Введение

Тема данной выпускной квалификационной работы имеет название «Формирование и развитие системы ипотечного жилищного кредитования» , ее выбор обусловлен научными интересами в области банковского дела и навыками, которые были получены во время прохождения преддипломной практики в ОАО «ЗапСибКомбанке».

Данная тема является актуальной и значимой на сегодняшний день, поскольку и в Российской Федерации, и за рубежом ипотечное жилищное кредитование получило широкое распространение во всех своих проявлениях (разновидности в зависимости от условий функционирования экономической системы страны).

Выпускная квалификационная работа направлена на повышение качества ипотечного жилищного кредитования нашей страны. Целью данной работы является систематизация, обобщение и закрепление теоретических знаний и практических умений, связанных с формированием, развитием и функционированием ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

В соответствии с целью написания выпускной квалификационной работы были определены следующие задачи:

- подробно изучить понятие, содержание, концепцию развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации;

- изучить инфраструктуру рынка ипотечного жилищного кредитования в России;

- изучить нормативную базу, сопровождающую ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации;

- провести анализ и оценку ипотечного жилищного кредитования в России в целом, а также на примере ОАО «Запсибкомбанка»;

- выявить особенности, проблемы и перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и на примере деятельности ОАО «Запсибкомбанка».

Предметом изучения данной выпускной квалификационной работы являются статистические данные и отчетные материалы, собранные относительно ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и ОАО «Запсибкомбанке», а также порядок оценки деятельности коммерческих банков России в области ипотечного жилищного кредитования.

Объектом исследования выпускной квалификационной работы является система ипотечного жилищного кредитования России, а также коммерческая деятельность ОАО «Запсибкомбанка».

Выпускная квалификационная работа состоит из введения; первой главы, где будут раскрыты основные понятия, содержание и концепция развития ипотеки в России, также будет изучена инфраструктура российского рынка ипотечного жилищного кредитования , нормативная база, сопровождающая ипотечное жилищное кредитование в России; второй главы, где будут проведены анализ и оценка ипотечного жилищного кредитования в России, а также на примере ОАО «Запсибкомбанка», приведены особенности, проблемы и перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и ОАО «Запсибкомбанке»; заключения, где будут сформулированы выводы по проделанной работе.

В качестве теоретической базы при написании работы использованы:

1. Учебник «Банковское дело» под ред. О.И. Лаврушина, Москва, «Финансы и статистика», 2003
2. Учебник «Банковское дело» под ред. Г.Н. Белоглазовой, Л.П. Кроливецкой, Москва, «Финансы и статистика», 2003 и т.д.

Для практической части работы документальными источниками являются статистические, аналитические, учетные, а также рейтинговые данные на специализированных Интернет-порталах (рейтинг ЦБ, риарейтинг и другие).

Глава 1 Понятие ипотечного жилищного кредитования

* 1. Основные понятия, содержание и концепция развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Ипотечный кредит, выдаваемый под залог недвижимости, включая земельную собственность, является одной из форм кредитования, активно используемых в рыночной экономике, обеспечивающей надежность сделки. Земельная собственность вовлекает в систему рыночных кредитных отношений предприятия, организации, фирмы, население, имеющие в собственности приватизированные квартиры, земельные наделы, жилой фонд.

Ипотечный кредит играет большую роль в замещении государственных источников финансирования потребностей предприятий, фирм и жилищного строительства банковским кредитом на надежной основе. Его развитие способствует наращиванию инвестиционной активности хозяйствующих субъектов в условиях дефицитности кредитных ресурсов долгосрочного характера, высоких темпов инфляции.

Система ипотечного кредитования включает два направления:

• непосредственную выдачу ипотечных кредитов хозяйствующим субъектам и населению;

• продажу ипотечных кредитов на вторичном рынке (ипотечных обязательств), которая обеспечивает дополнительное привлечение ресурсов для кредитования.

Первымнаправлением занимаются в основном ипотечные банки, вторым - финансовые компании, фонды, скупающие активы ипотечных банков, обеспеченные залогом имущества, и затем от своего имени на их базе выпускающие ценные бумаги (облигации). Ценные бумаги ликвидны, поскольку обеспечены недвижимостью и позволяют получать долгосрочный и стабильный доход на инвестиции. По обязательствам некоторых финансовых компаний за рубежом гарантом выступает государство, что повышает их надежность.

Функционирование вторичного рынка ипотечного кредита на жилье обеспечивает ликвидность капитала ипотечных банков, связывает денежную массу в обороте, способствует перераспределению капитала по районам страны и экономическим сферам, стабилизирует процентные ставки по кредитам. Банки, занимающиеся ипотечным кредитованием, в этих условиях не так ограничены кредитными ресурсами, поскольку, осуществляя операции на вторичном рынке, имеют возможность дополнительно мобилизовать необходимые средства, которые снова пускают в оборот, выдавая новые кредиты. Эффективное функционирование данной системы предполагает наличие развитого вторичного ипотечного рынка.[[1]](#footnote-1)

Такое определение дает О.И. Лаврушин в 2003 году в своем труде «Банковское дело».

В 2003 году определение ипотечному жилищному кредитованию дают Г.Н. Белоглазова, Л.П. Кроливецкая в учебнике «Банковское дело».

Ипотечное жилищное кредитование – это форма ипотечного кредитования, целевым назначением которого является приобретение гражданами жилья. По способу организации кредитных отношений такое кредитование представляет собой разновидность ипотечных кредитов со всеми присущими им признаками: долгосрочный характер, обеспеченность объектами недвижимости, погашение в рассрочку, особая система рефинансирования. По своему целевому назначению они могут рассматриваться как элемент розничного банковского бизнеса, поскольку обслуживают потребности населения в привлечении заемных средств на приобретение жилья. Их развитие, основные характеристики и риски определяются уровнем доходов населения, стандартами жизни, социальной стабильностью, в то время как ипотечные кредиты, обеспеченные залогом коммерческой недвижимости, в большей степени зависят от кредитоспособности и рентабельности предприятий-получателей.

Ипотечное жилищное кредитование – это целостный механизм реализации отношений, возникающих по поводу выдачи, продажи и обслуживания ипотечных жилищных кредитов, который может успешно функционировать только при наличии развитой ипотечной системы, позволяющей четко устанавливать достоверность прав владельцев на определенную недвижимость и создавать условия для предоставления им долгосрочного кредита под залог жилой недвижимости. В тех странах, где существуют надежные ипотечные системы, такое кредитование стало не только фактором социально-экономического развития, но и условием стабильного и эффективного функционирования банковской системы. При развитой, устойчиво функционирующей системе ипотечного кредитования достигается наилучшее согласование интересов всех участников данного процесса, что снижает риск банковских операций.

Объем выдаваемых ипотечных кредитов в России постоянно растет. Специалисты сравнивают Россию с послевоенной Европой, когда рынок восстановился в рекордные сроки при низкой платежеспособности населения. Банки агрессивно наращивают объемы выдаваемых жилищных кредитов и их долю в своих портфелях. В 2006г. задолженность по ипотечным кредитам возросла в 4,4 раза. Несмотря на значительный рост удельного веса ипотечных жилищных кредитов в кредитах населению – с 5,0 до 12,5%, их доля в активах остается незначительной – менее 2%. Основной объем ипотечных кредитов приходится на крупные частные банки и банки, контролируемые государством.   
По данным крупнейших участников рынка, этот процесс ускорился в стране примерно вдвое.   
Условия предоставления ипотечных кредитов довольно разнообразны, что объясняется как особенностями несформировавшегося рынка, так и стремлением банка приспособить свои продукты к потребностям разных групп клиентов. При этом наиболее существенно дифференцированы условия кредитования на первичном и вторичном рынках жилья.   
Ипотечные жилищные кредиты предоставляются в рублях и иностранной валюте(преимущественно в долларах США). Погашение ипотечного кредита, выданного в иностранной валюте, осуществляется следующим образом: заемщик обеспечивает первоначальный взнос и ежемесячные платежи в рублях по курсу Банка России на день оплаты. Таким образом, он в значительной степени подвержен процентному риску, что обусловливает более низкий уровень процентных ставок по валютным кредитам (как правило, на 2–3%). В настоящее время большая часть ипотечных кредитов выдается в рублях (в 2006г.– 61,9%).   
На первичном рынке наиболее распространенной величиной первоначального взноса для большинства банков является 30% стоимости приобретаемого жилья, но в некоторых банках она устанавливается на более низком уровне – до 10% стоимости недвижимости. В отличие от кредитования на первичном рынке первоначальный взнос на вторичном рынке значительно варьируется – от 15 до 30% стоимости недвижимости.

При ипотечном кредитовании на первичном рынке многие банки используют дифференцированные процентные ставки по кредитам, определяя ее на одном уровне на стадии строительства объекта недвижимости и на другом, зачастую более низком (на 1–2%), уровне при оформлении прав собственности на данный объект. На вторичном рынке обычно устанавливаются единые ставки на весь период кредитования, они могут быть как фиксированными, так и плавающими, привязанными к определенной базовой ставке (ставкам рефинансирования, межбанковского рынка и т.п.).   
В условиях невысокого уровня благосостояния граждан наиболее значимым для заемщиков аспектом предоставления банками ипотечных кредитов является срок кредитования. Более длительный срок позволяет рассчитывать на более низкую величину ежемесячных платежей, но в то же время он увеличивает общую сумму выплачиваемых процентов за кредит. На первичном рынке сроки кредитования в настоящее время составляют от 5 до 15 лет. На вторичном рынке жилья некоторые банки предлагают кредиты сроком до 25–27 лет, но наиболее распространенными являются кредиты на срок до 15–20 лет.   
По размеру кредита банки, как правило, не задают верхней его границы, но определяют его минимальную величину: от 15 000#x2011;20 000руб. или от 5000#x2011;10 000 долл.   
Следует отметить, что все банки предоставляют возможность досрочного погашения кредита без штрафных санкций, но, как правило, через определенное количество месяцев после его получения.   
Размеры комиссии за оформление кредита являются у большинства банков незначительными. В качестве дополнительных условий кредитования банки часто выдвигают требование регистрации в данном городе, а очень немногие – подтверждения официальных доходов.   
По целям кредитования можно выделить три группы ипотечных жилищных кредитов:   
› на приобретение готового жилья в многоквартирном доме либо отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства; приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли; приобретение земельного участка под застройку. Как правило, кредиты на приобретение готового жилья предоставляются единым разовым платежом;

› строительство, реконструкцию, капитальный ремонт индивидуального жилья, домов сезонного проживания, инженерное обустройство земельного участка (прокладку коммуникационных сетей);   
› строительство и приобретение готового жилья. Данное кредитование строительства жилья происходит поэтапно, т.е. каждый последующий платеж осуществляется только после завершения его предыдущего этапа.   
По способу амортизации долга различают:   
› постоянный ипотечный кредит – согласно графику погашения в течение всего периода договора заемщик вносит равные платежи в погашение долга и в счет уплаты процентов;   
› кредит с переменными выплатами – график платежей предусматривает снижающиеся или, наоборот, повышающиеся с течением времени ежемесячные платежи;   
› кредит с единовременным погашением – используется редко при особых схемах кредитования.   
Таким образом, условия и виды ипотечного жилищного кредитования достаточно разнообразны, что позволяет каждому заемщику выбрать оптимальный для него вариант с учетом уровня доходов и стоимости приобретаемого жилья. [[2]](#footnote-2)

В 2008 году Г.Н. Белоглазова, Л.П. Кроливецкая дополнили определение ипотечного жилищного кредитования.

Ипотечное жилищное кредитование — это кредитование населения под залог недвижимости, т. е. кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств. При кредитовании под залог недвижимости, как правило, банк принимает в за" лог кредитуемые объекты недвижимости. При ипотечном жилищном кредитовании объектами недвижимости являются: земельный участок, квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома, состоящая из одной или нескольких изолированных комнат, дачи, гаражи, коттеджи, расположенные на территории РФ.

Таким образом, ипотечные жилищные кредиты предоставляются коммерческими банками на следующие цели:

• приобретение готовой квартиры или индивидуального дома для постоянного проживания;

• приобретение жилья с участием кредитных средств банка;

• реконструкцию, ремонт жилой недвижимости;

• приобретение земельного участка под индивидуальную застройку. Особенности ипотечного жилищного кредита:

• обязательность обеспечения кредита залогом, в том числе и той недвижимостью, для покупки которой берется ипотечный кредит;

• длительность срока предоставления кредита (ипотечные жилищные кредиты предоставляются на срок от 5 до 20–25 лет);

• относительно низкий уровень кредитного риска.

Обязательным условием ипотечного кредитования является заключение между банком и заемщиком договора об ипотеке. В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой. Договор об ипотеке должен быть нотариально удостоверен и подлежит государственной регистрации, расходы по которой несет залогодатель. Причем залогодатель сохраняет право пользования имуществом, заложенным по договору об ипотеке. Если в договоре об ипотеке или в кредитном договоре, включающем соглашение об ипотеке, указано, что права залогодержателя (т. е. банка) удостоверяются закладной, то нотариусу представляется и закладная. Нотариус делает на закладной отметку о времени и месте нотариального удостоверения договора об ипотеке.

Цель развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования — создание эффективно работающей системы обеспечения доступным по стоимости жильем российских граждан со средними доходами, основанной на рыночных принципах приобретения жилья на свобод" ном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов.

В РФ существуют три основные схемы предоставления кредита для приобретения жилья.

Во-первых, схема кредитования с оформлением договора залога, которая предусмотрена ФЗ «Об ипотеке». Клиент заключает с банком кредитный договор и договор залога жилья на условиях банка. При полном погашении кредита договор залога прекращает свое действие, жилье остается в собственности клиента. При невозврате кредита клиентом банк после решения суда погашает сумму кредита путем продажи жилья с публичных торгов либо с согласия залогодателя (не доводя до суда) реализует жилье через риелторскую фирму по цене, сложившейся на рынке.

Во-вторых, схема кредитования с оформлением договора купли" продажи и трехстороннего договора с участием банка, клиента и риелторской фирмы. Эта схема является наиболее реалистичной, по отзывам специалистов банков. Банк выдает кредит риелторской фирме на основании заключения с ней кредитного договора. Риелторская фирма за счет этого кредита приобретает жилье по договору купли-продажи с клиентом и заключает договор залога с банком на данное жилье. Риелторская фирма за счет средств клиента возвращает банку кредит и причитающиеся за него проценты. При полном погашении кредита утрачивает силу договор залога, затем - договор купли-продажи, и клиент становится собственником жилья. Если клиент не возвратит кредит, то риелторская фирма реализует жилье на рынке недвижимости и за счет этих средств возвращает кредит банку. По этой схеме может иметь место второй вариант, когда банк выдает кредит не риелторской фирме, а непосредственно клиенту - физическому лицу с заключением кредитного договора. При этом одновременно заключается договор купли-продажи жилья между клиентом и риелторской фирмой, которая выступает залогодателем по договору залога в обеспечение кредитного договора. Клиент возвращает кредит и проценты за него самому банку. При полном погашении кредита утрачивает силу договор залога, затем договор купли-продажи, и клиент заемщика становится собственником жилья.

В-третьих, схема ипотечного кредитования, разработанная Центральным банком России, через выпуск банками ипотечных облигаций. Физическое лицо - заемщик получает в банке ипотечный кредит и закладывает в обеспечение кредита недвижимость с оформлением закладной, которая переходит к банку. Банк выпускает ипотечные облигации, которые продаются на вторичном рынке. На вырученные от реализации облигаций средства банк может выдать очередной ипотечный кредит и т. д. Заемщик погашает кредит банку, а банк погашает соответствующую облигацию ее нынешнему держателю. Ипотечные облигации в случае банкротства банка-эмитента не включаются в конкурсную массу, а недвижимость передается в собственность инвесторов (обладателей облигаций) либо ее собственнику при полном погашении облигаций. В зависимости от объекта кредитования, своей кредитной политики и организационной структуры каждый коммерческий банк сам определяет технологию ипотечного кредитования. За 2006 г. рынок ипотечного кредитования вырос более чем на $8 млрд и достиг по итогам 2006 г. $12,4 млрд, что составляет 1,3% ВВП. Этот рост был обеспечен в основном средними банками. На российском рынке ипотечного кредитования с 2006 г. некоторые коммерческие банки (например, «Альфабанк») стали осуществлять рефинансирование ипотечных кредитов, выданных ранее гражданам другими коммерческими банками. Эти коммерческие банки переоформляют гражданам ипотечные кредиты на новые сроки и под более низкие процентные ставки, чем было предусмотрено кредитным договором с первым банком-кредитором. В отдельных случаях банк, занимающийся рефинансированием, может предоставить заемщику новый кредит на сумму, превышающую остаток задолженности по ранее полученному кредиту, а также поменять валюту кредитного договора по ипотечному кредиту. Рефинансирование ипотечного кредита позволяет заемщику снизить объем платежей по возврату кредита. Например, при сумме долга в $50 тыс. и разнице в процентной ставке в 3% экономия заемщика за 10 лет может составить до $10 тыс. Глава 7. Кредитование банками потребностей населения 175 По данным Ассоциации банков Северо-Западного региона, основными клиентами на рынке ипотечного кредитования являются лица с высшим образованием, в возрасте от 25 до 37 лет, имеющие ежемесячный доход от $1500 до $2500 и совокупный семейный доход на уровне $2100–4000. Это свидетельствует о том, что клиентами ипотечного кредитования, как правило, являются обеспеченные люди, имеющие не одну квартиру в собственности.[[3]](#footnote-3)

В 2010 году Г.Н. Белоглазова, Л.П. Кроливецкая в своем учебном пособии «Банковское дело: розничный бизнес» дополнили определение ипотечного жилищного кредитования.

Жилищные кредиты – это долгосрочные кредиты на приобретение, строительство, на участие в долевом строительстве, реконструкцию и ремонт жилой недвижимости. Несмотря на то, что некоторые банки предоставляют такие кредиты без оформления залога приобретаемого (сооружаемого) жилья, т.е. под другие виды обеспечения, основной формой жилищных кредитов все же являются ипотечные кредиты под залог недвижимости.

Ипотечное жилищное кредитование – это форма ипотечного кредитования, целевым назначением которого является приобретение гражданами жилья. По способу организации кредитных отношений такое кредитование представляет собой разновидность ипотечных кредитов со всеми присущими им признаками: долгосрочный характер, обеспеченность объектами недвижимости, погашение в рассрочку, особая система рефинансирования. По своему целевому назначению они могут рассматриваться как элемент розничного банковского бизнеса, поскольку обслуживают потребности населения в привлечении заемных средств на приобретение жилья. Их развитие, основные характеристики и риски определяются уровнем доходов населения, стандартами жизни, социальной стабильностью, в то время как ипотечные кредиты, обеспеченные залогом коммерческой недвижимости, в большей степени зависят от кредитоспособности и рентабельности предприятий-получателей.[[4]](#footnote-4)

Таким образом, можно сделать вывод, что с течением времени меняется и само определение (понятие) ипотечного жилищного кредитования, вносятся различные дополнения в связи с изменением экономической ситуации в стране, а также в инфраструктуре ипотечного рынка.

* 1. Инфраструктура рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Ипотечное жилищное кредитование осуществляется при значительном количестве участников, это является его особенностью. К субъектам ипотечного жилищного кредитования можно отнести: заемщика, кредитора, органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, риелторские и страховые компании, ипотечных брокеров, оценочные компании, операторов вторичного рынка, инвесторов, правительство. Все эти субъекты выступают непосредственными участниками рынка ипотечного жилищного кредитования.[[5]](#footnote-5)

Определяющим звеном рынка ипотечных жилищных кредитов является *о6ъект кредитования*– один из фундаментальных элементов ипотечного жилищного кредитования.

В широком смысле **объект**(от лат. *objectuт*– предмет) **кредитования** – это вещь или процесс, под который предоставляется кредит, ради которого совершается кредитная сделка. Объектами ипотечного кредитования могут быть практически любые предметы и процессы, финансирование которых потребовало получения кредита под залог недвижимости.

Объектами ипотечного жилищного кредитования могут быть только:

· приобретение и обустройство земли под жилищное строительство;

· строительство и реконструкция жилья;

· приобретение жилья.

В зависимости от объекта кредитования ипотечные жилищные кредиты бывают трех видов:

· на приобретение земли под жилищное строительство;

· на строительство и реконструкцию жилья;

· на приобретение жилья.

Кроме непосредственных участников, в системе ипотечного жилищного кредитования важное место занимают инфраструктурные звенья – органы государственной регистрации, нотариат, паспортные службы, органы опеки и попечительства, рейтинговые агентства, бюро кредитных историй, юридические консультации.

Рассмотренные фундаментальные элементы ипотечного жилищного кредитования реализуются посредством правовой, организационно-экономической основы, охватывающей этапы кредитования, технологию кредитного процесса, финансово-кредитную документацию, сопровождающие кредитные сделки (см. приложение 1).

Представленная схема включает в себя четыре блока:

1 – блок регулятивного воздействия;

1. – блок кредитования;
2. – блок рефинансирования;
3. – блок инфраструктуры.

В рамках этой главы рассмотрим подробно 4 блок.

Важная роль в развитии ипотечного жилищного кредитования отводится органам государственной регистрации (как элементу инфраструктуры), осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество (приобретаемое жилье) и сделок с ним. Органы государственной регистрации являются административным источником информации о правах собственности на жилье и его ипотеки. В обязанности этих органов входит:

- установление собственника конкретного жилья с определением имеющихся залогов и иного обременения в отношении этой собственности;

- регистрация купли-продажи квартир, оформление перехода прав собственности к новому владельцу;

- предоставление информации по правам собственности и обременению залогом жилья всем участникам ипотечного рынка.

Ипотечное жилищное кредитование имеет значительные отличия от других видов банковских кредитов. Исходя из сложившегося отечественного и зарубежного опыта Правительством РФ разработаны стандарты кредитного процесса.

Стандарты ипотечного жилищного кредитования – свод единообразных взаимоувязанных положений, форм документов и требований, предъявляемых к его участникам, содержанию, построению и оформлению документации и договоров, регулирующих отношения между ними.

Стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) разработаны в следующих целях:

- обеспечение единообразия и законности применяемых форм и методов правоотношений участников ипотечного жилищного кредитования, сделок, работ и услуг, а также технической и информационной совместимости документации;

- внедрение надежных процедур предоставления, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов), удостоверенных закладными;

- становление и развитие ипотечного жилищного кредитования с использованием модели организации рефинансирования кредитных и иных организаций через федерального оператора вторичного рынка ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» с участием региональных специализированных структур;

- снижение рисков участников системы ипотечного жилищного кредитования;

- обеспечение доступности ипотечных кредитов (займов)для широких слоев населения на всей территории Российской Федерации;

- формирование рынка ипотечных ценных бумаг.

Следует отметить, что формирование рынка ипотечных ценных бумаг является ключевой из всех отмеченных целей, направленной на формирование ресурсов для ипотечного жилищного кредитования. Достижение данной цели во многом определяется единообразием требований, предъявляемых Стандартами к процедурам осуществления кредитного процесса. Для этого рассматриваются:[[6]](#footnote-6)

- требования к основным параметрам ипотечных сделок;

- требования к заемщику и залогодателю;

- требования к предмету ипотеки.

Стандартная процедура получения ипотечного жилищного кредита состоит из следующих этапов:

1. Предварительная квалификация (одобрение) заемщика.
2. Оценка кредитором вероятности погашения кредита и определение максимально возможной суммы ипотечного кредита с учетом доходов заемщика, наличия собственных средств для внесения первоначального взноса, оценка предмета залога.
3. Подбор квартиры, соответствующей финансовым возможностям заемщика и требованиям кредитора.
4. Заключение договора купли-продажи квартиры между заемщиком и продавцом квартиры и кредитного договора между кредитором и заемщиком, приобретение жилья заемщиком и передача его в залог кредитору по договору об ипотеке.
5. Государственная регистрация договоров в органах юстиции.
6. Страхование имущества, жизни и трудоспособности заемщика.
7. Предоставление ипотечного жилищного кредита.
8. Обслуживание кредита до полного погашения заемщиком своего обязательства перед кредитором.
9. Снятие обременения с жилого помещения.
   1. Нормативная база, сопровождающая ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации

Впервые в российском законодательстве понятие «ипотека» появилось в принятом в 1992 году Законе РСФСР «О залоге». В нем залог недвижимости определялся как один из видов залога, остающихся в распоряжении залогодателя. В последующие годы в развитие закона РФ от 24.12.1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» были приняты различные нормативно-правовые акты, с помощью которых был запущен механизм развития ипотечных отношений. Решающим шагом в развитии федерального законодательства стало принятие Гражданского кодекса Российской Федерации, вступившего в силу с 1 января 1995 года. В нем были установлены общие правила обеспечения кредитов залогом недвижимости.

С принятием Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102 – ФЗ «Об ипотеке» начался новый этап становления ипотечных отношений в России. Все операции по кредитованию под залог недвижимости стали регулироваться именно этим Законом, который значительно расширил возможности использования ипотеки в качестве надежного средства обеспечения кредитов.[[7]](#footnote-7)

По прошествии стольких лет законодательная база ипотечного жилищного кредитования существенно изменилась – внесено много коррективов в имеющиеся законы, созданы новые.

Довольно часто предметом ипотеки оказываются жилые дома и квартиры. Залог этих объектов отличается значительным своеобразием. Наиболее важные особенности ипотеки жилых домов и квартир установлены ст. 74 – 78 Закона об ипотеке от 16.07.1998 № 102-ФЗ (принят ГД ФС РФ 24.06.1997),(действующая редакция от 06.04.2015).

Вместе с тем было бы ошибочным полагать, будто только нормы, содержащиеся в указанных статьях, регламентируют залог жилых домов и квартир. Во‑первых, ипотека этих объектов подчинена также другим правилам, сформулированным в Законе об ипотеке, если иное не установлено в ст. 74 – 78 этого Закона. Во‑вторых, общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском Кодексе (далее ГК), применяются к договору об ипотеке в случаях, когда указанным Кодексом или Законом об ипотеке не установлено иное (п. 2 ст. 334 ГК, п. 3 ст. 1 Закона об ипотеке). Таким образом, при рассмотрении ипотеки жилых домов и квартир в первую очередь следует обратиться к ст. 74 – 78 Закона об ипотеке, затем к другим правилам данного Закона, поскольку в указанных статьях (ст. 74 – 78) не установлено иное, а затем к положениям ГК о залоге, поскольку иное не установлено самим Кодексом, ст. 74 – 78 Закона об ипотеке и другими правилами этого Закона.

Ипотека жилых домов и квартир, как и залог любого другого имущества, возникает на основании договора или закона. Поэтому правила об основаниях возникновения права залога применяются и к ипотеке жилых домов и квартир. Первоначально применительно к договору ипотеки жилья, находящегося в собственности гражданина, устанавливалось, что он не может быть заключен через представителя. В настоящее время соответствующий пункт (п. 6) ст. 74 Закона об ипотеке исключен.

Правила об ипотеке жилых домов и квартир применяются только к ипотеке жилья, предназначенного для постоянного проживания. На ипотеку гостиниц, домов отдыха, дач, садовых домиков, других строений и помещений, не предназначенных для постоянного проживания, правила об ипотеке жилых домов и квартир не распространяются. Перечисленные объекты недвижимости могут быть предметом ипотеки на общих основаниях (п. п. 1, 3 ст. 74 Закона об ипотеке).

Не допускается ипотека индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности (п. 2 ст. 74 Закона об ипотеке). При этом не имеет значения, находятся ли данные объекты в ведении органа местного самоуправления или переданы в хозяйственное ведение муниципального унитарного предприятия и т.п. Неважно также, заселены ли эти дома и квартиры. Государственное и муниципальное жилье в ипотеку не передается.

Иногда предметом ипотеки является часть жилого дома или квартиры, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат. Такая ипотека возможна также на основании закона или договора. В соответствующих случаях действуют такие же правила, как при ипотеке жилого дома или квартиры.

В ст. 75 Закона об ипотеке предусмотрено, что при ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого в соответствии с п. 1 ст. 290 ГК находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом.

Здесь важно обратить внимание на то, что доля в праве общей собственности считается заложенной наряду с жилым помещением. Она (доля в праве) входит в предмет залога автоматически. С точки зрения практики удостоверения договора ипотеки жилого помещения, находящегося в многоквартирном доме, приведенное правило закона значения не имеет. В договоре ипотеки жилого помещения нет необходимости упоминать, что в залог передается также доля в праве общей собственности.

В Законе об ипотеке предусматривается возможность ипотеки объекта незавершенного строительства и принадлежащих залогодателю материалов и оборудования, которые заготовлены для строительства (ст. 76). При этом установлено, что такой договор может быть заключен при предоставлении кредита для сооружения жилого дома. Как представляется, норма, содержащаяся в ст. 76 Закона об ипотеке, весьма несовершенна. Причем не только с точки зрения теоретической, но и исходя из практических соображений. Как известно, ипотека есть залог недвижимости. «Материалы и оборудование, заготовленные для строительства» не относятся к недвижимому имуществу. Залог объекта, не завершенного строительством, подчинен особым правилам . Это во‑первых. Во‑вторых, «при предоставлении кредита для сооружения жилого дома» и заключении договора о залоге (ст. 76 Закона об ипотеке) чаще всего и этого «незавершенного строительства» еще нет. Поскольку нет недвижимого имущества, постольку не может быть и договора об ипотеке. Удостоверять такого рода договоры ипотеки нельзя.

Вместе с тем возможна ситуация, когда при предоставлении кредита для сооружения жилого дома заключается договор залога имущества (жилого дома), которое появится в будущем. Может быть предусмотрен и залог «материалов и оборудования, заготовленных для строительства». Они должны быть перечислены в договоре, должна быть и оценка. Но это залог движимого имущества.

Залогодателем жилого дома или квартиры может быть только собственник. Но не любой. Не могут быть залогодателями такие собственники, как Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования.

Юридические лица, являющиеся собственниками своего имущества, могут быть залогодателями жилых домов и квартир. К их числу относятся хозяйственные товарищества и общества, кооперативы (производственные и потребительские), общественные и религиозные организации и др.

Не могут быть залогодателями жилых домов и квартир юридические лица, которые владеют имуществом на праве хозяйственного ведения или оперативного управления (государственные и муниципальные унитарные предприятия, учреждения, финансируемые собственником).

Ни при каких обстоятельствах не могут быть залогодателями домов и квартир органы государственной власти и органы местного самоуправления. Эти ограничения обусловлены запретом ипотеки жилья, находящегося в государственной или муниципальной собственности (п. 2 ст. 74 Закона об ипотеке).

Вместе с тем следует отметить, что запрет выступать в качестве залогодателя юридическим лицам – несобственникам имущества и органам государственной власти и местного самоуправления распространяется лишь на ипотеку жилых домов и квартир. Значит, если объект недвижимости не включен в состав государственного или муниципального жилищного фонда, то возможна передача такого объекта в ипотеку. Так, возможен залог недостроенного жилого дома по общим правилам об ипотеке не завершенного строительством недвижимого имущества. Точно так же допускается ипотека «бывшего жилого дома» или «бывшей квартиры», т.е. объектов, которые в установленном порядке исключены из состава государственного или муниципального жилищного фонда.

Гражданин – собственник жилого дома или квартиры вправе передавать эти объекты в залог.

Ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, осуществляется с предварительного разрешения органа опеки и попечительства (п. 2 ст. 37 ГК, п. 5 ст. 74 Закона об ипотеке). Значит, при удостоверении договора ипотеки жилья, принадлежащего кому‑либо из указанных лиц, кроме прочего, нотариусу должно быть представлено и разрешение органа опеки и попечительства. Более того, нотариальная практика идет по тому пути, что разрешение органа опеки и попечительства истребуется не только в указанном случае, но и во всех случаях, когда в жилом помещении, которое предполагается передать в ипотеку, проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане. Даже если эти лица не являются собственниками (сособственниками) жилого дома или квартиры. Основанием формирования такой практики, по‑видимому, явилось стремление обеспечить интересы указанных граждан, не допустить нарушения их жилищных прав. А с точки зрения формально юридической обоснованием такой практики может быть содержание п. 3 ст. 77 Закона об ипотеке. Из довольно запутанного текста данного пункта следует, что законодатель будто бы устанавливает только наиболее общие правила о порядке и условиях предоставления разрешения на передачу жилья в ипотеку. Соответствующие нормы выглядят как процедурные (материально‑правовая норма содержится в п. 5 ст. 74 Закона об ипотеке). Но в ходе изложения этих, прежде всего, процедурных норм говорится о предоставлении разрешения на передачу в ипотеку жилья, в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане. А в абз. 2 п. 3 ст. 77 прямо говорится о решении органа опеки и попечительства относительно передачи в ипотеку жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные члены семьи собственника. Таким образом, если в жилом помещении проживают указанные лица, то на передачу его в ипотеку требуется разрешение органа опеки и попечительства. Даже если они не собственники (не сособственники) жилья.

Для получения разрешения органа опеки и попечительства в этот орган подается заявление. Решение органа опеки и попечительства должно быть представлено заявителю в письменной форме не позднее 30 дней со дня подачи заявления. В разрешении на ипотеку должно быть отказано, если у органа опеки и попечительства имеются основания для признания того, что ипотекой нарушаются (могут быть нарушены) права или охраняемые законом интересы несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан (предельно широкий критерий, открывающий простор субъективизму работников органов опеки и попечительства, но вряд ли возможно выработать более четкий критерий).

Отказ в разрешении на передачу жилого дома или квартиры в ипотеку должен быть мотивирован.

Решение органа опеки и попечительства может быть обжаловано заявителем в суде.

Обращение взыскания на жилой дом или квартиру, так же как и на любое другое недвижимое имущество, возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке.

Реализация жилого дома или квартиры, являвшихся предметом ипотеки, на которые обращено взыскание, осуществляется путем продажи с торгов в форме открытого аукциона или конкурса.

В жилом доме или квартире, на которые обращается взыскание, может проживать сам залогодатель, если им является гражданин, члены его семьи, временные жильцы, наниматели. В связи с этим возникает вопрос о том, сохраняют ли указанные лица права пользования жилым помещением после его реализации. В соответствии с общим правилом, предусмотренным п. 2 ст. 292 ГК, переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. Таким образом, члены семьи (бывшие члены семьи) гражданина – залогодателя жилья по общему правилу сохраняют права на жилое помещение, проданное в порядке обращения взыскания на предмет ипотеки. Однако есть исключения.

Если данный жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке в обеспечение возврата кредита, предоставленного на приобретение или строительство этого жилого дома или квартиры, то реализация предмета залога является основанием для выселения бывшего залогодателя и проживающих с ним членов его семьи (п. 1 ст. 78 Закона об ипотеке). Естественно, одновременно с ними выселяются и временные жильцы, поскольку они не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением (ч. 2 ст. 680 ГК).

Лица, пользующиеся заложенным жилым домом или квартирой на условиях договора ипотеки или договора аренды жилого помещения, в случае реализации данного дома или квартиры выселению не подлежат (п. 3 ст. 78 Закона об ипотеке)[[8]](#footnote-8). Выселены они могут быть по общим правилам о выселении из жилого помещения, установленным ГК (ст. 687 – 688) и жилищным законодательством.[[9]](#footnote-9)

Глава 2 Анализ и оценка ипотечного жилищного кредитования 

2.1 Анализ и оценка ипотечного жилищного кредитования по Российской Федерации

Чтобы провести подробный анализ, потребуются некоторые статистические и учетные данные по ипотечному жилищному кредитованию РФ за рассматриваемые периоды.

Рассмотрим статистику по ипотечному и жилищному кредитованию за период 2008-2015 гг. (см. приложение 2).

По объему выданных жилищных кредитов ( в том числе необеспечнных залогом) за период с 2008 по 2014 год наблюдается четкая тенденция роста (за исключением 2009 года), что обусловлено развитием и широким распространением ипотечного жилищного кредитования в России, а, соответственно, и повышением кредитоспособности населения. Если взглянуть на 2015 год, то количество выданных жилищных кредитов заметно упало, а именно почти в 6 раз по сравнению с 2014 годом, где число этих кредитов достигло максимального значения. Это связано с экономическим кризисом в стране, повлекшим за собой падение курса рубля, неустойчивое положение рубля на рынке валют и т.д. Так же видно за анализируемый период увеличение числа квадратных метров приобретаемой жилой площади. Если брать за тот же период средний размер выданных жилищных ипотечных кредитов в рублях, то заметно увеличение этой цифры с каждым годом, не смотря, что в 2015 году число этих кредитов катастрофически мало по сравнению с предыдущими годами. Это свидетельствует о том, что сильно выросли цены на жилье.

Средняя цена на жилую площадь различных типов по РФ в целом и по округам на сегодняшний день существенно отличается. Для того, чтобы более детально изучить эти отличия, рассмотрим таблицу 1 (см. приложение 3).

По данным таблицы видно, что цены на вторичный рынок жилья по России значительно выше, чем на первичный, причем не только на улучшенные типы квартир, но и на типовые, т.е. на все. Если брать отдельные округи РФ, то картина складывается иная.

Например, в Центральном федеральном округе цены на вторичный рынок жилья намного выше, чем на первичный по всем типам квартир.

В Северо-Западном федеральном округе первичный рынок жилья лидирует в ценовых показателях по сравнению со вторичным, при этом на первичном рынке типовые квартиры стоят дороже, чем квартиры улучшенного качества, а на вторичном рынке – наоборот: типовые квартиры стоят дешевле квартир улучшенного качества.

В Южном федеральном округе вторичный рынок жилья имеет более высокие ценовые показатели по сравнению с первичным, эта тенденция сохраняется независимо от типа квартир.

В Приволжском федеральном округе цены на жилье на вторичном рынке выше чем, на первичном независимо от типа квартир.

В Уральском федеральном округе вторичный рынок опережает первичный по ценам на жилую площадь независимо от типа квартир.

В Сибирском федеральном округе на первичном рынке цена на типовые квартиры выше, чем на вторичном, а ситуация с квартирами улучшенного качества складывается иначе – вторичный рынок опережает первичный.

Следует вывод, что такие различия связаны с особенностями функционирования инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования по каждому федеральному округу. Итог: по ценам на вторичном рынке жилья по всем типам квартир лидирует Центральный федеральный округ, а по ценам на первичном рынке лидирует Северо-Западный федеральный округ. Самая высокая величина цен на жилье в этих округах обусловлена географической, экономической и исторической значимостью для страны (Северная и Центральная столицы России).

Рассмотрим таблицу (см. приложение 4).

Исходя из данных таблицы можно сделать вывод, что за анализируемый период по количеству выданных ипотечных жилищных кредитов лидирует Приволжский федеральный округ, по объему выданных кредитов в рублях лидирует Центральный федеральный округ, по среднему размеру выдаваемых кредитов в рублях опережает всех Центральный федеральный округ, по размеру задолженности (в том числе просроченной) лидер также Центральный федеральный округ. Разница между округами по данным показателям обусловлена разницей в цене на жилье.

Проанализировав таблицу в приложении 5, четко видно, что темп прироста увеличился лишь на конец 2013 и 2014 года, а в 2015 году число выдаваемых ипотечных жилищных кредитов резко сократилось, что связано с экономической обстановкой в стране на данный период.

Исходя из данных, приведенных в приложении 6, можно сделать вывод, что с 2009 года по 2011 год процентная ставка по выдаваемым ипотечным жилищным кредитам заметно снизилась ( примерно на 3,5 %), а начиная с 2009 года заметно росла и достигла почти изначального значения в марте 2015, после чего в апреле 2015 года наблюдается резкий спад ставок, в связи с низкой кредитоспособностью населения в этот период.

Исходя из диаграммы (приложение 7), можно сделать вывод, что объем просроченной задолженности в рублях к 2015 году по сравнению с 2010 годом заметно вырос, при этом доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам снизилась на 4,5 %.

Если рассматривать долю просроченной задолженности по кредитам, предоставленным физическим лицам, в общем объеме накопленной задолженности в 2013-2015 гг. ( см. приложение 8), то заметно, что по ипотечным кредитам тенденция изменений практически не прослеживается (0,1-0,2 %), в то время, как по неипотечным кредитам показатели повышаются и заметна четкая тенденция роста (на 7,4 % от начала до конца анализируемого периода).

2.2 Анализ и оценка ипотечного жилищного кредитования на примере ОАО "ЗапСибКомбанк"

ОАО «Акционерный Западно-Сибирский коммерческий банк» (Запсибкомбанк) — крупный региональный банк. По размеру активов и чистой прибыли банк входит в число 100 крупнейших в России, один из лидеров в Тюменской области. Банк был создан в 1990 году на базе Тюменского отделения Промстройбанка СССР. Основные акционеры — Дмитрий Горицкий (13,85%), супруги Наталья и Дмитрий Терехины (13,57%), Максим Пархоменко (11,50%), супруги Ирина и Роман Палий (10,02%), Игорь Самкаев (9,05%), Андрей Панков (8,67%), Любовь Ремизова (3,49%), Андрей Уфимцев (3,16%).

Банк активно развивает розничные программы. Физическим лицам банк предлагает набор продуктов и услуг: потребительское кредитование, размещение средств населения во вклады, осуществление денежных переводов, предоставление индивидуальных сейфов. В Запсибкомбанке можно взять кредит наличными, получить ипотеку или автокредит, а также оформить кредитную карту.

Соблюдение нормативов ЦБ РФ

Центральный банк РФ установил для банков нормативные показатели финансовой устойчивости (способности рассчитываться по своим обязательствам), несоблюдение которых ставит под угрозу существование банка. Для "Запсибкомбанк" ОАО данные показатели имеют следующие значения:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Показатель финансовой устойчивости** | **Значение на  01.05.2015** | **Среднее значение по всем банкам на 01.05.2015** | **Допустимое значение, установленное ЦБ РФ** |
|  |  |  |  |
| Норматив мгновенной ликвидности банка (Н2) | 174 % | 241 % | ≥ 15 % |
| Норматив текущей ликвидности банка (Н3) | 1058 % | 246 % | ≥ 50 % |
| Норматив долгосрочной ликвидности банка (Н4) | 53 % | 46 % | ≤ 120 % |
| Норматив достаточности собственных средств (Н1.0) | 13.1 % | 31 % | ≥ 10 % |
| Норматив достаточности базового капитала банка (Н1.1) | 10.5 % | 21 % | ≥ 5 % |
| Норматив достаточности основного капитала банка (Н1.2) | 10.5 % | 21 % | ≥ 5,5 % |

Исходя из данной таблицы, можно сделать вывод, что ОАО «Запсибкомбанк» довольно рентабельное предприятие, со всеми достойными и конкурентоспособными показателями финансовой устойчивости.

Н сегодняшний день ОАО «Запсибкомбанк предлагает следующие программы по ипотечному жилищному кредитованию:

1. Кредит «Ипотека с государственной поддержкой (для клиентов)» Запсибкомбанк

Программа ипотечного кредитования на приобретение у юридического лица, строящегося или готового жилья с государственным субсидированием ставки. Особенности: Для клиентов, держателей зарплатных карт «Запсибкомбанк» ОАО, сотрудников аккредитованных предприятий.

 Cуммы кредита: до 8 000 000

 Процентные ставки: 11.5%

 Первоночальный взнос: от 20%

 Сроки: до 30 лет

1. Кредит «Ипотека с государственной поддержкой» Запсибкомбанк

Программа ипотечного кредитования на приобретение у юридического лица, строящегося или готового жилья с государственным субсидированием ставки.

 Cуммы кредита: до 8 000 000

 Процентные ставки: 11.9%

 Первоночальный взнос: от 20%

 Сроки: до 30 лет

1. Кредит «Строительство жилого дома своими силами (для зарплатных клиентов)» Запсибкомбанк

Кредит на строительство жилого дома своими силами для клиентов получающих заработную плату на карту «Запсибкомбанк» ОАО. Отличительные особенности: Предоставляется как в виде разового кредита, так и частями (т.е. в виде кредитной линии). Обязательным условием является предоставление Банку возможности осуществлять проверку целевого использования предоставленного кредита (каждый квартал до момента полного освоения кредитных средств) по документам о расходах, затраченных на строительство, и при посещении строительной площадки. Предоставление в залог построенного жилья (в будущем) предусматривается сразу же в Договоре.

 Cуммы кредита: Любая

 Процентные ставки: 17.5%

 Первоночальный взнос: Нет

 Сроки: до 20 лет

1. Кредит «Строящееся жилье (для зарплатных клиентов)» Запсибкомбанк

Ипотечный кредит для покупки доли от Застройщика или от третьего лица (на любом этапе строительства). Особенности: Для клиентов, получающих заработную плату на карту Банка.

 Cуммы кредита: Любая

 Процентные ставки: 17.5%

 Первоночальный взнос: от 20%

 Сроки: до 30 лет

1. Кредит «Ипотека для студентов (долевое участие, для клиентов)» Запсибкомбанк

На долевое участие в строительстве покупка доли от Застройщика (на любом этапе строительства) покупка доли от третьего лица (на любом этапе строительства) Особенности: Для клиентов, получающих заработную плату по карте Банка.

 Cуммы кредита: Любая

 Процентные ставки: 17.5%

 Первоночальный взнос: от 20%

 Сроки: до 30 лет

1. Кредит «Жилищный (для зарплатных клиентов)» Запсибкомбанк

Предоставляется как в виде разового кредита, так и по частям (в виде кредитной линии).После получения кредита необходимо предоставить в Банк документы, подтверждающие целевое использование кредита - свидетельство о собственности на жилье, купленное за счет кредита или договор участия в долевом строительстве квартиры (договор об инвестировании строительства квартиры), платежные документы. Особенности: Для клиентов получающих заработную плату на карту «Запсибкомбанк» ОАО.

 Cуммы кредита: Любая

 Процентные ставки: 17.5%

 Первоночальный взнос: Нет

 Сроки: до 20 лет

1. Кредит «Готовое жилье (для зарплатных клиентов)» Запсибкомбанк

Ипотека на приобретение готового жилья. Особенности: Для клиентов, получающих заработную плату по карте Банка.

 Cуммы кредита: Любая

 Процентные ставки: 17.5%

 Первоночальный взнос: от 20%

 Сроки: до 30 лет

1. Кредит «Ипотека для студентов (готовое жильё, для клиентов)» Запсибкомбанк

На приобретение готового жилья. Особенности: Для клиентов, получающих заработную плату по карте Банка.

 Cуммы кредита: Любая

 Процентные ставки: 17.5%

 Первоночальный взнос: от 20%

 Сроки: до 30 лет

Из перечисленных выше предложений ОАО «Запсибкомбанка» можно выделить конкурентоспособные преимущества перед другими банками, также выдающими ипотечные жилищные кредиты: лояльная процентная ставка, срок до 30 лет, неограниченная сумма кредита, отсутствие или 20 % первоначальный взнос, привилегии для держателей зарплатных карт данного банка.

2.3 Особенности, проблемы, перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в ОАО «Запсибкомбанке» и Российской Федерации

К особенностям развития ипотечного жилищного кредитования в ОАО «Запсибкомбанке» стоит отнести выгодные условия по данному виду кредита для заемщика, широкий ассортимент предложений по данному виду кредитования, высокую рентабельность этого банка как предприятия, осуществляющего кредитную деятельность.

В приложении 10 приведен пример общих условий договора о кредитовании ОАО «Запсибкомбанка». Подробно изучив этот договор, стоит обратить внимание на проблемы, которые могут возникнуть после заключения договора и при дальнейшем пользовании кредитом. А именно:

Полная стоимость кредита (ПСК) – величина в процентах годовых, рассчитанная в соответствии с требованиями ст. 6 Федерального закона "О потребительском кредите (займе)" от 21.12.2013 г № 353-ФЗ и указанная в Индивидуальных условиях. В случаях получения Кредита в дату, отличную от даты заключения Договора, досрочного гашения, неуплаченных в срок платежей, измененного размера процентной ставки за пользование Кредитом, ПСК изменяется. Заемщик согласен с тем, что в данном случае дополнительное соглашение к Договору не заключается. В случае, если досрочный возврат Кредита привел к изменению ПСК, дополнительное соглашение к Договору не заключается, Клиент имеет право запросить в Банке обновленную информацию о ПСК. Банк предоставляет Клиенту информацию о ПСК лично в руки либо посредством почтовой связи заказным письмом с уведомлением о вручении.[[10]](#footnote-10)

В этом отрывке сказано, что дополнительное соглашение к договору не заключается и заемщик должен согласиться с этим. Но в случае изменения ПСК (в случаях получения кредита в дату, отличную от даты заключения договора, досрочного гашения, неуплаченных в срок платежей, измененного размера процентной ставки за пользование кредитом), а это довольно частое явление, заемщик окажется юридически не защищенным от дополнительных выплат в пользу банка.

Во избежание данной проблемы стоит внимательнее изучать договор перед заключением, прорабатывая все подобные нюансы, узнавать о возможностях выхода из подобных ситуаций, тем самым защитив себя юридически и финансово.

В перспективах развития ипотечного жилищного кредитования в ОАО «Запсибкомбанке» хотелось бы видеть более широкое территориальное покрытие отделений банка, расширение спектра банковских услуг ( в данном случае ассортимента предложений банка по ипотечному жилищному кредитованию для различных слоев населения), а также разработка индивидуальных программ ипотечного жилищного кредитования в зависимости от региона обслуживания.

Заключение.

Проанализировав теоретические материалы по ипотечному жилищному кредитованию в России можно сделать вывод о том, что само это понятие с годами меняется, дополняется, редактируется в связи с развитием экономики страны в целом и банковской системы РФ. Существует так же несколько моделей функционирования системы ипотечного жилищного кредитования, поэтому, в зависимости от структуры экономической системы страны, в разных странах используются разные модели. Для каждой страны приемлема своя модель. А в зависимости от используемой модели функционирования системы ипотечного жилищного кредитования строится инфраструктура этого рынка, особенности, проблемы и перспективы развития.

При выполнении данной выпускной квалификационной работы доказана актуальность темы «Формирование и развитие системы ипотечного жилищного кредитования».

Цель данной работы - систематизация, обобщение и закрепление теоретических знаний и практических умений, связанных с формированием, развитием и функционированием ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации - достигнута.

В ходе выполнения работы были выполнены следующие задачи:

В соответствии с целью написания выпускной квалификационной работы были определены следующие задачи:

- подробно изучены понятие, содержание, концепция развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации;

- изучена инфраструктуру рынка ипотечного жилищного кредитования в России;

- изучена нормативная база, сопровождающая ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации;

- проведен анализ и оценка ипотечного жилищного кредитования в России в целом, а также на примере ОАО «Запсибкомбанка»;

- выявлены особенности, проблемы и перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и на примере деятельности ОАО «Запсибкомбанка».

Предмет изучения данной выпускной квалификационной работы - статистические данные и отчетные материалы, собранные относительно ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и ОАО «Запсибкомбанке», а также порядок оценки деятельности коммерческих банков России в области ипотечного жилищного кредитования - подробно рассмотрен.

Объект исследования выпускной квалификационной работы - система ипотечного жилищного кредитования России, а также коммерческая деятельность ОАО «Запсибкомбанка» - проработан.

Имея в виду специфику работы ОАО «Запсибкомбанка», можно сказать, что в информационном поле страны не всегда хватает серьезных новостных поводов для достойной рекламы, чего не скажешь об этом банке. Поэтому следующим шагом в организации деятельности перспективного развития ипотечного жилищного кредитования ОАО «Запсибкомбанка» является расширение ассортимента предложений по ипотечным жилищным кредитам, расширение территорий для обслуживания индивидуально по регионам, внедрение новых технологий в функционирование системы банка, и широкая информационная огласка положительных сторон сотрудничества именно с ОАО «Запсибкомбанком».

1. Учебник «Банковское дело» под ред. О.И. Лаврушина, Москва, «Финансы и статистика», 2003 [↑](#footnote-ref-1)
2. Учебник «Банковское дело» под ред. Г.Н. Белоглазовой, Л.П. Кроливецкой, Москва, «Финансы и статистика», 2003 [↑](#footnote-ref-2)
3. Банковское дело / Под ред. Г. Н. Белоглазовой, Л. П. Кроливецкой. — СПб.: Питер, 2008. (Серия «Краткий курс»). [↑](#footnote-ref-3)
4. Банковское дело: розничный бизнес / Под ред. Г. Н. Белоглазовой, Л. П. Кроливецкой. — «Кнорус», Москва, 2010. [↑](#footnote-ref-4)
5. Учебно-методическое пособие «Ипотечное жилищное кредитование и особенности его организации», В.А. Савинова, Самара, 2013. [↑](#footnote-ref-5)
6. Стандарты ипотечного жилищного кредитования / ОАО «АИЖК», Москва, 2008. Ч. 1, разд. 3,4,5. [↑](#footnote-ref-6)
7. Учебное пособие «Банковское дело: кредитная деятельность коммерческих банков», Л.П. Кроливецкая, Е.В. Тихомирова, «Кнорус», Москва, 2009. [↑](#footnote-ref-7)
8. В Законе (п. 3 ст. 78) наряду с нанимателями упоминаются также лица, проживающие в заложенных жилых помещениях на условиях договора аренды. Это очередная ошибка. На основе договора аренды жилое помещение предоставляется юридическим лицам, а они могут использовать арендуемое жилое помещение только для проживания граждан (п. 2 ст. 671 ГК). [↑](#footnote-ref-8)
9. Учебное пособие «Настольная книга нотариуса», П. В. Крашенинников, Т. И. Зайцева, Б. М. Гонгало, В. В. Ярков, Е. Ю. Юшкова, «Волтерс Клувер», Москва, 2013. [↑](#footnote-ref-9)
10. Общие условия договора потребительского кредита (вступают в силу с «01» июля 2014 г.) ОАО «Запсибкомбанк». [↑](#footnote-ref-10)