**Введение**

 В настоящее время ипотека приобретает все большую популярность среди жителей России. Все больше банков предлагает купить квартиру в кредит, предлагая различные ипотечные программы.

Сегодня для множества российских семей ипотека остается единственным способом улучшить свои жилищные условия или приобрети новую квартиру, учитывая постоянно растущие цены на недвижимость. Ипотечный кредит позволит приобрести квартиру в новостройке на вторичном рынке жилья или купить загородный дом.

 Ипотека - от греческого слова hypotheka — залог, заклад. Представляет собой залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику - залогодателю.

 Ипотека в уходящем 2010 году: предварительные итоги. Количество ипотечных кредитов, полученных россиянами в уходящем году, выросло в 2,6 раза по сравнению с прошлым годом. При этом, по данным ЦБ РФ, общий объем ипотечных и других жилищных кредитов увеличился только на 6 %. Таким образом ипотеку стало получать большее количество заемщиков, но суммы стали меньше. Отмечено, также, что явно увеличился объем кредитов, выданных в рублях, а количество валютных ссуд сократилось. Восстановлению рынка ипотечного кредитования способствует снижение процентных ставок.

 Динамика процентных ставок по ипотеке. По данным аналитических агентств, за ноябрь 2010 года процентная ставка по рублевым ипотечным кредитам снизилась по сравнению с октябрем 2009 года на 3,5 %, а по кредитам в валюте - на 2,7 %. Многие банки в конце ноября стали предлагать клиентам в качестве новогоднего предложения снижение ставки еще на 1 - 1,5 %.

 Сейчас, когда ипотечное кредитование в России становится все более популярным и набирает обороты, настало время разобраться, что же такое ипотека и какие шаги нужно предпринять для успешного получения ипотечного кредита.

 В этой курсовой работе мы попробуем изучить как можно больше материалов по данной теме и составить для себя полное представление, что же такое ипотечный кредит, cхема получения кредита, найти подходящий ипотечный банк и тщательно проанализировать ипотечные программы, которые он предлагает.

 **Глава 1. Теоретические аспекты ипотечного кредитования**

 **1.1. Что такое ипотека**

 Ипотека – это залог недвижимости для обеспечения обязательств перед кредитором. При ипотечном кредитовании заемщик получает кредит на покупку недвижимости или другие цели. Его обязательством перед кредитором является погашение кредита, а обеспечивает исполнение этого обязательства залог недвижимости. При этом покупать и закладывать можно не только жилье, но и другие объекты недвижимости - землю, автомобиль, яхту и т.д. Недвижимость, приобретенная с помощью ипотеки, является собственностью заемщика кредита с момента приобретения. Термин ипотека в России обычно применяется в связи с решением жилищных проблем.

 Самый распространенный вариант использования ипотеки в России - это покупка квартиры в кредит. Закладывается при этом, как правило, вновь покупаемое жилье, хотя можно заложить и уже имеющуюся в собственности квартиру. Ипотечные кредиты выдаются банками, и условия кредитования у всех разные. На государственном уровне в России ипотека находит поддержку в виде разработанного ипотечного законодательства, а так же специально созданных государством ипотечных агентств.

 Оформление ипотеки – многоэтапная процедура, включающая сбор документов, прохождение кредитной комиссии банка, поиск подходящего жилья, его оценку и страхование, заключение договора ипотеки. На этом нелегком пути может помочь ипотечный брокер. Так же может потребоваться помощь агентства недвижимости при покупке квартиры в кредит.

 Когда ипотечный кредит получен и жилье приобретено, наступает время «расплаты». Погашение кредита может осуществляться как наличными деньгами, так и безналичное, либо в строго определенные дни, либо в любой день месяца – эти условия определяются банком-кредитором. Возможность досрочного погашения кредита так же определяется ипотечным банком.

 **1.2. Преимущества и недостатки ипотеки**

 Главным преимуществом ипотеки является то, что, вместо многолетнего накапливания необходимой суммы на покупку жилья, возникает возможность уже сейчас жить в новой квартире (или доме). При этом жилье, приобретенное по ипотеке, сразу является собственностью заемщика ипотечного кредита. В новом жилье можно зарегистрироваться заемщику и членам его семьи. Безопасность операции обеспечивается страхованием рисков утраты права собственности на квартиру и ее повреждения, а так же потери заемщиком трудоспособности. Кроме того, у ипотеки есть еще ряд «плюсов»: заемщику ипотечного кредита предоставляется имущественный налоговый вычет, который фактически снижает процентную ставку по ипотеке за счет того, что заемщик не будет платить подоходный налог с суммы, потраченной на покупку жилья и с процентов по ипотеке; длительный срок кредитования делает платежи по ипотеке не слишком большими и, следовательно, не слишком обременительными. Для определенных категорий лиц приятным сюрпризом может оказаться существование в их регионе социальной ипотеки.

 Самым существенным недостатком ипотеки является так называемая «переплата» за квартиру, которая может достигать 100% и более. «Переплата» по ипотеке включает в себя проценты по ипотечному кредиту и ежегодные суммы обязательного страхования. Кроме того, в процессе получения ипотечного кредита заемщику приходится нести еще некоторые дополнительные расходы, такие как оплата услуг оценочной компании и нотариуса, плата банку за рассмотрение заявки на кредит, сбор за ведение ссудного счета и т.п. Накладные расходы в совокупности могут достигать 10% первоначального взноса на приобретение жилья.

 Еще один «минус» ипотеки - большое количество требований ипотечных банков к заемщикам: документальное подтверждение доходов, наличие регистрации и российского гражданства, определенный стаж работы на одном месте, положительная кредитная история, возможность представить поручителей по кредиту и т.д.

 Найти идеальный компромисс между преимуществами и недостатками ипотеки каждому предстоит самостоятельно. Финансовый кризис отрицательно сказался на возможности выбора банка и ипотечной программы. Тем не менее, любой желающий решить свои жилищные проблемы с помощью ипотеки может подобрать себе достойного партнера.

 **1.3. Схема получения кредита**

 Схема получения кредита:

- найти подходящий ипотечный банк и тщательно проанализировать ипотечные программы, которые он предлагает. (Реально оценить финансовые возможности!);

- собрать необходимый пакет документов в соответствии с законодательством и требованиями банка.

- подать указанный пакет документов в банк и, в случае положительного решения банка, заняться подбором недвижимости, в которую собирается вложить полученный кредит;

- если выбранная недвижимость прошла экспертизу и соответствует требованиям банка, необходимо внести за нее авансовый платёж;

- следующий шаг - страхование квартиры от возможного ущерба и подписание кредитного договора с банком, а также договора купли-продажи;

- завершающий этап – подача документов на государственную регистрацию.

 Такова общая схема получения ипотечного кредита. Перед тем, как решиться на оформление кредита, хорошо взвести все «за» и «против». Учитывать и обязательно рассчитывать свой, как максимальный, так и возможный, минимальный доход! Быть готовой к тому, что, возможно, довольно продолжительное время львиная доля заработка будет уходить на погашение взятого кредита.

 Отдельно хочется отметить очень важный, на наш взгляд, момент. Если Вы все-таки решились взять ипотечный кредит – крайне внимательно изучайте всю документацию. Особое внимание уделяйте документам, которые представляются вам на подпись - анкеты, договоры и т.п. Здесь не бывает мелочей, внимательно прочтите и осмыслите всё, что написано даже самым мелким шрифтом. Не стесняйтесь просить подробно разъяснять вам всё, что вызывает у вас хоть малейшие сомнения или является для вас непонятным. Помните, что пока вы не поставили на документе свою подпись – вы никому ничего не должны. Поэтому, лучше на этом этапе десять раз перечитать документ, остановиться на каждом его пункте и вникнуть во все его тонкости, чем потом кусать себе локти. Если документ либо отдельная его часть вызывает у вас сомнение или недоверие – лучше всего проконсультироваться с юристом.

 Примерный список наиболее важных документов:

* Паспорт заемщика
* Заявление на предоставление ипотечного кредита (подается, как, правило, на фирменном бланке банка)
* Страховое свидетельство государственного пенсионного страхования
* Свидетельство о среднем или высшем образовании заемщика
* Свидетельство о браке или свидетельство о расторжении брака заемщика (если имеется, то копия брачного контракта)
* Свидетельства о рождении детей или копии паспортов несовершеннолетних детей
* Также могут потребовать водительские права или справку из психоневрологического – наркологического диспансера
* Копия трудовой книжки или трудового договора
* Справка о доходах по форме 2НДФЛ
* Документы подтверждающие, что у вас в наличие имеется дорогостоящее имущество
* Могут потребоваться дополнительные документы, подтверждающие ваши прочие доходы, например такие, как проценты по вкладам или страховые выплаты. Если заемщик уже выплачивает какой-либо кредит, то банк может потребовать документы, подтверждающие кредитную историю. Причем, даже документы по тем кредитам, которые уже были погашены.
* Если вы являетесь частным предпринимателем, то от вас банк может потребовать декларацию о доходах. От предпринимателя без образования юридического лица будут необходимы копии свидетельства о регистрации ПБОЮЛ, налоговая декларация и т.д.

 В любом случае, не стоит напоминать, что практически все эти документы предоставляются в виде копий и многие из них должны быть нотариально заверены.

 **1.4. Программы ипотечного кредитования**

 Основные параметры, по которым отличаются ипотечные программы, это – сумма кредита, процентная ставка по кредиту и срок погашения кредита.

 Основные типы программ:

- Приобретение недвижимости на вторичном рынке;

- Строительство недвижимости, недвижимость строится или будет построена, после получения кредита;

- Кредит под залог уже имеющейся недвижимости, то есть закладывается недвижимость, которой вы уже владеете;

 Кредиты на покупку квартиры в многоквартирных домах на вторичном рынке жилья. Кредит вы можете получить в рублях, евро или долларах. Процентная ставка зависит от срока, на который вы берете кредит и от выбранного банка. Залогом является приобретаемая квартира.

Примерно такие же условия по кредиту на приобретение квартиры в доме на стадии строительства. Но на этапе строительства обеспечением по кредиту выступает залог прав требования по инвестиционному договору, а также дополнительное обеспечение в виде поручительства или залога имущества. И только после оформления прав собственности на новую квартиру, она может выступать в качестве залога.

 Ипотека молодым семьям.

 Существует государственная программа «Молодой семье – доступное жилье», по такой программе жилье предоставляется очередникам на льготных условиях. В такой программе могут участвовать молодые семьи, возраст супругов в которой не превышает 30 лет, или неполная семья, состоящая из одного родителя, возраст которого не превышает 30 лет. Обязательными условиями программы являются - постановка на учет в качестве нуждающихся в жилье и доходы, которые позволяют взять кредит в банке на коммерческих условиях. Государственная субсидия может быть использована для уплаты первоначального взноса по кредиту, приобретения квартиры или строительства частного дома, а также для погашения основной суммы по кредиту или уплаты процентов, если ипотечный кредит был получен раньше, чем оформлена субсидия. Возможно также использование субсидии для погашения паевого взноса в жилищном накопительном кооперативе.

 Для того, что бы молодой семье стать участниками государственной программы, нужно подать заявление в органы местного самоуправления с другими необходимыми документами, такими как - копия финансового лицевого счета, выписка из домовой книги, копии документов, удостоверяющих личность, сведения о доходах семьи и документ, подтверждающий, что молодая семья нуждается в улучшении жилищных условий. Размер государственной субсидии составляет не менее 35 процентов от расчетной стоимости жилья для бездетных семей и не менее 40 процентов для семей с детьми. Стоит отметить, что в каждом муниципальном образовании расчетная стоимость одного квадратного метра жилья разная. Молодой семье, включенной в государственную программу, выдается именное свидетельство, срок действия которого - два месяца со дня выдачи. Данный документ сдается в банк, который работает с федеральной программой и после этого на счет зачисляется субсидия.

 Также многие банки имеют ипотечные программы для молодых семей. Эти программы отличаются рядом особенностей от обычных программ, но не имеют какого-либо отношения к государственной программе, по сути, это обычная ипотека, которая имеет ряд отличительных особенностей от стандартной ипотечной программы банка. Как правило, эти программы расширяют возможности заемщика, если тот соответствует определенным критериям программы – семейное положение, возраст и т.д. Естественно, что в каждом банке условия ипотеки для молодых семей разные.

 Ипотека без первоначального взноса. Ипотека без первоначального взноса - кредит на приобретение квартиры для заемщиков, имеющих достаточный доход для обслуживания и погашения стандартного многолетнего кредита, имеющих в собственности жилье, но не имеющих первоначального взноса.

 Этот вид ипотеки не очень широко распространен, так как сильно увеличиваются риски. Для участия в такой ипотечной программе вам в любом случае придется взять кредит у банка и использовать его в качестве взноса, либо использовать в качестве залога уже имеющуюся у вас квартиру.

 Социальная ипотека. Данный вид ипотеки направлен на обеспечение жильем социально незащищенных граждан, а также очередников, которые не могут приобрести квартиру по программе коммерческой ипотеки. Участниками программы социальной ипотеки могут стать очередники, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий. Основное отличие социальной ипотеки - это улучшение жилищных условий социально незащищенных граждан с использованием государственной финансовой поддержки. Программой социальной ипотеки могут воспользоваться граждане, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий и стоящие в очереди на их улучшение. Но существуют также программы для молодежи, военных, молодых семей и т.д. Основное отличие социальной ипотеки от коммерческой - это льготная стоимость квадратного метра.

 Ипотека без комиссий. Очень редко встречающаяся ипотечная программа. Ее отличительной особенностью может быть отсутствие банковских комиссий за сопровождение и выдачу кредита, а также за рассмотрение вашей заявки.

 **1.5. Оформление ипотечной сделки**

 При оформлении ипотечной сделки заключается два типа договора:

1. Кредитный или ипотечный договор

2. Договор купли-продажи

 При подписании этих двух документов обязаны присутствовать представители ипотечного банка, заемщик и продавец недвижимости. Если недвижимость (например, квартира), находится в строящемся доме, то помимо указанных договоров, должен быть подписан договор залога имущественных прав на возводимый объект недвижимости.

 Обычно ипотечный банк предлагает вам стандартную форму договора, и, если вас не устраивают какие-то отдельные его положения, и вы захотите внести изменения в какие-либо пункты этого стандартного договора, то вам практически наверняка в этом будет отказано. Банки крайне редко идут на такие уступки для своих клиентов.

 Как и при оформлении любого банковского кредита, при заключении ипотечного договора также может быть подписан договор поручительства третьих лиц. В данном случае в качестве поручителей могут выступать несколько человек (два и более). Требования к поручителям в чем-то схожи с требованиями, которые предъявляются заемщику. К ним относятся: стабильный, хороший доход, не пенсионный возраст, одним словом, те факторы, которые позволяют брать на себя такие обязательства и нести ответственность. Также банком приветствуется близкое родство заемщика и поручителей.

 В первую очередь подписывается кредитный договор и, только после этого, оформляется договор купли-продажи и ипотеки. По окончании всех этих процедур составляется закладная. Далее в вашем ипотечном банке открывается текущий счет заемщика. На этот счет банком зачисляется вся сумма кредита и открывается безотзывный аккредитив.

 Безотзывный аккредитив – это форма расчета, согласно которой банк в течение обусловленного срока обязуется оплатить продавцу недвижимости ее стоимость.

 Завершающая стадия оформления ипотечной сделки – обязательная государственная регистрация договора купли-продажи и ипотеки квартиры. По окончании данной процедуры заемщик получает свидетельство о праве собственности с обременением, а продавец недвижимости приходит в банк с договором купли-продажи, на котором стоит отметка о его государственной регистрации, и получает сумму по этому договору, снимая ее с аккредитива.

Одно из необходимых условий признания сделок с недвижимым имуществом действительными - это государственная регистрация права собственности. Ипотека возникает на основании договора об ипотеке, который подлежит нотариальному удостповерению и государственной регистрации (ст. 339 ГК РФ, ст. 10 ФЗ «Об ипотеке»). Наряду с договором об ипотеке, государственной регистрации подлежит и сама ипотека, как ограничение (обременение) права собственности (хозяйственного ведения) (п. 1 ст. 131 ГК РФ, п. 1 ст. 4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). С 1 января 2005 года регистрацией всех видов сделок в РФ занимается Федеральная регистрационная служба.

 Согласно п.1 ст. 165 ГК РФ, несоблюдение требований о государственной регистрации сделки, указанных в п.1 ст. 164 и п.1 ст. 131 ГК РФ, влечет ее недействительность. Такая сделка является ничтожной и не дает получателю никаких прав на недвижимое имущество, относительно которого такая сделка была проведена.

 Ничтожными являются сделки, не соответствующие закону или иным правовым актам, заведомо противные интересам правопорядка и нравственности, мнимые и притворные сделки, а также любые сделки, совершенные полностью недееспособным лицом.

 Государство достаточно жестко следит за совершением сделок, связанных с недвижимостью, вызвано это особой значимостью многих объектов недвижимости и ценами на такое имущество. На сегодняшний день срок государственной регистрации сделок с недвижимостью составляет 1 месяц.

В соответствии с законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», - недвижимое имущество или недвижимость, права на которую подлежат государственной регистрации, - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы.

 В соответствии с законодательством РФ, обязательной государственной регистрации подлежат следующие договоры, закрепляющие совершение сделок:

- купли-продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры

- дарения

- мены жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры

- ренты с передачей недвижимости под выплату ренты, договор пожизненного содержания с иждивением

- купли-продажи предприятия как имущественного комплекса

- аренды и субаренды нежилых помещений, земельных участков, участков лесного фонда (в случае, если договор заключен на срок - не менее одного года)

- аренды предприятий как имущественного комплекса

- о залоге недвижимости (ипотека)

 Документы, необходимые для государственной регистрации жилых помещений.

 При передаче собственником принадлежащей ему недвижимости в залог, отчуждения права собственности либо правомочий собственника не происходит. В то же время, установление залога ограничивает возможности собственника по распоряжению принадлежащим ему имуществом. Это ограничение проявляется в виде обязанности собственника получить предварительное согласие залогодержателя на отчуждение предмета ипотеки и на предоставление предмета ипотеки в пользование третьим лицам (за исключением случаев, предусмотренных п. 1 ст. 40 ФЗ «Об ипотеке»).

Регистрация начинается с приема документов и заявления, необходимых для государственной регистрации. Заявление о государственной регистрации предоставляется в соответствующее учреждение по регистрации прав в одном экземпляре – подлиннике (как правило, данное заявление заполняется непосредственно в регистрационной службе при подаче пакета документов на государственную регистрацию. Бланк заявления выдаётся там же). Необходимые для государственной регистрации документы, выражающие содержание сделки и являющиеся основанием для государственной регистрации – возникновения, прекращения, перехода, ограничения прав, подаются не менее чем в двух экземплярах – подлинниках, один из которых после регистрации обязательно должен быть возвращен правообладателю. От имени физических лиц заявление о государственной регистрации могут подавать их законные представители. Также, вы будете обязаны заплатить госпошлину за регистрацию сделки. Размер государственной пошлины регламентируется законодательством РФ.

 Все регистрационные действия должны проводиться в строгом соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Полный текст этого закона вы сможете найти на нашем сайте, в разделе «законодательство». Помимо ФЗ «О государственной регистрации прав…», вопросам государственной регистрации ипотеки посвящен ряд норм Федерального закона «Об ипотеке», который так же представлен в разделе «законодательство». Вопрос о соотношении и применении норм данных законодательных актов разрешается следующим образом. Приоритет имеет ФЗ «Об ипотеке», он рассматривается как специальный законодательный акт по отношению к ФЗ «О государственной регистрации прав…». Поэтому, если нормы этих законов устанавливают применительно к государственной регистрации ипотеки разные правила, действовать будут правила ФЗ «Об ипотеке». В качестве примера можно привести такие, достаточно особенные моменты, как момент возникновения ипотеки, состав документации, необходимой для государственной регистрации ипотеки, вопросы приостановления государственной регистрации и отказа в государственной регистрации, удостоверение государственной регистрации, погашение регистрационной записи и пр.

 Обязательственное правоотношение между залогодателем, передающим в залог недвижимое имущество, и залогодержателем возникает с момента государственной регистрации договора об ипотеке (п. 2 ст. 307, п. 3 ст. 433 ГК РФ). Именно с этого момента появляются как права залогодержателя, так и корреспондирующие им обязанности залогодателя.

 При государственной регистрации ипотеки указываются данные о залогодержателе, предмете ипотеки, стоимость обеспеченного ипотекой обязательства или данные о порядке и об условиях определения этой стоимости. Регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления законного владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя или на основании вступившего в законную силу решения суда.

 Примерный перечень документов, необходимых для государственной регистрации договора ипотеки:

1. Заявление от залогодателя и залогодержателя

2. Документ об оплате государственной пошлины за государственную регистрацию

3. Нотариально удостоверенные доверенности на право представлять участников сделки

4. Подлинники договоров в количестве, равном числу участников договора, и один для регистрационной службы

5. Кредитный или иной договор, исполнение обязательств по которому обеспечено ипотекой

6. Закладная, если договором об ипотеке предусмотрено ее составление

7. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект в ЕГРП

8. Выписка из паспорта БТИ со сроком давности не более 1 года (форма 1 а)

9. Экспликация со сроком давности не более 1 года - оригинал или копия, заверенная БТИ

10. Поэтажный план со сроком давности не более 1 года - оригинал или копия, заверенная БТИ

 Так как ипотечный кредит является долгосрочным, то за это время в вашей жизни могут произойти изменения, которые не позволят вам в срок или надлежаще исполнять свои обязательства по договору. Мы надеемся, что в вашей жизни таких изменений не будет, но к таким поворотам судьбы нужно быть готовым.

 В каждом договоре обязательно есть пункты о пенях и штрафах, которые вам придется заплатить, если вы вовремя не смогли заплатить по кредиту. И лучше досконально знать, за что и сколько нужно будет заплатить, если случится такая ситуация.

 Неустойка – денежная сумма, которую должник обязан выплатить кредитору в случае просроченного выполнения, невыполнения или не надлежащего выполнения обязательства. В определение неустойки, как правило, входят два понятия – пеня и штраф.

 Штраф – однократно взыскиваемая неустойка, определяемая в твердой денежной сумме или в процентах.

 Пеня — вид неустойки при нарушении сроков платежа или других обязательств по договору. Начисляется за каждый день просрочки по процентным ставкам в зависимости от суммы платежа или стоимости невыполненного обязательства.

 Несвоевременные платежи – это задержка оплаты или оплата раньше срока очередного платежа. А это уже является нарушением договора, следствием которого и является взыскание с вас штрафных санкций. В соответствии с законодательством РФ, кредитные организации в первую очередь учитывают оплату штрафных санкций, и только затем – платёж по основному долгу (кредиту). Это означает, что вам придется сначала оплатить штраф или пени и только потом выплатить сумму по вашему кредиту. Необходимо учесть, что у вас не примут следующий платеж по кредиту, пока ваша неустойка не будет погашена.

 Если в вашей жизни произошли определенные изменения, которые делают невозможным выплаты по кредиту (потеря работы, рождение ребенка, банкротство фирмы и т.д.), не стоит прятаться. Учтите, что у каждого банка существует своя служба безопасности и специальное подразделение, которое занимается розыском должников и взысканием долгов. Как правило, там работают настоящие профессионалы своего дела. Лучше всего сразу предупредить банк о наступлении таких изменений в вашей жизни. Есть не мало причин, которые банк может посчитать уважительными и предложить вам оптимальную схему выхода из сложившейся ситуации. В кредитном договоре, как правило, уже предусмотрены и прописаны возможности решения таких проблем. Одна из таких возможностей - это отсрочка платежа. Это значит, что в течение некоторого времени – (на один, максимум два года), вы сможете приостановить выплаты основной суммы кредита. Но нужно учесть, что такая возможность предоставляется клиенту только по уважительной причине, кроме того, проценты по кредиту придется оплачивать в любом случае.

 Еще одним из способов выхода из такой ситуации является перекредитование.

 Суть перекредитования (или договора рефинансирования физических лиц) заключается в том, что заёмщик берёт дополнительный кредит с более низкой процентной ставкой для того, чтобы гасить платежи по основному кредиту. То есть, речь идет о новом целевом и долгосрочном займе.

 Стоит заметить, что перекредитование имеет смысл только в том случае, если процент по дополнительному кредиту ниже на 2,5-4%, и срок кредита дольше на три – четыре года.

 Проценты по кредитам - одна из важнейших статей дохода любого банка. Поэтому, досрочное погашение кредита банку не выгодно. Как правило, банки в договорах учитывают этот немаловажный момент. Естественно, у каждого отдельно взятого банка существуют свои пункты договора, но могут быть следующие варианты: оговаривается минимальная сумма досрочного погашения кредита, взимаются штрафы за досрочное погашение кредита (процент от суммы досрочного погашения) или, по истечении определенного, как правило, не очень длительного периода времени пользования кредитом, возможно его досрочное погашение без комиссии.

 Также банк может потребовать от вас досрочно погасить кредит. Возможно это, если вы систематически нарушаете сроки выполнения финансовых обязательств или не имеете возможности вернуть кредит. В такой ситуации возможен только один выход - это продажа заложенного имущества.

 Имущественный налоговый вычет.

 В соответствии с действующим законодательством заемщик ипотечного кредита имеет право на – имущественный налоговый вычет. Налоговый Кодекс – ст. 220. Налоговый вычет равен сумме, затраченной заемщиком на строительство или покупку квартиры (дома) на территории Российской Федерации. Налоговый вычет предоставляется только в том случае, если гражданин уплачивает подоходный налог в размере 13 процентов, со своих доходов. Налоговый вычет включает в себя сумму, потраченную гражданином на покупку или строительство недвижимости и сумму процентов по ипотечному кредиту.

 При строительстве или покупке жилого дома в налоговый вычет могут включаться:

- расходы на разработку проектно-сметной документации,

- расходы на приобретение строительных и отделочных материалов,

- расходы на приобретение жилого дома, в том числе недостроенного,

- расходы, связанные с работами или услугами по строительству и отделке, расходы на подключение к сетям или создание автономных источников электро, водо, газоснабжения и канализации.

 В фактические расходы на новое строительство либо приобретение жилого дома или доли (долей) в нем могут включаться:

- расходы на разработку проектно-сметной документации;

- расходы на приобретение строительных и отделочных материалов;

- расходы на приобретение жилого дома, в том числе не оконченного строительством;

- расходы, связанные с работами или услугами по строительству (достройке дома, не оконченного строительством) и отделке;

- расходы на подключение к сетям электро-, водо-, газоснабжения и канализации или создание автономных источников электро-, водо-, газоснабжения и канализации.

 В фактические расходы на приобретение квартиры, комнаты или доли (долей) в них могут включаться:- расходы на приобретение квартиры, комнаты, доли (долей) в них или прав на квартиру, комнату в строящемся доме;

- расходы на приобретение отделочных материалов;

- расходы на работы, связанные с отделкой квартиры, комнаты.

 Налоговый кодекс РФ (НК РФ) часть 2 от 05.08.2000 N 117-ФЗ

 Для получения имущественного выкупа можно предъявить сумму расходов на покупку или строительство недвижимости в пределах одного миллиона рублей, сумма процентов по кредиту, которую может предъявить заемщик, налоговым законодательством не ограничивается.

 Принятие к вычету расходов на достройку и отделку приобретенного дома или отделку приобретенной квартиры, комнаты возможно в том случае, если в договоре, на основании которого осуществлено такое приобретение, указано приобретение незавершенных строительством жилого дома, квартиры, комнаты (прав на квартиру, комнату) без отделки или доли (долей) в них.

 Для подтверждения права на имущественный налоговый вычет налогоплательщик должен представить в налоговые органы, - заявление, документы подтверждающие право собственности на недвижимость, договор о приобретении квартиры или прав на нее, акт приема-передачи, а также документы, которые подтверждают факт оплаты расходов, включаемых в налоговый вычет и кредитный договор.

Налоговый кодекс РФ (НК РФ) часть 2 от 05.08.2000 N 117-ФЗ

 Пакет документов заемщик предоставляет в налоговые органы, вместе с налоговой декларацией. Срок рассмотрения декларации до трех месяцев. В случае положительного решения налоговых органов, заемщик пишет заявление с просьбой перечислить налоговый вычет на его банковский счет. Также, можно подать заявление работодателю, но предварительно нужно получить в налоговых органах документ, что вы имеете право на налоговый вычет. В этом случае, работодатель не будет удерживать подоходный налог с заработной платы заемщика.

 Особенности имущественного налогового вычета;

- возможность получить имущественный налоговый вычет предоставляется гражданину, только один раз в жизни

- срока давности для подачи заявления на налоговый вычет нет,

- налоговый вычет не выплачивается заемщику, если сделка купли-продажи проведена между родственниками или сослуживцами.

- при перекредитовании заемщик теряет право на налоговый вычет с процентов по новому кредиту

- если недвижимость приобретается в собственность несколькими лицами, то сумма имущественного налогового вычета делится между собственниками. Если собственность совместная, то вычет полагается один, если долевая, то вычет делится между собственниками в размере, пропорциональной своей доле,

- при оформлении доли на несовершеннолетнего ребенка, он сможет получить налоговый вычет по достижении совершеннолетия, при условии, что он будет иметь собственный доход,

- при долевой или совместной собственности, гражданин имеет право отказаться от получения имущественного налогового вычета. В этом случае он, сохраняет за собой право на получение вычета и может им воспользоваться при покупке другой недвижимости.

 Любой банк предъявляет определенные требования к недвижимости, на которую будет оформлен ипотечный кредит. Особое внимание уделяется технической стороне этого вопроса. Чтобы лишний раз не тратить свое личное время и не сталкиваться с неприятными моментами при выборе жилья, нужно изначально знать основные требования, которые банк предъявляет к выбираемой недвижимости:

- это должна быть отдельная квартира в многоквартирном доме

- квартира должна обязательно четко соответствовать плану БТИ. Какие-либо незарегистрированные перепланировки - недопустимы.

-здание должно соответствовать санитарно-техническим нормам, установленным законодательством, соответственно иметь системы водоснабжения, отопления и электрическую сеть.

Альфа Банк предлагает ипотечные кредиты для покупки жилья на вторичном рынке или для покупки жилого дома – коттеджа, в рублях или долларах США.

 **Глава 2. Практическая часть: «Ипотечные программы банков Пермской области на ноябрь 2010гг».**

 **2.1. Ипотечные программы Сбербанка**

 Ипотечные программы Сбербанка пользуются наибольшим спросом у населения, а по данным РБК Сбербанк твердо удерживает первое место среди ипотечных банков России. Ниже приведены ипотечные программы Сбербанка и информация об этих программах. Ипотечные программы Сбербанка

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Программа | Минимальный взнос | Процентная ставка |
| Ипотечный  | 30 % 13,0—13,75 \* | обеспечение оформляется кредитуемый объект недвижимости |
| Ипотечный + | 30 % 12,75—13,5 \* | Только на недвижимость, построенную с участием кредитных средств Банка |
| На недвижимость | 30 % 15,0—15,5 | Кредитуемый объект недвижимости не находится в залоге у Банка |
| Молодая семья | 20 - 30 % 12,75—15,5 \*\* | Для супругов не старше 35 лет |

 За обслуживание ссудного счета Заемщик уплачивает Банку единовременный платеж в размере до 4% от суммы кредита. Информацию о конкретном размере платежа можно получить в любом филиале Банка.

 **2.2. ВТБ24 предлагает.**

 Предложение банка:

- срок кредитования до 50 лет;

- ставки от 11,10% в долларах США и евро или от 14,6% годовых в рублях;

- досрочное погашение кредита через 3 месяца без комиссий и штрафов;

- учитываются различные виды доходов, в том числе доходы близких родственников;

 ВТБ24 предоставляет ипотечный кредит в долларах США, евро или рублях для покупки квартиры на вторичном рынке жилья. Квартира становится собственностью заемщика с момента оформления кредита и является обеспечением по кредиту на срок от 5 до 50 лет без дополнительного поручительства.

- комиссия за рассмотрение заявки от 1200 руб.

- комиссия за выдачу кредита зависит от выполнения условий по размещению первоначального взноса во вклад «ВТБ24 — Вклад в ипотеку»;

Ставки в процентах годовых:

Рубли Размер первоначального взноса, % Срок кредита,%

 до 7 лет до 15 лет до 25 лет до 50 лет

более 40

менее 40, но более 30 (включительно)

 от 14,60 от 14,85 от 14,85 от 15,60

от 15,10 от 15,35 от 15,85 от 16,10

4в. Банк Сосьете Женераль Восток предлагает следующие ипотечные кредиты:

- «Квартира» - для приобретения квартиры с ее последующим залогом либо под залог имеющейся в собственности квартиры;

- «Загородная недвижимость» - для приобретения объекта загородной недвижимости (коттедж, земля) с его последующим залогом либо под залог имеющегося в собственности объекта загородной недвижимости;

- «Рефинансирование» - для рефинансирования ранее предоставленного другим банком или иной кредитной организацией ипотечного кредита;

При размере первоначального взноса от 30% до 50% включительно

(Банк предоставляет 70-50% от стоимости недвижимости)

Срок кредита/Валюта кредита

До 5 лет включительно

17,25%

17,5%

17,75%

18%

18,25%

От 5 до 10 лет вкл

От 10 до 15 лет вкл

От 15 до 20 лет вкл

От 20 до 25 лет вкл

4г. Райффайзен банк предлагает ипотечные кредиты для покупки квартиры на вторичном рынке жилья, на покупку недвижимости под залог имеющейся квартиры, а так же кредит на любые цели под залог имеющейся квартиры.

- комиссия за предоставление кредита: 1,5% от суммы кредита;

- собственные средства от 30% от стоимости приобретаемой квартиры;

Процентные ставки:

Доллары США - фиксированные годовые ставки

Срок кредита: 1 – 20лет, - 15,5 %

Рубли - фиксированные годовые ставки

Срок кредита: 1 – 20 лет, 19,5 %

Процентные ставки:

Доллары США - фиксированные годовые ставки

Срок кредита: 1 – 20лет, - 15,5 %

Рубли - фиксированные годовые ставки

Срок кредита: 1 – 20 лет, 19,5 %

4д. Альфа банк.

- отсутствие комиссии за рассмотрение заявления;

- учет дохода обоих супругов, а также дополнительных доходов;

- отсутствие требований к прописке в регионе приобретения недвижимости;

Минимальный размер первоначального взноса: 20% от оценочной стоимости квартиры

Кому предоставляется кредит: Резидент РФ

Способ подтверждения дохода: Найм подтвержденный (справка 2-НДФЛ)

Найм неподтвержденный (справка по форме Банка)

Бухгалтерская и налоговая отчетность, данные управленческого отчета

Категория Созаемщик: Супруг / супруга Заемщика

Минимальный возраст Заемщика / Созаемщика: 21 год

4е. Газпромбанк предлагает следующие ипотечные программы:

- рассмотрение кредитной заявки – бесплатно;

- сумма кредита до 70 % от стоимости недвижимости;

Ипотечная программа кредитования на приобретение квартиры

на вторичном рынке недвижимости Максимальный срок кредитования Валюта кредита Минимальные размеры процентных ставок, (% годовых)

До 15 лет.

Срок возврата кредита – до достижения пенсионного возраста (мужчины 60 лет, женщины 55 лет).

Валюта РФ

17,5

Доллары США

13,5

От 15 до 25 лет.

Срок возврата кредита - до достижения пенсионного возраста (мужчины 60 лет, женщины 55 лет)

Валюта РФ

18,5

Доллары США

14,0

 **Заключение**

 В современном мире просто жизненно необходимо иметь собственную недвижимость - дом, где мы растим детей, где проводим вечера в семейном кругу, играя с собакой или просто валяясь на любимом диване с книгой в руках. Но не всем достается этот кусочек стабильности в наследство. Да и накопить при сегодняшнем темпе роста цен на невижимость не всем по карману (если, конечно, семейный доход не превышает среднестатистическую зарплату в несколько раз). Остается только одно - воспользоваться ипотечным кредитом.

 Одной из основных задач банков в рыночной экономике является превращение сбережений населения в инвестиции в реальный сектор экономики. Ипотека позволяет мобилизировать значительную часть сбережений населения и средств инвесторов и направить их в важнейшие отрасли хозяйства, прежде всего связанные с жилищным строительством. Зарубежный опыт и опыт российских регионов, где развивается ипотека, показывает, что ипотечное кредитование обладает как минимум четырёхкратным мультипликативным эффектом, т.е. каждый рубль кредита в конечном итоге вовлекает в хозяйственный оборот не менее четырёх рублей средств населения. Поэтому благодаря ипотеке можно задействовать огромные финансовые ресурсы, которые хранятся на руках населения в виде наличной иностранной валюты и объёмы которых сопоставимы с государственным бюджетом страны. Одновременно ипотека будет способствовать восстановлению доверия к государственным и коммерческим банкам, поскольку граждане, кредитующиеся в банке, как правило, держат в нём свои депозитные и расчётные счета. Ипотечное кредитование и есть тот механизм, который обеспечивает взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банками и предприятиями стройиндустрии, направляя финансовые средства в реальный сектор экономики.

 Развитие системы ипотечного жилищного кредитования не может не оказать положительного влияния на развитие строительного комплекса страны и смежных с ним отраслей. Вливание крупных сумм внебюджетных средств в покупку и строительство жилья способно дать "второе" дыхание строительному комплексу страны. Бурный рост строительства недорогого жилья может и должен привести к расширению производства отечественных стройматериалов, разработке новых строительных технологий, архитектурных проектов, развитию многих смежных отраслей экономики страны.

 В современных условиях, когда предпринимаются меры по стабилизации экономики и реформированию кредитно-финансовой сферы, формирование системы ипотечного жилищного кредитования становится одним из приоритетных направлений государственной политики и развития общества.

 Но к сожалению на сегодняшний день ипотека доступна лишь тем, чей годовой доход составляет от $ 25 000 до $ 50 000. Все проблемы ипотечного кредитования на данный момент укладываются в три равно значимых пункта: макроэкономические параметры программы, т.е. низкая покупательная способность населения (лишь 1,5% россиян могут позволить себе купить жилье; годовой доход выше 4 тыс. руб. на человека имеют всего

5% наших сограждан; остальные вообще не имеют шансов на кардинальное решение своих жилищных проблем); ее институциональное обеспечение; профессиональные кадры.

 Приоритетными шагами тут должны стать реализация небольших ипотечных кредитов, покрытие части расходов на приобретение нового жилья - старым (его стоимостью), приведение нормативных актов в соответствие с федеральной программами. Сегодня назрела потребность в федеральном институте для стимуляции ипотечного кредитования, в нормативной базе на федеральном и региональном уровне, в анализе и прогнозировании всего относящегося к ипотеке, в подготовке специалистов. Но пока все эти препоны не устранены, слово "ипотека" не будоражит воображение потенциального новосела.

 Тем не менее ипотека, на мой взгляд, получит все большее и большее распространение и даст импульс инвестициям и экономическому росту. Иного пути просто.

**Список использованной литературы:**

-Астапов К.Л. Ипотечное кредитование в России (законодательство и практика) // Деньги и кредит. - 2004. - N 4. - С.42-44

-Взять ипотеку и не потерять жилье // Рос. газета. - 2007. - 8 ноября. - С.7.

-Викторова Е.Д. Перспективы развития ипотечного кредитования // Деньги и кредит. - 2009. - N 6. - С.27-30.

- Гражданский Кодекс Российской Федерации, Часть - I, от 30 ноября 1994 года

(с изменениями и дополнениями)

- Жилищный Кодекс Российской Федерации, от 29 декабря 2004 года

(с изменениями и дополнениями)

-Иванкина Е. Проблемы ипотеки в России // Общество и экономика. - 2008. - N 1. - С.90-103.

-Куликов А.Г. Ипотека и жилищный вопрос в России (Точка зрения) // Деньги и кредит. - 2010. - N 11. - С.3-12.

- Налоговый кодекс РФ (НК РФ) часть 2, от 05.08.2000 N 117-ФЗ

-Погорелова Ю. Ипотека с копилкой // Коммерсантъ-Деньги. - 2008.

- N 30. - С.40-41.

-Скорбин К.М. Объекты и субъекты ипотечного кредитования // Вестн. Моск. ун-та. Сер.6. Экономика. - 2007. - N 3. - С.19-26.

- Федеральный Закон Об Ипотеке (Залоге Недвижимости), от 16 июля 1998 года

(с изменениями и дополнениями)

- Федеральный Закон О Жилищных Накопительных Кооперативах, от 30 декабря 2004 года (с изменениями и дополнениями)

- Федеральный Закон О Государственной Регистрации Прав На Недвижимое Имущество И Сделок С Ним, от 21 июля 1997 года (с изменениями и дополнениями)

- Федеральный Закон О Кредитных Историях, от 30 декабря 2004 года

(с изменениями и дополнениями)

- Федеральный Закон О Кредитных Потребительских Кооперативах Граждан, от 7 августа 2001 года (с изменениями и дополнениями)