

**ВУЗ**

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**  
**на тему:**  
**«»**

**Выполнил:**

**Научный руководитель:**

# Цель и задачи

**Цель** - рассмотрение института ипотеки по действующему российскому законодательству.

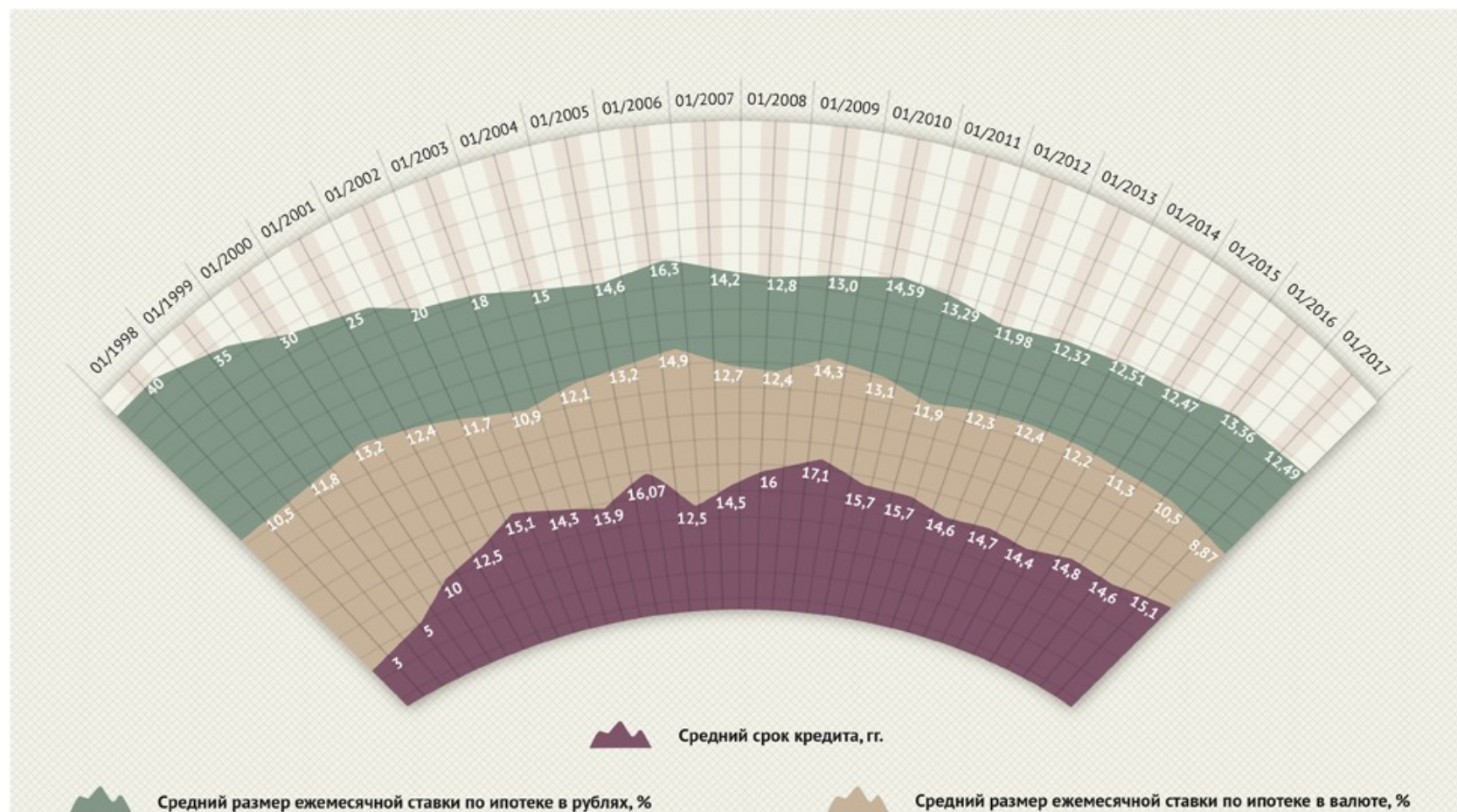
## **Задачи:**

1. изучить историю возникновения и становление ипотеки в России;
2. исследовать особенности правового регулирования ипотеки в РФ;
3. рассмотреть проблемы правового регулирования и правоприменительной практики по ипотеке.

**Объект** - общественные отношения, регламентирующие правовое регулирование ипотеки в России.

**Предмет** - теоретические проблемы правовой регламентации ипотечных отношений в современных условиях, вопросы совершенствования нормативно-правовой базы, регуливающей ипотеку, а также практика ее применения.

# КАК МЕНЯЛИСЬ СТАВКИ ПО ИПОТЕКЕ В РОССИИ?

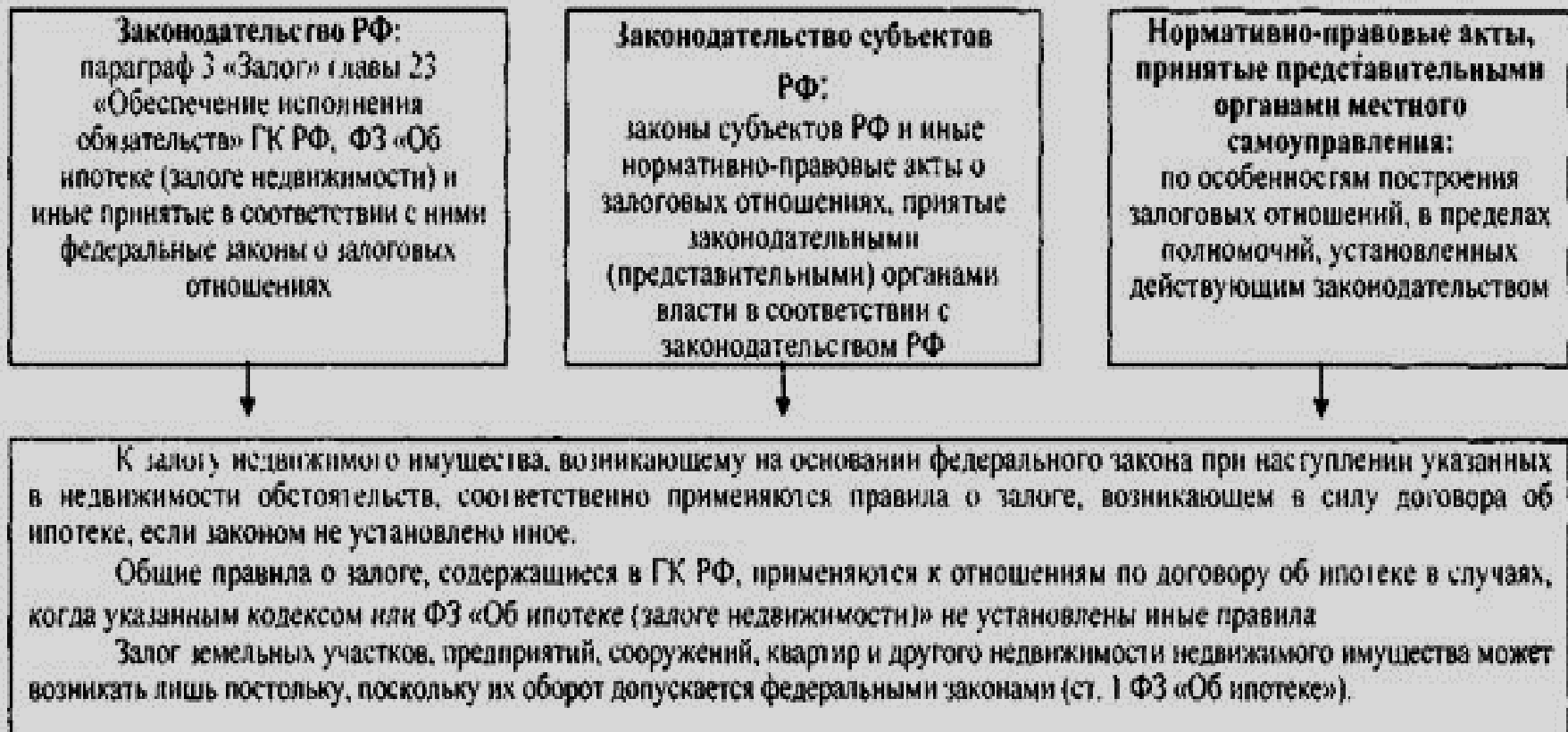


Источники: Центральный банк Российской Федерации: [https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbUID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM\\_2357](https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbUID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357)

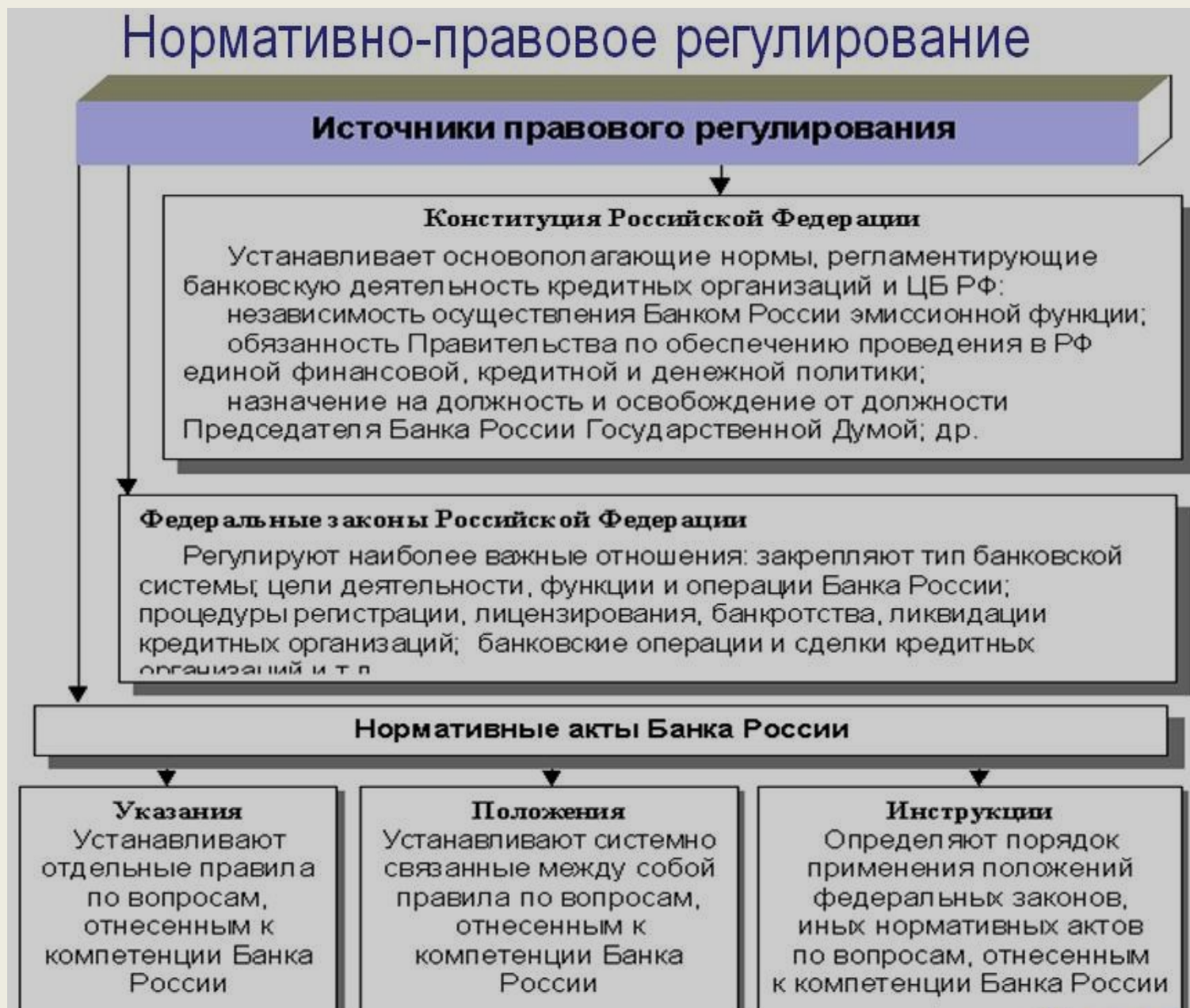
Аналитический центр АИЖК: [https://xn--d1aqf.xn--p1ai/wp-content/uploads/2016/04/report\\_01.2014.pdf](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/wp-content/uploads/2016/04/report_01.2014.pdf)

<https://www.raiffeisen.ru/common/img/uploaded/files/corporate/cbonds/aigk/AIGK-5-6-Information-Memo.pdf>

# Законодательство об ипотеки



# Нормативно-правовое регулирование ипотеки



# Ипотечное кредитование



# Залог недвижимого имущества (ипотека)



# Рост задолженности дворянского землевладения конца XVIII - середины XIX веков

| Год  | Выдано ссуд<br>дворянам,<br>млн. рублей<br>серебром | Заложено<br>крепостных душ,<br>млн. человек | Процент<br>заложенных<br>крестьян к<br>общему<br>их числу, % |
|------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1775 | 4,3                                                 | 0.2                                         | 5                                                            |
| 1796 | 28                                                  | 0.6                                         | 6                                                            |
| 1812 | 64                                                  | 1.2                                         | 12                                                           |
| 1823 | 90                                                  | 2.1                                         | 20.2                                                         |
| 1833 | 205                                                 | 4.5                                         | 43.2                                                         |
| 1843 | 340                                                 | 6.4                                         | 52.4                                                         |
| 1856 | 398                                                 | 6.6                                         | 61.7                                                         |
| 1859 | 425                                                 | 7.1                                         | 66                                                           |

# На каких условиях банки выдают новую ипотеку с господдержкой

| Банк            | Ставка кредита, % годовых  | Надбавка ДРЗ, % годовых | Надбавка* без страх., % годовых | Срок кредита, лет |
|-----------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Абсолют банк    | 6,25 – 6,5 **              | нет                     | 1                               | 30                |
| Альфа-банк      | 6,5                        | нет                     | 1                               | 20                |
| Банк «Дом.РФ»   | 6,5 (6,1 - выписка из ПФР) | ***                     | 0,7                             | 30                |
| ВТБ             | 6,5                        | нет                     | 1                               | 20                |
| Газпромбанк     | 6,5                        | нет                     | 1                               | 1 – 20            |
| Открытие        | 6,25                       | нет                     | 1                               | 3 – 30            |
| Промсвязьбанк   | 6 (до 15.05.2020)          | нет                     | 1                               | 3 – 20            |
| Росбанк         | 6,5                        | 1                       | 1                               | 3 – 20            |
| Санкт-Петербург | 6,5                        | нет                     | 1                               | 20                |
| Сбербанк        | 6,4                        | нет                     | 1                               | 20                |

ДРЗ – до регистрации залога/договора

\* надбавка к ставке при отсутствии полиса личного страхования заемщика

\*\* 6,25 – при коллективном страховании, 6,5 - при агентской схеме страхования

\*\*\* кредитная ставка равна «ключевая ставка+3%»

# Заключение

Анализ существующих основных проблем, с которыми сталкивается банковская сфера при ипотечном кредитовании, доказывает, что первоочередной проблемой является отсутствие долгосрочных и дешевых источников финансирования кредитов, которые бы смогли обеспечить возможность выдачи ипотечных кредитов для населения в больших масштабах. Происходящие в гражданском законодательстве преобразования, безусловно, приводят к более качественному правовому регулированию залоговых отношений. Разнообразная судебная практика восполняет законодательные пробелы, не охваченные доктринальными исследованиями. Тем не менее, современное ипотечное право продолжает нуждаться в теоретическом и практическом осмыслении не только таких, до недавнего времени широко не обсуждаемых, вопросов, как его правовая природа, но и более частных его положений, в том числе отраженных в работе. Все это свидетельствует в пользу того, что ипотечное право требует более глубокого доктринального внимания к себе, наличие которого будет способствовать его развитию и совершенствованию.

**БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!**