Ипотека и ипотечный кредит

Давыдова Альбина Ришатовна

КНИТУ-КАИ

к.э.н. доцент кафедры ЭиМ Полюшко Ю.Н.

Широкое использование кредита является необходимым условием нормального функционирования экономики любого государства и невозможно без серьёзного обеспечения интересов кредитора. Наиболее эффективно эти интересы могут быть защищены посредством использования сторонами залога недвижимости (ипотеки), поскольку:

✓ недвижимость сравнительно мало подвержена риску гибели или внезапного исчезновения, а её наличие легко проверяется;

✓ недвижимость обладает осложнённой обороноспособностью (связанной с необходимостью регистрации сделок с ней в государственных органах), что позволяет кредитору легко проконтролировать либо вообще запретить её отчуждение;

✓ стоимость недвижимости имеет тенденцию к постоянному росту, что даёт кредитору гарантии полного погашения задолженности;

✓ высокая стоимость недвижимости и риск её потери являются мощным стимулом, побуждающим должника у точному и своевременному исполнению своих обязательств.

***Ипотека*** – это предоставление ссуды под залог недвижимости.

К недвижимому имуществу, которое является предметом ипотечного обязательства, относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и всё, что прочно связано с землёй. Т.е объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

В залог не принимаются особо охраняемые земельные участки, муниципальное и государственное имущество, а также имущество, в отношении которого факт приватизации признан недействительным.

Но наибольший интерес представляет ипотечное кредитование жилья, т.к. жильё в рыночной экономике - наиболее представительный индикатор роста, отражающий динамику развития раз личных секторов экономики и уверенность населения в своем будущем, в будущем страны в целом.

В настоящее время в стране созданы все предпосылки, как на федеральном, так и региональном уровнях для начала реализации системы ипотечного жилищного кредитования:

⇨ приватизировано 55% жилья, что составляет около 1 миллиарда квадратных метров жилого фонда общей стоимости не менее 300 миллиардов долларов, и создает основу формирующегося вторичного рынка жилья;

⇨ приняты Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и Федеральный закон "Об ипотеке (залоге н*е*движимости)", закладывающие правовую базу для функционирования системы ипотечного кредитования;

⇨ Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг с участием Госстроя России начата работа по разработке стандартов эмиссии долгосрочных ипотечных ценных бумаг;

⇨ законодательно оформлена деятельность всех профессиональных субъектов ипотечного рынка (оценочных, риэлтерских, страховых компаний).

При ипотечном кредитовании займы предоставляются на длительный срок, который растягивает погашение кредита во времени, уменьшая, таким образом, размер ежемесячных выплат. При этом купленное жилье служит в качестве обеспечения займа (залога) и в случае неуплаты займа собственность изымается банком и продается, чтобы полностью расплатиться за кредит.