

Презентация на тему:
Кредиты, ипотечные кредиты,
что это такое



«ТАПОУ» КМБиП
Исполнитель: Соколов К.С.
Группа ТП 179-2

Казань, 2021

ВВЕДЕНИЕ

- Ипотека - это залог недвижимого имущества. Ипотека может использоваться как при приобретении жилья (квартиры, жилого дома, жилых помещений и т.д.) в кредит, так и по иным кредитам. Ипотечный кредит оформляется как одним договором, так и двумя договорами (кредитным договором и договором об ипотеке)
- Банк - кредитор по кредитному договору является одновременно и залогодержателем по ипотечному договору. Залогодателем может быть как сам должник по кредитному договору так и третье лицо (например, родственник должника, который предоставляет в залог свое жилье).

По договору, который регулирует выдачу ипотечного кредита, банк является кредитором, а заемщик - должником.

История

Понятие «ипотека» пришло в мировую финансово-экономическую систему из древней Греции. Его ввел Солон в VI веке до н.э. Солон ввел свободу завещания, по которой имущество уже не обязательно переходит к наследникам рода. Для перевода личной собственности в имущественную он предложил ставить на имени должника столб с надписью, что эта земля служит обеспечением претензий на определенную сумму. Такой столб называли ипотекой. На нем отмечались все долги собственника земли.



При выборе ипотечной программы следует обратить внимание на следующее:

- какой суммой первоначального взноса располагаете; » какая сумма кредита нужна;
- сколько готовы ежемесячно платить по кредиту (соотношение платеж/доход);
- на какой максимальный срок готовы взять кредит;
- какой способ погашения кредита удобнее – аннуитетный или дифференцированный.

Платежи



Платежи по ипотечному кредиту состоят из платежей части суммы кредита (основного долга) и процентов за кредит. Платежи по кредиту могут включать иные платежи банку, которые предусмотрены кредитным договором (например, за оказание агентских или консультационных услуг, если обязанность заемщика по таким платежам следует из условий договора), а также дополнительные расходы, например связанные с добровольным страхованием имущества.

Платить по ипотечному кредиту можно по двум схемам.

- Дифференцированными платежами, при которых ежемесячный платеж уменьшается со временем и состоит из ежемесячно уплачиваемой части от суммы основного долга (кредита) (размер в течение всего срока не меняется) и процентов, начисляемых на непогашенную часть суммы кредита.
- Аннуитетными платежами, при которых ежемесячный платеж по кредиту уплачивается равными суммами, а доля платежа, которая направляется на погашение суммы основного долга, увеличивается с течением срока кредитования.

Риски

- Риск потери/снижения доходов или увеличения расходов на погашение кредита. Потеря работы, уменьшение размера заработной платы, рост расходов заемщика, утрата трудоспособности - все это влияет на возможность заемщика своевременно погашать ипотечный кредит.
- Риск снижения стоимости залога. Если рыночная стоимость заложенного жилья значительно снизилась (например, во время кризиса), то при возникновении у заемщика финансовых затруднений и необходимости продажи заложенного жилья полученной суммы может не хватить на погашение задолженности по кредиту.
- Риск утраты предмета залога. Существует риск того, что заложенное жилье может быть уничтожено или повреждено (пожаром, взрывом и т.д.), что является основанием для предъявления кредитором требования о полном досрочном погашении ипотечного кредита (займа).



Что делать, если нет средств платить по ипотечному кредиту

- Если в связи с жизненными обстоятельствами средств для погашения ипотечного кредита недостаточно, то необходимо как можно скорее уведомить банк об этом в письменном виде. Если банк согласится, то можно осуществить реструктуризацию задолженности.

Реструктуризация задолженности - это изменение условий кредитного договора, предусматривающее, в том числе отсрочку или рассрочку платежей по кредиту, увеличение срока предоставления кредита, изменение валюты кредита. Также можно обратиться за получением рефинансирования (получения нового кредита для погашения неисполненных обязательств по предыдущему кредиту) в этот же банк либо в другой.



Взыскание

В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства по ипотечному кредиту (неуплаты или несвоевременной уплаты суммы долга и процентов по кредиту полностью или частично) залогодержатель вправе обратиться взыскание на жилье, заложенное по договору об ипотеке. Взыскание на заложенное жилое помещение, находящееся в собственности граждан, может быть обращено только в судебном порядке. Взыскание может быть прекращено в случае погашения должником всех обязательств по возврату ипотечного кредита в любое время до момента продажи заложенного имущества либо оставления залогодержателем имущества за собой. Обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими (все проживающие в нем люди подлежат выселению).



ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА

Гражданин, получивший ипотечный кредит для личных нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью, вправе погасить его досрочно полностью или погасить частично, уведомив кредитора не менее чем за тридцать дней. Договором может быть установлен более короткий срок уведомления кредитора о намерении заемщика вернуть кредит досрочно.

Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства в таких основных случаях, как:

- если должник не предупредил письменно залогодержателя (кредитора) обо всех известных ему правах других лиц на предмет ипотеки (например, квартира уже находится в залоге, квартира сдана в аренду);
- если должник грубо нарушает правила пользования заложенным имуществом, правила содержания или ремонта заложенного имущества, а также не принимает меры по сохранению имущества (например, не производит текущий и капитальный ремонт, что создает угрозу утраты или повреждения квартиры);
- если должник нарушает обязанность по страхованию заложенного имущества; » если должник необоснованно отказывается залогодержателю (кредитору) в проверке заложенного имущества (например, ограничивает доступ в квартиру);
- если должник передает право собственности на заложенное имущество (продает, дарит, обменивает и т.п.) без согласия залогодержателя;
- когда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у должника государством в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация); » когда на имущество обращают взыскание другие залогодержатели (кредиторы);

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Перспективы развития ипотечного кредитования в России довольно неоднозначны. С одной стороны он является наиболее удобной формой кредитования населения для приобретения товаров и услуг, однако в настоящий момент существуют достаточно весомые сдерживающие факторы, которые замедляют рост сегмента и даже могут вызвать общий кризис банковской системы за счет роста невозвращенных кредитов.