

Методическая разработка урока на тему:
«Ипотека: как решить жилищную проблему и не попасть в беду»

10 класс

ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КАРТА ЗАНЯТИЯ

Цели занятия	1.Познавательный аспект: формирование у обучающихся знаний об ипотечном кредитовании и его роли в жизни человека, а так же об истории его появления. 2.Развивающий аспект:развивать у обучающихся навык работы с нормативно-законодательными документами регламентирующими выдачу ипотеки, формировать умение анализировать финансовую ситуацию (личную и банковскую); 3.Воспитательный аспект: формирование ответственного отношения школьников к ипотечному кредитованию, жилищному праву, воспитание грамотного гражданина, знающего свои права и обязанности в области жилищного права.
Формы и методы обучения и познания	• Коммуникативный семинар. • Учебная дискуссия. • Решение кейсов. • Задания с использованием сети «Интернет»
Основные понятия	Ипотека, недвижимость, первоначальный взнос, платежеспособность.
Формы оценки учебных достижений обучающихся	Учитель осуществляет текущий контроль, оценивая аудиторную работу обучающихся: • качество ответов на вопросы, заданные в течение урока; • точность решения предложенных задач; • ответы на дополнительные задания и вопросы учителя.
ТСО, орг. условия Электронные ресурсы	Персональные компьютеры с выходом в интернет, мультимедийный проектор, интерактивная доска. www.minfin.ru – сайт Минфина России. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ ФЗ. Об ипотеке http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ - жилищный кодекс РФ https://alfabank.ru/– Официальный сайт «Альфа-банк» https://www.vtb.ru/– Официальный сайт «ВТБ» https://www.sberbank.ru/ru/person– Официальный сайт «Сбербанк»
Учебно-методическое обеспечение занятия:	Для учителя: 1.Рябченко Л.И. Ипотечное кредитование – Москва.: Финансовая академия при правительстве РФ, 2015г. – 119 с. 2. Цилина Г. А. Ипотека: жилье в кредит – Москва.: Экономика, 2014г. – 357 с. Для обучающихся и родителей: 1.Российская Федерация. Законы. Об ипотеке (залоге

	недвижимости: Федеральный закон № 102-ФЗ [принят Государственной думой 19 декабря 2008 года : одобрен Советом Федерации 22 декабря 2008 года] // Собрание законодательства Российской Федерации. 2. Киреев, А. Финансовая грамотность: материалы для учащихся. 10–11 классы общеобразоват. орг., экономический профиль / А. П. Киреев. – Москва.: ВИТА-ПРЕСС, 2014. – 368 с., ил. (Дополнительное образование: Серия «Учимся разумному финансовому поведению»). ISBN 0000000 3. Солодков, В.М. Финансовая грамотность: материалы для обучающихся. Модуль «Банки». 10–11 классы, СПО / В. М. Солодков, В. Ю. Белоусова. – Москва.: ВИТА-ПРЕСС, 2014. – 176 с., ил. (Дополнительное образование: Серия «Учимся разумному финансовому поведению»). — ISBN 0000000 4. Урчукова Ж.М. Особенности организации ипотечного кредитования в современных условиях – Финансист. – 2014. -№1 4. Дидактические материалы: листы с текстами для групповой работы, индивидуальные рабочие листы, презентация к занятию, раздаточный материал для выполнения домашней работы.
--	---

Планируемые образовательные результаты:

Личностные характеристики и установки:

- способность к самостоятельным решениям в области управления личными финансами;
- сформированность сознательного, активного и ответственного поведения на финансовом рынке: поведения личности, уважающей закон, осознающей свою ответственность за решения, принимаемые в процессе взаимодействия с финансовыми институтами;
- готовность и способность к финансовому образованию и самообразованию во взрослой жизни;
- способность обучающегося осуществлять коммуникативную деятельность со сверстниками и педагогом в рамках занятий по финансовой грамотности.

Предметные образовательные результаты:

В результате изучения данной темы обучающиеся должны знать:

- базовые понятия по теме: ипотека, недвижимость, первоначальный взнос, платежеспособность;
- об ипотечном кредитовании и его роли в жизни человека;
- историю появления ипотечного кредитования.

В результате изучения данной темы обучающиеся должны уметь:

- работать с нормативно-законодательными документами регламентирующими выдачу ипотеки;
- анализировать ситуации, связанные с ипотечным кредитованием.

Метапредметные результаты:

Обучающиеся должны уметь:

- осуществлять поиск информации, необходимой для выполнения поставленных задач;
- выявлять альтернативные пути достижения поставленных финансовых целей;
- самостоятельно определять финансовые цели и составлять планы по их

- достижению, осознавая приоритетные и второстепенные задачи;
- ориентироваться в различных источниках информации; критически оценивать и интерпретировать информацию, получаемую из различных источников;
- общаться и взаимодействовать с учащимися и педагогом в рамках занятий по финансовой грамотности.

Организационная структура занятия

Этапы занятия	Деятельность Учителя	Деятельность обучающихся	УУД, формируемые на занятии
Организационно-мотивационный этап (2 мин.)	Приветствие. Прочитайте высказывание на слайде, обсудите, какую проблему поднимает автор.	Обучающиеся формулируют проблему, о которой говорит автор в своем высказывании.	<u>Регулятивные</u> : умение формулировать свои мысли, цели деятельности.
Этап целеполагания (постановка практической задачи) (3 мин.)	Прочитайте в учебнике на странице 90 первый абзац и подумайте над поставленными вопросами	Работа в паре, учащиеся приходят к выводу, что для решения задачи у них не хватает знаний, формулируют цели занятия.	<u>Познавательные</u> : умение ставить и решать проблемы.
Этап открытия новых знаний Шаг первый: постановка учебных задач (2 мин.)	Учитель помогает обучающимся грамотно сформулировать учебные задачи	Обучающиеся формулируют учебные задачи (фронтальная работа). Что такое ипотека? Как грамотно ее оформить? Предложите какого банка на данный момент является самым выгодным?	<u>Познавательные</u> : выделяют и формулируют учебные задачи <u>Коммуникативные</u> : проявляют активность во взаимодействии для решения коммуникативных и познавательных задач
Этап открытия новых знаний Шаг второй: планирование (2 мин.)	Учитель распределяет учащихся по группам.	Учащиеся составляют в группах план решения учебных и практических задач, распределяют роли в группе.	<u>Познавательные</u> : умение ставить и решать проблемы; умение переводить практическую задачу в учебную. <u>Коммуникативные</u> : умение договариваться и приходить к общему решению; умение работать в

Этап открытия новых знаний Шаг третий: освоение теоретического материала (10 мин.)	Учитель конкретизирует для каждой группы тематику работы надучебными задачами, в случае необходимости дает пояснения к учебному тексту, предоставляет доступ к интернет-источникам. Группа 1. Что такое ипотека и ее история? Группа 2. Условия ипотечного кредитования. Группа 3. Как рассчитать полную стоимость ипотеки? 4 вопрос: Как сравнить условия ипотеки, является общим для всех, но	Обучающиеся в группах работают с текстом учебника и дидактическими раздаточными материалами (Приложение 1)	группе. <u>Познавательные:</u> самостоятельно осуществляют поиск необходимой информации. <u>Регулятивные:</u> прогнозируют результаты уровня усвоения изучаемого материала
Этап открытия новых знаний Шаг четвертый: Решение практической задачи (3 мин.)	Учитель корректирует работу групп, отвечает на вопросы.	Каждая группа вырабатывает решение своей части задачи.	<u>Коммуникативные</u> : умение договариваться и приходить к общему решению; умение работать в группе.
Этап открытия новых знаний Шаг пятый: презентация решения (8 мин.)	Учитель координирует работу групп, задает уточняющие вопросы, помогает объединить ответы групп в решение практической задачи	Группы представляют свое решение.	<u>Коммуникативные</u> : Умение полно и точно выражать свою мысль.

Этап закрепления новых знаний: решение тренировочных заданий (10 мин.)	Учитель предлагает задание для решения, дает необходимые пояснения, в том числе критерии оценивания, оценивает результаты.	В группе решаются задания из КИМа, пособия для подготовки к ЕГЭ по обществознанию (Приложение 2).	<u>Познавательные:</u> умение ставить и решать проблемы. <u>Коммуникативные:</u> умение договариваться и приходить к общему решению; умение работать в группе.
Оценочно-рефлексивный этап (3 мин.)	Вспомните тему занятия. Какие учебные задачи мы поставили в начале занятия? Оцените свою степень готовности к решению подобных задач в будущем. Спасибо за работу.	Индивидуальная работа. Самооценка степени достижения поставленных целей занятия, рефлексия собственной деятельности.	<u>Регулятивные:</u> умение формулировать свои мысли. <u>Личностные:</u> проявление эмоционального отношения к учебно-познавательной деятельности.
Домашнее задание. (2 мин.)	<u>Базовый уровень</u> Выполнить следующее задание: Установите соответствие между наименованием этапа ипотечного жилищного кредитования и его номером. (Приложение 3) <u>Повышенный уровень</u> Решить задачи по ипотечному кредитованию (Приложение 4) <u>Высокий уровень</u> Решить тест (Приложение 5)	—	

Ипотека - залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им.

(Финансовый словарь)

Памятка об ипотеки.

Ипотека от прочих видов жилищного кредитования отличается тем, что залоговым имуществом является либо само приобретаемое жилье, либо другое жилое помещение. Таким образом, в самой сути ипотечного кредита уже содержится страховка заемщика на случай различных форс-мажорных обстоятельств, при которых гражданин может внезапно оказаться неспособным осуществлять предусмотренные договором ипотеки платежи. Так же страхует свои риски и банк – залоговая недвижимость в случае расторжения договора отходит кредитной организации.

Сейчас в Сбербанке действуют следующие ипотечные программы:

- приобретение готового жилья на вторичном рынке;
- приобретение строящегося жилья (первичный рынок);
- специальная программа для молодых семей;
- кредит на строительство индивидуального жилого дома;
- приобретение / строительство дачи;
- покупка земельного участка;
- военная ипотека;
- ипотечный кредит по двум документам.

Признанным преимуществом ипотеки от Сбербанка является дифференцированный подход при погашении кредита. То есть, вы сможете при досрочном погашении уменьшить срок кредитования при сохранении ежемесячного платежа.

Также при выдаче кредита есть возможность выбрать удобную дату ежемесячного платежа (например, в день получения зарплаты). При необходимости эту дату можно будет поменять - банк дает такую возможность один раз в год.

2.Прежде чем рассмотрим ипотечные продукты банка подробнее, важно выяснить следующее:

Ипотеку может взять гражданин Российской Федерации, которому на момент предоставления кредита должно исполниться не менее 21 года, а на момент возврата кредита – не более 75 лет.

Стаж работы заемщика должен быть не менее 6 месяцев на текущем месте работы и не менее одного года общего стажа за последние 5 лет. Это условие – важно! - не распространяется на клиентов, получающих зарплату на счет в Сбербанке.

Кстати, для увеличения суммы получаемого кредита могут быть привлечены созаемщики. Если вы планируете привлекать созаемщиков, то их количество не может превышать трех физических лиц, доход которых учитывается при расчете максимального размера кредита. При особом условии (когда ипотеку берет молодая семья) количество созаемщиков может достигать шести (родители супругов).

3.Процентная ставка по ипотеке это далеко не все от чего зависит сумма уплачиваемая банку по ипотечному кредиту. В полную стоимость ипотеки также входят такие платежи как:

- плата за рассмотрение заявки на ипотечный кредит;
- плата за ежегодную страховку по ипотеке;
- комиссия за выдачу;
- комиссия за ведение счета.

В соответствии с Указанием Центрального Банка Российской Федерации «О порядке расчета и доведения до заемщика — физического лица полной стоимости ипотечного кредита»,

полная стоимость ипотечного кредита определяется в процентах годовых по формуле:

$$\sum_{i=0}^n \frac{ДП_i}{(1 + ПСК)^{\frac{(d_i - d_0)}{365}}} = 0$$

где:

d_i — дата i -го денежного потока (платежа);

d_0 — дата начального денежного потока (платежа) (совпадает с датой перечисления денежных средств заемщику);

n — количество денежных потоков (платежей);

$ДП_i$ — сумма i -го денежного потока (платежа) по кредитному договору.

Разнонаправленные денежные потоки (платежи) (приток и отток денежных средств) включаются в расчет с противоположными математическими знаками, а именно:

предоставление заемщику кредита на дату его выдачи включается в расчет со знаком “минус”, возврат заемщиком кредита, уплата процентов по кредиту включаются в расчет со знаком “плюс”.

ПСК — полная стоимость кредита, в % годовых.

При определении полной стоимости кредита все сборы (комиссии), предшествующие дате перечисления денежных средств заемщику (например, за рассмотрение заявки по кредиту), включаются в состав платежей, осуществляемых заемщиком на дату начального денежного потока (платежа) (d_0).

Приложение 2

1. Верны ли следующие суждения об ипотечном кредите?

А. Повышение ставки ипотечного кредитования приводит к снижению объема продаж на рынке недвижимости.

Б. Льготные ставки ипотечного кредитования обычно предоставляются молодым семьям и военнослужащим.

- 1) верно только А
- 2) верно только Б
- 3) верны оба суждения
- 4) оба суждения неверны

2. Социологической службой государства Z был проведен опрос. Респондентам был задан вопрос: «Как вы планируете решать жилищный вопрос?». Полученные результаты (в % от числа опрошенных) представлены в виде таблицы.

Ответ респондентов	%
Я обеспечен жильем и не озабочен подобной проблемой	20
Я коплю деньги на покупку жилья	30
Планирую взять ипотечный кредит	40
Затрудняюсь ответить	10

Найдите в приведённом списке выводы, которые можно сделать на основе таблицы.

1. Чуть менее половины опрошенных планируют решить жилищный вопрос, взяв ипотечный кредит.
2. Доля тех, кто обеспечен жильем, значительно ниже доли тех, кто затруднился с ответом на поставленный вопрос.
3. Пятая часть опрошенных не нуждается в жилье.
4. Доля тех, кто копит на приобретение жилья, меньше, чем доля тех, кто уже обеспечен жильем.
5. Наименьшая доля опрошенных затруднилась с ответом на поставленный вопрос.

Запишите три выбранных номера ответа подряд без пробелов, запятых и других знаков препинания.

3. В какой из приведённых ситуаций речь идёт об ипотечном кредите?

- 1) Гражданка М. взяла в банке кредит на покупку норковой шубы.
- 2) Гражданин Н. оформил кредит на приобретение квартиры.
- 3) Государственное предприятие получило кредит на закупку оборудования.
- 4) Торговая сеть получила в коммерческом банке кредит на закупку товаров.

4. Дайте краткое обоснование ряда (что объединяет перечисленные элементы) и укажите, какой из элементов является лишним по данному основанию.

Медаль ордена «За заслуги перед Отечеством», присвоение звания «Заслуженный учитель Российской Федерации», государственная субсидия по ипотеке, знак отличия «За труд и пользу» Министерства транспорта РФ.

Приложение 3

Установите соответствие между наименованием этапа ипотечного жилищного кредитования и его номером:

Номер этапа	Наименование этапа ипотечного жилищного кредитования
1	А Подбор квартиры на рынке жилой недвижимости
2	Б Обращение в банк и заполнение анкеты
3	В Страхование квартиры в страховой компании
4	Г Заключение кредитного договора между заемщиком и банком
5	Д Принятие банком решения о предоставлении ипотечного кредита
6	Е Заключение договора купли-продажи между продавцом и заемщиком
7	Ж Подписание акта приема-передачи квартиры между заемщиком и продавцом
8	З Оценка квартиры в оценочной компании
9	И Предоставление заемщику ипотечного кредита банком

Приложение 4

1. Клиент хочет купить квартиру, стоимость которой 1 300 000 рублей. Эту квартиру одобрил банк. Независимый оценщик может определить её рыночную стоимость, которая будет оплачиваться от той, которую определил продавец. Допустим, оценщик оценил её в 100 000 рублей. На какую сумму может рассчитывать клиент, если банк предоставляет ипотечный кредит 70% от оценочной стоимости квартиры. (700 000 рублей)

2. Сколько всего заплатит клиент банку через 10 и 15 лет под 16 % годовых, равномерно погашая кредит с уплатой процентов на остаток задолженности?

3. Банк выдал клиенту ипотечный кредит под 16 % годовых в сумме 700 000 рублей на 10 (15) лет. Какую сумму заплатит клиент банку за пользование кредитом? (616 000, 896 000 рублей)

4. Какую сумму должен будет отдать клиент страховой компании, если та берет 1,5% от суммы кредита за каждый оставшийся год, если клиент взял 800000 рублей на 4 года?

Приложение 5

Решите тест:

1. Договор об ипотеке вступает в силу с момента:

- а) его подписания;
- б) выдачи кредита;
- в) страхования;
- г) государственной регистрации.

2. Функцией инвестора является:

- а) увеличение прибыли за счет многократного использования кредитных ресурсов путем продажи кредитов агентству;
- б) формирование кредитных пулов;
- в) размещение своих средств в доходные ценные бумаги, обеспеченные недвижимостью.

3. Передача прав по закладной в письменной форме — это:

- а) индоссамент;
- б) цессия;
- в) аллонж;
- г) домициляция.

4. Ипотечный кредит — это ссуда, выдаваемая под залог недвижимости, которая:

- а) остается в распоряжении заемщика;
- б) передается банку-кредитору.

5. Субъектами ипотечного жилищного кредитования являются:

- а) заемщики, кредиторы, инвесторы;
- б) заемщики, риэлтеры, инвесторы;
- в) кредиторы, риэлтеры, инвесторы;
- г) заемщики, кредиторы, риэлтеры.

6. Кредитный пул — это объединение кредитов:

- а) с одинаковыми сроками, но разными суммами;
- б) с одинаковыми суммами, но разными сроками;
- в) с одинаковыми сроками и одинаковыми суммами;
- г) независимо от сроков и сумм.

7. «Ипотека» в переводе с греческого языка означает:

- а) гарантия;
- б) залог, заклад;
- в) отказ от прав;
- г) недвижимость.

8. По договору ипотеки не могут быть заложены:

- а) жилые дома;
- б) предприятия;
- в) сельскохозяйственные угодья;
- г) воздушные, морские и речные суда.

9. В случае невозврата кредита заемщиком недвижимость:

- а) переходит в собственность кредитора;
- б) продается и из полученных от реализации средств погашается задолженность перед кредитором.

10. В первую очередь при ипотечном жилищном кредитовании производится:

- а) оценка рыночной стоимости жилья;
- б) заключение договора купли-продажи между продавцом и покупателем;
- в) передача жилья в залог банку;
- г) получение заемщиком ипотечного кредита.

11. Права залогодателя удостоверяются:

- а) закладной;
- б) справкой;
- в) сертификатом..

12. Лицо, предоставляющее имущество в залог, — это:

- а) кредитор;
- б) залогодатель;
- в) залогодержатель.

14. Получение наиболее дешевого кредита выгодно для:

- а) инвестора;
- б) агентства;
- в) заемщика.

15. Именная ценная бумага, удостоверяющая право владельца на получение по денежному обязательству права залога на имущество, — это:

- а) акция;
- б) облигация;
- в) закладная;
- г) вексель.