Министерство образования и науки Российской Федерации

Новосибирский государственный технический университет

Факультет дистанционного образования

Реферат

по дисциплине: «Экономика недвижимости»

на тему: «Ипотека»

Дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Новосибирск – 2010

*Содержание.*

Введение…………………………………………………………………3

1. Сущность и особенности ипотеки……..…………………………….4

2. Этапы ипотечного кредитования……..……………………………..10

3. Методы ипотечного кредитования………………………………….15

Заключение………………………………………………………………20

Список используемой литературы……………………………………..21

*Введение.*

Тема данного реферата – «Ипотека». Под ипотекой в общем смысле понимается залог недвижимости как способ обеспечения обязательств. Наличие системы ипотечного кредитования - неотъемлемая составная часть любой развитой системы частного права. Роль ипотеки особенно возрастает, когда состояние экономики является неудовлетворительным. В этом случае продуманная и эффективная ипотечная система, с одной стороны, способствует снижению инфляции, оттягивая на себя временно свободные денежные средства граждан и предприятий, с другой - помогает решать социальные и экономические проблемы. Поскольку ипотечное кредитование играет значительную роль в нашей сегодняшней жизни, то тема реферата является наиболее актуальной в настоящее время.

В рамках данной темы решаются следующие задачи:

- изучение сущности и особенностей ипотеки;

- исследование этапов ипотечного кредитования;

- описание методов ипотечного кредитования.

*1 Сущность и особенности ипотеки.*

Ипотека - это одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества.

Ипотечный кредит - это кредит, обеспеченный определенной недвижимой собственностью.

Ипотечное кредитование - это предоставление кредита под залог недвижимого имущества.

Основными участниками системы ипотечного кредитования являются:

Залогодатель – физическое или юридическое лицо, предоставившее недвижимое имущество в залог для обеспечения своего долга.

Залогодержатели – юридические лица, выдающие кредиты под залог недвижимого имущества. К ним относятся банки, фонды и другие кредитные учреждения, с которыми залогодатели заключают договор о предоставлении ипотечного кредита.

Ипотечные кредиторы осуществляют обслуживание выданных ипотечных кредитов в течение всего срока действия договора.

Ипотечный банк – учреждение, которое специализируется на выдаче долгосрочного кредита под залог недвижимости. Кредитование через ипотечные банки является классической схемой ипотечного кредита, на основе которой работают большинство ипотечных программ в мировой практике.

Преимущества ипотечного кредитования для банков:

* сравнительно низкий риск при выдаче кредитов, так как они обеспечиваются недвижимостью;
* долгосрочность кредитования освобождает банки от частных переговоров с клиентами;
* ипотечные кредиты обеспечивают банку вполне стабильную клиентуру;
* закладные могут активно обращаться на вторичном рынке, что позволяет банку диверсифицировать свой риск, продав закладную после выдачи кредита.

Недостатки ипотечного кредитования для банков:

1. необходимость держать в штате узких специалистов-профессионалов - оценщиков недвижимости, которую представляют в залог, что увеличивает издержки банка;
2. долгосрочное отвлечение денежных средств;
3. большая длительность срока, на который предоставляется кредит, является большой угрозой предстоящей прибыли банка, так как очень трудно спрогнозировать на десятилетия вперед динамику рыночных процентных ставок. [1, с.105-108]

С точки зрения отношения сторон к заложенному имуществу выделяются следующие основные виды залога:

1. классический залог – имущество остается у залогодателя;
2. заклад – имущество передается залогодержателю во владение;
3. твердый залог – имущество остается у залогодателя с нанесением на него знаков, свидетельствующих о залоге.

Основными правовыми актами, которые регулируют вопросы ипотеки, являются Гражданский кодекс Российской Федерации (ст. 334–358) и Федеральный закон № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Согласно Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)», по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании. [5]

Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договоров, а также положений указанного Федерального закона. Ипотека подлежит государственной регистрации учреждениями юстиции в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки и обеспечивающего уплату залогодержателю основной суммы долга или по кредитному договору, или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству. [4]

Важно, что с введением Закона «О залоге недвижимости» появилась «закладная» как свободно обращающаяся на рынке ценная бумага. Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей право владельца на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой имущества, указанного в договоре об ипотеке, без представления других доказательств существования этого обязательства и само право залога на указанное в договоре об ипотеке имущество. После государственной регистрации ипотеки органом, осуществляющим эту регистрацию, закладная выдается первоначальному залогодержателю и передается путем исполнения передаточной надписи. Закладная упрощает передачу банком прав по ипотеке - она передается путем совершения очередной передаточной надписи с последующей государственной регистрацией. Еще одна положительная характеристика закладной заключается в том, что закладная сама может быть предметом залога. [6]

Согласно Закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по договору об ипотеке может быть заложено следующее недвижимое имущество:

- земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в ст. 63 настоящего Федерального закона;

- предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, результаты оценки его стоимости, существо и срок исполнения обеспечиваемого ипотекой договора, а также право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю. Предмет ипотеки определяется в договоре с указанием его наименования, местонахождения и достаточным для целей идентификации описанием. Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» по соглашению залогодателя с залогодержателем. Договор об ипотеке должен быть нотариально удостоверен и подлежит государственной регистрации, с момента которой он вступает в силу. Кредитный договор, обеспечиваемый ипотекой, может быть заключен позже регистрации ипотечного договора, а право залога возникает с момента заключения кредитного договора, и заемщик ничем не рискует, если кредитный договор не будет заключен. Вследствие того, что законодательство допускает многократный последующий залог уже обремененного ипотекой имущества, следует включать соответствующее запретительное условие в каждый ипотечный договор.

Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке. Ипотека, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору причитающихся ему процентов за пользование кредитом и уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему:

- в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

- в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом;

- в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

- в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, в каком они имеются к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества. Отчуждение заложенного имущества собственником возможно лишь с согласия банка. Банк может обратить взыскание на заложенное имущество для удовлетворения за счет этого имущества своих требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или частично. [5]

Выделение залога недвижимости в отдельную категорию, получившую название «ипотека», обусловлено особенностями недвижимой собственности. Преимущества недвижимости в качестве объекта залога относительно других объектов залогового обеспечения следующие:

- стоимость заложенной недвижимости может возрастать пропорционально уровню инфляции;

- реальная опасность потерять имущество является хорошим стимулом для исполнения должником своих обязательств;

- возможность использования в качестве залога, если кредит носит долгосрочный характер и значителен по сумме, так как недвижимость долговечна и ее стоимость высока;

- увеличение стоимости недвижимости может с достаточной достоверностью прогнозироваться, что невозможно при использовании в качестве залога, например, товаров народного потребления.

Создание действенной системы ипотечного кредитования возможно на базе развития первичного и вторичного рынков ипотечного капитала.

Первичный рынок ипотечного капитала состоит из кредиторов, которые предоставляют заемный капитал, и заемщиков-инвесторов, которые покупают недвижимость для инвестирования или использования в коммерческой деятельности.

Вторичный рынок охватывает процесс купли-продажи закладных, выпущенных на первичном рынке. Главная задача вторичного рынка ипотечного капитала - обеспечить первичных кредиторов возможностью продать первичную закладную, а на полученные средства предоставить другой кредит на местном рынке.

Преимущество ипотечного кредитования заключается в том, что если заемщик не вернет кредит, кредитор имеет право распорядиться недвижимостью по своему усмотрению. Вследствие того, что недвижимость долговечна и ее цена достаточно стабильна, у кредитора низки опасения невозврата ссуд и есть основания для долгосрочного отвлечения финансовых ресурсов.

Привлечение финансовых ресурсов на основе ипотеки получило наибольшее развитие на рынке недвижимости, так как стоимость недвижимости в большинстве случаев не соответствует финансовым возможностям потенциальных покупателей, а сама недвижимость, на приобретение которой получен кредит, может служить в качестве обеспечения обязательства по его возврату. [3, с. 94]

*2 Основные этапы ипотечного кредитования.*

Выделяют следующие основные этапы ипотечного кредитования.

Предварительный этап подразумевает разъяснение клиенту основных условий кредитования, передачу списка документов для получения ссуды. На этом этапе заемщик должен получить всю необходимую информацию о кредиторе, об условиях предоставления кредита, о своих правах и обязанностях при заключении кредитной сделки. После разъяснения заемщику основных условий кредитования определяется максимально возможная сумма кредита, согласовываются процедуры кредитования и расчетов, составляется примерная смета предстоящих расходов заемщика, заполняется заявление на кредит. Заявление о предоставлении кредита рассматривается кредитором как один из самых важных источников информации о клиенте.

На практике выработано отношение суммы кредита к стоимости недвижимости, используемой в качестве залога, обычно не превышает 70%. В соответствии с этим отношением ограничение для суммы кредита будет следующим:

Сумма кредита = 0,7 • Стоимость объекта залога

Рекомендуемая величина отношения платежей по кредиту к сумме доходов заемщика - не более 30% чистого дохода заемщика:

Платеж по кредиту = 0,3 • Чистый доход заемщика

Кредиты предоставляются при условии наличия у заемщика первоначального капитала в размере не менее 30-50% от рыночной стоимости приобретаемого жилья (соответствует рекомендуемой величине первого взноса при покупке жилья). В качестве первоначального капитала могут выступать депозитные вклады или наличные денежные средства, которые непосредственно перед предоставлением кредитных средств должны быть размещены заемщиком в банке на депозитном счете. Сумма кредита и срок кредитования рассчитываются экспертом после определения платежеспособности заемщика с учетом доходов. Затем, исходя из действующих процентных ставок в соответствии со сроком кредитования, определяется процентная ставка по данному кредиту. [2, с. 70]

Следующий этап - сбор и проверка информации о клиенте и о залоге. Цель этапа - выявление потенциальных некредитоспособных заемщиков, для чего проводят проверку трудоустройства клиента, подтверждение его текущих доходов и расходов, проверку клиента службой экономической безопасности кредитного учреждения и оценку собственности клиента, предполагаемой к продаже для получения суммы первоначального взноса, оценка предмета залога.

Заемщику поясняют требования кредитного учреждения к предмету кредитуемой сделки: приобретаемая недвижимость должна быть ликвидной, права со стороны третьих лиц на объект залога должны отсутствовать и прочее.

По результатам повторного собеседования проводится тестирование заемщика. В зависимости от набранного посредством тест-анкеты количества баллов, заемщики классифицируются на «стабильных» и «нестабильных».

При оформлении заявления на ипотечный кредит определяется технология получения ссуды и дальнейшего обслуживания кредита, разрабатывается график платежей и порядок его изменения, рассчитывается максимально возможная сумма кредита, оцениваются дополнительные активы заемщика, документально подтверждаются доходы и обязательства. Затем оформляется запрос в службу экономической защиты кредитного учреждения, на основании которого проверяется заемщик: обычно проверяются действительные доходы и расходы заемщика, место работы и другое. [2, с. 71]

На следующем этапе «Оценка вероятности погашения кредита» проводится андеррайтинг заемщика. Андеррайтинг - процедура, которая включает оценку кредитором вероятности погашения ипотечного кредита и определение максимально возможной суммы кредита с учетом доходов заемщика, наличия собственных средств для первоначального взноса и оценки предмета ипотеки. Для этого анализируются финансовые возможности заемщика, оценивается его стремление погасить кредит, вычисляются коэффициенты по ипотечному кредиту и оцениваются риски, после чего предоставляются рекомендации кредитному отделу. Учитывается уровень образования клиента, профессиональный опыт, уровень квалификации, занятость в стабильно развивающемся и потенциально доходном сегменте рынка.

Затем принимается решение о выдаче кредита или отказе в кредитовании. При выявлении ложной представленной информации заемщику будет отказано в предоставлении кредита. Если принято решение продолжить переговоры, «стабильному» потенциальному заемщику предоставляют список необходимых для кредитования документов. [2, с. 72]

Следующий этап - «Принятие решения по кредиту». На этом этапе оформляется запрос о проведении оценки объекта залога, разрабатываются заключение юриста о приемлемости предмета залога, заключение специалиста по оценке вероятности погашения кредита, анализируются риски, оформляется залог недвижимости, принимается решение о величине кредита, процентных ставках, сроках кредитования, порядке погашения кредита. Решение по кредиту принимается на основе экспертного заключения, объединяющего всю собранную информацию о заемщике и объекте залога. Кредитный проект рассматривается на кредитном комитете, при принятии положительного решения выбирается схема оформления в залог приобретаемого жилья с последующим уведомлением заемщика. [2, с. 73]

На этапе «Заключение кредитной сделки» оформляются и заключаются

следующие договоры: договор купли-продажи недвижимости; кредитный договор; договор ипотеки; договоры страхования.

Договор купли-продажи недвижимости, на приобретение которой берется кредит, заключается между заемщиком и продавцом этой недвижимости. В кредитном договоре стороны предусматривают сумму предоставляемого кредита; срок, на который предоставляется кредит; размер уплачиваемых заемщиком процентов за пользование кредитом; очередность погашения кредита и процентов по нему; основания для досрочного расторжения договора и взыскания кредита и процентов по нему и другое.

В договор об ипотеке стороны включают: предмет ипотеки; цену передаваемого в ипотеку помещения; существо основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой; размер основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой; срок исполнения основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой; указание на то, что передаваемое в ипотеку имущество находится в пользовании у заемщика; требования по страхованию передаваемого в ипотеку имущества; основания обращения взыскания на предмет ипотеки и другие условия.

Права и обязанности сторон по кредитному договору и договору об ипотеке должны гарантировать кредитору и заемщику защиту их интересов и возможность отстаивания своих прав. В случае если заемщик не в состоянии возвратить кредитные средства, кредитор имеет право обратить взыскание на заложенное имущество.

Договоров страхования заключается несколько, в соответствии с количеством объектов страхования. Для снижения риска кредитора осуществляется страхование ипотечного кредита. Страхование недвижимости осуществляется в соответствии с условиями ипотечного договора. Банк-залогодержатель имеет право преимущественного удовлетворения своих требований из страхового возмещения перед другими кредиторами, поэтому целесообразно страховать заложенное имущество на сумму, эквивалентную или превышающую размер основного долга с учетом процентов. Банк имеет возможность проверять наличие и состояние заложенного имущества в натуральной и документальной форме. Если кредит привлекается для приобретения жилья, то заемщик должен заключить с рекомендованной кредитным учреждением страховой компанией договор страхования жизни и здоровья заемщика от несчастных случаев и договор-обязательство страхования квартиры.

Этап завершается перечислением кредитных средств согласно договорам купли-продажи или платежному поручению заемщика.

Этап «Обслуживание кредитной сделки» заключается в следующем:

1. осуществляется прием платежей;
2. проверяется соответствие фактических выплат графику платежей;
3. ведется бухгалтерский учет операций;
4. рассчитываются и перечисляются платежи по налогам на недвижимость и страховке;
5. взимаются просроченные платежи;
6. ведется работа с проблемными кредитами:
7. переговоры, заключение нового кредитного договора, изменение условий договора, обращение взыскания на заложенное имущество и прочее;
8. ведется отчетность по выданным кредитам.

«Закрытие кредитной сделки» - заключительный этап ипотечного кредитования. После полного погашения задолженности по кредиту, уплаты начисленных процентов и штрафных санкций ссудный счет заемщика обнуляется и, таким образом, происходит закрытие кредитной сделки. Соответственно, ипотека прекращается, о чем делается соответствующая запись в Государственном реестре РФ.

Если заемщиком и залогодателем не выполняются условия кредитного договора или договора об ипотеке, кредитор обращает взыскание на заложенную недвижимость в судебном или внесудебном порядке. Предмет ипотеки реализуется. Полученные от реализации средства идут на погашение долга кредитору (основной суммы долга, процентов, штрафов, пеней и так далее), осуществление расходов по процедуре обращения взыскания и продажи предмета ипотеки. Оставшиеся средства получает заемщик. [2, с. 74-75]

*3 Методы ипотечного кредитования недвижимости.*

В настоящее время разработано множество типов ипотечных кредитов, различающихся в зависимости от схем выдачи, погашения и обслуживания.

Рассмотрим основные типы ипотечных кредитов.

Постоянный ипотечный кредит носит также название аннуитетный - это самоамортизирующийся кредит с фиксированной процентной ставкой, по которому предусмотрены равновеликие периодические (как правило, ежемесячные) платежи. Периодический платеж включает выплату в счет погашения долга и уплату процентов по кредиту. Величина платежа определяется как сумма, которую необходимо вносить ежемесячно, чтобы полностью погасить кредит в течение срока действия кредитного договора по определенной процентной ставке. Платеж определяется с учетом текущей стоимости денежного потока.

Кредит с «шаровым» платежом предусматривает выплату большей части или всей суммы кредита, то есть «шаровой» платеж в конце срока кредитования. Разновидности методов кредитования с «шаровым» платежом: отсутствие процентных выплат до конца срока кредита, по окончании срока выплачивается вся сумма кредита и начисленный сложный процент, например, кредиты под освоение земли; выплата в течение кредитного периода только процентов, в конце срока погашение задолженности «шаровым» платежом; частичная амортизация с итоговым «шаровым» платежом.

Схемы кредитования с «шаровым» платежом применяются при финансировании нового строительства и проектов по освоению земли.

Пружинный (с фиксированной выплатой основной суммы) кредит предусматривает следующие особенности кредитования: периодические фиксированные платежи в счет погашения основной суммы долга; выплаты процентов на оставшуюся часть долга. Разновидность – это кредит, где несколько лет выплачиваются только процентные платежи, а потом равные платежи в счет долга и проценты на непогашенный остаток кредита. [3, с. 112]

Кредит с участием представляет собой схему финансирования, при которой кредитор непосредственно участвует в инвестировании: кредитор одновременно получает и платежи по кредиту, и определенную часть регулярного дохода и (или) часть от суммы увеличения стоимости собственности.

Если собственность финансируется посредством кредита с участием, право собственности переходит к инвестору, кредитор только получает право на часть денежного потока, связанного с качеством функционирования собственности. При этом кредитор имеет приоритетное право на получение своей части дохода от собственности, а заемщик получает более льготные условия кредитования, в частности, применяется более низкая процентная ставка.

Ипотечные кредиты с участием привлекательны для кредитора по следующим причинам: такие схемы финансирования позволяют защитить интересы кредитора в условиях высоких темпов инфляции; уменьшение процентной ставки приводит к уменьшению периодических платежей по кредиту, что снижает риск невыполнения обязательств заемщиком.

Но часть дохода от недвижимости, которую предполагает получить кредитор, имеет большую степень риска. Для уменьшения риска снижения дохода от недвижимости кредиторы включают в договоры статьи о периодических проверках качества управления собственностью. При участии относительно увеличения стоимости есть риск того, что стоимость недвижимости не увеличится. Привлекательность ипотечного кредита с участием для заемщика: платежи по кредиту с участием меньше, чем платежи по другим типам кредитов; меньшие периодические платежи являются стимулом для реализации заемщиком инвестиционного проекта, требующего больших затрат капитала.

Однако в случае существенного роста стоимости и дохода от недвижимости увеличивающиеся выплаты кредитору могут не компенсироваться снижением процентной ставки. [3, с. 114]

Кредит с нарастающими платежами применяется для заемщиков, рассчитывающих на рост доходов. Особенности такого метода кредитования: минимальный первый взнос, затем взносы увеличиваются с постоянным темпом; на определенном этапе начинаются равновеликие платежи по схеме самоамортизирующегося кредита.

При кредитовании с ростом платежей задается последовательность размеров платежей с увеличением взносов через равные интервалы времени, размер последнего взноса определяется по сумме остатка задолженности по кредиту. Такие схемы финансирования удобны для предпринимателей: в начальный период финансовые ресурсы не отвлекаются из бизнеса, который может интенсивно развиваться.

Кредит с обратным аннуитетом предполагает снижение выплат по кредиту в конце срока или их прекращение.

Кредит с переменной процентной ставкой обладает следующими основными характеристиками:

- процентная ставка меняется в соответствии с изменением финансовой ситуации на рынке, корректируется по оговоренным в кредитном договоре финансовым индексам, например, по индексу государственных ценных бумаг;

- может быть установлен максимальный и минимальный уровень процентной ставки, выплачиваемой заемщиком;

- корректировки процентной ставки могут проводиться только через заранее оговоренные в кредитном договоре интервалы времени с учетом преобладающих процентных ставок в этот период;

- может быть установлен предельный уровень изменения процентных ставок относительно предыдущего периода;

- в договоре по данному типу кредитов может быть предусмотрено досрочное погашение после заранее оговоренного срока без уплаты штрафа за досрочное погашение;

- могут действовать условия кредита до момента продажи собственности, дающие кредитору право требовать при продаже собственности немедленной выплаты остатка кредита. [3, с. 115]

Основные типы ипотечных кредитов с переменной процентной ставкой: кредиты с корректируемой процентной ставкой; кредиты с пересматриваемой процентной ставкой; кредиты с индексируемыми платежами.

Кредит с корректируемой процентной ставкой предусматривает два варианта финансирования: корректировку процентной ставки с соответствующим увеличением платежей по кредиту и корректировку процентной ставки без изменения величины периодических платежей, но с изменением срока погашения кредита. При этом корректировка проводится в соответствии с изменением принятого за основу индекса.

Кредитование с индексируемыми платежами отличается тем, что ставка процента фиксируется на весь срок кредитования. Однако остаток кредита и ежемесячные платежи регулярно корректируются в соответствии с текущей нормой инфляции. По таким кредитам начальные платежи меньше, что привлекательно для заемщика. Однако платежи регулярно корректируются, и если темпы роста доходов заемщика будут ниже темпов инфляции, возможна ситуация, при которой заемщик не сможет выполнять обязательства по кредитному договору. От темпов роста инфляции могут отставать и темпы увеличения стоимости недвижимости. Тогда остаток кредита может превысить стоимость собственности, что тоже, возможно, станет причиной невыполнения заемщиком обязательств.

Канадский ролловер характеризуется переменными ставками процента через заранее оговоренные промежутки времени (3-5 лет). Разновидность этого кредита - кредит с переговорной ставкой, когда кроме периодов изменения ставки процента оговариваются предельные ставки.

Кредит с перезакладываемым залогом (завершающая ипотека) основан на схемах финансирования, которые предусматривают возможность продажи недвижимости, являющейся залоговым обеспечением кредита, еще не погашенного на момент продажи собственности. Обязательства по кредиту в этом случае принимает на себя покупатель. При отсутствии достаточного количества денежных средств на оплату сделки покупатель может взять новый кредит по рыночной ставке. Возможно использование двух методов финансирования сделки:

1. прямая оплата остатка кредита и взятие нового кредита на сумму, позволяющую полностью оплатить собственность;

2. принятие обязательств по существующему кредиту и взятие нового кредита на сумму, недостающую для оплаты сделки, причем обеспечением второго кредита будет та же недвижимость, позиция второго кредитора будет значительно рискованнее, что повлечет установление более высокой процентной ставки по кредиту.

Такие схемы финансирования вложений в недвижимость могут быть использованы и для рефинансирования: владелец может взять новый кредит под эту же собственность под более высокую норму процента, выплатить обязательств по старому кредиту, а разницу использовать для своих срочных нужд. Однако при этом увеличивается риск заемщика, связанный с возможной потерей права выкупа заложенной собственности: соблюдение заемщиком графика платежей при расчетах со вторым кредитором не гарантирует того, что этот кредитор выполняет обязательства по платежам первому кредитору, вследствие чего заемщик может потерять право выкупа.

Кредит с добавленной процентной ставкой предусматривает отнесение процентов на основной долг, а результат делится на число периодов погашения для определения величины платежа. Данная ипотека используется для кредитования личной собственности и предусматривает досрочное погашение долга. [3, с. 117]

*Заключение.*

Ипотека - это одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества.

Основными правовыми актами, которые регулируют вопросы ипотеки, являются Гражданский кодекс Российской Федерации (ст. 334–358) и Федеральный закон № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Привлечение финансовых ресурсов на основе ипотеки получило наибольшее развитие на рынке недвижимости, так как стоимость недвижимости в большинстве случаев не соответствует финансовым возможностям потенциальных покупателей, а сама недвижимость, на приобретение которой получен кредит, может служить в качестве обеспечения обязательства по его возврату.

Оформление, заключение и обслуживание кредитной сделки - длительный процесс, требующий тщательной проработки принимаемых решений.

Выделяют следующие основные этапы ипотечного кредитования: предварительный этап, сбор и проверка информации о клиенте и о залоге, оценка вероятности погашения кредита, принятие решения по кредиту, заключение кредитной сделки, обслуживание кредитной сделки, закрытие кредитной сделки.

В настоящее время разработано множество типов ипотечных кредитов, различающихся в зависимости от схем выдачи, погашения и обслуживания.

*Список используемой литературы.*

1. Голощапов Н.А., Помазкова С.И. Недвижимость: Словарь - справочник. – М.: ИТРК РСПП, 2000г.
2. Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004г.
3. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости: Учеб. пособие для вузов / Под ред. проф. В.А. Швандара. – М.: ЮНИТИ – ДАНА, 2002г.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации.
5. Федеральный закон № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
6. О внесении изменений в Федеральный Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от декабря 2004 г.