Московский Государственный университет

технологий и управления

Филиал г. Унеча

***Контрольная работа***

Выполнила: студентка 4 курса

специальность 080502, П. Ф. О.

шифр №570 – Э – 07

Руцкая В.С.

Унеча, 2010

**Содержание**

ВВЕДЕНИЕ

1. Понятие и назначение залогового кредитования

2. Типы ипотечных кредитов. Выдача и погашение ипотечного кредита

2.1. Предмет ипотеки

2.2. Субъекты ипотеки

2.3. Типы ипотечных кредитов

2.4. Выдача и погашение ипотечного кредита

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

**ВВЕДЕНИЕ**

Кредитование - один из самых главных инвестиционных инструментов для коммерческих банков. Он наиболее распространен и среди экономических субъектов, испытывающих потребность в привлечении дополнительных ресурсов, так как наиболее типичный ее размер в России не дотягивает до оптимального уровня облигационных программ (по оценкам различных экспертов, сегодня в России минимальный размер облигационного займа составляет 200-400 млн. долл.).

Залог предусмотрен Гражданским кодексом Российской Федерации в качестве одного из способов обеспечения исполнения обязательств, который не предполагает взимание платы за его предоставление и призван быть эффективным. Однако современное правовое регулирование залога содержит много пробелов и нереализованных возможностей, которые необходимо учитывать в правоприменительной и нормотворческой практике. В связи с этими обстоятельствами является актуальным исследование различных аспектов залога.

Национальное гражданское законодательство, рецепировав в своих основных положениях о залоге римско-правовую конструкцию сущности залогового правоотношения, вместе с тем в различные исторические периоды своего развития обнаруживало различия в легальном и доктринальном подходах к его закреплению и толкованию. Конструкция залога как права кредитора-залогодержателя на обращение взыскания на предмет залога и получение удовлетворения своих имущественных интересов, нарушенных неисполнением обеспеченного обязательства, вырабатывала веками. Она призвана отражать справедливый баланс интересов сторон в залоговом - правоотношении.

Однако отечественная практика показывает неоправданность строгого применения этой конструкции в коммерческой деятельности, несоответствие ее принципу дифференцированного правового регулирования предпринимательства и иных отношений. Серьезные затруднения у субъектов коммерческой деятельности возникают при обращении взыскания и реализации предмета залога с публичных торгов, как этого требует ГК РФ.

Одной из главных проблем при рассмотрении возможности предоставления банком кредита является определение стоимости закладываемого имущества. Таким образом, установление объективной и взаимоприемлемой цены залога значительно ускоряет процесс кредитования.

1. **Понятие и назначение залогового кредитования**

Сущность залога заключается в предоставлении кредитору - залогодержателю права на приоритетное (за некоторым исключением, установленным законом) удовлетворение своего требования за счет заложенного имущества.

Залог как инструмент защиты финансовых интересов кредитора - залогодержателя и создания прав требования на имущество должника, является связующим элементом между деньгами первого и имущественными и финансовыми интересами второго.

Залог является одним из самых предпочтительных способов обеспечения обязательств в силу того, что удовлетворение требований кредитора, обеспеченных залогом, не зависит от финансового положения должника, с которым связана его возможность выплатить долг, а отношения, вытекающие из договора залога, регулируются ГК и Законом об ипотеки в части касающейся залога недвижимости.

Залог должен обеспечить не только возврат ссуды, но и уплату соответствующих процентов и неустоек по договору, предусмотренных в случае его невыполнения. Кроме того, необходимо учитывать, что рыночная стоимость заложенного имущества может снизиться. Следовательно, во всех случаях стоимость залога должна быть гораздо выше размера испрашиваемой ссуды.

Обеспечительная функция залога имеет не только законодательное и доюринальное значение, но и высокое практическое значение, поскольку механизм частноправового регулирования в современных условиях направлен на регулирование отношений с учетом специализации по видам участников и характеру предмета регулирования. В предмет регулирования законов, имеющих специальный характер по отношению к общему характеру ГК РФ, так или иначе, вовлекаются залоговые отношения, и соответствующие частноправовые институты нуждаются в более совершенном механизме опосредования обеспечительной функции залога. Гражданский Кодекс Российской Федерации.

В настоящее время в Федеральном Собрании Российской Федерации рассматривается законопроект "О двойных и простых складских свидетельствах". Он должен создать необходимые правовые предпосылки для того, чтобы в первую очередь двойные складские свидетельства стали для участников торгового оборота надлежащим средством реализации их коммерческих интересов.

Залог наиболее востребован в период формирования рыночных отношений, что имеет место в современной России, но его эффективность в настоящее время явно невелика. Это ведет к уменьшению объемов банковского кредитования, стремлению банков заниматься другими, более надежными видами финансовых операций. Затруднительность получения кредитов крайне отрицательно сказывается на развитии отечественного производства, торговли и самой банковской системы.

Повышение эффективности обеспечительной функции залога может играть в России существенную социально-экономическую роль. Одной из серьезных экономических проблем в современной России является спад и даже полное прекращение деятельности многих производственных организаций. Для восстановления и развития производства российским производителям необходимы денежные средства, которых у большинства из них нет. Для привлечения денежных средств необходимо предоставлять надлежащее обеспечение, которое создаст для банков полноценный источник возврата средств и позволит выдавать кредиты и сделает кредит экономически доступным. Именно надлежащим образом функционирующий залог мог бы стать одним из важных инструментов, способствующих решению сложнейшей экономической ситуации в сфере кредитования предпринимательства.

Эффективный залог является средством, создающим предпосылки для надлежащего функционирования российской банковской системы. При наличии эффективного залога банки могут совершить гораздо больше кредитных операций, которые они сейчас опасаются совершать. Банковская гарантия всегда требует оплаты, и в России не всегда находится надежный банк для роли гаранта, который бы устраивал кредитора. Поручительство также редко является привлекательным способом обеспечения обязательств, поскольку далеко не всякий поручитель воспринимается кредитором как способный предоставить надежное обеспечение обязательства и, кроме того, за выдачу поручительство тоже обычно приходится платить.

Создание эффективного залога в России обязательно приведет к увеличению частных иностранных инвестиций в Россию. Подчинение иностранному праву договоров о залоге между нерезидентом и резидентом возможно не всегда. В соответствии с законом РФ "О залоге"1 от 29 мая 1992 г. (далее - "Закон "О залоге"") договор о залоге недвижимого имущества должен быть подчинен российскому праву. Так же при реализации движимого имущества, являющегося предметом залога, применяется право страны, на территории которой этот предмет находится. Поэтому в настоящее время иностранцы учитывают возможное негативное воздействие российских норм о залоге на договоры, подчиненные иностранному праву. В то же время изменение императивных норм о залоге могло бы снизить или устранить риск негативных последствий применения отечественного законодательства к договорам о залоге с участием иностранного элемента. Это, в свою очередь, позволит предоставить иностранным инвесторам более надежное обеспечение обязательств российских контрагентов и на этой основе повысить приток иностранных инвестиций.

Залогом могут быть обеспечены обязательства как юридических, так и физических лиц.

Залог возникает в силу договора или закона. Наибольшее распространение имеет залог в силу договора, когда должник отдает имущество в залог заключая об этом договор с кредитором. Залогом может быть обеспечен»: только действительное требование. Это означает, что договор о залоге не носит самостоятельного характера, т.е. его нельзя заключить вне связи с другим договором, исполнение которого он обеспечивает.

Предметом залога может быть любое имущество (за исключением имущества, изъятого из оборота), которое в соответствии с законодательством России может быть отчуждено залогодателем, а также ценные бумаги и имущественные права, кроме требований, неразрывно связанных с личностью кредитора (например, алиментов).

Залогодателем может быть:

* с точки зрения субъекта отношений: сам заемщик или третье лицо;
* с точки зрения права на имущество: лицо, которому предмет залога принадлежит на праве собственности, полного хозяйственного ведения, либо оперативного управления.

Конкретно в качестве залога могут выступать: предприятие в целом (ил комплекс), земельные участки, основные фонды (здания, сооружения, оборудование); товарно-материальные ценности; товарно-транспортные документы (железнодорожные накладные, варранты, коносаменты, складские свидетельства, контракты и т.п.); валютные средства; ценные бумаги (акции, облигации, векселя, банковские сертификаты и т.д.).

1. **Типы ипотечных кредитов. Выдача и погашение ипотечного кредита**

Ипотека - залог недвижимого имущества при получении ссуды в кредитном учреждении, дающий право кредитору преимущественного удовлетворения претензий к должнику на сумму заложенного имущества.

Ипотечный кредит - долгосрочная ссуда, выдаваемая коммерческими или специализированными банками, кредитно-финансовыми учреждениями под заклад недвижимого имущества. При этом 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 преимущественно перед другими кредиторами 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.

Во всем мире ипотечное кредитование развивается и функционирует как форма долгосрочного финансирования жилищных программ. Ипотечное кредитование, с одной стороны, способствует решению ряда социальных и экономических проблем страны, и, прежде всего, проблемы обеспечения жильем, с другой - снижению инфляции, оттягивая на себя временно свободные денежные средства граждан и предприятий.

* 1. **Предмет ипотеки**

Предметом ипотеки может быть следующее имущество:

* земельные участки, находящиеся в частной собственности;
* предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество;
* 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

**2.2. Субъекты ипотеки**

Основными субъектами классической ипотечной схемы являются:

* Заемщик
* Кредитор (банк)
* Ипотечное Агентство
* Инвесторы

Заемщик - лицо, берущее кредит под залог жилой или коммерческой недвижимости. Для получения ипотечного кредита необходимо обладать средствами в объеме не менее 20-30 процентов от стоимости объекта недвижимости и иметь доходы, позволяющие в течение всего срока выплачивать равными ежемесячными платежами основной долг и проценты по нему.

Кредитор (банк) - организация, которая после анализа кредитоспособности заемщика, заключает с ним кредитный договор и ведет учет его задолженности. Необходимым условием выдачи ипотечного кредита является внесение заемщиком первоначального взноса. Обязательства заемщика могут быть оформлены в виде именной ценной бумаги - закладной, права на которую банк вправе переуступить.

Ипотечное агентство - является основным элементом самофинансируемой системы ипотечного кредитования. Агентство выкупает у банка закладные и выпускает ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами. Средства от продажи ценных бумаг идут на выдачу новых кредитов, таким образом создается система рефинансирования ипотечных кредитов. В задачи агентства входит выкуп у кредиторов закладных или прав требования по ипотечным кредитам, формирование первичных ипотечных активов, эмиссия и размещение ипотечных ценных бумаг на финансовых рынках.

Обеспечением эмиссионных ипотечных ценных бумаг являются сформированные специальным образом пулы закладных или ипотечных кредитов.

Инвесторы - покупатели ипотечных ценных бумаг. Главным образом это институциональные инвесторы, такие как паевые и пенсионные фонды, страховые компании, банки, портфельные управляющие. Учитывая, что рейтинг ипотечных ценных бумаг близок к рейтингу суверенного долга, можно предположить, что данный вид финансового инструмента станет популярным среди российских и западных инвесторов.

Второстепенными субъектами классической ипотечной схемы являются:

* Риэлтерская компания;
* Оценочная компания;
* Страховая компания;
* Государственный регистратор;
* Нотариус;
* Паспортные службы;
* Органы опеки и попечительства.

Риэлтерская компания - профессиональный посредник на рынке недвижимости, оказывающий услуги по поиску объектов, оформлению договоров и подготовке пакета документов, необходимого для предоставления в банк.

Оценочная компания - необходима для определения рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимости, являющихся предметом залога.

Страховая компания - выполняет функции по снижению рисков для инвесторов и кредиторов путем осуществления следующих видов страхования:

* страхование риска повреждения и уничтожения объекта
* страхование риска утраты права собственности на предмет ипотеки
* страхование риска потери жизни и трудоспособности заемщика

Расходы по ежегодному страхованию несет заемщик.

Государственный регистратор - орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В его функции входит регистрация сделок купли-продажи, оформление перехода прав собственности, регистрация договоров ипотеки.

Нотариус - согласно российскому законодательству договор залога прав собственности на недвижимость и договор купли-продажи требуют нотариального заверения.

Паспортные службы - регистрируют граждан по месту жительства.

Органы опеки и попечительства - обеспечивают защиту прав несовершеннолетних при заключении сделок с недвижимостью.

**2.3. Типы ипотечных кредитов**

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

Постоянный ипотечный кредит предусматривает выплату кредита на аннуитетной основе, т. е. равными регулярными платежами, состоящими из процентного платежа и платежа по основной сумме кредита, и позволяющими погасить кредит по истечении установленного срока (такой кредит называют самоамортизирующимся). Кредитор устанавливает:

* максимальную величину основной суммы кредита в процентах от стоимости собственности.
* срок кредита (обычно предусматривается штраф за досрочное погашение, в процентах от оставшейся суммы долга);
* процентную ставку, исходя из преобладающих на рынке условий.

Ипотечные кредиты с переменными выплатами предусматривают разную периодичность погашения основного долга и процентов, а также другие дополнительные условия.

Кредиты с «шаровым» платежом предполагают единовременный итоговый «шаровой» платеж по кредиту. Подразделяются на кредиты с замораживанием процентных выплат и выплат по основной сумме долга до истечения срока кредита и кредиты с выплатой только процентов.

Кредиты с замораживанием процентных выплат и выплат по основной сумме долга до истечения срока кредита не предусматривают каких-либо выплат; погашение долга и процентов по кредиту производится в конце срока. Использование таких кредитов ограничено: к ним прибегают земельные спекулянты, которые рассчитывают на продажу объекта в конце срока за сумму, позволяющую выплатить кредит, проценты и получить прибыль от продажи.

Кредиты с выплатой только процентов предусматривают регулярную выплату процентов в течение срока кредита, а в конце срока - «шаровой» платеж основной суммы долга.

«Пружинный» кредит (с фиксированным платежом основной суммы) предусматривает осуществление равновеликих периодических платежей в счет погашения основной суммы, а также процентных выплат на непогашенный остаток, соответственно с каждым периодом суммарный платеж снижается. Кредит с участием предполагает, что кредитор получает, кроме платежей по кредиту, определенную часть регулярного дохода или часть от суммы увеличения стоимости недвижимости, либо и то, и другое. Так кредитор страхует себя от возможных потерь при высоких темпах инфляции. Кредиты с участием имеют относительно низкую норму процента, следовательно, позволяют приобретать более дорогую недвижимость.

При предоставлении кредита с участием в доходах кредитор претендует на часть превышения чистого операционного дохода, приносимого объектом недвижимости.

Кредит с участием в приросте стоимости предполагает, что кредитор будет иметь долю в возросшей стоимости недвижимости. Эту долю кредитор получает, когда недвижимость продается или в другой обусловленный момент. Сумма увеличения стоимости недвижимости равна разнице между ценой продажи (или оцененной стоимости на текущий момент) и ценой покупки. Стоимость капиталовложений заемщика, сделанных в период владения, прибавляется к цене покупки. Дополнительный доход, получаемый кредитором, носит название «крикер». В обмен на его получение кредитор снижает ставку за пользование денежными средствами.

Канадский ролл-овер (от англ. rollover - катающийся, плавающий) предусматривает деление срока кредита на заранее установленные временные интервалы. Для каждого из этих интервалов с учетом конъюнктуры рынка устанавливается своя процентная ставка.

Повышение или снижение процентной ставки вызовет соответствующие изменения в сроках амортизации и/или в размерах ежегодных платежей. Например, увеличение процентной ставки означает увеличение срока амортизации и/или увеличение размера ежегодных выплат, и наоборот.

Использование такого типа кредита является механизмом защиты кредитора в случае увеличения темпов инфляции, когда обычно кредитор терпит значительные убытки, а заемщик приобретает дополнительные средства, теряемые кредитором.

Ипотека с обратным аннуитетом - финансовое соглашение, согласно которому кредитор периодически выплачивает заемщику заранее оговоренные суммы в зависимости от стоимости недвижимости, которая является обеспечением кредита.

Такие кредиты позволяют пополнить доходы пенсионерам, которые владеют собственностью. Пожилой человек получает пожизненную ренту в обмен на постепенную утрату прав на собственную квартиру. Предполагаемый временной период может быть ожидаемым оставшимся сроком жизни собственника (который постепенно становится пользователем) или же периодом, определенным контрактом.

**2.4. Выдача и погашение ипотечного кредита**

Статус объектов незавершенного строительства был изменен в январе 2005 года. До этого времени объекты незавершенного строительства не относились к недвижимому имуществу.

Как правило, кредиты на приобретение готового жилья предоставляются единым разовым платежом на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт индивидуального жилья, домов сезонного проживания, на инженерное обустройство земельного участка (прокладку коммуникационных сетей).

Кредиты могут предоставляться:

* сотрудникам банков;
* сотрудникам фирм - клиентов банка;
* клиентам риэлтерских фирм;
* лицам, проживающим в данном регионе;
* всем желающим.

*По способу рефинансирования.* Ипотечным кредитованием занимаются различные кредитные институты. Особенности их деятельности заключены в способе рефинансирования выдаваемых кредитов наглядно можно увидеть на таблице .

Таблица

*Способы рефинансирования ипотечных кредитов*

|  |
| --- |
|  |
| **Способ рефинансирования** | **Вид кредитного института** |  |
| 1.Выпуск ипотечных облигаций | 1.Ипотечные банки |  |
| 2.Предварительные накопления заем щиков, государственные субсидии | 2.Стройсберкассы |  |
| 3.Собственные, привлеченные и заем ные средства (в том числе займы меж дународных организаций) | 3.Универсальные банки |  |
| 4.Продажа закладных ипотечному агентству или крупному ипотечному банку, собственные, привлеченные и за емные средства (в том числе займы ме ждународных организаций) | 4.Кредитные учреждения, занимающиеся ипотечнымкредитованием и заключившие договор с ипотечным агентством или крупным ипотечным банком |  |
|  |  |  |

*По способу амортизации долга:*

* постоянный ипотечный кредит;
* кредит с переменными выплатами;
* кредит с единовременным погашением, согласно особым условиям.

*По виду процентной ставки:*

* кредит с фиксированной процентной ставкой;
* кредит с переменной процентной ставкой.

По возможности досрочного погашения:

* с правом досрочного погашения;
* без права досрочного погашения;
* с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа.

По степени обеспеченности (величине первоначального платежа). Сумма кредита может составлять от 50 до 100% стоимости заложенного имущества. Кроме того, ипотечные кредиты могут быть:

* обычные и комбинированные (выдаваемые несколькими кредиторами);
* субсидируемые и выдаваемые на общих условиях.

Таким образом, ипотечный кредит играет большую роль в замещении госу дарственных источников финансирования потребностей пред приятий, фирм и жилищного строительства банковским кредитом на надежной основе. Его развитие способствует наращиванию инвестиционной активности хозяйствующих субъектов в условиях дефицитности кредитных ресурсов долгосрочного характера, высоких темпов инфляции.

В настоящее время в мировой практике сложились два классических способа ипотечного кредитования:

* одноуровневая модель ипотечного кредитования (немецкая модель);
* двухуровневая модель ипотечного кредитования (американская модель).

В одноуровневой модели ипотечного кредитования кредитом связаны заемщик и кредитор. Данная модель строится на цикличности обращения денежных средств: средства, предоставляемые заемщиком, используются для выдачи кредитов его предшественникам, уже закончившим период накопления.

При нехватке средств для выдачи ипотечных кредитов кредитор (ссудно-сберегательное учреждение) использует внутренние системы накопления части капитала самим заемщиком.

При взаимодействии с ссудно-сберегательным учреждением заемщиком накапливается первичный (собственный) капитал, который является обязательным условием для выдачи ипотечного кредита (заемного капитала).

Количество обслуживающих организаций - минимально (как правило, это только страховая организация).

В двухуровневой модели ипотечного кредитования кроме заемщика и кредитора участвуют посредник (ипотечное агентство) и/или участник финансового рынка (ипотечная финансово-инвестиционная компания).

На первом этапе реализации договорных отношений между участниками двухуровневой модели ипотечного кредитования заключаются кредитный договор и договор об ипотеке основных участников - заемщика и кредитора.

После получения кредита заемщик заключает договор купли-продажи жилья с продавцом или его строителем, после чего число участников данной модели увеличивается с целью сведения риска основных участников к минимуму. Со страховой организацией заключаются договора страхования предпринимательского риска и заложенного жилья.

На вторичном ипотечном рынке между кредитором и ипотечным агентством заключается соответствующее соглашение об уступке прав требования по ипотечным кредитам, а также договор доверительного управления приобретенными правами требования. Это позволяет кредитору продолжать четко контролировать заемщика, получать комиссионные за обслуживание кредита, а на средства, полученные от агентства, расширять кредитные операции.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

На основе изложенного материала в данной контрольной работе можем прийти к следующим выводам, что:

* Залог как инструмент защиты финансовых интересов кредитора - залогодержателя и создания прав требования на имущество должника, является связующим элементом между деньгами первого и имущественными и финансовыми интересами второго.
* Сущность залога заключается в предоставлении кредитору - залогодержателю права на приоритетное (за некоторым исключением, установленным законом) удовлетворение своего требования за счет заложенного имущества.
* Залог является одним из самых предпочтительных способов обеспечения обязательств в силу того, что удовлетворение требований кредитора, обеспеченных залогом, не зависит от финансового положения должника, с которым связана его возможность выплатить долг, а отношения, вытекающие из договора залога, регулируются ГК и Законом об ипотеки в части касающейся залога недвижимости.
* Ипотечный кредит - долгосрочная ссуда, выдаваемая коммерческими или специализированными банками, кредитно-финансовыми учреждениями под заклад недвижимого имущества. При этом 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 преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.
* В настоящее время разработано множество типов ипотечных кредитов, различающихся в зависимости от схем выдачи и погашения.
* Как правило, кредиты на приобретение готового жилья предоставляются единым разовым платежом на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт индивидуального жилья, домов сезонного проживания, на инженерное обустройство земельного участка (прокладку коммуникационных сетей).
* Кредиты могут предоставляться:сотрудникам банков;сотрудникам фирм - клиентов банка; клиентам риэлтерских фирм; лицам, проживающим в данном регионе; всем желающим.

**СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

1. С.А.Александров, Ф.И.Пугачев. “Кредитные средства обращения и платежа”. М. “Факт”. 1991 г.
2. В.С.Волынский. Кредит в условиях современного капитализма. М. “Финансы и статистика”. 1991 г.
3. М.Коган. Коммерческие банки и предприятия. Расчетные и кредитные взаимоотношения. Выпуск третий. 1992 г. Центр деловой информации газеты “Экономика и жизнь”.
4. Жуков Е.Ф. Деньги. Кредит. Банки: Учебник для вузов. / Под ред. - М: ЮНИТИ-ДАНА, 2003.
5. Банковское дело: учеб. Под. Ред. В.И. Колесникова.- М.: Финансы и статистика.- 2000.
6. Белоглазова Г.Н. Банковское дело. - М.: Финансы и статистика, 2005
7. К истории формирования концепции залога в российском праве // Вестник МГУ. Серия 11. Право. №4,2001.
8. Печникова А.В. Банковские операции. - М.: Форум-Инфра, 2005.