МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РФ

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ

Кафедра экономики недвижимости

**Ипотечное кредитование как вид залогового права.**

Выполнил:

студент 43 (2) группы

А.А. Полунин

Проверил:

Е.И. Гришкевич

2010 год

**Содержание:**

Введение………………………………………………………………………………………………………………………………..стр. 3

1. Ипотечное кредитование и основные операции……………………………………...стр. 4
   1. Порядок учета операций по начислению процентов по ипотечным кредитам…………………………………………………………………………………стр. 6
   2. Порядок учета просроченной задолженности по ипотечным кредитам.……………………………………………………………………..………….стр. 6
   3. Порядок учета операций по уступке банком прав требования по закладным……………………………………………………………………………….стр. 7
   4. Порядок учета резервов на возможные потери по ипотечным кредитам и приобретенным правам требования…………………………………………...............стр. 8
2. Особенности применения ипотечного кредита……………………………………...стр. 10
3. Проблемы ипотечного кредитования в РФ на современном этапе…………….......стр. 11
4. Необходимость и перспективы развития ипотечного кредитования в России……стр. 12

**Введение:**

Термин «ипотека» (от [др.-греч.](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D1%80%D0%B5%D0%B2%D0%BD%D0%B5%D0%B3%D1%80%D0%B5%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%8F%D0%B7%D1%8B%D0%BA) ὑποθήκη) впервые появился в [Греции](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D1%80%D0%B5%D1%86%D0%B8%D1%8F) в начале VI в. до н. э. Древние [греки](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D1%80%D0%B5%D0%BA%D0%B8) так обозначали ответственность [должника](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%BE%D0%BB%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%BA) перед [кредитором](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80) своей [землёй](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%8F). На границе земельного участка заёмщика ставили столб с надписью, которая гласила, что эта земля обеспечивает [долг](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%BE%D0%BB%D0%B3). Такой столб и назывался «ипотекой», в переводе с древнегреческого — «подпорка», «подставка». Но залог земли как способ обеспечения исполнения обязательства был известен ещё в [Древнем Египте](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D1%80%D0%B5%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%95%D0%B3%D0%B8%D0%BF%D0%B5%D1%82).Ипотека - это кредит, полученный под залог недвижимости. Ипотека развилась на почве найма сельскохозяйственных участков. В обеспечение своевременного взноса нанимателями наемной платы собственники земли требовали обыкновенно от нанимателей включения в договор особого пункта о том, что все “приведенное, привезенное, принесенное” (inducta, invecta, illata) на нанятый участок (сельскохозяйственный инвентарь, рабочий скот и пр.) не должно вывозиться нанимателем с участка, пока не будет погашена задолженность нанимателя по договору, т.е. перечисленные виды имущества должны были служить обеспечением долга нанимателя (по наемной плате). Если наниматель все же вывозил свое имущество, собственнику земельного участка претор стал давать специальное средство защиты (interdictum Salvianum), если же эти вещи уже перешли во владение третьего лица, стали давать иск и против него об истребовании полученных им вещей (actio Serviana). В результате применительно к договору найма земли и была создана форма залога, при которой закладываемые вещи не выходили немедленно из владения и пользования залогодателя, а кредитор имел абсолютный иск об истребовании вещи с целью ее продажи. Оставалось распространить сложившуюся форму залога с того специального случая (найма), в связи с которым она сложилась, на все другие случаи обязательств. Это было осуществлено посредством распространения actio Serviana по аналогии (actio quasi-Serviana, или actio hypothecaria). В нашей стране порядок осуществления ипотеки регулируется законом РФ “О залоге”

В июле 1995 г. Госдума приняла в первом чтении проект Федерального закона “Об ипотеке (залоге “недвижимости)”. Этот проект - развитие существующих положений о залоге вообще и Положений Гражданского кодекса РФ о залоге недвижимости в частности. Закон об ипотеке не вносит изменений в отношения собственности, но создает четкую процедуру залога недвижимого имущества. Главная цель закона - повысить надежность и эффективность пользования ипотеки как способа обеспечения недвижимым имуществом кредитных обязательств с односторонней защитой интересов собственников этого имущества.

1. ***Ипотечное кредитование и основные операции.***

Российским законодательством предусмотрен один вид залогового права на недвижимость – ипотека.

Ипотечный кредит - долгосрочный кредит, выданный банком заемщику на приобретение недвижимости под ее залог либо на участие в долевом строительстве объекта недвижимости под залог прав на участие в долевом строительстве, оформленный в установленном законом порядке, с последующим оформлением залога объекта недвижимости после ввода в эксплуатацию.

Права банка по ипотечному кредиту могут быть удостоверены закладной. Закладная представляет собой именную ценную бумагу, удостоверяющую следующие права ее законного владельца:

- право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без предоставления других доказательств существования этого обязательства;

- право залога на имущество, обремененное ипотекой.

В договоре на предоставление ипотечного кредита могут быть определены следующие параметры:

**аннуитетные платежи** - ежемесячные платежи по кредиту, равные в течение всего срока погашения кредита и включающие в себя начисленные проценты по кредиту и платеж по основному долгу;

**мораторий** - устанавливаемый банком период, в течение которого заемщику запрещено проводить платежи в счет досрочного исполнения обязательств по кредитному договору;

**расчетный период** - период, за который производится начисление процентов;

**платежный период** - период, в течение которого заемщик обязан произвести погашение задолженности за предыдущий расчетный период (отсрочка платежа). По истечении платежного периода задолженность считается просроченной.

Ипотечный кредит может быть предоставлен разовым зачислением (либо выдачей наличными) денежных средств (разовый ипотечный кредит) или в виде кредитной линии под лимит выдачи (КЛВ) - общая сумма предоставляемых денежных средств в течение срока действия договора не превышает установленного "лимита выдачи". Как правило, предоставление кредита в виде кредитной линии практикуется для финансирования долевого строительства объекта недвижимости.

Предоставление ипотечных кредитов физическим лицам производится как в рублях, так и в иностранной валюте. Кредиты в рублях предоставляются путем перечисления денежных средств на счет физического лица либо выдачей наличных денежных средств через кассу банка, в иностранной валюте средства - только в безналичном порядке.

Проценты по ипотечным кредитам начисляются в соответствии с расчетным периодом, установленным в кредитном договоре, начиная со дня, следующего за днем фактического предоставления, на остаток ссудной задолженности, из расчета процентной ставки, установленной договором, и фактического количества дней временного периода для начисления процентов.

Ипотечные кредиты, как правило, предоставляются на длительный срок (от 5 лет и выше). Погашение ипотечного кредита, как правило, осуществляется ежемесячно, либо аннуитетными платежами, либо по принципу равномерного погашения, при котором одинаковы не общие суммы платежей, а только их части, погашающие основной долг.

Ежемесячный аннуитетный платеж включает полный платеж по процентам, начисляемым на остаток основного долга, а также часть самого кредита, рассчитываемый таким образом, чтобы все ежемесячные платежи при фиксированной процентной ставке были равными на весь кредитный период.

Размер аннуитетного платежа рассчитывается при заключении договора по следующей формуле:

ПС х 0,01

П = ОСЗ х

,- (кол-во мес. - 1)

1 - (1 + ПС х 0,01)

где П - размер ежемесячного аннуитетного платежа; ОСЗ - остаток ссудной задолженности на расчетную дату; ПС - месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной договором; Кол-во мес. - количество полных расчетных периодов, оставшихся до окончательного возврата ипотечного кредита.

Первый платеж включает в себя только сумму процентов, начисленных за фактическое время пользования кредитом с даты предоставления до даты окончания первого расчетного периода включительно.

Последний платеж по возврату кредита и процентов включает в себя платеж по возврату всей оставшейся суммы кредита и уплате процентов, рассчитанных исходя из фактического времени пользования оставшейся суммой кредита начиная от даты начала последнего расчетного периода до даты погашения ссудной задолженности включительно. Размер последнего платежа по ипотечному кредиту рассчитывается дополнительно после внесения заемщиком предпоследнего платежа по кредиту.

Средства, полученные по текущему аннуитетному платежу, направляются в первую очередь на погашение процентов за расчетный период, оставшаяся сумма - в уплату основного долга. Очередность погашения задолженности по просроченным аннуитетным платежам устанавливается кредитным договором.

При частичном досрочном погашении кредита размер аннуитетного платежа пересчитывается.

При составлении графика частичных платежей по методу равномерного погашения рассчитывается фиксированная сумма погашения основного долга и сумма процентов, подлежащих уплате за каждый расчетный период. Сумма нескольких равных частей, погашающих долг, равна исходной сумме кредита. Процентная часть считается по ставке, определенной кредитным договором, за каждый расчетный период с учетом изменений суммы основного долга. Размер каждого отдельного платежа выводится как сумма двух частей.

В том случае, если ипотечный кредит предоставляется в виде КЛВ, для учета неиспользованного лимита кредитной линии используются внебалансовые счета бухгалтерского учета 913 02 - неиспользованные кредитные линии по предоставлению кредитов под лимит выдачи; счет пассивный. В аналитическом учете лицевые счета открываются в разрезе каждого договора на предоставление кредитной линии.

* 1. ***Порядок учета операций по начислению процентов по ипотечным кредитам***

Расчет процентов по кредитным договорам производится в соответствии с Положением ЦБ РФ от 26 июня 1998 г. N 39-П "О порядке начисления процентов по операциям, связанным с привлечением и размещением денежных средств банками, и отражения указанных операций по счетам бухгалтерского учета" (далее по тексту - Положение N 39-П). Расчет производится по кассовому методу.

При расчете процентов в случае, когда учет ссудной задолженности ведется на нескольких лицевых счетах (по кредитным линиям), остатки ссудной задолженности за каждый день сначала складываются, а потом производится расчет процентов исходя из общей суммы задолженности по кредиту.

Расчет процентов по кредитам производится ежедневно. Отражение начисленных процентов в бухгалтерском учете осуществляется в последний рабочий день месяца.

Расчет и отражение процентов по срочной задолженности и просроченной задолженности, расчет штрафных пеней по просроченным задолженностям производится исходя из остатка на счете по учету задолженности на начало дня.

* 1. ***Порядок учета просроченной задолженности по ипотечным кредитам***

Если в течение платежного периода заемщик не исполнил своих обязательств по уплате ссудной задолженности или частичного платежа, предусмотренного договором, производится перенос задолженности на счета по учету просроченных задолженностей. Для учета просроченной задолженности предусмотрены балансовые счета: 458 15, 458 17 - "Просроченная задолженность по кредитам, предоставленным физическим лицам/физическим лицам - нерезидентам". Счета активные. Лицевые счета открываются в разрезе каждого кредитного договора.

* 1. ***Порядок учета операций по уступке банком прав требования по закладным.***

Права требования по закладной, оформленной по предоставленному банком ипотечному кредиту, могут быть уступлены третьему лицу на возмездной основе. Банк также может приобретать (выкупать) права требования по первичным договорам на размещение денежных средств, исполнение обязательств по которым обеспечивается ипотекой.

Уступка прав требования (цессия) - операция по уступке прав требования по заключенным ипотечным кредитам на возмездной основе.

Сторонами заключения такой сделки являются цедент и цессионарий.

Цедент - кредитор, передающий права требования по ипотечному кредиту третьему лицу; цессионарий - лицо, приобретающее права требования по ипотечному кредитному договору.

При заключении сделки рассчитывается цена приобретения - фактические затраты, произведенные цессионарием по приобретению прав требований по ипотечному кредиту, в том числе сумма основного долга по ипотечному кредиту, сумма процентов (в том числе просроченных), начисленная на дату перехода права собственности), сумма неустоек (штрафов, пеней), начисленная на дату перехода права собственности, затраты по оплате услуг сторонних организаций, связанные с приобретением прав требований и их регистрацией.

Стоимость, за которую продано (приобретено) право требования, называется ценой реализации.

В результате проведения операции уступки формируется финансовый результат от выбытия права требования - он определяется как разница между ценой приобретения и ценой реализации за вычетом в установленных законодательством случаях сумм НДС.

Для учета операций по реализации прав требований по закладным в Плане счетов предусмотрены следующие балансовые счета: 612 01 и 612 02 "Выбытие и реализация имущества" (счета парные: счет 612 01 - пассивный, счет 612 02 - активный). В аналитическом учете открываются отдельные лицевые счета на каждый реализуемый ипотечный кредит.

Учет операций по реализации закладной производится в день перехода прав требований, определенный в договоре уступки. В случае если на день перехода прав требований средства от цессионария не поступили, сумма, подлежащая получению по уступленным правам требования, может быть рассмотрена как дебиторская задолженность. Учет указанной задолженности ведется на балансовом счете 474 23. До момента поступления средств сумма, находящаяся на лицевом счете, подлежит оценке и резервированию в соответствии с требованиями Положения ЦБ РФ N 283-П.

В случае если средства от цессионария в полной сумме или частично поступили ранее даты перехода прав требования, учет таких средств производится на балансовом счете по учету прочих обязательств. Учет указанной задолженности ведется на балансовом счете 474 22.

В день перехода прав требований по закладной осуществляются следующие операции.

Производится доначисление процентов по дату перехода прав требований включительно.

* 1. ***Порядок учета резервов на возможные потери по ипотечным кредитам и приобретенным правам требования.***

Классификация ссудной задолженности и приобретенных прав требования по закладным по категориям качества и формирование резервов производится в соответствии с Положением ЦБ РФ от 26 марта 2004 г. N 254-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности".

Размер резерва, созданного на возможные потери по ссудам и приобретенным правам требования, обособленным в ПОС, регулируется ежедневно, по мере изменения размера задолженности по портфелю.

По остальным ссудам формирование резерва производится в день предоставления кредита, регулирование резерва осуществляется в следующих случаях:

- в случае изменения категории качества задолженности - в день изменения категории качества;

- в случае изменения величины процента резервирования по задолженности - в день изменения процента резервирования;

- в случае изменения категории качества обеспечения задолженности - в день изменения категории качества обеспечения;

- в случае изменения суммы основного долга по задолженности, кроме изменений, связанных с изменением курса иностранной валюты к рублю - в день изменения суммы основного долга;

- при изменении суммы основного долга в связи с изменением курса иностранной валюты регулирование резерва производится в последний календарный день месяца.

Величина процента резервирования по портфелю однородных ссуд устанавливается кредитующим подразделением на основе разработанных и утвержденных банком методик.

По остальным задолженностям резервы формируются в полном объеме по каждой конкретной задолженности исходя из остатка задолженности и категории качества, к которой отнесен кредит или приобретенное право требования:

- под задолженность первой категории качества резерв не формируется;

- под задолженность второй категории качества в размере от 1% до 20% от задолженности;

- под задолженность третьей категории качества в размере от 21% до 50% от задолженности;

- под задолженность четвертой категории качества в размере от 51% до 100% от задолженности;

- под задолженность пятой категории качества в размере 100% от ссудной задолженности.

1. ***Особенности применения ипотечного кредита.***

Можно выявить следующие отличительные особенности ипотечного кредита.

1. Обязательность обеспечения залогом (причем в качестве залога может выступать и та недвижимость, для покупки которой берется ипотечный кредит).

Это означает, что в случае неисполнения заемщиком обязательств осуществляется обращение взыскания на жилье с последующей его реализацией, чтобы погасить задолженность заемщика по кредиту перед кредитором. Оставшаяся после погашения кредита сумма за вычетом расходов, связанных с процедурой обращения взыскания и продажи жилья, возвращается бывшему заемщику.

Заемщик и все совершеннолетние члены его семьи дают нотариально заверяемое согласие на освобождение переданного в ипотеку жилого помещения в случае обращения на него взыскания.

Передаваемое в ипотеку жилье должно быть свободным от каких - либо ограничений (обременении), не должно быть заложено в обеспечение другого обязательства.

2. Длительность срока предоставления кредита.

Долгосрочные ипотечные жилищные кредиты предоставляются на срок от 3 и более лет (оптимально 20-25 лет). Благодаря длительному сроку погашения уменьшается размер ежемесячных выплат заемщика.

3. Большинство ипотечных ссуд носят целевой характер.

4. Ипотечный кредит считается относительно низкорисковой банковской операцией. К основным требованиям можно отнести следующие:

• сумма кредита, как правило, составляет не более 60-70% рыночной стоимости покупаемого жилья;

• величина ежемесячного платежа по кредиту не должна превышать 30% совокупного дохода заемщика и созаемщиков (в том случае, если они имеются) за соответствующий расчетный период;

• при процедуре оценки вероятности погашения кредита кредитор использует официально подтвержденную информацию о текущих доходах заемщика и созаемщиков.

Указанные стандарты и требования направлены на снижение рисков для кредитора и заемщика.

Соблюдение четких стандартов и требований к процедурам предоставления и обслуживания кредитов является основой для надежного функционирования вторичного рынка ипотечных кредитов и привлечения средств частных инвесторов в этот сектор, в том числе через эмиссионные ипотечные ценные бумаги или облигации.

1. ***Проблемы ипотечного кредитования в РФ на современном этапе.***

В настоящее время в Российской Федерации существует пять основных проблем, сдерживающих развитие ипотеки:

1. Сроки кредитования. По своей логике кредит на приобретение жилья должен быть долгосрочным, на 10-15 лет, как это было принято в мировой практике. Однако реальные сроки предоставляемых кредитов большинством отечественных банков составляют 3-4 года (несмотря на то, что в рекламных материалах декларируется срок до 10 лет).

2. Отсутствие ресурсной базы. Для того, чтобы сделать долгосрочное кредитование массовым продуктом кредитной организации и в то же время соблюсти все требования ликвидности, банк должен привлечь денежные средства на такой же длительный срок. Сегодня это сделать практически невозможно. Единственный выход в данном случае – привлечение целевого финансирования от иностранных фондов (например, Американский инвестиционный фонд или средства местных бюджетов).

3. Трудности оценки кредитоспособности заёмщика. Как известно, оценка платёжеспособности физического лица базируется на сопоставлении доходов (заработной платы, дивидендов, арендных платежей и т.п.) и расходов (на питание, одежду, оплату квартиры, отдых, выплаты по другим кредитам и т.п.). Однако подтвердить величину зарплаты – основного источника доходов – могут немногие граждане. Это, в основном, сотрудники инофирм и госбюджетных организаций. Главная же целевая группа – сотрудники российских коммерческих структур – получают заработную плату по страховым, кредитным схемам или просто наличными денежными средствами и не могут представить официальной справки, подтверждающей реальную её величину.

4. Валюта кредитования. В настоящее время стоимость квадратного метра жилья фиксируется в долларах США. Банки предпочитают выдавать кредиты также в иностранной валюте, в то время как у большинства населения заработная плата установлена и выплачивается в рублях. В данной ситуации как банки, так и граждане опасаются повторения ситуации 1998 года, когда зарплата за 3 месяца уменьшилась в валютном эквиваленте в 4 раза, что повлекло за собой резкий рост не возврата кредитов.

5. Неадаптированность ряда ипотечных программ, финансируемых зарубежными инвесторами, к российским условиям. Например, программа ипотечного кредитования российских банков совместно с Американским инвестиционным фондом слишком «идеальна» для отечественного рынка в современных условиях. Кредит может получить лишь тот, у кого зарплата (причём высокая) выплачивается официально.

1. ***Необходимость и перспективы развития ипотечного кредитования в России.***

Государственная жилищная политика должна ориентироваться не только на нужды социально незащищённых групп населения, но и на решение жилищных проблем основной части работающего населения, располагающего средними доходами, накоплениями и имеющими жильё в собственности в результате приватизации. Одним из способов решения жилищной проблемы для этой части населения является долгосрочное ипотечное жилищное кредитование на основе государственных программ. В связи с этим Правительством Российской Федерации была разработана Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, одобренная Постановлением Правительства от 11 января 2000 г. № 28, в которой были определены основные цели и принципы формирования системы ипотечного жилищного кредитования с учётом российского законодательства и существующих социально-экономических условий, намечены конкретные направления деятельности.

Развитие ипотеки невозможно без тех или иных форм государственной поддержки:

* + принятие нормативных правовых актов;
  + оптимальное налогообложение;
  + совершенствования проектирования и технологий строительства;
  + государственные гарантии, способствующие привлечению внебюджетных средств в жилищную сферу;
  + адресные жилищные субсидии гражданам.

На сегодняшний день заложены основы законодательной базы ипотечного кредитования в России и регламентирована деятельность всех субъектов ипотечного рынка (банки, оценочные, риэлторские и страховые компании).