## Южно-сахалинский институт экономики, права и информатики

## Экономический факультет Кафедра «Финансы и учёт» Группа БУ-32

## На тему:

**«Развитие ипотечного кредитования в России»**

***Студентки***

## Научный руководитель Подпись к защите

## Зав.кафедрой\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

## «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2000г.

## Южно-Сахалинск

## 2000г.Содержание.

**Стр.**

## Введение…………………………………………………..……………………….3

Часть 1. Оформление механизма ипотечного кредитования в России….…….4

1.1. История ипотеки в России………….……………………………………..4

1.2. Сущность и понятие ипотечного кредитования. Предпосылки для начала реализации системы ипотечного жилищ­ного кредитования и её основные участники ………………………………………………………….………....6

1.3. Особенности ипотеки различных видов недвижимого имущества…….9

Часть 2. Реализация московской ипотечной программы в Инвестсбербанке.13

2.1. Инвестсбербанк в ипотечной программе Правительства г. Москвы…13

2.2. Основные условия ипотечного кредитования и требования к заёмщику………………………………………………………………………………….15

2.3. Взаимодействие банка и заёмщика. Платежи при ипотечном кредитовании………….…………………………………………………………………..19

Часть 3. Проблемы и пути совершенствования правового механизма ипотечного кредитования…………….…………………………………………………26

Заключение……………………………………………………………………….29

Список литературы……………………………………………………...……….30

Приложение………………………………………………………………………31

## Введение.

Рынок жилья в нашей стране оказался не обеспечен соответствующими кредитно-финансовыми механизмами, которые поддержали бы платежеспособный спрос населения и сделали бы возможным приобретение жилья населением в массовом порядке. Если раньше практически единственной возможностью улучшить жилищные условия было получение государственного жилья, то сегодня эта проблема в основном решается населением через приобретение или строительство жилья за счёт собственных сбережений. Ограниченность бюджетных ресурсов сосредоточила внимание государства на решении жилищных проблем отдельных групп населения. Основная же часть населения оказалась не в состоянии улучшить свои жилищные условия из-за отсутствия необходимых сбережений и возможности их накопления.

Создание системы долгосрочного кредитования граждан на цели приобретения жилья позволит увеличить их платёжеспособный спрос и сделать приобретение жилья доступным для основной части населения. Оно обеспечивает взаимосвязь между денежными ресурсами на­селения, банками, финансово-строитель­ными компаниями и предприятиями стройиндустрии, направляя финансовые средства в реальный сектор экономики.

В настоящее время ипотека является относительно новым понятием, несмотря на то, что Россия уже имела достаточно большой опыт применения ипотечного кредитования до начала XX века. Поэтому большинство людей не имеют даже общего представления об ипотечном. В связи с этим, целью данной работы является раскрытие сущности ипотечного кредитования жилья, а также других видов недвижимого имущества; изучение истории становления ипотеки в России; подробное рассмотрение механизма функционирования ипотечного кредитования в рамках реализации московской ипотечной программы в Инвестсбербанке; а также совершенствование законодательной и правовой базы ипотечного кредитования.

## Часть 1. Оформление механизма ипотечного кредитования в России.

### **1.1. История ипотеки в России.**

Ипотека в современных условиях является относительно новым понятием, хотя экономическая история России имеет достаточно большой опыт ипотечного кредитования.

Ипотечное кредитование было первым на Руси видом кредитования и получило название «заклад».

В XIII-XIV вв. заклад возник одновременно с правом частной собственности на землю, но долгое время существовал фактически без законодательного оформления. Нормативное оформление ипотека получает гораздо позже.

Отличие российской ипотеки от зарубежной было заложено в самом государственном укладе. Широким развитием института ипотеки земли феодальное государство помогало своему основному классу - помещикам.

В 1754 г. были созданы государственные кредитные учреждения: Санкт-Петербургские и Московские конторы Государственного банка для дворянства при Сенате и Сенатской Конторе, для купцов – в Петербургском порту при коммерцколлегии. Банки кредитовали дворянство и купечество под залог имений. В 1786 г. они были реорганизованы в Государственный Заёмный банк.

С 1 января 1835 г. в России был введён Свод Гражданских Законов (автор М.М.Сперанский), где залоговое право подвергалось подробному регламентированию. Залог существовал в следующих видах:

* с государством (казённая ипотека);
* между частными лицами (частная ипотека);
* по займам в кредитных учреждениях (банковская ипотека).

В 1842 г. в Санкт-Петербурге и Москве начали открываться первые сберегательные кассы. В 1849 г. были приняты решения о реорганизации кредитных учреждений в связи с подготовкой реформы по отмене крепостного права в России. Ликвидировались все существующие государственные кредитные учреждения, разрабатывался Проект по устройству земских банков.

В это же время в России начали образовываться частные кредитные организации. Так, в 1861 г. была образована первая частная организация долгосрочного кредита – Санкт-Петербургское городское кредитное общество.

В 1869 г. был образован первый частный ипотечный банк на началах круговой ответственности заёмщиков, а в 1871г. в г.Харькове – первый акционерный земельный банк, выдававший кредиты под залог городской и сельской недвижимости.

В связи с тяжёлым положением крестьян (они получили не лучшие земли) в 1882 г. был образован Крестьянский поземельный банк для выдачи ссуд крестьянам при покупке земли. Ссуды выдавались на 24,5 и 34,5 года. Общая сумма ссуд ограничивалась 5 млн. руб. в год. Ссуды выдавались в объёме 70% от покупной цены и обходились крестьянам в 7,5 – 8,5% в год[[1]](#footnote-1).

В 1885 г. открывается Дворянский (чисто ипотечный) банк для помощи дворянам на началах благотворительного кредита (всего под 5% годовых) – на 48 лет 8 месяцев и на 36 лет. При этом дополнительно взималась плата за банковские услуги и страховой процент.

На рубеже веков возникают ссудно-сберегательные и кредитные товарищества, сельские, волостные и станичные общественные ссудно-сберегательные кассы и земские кассы, которые получают огромную помощь от государства. Затем происходит объединение кредитных товариществ в кредитные союзы.

К 1914 г. Россия далеко продвинулась вперёд в области ипотечного кредита. Существовала развитая кредитно-банковская система долгосрочного кредитования, которая имела хорошее законодательное обеспечение и была блестяще организована. Кредитно-банковская система включала: государственные, региональные, городские, местные, общественные и частные кредитные институты. В неё входили:

* Дворянский земельный банк;
* Крестьянский поземельный банк;
* городские кредитные общества и городские общественные банки;
* земские банки;
* общества взаимного поземельного кредита;
* ссудно-сберегательные товарищества;
* кредита товарищества и др.

К 1917 г. существовал: 21 земельный банк, Государственный Крестьянский поземельный банк, Дворянский банк, Особый отдел государственного Дворянского банка и 18 частных банков.

К сожалению, на этом бурное развитие ипотечного кредитования в России закончилось. После революции частная собственность была ликвидирована, и ипотечные банки прекратили своё существование. Лишь 70 с лишним лет спустя ипотека в России вновь начала возрождаться.

# **1.2. Сущность и понятие ипотечного кредитования. Предпосылки для начала реализации системы ипотечного жилищного кредитования и её основные участники.**

Широкое использование кредита является необходимым условием нормального функционирования экономики любого государства и невозможно без серьёзного обеспечения интересов кредитора. Наиболее эффективно эти интересы могут быть защищены посредством использования сторонами залога недвижимости (ипотеки), поскольку:

* недвижимость сравнительно мало подвержена риску гибели или внезапного исчезновения, а её наличие легко проверяется;
* недвижимость обладает осложнённой оборотоспособностью (связанной с необходимостью регистрации сделок с ней в государственных органах), что позволяет кредитору легко проконтролировать либо вообще запретить её отчуждение;
* стоимость недвижимости имеет тенденцию к постоянному росту, что даёт кредитору гарантии полного погашения задолженности;
* высокая стоимость недвижимости и риск её потери являются мощным стимулом, побуждающим должника у точному и своевременному исполнению своих обязательств.

*Ипотека* – это предоставление ссуды под залог недвижимости.

К недвижимому имуществу, которое является предметом ипотечного обязательства, относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и всё, что прочно связано с землёй, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.[[2]](#footnote-2)

В залог не принимаются особо охраняемые земельные участки, муниципальное и государственное имущество, а также имущество, в отношении которого факт приватизации признан недействительным.

Но наибольший интерес представляет ипотечное кредитование жилья, т.к. жильё в рыночной экономике - наи­более представительный индикатор ро­ста, отражающий динамику развития раз­личных секторов экономики и уверен­ность населения в своем будущем, в бу­дущем страны в целом.

В настоящее время в стране созданы все предпосылки, как на федеральном, так и региональном уровнях для начала реализации системы ипотечного жилищ­ного кредитования:

* приватизировано 55% жилья, что составляет около 1 миллиарда квадратных метров жилого фонда общей стоимости не менее 300 миллиардов долла­ров, и создает основу формирую­щегося вторичного рынка жилья;
* приняты Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сде­лок с ним" и Федеральный закон "Об ипотеке (залоге н*е*движимости)", закладывающие правовую базу для функционирования сис­темы ипотечного кредитования;
* Федеральной комиссией по рын­ку ценных бумаг с участием Гос­строя России начата работа по разработке стандартов эмиссии дол­госрочных ипотечных ценных бу­маг;
* законодательно оформлена де­ятельность всех профессиональных субъектов ипотечного рынка (оце­ночных, риэлторских, страховых компаний).[[3]](#footnote-3)

При ипотечном кредитовании займы предоставляются на длительный срок, который растягивает погашение кредита во вре­мени, уменьшая, таким образом, размер ежемесячных выплат. При этом куплен­ное жилье служит в качестве обеспече­ния займа (залога) и в случае неуплаты займа собственность изымается банком и продается, чтобы полностью распла­титься за кредит.

**Основные участники ипотечного кредитования:**

• заемщики – физические и юридические лица, обратившиеся за получением ипотечного кредита, квалифицированные кредитором как надёжные и платёжеспособные и, на основании этого, получившие ипотечный кредит, добровольно предоставляющие уже имеющееся у них собственности и/или приобретаемое на средства кредита жильё в залог и способные внести авансовые платежи при приобретении жилья;

• кредиторы - банки и другие финансовые кредитные уч­реждения, предоставляющие ипотечные кредиты за­емщикам на основании оценки их кредитоспособности и осуществляющие последующее обслуживание данных ипотечных кредитов;

* продавцы жилья — физические и юридические лица, продающие собственное жильё или жильё, принадлежащее другим физическим и юридическим лицам по их поручению;

• риэлторские организации – лицензированные продавцы жилья, осуществляющие продажу жилья по поручению других участников рынка, из собственных жилищных фондов, а также участвующие в организации и проведении торгов по реализации жилья, на которое наложено взыскание;

* страховые компании – лицензированные страховые компании, осуществляющие страхование заложенного жилья, страхование жизни и трудоспособности заёмщика и страхование гражданско-правовой ответственности участников ипотечного рынка;
* оценочные агентства – лицензированные страховые компании, осуществляющие независимую профессиональную оценку жилых помещений, являющихся предметом залога при ипотеке;
* операторы вторичного ипотечного рынка – юридические лица, осуществляющие выкуп ипотечных кредитов у первичных кредиторов и выпускающие на их основании ценные бумаги;
* инвесторы – юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги операторов вторичного ипотечного рынка ( в основном институциональные инвесторы – пенсионные фонда, страховые компании);
* Правительство – регулирует первичный и вторичный ипотечные рынки, предоставляет поручительства инвесторам по ценным бумагам, участвует в управлении операторов вторичного ипотечного рынка.

*Первичный рынок* определяется взаимодействием заемщика и бан­ка, а его инструментами являются собственно ипотечные кредиты. Цепочка *банк — посредник — инвес­тор* составляет содержание *вторичного ипотечного рынка,* инстру­ментами которого являются ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами.

## 1.3. Особенности ипотеки различных видов недвижимого имущества.

***Ипотечное кредитование в сфере промышленности.***

Многие предприятия испытывают острую нехватку оборотных средств, в частности свободных денежных средств, без которых невозможны рекон­струкция и модернизация производства, приобретение сырья, материалов, повышение уровня конкурентоспособности продукции.

Залог предприятия в современной российской практике встречается довольно редко. Это объясня­ется, прежде всего, отсутствием эффективного ме­ханизма оценки такого имущества, сложностями в его реализации, длительностью и высокой стоимостью затрат на оформление договора, большим количеством не­обходимых документов и др. Для заемщика в этом случае необходимы консультации опытных юристов, так как риск потери всего имущественного комплекса предприятия весьма велик.

Обычно в имущественный комплекс предпри­ятия при его залоге включаются все материальные и нематериальные активы, в том числе: здания, со­оружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция, права требования, исключительные права и т. п.

Обязательство, обеспечиваемое ипотекой предприятия, должно по сумме составлять не менее половины стоимости имущественного комплекса предприятия со сроком исполнения не менее од­ного года после заключения соответствующего до­говора. Банк при оформлении договора об ипотеке предприятия обычно уделяет значительное внима­ние оценке не только собственно имущества пред­приятия, но и его задолженностей (особенно перед бюджетом). Это связано с тем, что покупатель, ко­торый приобретает на публичных торгах предпри­ятие, одновременно приобретает также и все *обя­занности* собственника предприятия. При залоге отдельных производственных объ­ектов действующего предприятия обязательна все­сторонняя оценка возможностей их реализации в отрыве от единого хозяйственного комплекса. Для рассмотрения возможности предоставле­ния кредита под залог предприятия банку требует­ся, прежде всего, *технико-экономическое обоснование использования и возврата кредита.* В заявку на полу­чение ипотечного кредита под залог предприятия также входят бухгалтерский баланс предприятия, график поступления доходов и обязательных пла­тежей и другие документы по требованию кредито­ра. Кредитное подразделение банка обра­щает особенное внимание на несоответствия в фи­нансовом плане доходов и расходов предприятия на период кредитования, сравнивает с аналогичными планами за предыдущие периоды, проверяет нали­чие необходимой производственно-технической ба­зы для выполнения этого плана (например, произ­водственных и складских площадей, оборудования, трудовых ресурсов и т. п.).

**Стоимость предмета залога при ипотеке может определяться несколькими способами:**

* *на основе балансовой стоимости имуще­ственного комплекса.*

У залогодателей юридических лиц имущество отражается по остаточной стоимо­сти на балансе организации. С учетом того, что основные фонды предприятия подвергаются перио­дической переоценке для приведения их стоимости в соответствие с рыночной ценой на момент пере­оценки, можно предположить, что остаточная стоимость достаточно реально отражает цену ос­новных фондов предмета залога.

* основывается *на заключении не­зависимой оценочной компании,* которая должна иметь лицензию оценщика. Несомненно, такая оценка является более достоверной, так как осуще­ствляется профессиональными оценщиками на ос­нове проверенных специальных методик оценки имущества. Основной недостаток этого способа состоит в том, что такая оценка происходит без учета возможных изменений в рыночной стоимости заложенного имущества, хотя и отражает реальную стоимость имущества на момент оценки. Кроме того, затраты на оценку возлагаются на заемщика, а они весьма значительны.
* *оценка стоимости имущества осуществляется самим банком*. При этом обязательно принимается во внимание фактическое и перспективное состояние конъюнктуры рынка по видам имущества, справоч­ные данные об уровне цен. Преимуществом такой оценки является ее безвозмездность для заемщика, однако, она достаточно трудоемка для банка.

Если заемщик не выполнил в срок своих обя­зательств по договору, взыскание обращается на предмет залога в пользу банка. Обычно банк не имеет права на самостоятельную реализацию пред­мета залога на открытых торгах. Для этого преду­смотрена специальная процедура, которая произво­дится за определенный процент от выручки пред­мета залога на торгах.

При залоге недвижимости обращение взыска­ния на предмет залога производится либо по реше­нию суда, либо на основании соглашения сторон, удостоверенного нотариально. Исключение из дан­ного правила составляет залог предприятия или недвижимости, имеющей особенную историческую или культурную ценность.

Реализация недвижимости на торгах (или аук­ционе) начинается с установления первоначальной цены недвижимости по соглашению между сторо­нами (либо по решению суда). Если же торги не состоялись, банк имеет право заключить соглашение с залогодателем о приобретении имущества по его начальной цене. В таком случае ипотека прекращается.

Если соглашение о продаже банку предмета за­лога не состоялось, назначаются повторные торги, где цена имущества снижается на 15%. В случае, когда недвижимость не была никем приобретена и на повторных торгах, банк имеет право покупки этого имущества по цене на 25% ниже первона­чальной. Ипотека считается прекращенной, если залогодатель не воспользовался этим правом в те­чение месяца с момента окончания повторных торгов.[[4]](#footnote-4)

***Особенности ипотеки земельных участков, зданий и сооружений.***

Если залог зданий, строений осуществляется одновременно с залогом земельного участка, то залог земельного участка, если иное не предусмотрено договором об ипотеке, не требует залога зданий (сооружений), расположенных либо строящихся на заложенном земельном участке.[[5]](#footnote-5)

Но ипотека зданий (сооружений) допускается с одновременной ипотекой земельного участка, на котором оно расположено, либо части этого земельного участка, достаточного для функционального обеспечения закладываемого здания (сооружения).[[6]](#footnote-6)

Следует отметить, что залог квартир, расположенных в многоквартирных домах, может осуществляться без залога земельного участка, на котором расположен дом или другое строение.

Часть 2*.* РЕАЛИЗАЦИЯ МОСКОВСКОЙ ИПОТЕЧНОЙ ПРОГРАММЫ В ИНВЕСТСБЕРБАНКЕ.

**2.1. Инвестсбербанк в ипотечной программе Правительства Москвы.**   
В 2000 г. ИНВЕСТСБЕРБАНК выдавал ипотечные кредиты по трем различным схемам:

* **по Московской ипотечной программе (МИП)**- за счёт средств Московского правительства или Московского ипотечного агентства - на рефинансирование выданных Банком ипотечных кредитов (в пределах выделенных Банку лимитов);
* **по «американской» ипотечной программе (АИП)** жилищного кредитования населения в соответствии с Соглашением, заключенным с инвестиционным фондом "США - Россия", - на предоставленные им средства (в форме долгосрочного кредита);
* **по собственной программе ипотечного кредитования (СИП)** - на коммерческой основе - за счет собственных кредитных ресурсов Инвестсбербанка, привлекаемых на открытом рынке.

Кредиты по МИП и АИП являются льготными (с пониженной процентной ставкой), поскольку Банку средства для их выдачи предоставляются целевым образом и на льготных условиях, но предоставление этих кредитов обусловлено рядом жестких требований к Заёмщикам (в т.ч. по официальному подтверждению уровня доходов).

Кредиты по СИП являются коммерческими (с рыночной процентной ставкой), но к Заёмщику предъявляются более мягкие требования. АИП также имеет более жесткие требования по страхованию. МИП ориентирована только на москвичей, а СИП и АИП - на любых Заёмщиков, независимо от гражданства. Основные параметры этих программ, определяющие их преимущества и недостатки для Заёмщика, представлены в Приложении 1.

Московская ипотечная программа (МИП) разработана Правительством Москвы совместно с Международной группой экспертов Гарвардского университета. Концепция МИП соответствует классической двухуровневой схеме ипотечного кредитования и подразумевает наличие первичного и вторичного ипотечных рынков.

На *первичном ипотечном рынке* уполномоченные Правительством Москвы банки выдают ипотечные кредиты на покупку жилья непосредственно физическим лицам-заёмщикам.

Основным оператором *вторичного ипотечного рынка* является Московское ипотечное агентство (МИА), которое выкупает у уполномоченных банков залоговые обязательства на недвижимость, а затем, под их обеспечение и гарантии Правительства Москвы, будет выпускать и продавать на внутреннем и международных рынках ценные бумаги с целью притока средств для рефинансирования ипотечной программы.

По Московской ипотечной программе Правительством Москвы пока уполномочены работать 4 банка: Банк Москвы, Московский банк Сбербанка РФ, Мосстройэкономбанк, Инвестсбербанк, который был включен в число банков, *уполномоченных Правительством Москвы* для выдачи ипотечных сертификатов и кредитов заёмщикам в рамках Московской ипотечной программы распоряжением № 915-РМ Мэра г. Москвы от 7 сентября 1998 г.

Для осуществления работы по выдаче ипотечных кредитов в Инвестсбербанке создано все необходимое: разработаны и внедрены соответствующие технологии, отработано нормативно-правовое обеспечение, созданы документационная база, информационное сопровождение, механизмы по экспертизе выдаваемых кредитов и сопровождению их государственной регистрации.

K настоящему времени около 1000 потенциальных заёмщиков оформили заявления на предоставление ипотечных кредитов. Кредитный комитет Инвестсбербанка вынес более 200 положительных решений о возможности кредитования. Инвестсбербанк заключил 95 кредитных договоров на сумму свыше 1,5 млн. долл. США. При этом 32 московские семьи уже вселились в новые квартиры, купленные за счёт полученных кредитов. [[7]](#footnote-7)

### **2.2. Основные условия ипотечного кредитования и требования к заёмщику**

***Основные условия ипотечного кредитования:***

* Кредит выдаётся под залог квартиры, покупаемой в собственность заёмщика (инвестиционный договор, договор переуступки права требования или другие права на квартиру в строящемся доме - в залог не принимаются).
* Ипотечные кредиты выдаются в *долларах США* на срок *до 10 лет* под фиксированную процентную ставку *10% годовых*, на сумму, не превышающую *70% стоимости квартиры*.
* Заёмщик должен внести на банковский *счёт первоначальный денежный взнос* в размере *не менее 30%* от стоимости покупаемой квартиры.
* Погашение кредита производится ежемесячно (равными долями по 1/120 части от суммы кредита в течение всего срока пользования кредитом). Заёмщику предоставляется *право досрочного погашения кредита*. В этом случае некоторые месячные платежи будут увеличены, а сумма выплат по процентам уменьшится.
* Выплата процентов производится ежемесячно, проценты начисляются на остаток непогашенной суммы кредита с учётом срока фактического пользования. Сумма месячного платежа по процентам постоянно уменьшается.
* Процедура передачи квартиры в залог происходит одновременно с заключением договора купли-продажи квартиры. После этого заёмщик является собственником квартиры и может проживать в ней вместе с членами семьи, учтёнными при оформлении залога.

***Налоговые льготы.***

Заёмщик ипотечного кредита имеет право на налоговые льготы: он *освобождается* от уплаты подоходного налога в пределах суммы, затраченной на покупку жилья (включая выплаты процентов по кредиту), но не большей, чем 5 тыс. минимальных размеров оплаты труда (МРОТ), установленных законом. Иными словами, подоходный налог выплачивается заёмщиком только с части его доходов, превышающей 5 тыс. МРОТ.

Указанные льготы предоставляются на три года. Получаемая при этом экономия сопоставима с суммами выплат процентов по кредиту

***Требования к заёмщику и покупаемому жилью.***

*Во-первых,* Московская ипотечная программа имеет ограничения: она предназначена только *для физических лиц с московской пропиской* (регистрацией).

*Во-вторых,* прежде, чем получить кредит, требуется пройти в Банке *собеседование*, в ходе которого оценивается *платёжеспособность* потенциального заёмщика, при этом важную роль играют: зарплата, профессия, уровень образования, состояние здоровья, стаж работы, состав семьи, имеющийся бизнес.

Кроме того, необходимо выполнение следующих обязательных требований:

* наличие у заёмщика свободных денежных средств для первоначального взноса (не менее 30% стоимости приобретаемой квартиры);
* наличие официального подтверждения источников и уровня доходов заёмщика;
* расходы на погашение кредита и выплату процентов не должны превышать 30% совокупного дохода заемщика или его семьи;
* приобретать и оформлять в залог можно любое жильё, расположенное в пределах административных границ г. Москвы, в том числе любые квартиры (как новые, так и продающиеся на вторичном рынке), а также отдельные дома или коттеджи;
* стоимость 1 кв. м. общей площади покупаемого жилья не должна превышать 1000 долл. США.

***Дополнительные факторы, влияющие на выдачу кредита.***

При принятии решения о выдаче заёмщику ипотечного кредита Банком учитываются следующие *положительные факторы:*

* наличие собственных активов заёмщика (земельные участки, дома, квартиры, гаражи, автомашины, ценные бумаги и т.п.);
* наличие активов ближайших родственников, как со стороны самого заёмщика, так и со стороны супруга (супруги), при условии оформления их поручительств (гарантий);
* наличие поручительств от платёжеспособных организаций;
* документы, подтверждающие образовательный уровень (об основном образовании, о повышении квалификации, дополнительном образовании и пр.);
* положительная кредитная история (наличие документов, подтверждающих факты своевременного исполнения заёмщиком своих предыдущих кредитных обязательств).

При принятии решения о выдаче ипотечного кредита Банк *не принимает во внимание степень нуждаемости в жилье* потенциального заёмщика.

***Риски и ответственность заёмщика.***

При покупке квартиры за счёт ипотечного кредита риски для заёмщика могут быть вызваны двумя обстоятельствами:   
1) неплатёжеспособностью банка и   
2) неплатёжеспособностью заёмщика.

1). Риск, связанный **с неплатёжеспособностью банка**, теоретически существует только в краткий период от внесения первоначального взноса до момента покупки квартиры. Но этот риск сведён до минимума, так как банки, которые стали уполномоченными банками Правительства Москвы, отличаются высокой устойчивостью и надёжностью, поскольку они прошли тщательную проверку и жёсткий отбор.

После получения кредита и покупки квартиры заёмщик становится собственником квартиры. Поэтому неплатёжеспособность банка в это время не представляет риска для заёмщика, так как не банк должен деньги, а заёмщик. В этом случае, при дальнейшем погашении кредита заёмщик будет иметь дело с Московским Ипотечным Агентством (МИА) или другим уполномоченным банком (вместо первоначального банка).

В любом случае владелец ипотечного сертификата, а затем и квартиры, не пострадает. Сохранность внесенных денег и выполнение первоначальных обязательств гарантирует Правительство Москвы.

2). Если **заёмщик и его семья становятся неплатёжеспособными** и перестают ежемесячно выплачивать долг и проценты по нему, то, конечно, им придется, в соответствии с принятыми обязательствами, освободить заложенное жильё в установленные кредитным договором сроки.

Квартира, из которой выселяют семью заёмщика, продается на открытых торгах. Из полученной от продажи суммы покрываются обязательства заёмщика перед кредитором (включая штрафы и пени за просрочку платежей по кредитному договору). Из этой же суммы покрываются все издержки по продаже жилья.

Остаток средств возвращается заёмщику и может быть использован для покупки другого жилья. Кроме того, в Москве создается специальный *отселенческий фонд,* в котором семье заёмщика при необходимости предоставляется жильё на правах найма.

## 2.3. Взаимодействие банка и заёмщика. Платежи при ипотечном кредитовании.

***Схема ипотечного кредитования:***

1. Заёмщик заполняет *заявление* на выдачу ему кредита для приобретения квартиры и представляет его в Инвестсбербанк вместе со всеми необходимыми документами.

2. Сотрудники Банка анализируют информацию о заёмщике, проверяют его кредитоспособность и при положительном заключении выносят заявление заёмщика на заседание Кредитного комитета.

3. Кредитный комитет приглашает заёмщика на очередное заседание и принимает решение о возможности выдачи ипотечного кредита, его размере и размере первоначального взноса. По усмотрению Банка, такое решение может быть принято в отсутствии заёмщика.

4. Заёмщик открывает в Банке "Ипотечный" счет и вносит на него *первоначальный взнос* в размере, согласованном с Банком, но не менее 30% от стоимости приобретаемой квартиры. Этот взнос заёмщик может в любой момент до выдачи кредита снять со счета, что будет означать его отказ от заявки на кредит.

5. Банк выдает заёмщику на руки Ипотечный сертификат с указанием суммы утвержденного Банком размера кредита.

6. Заёмщик самостоятельно или с помощью риэлторских компаний осуществляет *подбор квартиры* для приобретения в собственность.

7. Уполномоченный *оценщик* оценивает рыночную стоимость выбранной заёмщиком квартиры. Банк соотносит 70% ее стоимости с утверждённым размером кредита.

8. После проверки документов на приобретаемую квартиру и при необходимости (по усмотрению Банка) повторной проверки платёжеспособности заёмщика Банк заключает с ним кредитный договор и перечисляет средства на специальный ссудный счет.

9. Заёмщик, продавец жилья и Банк заключают трёхсторонний договор купли-продажи квартиры и ипотеки, который регистрируют в установленном законом порядке (производится нотариальное удостоверение и государственная регистрация перехода прав собственности и ипотеки).

10. Банк перечисляет (или выдаёт с лицевого счёта в наличной форме) продавцу жилья полную стоимость квартиры (т.е. сумму первоначального взноса и кредита). Возможна конвертация и получение продавцом стоимости квартиры наличными в долларах США.

11. Заёмщик заключает *договор страхования* квартиры в пользу Банка.

12. Банк уступает Московскому ипотечному агентству право требования по договорам кредитования и ипотеки.

13. Банк продолжает *обслуживание заёмщика* в течение всего срока действия кредитного договора, т.е. в установленные соответствующим графиком сроки принимает от заёмщика все положенные выплаты по предоставленному кредиту и своевременно перечисляет их на расчетный счет Московского ипотечного агентства.

14. После полного выполнения заёмщиком своих обязательств по ипотеке (погашение долга по кредиту и выплата процентов) оформляется *прекращение залога квартиры и всех ограничений на распоряжение ею.*

**Документы, необходимые для рассмотрения вопроса о кредитовании:**

Желающий получить кредит в рамках Московской ипотечной программы заполняет в Инвестсбербанке заявление и опросный лист на бланках, выдаваемых консультантом Банка. Кроме того, предоставляются следующие **документы:**

* Паспорта (полные ксерокопии) заёмщика и членов семьи.
* Свидетельства о рождении (ксерокопии) несовершеннолетних членов семьи.
* Выписки из трудовых книжек заёмщика и членов его семьи, заверенные по месту работы (за последние 5 лет).
* Выписки из домовой книги по месту регистрации заёмщика и членов его семьи.
* Копии финансово-лицевого счета по месту регистрации заёмщика и членов его семьи.
* Справки с места работы о доходах за последние 6 месяцев с указанием занимаемых должностей (для заёмщика и членов его семьи).
* Копии документов, подтверждающих права на имущество, указанное в опросном листе (квартиру, машину, дачу, загородный дом, земельный участок, вклады, другие активы).
* Контракт с работодателем (если имеется).
* Документы, подтверждающие образование.

***Примеры расчётов ежемесячных платежей по кредиту и требуемого дохода заёмщика.***

Погашение кредита происходит ежемесячно в размере не менее 1/120 его части. Также ежемесячно взимается плата (проценты) за пользование фактической суммой остатка долга (т.е. неоплаченной частью кредита) из расчета 10% в год.

Таким образом, *сумма ежемесячного платежа будет уменьшаться***,** так как снижаются выплаты по процентам. Рассмотрим конкретные примеры расчетов, исходя из суммы кредита в 10 000 долл. США со сроком погашения в течение 10 лет (120 месяцев).

**Пример 1.** В стандартном случае расчет сумм ежемесячных платежей по погашению кредита (в долларах) следующий:

*В 1-й месяц пользования кредитом:*

* сумма погашения кредита = 10 000 / 120 = 83,3
* процент за кредит = 10 000 х 10% / 12 = 83,3
* суммарный платёж = 83,3 + 83,3 = 166,6

*Во 2-й месяц пользования кредитом:*

* сумма погашения кредита = 10 000 / 120 = 83,3
* процент за кредит = (10 000 - 83,3) х 10% / 12 = 82,6
* суммарный платеж = 83,3 + 82,6 = 165,9 и т.д.

*В последний месяц (в конце 10-го года)* суммарный платеж по кредиту составит:

* 83,3 + 83,3 х 10% / 12 = 83,99

Как видим, в начале срока суммарные платежи по погашению и обслуживанию обязательств перед кредитором самые большие. Затем величина основного долга уменьшается, следовательно, и размер ежемесячно начисляемых выплат по процентам становится меньше. Соответственно, уменьшается размер ежемесячного платежа.

**Пример 2.** Допустим, что в 1-ый месяц заёмщик внёс 833 долл. США, как сумму погашения кредита, и плюс 83,3 долл. - процент за 1-ый месяц пользования кредитом.

Тогда он может специально заявить (в письменной форме), что он оплатил суммы по погашению основного долга за 9 следующих месяцев. В этом случае минимальный платеж во втором месяце определяется только выплатой процентов за кредит. Он будет равен суммарному платежу и составит: (10 000 - 833) \* 10% / 12 = 76,4. Эту же сумму, как минимальную, потребуется выплачивать во всех месяцах с 3-го по 10-й (если же такое заявление не сделано, то он и во 2-м месяце должен заплатить на погашение кредита =  
10 000 / 120 = 83,3).

*Но в 11 месяце* вновь необходимы выплаты (в долл.):

1. сумма погашения кредита = 10 000 / 120 = 83,3
2. процент за кредит = 76,4
3. суммарный платеж = 83,3 + 76,4 = 159,7 и т.д.

Такой график *досрочных* платежей позволяет снизить сумму платежей по процентам за кредит.

Приведенный **Пример 1** показывает, что при сумме кредита в 10 000 долл., сроке погашения 10 лет и процентной ставке 10% годовых ежемесячные платежи для погашения процентов и доли кредита не превышают 166,6 долл. Так как ежемесячные выплаты по кредиту не должны превышать 35% суммы общих доходов семьи, то для получения кредита в 10 000 долл. необходимо иметь совокупный семейный доход не менее 166,6 / 0,35 = 476 долл. в месяц.

С увеличением величины кредита пропорционально растет ежемесячный суммарный платёж, а в соответствии с требованиями к заёмщику, должен быть пропорционально выше и минимально необходимый совокупный доход семьи. Например, при кредите в 50 000 долл. ежемесячная сумма выплат не превысит 166,6 х 5 = 833 долл., а среднемесячный совокупный доход семьи должен быть не менее 476 х 5 = 2380 долл.

Зависимость величины необходимого платежа за первый месяц и минимально необходимого дохода семьи от суммы кредита отражена в Приложении 2.

***Дополнительные расходы заёмщика:***

* оценка приобретаемой квартиры у независимого оценщика - около 50-100 долл.;
* нотариальное удостоверение договора купли-продажи и ипотеки - 1,5% от суммы стоимости квартиры по договору;
* регистрация договора купли-продажи и ипотеки в Комитете муниципального жилья - до 3000 руб.;

1. страхование квартиры - 0,75% от её оценочной стоимости;
2. экспертиза документов на покупаемую квартиру и подготовка её к оформлению в залог - в зависимости от сложности предложенного варианта;
3. услуги риэлторской фирмы за подбор квартиры - 5-7% от её стоимости.

Инвестсбербанк заключил договор о сотрудничестве с рядом риэлторских фирм, услуги которых составят в среднем 3-4% от стоимости квартиры.

Деятельность Инвестсбербанка показала, что в Москве очень много желающих получить ипотечные кредиты. Среди этих людей преобладают предприниматели, юристы, адвокаты, нотариусы, сотрудники представительств западных фирм, аудиторы, директора крупных предприятий.

В марте 1999 года, после утверждения Московской городской думой бюджета, были выделены первые 9,5 млн. руб. на финансирование ипотечной программы, и начался резкий подъём активности обращений граждан в Инвестсбербанк за ипотечными кредитами.

K настоящему времени около 1000 потенциальных заёмщиков оформили заявления на предоставление ипотечных кредитов. Кредитный комитет Инвестсбербанка вынес более 200 положительных решений о возможности кредитования. Инвестсбербанк заключил 95 кредитных договоров на сумму свыше 1,5 млн. долл. США. При этом 32 московские семьи уже вселились в новые квартиры, купленные за счёт полученных кредитов.

Работа Инвестсбербанка постоянно и широко освещается в СМИ и находит одобрение московской общественности.

## 

## Часть 3. Проблемы и пути совершенствования правового механизма ипотечного кредитования.

В ипотечном кредитовании существует ряд проблем, касающихся правовой сферы. Основные из них:

* отсутствие достаточного законодательного оформления функционирования вторичного рынка ипотечного кредитования,
* отсутствие узаконенной частной собственности на землю, что тормозит приток инвестиций в эту сферу,
* несовершенный правовой механизм реализации прав по ипотеке.

С целью совершенствования последней проблемы необходимо внести в федеральное законодательство и нормативные документы ряд дополнений и изменений, касающихся проблем:

* уточнения порядка реализации права пользования заложенным жилым помещением,
* обращения взыскания на заложенное жилое помещение, заключения сделок с жилыми помещениями, права на которые имеют несовершеннолетние граждане,
* создания механизмов социальной защиты граждан в случае обращения взыскания на заложенное жилое помещение.

Обращение взыскания на заложенное жилое помещение.

В России риски предоставления долгосрочных жилищных ипотечных кредитов усиливаются вследствие проблем, связанных с трудностями обращения взыскания на заложенное имущество в случае невозврата кредита и сложностями выселения залогодателя и членов его семьи. Однако они могут быть существенно снижены в результате устранения противоречия между нормами права, закрепленными, с одной стороны, в Федеральном законе "Об ипотеке (залоге недвижимости)", с другой - в Гражданском кодексе Российской Федерации и в Жилищном кодексе РСФСР, в отношении последствий невыполнения заемщиком обязательств по кредитному и ипотечному договорам.

Речь идет о правах пользования жилым помещением членами семьи собственника, проживающими в принадлежащем ему жилом помещении, приобретенном с помощью кредита и находящемся в залоге.

Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)" предусмотрено, что после обращения взыскания на заложенный жилой дом или квартиру и реализации этого имущества залогодатель и проживающие совместно с ним члены его семьи обязаны по требованию собственника жилого дома или квартиры в течение месяца освободить занимаемое жилое помещение при условии, если:

* жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке в обеспечение возврата кредита, предоставленного на приобретение или строительство этого жилого дома или квартиры;
* проживающие с залогодателем члены его семьи дали до заключения договора об ипотеке, а если они были вселены в заложенный дом или квартиру позже, - до их вселения, нотариально удостоверенное обязательство освободить заложенный дом (квартиру) в случае обращения на него взыскания.

В то же время норма, предусмотренная статьей 292 Гражданского кодекса Российской Федерации, ставит серьезные препятствия на пути развития ипотечного жилищного кредитования и жилищного рынка в целом.

Необходимо внести ряд поправок в указанные законы в части оснований и порядка обращения взыскания на заложенное имущество, а также выселения с целью однозначного понимания закрепленных в Федеральном законе "Об ипотеке (залоге недвижимости)" норм.

Кроме того, есть необходимость в обобщении Верховным Судом Российской Федерации вопросов, связанных с особенностями рассмотрения судебных дел по обращению взыскания на заложенное жилое помещение и выселению недобросовестных заемщиков и членов их семей. В настоящее время нет однозначного подхода при рассмотрении такого рода судебных дел.

Создание механизмов социальной защиты при выселении граждан из жилых помещений в случае обращения взыскания на заложенное жилое помещение.

Необходимо внести изменения и дополнения в Жилищный кодекс РСФСР, учитывающие необходимость создания правового механизма обеспечения жильем заемщика и его семьи в случае обращения взыскания на заложенное жилое помещение.

С этой целью необходимо законодательно закрепить в Жилищном кодексе РСФСР (а в последующем и в Жилищном кодексе Российской Федерации) возможность создания специализированного, не подлежащего приватизации жилищного фонда - фонда временного проживания, который будет использоваться для переселения граждан в соответствующих случаях.

Уточнение порядка заключения сделок с жилыми помещениями, права на которые имеют несовершеннолетние граждане

Необходимо заполнить существующий в настоящее время правовой вакуум по вопросам ипотеки жилых помещений, права на которые имеют несовершеннолетние члены семьи собственника.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации сделки с недвижимостью, права на которую имеют несовершеннолетние члены семьи собственника, совершаются только с согласия органов опеки и попечительства. Вместе с тем на федеральном уровне не урегулировано, что именно может служить основанием для такого согласия.

**Заключение.**

Одной из основных задач банков в рыночной экономике является превращение сбережений населения в инвестиции в реальный сектор экономики. Ипотека позволяет мобилизировать значительную часть сбережений населения и средств инвесторов и направить их в важнейшие отрасли хозяйства, прежде всего связанные с жилищным строительством. Зарубежный опыт и опыт российских регионов, где развивается ипотека, показывает, что ипотечное кредитование обладает как минимум четырёхкратным мультипликативным эффектом, т.е. каждый рубль кредита в конечном итоге вовлекает в хозяйственный оборот не менее четырёх рублей средств населения. Поэтому благодаря ипотеке можно задействовать огромные финансовые ресурсы, которые хранятся на руках населения в виде наличной иностранной валюты и объёмы которых сопоставимы с государственным бюджетом страны. Одновременно ипотека будет способствовать восстановлению доверия к государственным и коммерческим банкам, поскольку граждане, кредитующиеся в банке, как правило, держат в нём свои депозитные и расчётные счета. Ипотечное кредитование и есть тот механизм, который обеспечивает взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банками и предприятиями стройиндустрии, направляя финансовые средства в реальный сектор экономики.

Развитие системы ипотечного жилищ­ного кредитования не может не оказать положительного влияния на развитие стро­ительного комплекса страны и смеж­ных с ним отраслей. Вливание крупных сумм внебюджет­ных средств в покупку и строительство жилья способно дать "второе" дыхание строительному комплексу страны. Бур­ный рост строительства недорогого жи­лья может и должен привести к расши­рению производства отечественных стройматериалов, разработке новых строительных технологий, архитектурных проектов, развитию многих смежных отраслей экономики страны.

В современных условиях, когда предпринимаются меры по стабилизации экономики и реформированию кредитно-финансовой сферы, формирование системы ипотечного жилищного кредитования становится одним из приоритетных направлений государственной политики и развития общества.

**Список литературы:**

1. Закон РФ от 29.05.92г. № 2872-1 «О залоге» (в части, не противоречащей Гражданскому Кодексу РФ);
2. Федеральный закон от 16.07.98г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;
3. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
4. Постановление Правительства Москвы от 11.08.98г. № 625 «О концепции развития ипотечного жилищного кредитования в г.Москве»;
5. Басин А. «Ипотечное кредитование – важнейший инструмент решения жилищной проблемы в России»//Жилищное право, 1999г., №2;
6. Богданов С. «Правовые аспекты ипотечного кредитования»//Экономическое развитие России, 1997г., Т.4, №1;
7. Урчукова Ж. «Ипотечный кредит в России»//Аудитор, 1998г., №11;
8. Каламбет А.П., Меметова Д.О. «Залог недвижимости (ипотека) как способ обеспечения кредита»//Деньги и кредит, 2000г., №9;
9. Калянина Л. «А теперь ипотека: Московская программа жилищного кредитования»//Эксперт, 1998г., №30;
10. Кесельман Г.М. «Ипотечное кредитование жилья: состояние и перспективы»//Деньги и кредит, 2000г., №9;
11. Павлодский Е. «Залог недвижимого имущества»//Хозяйство и право, 2000г., №4;
12. Печатникова С.М. «Основные направления и перспективы создания механизма ипотечного кредитования в России»//Менеджмент в России и за рубежом, 2000г., №1;
13. Синько В., Черноусов Е. «Ипотека в сфере промышленности»//Экономист, 1998г., №2;
14. «Ипотечное кредитование жилья: новейшие законодательные и нормативные акты»//Библиотечка «Российской газеты», 2000г., №8;
15. Официальный сайт Инвестсбербанка в международной сети Internet

http://www.investsberbank.ru.

**Приложение 1.**

Таблица 1**. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  
ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ ИНВЕСТСБЕРБАНКА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Характеристика кредита | Московская программа | Программа фонда США - Россия | Собственная программа Банка |
| Цель | на покупку квартиры в Москве | на покупку квартиры в Москве | любые цели |
| Валюта | долл. США | долл. США | долл. США или рубли |
| Годовой процент | 10% | 15% | 15-24% в долл. США или 33-43% в рублях (в зависимости от сроков, суммы и залога) |
| Срок кредитования | до 10 лет | до 10 лет | до 3,5 лет |
| Сумма кредита (от стоимости залога) | до 70% | до 70% | до 30-60% (в зависимости от залога) |
| Тип залога | покупаемая квартира в Москве | покупаемая квартира в Москве | жильё или нежилые помещения в Москве или в ближнем Подмосковье |
| Страхование | предмета залога; утраты права собственности; жизни и трудоспособности Заёмщика | предмета залога | предмета залога |

**Приложение 2.**

Таблица 2. ЗАВИСИМОСТЬ ВЕЛИЧИНЫ МЕСЯЧНОГО ПЛАТЕЖА И МИНИМАЛЬНО НЕОБХОДИМОГО ЕЖЕМЕСЯЧНОГО СОВОКУПНОГО ДОХОДА СЕМЬИ ОТ СУММЫ КРЕДИТА (доллары США)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Кредит | Платеж 1-го месяца | Минимальный доход |  | Кредит | Платеж 1-го месяца | Минимальный доход |  | Кредит | Платеж 1-го месяца | Минимальный доход |
| 5000 | 83,3 | 238 | 53000 | 882,98 | 2522,8 | 101000 | 1682,66 | 4807,6 |
| 6000 | 99,96 | 285,6 | 54000 | 899,64 | 2570,4 | 102000 | 1699,32 | 4855,2 |
| 7000 | 116,62 | 333,2 | 55000 | 916,3 | 2618 | 103000 | 1715,98 | 4902,8 |
| 8000 | 133,28 | 380,8 | 56000 | 932,96 | 2665,6 | 104000 | 1732,64 | 4950,4 |
| 9000 | 149,94 | 428,4 | 57000 | 949,62 | 2713,2 | 105000 | 1749,3 | 4998 |
| 10000 | 166,6 | 476 | 58000 | 966,28 | 2760,8 | 106000 | 1765,96 | 5045,6 |
| 11000 | 183,26 | 523,6 | 59000 | 982,94 | 2808,4 | 107000 | 1782,62 | 5093,2 |
| 12000 | 199,92 | 571,2 | 60000 | 999,6 | 2856 | 108000 | 1799,28 | 5140,8 |
| 13000 | 216,58 | 618,8 | 61000 | 1016,26 | 2903,6 | 109000 | 1815,94 | 5188,4 |
| 14000 | 233,24 | 666,4 | 62000 | 1032,92 | 2951,2 | 110000 | 1832,6 | 5236 |
| 15000 | 249,9 | 714 | 63000 | 1049,58 | 2998,8 | 111000 | 1849,26 | 5283,6 |
| 16000 | 266,56 | 761,6 | 64000 | 1066,24 | 3046,4 | 112000 | 1865,92 | 5331,2 |
| 17000 | 283,22 | 809,2 | 65000 | 1082,9 | 3094 | 113000 | 1882,58 | 5378,8 |
| 18000 | 299,88 | 856,8 | 66000 | 1099,56 | 3141,6 | 114000 | 1899,24 | 5426,4 |
| 19000 | 316,54 | 904,4 | 67000 | 1116,22 | 3189,2 | 115000 | 1915,9 | 5474 |
| 20000 | 333,2 | 952 | 68000 | 1132,88 | 3236,8 | 116000 | 1932,56 | 5521,6 |
| 21000 | 349,86 | 999,6 | 69000 | 1149,54 | 3284,4 | 117000 | 1949,22 | 5569,2 |
| 22000 | 366,52 | 1047,2 | 70000 | 1166,2 | 3332 | 118000 | 1965,88 | 5616,8 |
| 23000 | 383,18 | 1094,8 | 71000 | 1182,86 | 3379,6 | 119000 | 1982,54 | 5664,4 |
| 24000 | 399,84 | 1142,4 | 72000 | 1199,52 | 3427,2 | 120000 | 1999,2 | 5712 |
| 25000 | 416,5 | 1190 | 73000 | 1216,18 | 3474,8 | 121000 | 2015,86 | 5759,6 |
| 26000 | 433,16 | 1237,6 | 74000 | 1232,84 | 3522,4 | 122000 | 2032,52 | 5807,2 |
| 27000 | 449,82 | 1285,2 | 75000 | 1249,5 | 3570 | 123000 | 2049,18 | 5854,8 |
| 28000 | 466,48 | 1332,8 | 76000 | 1266,16 | 3617,6 | 124000 | 2065,84 | 5902,4 |
| 29000 | 483,14 | 1380,4 | 77000 | 1282,82 | 3665,2 | 125000 | 2082,5 | 5950 |
| 30000 | 499,8 | 1428 | 78000 | 1299,48 | 3712,8 | 126000 | 2099,16 | 5997,6 |
| 31000 | 516,46 | 1475,6 | 79000 | 1316,14 | 3760,4 | 127000 | 2115,82 | 6045,2 |
| 32000 | 533,12 | 1523,2 | 80000 | 1332,8 | 3808 | 128000 | 2132,48 | 6092,8 |
| 33000 | 549,78 | 1570,8 | 81000 | 1349,46 | 3855,6 | 129000 | 2149,14 | 6140,4 |
| 34000 | 566,44 | 1618,4 | 82000 | 1366,12 | 3903,2 | 130000 | 2165,8 | 6188 |
| 35000 | 583,1 | 1666 | 83000 | 1382,78 | 3950,8 | 131000 | 2182,46 | 6235,6 |
| 36000 | 599,76 | 1713,6 | 84000 | 1399,44 | 3998,4 | 132000 | 2199,12 | 6283,2 |
| 37000 | 616,42 | 1761,2 | 85000 | 1416,1 | 4046 | 133000 | 2215,78 | 6330,8 |
| 38000 | 633,08 | 1808,8 | 86000 | 1432,76 | 4093,6 | 134000 | 2232,44 | 6378,4 |
| 39000 | 649,74 | 1856,4 | 87000 | 1449,42 | 4141,2 | 135000 | 2249,1 | 6426 |
| 40000 | 666,4 | 1904 | 88000 | 1466,08 | 4188,8 | 136000 | 2265,76 | 6473,6 |
| 41000 | 683,06 | 1951,6 | 89000 | 1482,74 | 4236,4 | 137000 | 2282,42 | 6521,2 |
| 42000 | 699,72 | 1999,2 | 90000 | 1499,4 | 4284 | 138000 | 2299,08 | 6568,8 |
| 43000 | 716,38 | 2046,8 | 91000 | 1516,06 | 4331,6 | 139000 | 2315,74 | 6616,4 |
| 44000 | 733,04 | 2094,4 | 92000 | 1532,72 | 4379,2 | 140000 | 2332,4 | 6664 |
| 45000 | 749,7 | 2142 | 93000 | 1549,38 | 4426,8 | 141000 | 2349,06 | 6711,6 |
| 46000 | 766,36 | 2189,6 | 94000 | 1566,04 | 4474,4 | 142000 | 2365,72 | 6759,2 |
| 47000 | 783,02 | 2237,2 | 95000 | 1582,7 | 4522 | 143000 | 2382,38 | 6806,8 |
| 48000 | 799,68 | 2284,8 | 96000 | 1599,36 | 4569,6 | 144000 | 2399,04 | 6854,4 |
| 49000 | 816,34 | 2332,4 | 97000 | 1616,02 | 4617,2 | 145000 | 2415,7 | 6902 |
| 50000 | 833 | 2380 | 98000 | 1632,68 | 4664,8 | 146000 | 2432,36 | 6949,6 |
| 51000 | 849,66 | 2427,6 | 99000 | 1649,34 | 4712,4 | 147000 | 2449,02 | 6997,2 |
| 52000 | 866,32 | 2475,2 | 100000 | 1666 | 4760 | 148000 | 2465,68 | 7044,8 |

1. Урчукова Ж. «Ипотечный кредит в России»//Аудитор, 1998 г., №11, стр.29.

   [↑](#footnote-ref-1)
2. 2Гражданский Кодекс Российской Федерации, статья 130. [↑](#footnote-ref-2)
3. 3Басин Е.В. «Ипотечно-жилищное кредитование – важнейший инструмент решения жилищной проблемы в России»// Жилищное право, 1999 г., №2, стр. 6. [↑](#footnote-ref-3)
4. Каламбет А.П., Меметова Д.О. «Залог недвижимости (ипотека) как способ обеспечения кредита»//Деньги и кредит, 2000 г., № 9. [↑](#footnote-ref-4)
5. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ст. 64, ч.1, п.1.

   6Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ст. 69, ч.1, 2. [↑](#footnote-ref-5)
6. [↑](#footnote-ref-6)
7. Официальный сайт Инвестсбербанка в международной сети Internet http://www.investsberbank.ru [↑](#footnote-ref-7)