

Тема 4. Сущность и формы кредита



Финансы и кредит


Лебедева Ирина Анатольевна

РАССМАТРИВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

- 1.** Сущность, принципы и роль кредита
- 2.** Формы кредитных отношений
- 3.** Коммерческий кредит
- 4.** Потребительский кредит
- 5.** Ипотечный кредит
- 6.** Классификация кредитов

КРЕДИТ – историческая категория

1. Натуральный обмен с отсрочкой
на основе бартерных сделок



2. Обмен с отсрочкой на деньги



3. Ростовщический кредит



4. Денежный кредит с участием
финансовых посредников

Кредит

определенный вид общественных отношений,
связанных с движением стоимости на условиях
возвратности

Экономическая основа

неравномерностью процессов движения капитала.

Правовая основа

участники кредитной сделки, должны выступать как
юридически **самостоятельные субъекты**
экономических отношений, материально
гарантирующие выполнение принятых на себя
обязательств.

Субъекты кредитных отношений

- любые юридически самостоятельные хозяйственные субъекты,
- дееспособные физические лица
вступающие в отношения по поводу временного заимствования стоимости в денежной или товарной форме

Заемщик - это субъект кредитного отношения, получающий ссуду

Кредитор - это субъект кредитного отношения, предоставляющий стоимость во временное пользование.

Договор ссуды

По договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Договор займа

По договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

Кредитный договор

По кредитному договору **банк или иная кредитная организация** (кредитор) обязуются предоставить **денежные средства** (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и **уплатить проценты** на нее. договором.

Договор товарного кредита

договор, предусматривающий обязанность одной стороны предоставить другой стороне вещи, определенные родовыми признаками.

Применяются правила ГК РФ § 1. Заем

Коммерческий кредит

договор, исполнение которого связано с передачей в собственность другой стороне денежных сумм или других вещей, определяемых родовыми признаками
может предусматриваться предоставление кредита в виде аванса, предварительной оплаты, отсрочки и рассрочки оплаты товаров.

ГК РФ Статья 823. Коммерческий кредит

Применяются правила Главы 42. Заем и кредит (ГК РФ)

Функции кредита



Перераспределительная



Контрольная



Замещение реальных денег в
обращении



1. Перераспределительная функция кредита

Посредством реализации этой функции осуществляется перелив капитала из одних отраслей экономики в другие.

Главной причиной, обуславливающей необходимость такого перелива, выступает разная норма прибыли на равновеликий вложенный капитал в разных отраслях.

Межотраслевое перераспределение

Отрасль
1

- $K=100$ д.е.
- Доходность = 10%

Отрасль
2

- $K=100$ д.е.
- Доходность = 20%

Отрасль
3

- $K=100$ д.е.
- Доходность = 30%

Первая отрасль:

Вложения невыгодны

Средства через финансовых посредников перемещаются в 3 отрасль

При прежнем уровне спроса доходность растет

Отрасль вновь становится привлекательной

Третья отрасль:

Вложения в отрасль выгодны

Активный приток средств

Обострение конкуренции

Снижение доходности

Перераспределительная функция кредита обеспечивает перелив денежных средств не только между отраслями и сферами, но и между отдельными регионами страны.

2. Контрольная функция

Кредит выступает эффективным контролирующим и дисциплинирующим средством.

Наличие у сторон сделки взаимных обязательств, закрепленных в кредитном договоре, позволяет кредитору следить за соблюдением установленных условий и заставляет заемщика строго следовать принципам кредитования с тем, чтобы обеспечить его своевременный и полный возврат.

3. Замещение реальных денег в обращении

Развитие кредита позволило заменить находившиеся ранее в обращении реальные (полноценные) деньги на кредитные, выпускаемые банками под обеспечение своими активами.

Кроме того, именно на основе кредита возникают безналичные деньги, которые представляют собой обязательства банков.

Принципы кредитования

1.

- возвратности

2.

- срочности

3.

- платности

4.

- обеспеченности

5.

- целевой характер кредитования

6

- дифференцированности

Роль кредита

1. Обеспечивает экономию издержек обращения
2. Влияет на непрерывность процессов производства и реализации продукции
3. Обеспечивает расширение производства,
4. Оказывает влияние на непрерывность не только товарного, но и денежного оборота
5. Появляется возможность решать множество социальных проблем, связанных с ростом благосостояния населения.

Вопрос 2. Формы кредитных отношений

Форма кредита характеризует особенности организации кредитных отношений, их внешнее проявление, характер ссуженной стоимости, состав участников, условия предоставления заемных средств и выражает в целом содержание кредита как экономической категории.

Формы кредита можно рассматривать в зависимости от

- характера кредитора и заемщика;
- вида ссуженной стоимости;

Формы кредита (по виду ссужаемой стоимости)

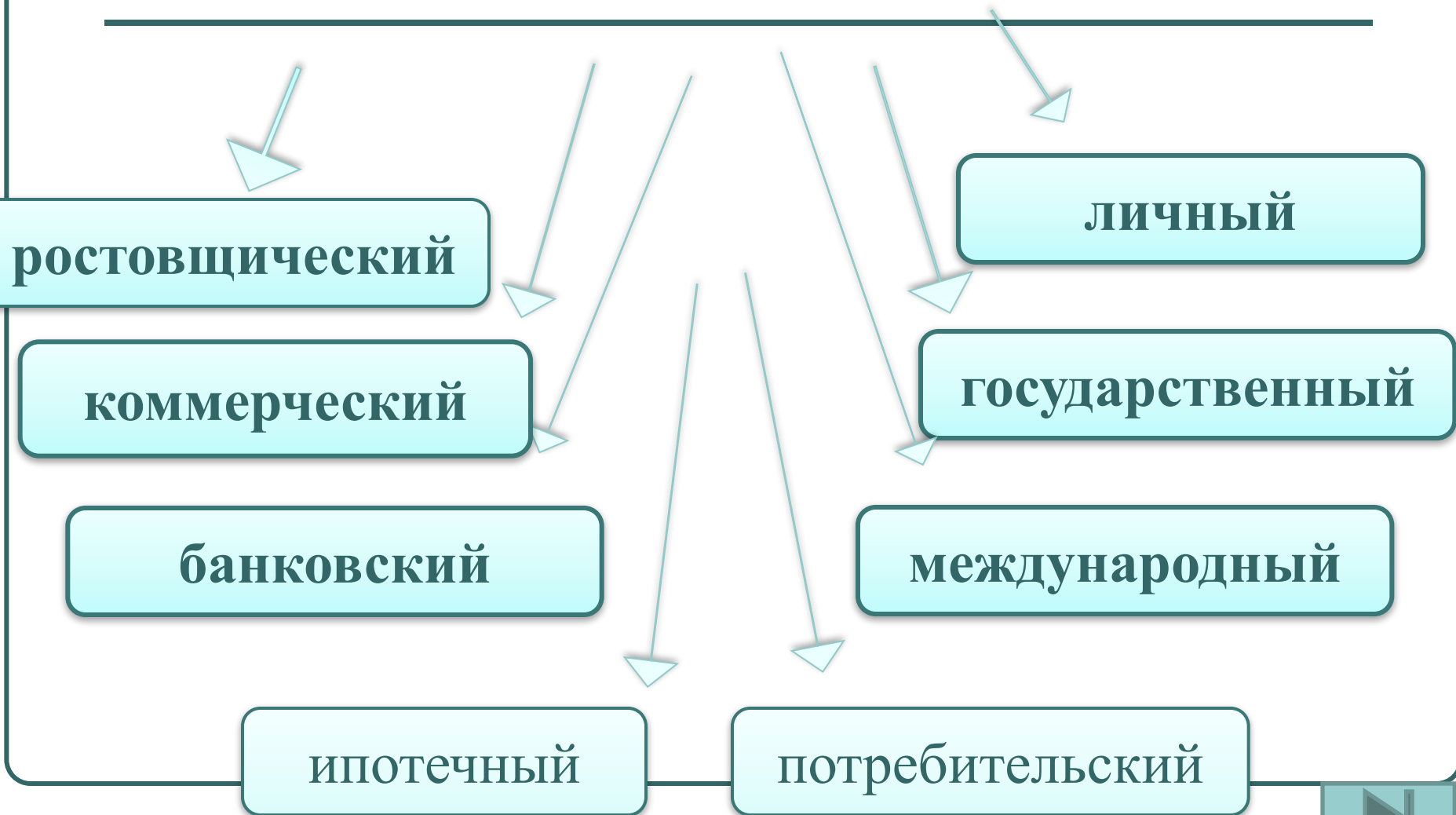


товарная

смешанная

денежная

Формы кредита



Ростовщический кредит

В античном мире

- в форме ссуд мелким производителям;
- в форме ссуд рабовладельцам;
- в форме ссуд городам и государствам.

В феодальном обществе

- в форме ссуд мелким производителям;
- в форме ссуд феодальной знати

Особенности ростовщического кредита

- деньги, предоставленные в ссуду, выступали как капитал лишь для кредитора.
- для заёмщика деньги служили как покупательное или платёжное средство;
- источником уплаты процентов являлся труд рабов и мелких производителей,
- чрезвычайно высокая процентная ставка и пестрота её уровня.

Вопрос 3. Коммерческий кредит

кредит, предоставляемый предприятиями друг другу

Основа появления - различная продолжительность производства и реализации товаров у разных товаропроизводителей

Вексель - безусловное письменное долговое обязательство строго установленной законом формы, дающее его владельцу беспорное право по наступлении срока требовать от должника оплаты обозначенной в векселе денежной суммы

простой

переводной

процентный

дисконтный

Срок платежа по векселю

- Определенная дата
- Количество дней от составления
- По предъявления
- Количество дней от предъявления

Простой вексель (соло-вексель) - это ничем не обусловленное (безусловное) обязательство должника уплатить денежный долг кредитору в размере и на условиях, обозначенных в векселе и только в нем.

Переводной вексель (тратта) - это безусловный приказ лица, выдавшего вексель (векселедателя), своему должнику (плательщику) уплатить указанную в векселе денежную сумму в соответствии с условиями данного векселя третьему лицу (векселедержателю).

ПРОСТОЙ ВЕКСЕЛЬ

Серия _____ На сумму _____ № _____
(цифрами)

Дата, место составления векселя _____

Предприятие (лицо) _____
(полное наименование и полный адрес векселедателя)

обязуется безусловно уплатить по этому векселю денежную сумму в размере _____
(сумма прописью)

непосредственно предприятию (лицу) _____
(полное наименование и полный адрес получателя)

или по его приказу любому другому предприятию (лицу).

Этот вексель подлежит оплате в следующий срок: _____
*(то предъявления,
во столько-то времени от предъявления или составления, в определенный день)*

Местом платежа является: _____
(город, село и т.п.)

Руководитель предприятия
векселедателя _____

М.П.

Главный бухгалтер

ДЛЯ АВАНСА *(вексельное поручительство)*

За кого выдан _____

Подпись авансиста _____

Дата _____ М.П. _____

ПРОСТОЙ №
ВЕКСЕЛЬ

Серия _____

на сумму _____

Дата, место составления векселя _____

Предприятие (лицо) _____

обязуется безусловно уплатить по этому векселю денежную сумму в размере _____

непосредственно предприятию (лицу) _____

или по его приказу любому другому предприятию (лицу) _____

Этот вексель подлежит оплате в следующий срок _____

Местом платежа является _____

Подпись векселедателя _____

М.П.

ДЛЯ АВАНСА (вексельное поручительство)

За кого выдан _____

Авансист _____

Дата _____

М.П.

ДЛЯ ИНДОССАМЕНТА

1. Платите приказу _____

М.П.

Подпись индоссанта _____

М.П.

2. Платите приказу _____

М.П.

Подпись индоссанта _____

М.П.

3. Платите приказу _____

М.П.

Подпись индоссанта _____

М.П.

4. Платите приказу _____

М.П.

Подпись индоссанта _____

М.П.

5. Платите приказу _____

М.П.

Подпись индоссанта _____

М.П.

Место подклейки аллонжа

ПЕРЕВОДНОЙ ВЕКСЕЛЬ (ТРАТТА)

Серия _____ № _____

На сумму _____

Дата и место составления векселя _____

Прошу предприятие (лицо) _____

уплатить по этому векселю денежную сумму в размере _____

непосредственно предприятию (лицу) _____

или по его приказу любому другому лицу.
Этот вексель подлежит оплате в следующий срок _____

Местом платежа является _____

Наименование и адрес векселедателя _____

Руководитель
предприятия-векселедателя _____

М.П.

ДЛЯ АКЦЕПТА (принятие к платежу)

Принял в сумме _____

Подпись акцептанта _____

Дата _____

М.П.

ДЛЯ АВАЛИЯ (вексельное поручительство)

За кого выдан _____

Подпись авалиста _____

Дата _____

М.П.

ДЛЯ ИНДОССАМЕНТА (передаточная надпись)

1. Платите приказу _____
Денежные обязательства кредитного/финансового учреждения

Подпись индоссанта _____
Кредитный адрес, корреспондентский расчетный счет

М.П.

2. Платите приказу _____
Денежные обязательства кредитного/финансового учреждения

Подпись индоссанта _____
Кредитный адрес, корреспондентский расчетный счет

М.П.

3. Платите приказу _____
Денежные обязательства кредитного/финансового учреждения

Подпись индоссанта _____
Кредитный адрес, корреспондентский расчетный счет

М.П.

4. Платите приказу _____
Денежные обязательства кредитного/финансового учреждения

Подпись индоссанта _____
Кредитный адрес, корреспондентский расчетный счет

М.П.

5. Платите приказу _____
Денежные обязательства кредитного/финансового учреждения

Подпись индоссанта _____
Кредитный адрес, корреспондентский расчетный счет

М.П.

6. Платите приказу _____
Денежные обязательства кредитного/финансового учреждения

Подпись индоссанта _____
Кредитный адрес, корреспондентский расчетный счет

М.П.

7. Платите приказу _____
Денежные обязательства кредитного/финансового учреждения

Подпись индоссанта _____
Кредитный адрес, корреспондентский расчетный счет

М.П.

место подклейки аллонжа

Процентный вексель — ценная бумага, содержащая безусловное обязательство выплатить предъявителю сумму векселя и доход по нему на условиях, указанных в самом векселе.

S — сумма, получаемая по векселю

P — сумма первоначальных инвестиций, стоимость отгруженных товаров
(*номинальная сумма векселя*)

b — время обращения (срок в днях до наступления платежа по векселю)

i — годовая процентная ставка (годовая учетная ставка процента)

B — количество дней в году

Π — размер выплаченных процентов по векселю

$$S = P * (1 + b / B * i / 100)$$

$$\Pi = \frac{P * b * i}{100\% * 360}$$

$$P = \frac{S}{1 + b / B * i / 100}$$

Задача

Фирма А приобрела товаров на сумму 121 000 руб. и в счет оплаты был выписан процентный вексель сроком 6 месяцев, с учетом того, что продавец предоставил кредит под 20 % годовых. Какова номинальная стоимость векселя? И какую сумму должен выплатить векселедатель по окончании срока платежа по векселю. (Временная база 360 дней)

Дисконтный вексель — это ценная бумага, которая приобретается по цене ниже номинальной, а погашается в конце срока по номиналу.

N – *номинальная сумма векселя* (сумма, получаемая по векселю)

P – стоимость отгруженных товаров, размер задолженности, цена, по которой вексель был приобретен (в основном, $P = N - C$),
 банковский)

$$C = \frac{P \cdot b \cdot i}{100\% \cdot 360}$$

C – сумма дисконта

$$N = P \cdot (1 + b / V \cdot i / 100)$$

$$P = \frac{N}{1 + b / V \cdot i / 100}$$

Задача

Фирма А приобрела товаров на сумму 121 000 руб. и в счет оплаты был выписан дисконтный вексель сроком 6 месяцев, с учетом того, что продавец предоставил кредит под 20 % годовых. Какова номинальная стоимость векселя? (Временная база 360 дней)

Серия АХ № 8/2014

25 апреля
2014 г.

ПРОСТОЙ ВЕКСЕЛЬ

На сумму 10 200 000 руб.

(цифрами)

Общество с ограниченной ответственностью

«Снигарь» ОГРН 001037739571682

Предприятие (лицо)

115325, г. Москва, Восточный район, д. 18

(полное наименование и полный адрес векселедателя)

в лице директора Куроедовой Марии Ивановны, действующей на основании Устава, безусловно обязуется оплатить по этому простому векселю денежную сумму в размере:

Десять миллионов двести тысяч рублей 00 копеек

(сумма прописью)

Открытому акционерному обществу

«Марс» ОГРН 001037812345678

непосредственно предприятию (лицу)

157365, г. Санкт-Петербург, ул. Цветочная аллея, д. 14/1

(полное наименование и полный адрес векселедателя)

25 мая 2014 г.

Этот вексель подлежит оплате в следующий срок

Руководитель *Куроедова* (Куроедова М.И.)
ООО «Снигарь»

Оборотная сторона векселя

ДЛЯ ИНДОССАМЕНТА

1. Платите приказу _____

(полное наименование индоссата, адрес и платежные реквизиты)

Индоссант: _____

(полное наименование и адрес индоссанта)

Подпись _____ Ф.И.О. _____ «_» _____ г. М.П.

2. Платите приказу _____

(полное наименование индоссата, адрес и платежные реквизиты)

Индоссант: _____

(полное наименование и адрес индоссанта)

Подпись _____ Ф.И.О. _____ «_» _____ г. М.П.

Место подклейки аллонжа

Вексельный коммерческий кредит



Коммерческий кредит

вексельный

консигнация

открытый
счет

сезонный

СКОНТО



Консигнация



способ, при котором розничный торговец может просто получить товарно-материальные ценности без обязательства.

Если товары будут проданы, то будет осуществлен и платеж производителю, а если нет, то розничный торговец может вернуть товар производителю без выплаты неустойки.

Консигнация обычно применяется при реализации новых, нетипичных товаров, спрос на которые трудно предположить. Примером может служить практика производства и продажи новых учебников для институтов. Книгоиздатели посылают свои книги в институтские магазины с условием их возврата, если они не будут куплены.

Договор об открытом счете

Покупатель может делать периодические закупки без обращения за кредитом в каждом отдельном случае.

Обычный порядок осуществления сделки таков: когда покупатель заказывает товар, он немедленно отгружается, а платеж за него производится в установленные сроки после получения счета. В обусловленные контрактом сроки (раз в полугодие, квартал, месяц) покупатель погашает свою задолженность по открытому счету.

Проценты за пользование кредитом по открытому счету, как правило, не взимаются, а если и взимаются, то невысокие.

Открытый счет существует обычно во взаимоотношениях постоянных контрагентов. При этом фирмы выступают попеременно в качестве продавцов и покупателей, что является одним из способов обеспечения сторонами платежных обязательств.

Открытый счет широко используется между фирмами и филиалами, с брокерами, при многократных поставках однородного товара, особенно мелкими партиями.

Сезонный кредит («фрэнчайз»)

обычно применяется в производстве игрушек, сувениров и других изделий массового потребления.

Этот способ разрешает розничным торговцам покупать товары в течение всего года с целью организации необходимых запасов перед пиком сезонных продаж и позволяет отсрочить платеж производителю до конца распродажи.

Например, производители игрушек разрешают торговцам закупать игрушки за несколько месяцев до Рождества, а платить за товар - в январе-феврале. Существенное преимущество при этом способе - возможность выпуска продукции без дополнительных расходов на складирование, хранение и т.д.

Скидка при условии оплаты в определенный срок (сконто)

Предусматривает условие, что если платеж будет произведен покупателем в течение оговоренного в контракте периода после выписки счета, то из цены будет вычтена скидка.

В противном случае, вся сумма должна быть выплачена в установленный срок.

Величина сконто, исчисляемая в процентах, дифференцируется в зависимости от указанного срока и ориентируется на существующий уровень процентных ставок.

Специфические черты коммерческого кредита:

- предоставляется в товарной, а не в денежной форме (в виде аванса, отсрочки, рассрочки платежа за поставленные товары или оказанные услуги), т. е. объектом кредитной сделки является товарный капитал;
- собственность на объект кредита в момент передачи переходит от кредитора к заемщику. (при денежном коммерческом кредитовании собственность остается за кредитором).
- кредитная деятельность не требует наличия специальных лицензий, разрешений и может осуществляться любым участником хозяйственных отношений;
- доходы кредитора, как правило, не носят явного характера, зачастую экономический эффект кредитора заключается в расширении сбыта собственной продукции, повышение заинтересованности покупателей.
- имеет несколько ограничения (границы использования)

Границы использования коммерческого кредита

- ограничен в своих размерах.
- коммерческим кредитом могут пользоваться только предприятия, потребляющие соответствующие товары
- носит краткосрочный характер

Банковский кредит

кредит, при котором владельцы свободных денежных средств предоставляют их во временное пользование заемщикам через посредничество банков

это основная форма кредита в современных условиях.

Кредит предоставляется банком или другим финансово-кредитным учреждением в денежной форме лицам, ведущим предпринимательскую деятельность и испытывающим потребность в привлечении дополнительных ресурсов.

Банковский кредит всегда предоставляется и погашается только в денежной форме.

Банковский кредит

Банковский кредит может выступать как самостоятельная форма кредита или как порождение коммерческого кредита. В последнем случае банк осуществляет операции по учету векселей.

Учет векселя - покупка его банком до наступления срока платежа по данному векселю. Банк взимает с лица, предъявившего вексель к учету, определенную плату за проводимую операцию, выплачивая ему сумму, меньшую, чем та, которую заплатит по векселю должник.

Эта сумма, взимаемая банком, называется **учетный процент** или **дисконт**. Учет – кредитная операция



Задача

Определите сумму, которую получит фирма, предъявив дисконтный вексель номинальной стоимостью 100 млн. руб. и сроком 6 мес. к учету в банке, если банк учел вексель по ставке 26% годовых.

Государственный кредит - это особая форма кредита, в которой государство может выступать как в качестве кредитора, так и в качестве заемщика. Также государство может быть гарантом по кредитам, предоставленным другим лицам.



Государство-
кредитор

Государство-
заемщик

Государство-
гарант

Формы государственного кредита

Денежная форма

Налоговый
кредит

Инвестиционный
налоговый
кредит

перенос
установленного
срока уплаты налога
и сбора на более
поздний срок.

разновидность налогового
кредита
(основания, указанных
в статье 67 Налогового
кодекса)

предоставляется возможность в
течение определенного срока и в
определенных пределах уменьшать
свои платежи по налогу с последующей
позаэтапной уплатой суммы кредита и
начисленных процентов.



Денежная форма кредита

Кто предоставляет кредиты?

ВЭБ.РФ - государственная корпорация развития

Основная задача – способствовать долгосрочному экономическому развитию России. В партнёрстве с коммерческими банками ВЭБ.РФ занимается финансированием масштабных проектов, направленных на развитие инфраструктуры, промышленности, социальной сферы, укрепление технологического потенциала и повышение качества жизни людей.

Уполномоченные банки

ВЭБ.РФ - государственная корпорация развития

Бизнесу

Фабрика проектного финансирования
Финансирование проектов
Поддержка экспорта
Реестр специализированных компаний
Операции на финансовых рынках
Депозитарий
Клиентам
Льготные кредиты на внедрение отечественного ИТ

Инвесторам

Новости для инвесторов
Календарь инвестора
Долговые инструменты
Отчетность
Контакты для инвесторов в облигации
Раскрытие информации
Зеленые облигации ВЭБ.РФ
Еврооблигации

Реализация активов

Агент Правительства РФ

Проекты социального воздействия
Государственные внешние финансовые активы
Программа государственной поддержки
Возврат задолженности
Предоставление и исполнение государственных гарантий
Инвестиции в строительство жилья и ипотеку (2010-2013)
Управление ипотечным покрытием ИСУ
Мониторинг проектов с участием МФО
Управление государственным долгом
Постановление Правительства РФ № 1703

Создание социальной инфраструктуры с применением механизмов ГЧП
Сопровождение механизма защиты и поощрения капиталовложений

О нас

Миссия
Стратегия развития
Нормативно-правовая база
Социальная ответственность
Инсайдерам
Противодействие коррупции
Противодействие легализации преступных доходов
Международное сотрудничество
Контактная информация

Пресс-релизы

ГУК

Общая информация
Раскрытие информации о результатах инвестирования
Открытый конкурс по отбору аудиторской организации
Информация о проведении ГУК депозитных аукционов
Законодательство
Внутренние нормативные документы

Индекс качества жизни

Устойчивое развитие

ESG-стратегия
ESG-финансирование
Качественная инфраструктура
Проекты социального воздействия
Ответственное ведение бизнеса
Международное сотрудничество
Отчетность
Декларация о политике

Уполномоченные банки

Перечень уполномоченных банков, прошедших отбор, дополняется по мере прохождения указанных отборов. Информация о уполномоченных банках, прошедших отбор, размещается по результатам заключения соглашений о предоставлении субсидии

Акционерное общество «Газпромбанк»

Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Публичное акционерное общество «Совкомбанк»

Публичное акционерное общество Банк ВТБ

Акционерное общество «Альфа-Банк»

Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (публичное акционерное общество)

Акционерное общество «Райффайзенбанк»

Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк»

Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие»

-
- 1.** Государственная программа льготного кредитования предприятий МСП в сфере промышленности, науки и информационных технологий во всех регионах России [Постановление Правительства РФ № 469 от 25.03.2022 г.](#)
 - 2.** Льготное кредитование сельхозпроизводителей в рамках [Постановления Правительства РФ № 1528 от 29.12.2016 г.](#) по льготной ставке от 1 до 5% годовы
 - 3.** Поддержка субъектов МСП в рамках Программы 1764. Реализуется в рамках [Постановления Правительства РФ от 30.12.2018 № 1764](#)
 - 4.** Льготное кредитование проектов по разработке и внедрению российских ИТ-решений Правительства Российской Федерации от 5 декабря 2019 г. № 1598

Правительство утвердило таксономию приоритетных проектов

Первая группа — проекты техносuverенитета, направленные на создание новых мощностей, технологий и расширение производств в отраслях, где степень локализации составляет менее 50%.

авиа- и автопром, железнодорожное, нефтегазовое, специализированное и сельхозмашиностроение, станко- и судостроение, фармацевтика, химпром, электроника и энергетика (самолеты, запчасти для машин, томографы, оборудование для беспилотников и ядерные установки).

Вторая группа — проекты структурной адаптации экономики нацелены на развитие инфраструктуры, позволяющей предоставлять услуги (например, разработка программных продуктов) и переориентировать поставки продукции из РФ в дружественные страны

Требования к заемщикам

а) не находиться в процессе реорганизации, ликвидации и не иметь ограничения на осуществление хозяйственной деятельности;

б) обладать статусом налогового резидента РФ

в) быть зарегистрированным на территории РФ

в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей";

г) в отношении заемщика не должно быть возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве);

д) не иметь просроченной (неурегулированной) задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации и в государственные внебюджетные фонды.

Правил предоставления из федерального бюджета субсидий российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов **по кредитам, выданным сельскохозяйственным товаропроизводителям, организациям** и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим производство, первичную и (или) последующую (промышленную) переработку сельскохозяйственной продукции и ее реализацию, по

Налоговый кредит

ущерб от
обстоятельств
непреодолимой
силы

задержание
предусмотренного
бюджетного
финансирования

сезонный
характером
производства и
реализации
продукции

нахождение на
границе банкротства



Инвестиционный налоговый кредит

научные исследования
и опытно-
конструкторские
разработки



техническое
переворужение



инновационные
проекты



Государственный внутренний долг РФ

долговые обязательства Правительства РФ перед юридическими и физическими лицами

- в форме кредитов, полученных правительством;
- в форме государственных займов, осуществленных посредством выпуска ценных бумаг от имени правительства;
- в форме других долговых обязательств, гарантированных правительством.

Международный кредит

1.

- Двусторонние правительственные кредиты

2.

- Кредиты международных валютно-кредитных и финансовых организаций

3.

- Смешанные кредиты

Вопрос 4. Потребительский кредит -

предоставление государством, предприятиями, кредитными институтами и гражданами ссудной стоимости (в денежной, товарной форме) населению для использования на потребительские нужды на основе возвратности и, как правило, с выплатой процента

Заемщики - дееспособные физические лица, вступающие в отношения по поводу временного заимствования стоимости в денежной или товарной форме.

Кредитор - это субъект кредитного отношения, предоставляющий стоимость во временное пользование.

Кто выдает потребительские кредиты?

- Банки;
- Торговые организации;
- Ломбарды;
- Кооперативные кредитные институты;
- Ссудо-сберегательные организации;
- Пункты проката;
- Предприятия и организации, в которых работают граждане;
- Сами граждане.

К профессиональной деятельности относится выдача займов за счет систематически привлекаемых на возвратной и платной основе денежных средств или выдача займов не менее **чем четыре раза в течение одного года.**

Формы предоставления потребительского кредита



товарная



денежная

- населению торгующими организациями для приобретения товаров длительного пользования с рассрочкой платежа;
- строительными компаниями на покупку квартиры с рассрочкой платежа,
- в виде проката предметов потребления, предоставляемый отдельными компаниями и т.п.



Вопрос 5. Ипотечный кредит – это долгосрочное обязательство заемщика, исполнение которого обеспечивается залогом недвижимого имущества (ипотекой)



Ипотека - разновидность залога недвижимого имущества, служащего обеспечением различного рода обязательств залогодателя, при котором имущество остается в его владении и пользовании

Особенность ипотечного обеспечения - предмет залога не передается во владение лицу, которому оно гарантирует выполнение обязательств, что дает возможность **владельцу** недвижимости по-прежнему использовать его для собственных нужд, в том числе и для извлечения прибыли.

(вспомнить: фидуция, пигнус)

Кредитор имеет право обратиться взыскание на заложенное имущество в случае неисполнения обязательства, обеспеченного ипотекой

Имущество, которое может быть предметом ипотеки

- земельные участки,
- предприятия, а также здания, сооружения и иное имущество, используемое в предпринимательской деятельности
- **незавершенное строительством** недвижимое имущество, возводимое на земельном участке, отведенном для строительства в установленном порядке;
- воздушные, морские суда и суда внутреннего плавания; космические объекты;
- машино-места
- жилые дома, отдельные квартиры и части жилых квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения.

Виды ипотечных кредитов

- Производственный ипотечный кредит
- Ипотечный кредит под коммерческую недвижимость
- Сельскохозяйственный ипотечный кредит
- Строительный ипотечный кредит
- Жилищный ипотечный кредит
- Потребительский кредит под залог недвижимости

Вопрос 6. Виды кредита

Вид кредита представляет собой более детальную характеристику кредита по сравнению с формами по различным организационно-экономическим признакам.

Единых мировых стандартов для классификации видов кредита не существует.

Однако, чаще всего, в основу классификации ложатся различные принципы (и не только принципы) кредитования.

1. По группам заемщиков:

- кредит хозяйству;
- кредит населению;
- кредит государственным органам;
- кредит кредитным организациям.

2. В зависимости от сферы функционирования :

- кредиты, участвующие в обновлении основного капитала;
- кредиты, участвующие в пополнении оборотных средств.



Виды кредита

3. В зависимости от срока кредитования:

- ❑ краткосрочные;
- ❑ среднесрочные;
- ❑ долгосрочные кредиты.

4. По способу выдачи кредиты :

- ❑ компенсационные: направляются непосредственно на расчетный счет заемщика для возмещения ему его собственных средств, вложенных в производство или затраты;
- ❑ платежные: такие кредиты направляются сразу в оплату расчетно-денежных документов, предъявляемых заемщику к оплате.

5. В зависимости от назначения :

- потребительский;
- промышленный;
- торговый;
- сельскохозяйственный;
- транспортный;
- бюджетный;
- инвестиционный;
- и другие.

6. По форме предоставления кредита

- 1. В денежной форме (как наличной, так и безналичной).*
- 2. В товарной форме (например, рассрочка платежа за приобретенные товары, пользование чужой вещью на платной основе).*
- 3. В форме покупки ценных бумаг (например, приобретение облигаций предприятия).*
- 4. В вексельной форме.*

Кредит под залог векселей

Учет векселей в банке – покупка банком векселей до наступления срока их погашения.

Векселедательский кредит Банк вместо денег предоставляет заемщику простые дисконтные векселя, выписанные от имени банка на его имя.

7. Классификация потребительских кредитов по наличию обеспечения



обеспеченные

Формы обеспечения обязательств, (согласно ГК)

- неустойка,
- залог,
- поручительство,
- независимая гарантия,
- задаток,
- обеспечительный платеж
- удержание вещи должника,



не обеспеченные
(*бланковые*)

Наиболее часто используемые формы обеспечения при банковском кредите



Поручительство третьих лиц

По договору поручительства третье лицо – поручитель обязывается перед кредитором другого лица (заемщика, должника) отвечать за исполнение последним своего обязательства полностью или частично

- Заемщик и поручитель отвечают перед кредитором как солидарные должники.
- Обязательства поручителя могут распространяться **на все изменения и дополнения** к кредитному договору, по которому он собирается быть ответчиком, но при условии его предварительного письменного согласия.
- Договор поручительства совершается в **письменной форме**, в противном случае это делает его недействительным.

Неустойка (штраф, пени)

определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Залог

имущество или другие ценности, находящиеся в собственности залогодателя и служащие частичным или полным обеспечением, гарантирующим исполнение **обязательства**.

Залогодателем может быть:

с точки зрения субъекта отношений

- сам заемщик
- третье лицо

с точки зрения права на имущество

- лицо, которому предмет залога принадлежит:
- на праве собственности,
- полного хозяйственного ведения,
- оперативного управления.

Предметом залога может быть

любое имущество которое в соответствии с законодательством России может быть отчуждено залогодателем, а также ценные бумаги и имущественные права.

Основные требования к залoгу



приемлемость



достаточность

Различают два вида залога



1. при котором предмет залога может оставаться у залогодателя



2. при котором предмет залога передается залогодержателю (заклад).

При залоге с оставлением имущества у залогодателя последний вправе:

- владеть и пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением;
- распоряжаться предметом залога путем его отчуждения с переводом на приобретателя долга по обязательству, обеспеченному залогом.

7. По способу предоставления

1.

- разовое зачисление денежных средств на банковский счет, либо разовая выдача наличных денег;

2.

- открытие кредитных линий различного вида;

3.

- кредитование банком расчетного (текущего,) счета клиента (при недостаточности или отсутствии на нем денежных средств).

4.

- синдицированное кредитование;

Открытая кредитная линия

1.

- Позволяет оплатить за счет кредита любые расчетно-денежные документы, предусмотренные в кредитном соглашении, заключаемом между клиентом и банком.

2.

- Кредитная линия открывается в основном на один год, но может быть открыта и на более короткий период.

3.

- По просьбе клиента лимит кредитной линии может пересматриваться.

4.

- Кредитные линии могут быть нескольких видов

Виды кредитных линий



Не возобновляемая

Лимит выдач

максимальный суммарный оборот по выдаче кредита за весь период действия кредитного договора

Сумма выданных денежных средств в рамках кредитной линии не может превышать установленного лимита



Возобновляемая
(револьверная)

Лимит задолженности

максимальный размер единовременной задолженности по кредиту в рамках одного кредитного договора

Сумма выданных денежных средств в рамках кредитной линии не ограничивается. Ограничивается сумма единовременной задолженности

Кредитование банком счета клиента в форме «овердрафта»

Овердрафт - вид кредита, который выдается заемщику на производство платежа при недостатке или отсутствии средств на расчетном (текущем) счете клиента в размере не превышающем установленный лимит

8. По способу погашения кредита (способы амортизации долга)

Кредит с единовременным погашением – используется редко при особых схемах кредитования

Постоянный ипотечный кредит (аннуитетный платеж) – согласно графику погашения в течении всего периода заёмщик вносит равные платежи в счет погашения долга

Кредит с переменными выплатами – график платежей предусматривает снижающиеся или повышающиеся со временем ежемесячные платежи

Стандартный аннуитетный платеж

$$П = \frac{Sk * i}{1 - (1 + i)^{-n}}$$

где

П - размер ежемесячного аннуитетного платежа по кредиту, включающего платежи по основному долгу и проценты

Sk – сумма кредита

n - число платежных периодов (месяцев при ежемесячном погашении);

i - процентная ставка за соответствующий период (в месяц).

Стандартный аннуитетный платеж

$Ск = 2,5$ млн. руб., $i = 15\%$, $n = 10$ лет

№ п/п	Остаток долга на начало месяца	Общий ежемесячный платёж	Платёж в счёт основной суммы долга	Платёж в счёт выплаты процентов
1	2500000,0	40333,7	9083,7	31250,0
2	2490916,3	40333,7	9197,3	31136,5
3	2481719,0	40333,7	9312,3	31021,5

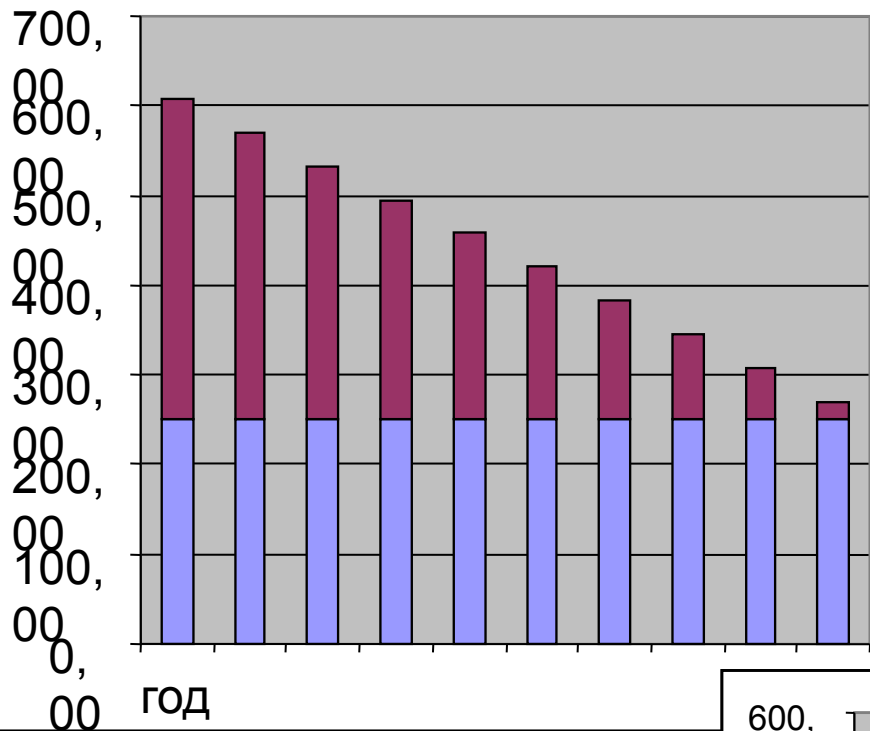
11				
9	79179,8	40333,7	39344,0	989,7
12				
0	39835,8	40333,7	39835,8	497,9
		4840048,7	2500000,0	2340048,7

Платежи с фиксированными выплатами основной суммы долга

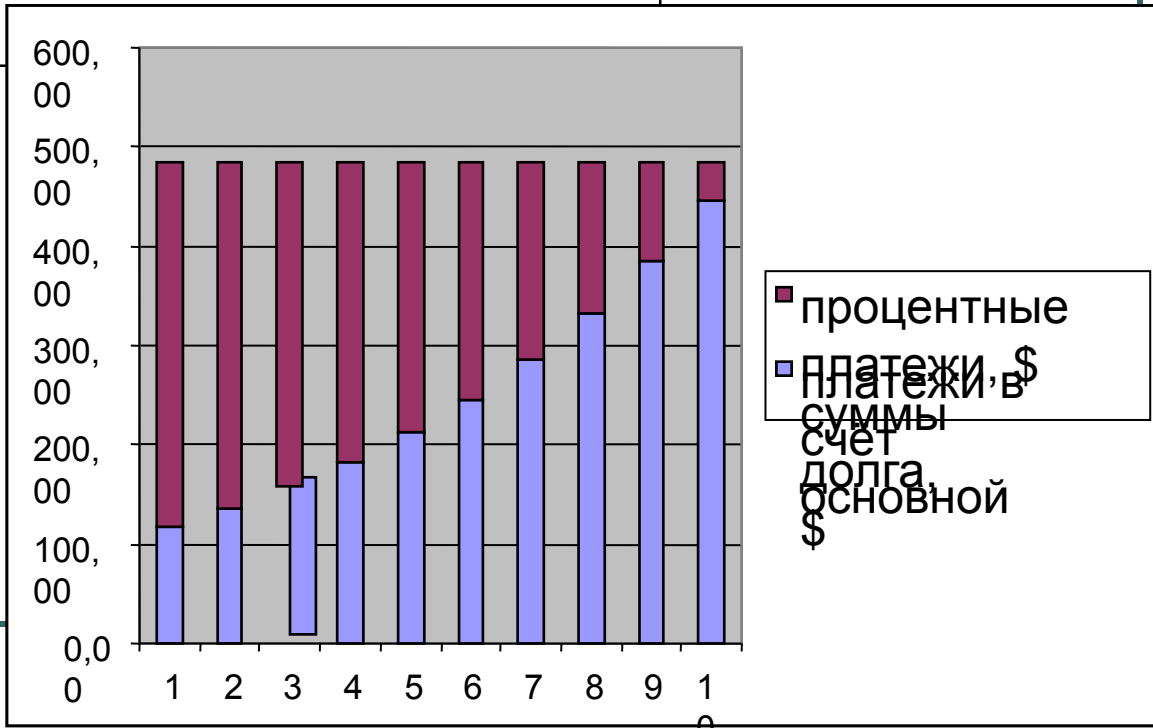
$Ск = 2,5$ млн. руб., $i = 15\%$, $n = 10$ лет

№ п/п	Остаток долга на начало месяца	Общий ежемесячный платёж	Платёж в счёт основной суммы долга	Платёж в счёт выплаты процентов
1	2500000,0	52083,3	20833,3	31250,0
2	2479166,7	51822,9	20833,3	30989,6
3	2458333,3	51562,5	20833,3	30729,2

119	41666,7	21354,2	20833,3	520,8
120	20833,3	21093,8	20833,3	260,4
		4390625,0	2500000,0	1890625,0



■ процентные
 ■ платежи, \$
 СУММЫ
 ОСНОВНОЙ
 долга, \$



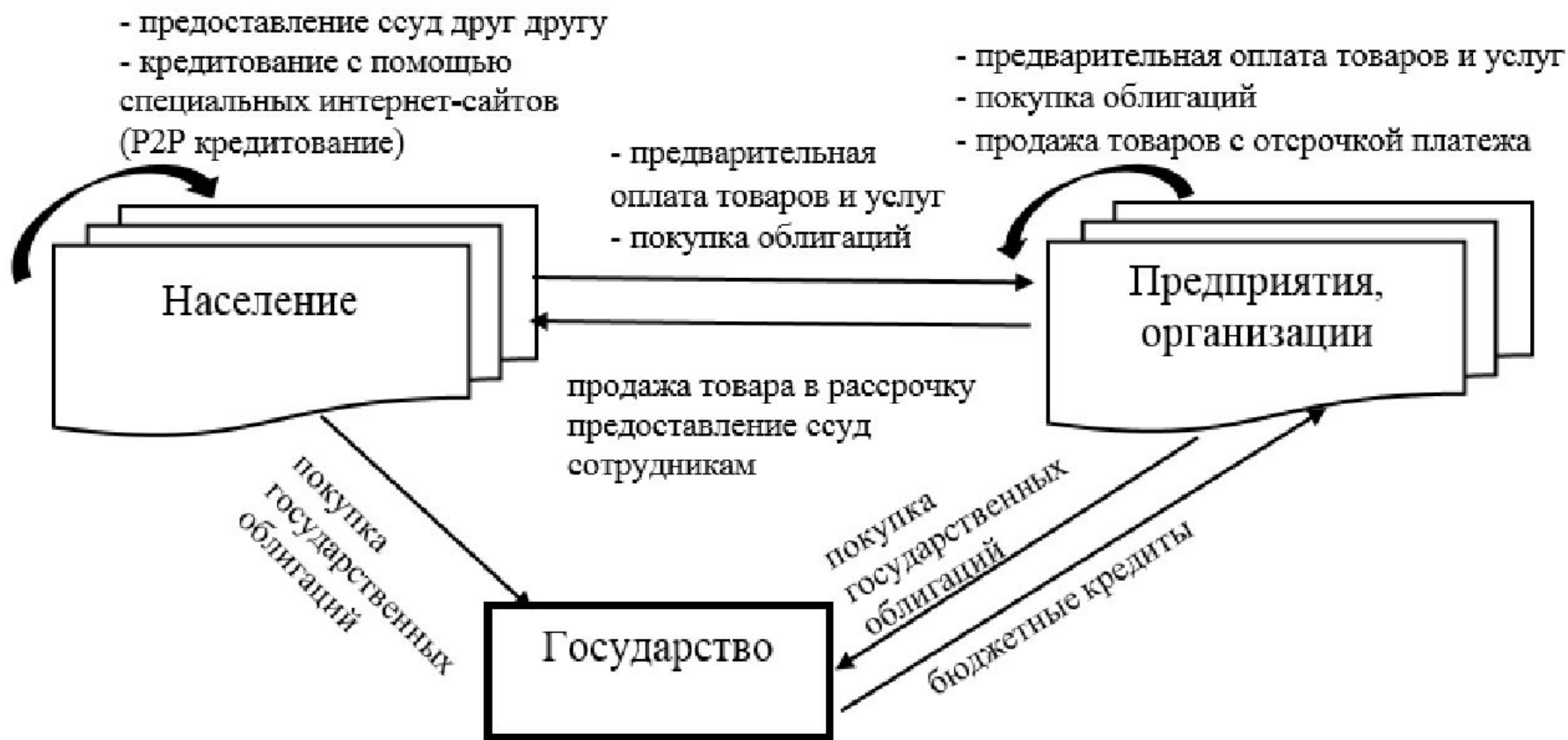
■ процентные
 ■ платежи, \$
 СУММЫ
 ОСНОВНОЙ
 долга, \$

9. По форме выплаты дохода кредитору

- ▣ Процентные доходы (фиксированные и переменные).
- ▣ Участие кредитора в доходе.

10. Кредиты могут предоставляться хозяйствующими субъектами друг другу как напрямую, так и через посредников

Виды кредитов, предоставляемые хозяйствующими субъектами друг другу без участия посредников



Виды организаций, предоставляющие кредиты и займы

<i>Вид заемщика</i>	<i>Вид кредитора</i>
физическим лицам	<ul style="list-style-type: none">- коммерческие банки- микрофинансовые организации- ломбарды- кредитные кооперативы
юридическим лицам	<ul style="list-style-type: none">- коммерческие банки- поставщики (в форме отсрочки платежей)- небанковские депозитно-кредитные организации

11. По виду заемщика

□ Кредиты физическим лицам (розничное кредитование)

- ▣ Автокредитование
- ▣ Образовательные кредиты
- ▣ На неотложные нужды
- ▣ На текущие расходы (посредством банковских карт)

□ Кредиты юридическим лицам

- ▣ Уступка прав требований (факторинг)
- ▣ Лизинг
- ▣ Синдицированное кредитование
- ▣ Инновационные кредиты

Кредиты могут предоставляться как ***на общих условиях, так и в рамках государственных программ,*** предполагающих льготные условия кредитования для отдельных групп заемщиков. Госпрограмма льготного автокредитования

- Программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам начала (начала реализовываться в 2015 г.)
- Программа образовательных кредитов с государственной поддержкой (начала реализовываться с апреля 2010 г.)
- Программа «военная ипотека» - накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих.
- Программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (предоставление российским банкам субсидий из бюджета, чтобы они могли возместить недополученный в 2017 году доход по кредитам малому и среднему бизнесу, предоставленных по льготной процентной ставке).

Примеры задач

Задача

Фирма А приобрела товаров на сумму 121 000 руб. и в счет оплаты был выписан процентный вексель сроком 6 месяцев, с учетом того, что продавец предоставил кредит под 20 % годовых. Какова номинальная стоимость векселя? И какую сумму должен выплатить векселедатель по окончании срока платежа по векселю.
(Временная база 360 дней)

Задача

Фирма А приобрела товаров на сумму 121 000 руб. и в счет оплаты был выписан дисконтный вексель сроком 6 месяцев, с учетом того, что продавец предоставил кредит под 20 % годовых. Какова номинальная стоимость векселя? (Временная база 360 дней)

Задача

Определите сумму, которую получит фирма, предъявив дисконтный вексель номинальной стоимостью 100 млн. руб. и сроком 6 мес. к учету в банке, если банк учел вексель по ставке 25% годовых.

Задача

30 марта 2015 г. Банк открыл своему клиенту кредитную линию сроком на 1 год. В таблице представлен график использования клиентом кредитной линии. Определить, сможет ли клиент получить денежные средства:

1. 15 марта 2016 г. в размере 300 000 руб, если клиенту открыта не возобновляемая линия с лимитом 2 000 000 руб.
2. 18 марта 2016 г. в размере 300 000 руб, если клиенту открыта возобновляемая линия с лимитом 1 000 000 руб.
3. 5 апреля 2016 г. 100000 руб, если клиенту открыта не возобновляемая линия с лимитом 2 000 000 руб.

	Взяли	Погасили
16.03.2015	500000	
20.04.2015	200000	
01.06.2015	100000	
01.08.2015		700000
08.08.2015	300000	
01.12.2015		300000
01.03.2016	200000	

Задача

Заемщик взял кредит в размере 500000 руб. на 3 года под 16% годовых. Рассчитать переплату по кредиту, если он

а) гасит всю сумму кредита в конце срока

б) вносит ежемесячные платежи в размере 17578,52

Вопросы на самостоятельное изучение

Семинар 1

- 1.** Роль кредита
- 2.** Понятие договора займа, договора ссуды , кредитного договора (на основе ГК РФ)
- 3.** Синдицированное кредитование
- 4.** Виды кредитов для юридических лиц (лизинг, факторинг).
- 5.** Вексельное кредитование. Схемы кредитования посредством векселей
- 6.** Решение задач по теме «Вексель»

Вопросы на самостоятельное изучение (Семинар 2)

- 1.** Виды кредитов для физических лиц
Виды обеспечения кредитов
- 2.** Ипотечное кредитование
- 3.** P2P-кредитование
- 4.** Краудфандинг и краудинвестинг
- 5.** Исламский банкинг
- 6.** Современные технологии кредитования
- 7.** Решение задач по теме «Расчет стоимости кредитов»
- 8.** Решение задач по теме «Вексель»

Доклады

- 1.** Лизинговые операции в России
- 2.** Факторинговые операции

В докладах должны быть раскрыты понятие, виды, проблемы и немного судебной практики

Материалы на самостоятельное изучение



Банковский потребительский кредит

1. предоставляется в денежной форме;
2. предполагает уплату процентов;
3. кредитный договор заключается непосредственно между банком и заёмщиком и обязательно в письменной форме.

Банковский потребительский кредит- один из видов банковского кредита, обслуживающий финансирование личных и хозяйственных нужд домохозяйств как конечных потребителей валового внутреннего продукта.

Для банка

- служат источником получения прибыли,
- способствуют привлечению новых клиентов,
- способствуют продвижению дополнительных услуг для частных лиц

Банки создают комплексные финансовые продукты, включающие помимо кредитов различные варианты предварительного накопления денежных средств, страхования, платежных услуг и т.п.

Для экономики

обеспечивают расширение платежеспособного спроса населения, что стимулирует рост товарооборота и ускоряет реализацию товаров и услуг.

Формы предоставления банковского потребительского кредита



предоставление
нового кредита



рефинансирование
на новых условиях



реструктуризация
долга



переоформление

налично-
денежная

безналичная

Виды банковских потребительских кредитов:

1.

- Кредит на текущее потребление

2.

- Кредиты на неотложные нужды

3.

- Целевые потребительские кредиты

4.

- Жилищные кредиты

1. Кредит на текущее потребление

предоставляется владельцам банковских карт в форме овердрафта по расчётной карте и в форме выделения кредита по кредитной карте

- ❑ сумма кредитного лимита (*устанавливается в соответствии с оценкой кредитоспособности*);
- ❑ плата за выпуск и обслуживание карты;
- ❑ процентная ставка за пользование кредитными средствами;
- ❑ штрафы за несвоевременный возврат долга;
- ❑ размер комиссии при снятии наличных через кассу банка или устройства самообслуживания;
- ❑ льготный период кредитования (*grace-period*);
- ❑ расчетная дата.

2. Кредит на неотложные нужды

- Срок – от 3 месяцев до 5 лет
- До 1 года обычно без обеспечения
- Свыше 1 года – с обеспечением в зависимости от срока и суммы кредита
- МАХ размер – определяется исходя из оценки платёжеспособности клиента и обеспечения
- Погашение – разовым платежом в конце срока или периодическими платежами как правило, ежемесячно)

Может использоваться такая форма: проценты выплачиваются ежемесячно, а сумма долга в конце срока

- За несвоевременное внесение платежа - штраф

3. Целевые потребительские кредиты

Предоставляются на конкретные цели и определяют условия кредитования, способы выдачи и погашения кредита, виды обеспечения

- Автокредит
- Образовательный кредит
- Кредит на покупку предметов длительного пользования
- И.т.д.

Схема предоставления:

Предприятие, торговая организация→платежные документы с ценой товара→товар+поручительство, страховка – сумма кредита 70-90% стоимости товара



Автокредитование

1.

- Классический кредит на автомобиль

2.

- Программа «Trade-in»

3.

- «Экспресс-кредит»

4.

- Программа «Buy-back»

Программа «**Buy-back**»

(не предполагает погашения всей суммы долга в течение кредитного периода)

10 %

- Первоначальный взнос

от 40
до 80%

- Ежемесячные платежи в течение кредитного периода

до 50%

- Погашение остатка долга в конце кредитного периода или возврат машины

Варианты погашения остатка долга по кредиту «Buy-back» :

- клиент передает автомобиль дилеру, и после погашения последнего платежа дилер произведет зачет оставшейся суммы в счет нового автомобиля
- Клиент возвращает автомобиль дилеру по гарантированной стоимости. Дилер самостоятельно выплачивает банку остаток по кредиту, а клиент забирает деньги.
- Клиент оставляет автомобиль в своем пользовании, погасив остаток по кредиту единовременным платежом.
- Клиент получает рефинансирование остатка по кредиту в банке, обычно на срок до 2 лет.
- Клиент выплачивает банку остаток по кредиту и реализует автомобиль самостоятельно.

Образовательные кредиты (особое место в группе целевых)

разновидность финансовой помощи, предоставляемой получателю кредита (заемщику) на возвратной и возмездной основе.

Виды образовательных кредитов:

основной образовательный кредит

- на оплату обучения в образовательной организации в размере стоимости обучения

сопутствующий образовательный кредит

- на оплату проживания, питания, приобретения учебной и научной литературы и другие бытовые нужды в период обучения

Образовательные кредиты

- ❑ предоставляется гражданам в возрасте от 14 лет на оплату обучения в образовательных учреждениях любой формы обучения
- ❑ кредит выдаётся при обязательном наличии созаёмщиков-родителей или др. лиц
- ❑ срок кредитования - до 10-15 лет
- ❑ размер кредита определяется стоимостью обучения за весь период обучения, платёжеспособностью созаёмщиков и предоставленного обеспечения (может быть скорректирован по письменному заявлению заемщика)
- ❑ выдача кредита – в безнал. порядке на р. счёт или вклад до востребования с последующим перечислением средств на счет образовательного учреждения.
- ❑ кредит выдаётся частями в рамках договора о невозобновляемой кредитной линии.
- ❑ погашение - ежемесячный платеж (может быть предоставлена отсрочка погашения – служба в армии, академических отпусков)

Виды жилищных кредитов

1. Кредиты на приобретение готового жилья

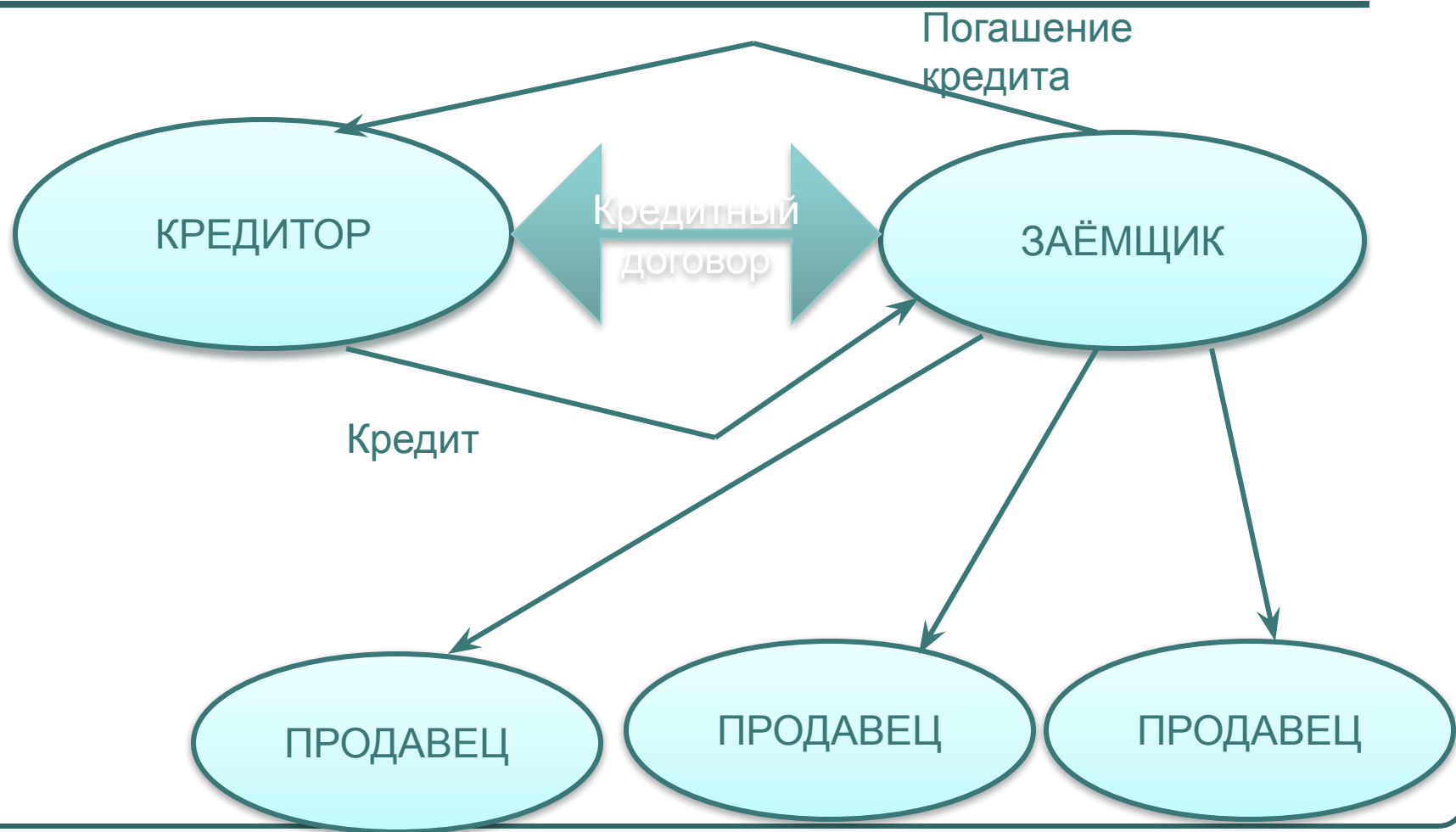
- квартиры в многоквартирном доме, отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства;
- дома для сезонного проживания, дачи, садового домика с участком земли;
- комнаты (нескольких комнат) в коммунальной квартире (на вторичном рынке недвижимости);

2. Кредиты на приобретение строящегося жилья (на первичном рынке недвижимости);

3. Кредиты на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт индивидуального жилья, домов сезонного проживания, на инженерное обустройство земельного участка (прокладку коммуникационных сетей и т.п.).

Схемы
потребительского
кредитования
(дополнительно)

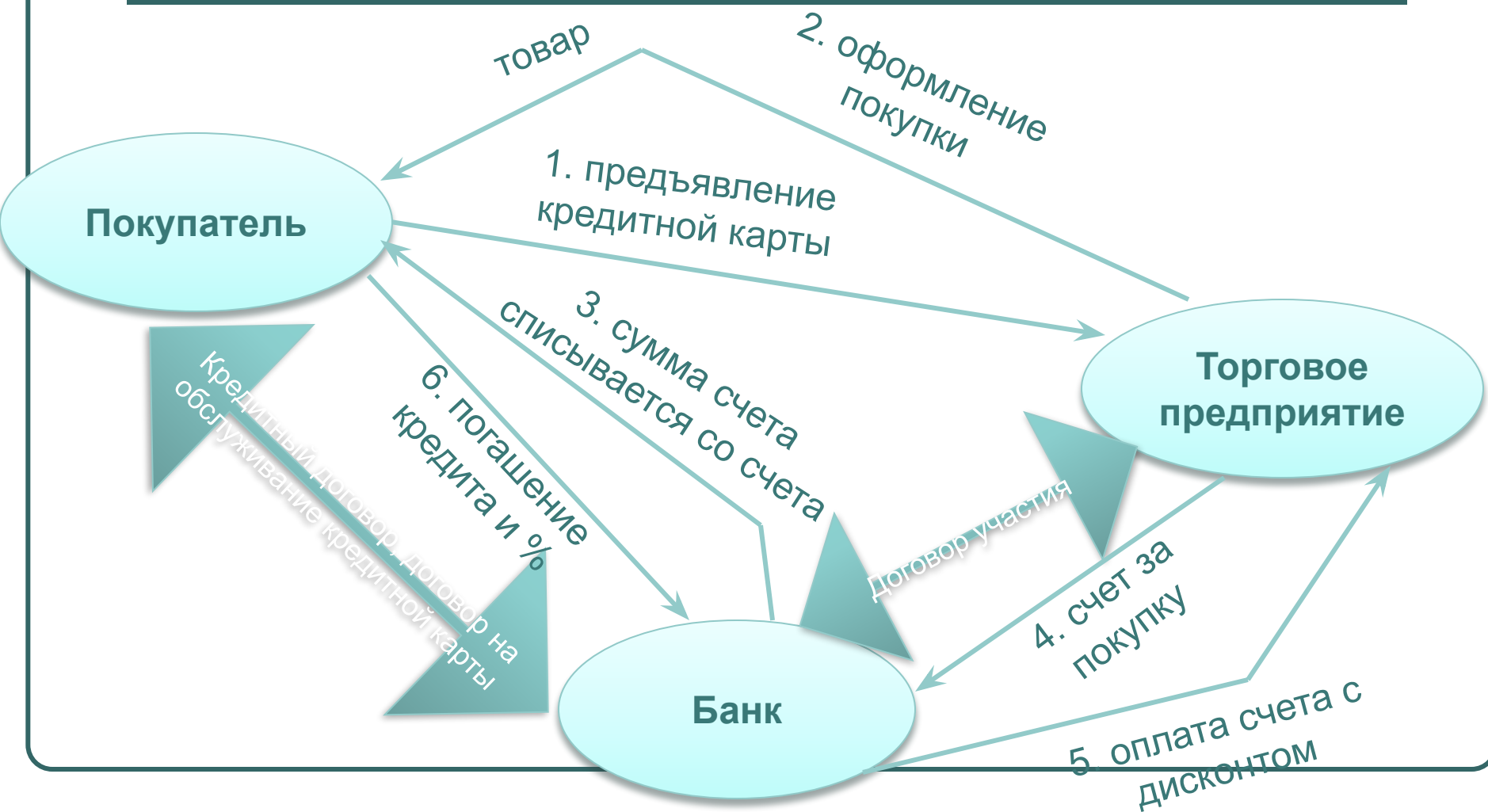
Двухсторонняя схема Кредитор – заёмщик (покупатель)



Двухсторонняя схема Продавец – покупатель



Трехсторонняя схема Покупатель - продавец - кредитор



Ипотечное кредитование (дополнительно)



Обязательства, которые могут быть обеспечены ипотекой

- Кредитный договор
- Договор займа
- Договор о причинении вреда
- Обязательство, возникшее на основе купли-продажи
- Обязательство, возникшее на основе аренды, подряда
- Обязательство, возникшее по закону

Ипотека может быть установлена недвижимое имущество, которое принадлежит залогодателю

- на праве собственности
- на праве хозяйственного ведения (ст. 6 ФЗ «Об ипотеке»)

На имущество, находящееся в общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников в праве собственности), ипотека может быть установлена при наличии согласия на это всех собственников. *Согласие должно быть дано в письменной форме, если федеральным законом не установлено иное.*

Участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников. (ст. 6 ФЗ «Об ипотеке»)

Предмет ипотеки может

□ принадлежать залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения (***ипотека в силу договора***)

□ приобретаться с использованием кредитных средств недвижимости (***ипотека в силу закона***);

Ипотечные кредиты могут быть предоставлены под залог недвижимого имущества

□ находящегося или находившегося какое-то время в эксплуатации,

□ строящегося (т.е. незавершенное строительством недвижимое имущество, возводимое на земельном участке, отведенном для строительства в установленном законом порядке).

Предметом ипотеки может быть также право аренды на недвижимое имущество.

В договоре оговаривается возможность получения нескольких ссуд под залог одного и того же имущества (*Положения о последующей и предшествующей ипотеки*)

При этом общая сумма долга по всем кредитам, выданным под обеспечение одного объекта недвижимости, как правило, не должна превышать 70—80% его оценочной стоимости.

Долгосрочный характер ипотечных кредитов обуславливает возможность изменения финансовой ситуации как у заемщика, так и у кредитора в течении кредитного периода.

Поэтому в мировой практике разработаны и используются кредитными организациями **инструменты ипотечного кредитования**, позволяющие «подстроить» выплаты по кредиту под заемщика, сделав их более доступными и удобными для него, сохранив при этом доходность ипотечных операций для кредитора.

Среди наиболее распространенных можно отметить ипотечные кредиты с переменной процентной ставкой, с индексацией основной суммы долга.

Существуют инструменты, которые используются при кредитовании под залог коммерческой недвижимости, предполагающие участие кредитора в доходе (или риске) инвестиций в недвижимое имущество: ипотека с дисконтом, ипотека с финансовым интересом кредитора.

Жилищный кредит — это кредит, который выдается банками и другими финансовыми учреждениями на покупку квартиры или частного дома, на реконструкцию жилья с последующим увеличением его площади путем строительства новых комнат, новых этажей

Жилищный ипотечный кредит — это целевой долгосрочный кредит, предоставляемый заемщику в денежной форме на приобретение и строительство жилья, которое выступает в качестве обеспечения по кредитному договору.

Потребительский кредит под залог имущества – предоставление денежных средств населению для использования на потребительские нужды под залог недвижимого имущества

Особенности недвижимого имущества, как предмета залога (ограниченная оборотоспособность, низкий риск гибели или внезапного исчезновения, тенденция к постоянному росту стоимости) **повышают надежность обеспечения.** С другой стороны, эти **особенности вызывают определенные требования к оформлению договора залога.**

В частности, недвижимое имущество должно быть застраховано; его оценка должна быть произведена независимым оценщиком; предмет ипотеки должен быть зарегистрирован в соответствующем реестре и идентифицирован договором об ипотеке. При жилищном ипотечном кредитовании встает вопрос защиты интересов несовершеннолетних детей, проживающих в закладываемых квартирах.

Поэтому кредиторы в процессе организации выдачи и обслуживания ипотечных кредитов взаимодействуют с широким кругом участников рынка: страховые и оценочные компании, строительные организации, риэлторы, органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, нотариаты, паспортные службы, юридические консультации, кредитные бюро, коллекторские агентства и т.п.).

Ипотечная сделка - совокупность сделок, направленных на заключение кредитного договора по предоставлению ипотечного кредита, а также на заключение иных сопутствующих договоров, обеспечивающих исполнение по ним заемщиком своих обязательств

- договоры страхования;
- договор оценки предмета залога;
- договор купли-продажи недвижимости;
- договор на строительство недвижимости;
- нотариальное оформление сделок;
- регистрация как права собственности на недвижимость, так и его обременение и т.п.



*Комплексное ипотечное страхование, используемое в
российской практике*

Страхование имущества являющегося
предметом залога

Страхование жизни и здоровья заемщика
(личное страхование)

Титульное страхование

Классическое ипотечное страхование

Страхование ответственности заемщика

Страхование ответственности заемщика

✚

Страховой продукт	Предмет страхования	Страховой случай
Страхование риска нанесения ущерба предмету залога (обязательное)	Предмет залога (жилой дом, квартира, нежилое помещение, земельный участок)	Гибель или повреждение недвижимости, являющейся предметом залога (пожар, взрыв, залив и т.д.)
Страхование жизни, здоровья и потери трудоспособности заемщика	Жизнь, здоровье ссудополучателя	Смерть; потеря трудоспособности или наступления инвалидности 1-й или 2-й группы в течение срока действия кредитного договора.
Страхование права собственности (титульное страхование).	Имущественные интересы собственника недвижимости	Утрата или ограничение права собственности на приобретаемое жилье в результате: <ul style="list-style-type: none">• признания заключенной с имуществом сделки недействительной и <u>обязания</u> возврата полученного по сделке имущества;• удовлетворения судом предъявленного к владельцу имущества <u>виндикационного иска</u>

Классическое ипотечное страхование

Страховой продукт	Предмет страхования	Страховой случай
Страхование ответственности заемщика при ипотечном кредитовании	Риск <u>невозврата</u> заемщиком ипотечного кредита	Факт предъявления заемщику требования о погашении кредита при недостаточности у банка денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества

Договор между кредитором и заемщиком может быть оформлен в виде закладной

Закладная – именная ценная бумага, удостоверяющая следующие права ее законного владельца:

- право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства;
- право залога на имущество, обременённое ипотекой

Закладная

- ***составляется*** залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству;
- **обязанными** по закладной лицами являются должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель;
- ***выдается*** первоначальному залогодержателю органом, осуществляющим государственную регистрацию ипотеки, после государственной регистрации ипотеки;
- ***удостоверяет*** денежное обязательство, обеспеченное ипотекой сумма долга по которому на момент заключения договора определена или которое содержит условия, позволяющие определить эту сумму в надлежащий момент.

Закладная может

- а) храниться у кредитора, как обеспечение обязательств должника,
- б) может быть реализована на вторичном рынке с целью привлечения ресурсов,
- в) на её основе (точнее на основе пула закладных) могут быть выпущены ипотечные ценные бумаги.

Кроме того, сам ипотечный кредит может быть выдан в форме закладной.

Закладная может

Закладная может быть передана в депозитарий для ее депозитарного учета. Депозитарный учет закладных осуществляется в депозитариях

В случае, если осуществляется депозитарный учет закладной, права ее владельца подтверждаются записью по счету депо в системе депозитарного учета

В случае если осуществляется депозитарный учет закладной, передача прав на закладную, а также совершение иных сделок с закладной может осуществляться только путем внесения соответствующих записей по счету депо

(ст. 13 ФЗ Об ипотеке)

Первичный рынок охватывает деятельность кредитных институтов по кредитованию юридических и физических лиц под залог объектов недвижимости.

На вторичном рынке происходит возобновление кредитных ресурсов кредиторов с помощью уступки прав требования по ипотечным кредитам, что дает возможность выдать кредит следующему заемщику.

Участники вторичного рынка ипотечных кредитов

- владелец активов) первичный кредитор - продавец закладных)
- специализированные рефинансирующие компании (Агентство по ипотечному жилищному кредитованию)
- другие покупатели активов (банки, ипотечные фонды)

При секьюритизации ипотечных активов:

- организатор размещения,
- управляющая и бухгалтерская организации ипотечного агента;
- сервисный агент (банк, получающий платежи от заемщиков)
- специализированный депозитарий ипотечного покрытия,
- рейтинговое агентство;
- аудитор;
- юридический консультант,
- налоговый консультант,
- расчетный агент;
- регулятор;
- депозитарий облигаций.

СИСТЕМА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ В РФ

Рефинансирование ипотечных активов для банка означает продажу пула кредитов третьему лицу напрямую или реализацию прав на поступающие платежи по ним с помощью механизма секьюритизации.

Система рефинансирования ИЖК – система формирования ресурсов ипотечных кредиторов путем организации вторичного рынка ипотечных жилищных кредитов

- централизованная (с участием Агентства по ипотечному жилищному кредитованию)
- децентрализованная