

Кондрашова Г.П.

УДК 336.274

## СТАНОВЛЕНИЕ, РАЗВИТИЕ И ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОДЕРЖАНИЕ ИПОТЕКИ

**Введение.** Проблема сущности ипотеки относительно новая в современной науке и потому изучена не в полной мере. Некоторые аспекты исследуемой проблемы освещены в работах отечественных и зарубежных ученых: О.А. Карловой, Ю.Г. Леги, Т.М. Качалы, Н.Ф. Чечетовой, М.И. Лебедева, П. Матияша, Г. Поляковского и др.

**Цель исследования.** Цель статьи состоит в определении экономического содержания ипотеки, анализе этапов ее становления.

**Основные результаты исследований.** Термин «ипотека» (от греч. *hypotheka* - подставка) был известен еще в древней Греции в начале VI столетия до н.э. В те времена в Афинах залоговым обеспечением обязательств выступала личность должника, которому в случае невыполнения требований угрожало рабство. Принято считать, что своим происхождением термин «ипотека» обязан архонту Солону и был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными участками. На границе земельного участка, принадлежащего должнику, кредитор устанавливал специальный столб с надписью о том, что это имущество выступает обеспечением его претензии к должнику в определенной сумме. На этом столбе также отмечались все долги владельца земли. Такой столб получил название «ипотеки», а само слово «ипотека» в переносном смысле стало применяться для определения залога [1].

В дальнейшем для записей операций с имуществом, выступавшим обеспечением, стали использовать особые книги, которые назывались ипотечными. В древней Греции обеспечивалась гласность, которая позволяла любому заинтересованному лицу беспрепятственно получить информацию о состоянии конкретной земельной собственности.

Новое развитие институт ипотеки получил в Римской империи. Ипотека здесь устанавливалась на все имущество должника, а не только на земельный участок. В I веке н.э. создаются первые ипотечные учреждения, которые выдавали кредиты под залог имущества частным лицам, а во II веке н.э. было введено особое законодательство для учреждений, выполняющих функции ипотечных банков.

Ипотека на протяжении довольно короткого промежутка времени эволюционировала от фидуции (от лат. *fiducia* – соглашение, основанное на доверии) к более прогрессивной форме - пигнусу (от лат. *pinus* – неформальный залог) и далее – к залогу [1].

При фидуции объект залога переходил в собственность кредитора, причем последний имел право или вернуть недвижимость должнику после выполнения договора, или продать ее, отказавшись от денежного требования.

Договор пигнуса предусматривал передачу недвижимости не в собственность, а во временное владение ею кредитором, как гарантии выполнения кредитного обязательства. Заемщик имел право требовать, чтобы кредитор не пользовался заложенной недвижимостью, а лишь сохранял ее. Кроме того, кредитор уже не имел права оставить залог у себя, а возможность продать его имел лишь в случае невыполнения должником своих обязательств. Разница между остатком долга и ценой продажи заложенного предмета залога возвращалась заемщику.

Следующим этапом развития ипотеки было становление классического института ипотеки, обусловленное изменением социально-экономических условий того времени, а именно: ослаблением рабовладельческого способа хозяйствования и массовой передачей земли арендаторам. Имущество заемщика оставалось в собственности должника, а кредитор имел право на компенсацию остатка долга из средств от продажи с торгов заложенного имущества. Но теперь постепенно расширялся перечень видов имущества, которое могло выступать в форме залога. Сначала новая форма залога распространялась лишь на орудия труда, которые арендаторы по объективным причинам не имели возможности передать владельцам земель. Позднее в ипотеку стала передаваться и иная недвижимость.

Роль государства в соблюдении прав участников ипотечных соглашений была значительной, поскольку довольно сложные по структуре соглашения требовали контроля и регулирования, налаженной регистрационной системы. Однако в связи с ослаблением функций государства в условиях общего упадка эпохи Древнего мира, институт ипотеки прекратил свое существование на несколько столетий с тем, чтобы снова возродиться в средневековом европейском законодательстве.

В Германии ипотека появляется в XIV веке; во Франции с конца XVI века действовала негласная ипотека. Ипотека распространялась на недвижимость (как правило, имение), независимо от смены владельца и уже тогда являлась надежным вещным правом, но только после внесения специальной записи об ипотеке в особую книгу [1, с.54].

Начало ипотечного кредитования в России можно отнести к царствованию императрицы Елизаветы Петровны. До этого уже в XVI веке залог земли распространился настолько, что появилась практика злоупотреблений ипотечными займами. Люди закладывали одну и ту же землю разным лицам или обманно занимали деньги, выдавая чужое имение за свое собственное. Для прекращения подобной негативной ипотечной практики и развития государственного кредитования в 1754 году были открыты первые дворянские банки в Москве и Петербурге. Затем были введены законы, поддерживающие ипотечное кредитование. По российскому законодательству XIX века на одной территории не могли действовать одновременно более двух земельных банков, чтобы не создавать ненужной конкуренции. В 1917 году ипотечное кредитование в России прекратило свое существование, так как частная собственность на землю была отменена, а банки прошли процедуру Национализации и стали государственными.

Возрождение ипотеки в Украине началось в 90-х годах, когда «Киевгор-строй» через банк «Аркада» начал предлагать гражданам ипотечные кредиты. Однако новый кредитный продукт долго оставался невостребованным, так как в стране не было необходимых денег. По данным банка «Аркада», лидера ипотечного рынка того времени, за 1999-2001 годы было выдано кредитов для инвестирования жилищного строительства всего на 150 миллионов гривен.

Собственно до 2004 года ипотеки в классическом понимании этого слова в Украине не было. Средние сроки погашения кредитов составляли около трех лет, и фактически речь шла о финансировании небольших временных разрывов в платежах заемщиков.

С принятием в 2004 году Закона «Про ипотеку» начался новый этап в развитии ипотечных отношений в Украине.

Ипотека в современном определении - это способ обеспечения выполнения обязательств по кредитному договору, по которому недвижимое имущество, являющееся предметом залога, остается у залогодателя или у третьего лица.

Закон Украины «Про ипотеку» определяет ипотеку как вид обеспечения выполнения обязательства недвижимым имуществом, которое остается во владении и пользовании ипотекодателя, согласно которому ипотекодержатель имеет право в случае невыполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства получить удовлетворение своих требований за счет предмета ипотеки преимущественно перед другими кредиторами этого должника в порядке, установленном этим законом [2].

Ипотека возникает на основании договора, закона или решения суда.

Экономисты под ипотекой понимают залог недвижимости с целью получения кредита в банке или небанковском финансово-кредитном учреждении.

Для более глубокого понимания сущности ипотеки существенное значение имеет ее классификация. Виды ипотек, которые используются в современном законодательстве разных стран мира, приведены на рис. 1. [3, с.36].

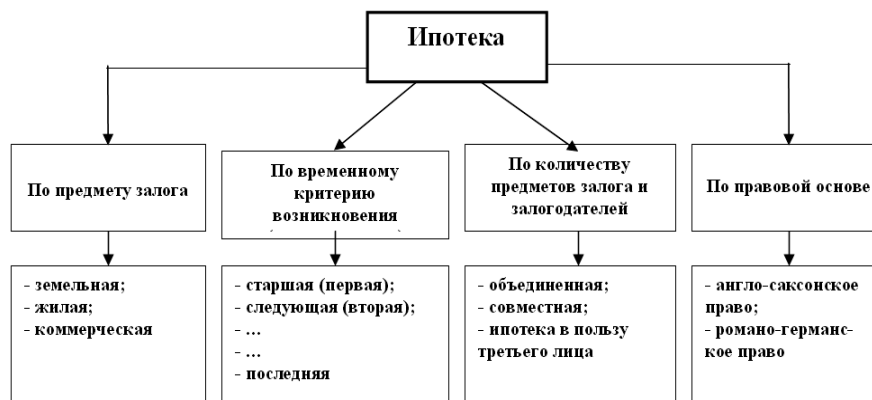


Рис. 1. Классификация ипотек по видам.

Источник: [3, с.36]

Предмет ипотеки – это заложенное недвижимое имущество, которое является предметом кредитного обязательства.

Предметом ипотеки могут быть участки земли и имущество, которое на ней расположено, - здания, сооружения, квартиры, предприятия как целостные имущественные комплексы, другое имущество, отнесенное законодательством Украины к недвижимому. В зависимости от предмета ипотеки выделяют ипотеку жилья (жилиую ипотеку), ипотеку земельных участков (ипотеку земли) и ипотеку коммерческой недвижимости (коммерческую ипотеку).

Предметом ипотеки могут быть один или несколько объектов недвижимого имущества при выполнении следующих условий:

- недвижимое имущество принадлежит ипотекодателю на правах собственности или на правах хозяйственного ведения, если ипотекодателем является государственное или коммунальное предприятие, учреждение или организация;
- недвижимое имущество может быть отчуждено ипотекодателем и на него в соответствии с законодательством может быть обращено взыскание;
- недвижимое имущество зарегистрировано в установленном законом порядке как отдельный выделенный в натуре объект права собственности, если другое не установлено законом.

По временному критерию (очередности возникновения) виды ипотеки суб-ординируются как старшая (первая) и следующие. Следующая ипотека - это передача в залог недвижимого имущества, которое уже является предметом ипотеки по предыдущему договору ипотеки.

Залог недвижимости, которая раньше не закладывалась (или чистая от предыдущих обязательств недвижимость), является первой ипотекой. Первая (основная или старшая) ипотека дает залогодержателю преобладающее залоговое право, то есть право первоочередного (относительно следующих залогодержателей) удовлетворения требований (если другое не предусмотрено договором).

Одно и то же недвижимое имущество может быть вместе с тем залогом под разные обязательства. С экономической точки зрения это эффективно и значительно увеличивает финансовые активы как отдельных субъектов хозяйствования, так и экономики в целом. При таких условиях применяются определенные ограничения на залоговое имущество, которое отражается в соглашениях между залогодателем и залогодержателем. Так, например, в развитых странах, где ипотека имеет продолжительную историю существования, все последующие займы под ипотеку предусматривают повышенную процентную ставку, меньший срок кредитования и больший риск кредитора. В таких случаях сумма займа по второй ипотеке, как правило, меньше, чем по первой. Если объем займа по первой ипотеке составляет в среднем 70-80% рыночной стоимости недвижимости, то по второй он может равняться 50-60%.

В зависимости от количества предметов залога и залогодателей ипотека может быть объединенной или совместной. Если обеспечение обязательства осуществляется путем одновременной передачи в ипотеку двух или нескольких объектов недвижимого имущества, которые принадлежат одному залогодателю, имеет место объединенная ипотека. Если обязательства заемщика обеспечиваются путем передачи в ипотеку двух или нескольких единиц недвижимого имущества, которые принадлежат разным лицам, это будет совместная ипотека. Обеспечение выполнения обязательства путем передачи в ипотеку недвижимого имущества, которое принадлежит третьему лицу (имущественному поручителю), является ипотекой в пользу третьего лица.

Разнообразие правовых систем разных стран обусловили разделение ипотек по правовой основе. Здесь выделяют англо-саксонский и романо-германский вид ипотеки. Если по англо-саксонскому праву сущность ипотеки наиболее близка к древнеримскому правовому институту фидуции, когда предмет залога находится в собственности залогодержателя, то романо-германская система права, которая распространена в континентальной Европе, базируется на древнеримском понятии ипотеки, которое предусматривает, что предмет залога остается в собственности залогодателя.

Понятие ипотеки лежит в основе развития отношений между физическими или юридическими лицами и коммерческими банками по поводу целевого получения и использования финансовых средств.

Сегодня термин «ипотека» потерял свой буквальный смысл как фиксация задолженности землевладельца и перешел в сферу регулирования отношений относительно операций с недвижимостью. По своей экономической сущности ипотека является разновидностью имущественного залога, который служит обеспечением выполнения основного денежного обязательства заемщика перед кредитором. При этом кредитор не становится владельцем залога, однако получает в случае невыполнения условий кредитного договора право компенсировать неуплаченный долг за счет реализации заложенного имущества.

Особенностью данного вида залога является его предмет, а именно недвижимое имущество, объекты незавершенного строительства, право аренды недвижимости. При этом имущество, которое нельзя разделить без изменения его назначения, нельзя передать в ипотеку частями. На имущество, которое находится в общей совместной собственности, ипотека может быть установлена только при наличии согласия на это всех владельцев.

Преимущество недвижимости как объекта залога объясняется постоянным местонахождением, а также ее высокой и стабильной ценой с тенденцией к повышению. Физические же характеристики недвижимости позволяют оставлять заложенный объект во владении и пользовании залогодателя.

Система ипотечного кредитования - это кредитование под залог недвижимости. Порядок ипотечного кредитования обеспечивает сохранение заложенного имущества вместе со стабильностью его цены и создает банку-кредитору экономическую базу для продолжительного изъятия кредитных ресурсов без особых опасений за возврат займа заемщиком.

Перечень объектов недвижимости, которые могут служить предметом ипотеки, устанавливается законодательством. В Украине под залог может быть заложено недвижимое имущество, в том числе [4]:

- земельные участки;
- предприятия (как целостный имущественный комплекс), а также здания, сооружения и другое недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, которые состоят из одной или нескольких изолированных комнат;
- дачи, садовые дома, гаражи и другие сооружения хозяйственного назначения;
- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Ипотека не может выступать как самостоятельная экономическая категория. Основное ее назначение - обеспечение выданных кредитов залогом недвижимого имущества, что является основой для снижения риска в процессе ипотечного кредитования.

Система ипотеки предусматривает экономическую и юридическую подсистемы, которые включают заключение договора об ипотеке, порядок определения состояния владения недвижимостью, наличие долгов по нему. При наличии ипотечной системы, которая позволяет четко установить достоверность правообладателя на определенную недвижимость, создаются условия для надежного предоставления ему долгосрочного кредита под залог этой недвижимости.

Сущность ипотечного кредита можно определить с помощью общих закономерностей авансирования капитала и движения заемного капитала. Для определения специфических особенностей ипотечного кредита необходимо выделить и рассмотреть отношения между конкретными субъектами (участниками) ипотечного кредитования, а также особенности объектов, вовлеченных в процесс ипотечного кредитования.

Ипотечный кредит имеет как общие черты, связывающие его с кредитом, как формой существования заемного капитала, так и свои специфические особенности. Его содержание раскрывается в отношениях главных участников ипотеки - кредитора и заемщика, и второстепенных участников - строительных организаций, страховых компаний, риэлтеров, государственных органов разного уровня.

Кредитор предоставляет денежный капитал, который ему принадлежит, заемщику на определенный период времени на условиях платности и возвратности. В рамках отношения «кредитор-заемщик» специфические условия для заемщика возникают в том случае, когда есть особая институциональная поддержка данного направления кредитования. Например, есть государственные гарантии ипотечного кредитования, которые уменьшают риск для кредитора, или есть льготы в налогообложении.

Если рассматривать процесс в целом, то он заключается в рамках общих закономерностей движения заемного капитала, когда капитал авансируется ради получения прибыли. В этом случае кредит для кредитора является особой формой авансирования капитала для получения прибыли.

В условиях развитой конкуренции норма прибыльности особых форм капитала выравнивается и ипотечное кредитование подчиняется общим законам движения авансированного капитала. Так выглядит ипотечный кредит с точки зрения движения индивидуального капитала. Но с общественной точки зрения роль ипотечного кредита будет важна, если он будет потрачен заемщиком на потребительские цели, приобретение ценных бумаг, основной капитал, жилищное строительство, поскольку именно эти области инвестиций создают условия для формирования благоприятной социальной среды. В связи с этим необходимо подчеркнуть важность общественного значения направлений использования заемных средств.

Ипотечный кредит является имущественной формой кредита. Предоставленные кредитные средства направляются не на фондовый рынок, а в реальный сектор экономики. Значение ипотечного кредита возрастает в переходной экономике, когда есть незанятые ресурсы, в частности трудовые. В этом качестве ипотечный кредит содействует решению ряда социально-экономических проблем. Во-первых, приобретению гражданами самого важного жизненного блага - жилья. Во-вторых, созданию рабочих мест, получению дополнительных доходов для рабочих и предпринимателей. В связи с этим целевая

направленность ипотечного кредита и результаты его целевого использования отличают его от других форм кредита.

Инвестиции в жилищное строительство расширяют потребительский рынок и объемы произведенных социальных благ, они же выступают как инвестиции в основной капитал, тем самым, расширяя рынок средств производства и предпринимательские блага.

Таким образом, можно сделать вывод, что для экономики Украины ипотечный кредит служит фактором экономического роста. Кроме того, он служит эффективным средством преобразования имеющихся сбережений в инвестиции, которые также содействуют росту экономики. В свою очередь, рост экономики является основой для социально-экономического развития страны.

На развитие и организацию ипотечного кредитования в стране влияет целый комплекс условий и факторов. К основным из них относят:

1. Политические факторы, такие как стабильность общественной системы, предсказуемость или непредсказуемость политических режимов, наличие или отсутствие внешней угрозы, военной или экономической экспансии других государств.

При этом нестабильность и непредсказуемость политической ситуации, как правило, отрицательно влияют на развитие ипотечного кредитования. Успешному развитию ипотеки может содействовать включение в государственную политику целой системы возможных протекционистских мер, таких как предоставление целевых кредитных ресурсов, предоставление государственных гарантий на обеспечение ипотечных кредитов и займов, осуществляемых в рамках эмиссии ценных бумаг для вторичного рынка, а также разных форм адресной поддержки конкретных категорий граждан, которые получают ипотечные кредиты на строительство жилья.

2. Правовые факторы, которые определяются общим состоянием правовой среды общества. При этом ключевое влияние на развитие ипотеки имеет способность правовой среды защищать собственность, и, прежде всего, объекты недвижимости. Огромную роль играет также обеспечение законных способов наложения взысканий и отчуждения имущества.

К этой же группы факторов нужно отнести наличие или отсутствие четкой системы регистрации недвижимости и залога.

Как правило, успешное развитие ипотеки становится возможным лишь при выделении специального блока законов и распоряжений, которые регламентируют содержание и порядок осуществления ипотечных операций их участниками.

3. К экономическим факторам, которые влияют на развитие ипотечного кредитования, относятся общее развитие кредитно-финансового рынка и рынка ценных бумаг в стране, стабильный курс валюты и низкий уровень инфляции, платежеспособность населения, что определяет общий масштаб и динамику рынка недвижимости. Особое значение в этой группе факторов имеет развитие системы страхования различных экономических рисков, связанных с ипотекой. При этом для нормального развития ипотеки необходимым является страхование самих объектов недвижимости, жизни заемщиков и предоставленных им кредитов, а также страхование ликвидности и прибыльности ценных бумаг, которые обеспечены залогами на недвижимость.

4. Факторы, обусловленные историческими условиями развития, также могут влиять на выбор формы ипотечного кредитования. Особую роль при этом играют традиции накопления средств или их отсутствие, а также отношение к кредиту населения.

Многообразие всех вышеизложенных факторов послужило основой для существования в мире различных вариантов организации ипотечного кредитования.

Существуют страны, где разные схемы и варианты организации ипотечного кредитования реализуются одновременно и не исключают друг друга, ориентируясь на свою собственную нишу. Более того, зачастую отличия между разновидностями ипотечного кредитования в принципиальном плане не являются существенными.

В экономической литературе существует точка зрения, в соответствии с которой ипотечный кредит - это разновидность потребительского кредита, поскольку цель потребительского кредита - удовлетворение нужд населения, одной из которых является потребность в жилье. Однако особенности ипотечных займов, такие, как: долгосрочный характер, залог недвижимого имущества, большая сумма в отличие от потребительских кредитов на текущие нужды, – позволяют выделить его в отдельную категорию [5, с.59].

В основе развития процесса ипотечного кредитования лежат пять основных принципов: платности, срочности, возвратности, обеспеченности, целевого использования средств.

Реализация этих принципов на практике позволяет устанавливать и контролировать требования по данному виду кредитования со стороны кредитора к заемщику. При этом основным обеспечением возвратности кредитных средств служит залог имущества. Нецелевое использование заемных средств, а также лишение кредитора возможности осуществлять контроль за целевым использованием средств дают последнему право требовать досрочного возврата кредита и процентов по нему.

В настоящее время разработано множество видов ипотечных кредитов, различающихся схемами выдачи, схемами погашения и порядком обслуживания. Основные виды ипотечных кредитов представлены на рис.2. [21, с.61].

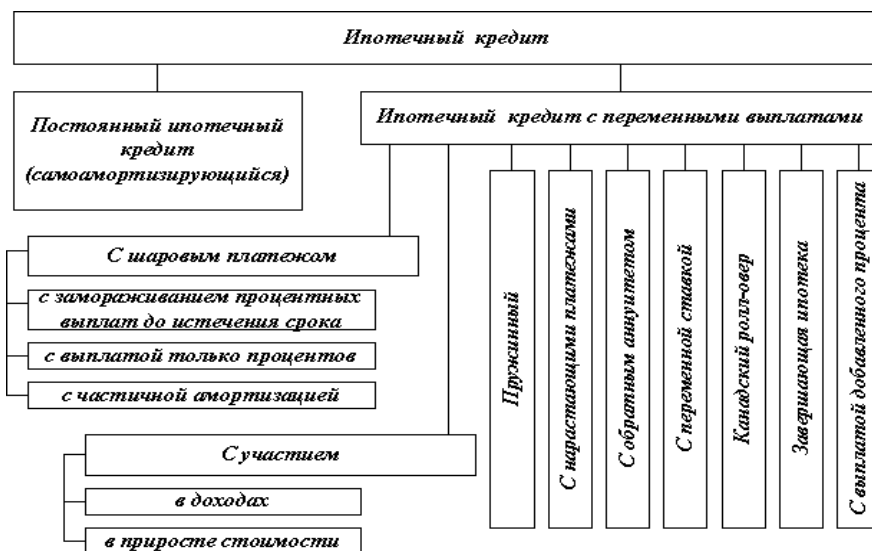


Рис. 2. Виды ипотечных кредитов.

Источник: [5, с.61].

Постоянный ипотечный кредит. Данный вид кредита носит также название аннуитетный - самоамортизирующийся кредит с фиксированной процентной ставкой, по которому предусмотрены равновеликие периодические (как правило, ежемесячные) платежи.

Периодический платеж включает выплату в счет погашения долга (тела кредита) и уплату процентов по кредиту. Величина платежа определяется как сумма, которую необходимо вносить ежемесячно, чтобы полностью погасить кредит в течение срока действия кредитного договора по определенной процентной ставке. Платеж определяется с учетом текущей стоимости денежного потока.

Данный вид кредита характерен для стран с низкой инфляцией и длительными сроками кредитования.

При расчете платежей по ипотечному кредиту учитываются три фактора:

- сумма кредита,
- срок погашения кредита,
- процентная ставка.

Кредит с «шаровым» платежом. В этом случае предусматривается выплата большей части или всей суммы кредита, т.е. «шаровой» платеж в конце срока кредитования.

Разновидности кредитов с «шаровым» платежом характеризуются следующими признаками:

- здесь могут отсутствовать процентные выплаты до конца срока кредита, по окончании срока кредита выплачивается вся сумма кредита и начисленный сложный процент;
- выплата в течение кредитного периода только процентов, в конце срока погашение задолженности «шаровым» платежом;
- частичная амортизация с итоговым «шаровым» платежом.

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

Пружинный (с фиксированной выплатой основной суммы долга) кредит. Особенности этого вида ипотечного кредита состоят в следующем:

- он имеет периодические фиксированные платежи в счет погашения основной суммы долга;
- выплаты процентов здесь осуществляются на оставшуюся часть долга.

Разновидностью пружинного кредита является кредит с выплатой в течение нескольких лет только процентных платежей, а затем осуществляются равные платежи в счет основной суммы долга и проценты на непогашенный остаток кредита.

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

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

Ипотечные кредиты с участием привлекательны для кредитора по следующим причинам:

- такие схемы финансирования позволяют защитить интересы кредитора в условиях высоких темпов инфляции;
- уменьшение процентной ставки по кредиту приводит к уменьшению периодических платежей по кредиту, что снижает риск невыполнения обязательств заемщиком.

Часть дохода от недвижимости, которую предполагает получить кредитор, в условиях нестабильного развития экономики имеет большую степень риска. Для уменьшения риска снижения дохода от недвижимости кредиторы включают в договоры статьи о периодических проверках качества управления собственностью.

Привлекательность ипотечного кредита с участием для заемщика состоит в следующем:

- платежи по кредиту с участием меньше, чем платежи по другим видам ипотечных кредитов;
- меньшие периодические платежи являются стимулом для реализации заемщиком инвестиционного проекта, требующего больших затрат капитала.

Однако в случае существенного роста стоимости и дохода от недвижимости увеличивающиеся выплаты кредитору могут не компенсироваться снижением процентной ставки.

Кредит с нарастающими платежами. Применяется для заемщиков, рассчитывающих на рост своих доходов. Особенности такого вида ипотечного кредита состоят в следующем:

- минимальный первоначальный взнос, затем взносы увеличиваются с постоянным темпом;
- на определенном этапе начинаются равновеликие платежи по схеме само-амортизирующегося кредита.

При кредитовании с ростом платежей задается последовательность размеров платежей с увеличением взносов через равные интервалы времени, размер последнего взноса определяется по сумме остатка задолженности по кредиту.

Такие схемы финансирования удобны для предпринимателей: в начальный период развития бизнеса финансовые ресурсы не отвлекаются из бизнеса, который может интенсивно развиваться.

Кредит с обратным аннуитетом. Предполагает снижение выплат по кредиту в конце срока кредита.

Кредит с переменной процентной ставкой. Основные характеристики, присущие ипотечным кредитам с переменной процентной ставкой:

- процентная ставка меняется в соответствии с изменением финансовой ситуации на рынке, корректируется по оговоренным в кредитном договоре финансовым индексам, например, по индексу государственных ценных бумаг;
- по кредиту может быть установлен максимальный и минимальный уровень процентной ставки, выплачиваемой заемщиком;
- корректировки процентной ставки могут проводиться только через заранее оговоренные в кредитном договоре интервалы времени с учетом преобладающих процентных ставок в этот период;
- может быть установлен предельный уровень изменения процентных ставок относительно предыдущего периода;
- в договоре по данному виду кредитов может быть предусмотрено досрочное погашение кредита после заранее оговоренного срока без уплаты штрафа за досрочное погашение;
- могут действовать условия кредита до момента продажи собственности, дающие кредитору право требовать при продаже собственности немедленной выплаты остатка кредита, т. е. передача обязательств по существующему кредиту новому владельцу собственности может быть запрещена, что дает возможность кредитору повысить процентную ставку в соответствии с текущей рыночной ситуацией.

Существуют следующие основные типы ипотечных кредитов с переменной процентной ставкой:

- кредиты с корректируемой процентной ставкой;
- кредиты с пересматриваемой процентной ставкой;
- кредиты с индексируемыми платежами.

Кредит с корректируемой процентной ставкой. При таком финансировании предусматривают два варианта:

- корректировку процентной ставки с соответствующим увеличением платежей по кредиту;
- корректировку процентной ставки без изменения величины периодических платежей, но с изменением срока погашения кредита.

При этом корректировка проводится в соответствии с изменением принятого за основу индекса.

Кредитование с индексируемыми платежами. Такие кредиты отличаются тем, что ставка процента фиксируется на весь срок кредитования. Однако остаток кредита и ежемесячные платежи регулярно корректируются в соответствии с текущей нормой инфляции.

По таким кредитам начальные платежи меньше, что привлекательно для заемщика. Однако платежи регулярно корректируются, и если темпы роста доходов заемщика будут ниже темпов инфляции, возможна ситуация, при которой заемщик не сможет выполнять обязательства по кредитному договору.

От темпов роста инфляции могут отставать и темпы увеличения стоимости недвижимости. Тогда остаток кредита может превысить стоимость собственности, что тоже, возможно, станет причиной невыполнения заемщиком обязательств.

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

Кредит с перезакладываемым залогом (завершающая ипотека). Эти виды ипотечного кредита основаны на схемах финансирования, которые предусматривают возможность продажи недвижимости, являющейся залоговым обеспечением кредита, еще не погашенного на момент продажи собственности. Обязательства по кредиту в этом случае принимает на себя покупатель залоговой недвижимости.

При отсутствии достаточного количества денежных средств на оплату сделки покупатель может взять новый кредит по рыночной ставке.

Возможно использование двух методов финансирования сделки:

- прямая оплата остатка кредита и получение нового кредита на сумму, позволяющую полностью оплатить собственность;
- принятие обязательств по существующему кредиту и получение нового кредита на сумму, недостающую для оплаты сделки, причем обеспечением второго кредита будет та же недвижимость, позиция второго кредитора будет значительно рискованнее, что повлечет установление более высокой процентной ставки по кредиту.

Такие схемы финансирования вложений в недвижимость могут быть использованы и для рефинансирования: владелец может взять новый кредит под эту же собственность под более высокую норму процента, выплатить обязательств по старому кредиту, а разницу использовать для своих срочных нужд.

Однако при этом увеличивается риск заемщика, связанный с возможной потерей права выкупа заложенной собственности: соблюдение заемщиком графика платежей при расчетах со вторым кредитором не гарантирует того, что этот кредитор выполняет обязательства по платежам первому кредитору, вследствие чего заемщик может потерять право выкупа недвижимости.

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

**Выводы.** Глубокое знание сущности ипотеки позволит в полной мере использовать ее возможности и решить столь важную для граждан любой страны социальную проблему обеспечения их достойным жильем.

#### **Источники и литература:**

1. Копишинська Н. В. Становлення іпотеки в Україні / Н. В. Копишинська // Фінанси України. – 2004. – № 5.
2. «Про іпотеку»: Закон України від 05.06. 2003, № 898 – IV : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.Ligazakon.ua](http://www.Ligazakon.ua)
3. Іпотечне креди-тування: Теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва : навч. посіб. / О. С. Любунь, О. І. Кіреєв, В. М. Домрачев, М. П. Денисенко. – К. : Вид-во Європейського ун-ту, 2006.
4. «Про заставу»: Закон України від 02.10.1992 року № 2654-ХІІ : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.Ligazakon.ua](http://www.Ligazakon.ua)
5. Бублик Є. Моделі іпотечного кредитування: зарубіжна та вітчизняна практика / Є. Бублик // Банківська справа. – 2006. – № 5.