



**Ипотека** - это долгосрочная ссуда под залог недвижимого имущества на покупку жилья. Этот способ считается наиболее выгодным способом решения жилищных проблем.

Участниками ипотечной системы являются: банки (осуществляют проверку платежеспособности заемщика), страховые компании (обязуются страховать риски, возникающие в процессе ипотечного кредитования), оценочные компании (оценивают рыночную стоимость квартиры).

Термин "ипотека" впервые появился в Греции в начале VI в. до н.э (его ввел архонт Солон) и был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями (первоначально в Афинах залоговым обеспечением служила личность должника, которому в случае невыполнения обязательства грозило рабство).

Для этого оформлялись обязательства, а на границе принадлежащей заемщику земельной территории ставился столб с надписью о том, что указанная собственность служит обеспечением претензии кредитора в названной сумме. На таком столбе, получившем название "ипотека" (от греч. *hypotheka* — подставка, подпорка), отмечались

все долги собственника земли.

Позже для этой цели стали использовать особые книги, называвшиеся ипотечными. Уже в Древней Греции обеспечивалась гласность, позволявшая каждому заинтересованному лицу беспрепятственно удостовериться в состоянии данной земельной собственности. Новое развитие институт ипотеки получил в Римской империи. В I в. н. э. создавались ипотечные учреждения, которые выдавали кредиты под залог имущества частным лицам.

В период правления императора Антония Пия (II в. н. э.) было разработано особое законодательство для ипотечных банков, которые существовали наряду с другими специализированными банками, а также иными кредитными учреждениями — прообразами сберкасс и сберегательных ассоциаций.

Государство часто оказывало большую поддержку ипотечному кредитованию. Так, при императоре Траяне были созданы специальные фонды для поддержки вдов и сирот, предоставлявшие ипотечные кредиты под 5% годовых (аналогичные финансовые системы были образованы в России в XIX в., правда поддержка, в основном, адресовалась представителям дворянского сословия).

Институт ипотеки в течение относительно небольшого времени прошел путь эволюции от фидуции (от лат. *fiducia* сделка на доверии, доверительная сделка) до более прогрессивной стадии — пигнуса (от лат. *pinus* — неформальный залог) и далее — до ипотеки.

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

Договор пигнуса предусматривал передачу недвижимости уже не в собственность, а во владение ею как гарантию кредитного обязательства. Кредитор не имел права оставлять предмет залога у себя и мог продать имущество только в случае невыполнения взятых должником обязательств, возвращая разницу между продажной ценой и остатком долга заемщику.

Становление классического института ипотеки было связано со сменой политико-экономических условий того времени: ослабление рабовладельческого хозяйствования и массовая передача земель арендаторам. Первоначально новая форма залога распространялась на орудия труда, которые арендаторы земель в силу объективных причин не могли передать собственникам земель (латифундистам).

Позднее в ипотеку начала передаваться и недвижимость.

При ипотеке имущество оставалось во владении должника, а кредитор получал право истребовать закладываемую вещь с последующей ее продажей с торгов и компенсацией из вырученной суммы остатка долга заемщика. Примерно в таком виде институт залога существует до настоящего времени.

Наряду с ипотекой, возникавшей на основании договоренности сторон, вводились различные легальные ипотеки, действовавшие на основании закона (ипотека инвестора на инвестиции, ипотека на имущество неплательщика налога, ипотека на имущество опекуна, ипотека жены на имущество мужа и т.д.). Появились ипотеки,

субординированные по времени возникновения (в силу договора) или по степени их важности (в силу закона). Развивался последующий залог одной и той же недвижимости нескольким лицам.

Роль государства в соблюдении прав участников ипотечных сделок была велика. Достаточно сложные по структуре сделки требовали контроля и регулирования, отлаженной регистрационной системы. В связи с ослаблением этих государственных функций с закатом эпохи Древнего мира, институт ипотеки перестал существовать в течение нескольких веков, прежде чем появиться вновь в средневековом европейском законодательстве.

В Германии она появляется не ранее XIV столетия; 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.

В настоящее время все банки, предоставляющие ипотечные кредиты, разрабатывают программу действий по трём основным направлениям:

приобретение недвижимости на вторичном рынке, т.е. недвижимость построена и готова к проживанию.

строительство недвижимости, т.е. реально недвижимости нет, но она уже строится или начнет строиться, после получения кредита.

кредит под залог уже имеющейся недвижимости, т.е. закладывается то, что уже есть и кредит используется на приобретение/строительство новой недвижимости.

Квартиры, комнаты, коттеджи, земельные участки, гаражи, машино-места и т.д. - всё это является объектом модификации для основных банковских программ. Каждый вид недвижимости предполагает получение кредита со своими минимальными и максимальными суммами, свои процентные ставки, свои сроки кредитования, свои требования к этой недвижимости и т.д. Программы кредитования меняются в зависимости от техники приобретения недвижимости - прямая покупка, альтернативная сделка, сделка с зачетом и т.д.

При прямой покупке квартиры на вторичном рынке кредиты предоставляют практически все банки, работающие с ипотекой. Однако тут могут быть различные требования к параметрам приобретаемой недвижимости: месторасположение дома, год постройки дома, статус квартиры, возможность сноса и т.п. То есть можно получить разрешение банка на кредит, но выбранная вами квартира может его не устроить. Придется либо искать другую, либо искать такой банк, который устроит эта квартира.

При кредитовании строящейся квартиры на этапе строительства как правило применяется повышенная процентная ставка, которая снижается после постройки объекта, получения свидетельства о собственности на него и заключения договора ипотеки.

Ипотечный кредит на приобретение загородного дома - длительная операция. Объектом рассмотрения является земля, после последнего изменения законодательства процедура стала возможной, но очень трудоемкой и банки устанавливают повышенные минимальные суммы кредита, повышенные процентные ставки, повышенный процент собственных средств заемщика.

Ещё более редким вариантом кредитования является кредитование строительства, процедура кредитования очень сложна и условия кредитования еще менее выгодные.

Кредитование под залог имеющейся недвижимости широко распространено. Квартира уже в залоге, можно покупать или строить новую.

В зависимости от типа заемщика ипотечные программы могут различаться:

- льготное (пониженная процентная ставка, упрощенная процедура получения кредита и т.д.) кредитование сотрудников организаций, которые обслуживаются у этих банков;
- льготное кредитование при покупке недвижимости у организаций, с которыми банки имеют договора о сотрудничестве; льготное кредитование молодых семей;
- льготное кредитование добросовестных заемщиков, решивших получить второй кредит и т.д.

Понятно, что выбор банка, осуществляющего ипотечное кредитование является очень важным моментом. Выбирая банк следует обращать внимание не только на процентную ставку кредита и срок, на который он выдается, но и на существующие дополнительные платные услуги, важно знать полную стоимость всех процедур:

- возможность досрочного погашения кредита (может караться штрафами до 3% от суммы остаточной задолженности);
- доля выплат (ежемесячный платеж составляет, как правило, не более 40% от совокупного дохода семьи);
- действия банка в случае вашей неплатежеспособности на протяжении нескольких месяцев (за каждый день просрочки платежа обычно начисляются штрафные санкции и пени).

В случае систематических нарушений сроков выплат банк в судебном порядке подвергает взысканию заложенную квартиру, с последующей ее продажей. Сумма, вырученная от реализации квартиры, идет в счет погашения долга.

Клиенту банка могут предложить арендовать жилье в специализированных домах гостиничного типа, либо в резервном фонде жилья для неплатежеспособных клиентов ипотечной компании.

DeltaCredit банк  
Абсолют Банк  
Агропромкредитбанк  
Банк Москвы  
БИН-Банк  
Внешторгбанк

Банк Возрождение  
Газпромбанк  
Городской Ипотечный Банк  
Международный Московский Банк  
Петрокоммерц Банк  
Промсвязьбанк  
Промышленно-строительный банк  
Уралсиб  
Юниаструм  
Промсвязьбанк  
Росбанк  
Банк Русский Стандарт  
Русславбанк  
Собинбанк  
Петрокоммерц Банк  
Москоммерцбанк