

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«ДАГЕСТАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Ипотечное кредитование

Кафедра «Финансы и кредит» экономического факультета

Образовательная программа
38.03.01 Экономика

Направленность (профиль)
«Финансы и кредит»

Уровень высшего образования
Бакалавриат

Форма обучения
Очная, заочная

Статус дисциплины: вариативная (по выбору)

Махачкала, 2018

Рабочая программа дисциплины «Ипотечное кредитование» составлена в 2018 году в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 38.03.01 Экономика (уровень бакалавриата), утвержденного Приказом Минобрнауки России от «12» ноября 2015 г. № 1327.

Разработчик(и):

Кафедра «Финансы и кредит», Яяева Б.Н., к.э.н., доцент



Рабочая программа дисциплины одобрена:

на заседании кафедры «Финансы и кредит» от «26» июня 2018 г., протокол № 1.

Зав. кафедрой, д.э.н., проф. _____ Алиев Б.Х.

(подпись)

на заседании Методической комиссии экономического факультета от «30» июня 2018 г., протокол № 10.

Председатель _____ Сулейманова Д.А.

(подпись)

Рабочая программа дисциплины согласована с учебно-методическим управлением «30» июня 2018 г. _____

(подпись)

Раздел программы	Стр.
Аннотация рабочей программы дисциплины	4
1. Цели освоения дисциплины	5
2. Место дисциплины в структуре ОПОП бакалавриата	5
3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины (перечень планируемых результатов обучения)	5
4. Объем, структура и содержание дисциплины	6
5. Образовательные технологии	18
6. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов	18
7. Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины	23
8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины	35
9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины	36
10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины	36
11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем	37
12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине	37

СОДЕРЖАНИЕ

4	108	12	6	-	6	-	-	92	4	Зачет
---	-----	----	---	---	---	---	---	----	---	-------

1. Цели освоения дисциплины

Учебная дисциплина «Ипотечное кредитование» является теоретическим курсом, который углубляет и конкретизирует получение знаний в области экономики и финансов.

Оживление и стабильный рост экономики любого государства во многом определяются условиями инвестирования в производственный сектор за счет крупномасштабных банковских кредитов. Но в условиях кризиса в значительной степени возрастает опасность невыполнения должниками своих обязательств.

Задачи курса:

- изучение базовых понятий и формирование системы знаний об ипотечном кредитовании и его среде, возможности использования данного инструмента для решения проблем производственной и непроизводственной сферы;
- оказание помощи студентам в получении навыков и установок на активный самостоятельный поиск эффективных решений на рынке ипотечного кредитования;
- формирование у студентов осознанного интереса к цивилизованным рынкам недвижимости, позволяющим при умелых действиях в рамках закона изыскивать дополнительные источники средств для развития ипотеки;
- сочетание теоретических знаний и практического опыта в совершении различных сделок на рынке недвижимости в соответствии с моделью «обучение – знание – навыки – опыт»;
- проведение систематической проверки и самопроверки знаний студентов в целях понимания и степени усвоения изученного ими материала.

2. Место дисциплины в структуре ОПОП бакалавриата

В структуре ОПОП бакалавриата ФГОС ВО по направлению подготовки 38.03.01 Экономика дисциплина «Ипотечное кредитование» относится к дисциплинам по выбору вариативной части профессионального цикла и изучается на третьем курсе в 5 семестре.

Изучив курс «Ипотечное кредитование», студенты получают комплекс знаний в области базовых основ функционирования рынка недвижимости и особенностей организации рынка ипотечного кредитования в России и за рубежом; цели и принципы формирования системы жилищного кредитования; организационно-правовые технологии совершения различных сделок с земельными участками, жилыми и нежилыми помещениями, социально-экономические условия и организационно-экономический механизм привлечения кредитных ресурсов в эту сферу.

Для изучения дисциплины «Ипотечное кредитование» студентам необходимы знания по таким дисциплинам как: «Деньги, кредит, банки»,

«Организация деятельности центрального банка», «Денежно-кредитная система Российской Федерации». Дисциплина одновременно изучается с дисциплиной «Банковское законодательство».

Изучение дисциплины «Ипотечное кредитование» необходимо для последующего освоения таких дисциплин как: «Банковское дело», «Организация деятельности коммерческих банков», «Анализ деятельности кредитных организаций».

3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины (перечень планируемых результатов обучения)

Код компетенции из ФГОС ВО	Формулировка компетенции из ФГОС ВО	Планируемые результаты обучения (показатели достижения заданного уровня освоения компетенций)
ОПК -2	Способность осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач	<p><i>Знать:</i> правовые основы ипотеки в РФ, современное законодательство, методические и нормативные документы, регламентирующие ипотечные правоотношения; классические модели ипотечного кредитования; типовую процедуру ипотечного кредитования этапы получения ипотечного кредита</p> <p><i>Уметь:</i> производить расчёт аннуитетных платежей по ипотечному кредиту; выполнять расчёт максимальной суммы кредита, исходя платёжеспособности заёмщика; производить расчёт затрат заёмщика при оформлении сделки ипотеки</p> <p><i>Владеть:</i> должен иметь навыки: выполнять расчёт аннуитетных платежей по ипотечному кредиту, выполнять расчёт максимальной суммы кредита, исходя платёжеспособности заёмщика; выполнять расчёт затрат заёмщика при оформлении сделки ипотеки выбирать оптимальный вариант для заёмщика при оформлении сделки ипотеки</p>
ОПК-4	Способность находить организационно-управленческие решения в профессиональной деятельности и	<p><i>Знать:</i> механизм применения основных нормативных документов в сфере ипотечного кредитования</p> <p><i>Уметь:</i> оперативно находить нужную информацию в нормативных документах; с позиций управленческо-правовых норм анализировать конкретные ситуации,</p>

	готовность нести за них ответственность	возникающие в повседневной практике в сфере ипотечного кредитования <i>Владеть:</i> навыками применения организационно-управленческих решений в текущей профессиональной деятельности
ПК-4	Способность на основе описания экономических процессов и явлений строить стандартные теоретические и экономические модели, анализировать и содержательно интерпретировать полученные результаты	<i>Знать:</i> источники информации по ипотечному кредитованию; типовые методики расчета показателей, характеризующих деятельность хозяйствующего субъекта на рынке ипотечных кредитов; информационные ресурсы рынка ипотечных ценных бумаг и производных финансовых инструментов; финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности; отечественные и зарубежные источники информации <i>Уметь:</i> собирать, обрабатывать и анализировать данные, необходимые для расчета экономических показателей на рынке ипотечных ценных бумаг и производных финансовых инструментов; собирать и анализировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию. <i>Владеть:</i> методами оценки инфляционных проектов, решения жилищной проблемы с привлечением ипотечных кредитов

4. Объем, структура и содержание дисциплины

4.1. Объем дисциплины составляет 3 зачетные единицы, 108 часов.

4.2. Структура дисциплины (форма обучения - очная)

№ п/п	Разделы и темы дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)			Формы текущего контроля успеваемости (по неделям семестра) Форма промежуточной аттестации (по семестрам)
				Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа, контроль	
Модуль 1. Теоретические основы ипотечно-жилищного кредитования							

1.	Сущность ипотечного кредитования	5		2	2	8	Опрос, доклады, рефераты, тесты
2.	Правовые основы ипотечного кредитования	5		2	2	8	Опрос, доклады, рефераты, тесты
3.	Инфраструктура рынка жилищного ипотечного кредитования	5		2	2	8	Опрос, доклады, рефераты, тесты
	<i>Итого по модулю 1:</i>			6	6	24	
Модуль 2. Этапы и инструменты ипотечного кредитования							
4.	Инструменты ипотечного кредитования	5		2	2	8	Опрос, доклады, рефераты, тесты
5.	Этапы процесса ипотечного жилищного кредитования	5		2	2	8	Опрос, доклады, рефераты, тесты
6.	Кредитование жилищного строительства	5		2	2	8	Опрос, доклады, рефераты, тесты, задачи
	<i>Итого по модулю 2.</i>			6	6	24	
Модуль 3. Механизм ипотечного кредитования							
8.	Ипотека земельных участков	5		2	2	8	Опрос, доклады, рефераты, тесты
9.	Оценка залоговой стоимости объекта недвижимости	5		2	2	8	Опрос, доклады, рефераты, тесты, задачи
10.	Риски ипотечного кредитования	5		2	2	8	Опрос, доклады, рефераты, тесты
	<i>Итого по модулю 3.</i>			6	6	24	
	ИТОГО ПО КУРСУ			18	18	72	Зачет

Структура дисциплины (форма обучения- заочная)

№ п/п	Разделы и темы дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)	Формы текущего контроля успеваемости (по неделям семестра) Форма
-------	---------------------------	---------	-----------------	----------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

				Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа, контроль	промежуточной аттестации (по семестрам)
1.	Сущность ипотечного кредитования	4		1	1	10	Опрос, доклады, рефераты, тесты
2.	Правовые основы ипотечного кредитования	4		1	1	10	Опрос, доклады, рефераты, тесты
3.	Инфраструктура рынка жилищного ипотечного кредитования	4				12	
4.	Инструменты ипотечного кредитования	4		1	1	10	Опрос, доклады, рефераты, тесты
5.	Этапы процесса ипотечного жилищного кредитования	4				10	
6.	Кредитование жилищного строительства	4		1	1	10	Опрос, доклады, рефераты, тесты, задачи
8.	Ипотека земельных участков	4		1	1	10	Опрос, доклады, рефераты, тесты
9.	Оценка залоговой стоимости объекта недвижимости	4				10	
10.	Риски ипотечного кредитования	4		1	1	10	Опрос, доклады, рефераты, тесты
	Контроль					4	Зачет
	ИТОГО ПО КУРСУ			6	6	96	

4.3. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам).

4.3.1. Содержание лекционных занятий по дисциплине

Модуль 1. Теоретические основы ипотечно-жилищного кредитования

Тема 1. Сущность ипотечного кредитования

Понятие и назначение ипотечного кредитования. Экономическое содержание ипотечного кредита. Роль ипотечного кредитования в развитии жилищного финансирования и обеспечения жильем граждан. Характеристика основных

элементов системы ипотечного жилищного кредитования. Объект и субъект ипотечной сделки.

Тема 2. Правовые основы ипотечного кредитования

Законодательная база ипотечного кредитования. История ипотеки. Правовые принципы ипотеки. ФЗ «Об ипотеке». Законодательное регулирование ипотеки земли. Особенности ипотеки права земельной аренды. Законодательное регулирование выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг. Государственная регистрация ипотеки. Реализация заложенного имущества. Особенности ипотеки жилых домов.

Тема 3. Инфраструктура рынка жилищного ипотечного кредитования

Рынок ипотечного кредитования. Основные участники ипотечной системы. Технология современного ипотечного кредитования. Факторы, определяющие развитие ипотеки. Первичный и вторичный рынки ипотечных кредитов.

Модуль 2. Этапы и виды ипотечного кредитования

Тема 4. Инструменты ипотечного кредитования

Традиционные инструменты ипотечного кредитования. Стандартный ипотечный кредит. Ипотечные жилищные кредиты с переменными выплатами. Альтернативные инструменты ипотечного кредитования. Возможности использования различных кредитных инструментов.

Тема 5. Этапы процесса ипотечного жилищного кредитования

Основные этапы ипотечного жилищного кредитования. Организация процесса предоставления и обслуживания ипотечных кредитов в банке. Процедура андеррайтинга. Характеристика процесса предоставления кредита. Процесс обслуживания ипотечных кредитов в банке.

Тема 6. Кредитование жилищного кредитования

Кредитование строительства как особый вид кредитной деятельности. Основные этапы кредитования жилищного строительства. Управление рисками кредитования жилищного строительства. Особенности кредитования индивидуального жилищного строительства.

Модуль 3. Механизм ипотечного кредитования

Тема 7. Ипотека земельных участков

Сущность ипотеки земельных участков. Земля как объект ипотеки. История залога земли в России. Особенности ипотеки права земельной аренды. Рынок земельных участков.

Тема 8. Оценка залоговой стоимости объекта недвижимости

Основные методы оценки стоимости земельных участков. Оценка зданий и помещений. Оценка рыночной стоимости квартиры. Использование финансового левиреджа и метода инвестиционной группы при совершении сделок с объектами недвижимости. Ипотечно-инвестиционный анализ как метод оценки недвижимости.

Тема 9. Риски ипотечного кредитования

Классификация рисков ипотечного кредитования. Анализ и оценка рисков ипотечного жилищного кредитования. Риск досрочного погашения. Учет и оценка рисков при определении процентной ставки при ипотечном кредитовании. Комплексный учет ценообразующих факторов. Законодательная защита и инструменты управления рисками при осуществлении ипотечных операций.

4.3.2. Содержание практических занятий по дисциплине

Модуль 1. Теоретические основы ипотечно-жилищного кредитования

Тема 1. Сущность ипотечного кредитования

1. Экономическая сущность ипотеки.
2. История развития ипотечного кредитования.
3. Основные участники ипотечной системы.
4. Ипотека жилых домов.

Контрольные вопросы:

1. В чем заключается экономический смысл ипотеки?
2. Дайте характеристику основным этапам развития ипотечного кредитования в России.
3. Назовите основные принципы ипотечного кредитования.
4. Каковы основные виды ипотечного кредитования?
5. Назовите основные функции ипотечного кредитования.
6. Назовите основные элементы системы ипотечного кредитования?
7. Кто относится к субъектам ипотечного жилищного кредитования, и каковы их цели?

Ссылка на учебную литературу, указанную в п.8: (1,2,3,4,5,6,7,)

Тема 2. Правовые основы ипотечного кредитования

1. Роль государства в развитии ипотеки.
2. Основные положения Закона «Об ипотеке».
3. Законодательное регулирование эмиссии ипотечных ценных бумаг.
4. Особенности правового регулирования ипотеки земли.

Контрольные вопросы:

1. Приведите перечень приложений к договору ипотеки.
2. В каких случаях возможен отказ в государственной регистрации договора ипотеки?
3. Каковы права и обязанности залогодержателя?
4. В каких случаях ипотека прекращается?
5. Расскажите о порядке государственной регистрации ипотеки.
6. Каковы преимущества ипотечного кредитования?
7. Охарактеризуйте действующие модели развития ипотеки.

Ссылка на учебную литературу, указанную в п.8: (1,2,3,4,5,6,7)

Тема 3. Инфраструктура рынка жилищного ипотечного кредитования

1. Структура рынка ипотечного кредитования.
2. Формирование рынка доступного жилья.
3. Критерии отбора оценщиков.
4. Система страхования при ипотечном кредитовании.
5. Роль кредитных бюро в системе ипотечного кредитования.
6. Место коммерческих банков на ипотечном рынке.
7. Действующие модели ипотечного кредитования.

Контрольные вопросы:

1. Дайте характеристику рынка ипотечного кредитования.
2. Как организована система рынка ипотечного кредитования?
3. Дайте характеристику первичного и вторичного рынка ипотеки.
4. Каковы функции рынка ипотечного кредитования?
5. Дайте характеристику схем ипотечного кредитования, применяемых банками.
6. Охарактеризуйте организационно-экономические связи типового ипотечного кредитования.
7. Определите роль и место коммерческих банков на рынке ипотечного кредитования в России.

Ссылка на учебную литературу, указанную в п.8: (1,2,3,4,5,6,7,8)

Модуль 2. Этапы и инструменты ипотечного кредитования

Тема 4. Инструменты ипотечного кредитования

1. Традиционные инструменты ипотечного кредитования.
2. Характеристика альтернативных инструментов ипотечного кредитования.
3. Ипотечные ценные бумаги.
4. Основные инвестиционные характеристики долговых ценных бумаг.
5. Ипотечные кредиты с переменной процентной ставкой (ARM).
6. Ипотечные кредиты, предусматривающие возрастание размера платежей (GPM).
7. Ипотека с участием кредитора в распределении дохода от увеличения стоимости недвижимости (SAM).
8. Ипотека с обратным аннуитетом (reverse – annuity mortgage).
9. Секьюритизация ипотечных кредитов.

Контрольные вопросы:

1. Чем отличается залоговое финансирование от ипотечного кредитования под залог ликвидных активов?
2. В чем суть секьюритизации активов?
3. Какие виды залога вы знаете?
4. Какие данные содержит закладная?
5. Назовите варианты кредитования под залог недвижимости имущества.
6. Что включают в себя альтернативные инструменты ипотечного кредитования?
7. Каковы особенности выпуска кредиторами ипотечных ценных бумаг?
8. Что такое облигация с ипотечным покрытием и ипотечный сертификат участия?

Ссылка на учебную литературу, указанную в п.8: (1,2,3,4,5,6,7)

Тема 5. Этапы процесса ипотечного жилищного кредитования

Решение ситуационных задач по организации процесса кредитования.

1. Предварительная квалификация заемщика.
2. Методика проведения андеррайтинга.
3. Заключение ипотечной кредитной сделки.
4. Кредитный договор.
5. Договор купли-продажи жилья.
6. Договор об ипотеке.
7. Расчет максимально доступной суммы кредита.

8. Процесс обслуживания ипотечных кредитов. Обслуживание кредитов с переменной ставкой.
9. Погашение кредита.

Контрольные вопросы:

1. Что включает в себя механизм ипотечного кредитования?
2. Охарактеризуйте процедуру получения ипотечного кредита.
3. Назовите принципы отбора проектов для реализации на условиях залогового кредитования.
4. Какие документы надо подготовить для кредитора?
5. Охарактеризуйте способы использования государственного имущества в качестве залога для обеспечения кредитования городских объектов.
6. Какой порядок установлен для заключения и оформления сделки по залоговому кредитованию?
7. Какие факторы определяют величину процентной ставки по ипотечному кредиту?
8. В каких случаях кредитор может потребовать полного возврата кредита?
9. Назовите основные схемы погашения ипотечных кредитов.

Ссылка на учебную литературу, указанную в п.8: (1,2,3,4,5,6,7,8)

Тема 6. Кредитование жилищного строительства

1. Кредитование строительства как особый вид кредитной деятельности.
2. Основные этапы кредитования жилищного строительства.
3. Долевое участие граждан в многоэтажном жилищном строительстве.
4. Принципы ценообразования в инвестиционно-строительной деятельности.
5. Управление рисками кредитования жилищного строительства.
6. Особенности кредитования индивидуального жилищного строительства.

Контрольные вопросы:

1. Что представляет собой процесс кредитования жилищного строительства?
2. Какова роль кредитования в развитии жилищного строительства?
3. Охарактеризуйте этапы кредитования жилищного строительства.
4. Какие риски возникают в сфере кредитования жилищного строительства?
 1. Дайте характеристику основным видам ипотечного кредита.
 2. Какие особенности ипотеки жилых домов и квартир вы знаете?
 3. В чем состоят особенности ипотеки предприятия?
 4. Дайте характеристику корпоративной модели ипотечного кредитования.
 5. Каковы особенности залога отдельных видов имущества?

6. Дайте характеристику ссудно-сберегательной модели ипотечного кредитования.

Ссылка на учебную литературу, указанную в п.8: (1,2,3,4,5,6,7,8)

Модуль 3. Механизм ипотечного кредитования

Тема 7. Ипотека земельных участков

1. Законодательное регулирование ипотеки земли.
2. Особенности оценки земельных участков.
3. Общие требования к деятельности оценочных фирм.
4. Критерии отбора оценщиков.
5. Особенности ипотеки права земельной аренды.

Контрольные вопросы:

1. Факторы, определяющие стоимость недвижимости.
2. Оценка имущества
3. Виды стоимости имущества (рыночная, инвестиционная, внутренняя, восстановительная, ликвидационная).
4. Принципы оценки объектов недвижимости

Ссылка на учебную литературу, указанную в п.8: (1,2,3,4,5,6,7,8)

Тема 8. Оценка залоговой стоимости объекта недвижимости

1. Основные этапы оценки стоимости объектов недвижимости.
2. Определение вида стоимости имущества.
3. Методика определения рыночной стоимости объекта недвижимости.
4. Метод прямой капитализации.
5. Определение стоимости капитала методами остатка.
6. Ипотечно-инвестиционный анализ.
7. Рыночный и затратный метод анализ недвижимости.
8. Методы определения восстановительной стоимости и стоимости замещения объекта.

Контрольные вопросы:

1. Что учитывается при выборе и подготовке объекта для залога?
2. Назовите условия формирования залогового фонда.
3. В чем суть оценки земли методом капитализации дохода?
4. Назовите факторы, определяющие вариант наилучшего и наиболее эффективного использования участка.

5. Каковы методы оценки зданий и помещений?
6. Каковы особенности оценки обеспечения ипотечных жилищных кредитов?
7. Каковы особенности оценки рыночной стоимости объекта недвижимости?

Ссылка на учебную литературу, указанную в п.8: (1,2,3,4,5,6,7,8)

Тема 9. Риски ипотечного кредитования

1. Кредитный риск и риск процентных ставок.
2. Факторы, определяющие цену ипотечного кредита.
3. Структура цены ипотечного жилищного кредита.
4. Определение процентной ставки при ипотечном кредитовании с учетом риска.
5. Страхование ипотечных кредитных рисков.

Контрольные вопросы:

1. Что такое риск?
2. Дайте характеристику основным видам риска ипотечного кредитования.
3. Каковы основные банковские риски ипотечного кредитования?
4. Каковы инструменты управления рисками при ипотечном кредитовании?
5. Что такое риск-менеджмент?

Ссылка на учебную литературу, указанную в п.8: (1,2,3,4,5,6,7,8)

5. Образовательные технологии

Для проведения лекционных и практических занятий используются различные образовательные технологии.

-проблемная лекция;

-разбор конкретных ситуаций в сфере развития ипотечного кредитования на основе анализа данных официальной статистики в сети Интернет, научных журналах, а также нормативно-правовых актов в области ипотечного кредитования.

При ведении практических занятий по данной дисциплине используются такие стандартные и интерактивные методы обучения как:

- тестирование,
- фронтальный опрос,
- индивидуальный опрос,
- метод малых групп и т.п.

Кроме того, в процессе изучения дисциплины с целью повышения качества обучения предполагается организация научно-исследовательской работы студентов.

6. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов

Для теоретического и практического усвоения дисциплины большое значение имеет самостоятельная работа студентов, которая может осуществляться студентами индивидуально и под руководством преподавателя.

Самостоятельная работа студентов - способ активного, целенаправленного приобретения студентом новых для него знаний и умений без непосредственного участия в этом процесса преподавателей.

Основными видами самостоятельной работы студентов в рамках освоения дисциплины «Ипотечного кредитования» выступают следующие:

- 1) проработка лекционного материала;
- 2) работа со статистическими и аналитическими данными;
- 3) работа с тестами и вопросами для самопроверки;
- 4) написание рефератов.

Методические рекомендации по написанию рефератов

Реферат представляет собой вид развернутого сообщения по определенной теме с использованием ранее опубликованной информации. Для реферата выбираются наиболее важные с научной точки зрения и достаточно исследованные факты, позволяющие проиллюстрировать актуальность избранной проблемы и указать способы ее решения.

Процесс написания реферата включает:

- выбор темы;
- подбор нормативных актов, специальной литературы и иных источников, их изучение;
- составление плана;
- написание текста работы и ее оформление.

Работу над рефератом следует начинать с общего ознакомления с темой (прочтение соответствующего раздела учебника, учебного пособия, конспектов лекций). После этого необходимо изучить нормативные акты, литературные и иные источники, рекомендованные преподавателем. Однако перечень источников не должен связывать инициативу студента. Он может использовать произведения, самостоятельно подобранные в результате изучения библиографии в библиотеке.

План реферата должен быть составлен таким образом, чтобы он раскрывал название работы. Реферат, как правило, состоит из введения, в котором кратко обосновывается актуальность, научная и практическая значимость избранной темы, основного материала, содержащего суть проблемы и пути ее решения, заключения, содержащего теоретические выводы, списка использованной литературы.

Изложение материала должно быть кратким, точным, последовательным. Объем реферата — от 5 до 15 машинописных страниц.

Материал в реферате располагается в следующей последовательности:

- титульный лист
- план работы
- введение
- текст работы (разбитый на разделы)
- заключение
- список литературы.

На титульном листе студент указывает название вуза, кафедры, полное наименование темы реферата, свою фамилию и инициалы, а также ученую степень, звание, фамилию и инициалы научного руководителя, в самом конце — дату написания работы.

Текст полностью написанной и оформленной работы подлежит тщательной проверке. Ошибки и опiski как в тексте, так и в цитатах и в научно-справочном аппарате отрицательно сказываются на оценке.

Выбор темы реферативной работы осуществляется в соответствии с предложенной преподавателем тематикой. В отдельных случаях студент может выбрать для своего реферата тему, которая не вошла в тематику, но отражает его приверженность определенному направлению научных поисков.

Методические рекомендации по подготовке докладов

Доклад – это публичное сообщение, представляющее собой развёрнутое изложение на определённую тему.

В отличие от реферата доклад представляет собой анализ какой-либо темы, опирающийся на всестороннее исследование проблемы или ее отдельных аспектов. Он строится по принципу демонстрации определенной позиции автора, подкрепленной научно-исследовательскими работами в этой области со ссылками на источники, цитатами и обоснованием авторского мнения.

Тема доклада должна быть согласована с преподавателем и соответствовать теме занятия.

Работа студента над докладом-презентацией включает отработку навыков ораторства и умения организовать дискуссию.

Структура доклада:

- титульный лист
- оглавление (в нем последовательно излагаются названия пунктов доклада, указываются страницы, с которых начинается каждый пункт);

- введение (формулирует суть исследуемой проблемы, обосновывается выбор темы, определяются ее значимость и актуальность, указываются цель и задачи доклада, дается характеристика используемой литературы);

- основная часть (каждый раздел ее, доказательно раскрывая отдельную проблему или одну из ее сторон, логически является продолжением предыдущего; в основной части могут быть представлены таблицы, графики, схемы);

- заключение (подводятся итоги или дается обобщенный вывод по теме доклада, предлагаются рекомендации);

- список использованных источников.

Объем доклада может колебаться в пределах 5-15 печатных страниц; все приложения к работе не входят в ее объем.

Доклад должен быть выполнен грамотно, с соблюдением культуры изложения.

Обязательно должны иметься ссылки на используемую литературу.

Содержание доклада студент докладывает на практическом занятии, заседании кружка, научно-практической конференции. Предварительно подготовив тезисы доклада, студент в течение 5-7 минут должен кратко изложить основные положения своей работы. На основе обсуждения студенту выставляется соответствующая оценка.

По усмотрению преподавателя доклады могут быть представлены на практических занятиях и/или студенческих научно-практических конференциях.

Перечень основной и дополнительной литературы, рекомендуемой к использованию при написании рефератов и докладов по дисциплине «Ипотечное кредитование», представлен в Разделе 8 данной рабочей программы.

Примерная тематика рефератов и докладов по разделам дисциплины «Ипотечное кредитование»

Модуль 1. Теоретические основы ипотечно-жилищного кредитования

1. История становления ипотеки в России
2. Зарубежный опыт ипотечного кредитования
3. Правовое регулирование ипотеки в РФ
4. Основания возникновения ипотеки по договору и ипотеки в силу закона
5. Договор об ипотеке: форма, содержание, права и обязанности сторон
6. Государственная регистрация ипотеки в ЕГРП
7. Первичный и вторичный рынок залоговых
8. Система ипотечного жилищного кредитования

9. Особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений
10. Особенности ипотеки земельных участков

Модуль 2. Ипотечное кредитование: тенденции и перспективы развития

11. Типовая процедура оформления ипотечного кредита
12. Процедура проведения андеррайтинга
13. Затраты заёмщика при оформлении сделки ипотеки
14. Виды страхования при ипотечном кредитовании
15. Обеспечение сохранности заложенного имущества
16. Обращение взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки
17. Реализация заложенного имущества при обращении взыскания
18. Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ
19. Условия и особенности федеральной программы ипотечного жилищного кредитования
20. Организация ипотечного жилищного кредитования
21. Социальная ипотека
22. Социальная ипотека в регионах
23. Программы ипотечного жилищного кредитования для молодых семей

Модуль 3. Механизмы ипотечного кредитования: сущность и практика применения

24. Правовое регулирование деятельности жилищно-накопительных кооперативов (ЖНК)
25. Условия и схема приобретения жилья через жилищно-накопительные кооперативы (ЖНК)
26. Условия и схема приобретения жилья через жилищно-строительные кооперативы (ЖСК)
27. Основные проблемы в области ипотечного жилищного кредитования
28. Ипотечные ценные бумаги
29. Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)
30. Основные положения федеральной целевой программы «Жилище»
31. Ипотечное кредитование на первичном рынке жилья
32. Ипотечное кредитование на вторичном рынке жилья
33. Ипотечное кредитование загородной недвижимости
34. Ипотечное кредитование коммерческой недвижимости
35. Требования, предъявляемые к предмету ипотеки

7. Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины

7.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

Перечень компетенций с указанием этапов их формирования приведен в описании образовательной программы

Код компетенции из ФГОС ВО	Наименование компетенции из ФГОС ВО	Планируемые результаты обучения	процедура освоения
ОПК -2	способность осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач	<p><i>Знать:</i> правовые основы ипотеки в РФ, современное законодательство, методические и нормативные документы, регламентирующие ипотечные правоотношения; классические модели ипотечного кредитования; типовую процедуру ипотечного кредитования</p> <p>этапы получения ипотечного кредита</p> <p><i>Уметь:</i> производить расчёт аннуитетных платежей по ипотечному кредиту; выполнять расчёт максимальной суммы кредита, исходя платёжеспособности заёмщика; производить расчёт затрат заёмщика при оформлении сделки ипотеки</p> <p><i>Владеть:</i> должен иметь навыки: выполнять расчёт аннуитетных платежей по ипотечному кредиту, выполнять расчёт максимальной суммы кредита, исходя платёжеспособности заёмщика; выполнять расчёт затрат заёмщика при оформлении сделки ипотеки выбирать оптимальный вариант для заёмщика при оформлении сделки ипотеки</p>	Устный опрос, написание реферата, подготовка доклада, тестирование, решение задач
ОПК-4	Способность находить организационно-управленческие решения в профессиональных	<p><i>Знать:</i> механизм применения основных нормативных документов в сфере ипотечного кредитования</p> <p><i>Уметь:</i> оперативно находить нужную информацию в нормативных документах; с позиций управленческо-правовых норм</p>	Устный опрос, написание реферата, подготовка доклада

	ой деятельности и готовность нести за них ответственность	анализировать конкретные ситуации, возникающие в повседневной практике в сфере ипотечного кредитования <i>Владеть:</i> навыками применения организационно-управленческих решений в текущей профессиональной деятельности	
ПК-4	Способность на основе описания экономических процессов и явлений строить стандартные теоретические и экономические модели, анализировать и содержательно интерпретировать полученные результаты	<i>Знать:</i> источники информации по ипотечному кредитованию; типовые методики расчета показателей, характеризующих деятельность хозяйствующего субъекта на рынке ипотечных кредитов; информационные ресурсы рынка ипотечных ценных бумаг и производных финансовых инструментов; финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности; отечественные и зарубежные источники информации <i>Уметь:</i> собирать, обрабатывать и анализировать данные, необходимые для расчета экономических показателей на рынке ипотечных ценных бумаг и производных финансовых инструментов; собирать и анализировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию. <i>Владеть:</i> методами оценки инфляционных проектов, решения жилищной проблемы с привлечением ипотечных кредитов	Устный опрос, написание реферата, подготовка доклада

7.2. Типовые контрольные задания

Примерные тестовые задания

Тема 1. Сущность ипотечного кредитования

1. Действующими формами осуществления коллективных инвестиций в России являются:
 - А) паевые инвестиционные фонды;
 - Б) Центральный Банк РФ;
 - В) общие фонды банковского управления.
2. К недвижимому имуществу относятся:

- А) земельные участки;
- Б) здания, сооружения;
- В) воздушные и морские суда;
- Г) все перечисленное выше.

3. К операторам вторичного рынка ипотечных кредитов (агентства по ипотечному жилищному кредитованию) относятся:

- А) пенсионные фонды;
- Б) специализированные организации, осуществляющие рефинансирование кредиторов, выдающих долгосрочные ипотечные жилищные кредиты населению;
- В) страховые компании и инвестиционные банки;
- Г) паевые инвестиционные фонды.

4. К основным функциям операторов вторичного рынка относятся:

- А) рефинансирование кредиторов на основе установленных стандартов и требований; предъявляемых к процедурам ипотечного кредитования;
- Б) оценка платежеспособности и кредитоспособности заемщика;
- В) выпуск эмиссионных ипотечных ценных бумаг;
- Г) регистрация обременения залогом недвижимого имущества;
- Д) привлечение средств инвесторов в сферу жилищного кредитования.

5. Основными функциями органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются:

- А) регистрация сделок купли – продажи жилых помещений, оформление перехода прав собственности к новому собственнику;
- Б) организация проведения торгов по реализации жилья, на которое обращено взыскание;
- В) регистрация договоров об ипотеке и права ипотеки;
- Г) осуществление определения рыночной стоимости жилых помещений, являющихся предметом залога при ипотечном кредитовании;
- Д) хранение и предоставление информации по правам собственности и обременению залогом жилья всем участникам ипотечного рынка.

6. Привлечение долгосрочных ресурсов для ипотечного кредитования может осуществляться из следующих источников:

- А) кредитные линии и займы, предоставляемые кредитными организациями, а также иными организациями (фондами);
- Б) краткосрочные депозиты физических и юридических лиц;
- В) средства, предоставленные институциональными инвесторами (пенсионными фондами и страховыми организациями, паевыми инвестиционными фондами и др.) сроком на 5 – 10 лет;
- Г) размещение эмиссионных ипотечных ценных бумаг;
- Д) средства от сдачи в аренду недвижимого имущества, полученного в заклад;

Е) средства от продажи целевых облигационных займов.

7. Действующими формами осуществления коллективных инвестиций в России являются:

- А) паевые инвестиционные фонды;
- Б) Центральный Банк РФ;
- В) общие фонды банковского управления.

Тема 2. Правовые основы ипотечного кредитования

1. Обязательными характеристиками эмиссионных ипотечных ценных бумаг должны быть:

- А) установленный законом перечень категорий юридических лиц, имеющих право выпуска эмиссионных ипотечных ценных бумаг;
- Б) специально сформированное обеспечение по этим ценным бумагам.
- В) особая надежность эмиссионных ипотечных ценных бумаг на основе установления для них специальных экономических нормативов;
- Г) особый порядок выпуска и обращения эмиссионных ипотечных ценных бумаг;
- Д) обращение исключительно на организованном рынке ценных бумаг;
- Е) все вышеперечисленное.

2. К ипотечным ценным бумагам относятся:

- А) облигации с ипотечным покрытием;
- Б) закладные;
- В) ипотечные сертификаты участия;
- Г) все вышеперечисленное.

3. Закладная удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

- А) право залога на имущество, обремененное ипотекой;
- Б) право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств;
- В) все вышеперечисленное.

4. Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента:

- А) подписания всеми заинтересованными сторонами договора ипотеки;
- Б) государственной регистрации;
- В) произведения залогодателем оплаты объекта залога.

5. Государственная регистрация ипотеки осуществляется по месту:

- А) нахождения кредитора;
- Б) регистрации заемщика;
- В) нахождения закладываемого имущества;
- Г) регистрации застройщика.

6. В случае предъявления заявителем в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав решения суда о признании прав на закладную за заявителем регистрационная запись о законном владельце закладной должна быть осуществлена в течение:

- А) пяти рабочих дней с момента обращения заявителя в орган;
- Б) одного дня с момента обращения заявителя в орган;
- В) тридцати календарных дней с момента обращения заявителя в орган.

7. Виндикация – это:

- А) право требования собственника недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком;
- Б) переход к страховщику, выплатившему страховое возмещение, в пределах выплаченной суммы права требования, которое страхователь (выгодоприобретатель) имеет к лицу, ответственному за убытки, возмещенные в результате страхования;
- В) процесс, в результате которого, имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у залогодателя в установленном федеральным законом порядке на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо.

Тема 3. Инфраструктура рынка жилищного ипотечного кредитования

1. Американская модель ипотеки предполагает:

- А) рефинансирование ипотечных кредитов организацией-кредитором за счет выпуска ценных бумаг;
- Б) рефинансирование ипотечных кредитов организацией-кредитором посредством их переуступки ипотечным агентам.

2. Какую систему организации рынка ипотечных кредитов характеризуют следующие достоинства:

- легкая интегрируемость в национальное законодательство;
- дешевизна организации и контроля;
- отсутствие необходимости страховать кредитно-финансовые риски и прибегать к услугам рейтинговых агентств;
- отсутствие затрат на выплату вознаграждений обслуживающим кредит банкам, а следовательно, относительная дешевизна стоимости кредита по совокупности факторов.

- А) одноуровневая система;
- Б) двухуровневая система;
- В) трехуровневая система.

3. Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием осуществляется:
- А) ипотечными брокерами;
 - Б) кредитными организациями;
 - В) паевыми инвестиционными фондами;
 - Г) ипотечными агентами.
4. Деятельность ипотечного агента направлена на:
- А) ведение реестра ипотечного покрытия;
 - Б) определение размера ипотечного покрытия;
 - В) приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой;
 - Г) приобретение требований по закладным.
5. Внесение в устав ипотечного агента изменений и (или) дополнений, связанных с изменением и (или) дополнением предмета или цели его деятельности возможно:
- А) по истечению двух лет с момента регистрации в качестве ипотечного агента;
 - Б) по истечению одного года с момента регистрации в качестве ипотечного агента;
 - В) не допускается.
6. Выдача ипотечных сертификатов участия осуществляется:
- А) ипотечными агентами;
 - Б) коммерческими организациями, имеющими лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами;
 - В) паевыми инвестиционными фондами;
 - Г) негосударственными пенсионными фондами.
7. Эмиссионной ценной бумагой не является:
- А) облигация с ипотечным покрытием;
 - Б) закладная;
 - В) ипотечный сертификат участия.

Тема 4. Инструменты ипотечного кредитования

1. Постоянный ипотечный кредит – это:
- А) самоамортизирующийся кредит с фиксированной процентной ставкой, по которому предусмотрены равновеликие периодические платежи;
 - Б) выплата большей части или всей суммы кредита в конце срока кредитования;
 - В) самоамортизирующийся кредит с плавающей процентной ставкой, по которому предусмотрены равновеликие периодические платежи;
2. При расчете платежей по ипотечному кредиту учитываются следующие факторы:
- А) основная сумма кредита;
 - Б) срок кредитования;

- В) залоговая стоимость обеспечения по кредиту;
Г) процентная ставка;
Д) все вышеперечисленное.
3. Ипотечные кредиты, предполагающие переменные выплаты делятся на:
- А) кредиты, предполагающие отсутствие процентных выплат до конца срока кредита;
Б) кредиты, предполагающие выплату в течение кредитного периода только процентов, в конце срока полное погашение задолженности по кредиту разовым платежом;
В) частичная амортизация с итоговым разовым платежом в счет погашения основного долга по кредиту;
Г) все вышеперечисленное.
4. Ипотечные кредиты с погашением основного долга в конце срока кредитования с основным предоставляются на:
- А) осуществление нового строительства;
Б) на приобретение квартир;
В) на финансирование проектов по освоению земель.
5. Ипотечный кредит с участием – это схема финансирования, при которой:
- А) кредитор получает платежи по кредиту;
Б) кредитор получает определенную часть регулярного дохода и (или) часть от суммы увеличения стоимости собственности;
В) кредитор получает платежи по кредиту, а инвестор получает определенную часть регулярного дохода и (или) часть от суммы увеличения стоимости собственности.
6. Основные типы ипотечных кредитов с переменной процентной ставкой:
- А) кредиты с корректируемой процентной ставкой;
Б) кредит с обратным аннуитетом;
В) кредиты с пересматриваемой процентной ставкой;
Г) кредиты с индексируемыми платежами;
Д) все вышеперечисленное.
7. Отметьте верные утверждения.
- Ипотечный кредит с перезакладываемым залогом:
- А) предусматривает возможность продажи недвижимости, являющейся залоговым обеспечением кредита, еще не погашенного на момент продажи собственности;
Б) обязательства по этому виду кредита несет на себе продавец имущества;
В) такая схема финансирования вложений в недвижимость не может быть использована для рефинансирования.

Тема 5. Этапы процесса ипотечного жилищного кредитования

1. На выбор стоимости привлечения и в конечном счете размещения ресурсов в ипотечные операции (процентная ставка), их объемы оказывают влияние следующие факторы:

- А) наличие или доступность долгосрочных источников финансирования;
- Б) сопоставление уровня доходности и рискованности ипотечных операций с самым низкорискованным финансовым инструментом и уровнем его доходности, обращающимся на рынке капитала;
- В) характер совокупных ипотечных рисков и возможности их перераспределения в условиях долгосрочности финансовых инвестиций;
- Г) прогнозная и текущая оценка состояния спроса на ипотечные кредиты (емкость рынка);
- Д) все вышеперечисленное.

2. Ипотечное покрытие в отношении кредитных договоров и договоров займа - это

- А) обеспеченные ипотекой требования о возврате основной суммы долга;
- Б) обеспеченные ипотекой требования о возврате основной суммы долга или об уплате процентов;
- В) обеспеченные ипотекой требования о возврате основной суммы долга и (или) об уплате процентов;
- Г) обеспеченные ипотекой требования о возврате всей суммы задолженности по кредитным обязательствам, в т.ч. основной суммы долга, по уплате процентов, по уплате пеней, штрафов.

3. Доля требований, обеспеченных залогом недвижимого имущества, строительство которого не завершено, не должна превышать:

- А) восемьдесят процентов размера ипотечного покрытия;
- Б) десять процентов размера ипотечного покрытия;
- В) пятьдесят процентов размера ипотечного покрытия;
- Г) двадцать пять процентов размера ипотечного покрытия.

4. Требование по обеспеченному ипотекой обязательству, входящее в состав ипотечного покрытия, должно быть подтверждено:

- А) выпиской из ЕГРЮЛ;
- Б) оригиналом договора об ипотеке на котором совершена специальная регистрационная надпись, удостоверяющая проведение государственной регистрации;
- В) оригиналом договора купли-продажи объекта ипотеки;
- Г) оригиналом кредитного договора или договора займа, на основании которых возникло обеспеченное ипотекой обязательство;
- Д) все вышеперечисленное.

5. При обслуживании ипотечного кредита денежные средства, вносимые заемщиком, направляются кредитором на погашение обязательств в следующем порядке:

А) погашение пеней и штрафов, погашение основного долга, погашение просроченного основного долга, погашение начисленных процентов; погашение просроченных процентов;

Б) погашение просроченного основного долга, погашение просроченных процентов, погашение пеней и штрафов, погашение основного долга, погашение начисленных процентов;

В) погашение пеней и штрафов, погашение просроченных процентов, погашение просроченного основного долга, погашение начисленных процентов, погашение основного долга;

Г) погашение просроченных процентов, погашение просроченного основного долга, погашение начисленных процентов, погашение основного долга, погашение пеней и штрафов.

6. Методика оценки финансового положения заемщика в кредитной организации:

А) устанавливается нормативно-правовыми актами ЦБ РФ;

Б) разрабатывается кредитными организациями;

В) утверждается нормативно-правовыми актами Правительства РФ.

7. Начисление процентов по предоставленному ипотечному кредиту осуществляется:

А) с момента подписания кредитного договора;

Б) с момента получения заемщиком кредитных ресурсов;

В) со дня, следующего за днем образования ссудной задолженности.

Тема 6. Кредитование жилищного строительства

1. Залог прав аренды на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, без согласия собственника земельного участка допускается при условии:

А) при аренде земельного участка на срок более чем десять лет;

Б) при аренде земельного участка на срок более чем пять лет;

В) при аренде земельного участка на срок более чем пятнадцать лет.

2. Предметом залога по договору об ипотеке могут быть земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, при условии, что:

А) такие земельные участки предназначены для жилищного строительства;

Б) такие земельные участки предназначены для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

В) такие земельные участки входят в состав земель сельскохозяйственного назначения.

3. В отношении земель различного целевого назначения и разрешенного использования допускается ипотека:

- А) части участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации;
- Б) части участка, площадь которого больше минимального размера, установленного нормативными актами органов местного самоуправления;
- В) части участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления.

4. Обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке не допускается, при условии, что допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества, если:

- А) сумма неисполненного обязательства составляет менее пяти процентов от размера оценки предмета ипотеки по договору об ипотеке;
- Б) период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее трех месяцев;
- В) нарушение сроков внесения платежей составляет более трех раз в течение 12 месяцев, даже при условии, что каждая просрочка незначительна;
- Г) все вышеперечисленное.

5. Организатор публичных торгов по продаже заложенного имущества объявляет их несостоявшимися в случаях, когда:

- А) на публичные торги явилось менее двух покупателей;
- Б) на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;
- В) лицо, выигравшее публичные торги, не внесло в течение семи дней после их окончания покупную цену;
- Г) все вышеперечисленное.

6. Привлечение оценщика для определения начальной продажной цены заложенного недвижимого имущества обязательно при обращении взыскания на:

- А) право аренды недвижимого имущества;
- Б) недвижимое имущество, оценка которого по договору об ипотеке составляет более чем один миллион рублей.
- В) права требования участника долевого строительства, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

7. По заявлению залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года в следующих случаях:

- А) залогодателем является гражданин независимо от того, какое имущество заложено им по договору об ипотеке, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности;
- Б) предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения;
- В) все вышеперечисленное.

Тема 9. Оценка залоговой стоимости объекта недвижимости

1. Какие виды стоимостей отличных от рыночной даны в Стандартах оценки РФ:

- А) стоимость замещения;
- Б) утилизационная стоимость;
- В) инвентаризационная стоимость;
- Г) заемная стоимость;
- Д) все перечисленное выше.

2. При стабильном потоке доходов основным методом оценки является:

- А) метод прямой капитализации;
- Б) метод дисконтированных денежных потоков;
- В) оба эти метода.

3. Отрицательная стоимость земли возникает в следующих случаях, за исключением:

- А) земельные участки обременены обязательствами по восстановлению нормального состояния окружающей среды;
- Б) арендная плата, подлежащая выплате, не превышает рыночную стоимость аренды;
- В) владелец обязан осуществить затраты на мелиорацию в размерах, превышающих стоимость имущества, свободного от таких обязательств.

4. Государственный земельный кадастр содержит информацию:

- А) о землях, находящихся в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальных образований;
- Б) о категориях земель, качественных характеристиках и народнохозяйственной ценности земель;
- В) о категориях земель, качественных характеристиках и народнохозяйственной ценности земель, а также о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам.

5. Отметьте неправильные на Ваш взгляд утверждения:

- А) сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком;
- Б) сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через

соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередач, связи и других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;

В) обременение земельного участка сервитутом лишает собственника участка права распоряжения этим участком;

Г) сервитутом могут обременяться здания и сооружения.

6. Какие расходы не следует учитывать при построении потока денежных средств в методе предполагаемого использования:

А) налог на имущество;

Б) затраты на строительство;

В) проценты по ипотечному кредиту;

Г) следует учитывать все указанные расходные статьи.

7. Какой метод оценки земельных участков следует выбрать в первую очередь для оценки земельного участка, свободного в текущий момент, но в ближайшее время застраиваемого многоэтажным жилым домом:

А) метод капитализации земельной ренты;

Б) метод сравнения продаж;

В) метод распределения;

Г) метод предполагаемого использования;

Д) ничего из перечисленного.

Тема 10. Риски ипотечного кредитования

1. Титульное страхование предполагает:

А) страхование имущественных интересов, связанных с риском права собственности и других вещных прав на имущество, приобретенных на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки;

Б) страхование ответственности перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату кредита;

В) ни А, ни Б.

2. Страхования сумма по договору страхования права собственности не может превышать:

А) стоимость недвижимого имущества, переданного в залог;

Б) сумму основного долга по кредиту;

В) сумму основного долга по кредиту с начисленными по нему процентами.

3. Наиболее оптимальный для страховщика период страхования титула собственности составляет:

А) один год;

Б) срок ипотечного кредитования заемщика;

В) три года;

Г) десять лет.

4. Страховая сумма по договору страхования ответственности заемщика перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату кредита должна составлять:

- А) не более 50% залоговой стоимости имущества;
- Б) не более 100% от рыночной стоимости заложенного имущества;
- В) не более 20% от стоимости заложенного имущества.

5. Страховым случаем по договору страхования ответственности заемщика является:

- А) неоднократный факт просрочки платежа по основному долгу и (или) начисленным процентам;
- Б) факт предъявления кредитором заемщику требования об уплате просроченной задолженности по кредиту;
- В) факт предъявления к нему кредитором требования о погашении кредита при недостаточности у кредитора денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества и распределенных в порядке, установленном законодательством об ипотеке.

6. Залогодержатель имеет право получить удовлетворение из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества при условии, что:

- А) является выгодоприобретателем по договору страхования;
- Б) утрата или повреждение не произошли по причинам, за которые залогодержатель отвечает;
- В) он не является выгодоприобретателем по договору страхования, причины наступления страхового случая от залогодержателя не зависят.
- Г) все варианты верные.

7. Страхователем по договорам страхования заложенного имущества выступает:

- А) залогодержатель;
- Б) залогодатель;
- В) лицо, имеющее право пользования заложенным имуществом по иным договорам.

Примерные задания для проведения текущего контроля по итогам освоения модуля дисциплины «Ипотечное кредитование»

Задачи

Определение будущего значения суммы по формуле простых процентов

$$FV = PV(1 + ni) \quad (1)$$

где PV – современное (текущее) значение;

i – ставка процента за период времени;

n – количество периодов.

Пример: Определите значение суммы депозита в сумме 5000 долларов через год с процентной ставкой 6% годовых.

Определение будущего значения суммы по формуле сложных процентов

$$FV = PV(1 + i)^n \quad (2)$$

Определите будущее значение суммы депозита в 5000 долларов сроком 1 год при ежемесячном начислении процентов по ставке 6% годовых.

Определение будущего значения потока денежных платежей

$$FV = PMT \cdot \frac{(1 + i)^n - 1}{i}, \quad (3)$$

РМТ – сумма ежемесячного платежа (взноса).

Пример. Определите будущее значение денежного потока из равновеликих ежемесячных взносов в сумме 150 долларов в течение 4 лет при условии начисления процентов в размере 9% годовых.

Накопительный депозит с первоначальным вкладом.

Пример. Определите полученную в конце накопительного периода сумму целевого жилищного накопительного вклада с первоначальным взносом в сумме 2000 долларов, ежемесячными равными взносами в сумме 160 долларов, сроком 2 года, процентной ставкой 8% годовых.

Определение первоначального взноса на целевой жилищный накопительный вклад

Пример. Определите размер первоначального взноса на целевой жилищный накопительный вклад при следующих условиях: конечная накапливаемая сумма должна составить 7000 долларов, ежемесячные взносы – 150 долларов, срок накопления – 3 года, процентная ставка – 7% годовых (ежемесячное начисление процентов, капитализация).

Определение ежемесячного аннуитетного платежа по ипотечному кредиту.

Пример. Определите ежемесячный аннуитетный платеж по кредиту на сумму 20000 долларов сроком 10 лет по процентной ставке 15% годовых.

Определение срока кредитования.

Пример. Определите приемлемый срок кредитования для клиента с учетом следующих условий:

- совокупный месячный доход – 1500 долларов;
- доля платежа по кредиту в доходе – 30%;
- процентная ставка по кредиту – 15%;
- сумма кредита – 18000 долларов.

Определение процентной ставки по кредиту.

Пример. Определите процентную ставку по кредиту клиенту с учетом следующих условий:

- совокупный месячный доход – 1200 долларов;
- доля платежа по кредиту в доходе – 35%;

- срок кредита – 7 лет;
- сумма кредита – 20000 долларов.

Определение допустимой суммы кредита

Пример. Определите допустимую сумму кредита для клиента с определенным совокупным месячным доходом с учетом следующих условий:

- совокупный месячный доход – 1400 долларов;
- срок кредита – 10 лет;
- процентная ставка – 15% годовых;
- доля платежа по кредиту в доходе – 30%.

2. Оценка земли методом капитализации дохода

Оценка земли по доходности осуществляется путем преобразования денежного дохода в стоимость с помощью коэффициента капитализации, т.е. доли текущего дохода в полной стоимости участка. Иначе, стоимость участка может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Если известна величина чистого дохода (Д) и норма (коэффициент) капитализации (К), то можно определить стоимость земли (С) по формуле:

Определяется потенциальный валовой доход на основе анализа денежных потоков (поступлений) по сравнимым участкам за прошлые годы в сопоставимых условиях.

1. Калькулируются расходы на будущий год с подразделением на постоянные, эксплуатационные по всем статьям и резервы, используя фактические издержки.

2. Из потенциального валового дохода вычитаются возможные потери по различным причинам, которые устанавливаются путем анализа соответствующих показателей на рынке, и получается действительный валовой доход (эффективный).

3. Исчисляется чистый доход путем исключения из действительного дохода всех расходов без обслуживания долга по ипотечному кредиту и амортизационных отчислений.

Величина чистого дохода получается как произведение стоимости земельного участка на коэффициент капитализации:

$$C \times K = Д$$

Существует несколько способов получения ставки (коэффициента) капитализации дохода

Самым простым и надежным способом является определение коэффициента капитализации с помощью собранных на рынке данных о чистом доходе и стоимости ряда сопоставимых земельных участков. Тогда стоимость легко преобразуется в общую ставку капитализации по формуле: $K_{ц} = Д : C$.

Поскольку при покупке земельных участков обычно используется заемный и собственный капитал, то общая ставка капитализации должна удовлетворять рыночным условиям получения дохода на обе части инвестиций, соизмеряемого с ожидаемыми рисками.

Ставка капитализации на заемные средства (ипотечная постоянная – K_z) – это отношение ежегодных выплат по обслуживанию долга к основной сумме ипотечной ссуды. Она состоит из двух частей: ставки процента и коэффициента фонда погашения. Когда условия кредита известна, ипотечную постоянную можно определить по финансовым таблицам.

Ставка капитализации на собственный капитал (K_c) определяется отношением денежных поступлений до вычета налогов к сумме вложенных собственных средств и сочетает в себе норму прибыли и возврат вложенных средств.

Общая ставка капитализации (K_o) взвешивается в соответствии с соотношением собственного и заемного капитала в общем объеме инвестиций:

$$U_z \times K_z + U_c \times K_c = K_o$$

заемный капитал + собственные средства (6)

$$\text{Например, } (0,7 \times 0,12) + (0,3 \times 0,10) = 0,084 + 0,03 = 0,114 = K_o$$

Исходные данные для расчетов можно получить путем изучения деятельности кредиторов на рынке и анализа сопоставимых продаж для собственных средств. Ставка возмещения капитала равняется единице, деленной на число лет возвращения вложенных средств инвестору.

Кумулятивная модель построения коэффициента капитализации включает в себя несколько частей: чистый процент, надбавки за риски, низкую ликвидность, нагрузку управления инвестициями и поправку на динамику стоимости участка.

Для определения стоимости земельных участков применяются и другие методы расчетов, в частности, путем умножения валового или чистого дохода на рентный мультипликатор (P_m), который получается от деления цены продаж (C_n) сопоставимых участков на величину арендной платы или чистого дохода:

$$P_m = C_n : D \quad (7)$$

Учитывая, что наиболее распространенным способом оценки земли является метод прямого сравнительного анализа продаж (рыночный), исходя из данных о недавних сделках (за 3-6 месяцев). Данный метод основан на принципе замещения: рациональный покупатель не заплатит за данный земельный участок больше, чем ему обойдется аналогичный участок с подобными полезными свойствами. Если сопоставимый участок превосходит оцениваемый по какому-либо параметру, то его фактическая цена должна быть соответственно уменьшена, а если уступает, то цена сопоставимого участка должна быть увеличена.

Корректировка может осуществляться в трех основных формах: в рублях, в процентах по каждому фактору и в общей группировке (совокупная поправка) на независимый (плюс-минус) и кумулятивной основе.

Таблица 1
Поправка цены сопоставимого участка

Параметры	Сравниваемый (проданный участок)	Поправки	
		На независимой основе (+;-), %	На кумулятивной основе (умножено)
Цена, единиц	100	-	-
Дата	5 месяцев назад	+4	-1,04
Местоположение	На 7% лучше, чем у оцениваемого участка	-7	0,93
Окружающий ландшафт	На 10% лучше, чем у оцениваемого участка	-10	0,90
Рельеф	На 3% хуже, чем у оцениваемого участка	3	1,03
Общая поправка	-	-10	0,8966
Скорректированная стоимость сопоставимого участка	-	90	89,7

Задачи

1. По выставленному на продажу объекту недвижимости ожидается получение ежегодного чистого операционного дохода в размере 75 000 руб. Для приобретения объекта инвестор рассчитывает получить ипотечный кредит в размере 75% от стоимости объекта под 15% годовых. Остальные 25% будут представлены собственным капиталом, на который инвестор желает получить 18% дохода. Возмещение всех инвестиций должно произойти при перепродаже объекта. Определите стоимость объекта, используя метод инвестиционной группы.
2. Ожидаемый ежегодный чистый операционный доход равен 80 000 руб. Для приобретения объекта недвижимости инвестор может получить кредит в сумме 500 000 руб. на 25 лет под 15% годовых. Какова будет ежегодная сумма по обслуживанию долга и общая цена объекта.
3. На продажу выставлен объект недвижимости, который по прогнозам инвестора, может приносить ежегодный операционный доход в размере 72 000

руб., что должно обеспечить годовую отдачу на собственный капитал не менее 14%. Через 10 лет предполагается перепродать данную собственность по цене 650 000руб. Для приобретения объекта собственности инвестор может получить кредит в размере 450 000руб. на 15 лет под 12% годовых с условием ежемесячного погашения кредита и выплатой процентов по нему. Определите стоимость объекта на текущий момент.

4. Для приобретения объекта недвижимости инвестор получает ипотечный кредит в размере 450 000руб. на 25 лет под 12% годовых с ежемесячной его амортизацией в сумме 4739,5 руб. По прогнозам объект должен приносить не менее 14% годового дохода на собственный капитал, а через 10 лет он будет продан по цене не ниже 650 000руб. В момент перепродажи величина непогашенного кредита составит 403 800руб. За время владения недвижимостью, по расчетам инвестора, он будет получать ежегодные денежные поступления (чистый операционный доход минус годовой платеж по обслуживанию долга) в следующих размерах (см. таблицу).

Таблица
Ежемесячные денежные поступления (тыс.руб.)

Год	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й	6-й	7-й	8-й	9-й	10-й
Денежные поступления	14200	14400	14600	14900	15000	15100	15100	15200	15200	15200

Определите стоимость объекта.

5. Необходимо оценить стоимость автокемпинга, годовая потенциальная рента которого составляет 400 000руб. Данные о трех недавно проданных сопоставимых кемпингах представлены в таблице.

Таблица
Данные о совершенных сделках

Сопоставимый объект	Продажная цена, руб.	Потенциальная годовая рента, руб.	Рентный мультипликатор
Кемпинг №1	2 610 100	430 000	6,07
Кемпинг №2	2 397 600	405 000	5,92
Кемпинг №3	2 520 000	420 000	6,0

Исходя из информации о недавних продажах, оценщик принимает расчетный мультипликатор, равным 6,0.

6. По выставленному на продажу объекту недвижимости ожидается получение ежегодного чистого операционного дохода в размере 75 000 руб. Инвестор

располагает для покупки суммой в размере 150 000 руб., на которую он желает получить 16% дохода. На остальную сумму в размере 450 000руб. (приблизительно 75% стоимости покупки) он поучает ипотечный кредит под 12% годовых на 25 лет с ежемесячным погашением долга. Определите стоимость объекта, используя метод инвестиционной группы с амортизацией.

7. Инвестор планирует приобретение недвижимости стоимостью в 250,0 тыс.руб. По его расчетам, владение объектом недвижимости должно приносить ежегодный доход в 20%. Для реализации проекта инвестор под залог имущества получил кредит в размере 250,0 тыс.руб. под 20% годовых сроком на 5 лет. По условиям кредитного договора погашение суммы основного долга должно производиться равными платежами, начисление процентов – в конце года. Составьте план погашения полученного кредита.

8. Прогнозируется, что объект недвижимости обеспечит получение чистого операционного дохода ежегодно в размере не менее 72 000руб. в течение 50 лет. По истечении этого срока объект потеряет всякую ценность. Ставка доходности для данного объекта принята в размере 12% годовых. Цена земельного участка, на котором расположен объект, не изменится и составляет 215 700руб. Определите текущую стоимость объекта.

9. Инвестор планирует получение 20%-ного дохода на свои инвестиции в объект недвижимости. Для финансирования сделки имеется возможность получить кредит, равный 80% стоимости этого объекта недвижимости, под 15% годовых. Рассчитайте ставку капитализации и стоимость объекта недвижимости при условии, что чистый операционный доход от него составляет 60 000руб.

10. Земельный участок сдается в аренду на 10 лет. Установлена процентная ставка в размере 12% годовых. Текущий доход остается постоянным и составляет 9,6 тыс. руб. Предполагается, что по истечении срока аренды стоимость земельного участка возрастет на 25%. Рассчитайте коэффициент капитализации и текущую стоимость участка.

Примерные вопросы для подготовки к промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины (зачет, 5 семестр)

1. Понятие ипотечного кредитования и его роль в экономике.
2. История ипотеки в России.
3. Законодательное регулирование ипотеки.
4. Модели привлечения ресурсов в сферу жилищной ипотеки.
5. Структура рынка ипотечного капитала и его место на рынке жилья.
6. Основные участники ипотечной системы.
7. Ипотечные ценные бумаги.
8. Жилищные сберегательные программы.
9. Виды жилищных кредитов.

10. Способы погашения жилищных кредитов.
11. Основные этапы процесса предоставления ипотечного кредита.
12. Методика определения кредитоспособности заемщика – физического лица.
13. Первичный и вторичный рынки ипотечных кредитов.
14. Основные источники средств для долгосрочных кредитов.
15. Роль государства в развитии системы долгосрочного кредитования.
16. Коммерческие банки в системе ипотечного кредитования.
17. Земля как объект ипотеки.
18. Законодательное регулирование ипотеки земли.
19. Особенности развития рынка ипотечного кредитования в России.
20. Риски ипотечного кредитования.
21. Структура цены ипотечного жилищного кредита.
22. Оценка риска при ипотечном кредитовании.
23. Андеррайтинг ипотечных кредитов.
24. Финансовые риски программы жилищных сбережений.
25. Традиционные инструменты ипотечного кредитования.
26. Альтернативные инструменты ипотечного кредитования.
27. Закладная – именная ценная бумага.
28. Зарубежный опыт развития систем ипотечного жилищного кредитования.
29. Основные методы оценки недвижимости.
30. Секьюритизация ипотечных активов.
31. Облигации с ипотечным покрытием.
32. Ипотечные сертификаты участия.
33. Имущество ипотечного покрытия ценных бумаг.
34. Требования к деятельности оценочных фирм и критерии отбора оценщиков.
35. Особенности определения залоговой стоимости объекта недвижимости.
36. Виды обязательного страхования при ипотечном кредитовании.
37. Затраты на страхование ипотечных кредитов. Определение цены страхового полиса.
38. Кредитные бюро в системе ипотечного кредитования.
39. Особенности кредитования жилищного строительства.
40. Страхование ипотечных кредитных рисков.
41. Принципы оценки объектов недвижимости
42. Основные этапы оценки стоимости объектов недвижимости.
43. Законодательное регулирование эмиссии ипотечных ценных бумаг.
44. Особенности ипотеки жилых домов.
45. Реализация заложенного имущества.
46. Обеспечение ипотечных жилищных кредитов в России.
47. Государственная регистрация перехода права собственности на жилье.
48. Процесс обслуживания ипотечных кредитов в банке.

49. Процедура проведения оценки жилой недвижимости.
50. Государственное регулирование и контроль на рынке ипотечных ценных бумаг.

7.3. Методические материалы, определяющие процедуру оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

Общий результат выводится как интегральная оценка, складывающаяся из текущего контроля - 50% и промежуточного контроля - 50%.

Текущий контроль по дисциплине включает:

- посещение занятий – 10 баллов (на каждом занятии),
- участие на семинарских занятиях - 90 баллов (на каждом занятии),
- выполнение домашних (аудиторных) контрольных работ - 100 баллов.

Промежуточный контроль по дисциплине включает:

- устный опрос - 50 баллов,
- решение задач - 50 баллов.

8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

а) Основная литература:

1. Белоусов А.Л. Правовые основы ипотечного кредитования [Электронный ресурс] : учебное пособие / А.Л. Белоусов. — Электрон. текстовые данные. — Саратов: Вузовское образование, 2014 — 109 с. — 2227-8397. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/26225.html> (12.04.2018).
2. Литвинова С.А. Ипотечное кредитование : учебное пособие / С.А. Литвинова. - Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2015 - 182 с. : ил., табл.,схем. - Библиогр.: с. 135-143. - ISBN 978-5-4475- 4711-0 ; То же [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://biblioclub.ru/inde>). - ISBN 5-8297-х.php? page). - ISBN 5-8297- =book&id=278879 (12.04.2018).
3. Минаков И.В. Проблемы развития ипотечного кредитования в РФ / И.В. Минаков. - Москва :Лаборатория книги, 2011 - 123 с. - ISBN 978-5- 504-00482-2 ; То же [Электронный ресурс]. -Режим доступа: <http://biblioclub.ru/inde>). - ISBN 5-8297-х.php? page). - ISBN 5-8297- =book&id=141531 (12.04.2018).

2)дополнительная литература

4. Гусев А.П. Ипотечное жилищное кредитование [Электронный ресурс] : жильё займы / А.П. Гусев. — Электрон. текстовые данные. — Ростов-на-Дону: Феникс, 2012 — 95 с. — 978-5-222-19309-9. —Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/58933.html> (12.04.2018).

5. Крюков Р.В. Банковское дело и кредитование : учебное пособие / Р.В. Крюков. - Москва : А-Приор, 2011 - 239 с. - (Конспект лекций. В помощь студенту). - ISBN 978-5-384-00386-1 ; То же [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://biblioclub.ru/inde>). - ISBN 5-8297-x.php? page). - ISBN 5-8297-=book&id=72795 (12.04.2018).
6. Литвинова С.А. Ипотечное кредитование: проблемы и пути решения : монография / С.А. Литвинова. - Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2015 - 107 с. : ил., табл., схем. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-4475-4702-8 ; То же [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://biblioclub.ru/inde>). - ISBN 5-8297-x.php? page). - ISBN 5-8297-=book&id=278874 (12.04.2018).
7. Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации/ Н.Б. Косарева, А.Б. Копейкин, Н.Н. Рогожина и др. ; Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации. - Москва : Издательский дом «Дело», 2010 - 254 с. : ил. - (Экономическая политика: между кризисом и модернизацией). - Библ. в кн. - ISBN 978-5-7749-0638-3 ; То же [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://biblioclub.ru/inde>). - ISBN 5-8297-x.php? page). - ISBN 5-8297-=book&id=442836 (12.04.2018).

9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть I. От 30 ноября 1994г. №51 (ред. от 24.07.2008 № 161-ФЗ)
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 21 октября 2001г. №136 (ред. от 22.07.2008 № 141-ФЗ)
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г. №188 (ред. от 13.05.2008 № 66-ФЗ)
4. Федеральный закон от 16 июля 1998г. №102 (ред. от 13.05.2008 № 66-ФЗ) «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
5. Федеральный закон от 24 июля 2007г. №221 (ред. от 22.07.2008 № 141-ФЗ) «О государственном кадастре недвижимости»
6. Федеральный закон от 18 июня 200г. №78 (ред. от 13.05.2008 № 66-ФЗ) «О землеустройстве»
7. Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах»
8. Федеральный закон от 29 июля 1998г. №135 (ред. от 30.06.2008 №108) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
9. Электронный каталог НБ ДГУ [Электронный ресурс]: база данных содержит сведения овсех видах лит, поступающих в фонд НБ ДГУ/Дагестанский гос. ун-т. – Махачкала, 2018. – URL: <http://elib.dgu.ru>.
10. eLIBRARY.RU[Электронный ресурс]: электронная библиотека / Науч. электрон. б-ка. — Москва. – URL: <http://elibrary.ru/defaultx.asp> (дата обращения

01.02.2018).

11. Moodle [Электронный ресурс]: система виртуального обучения: [база данных] / Даг. гос. ун-т. – г. Махачкала. – Доступ из сети ДГУ или, после регистрации из сети ун-та, из любой точки, имеющей доступ в интернет. – URL: <http://moodle.dgu.ru/>

10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Оптимальным путем освоения дисциплины является посещение всех лекций и практических занятий и выполнение предлагаемых заданий в виде устных и письменных опросов, рефератов, тестов, кейс-заданий, задач.

На лекциях рекомендуется деятельность студента в форме активного слушания, т.е. предполагается возможность задавать вопросы на уточнение понимания темы и рекомендуется конспектирование основных положений лекции. На практических занятиях деятельность студента заключается в активном слушании выступлений других студентов, предоставлении собственных результатов самостоятельной работы, участии в обсуждении рефератов, выполнении контрольных заданий и т.п.

При подготовке к семинарскому занятию обучающиеся должны прежде всего изучить конспект лекций по заданной теме, ознакомиться с соответствующим разделом в учебнике (законодательном документе), рекомендованном в качестве основной литературы. При желании студент может ознакомиться и с дополнительной литературой. Необходимо также обратить внимание на периодику, чтобы использовать более «свежий» материал.

Форма работы с литературой должна быть разнообразной – начиная от комментированного чтения и заканчивая выполнением различных заданий на основе прочитанной литературы. Например, составление плана прочитанного материала; подбор выписок из литературы по заданным вопросам; конспектирование текста.

11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем

В процессе преподавания дисциплины используются современные технологии визуализации учебной информации (создание и демонстрация презентаций), ресурсы электронной информационно-образовательной среды университета.

Проведение данной дисциплины не предполагает использование специального программного обеспечения. Используется следующее лицензионное программное обеспечение общего назначения и

информационные справочные системы: прикладные программы пакета OfficeStd 2016 RUS OLP NL Acadmc, Справочно Правовая Система КонсультантПлюс, Электронный периодический справочник «Система ГАРАНТ».

12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине

Для проведения занятий по дисциплине используются специальные помещения - учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации с достаточным количеством посадочных мест, укомплектованные специализированной мебелью. Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа оснащены современным демонстрационным (мультимедийным) оборудованием для представления учебной информации большой аудитории.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду университета.