Автономная некоммерческая
профессиональная образовательная организация
«Владимирский техникум экономики и права Владкоопсоюза»

Допущено к защите
Председатель цикловой комиссии
_____А.В. Неклюдова
«_____»_____2017г.

Утверждаю
Заместитель директора по УВР
_____Е.В. Лубенченко
«_____»_____2017г.

Выпускная квалификационная работа

Тема: «Современное состояние и тенденции развития системы ипотечного кредитования жилищного строительства**»**
(На материалах ПАО Сбербанк России)

Выполнил: студент очной формы обучения,
специальности 38.02.07 Банковское дело
группы ЗБД1
Пичугина Анастасия Валерьевна
Руководитель: Артемьева Елена Юрьевна

Владимир 2017

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ…….

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1. Ипотечное кредитование: экономическое содержание, понятие, сущность и классификация ……..……

1.2.Объекты и основные принципы ипотечного кредитования……

1.3.Современное состояние ипотечного кредитования в России.....

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПАО СБЕРБАНК РОССИИ

2.1.Организационно-экономическая характеристика деятельности ПАО Сбербанк России……

2.2.Анализ организации ипотечного кредитования во Владимирском отделении №8611/083 ПАО Сбербанк России…….....

2.3.Оценка кредитоспособности заемщика и процесса предоставления ипотечного кредита в ПАО Сбербанк России…….…….....

2.4.Перспективы и основные направления совершенствования развития ипотечного жилищного кредитования…….……

ЗАКЛЮЧЕНИЕ……...……..…….....

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ……

ПРИЛОЖЕНИЯ……..…….....

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время большой интерес для страны представляет ипотечное кредитование, главная цель которого – формирование эффективно работающей системы обеспечения доступным жильем российских граждан со средними доходами, основанной на рыночных принципах приобретения жилья за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов.

Актуальность выбранной темы выпускной квалификационной работы ипотечного кредитования заключается в проблеме приобретения собственного жилья, что является первоочередной потребностью для каждой семьи. Ипотека привлекательна, прежде всего, тем, что позволяет в короткие сроки вселиться в новую квартиру, стать ее собственником, зарегистрировать членов своей семьи, а оплачивать ее можно в течение нескольких последующих лет, не боясь роста цен на недвижимость. Это финансово эффективнее, чем откладывать деньги, подвергая накопления инфляционным и иным рискам, или чем арендовать квартиру, так как размер ежемесячных платежей по кредиту сопоставим с ежемесячной арендной платой за жилье. Надежность и безопасность покупки квартиры с помощью ипотечного кредита заключается в том, что квартира проходит тщательную юридическую проверку кредитной организацией, страховой компанией и полностью оформляется в собственность заемщика при получении кредита. В этом отношении альтернативы ипотечному жилищному кредитованию не существует.

Ипотечное кредитование является одним из наиболее перспективных направлений деятельности российских кредитных организаций. Отечественные кредитные организации, изучая богатый исторический опыт России в данном направлении и практику других стран, стараются разработать собственные модели кредитования и банковские продукты, способные реально функционировать в сложной экономической обстановке. Обращение к ипотечному кредитованию может стать элементом разумной и эффективной кредитной политики для универсальной кредитной организации, позволяя ему

привлекать новых клиентов, желающих получить максимум финансовых продуктов в рамках одной кредитной организации. Ипотечное кредитование, таким образом, способствует развитию банковской системы, давая мощный толчок к появлению новых финансовых инструментов и, позволяя кредитным институтам на долгосрочной основе финансировать основные производственные секторы экономики. Развитие ипотеки будет способствовать решению многих макроэкономических задач, поскольку заставляет всех субъектов этого процесса ориентироваться на длительный период взаимодействия, делая их заинтересованными в содействии экономической стабильности.

Цель выпускной квалификационной работы заключается в анализе системы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк России Владимирское отделение №8611/083 и выявление основных проблем, сдерживающих ее развитие на современном этапе и возможностей их решения.

В рамках поставленной цели в работе сформулированы следующие задачи:

- рассмотреть сущность ипотеки и ипотечного кредитования;
- выявить состояние ипотечного кредитования в России;
- проанализировать систему ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк России Владимирское отделение №8611/083;
- дать оценку кредитоспособности заемщика и процесса предоставления ипотечного кредита в ПАО Сбербанк России;
- раскрыть основные направления совершенствования развития ипотечного жилищного кредитования.

Объектом исследования выпускной квалификационной работы является деятельность ПАО Сбербанк России Владимирское отделение №8611/083 в области ипотечного кредитования.

Предметом исследования является система ипотечного кредитования в России.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1. Ипотечное кредитование: экономическое содержание, понятие, сущность и классификация

Термин «ипотека» (от греч. hypotheka – залог, заклад) – это один из подвидов залога без передачи заложенного имущества залогодержателю. Данный термин применяется в законодательствах различных стран для обозначения трех правовых категорий:

- залога недвижимого имущества, в целях получения специального кредита - ипотечного (правовая функция ипотеки);
- закладной (существуют и другие названия долгового подтверждающего права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству);
- ипотечного кредита (денежной ссуды), выдаваемого заемщику кредитным учреждением под залог недвижимости (экономическая функция ипотеки).

Ипотечный кредит - это «кредит (заем), предоставленный для приобретения недвижимости под залог данной недвижимости в качестве обеспечения обязательства». Права требования по кредиту могут удостоверяться и передаваться через закладную - именную ценную бумагу вексельного типа.

Ипотечный кредит - «долгосрочная ссуда с обязательством ее возврата в обозначенный договором срок, с выплатой процентов по кредиту (плата за кредит) и обеспечением выплаты данного обязательства залогом недвижимости».

Российское законодательство определяет ипотеку как способ обеспечения обязательств, при котором кредитор-залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства получить удовлетворение за счет заложенного недвижимого имущества

преимущественно перед другими кредиторами.

Удовлетворение прав кредитора по возврату долга может осуществляться как за счет средств, вырученных от продажи заложенной недвижимости на торгах (норма, принятая в законодательстве России и ряда других стран), так и на основе соблюдения принятых процедур передачи титула собственности кредитору (подход, используемый в США).

Ипотека представляет собой сложный экономико-юридический инструмент, с помощью которого сданное заемщиком в залог недвижимое имущество становится надежным средством обеспечения возврата клиентом банку полученных кредитов, другими словами обременение имущественных прав собственности на объект недвижимости.

Экономическое содержание ипотечного кредита выражает как сущность кредита, так и его связи с другими экономическими категориями (производством, обращением и пр.).

При рассмотрении ипотеки как элемента экономической системы необходимо выделить три наиболее характерные ее черты.

1. Залог недвижимости выступает в роли инструмента привлечения необходимых финансовых ресурсов для развития производства.

2. Ипотека способна обеспечить реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы (например, купля-продажа) в данных конкретных условиях нецелесообразны.

3. Создание с помощью ипотеки фиктивного капитала на базе ценной бумаги (при эмитировании собственником объекта недвижимости первичных, вторичных и т.д. закладных оборотные средства увеличиваются на величину образующегося фиктивного капитала).

В экономическом отношении ипотека – это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически или коммерчески нецелесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов.

Сущностью ипотеки являются отношения по поводу кредитования под залог недвижимости, при котором кредитор-залогодержатель имеет право в случае неисполнения должником-залогодателем обязательства получить удовлетворение своих требований за счет заложенной недвижимости. Нет единства взглядов по вопросу ипотечного кредитования. Одни авторы рассматривают ипотечное кредитование в узком смысле как разновидность потребительского кредитования, являющегося сегментом ссудного рынка. Другие авторы дают более широкое определение ипотечного кредитования, как целостного механизма, который выражает не только интересы заемщиков и кредиторов, но и инвесторов, риелторов, застройщиков, страховых компаний и других субъектов рынка.

Во втором случае, правильнее говорить о системе ипотечного кредитования, включающей:

- сам процесс выдачи ипотечных кредитов;
- механизмы привлечения финансовых ресурсов с рынка капиталов; операции на рынке недвижимости.

Несмотря на существование второго, более широкого определения ипотеки и безусловную важность других блоков системы ипотечного кредитования, ее основу составляют непосредственно кредитные отношения. Поэтому рынок ипотеки необходимо рассматривать как часть кредитного и, в частности, рынка ссудных капиталов. Хозяйственная практика показывает, что именно такой системный подход к ипотечному кредитованию наиболее соответствует сегодняшнему уровню развития рыночных отношений.

В большинстве публикаций основное внимание уделяется практике ипотечного кредитования, не раскрывая при этом особенности теории ипотечного жилищного кредитования. По мнению Гариповой З.Л., ипотечное кредитование - это кредитование под залог недвижимости, то есть кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств.

По мнению академика О.И. Лаврушина, кредит, независимо от его формы

и вида, выполняет две основные функции [17, с.66]:

- первая – перераспределительная функция кредита – означает передачу временно высвободившейся стоимости во временное пользование;
- второй функцией кредита выступает замещение действительных денег кредитными операциями.

По мнению О.И. Лаврушина, не существует каких-то особых функций той или иной разновидности кредита, поскольку функцию порождает не форма или разновидность кредита, а его сущность как единой экономической категории.

Соглашаясь с вышеприведенным мнением, не выделяя каких-либо особых функций ипотечного кредита, свойственных только данной экономической категории, мы полагаем, что ипотечный кредит, как одна из разновидностей кредита, выполняет функцию возвратного перераспределения денежных средств. А возвратное перераспределение как функция ипотечного кредита означает аккумуляцию средств и их последующее размещение в форме кредитов населению на покупку недвижимости под залог существующей или приобретаемой недвижимости.

В данном определении функции ипотечного кредита проявляются все сущностные свойства кредита. В частности, указание на то, что средства размещаются в форме кредита, подразумевает возвратный характер этого процесса, а также такие общие свойства кредита, как срочность и платность. Указание на то, что средства предоставляются населению на покупку недвижимости под залог существующей или приобретаемой недвижимости показывает такие специфические свойства ипотечного кредита, как целевое использование и обеспечение кредита.

Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам.

Таблица 1

Классификация ипотечных кредитов

По объекту недвижимости	✓ земельные участки; ✓ предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; ✓ жилые дома; квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; ✓ дачи, садовые дома, гаражи и др. строения потребительского назначения; ✓ воздушные, морские суда, суда каботажного плавания и космические объекты; ✓ объекты незавершенного строительства.
По целям кредитования	✓ приобретение готового жилья в многоквартирном доме, отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства; ✓ приобретение дач, садовых домиков с участками земли; ✓ приобретение земельного участка под застройку; ✓ на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт индивидуального жилья, домов сезонного проживания, на инженерное обустройство земельного участка (прокладку коммуникационных сетей); ✓ строительство и приобретение готового жилья с целью инвестиций. Данное кредитование строительства жилья происходит поэтапно:

	каждый последующий платеж осуществляется только после завершения его предыдущего этапа.
По виду кредитора	✓ банковские; ✓ небанковские
По виду заемщиков	а) как субъектов кредитования: ✓ кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям; ✓ кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья; б) по степени аффилированности заемщиков кредиты могут предоставляться: ✓ сотрудникам банков; ✓ сотрудникам фирм – клиентов банка; ✓ клиентам риэлтерских фирм, клиенты; ✓ лицам, проживающим в данном регионе; ✓ всем желающим.
По способу амортизации долга	✓ постоянный ипотечный кредит; ✓ кредит с переменными выплатами; ✓ кредит с единовременным погашением согласно особым условиям.
По виду процентной ставки	✓ кредит с фиксированной процентной ставкой; ✓ кредит с переменной процентной ставкой.
По возможности досрочного погашения	✓ с правом досрочного погашения; ✓ без права досрочного погашения; ✓ с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа.
По величине первоначального	Сумма кредита может составлять от 50 до 100 % стоимости заложенного имущества

платежа	

Таблица 2

Способы рефинансирования ипотечных кредитов

Способ рефинансирования	Вид кредитного института
1. Выпуск ипотечных облигаций	Ипотечные банки
2. Предварительные накопления заемщиков, государственные субсидии	Стройсберкассы
3. Собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)	Универсальные банки
4. Продажа закладных ипотечному агентству или крупному ипотечному банку, собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)	Кредитные учреждения, занимающиеся ипотечным кредитованием и заключившие договор с ипотечным агентством или крупным ипотечным банком

Таблица 3

Классификация кредитов по срокам

Виды кредитов	государства			
	Великобритания	Страны континентальной Европы	Соединённые Штаты Америки	Россия
Краткосрочные	До 3-х лет	До 1 года	До 1 года	До 1 года
Среднесрочные	3-10 лет	1-5 лет	1-10 лет	1-3 года

Долгосрочные	Более 10 лет	Более 5 лет	Более 11 лет	Более 3-х лет

Преимущества ипотечного кредитования:

- возможность в достаточно короткие сроки стать собственником жилья и вселиться в новую квартиру;

- получение кредита на длительный срок, за который размер ежемесячных платежей не изменяется в случае повышения стоимости квартиры;

- возможность оплачивать собственную квартиру, а не арендовать чужую недвижимость, в то время как проценты по кредиту сопоставимы с месячной арендной платой за аналогичную квартиру;

- возможность зарегистрироваться (прописаться) в квартире, приобретенной по ипотечному кредиту, заемщику и членам его семьи;

- выгодное вложение средств (цены на недвижимость стабильно растут на 15-30% в год).

1.2.Объекты и основные принципы ипотечного кредитования

Ипотека предполагает, что приобретаемая недвижимость будет находиться в залоге на весь срок погашения кредита. Существуют некоторые условия, по которым недвижимость может выступать как предмет залога в ипотечном кредитовании.

Объектом ипотеки являются:

- жилые дома, квартиры и отдельные изолированные комнаты (коммунальные квартиры не могут быть объектом ипотеки);

- любой земельный участок, кроме «земельных участков, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, а также земельных участков, площадь которых меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования « Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16. 07.1998 г. № 102-ФЗ - гл. 11, ст. 63. ;

- предприятия и здания, используемые в предпринимательской деятельности;

- строения потребительского назначения (дачи, гаражи, садовые дома);

- морские и воздушные суда.

Предмет залога должен отвечать следующим условиям:

- быть подключен к системе отопления, при этом подача тепла должна поступать на всю жилю площадь;

- иметь отдельную кухню и санузел;

- иметь исправное сантехническое оборудование, окна, двери, а для последних этажей ещё и крышу;

- иметь горячее и холодное водоснабжение как в ванной комнате, так и на кухне.

К зданию, в котором находится предмет залога, также предъявляются определенные требования. Прежде всего, оно не должно находиться в аварийном состоянии или нуждаться в капитальном ремонте. Фундамент здания обязательно должен быть кирпичным, цементным или каменным, а перекрытия - металлическими или железобетонными.

По законодательству РФ супруг (супруга) заемщика автоматически становится созаемщиком по ипотечному кредиту. Избежать такой ответственности можно, но в этом случае необходимо будет составить брачный контракт с соответствующими условиями.

Чтобы оформить ипотеку, созаемщику необходимо предоставить банку-кредитору те же документы, что и заемщику.

Кредиторы - банки (кредитные организации) и иные юридические лица,

которые после анализа кредитоспособности заемщика, заключают с ним кредитный договор и ведут учет его задолженности. Необходимым условием выдачи ипотечного кредита является внесение заемщиком первоначального взноса. Обязательства заемщика могут быть оформлены в виде ценной бумаги - закладной, права на которую банк вправе переуступить.

Кредитор должен выполнить следующие функции:

● в установленный срок предоставить ипотечный кредит на основе установления кредито – и платежеспособности заемщика (определяется в зависимости от условий и требований кредитования);

● обслуживать предоставленные ипотечные кредиты;

● оформить кредитный договор и договор об ипотеке.

Оформив договор об ипотеке, кредитор с этого момента становится залогодержателем. Это дает ему возможность предъявить денежные требования к должнику в случае невыполнения им обязательств по кредитному договору. Компенсация предоставляется из стоимости заложенного недвижимого имущества. Также кредитор в этом случае имеет преимущество по сравнению с другими кредиторами залогодателя.

Инвесторы - юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, имитируемые кредиторами и операторами вторичного рынка. Главным образом это институциональные инвесторы, такие как паевые инвестиционные и пенсионные фонды, инвестиционные фонды, страховые компании, портфельные управляющие. “Учитывая, что рейтинг ипотечных ценных бумаг близок к рейтингу суверенного долга, можно предположить, что данный вид финансового инструмента станет популярным среди российских и западных инвесторов

Правительство создает условия для надежного функционирования системы ипотечного кредитования, осуществляет надзор за деятельностью кредиторов, содействует некоторым группам населения в приобретении жилья.

Существует также много второстепенных участников рынка ипотечных кредитов, таких, как поручители, продавцы жилья, операторы вторичного

рынка ипотечных кредитов (агентства по ипотечному жилищному кредитованию), органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, страховые компании, оценщики, риелторские фирмы.

Поручитель - человек, берущий на себя обязательства заемщика ипотечного кредита перед ипотечным банком в том случае, если заемщик не сможет или откажется их соблюдать.

В последнее время банки стали реже требовать от заемщика наличия одного или нескольких поручителей. Немалую роль в этом сыграла и конкуренция между ними. Обычно от того, есть ли у заемщика поручитель, зависит процент ипотечного кредита. Как правило, при наличии поручителей он немного ниже. Поручителем может быть любой человек, а также юридическая организация. Это могут быть родственники или друзья заемщика, его организация-работодатель и т.д. Если заемщик не может самостоятельно погашать кредит, поручитель обязан полностью возместить банку остаток суммы, а также все проценты по ней. Также поручитель должен компенсировать расходы банка по перераспределению долга (судебные издержки, оформление необходимых документов и т.д.).

Ипотека загородного дома немного сложнее ипотеки обычной квартиры, так как возникает огромное количество дополнительных рисков. Например, приобретая загородный дом, человек, кроме него, приобретает и землю.

В результате все права банка-кредитора переходят после выплаты кредита к поручителю, который впоследствии вправе требовать от заемщика возмещение своих расходов в судебном порядке.

Продавцы жилья - это физические и юридические лица, продающие жилые помещения, находящиеся в их собственности или принадлежащие другим физическим или юридическим лицам.

Операторы вторичного жилья - это специализированные организации, осуществляющие рефинансирование кредитов.

Страховые компании выполняют функции по снижению рисков для

инвесторов и кредиторов путем осуществления следующих видов страхования:

- страхование риска повреждения и уничтожения объекта;
- страхование риска утраты права собственности на предмет ипотеки;
- страхование риска потери жизни и трудоспособности заемщика.

Расходы по ежегодному страхованию несет заемщик.

Оценщики - это юридические и физические лица, имеющие право на осуществление профессиональной оценки жилых помещений, являющихся предметом залога при ипотечном кредитовании.

Риэлторские фирмы - юридические лица, профессиональные посредники на рынке купли-продажи недвижимости, оказывающие услуги по поиску объектов, оформлению договоров и подготовке пакета документов, необходимого для предоставления в банк.

Инфраструктурные звенья системы ипотечного кредитования - государственный регистратор, нотариат, паспортные службы, органы опеки и попечительства, юридические консультации и т.д.

Государственный регистратор - орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В его функции входит регистрация сделок купли-продажи, оформление перехода прав собственности, регистрация договоров ипотеки.

Нотариус - согласно российскому законодательству договор залога прав собственности на недвижимость и договор купли-продажи требует нотариального заверения.

Паспортные службы - регистрируют граждан по месту жительства.

Органы опеки и попечительства - обеспечивают защиту прав несовершеннолетних при заключении сделок с недвижимостью.

Следует выделить следующие основополагающие принципы ипотечного кредитования: возвратность, платность, обеспеченность, срочность, специальность, обязательность (принцип внесения), гласность (публичность), достоверность, приоритет (старшинство), бесповоротность и

дифференцированность.

Принцип возвратности подразумевает обязательное погашение (возврат) заемщиком всей суммы основного долга кредитору. Свое практическое выражение этот принцип находит в постепенном погашении конкретного кредита путем перечисления соответствующей суммы денежных средств на счет кредитной организации или путем внесения наличных денежных средств в кассу банка.

Принцип платности предусматривает обязанность заемщика заплатить кредитору за пользование его денежными средствами и обозначает их цену в форме ссудного процента или ставки, определяющей доступность и возмездность кредитных (денежных) ресурсов. Платность кредита стимулирует заемщика к его наиболее продуктивному использованию, а главное к его своевременному возврату.

Принцип обеспеченности предполагает предоставление кредита только под залог недвижимого имущества (прав на недвижимое имущество), которое становится предметом ипотеки. Данный принцип обозначает необходимость обеспечения защиты имущественных интересов кредитора при возможном нарушении заемщиком принятых на себя обязательств. Удовлетворение требований кредитора, обеспеченных ипотекой, осуществляется за счет стоимости предмета ипотеки и не зависит от финансового положения должника.

Следует отметить, что предметом ипотеки может быть не только недвижимое имущество, существующее в натуре, или права на него, но и недвижимое имущество, которое «может поступить в собственность или в полное хозяйственное ведение залогодателя в будущем».

Принцип срочности предусматривает своевременный возврат кредита в заранее установленный срок, зафиксированный в кредитном договоре. Если устанавливаются «сроки возврата кредита», то кредит подлежит возврату частями, для каждой из которых устанавливается свой конкретный срок. Дата истечения срока кредита и дата возврата кредита или его последней части

совпадают.

В случае невозврата заемщиком кредитных средств в установленный срок и отказа кредитора пересмотреть его кредитор может принять предусмотренные договором (законом) меры по ликвидации задолженности заемщика перед ним и приобретает право требовать компенсацию за незаконное пользование денежными средствами.

Принцип специальности означает, что предметом ипотеки является конкретный объект недвижимости либо права на него. Данный принцип предусматривает возможность установления ипотеки только к определенной недвижимости и в определенном объеме. В соответствии с ним, как писал еще в начале прошлого века профессор Д. И. Мейер, «каждому имению был отведен особый лист, т. е. чтобы записи производились не по именам собственников, а по имениям». В соответствии с этим принципом объект недвижимости должен быть точно описан и достоверно обозначен, должны быть определены доли совладельцев, сервитуты и т. п. Принцип обязательности (принцип внесения) состоит в том, что сведения об ипотеке обязательно должны быть записаны (внесены) в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Принцип гласности (публичности) предусматривает возможность ознакомления с данными ЕГРП (данными ипотечной книги) любого заинтересованного лица, которое, получив информацию о записях относительно интересующего его объекта недвижимости, может узнать не только его технические характеристики, но и права других лиц на эту недвижимость - права залога, аренды, сервитута и т. д. Данный принцип выражен в ст. 26 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Принцип достоверности означает, что записи в ипотечной книге)предполагаются как достоверные, т. е. в отношении данного имущества нет иных прав и правовых ограничений, кроме обозначенных. Этот принцип

обеспечивается особой строгостью ведения реестров и ипотечных книг.

Принцип приоритета (старшинства) предполагает приоритет предыдущей ипотеки над последующей и означает преимущество одного закладного права перед другим в зависимости от времени внесения его в ипотечную книгу. В соответствии с этим принципом кредитор, заключивший самый ранний по времени договор, обеспеченный ипотекой, имеет преимущественное право в удовлетворении своих денежных требований перед последующим кредитором. Данный принцип сформулирован в ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» следующим образом: «Очередность залогодержателей устанавливается на основании данных Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о моменте возникновения ипотеки».

Принцип бесповоротности направлен на обеспечение стабильности и состоит в том, что ипотека прекращается лишь в случаях, прямо предусмотренных в законе или договоре. Согласно данному принципу запись об ипотеке сохраняет силу в случае ее оспаривания и может быть опровергнута только судом.

Принцип дифференцированности означает индивидуальный подход со стороны кредитора - банка или иной кредитной организации - к различным потенциальным категориям заемщиков по ипотечным кредитам. Этот принцип соблюдается при разработке кредитной организацией собственной методики анализа кредитоспособности заемщика.

Для некоторых видов кредитования, например, ипотечного кредитования жилищного строительства, обязательным будет принцип целевого назначения, предусматривающий, что кредит выдается заемщику на конкретную цель, в приведенном примере - на строительство четко определенного объекта жилой недвижимости. Данный принцип выражает необходимость целевого использования средств, полученных от кредитора. Следует отметить, что большинство ипотечных кредитов являются целевыми и выдаются на приобретение либо строительство объекта недвижимости, который, как правило, и становится предметом ипотеки.

1.3.Современное состояние ипотечного кредитования в России

Повышение качества жизни граждан России – ключевой вопрос государственной политики, а точнее ее бесспорная декларация. Поэтому в России на сегодняшний момент возникло несколько национальных социальных проектов, в которых в числе первоочередных социально-экономических задач выделяется проблема формирования доступного рынка жилья.

В настоящее время жилищная проблема стоит перед 60% российских семей. Общая потребность населения России в жилье составляет примерно 1569,8 млн. квадратных метров. Низкие объемы жилищного строительства и высокий спрос делают жилье очень дорогим, а точнее сверхдорогим, к тому же система ипотечного жилищного кредитования еще не достаточно развита.

Национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» призван создать все условия для разрешения этих и других накопившихся проблем.

Основной акцент в развитии рынка жилой недвижимости в России сделан на расширение системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования – это является одним из приоритетных и перспективных направлений современной государственной жилищной политики в России.

Наряду с прежней ориентацией на нужды социально незащищенных групп населения, необходимо сделать акцент на решение жилищных проблем основной части работающего населения, располагающего средними доходами, сбережениями и жильем в собственности (бесплатная приватизация).

На протяжении последних лет внимание к ипотеке (залогу недвижимости) стремительно возрастает как со стороны государства, так и граждан. До принятия Федерального закона от 16 июля 1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залог недвижимости в России не имел широкого распространения.

Ипотекой, по законодательству РФ, является залог практически любого недвижимого имущества принадлежащего залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения (за исключением имущества изъятого из оборота, имущества, на которое не может быть обращено взыскание, а также имущества, в отношении которого в установленном федеральным законом порядке предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена), а также некоторых прав на него.

Согласно Концепции рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, были запланированы целевые показатели, согласно которым годовой объем выданных ипотечных кредитов должен был составить не менее 108 млрд. руб. Таким образом, объем рынка ипотеки в 2006 году превысил запланированные показатели Концепции в 2 раза. Объем выданных ипотечных кредитов в 2006 году превышает аналогичный показатель 2005 года, когда было выдано ипотечных кредитов на 157 млрд. руб. меньше.

В 2015 году объем фактически выданных ипотечных кредитов составил 43 млрд. руб. и превысил запланированные на 2015 год показатели всего на 1 млрд. руб. В 2016 году продолжился рост денежных доходов населения. За 10 месяцев 2016 года реальные денежные доходы выросли по сравнению с январем-октябрем 2015 года на 11,5%, в том числе реальная заработная плата – на 13,2%.

При этом инфляция в 2016 году составила 9%, доходы среднестатистического гражданина незначительно обогнали рост цен. По различным оценкам, в 2016 году доля сделок с использованием ипотеки составила 6-7 % от общего числа сделок купли-продажи.

Тогда как объем выданных банками кредитов физическим лицам на покупку жилья в России на 1 января 2017 года составил 347,07 млрд. рублей, из которых на долю ипотечных кредитов приходится 263,56 млрд. рублей.

Ежегодный прирост объемов выданных ипотечных кредитов в 2015 и 2016 годах составил 160% и около 130% соответственно. Следовательно, денежный

объем выданных в 2006 году ипотечных кредитов увеличился в 2,3 раза по сравнению с 2005 годом.

Развитие эффективно действующей системы ипотечного кредитования в России является одной из приоритетных задач национальной экономики. Эта необходимость обусловлена двумя фактами: острой нехваткой жилья и низкой платежеспособностью потенциального спроса.

Ипотечное кредитование — это не только один из способов решения жилищной проблемы. Жилищная проблема сегодня, несомненно, одна из наиболее острых социальных, а в конечном итоге и экономических проблем. По экспертным оценкам, около 60% населения страны в той или иной мере нуждается в улучшении жилищных условий, а по данным Международной ассоциации ипотечных фондов, более 10% семей в России стоят в очереди на улучшение жилищных условий.

По расчетам Госстроя РФ, приобрести трехкомнатную квартиру минимальной площади сегодня в состоянии 5% населения, однокомнатную — 15,6%. По различным оценкам, на руках у населения сосредоточено от 40 до 60 млрд. долл., часть из которых люди готовы вложить в ипотечные программы, а стоимость приватизированных квартир, которые могут быть вовлечены в оборот, составляет около 300 млрд. долл.

Несмотря на это, сегодня по ипотечным схемам в стране приобретается не более 1,5-2% жилья. Доля ипотечных кредитов в валовом внутреннем продукте на 2015г. составляет лишь 0,6% против 5% в странах Центральной и Восточной Европы и 34% в странах Европейского союза.

Емкость ипотечного рынка в России, по данным Комиссии по ипотечному кредитованию Госдумы РФ, оценивается в 30 млрд. долл. Спрос на ипотечные кредиты по стране составляет около 2,4-4,7 млрд. долл. в год.

Доля ипотечных кредитов в общем объеме кредитов, выданных физическим лицам на 1 января 2015г., составила около 1,52% (для сравнения, в странах с развитой рыночной экономикой этот показатель составляет в

среднем 30-55%). Это свидетельствует о том, что существующая сегодня в России ипотека по-прежнему находится на начальной стадии своего развития.

Последовательно осуществляемая политика развития ипотеки, реализуемая на базе «Концепции развития системы ипотечного кредитования в Российской Федерации», одобренной Постановлением Правительства РФ «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» от 11 января 2000 г., существенных результатов в этой области не дала.

Жилищные ипотечные программы и проекты, осуществляемые в рамках данной Концепции, в своей основе ориентируются на определенные (льготные) категории граждан и предоставление им дотаций и субсидий в целях улучшения их жилищных условий. Таков, например, национальный проект «Доступное и комфортное жилье», направленный в основном на решение жилищных проблем молодых семей и молодых специалистов на селе.

Развитие ипотечного кредитования в России как целостной системы, с одной стороны, и как составной части рыночной экономики — с другой, должно базироваться на следующих принципах: учет имеющегося мирового опыта развития ипотечного кредитования; обязательная его адаптация с учетом российской специфики; эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов; доступность кредитов населению; государственное регулирование и поддержка.

Главная цель развития долгосрочного ипотечного кредитования заключается в создании эффективно работающей системы, основанной на рыночных принципах деятельности и направленной на удовлетворение одной из основных потребностей населения. При этом создание указанной системы позволит решить одну из наиболее острых социальных проблем общества — обеспечение населения жильем; активизировать рынок жилья; привлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные финансовые инвестиционные ресурсы; обеспечить развитие строительного комплекса, а также ряда других отраслей материального производства; оживить экономику

страны в целом.

Экспертами Независимой ассоциации покупателей России (НАП РФ) были проанализированы ставки 30-ти крупнейших российских банков и составлен рейтинг процентных ставок по ипотеке на вторичном рынке жилья. В основу этого рейтинга легли номинальные процентные ставки банков в рублях, с первоначальным взносом 10%, без учета дополнительных комиссий.

В условиях экономического кризиса банки вынуждены были повысить ставки по ипотеки, минимальная ставка сегодня составляет 15,5% при наличии 30% от стоимости жилья собственных средств. Поэтому о массовой ипотеке в России говорить еще преждевременно.

На рынке ипотечного кредитования нашей страны кризис ликвидности отразился самым непосредственным образом – российские банки перестали получать доступ к «дешевым» западным деньгам. Это привело к тому, что одна часть банков приостановила выдачу кредитов на покупку жилья в принципе, другая – серьезно ужесточила условия их получения. В результате ипотеку можно получить лишь в 20-30% банков.

На рынке долларовой ипотеки ставки растут не только медленнее, но в отдельных случаях даже снижаются. Однако и здесь средний уровень ставок практически приблизился к 13% годовых. При «плавающем курсе» рубля к доллару – это рождает дополнительные риски.

Одновременно продолжают ужесточаться требования к заемщикам. Так, по свидетельству экспертов, соотношение платеж/доход к декабрю снижено до 30% против 45% в предыдущем месяце.

Ежемесячные платежи по ипотеке не должны превышать 30% дохода заемщика. Также свернуто большинство программ кредитования на сроки более 20 лет. В ноябре не произошло существенного изменения структуры спроса по срокам кредитования. Как и в октябре, наиболее востребована ипотека на 10-15 лет. Однако доля таких займов сократилась почти на 1% в пользу кредитов с большими сроками кредитования (15-20 лет). Одновременно с этим возросла доля обращений за короткими кредитами (до 5

лет).

Все вышеперечисленное делает актуальным и необходимым развитие системы ипотечного банковского кредитования в Российской Федерации в целях совершенствования структуры и механизма банковского кредитования в отечественной экономике, развития рыночной инфраструктуры. отечественной экономике, развития рыночной инфраструктуры.

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПАО СБЕРБАНК РОССИИ

2.1.Организационно-экономическая характеристика деятельности ПАО Сбербанк России

История Сбербанка России началась более 170 лет назад, в XIX веке. За почти два столетия банк завоевал статус крупнейшего финансового института страны.

Сбербанк сегодня – это современный универсальный банк, который предлагает широкий спектр услуг для всех групп клиентов, активно участвует в социальной и экономической жизни страны.

Привлечение средств частных клиентов и обеспечение их сохранности является основой бизнеса Сбербанка, а развитие взаимовыгодных отношений с вкладчиками – залогом его успешной работы. По итогам 2016 года 47,9% хранящихся в российских банках сбережений граждан доверены Сбербанку. Кредитный портфель Сбербанка включает в себя около трети всех выданных в стране кредитов (31% розничных и 31% корпоративных кредитов). В 2016 году Сбербанк активно кредитовал крупнейших корпоративных клиентов, предоставляя средства на финансирование текущей деятельности и инвестиционных программ, рефинансирование кредитов в других банках, приобретение активов и совершение сделок по слиянию и поглощению, финансирование лизинговых сделок, расходов по участию в тендерах, строительства жилья. Как и в предыдущие годы, Сбербанк принимал непосредственное участие в реализации государственных программ.

Сбербанк продолжил работу по улучшению качества клиентского сервиса. Наиболее значимой услугой Сбербанка остается прием платежей населения. Их объем за год вырос в 1,4 раза и достиг 1 621 млрд. руб., количество принятых платежей увеличилось на 6,5% и превысило 1 134 млн.

С января 2016 года Сбербанк России продемонстрировал высокую эффективность деятельности, улучшил финансовую отчетность, что явилось объективным показателем успешного, эффективного и динамичного развития бизнеса. Основные показатели деятельности банка можно увидеть в таблице 1. Капитал Банка за анализируемый период (2015-2016 гг.) увеличился с 848,2 млн. руб. до 1156,9 млн. руб.

За 2016-2017 год совокупные активы возросли на 3322 млн. руб.(42,3%) и составили на 01.2017 – 10419 млн. руб. (01.2016 – 7097 млн. руб., 01.2015 – 8523 млн. руб.). Указанный рост был вызван ростом портфеля ценных бумаг и увеличением объема кредитования клиентов.

Таблица 1. Основные показатели деятельности ПАО Сбербанк России

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	2009	2010	2011	Относительное изменение, %		
						2010/2009	2011/2009	2012/2011
1	Капитал	млрд. р.	848,2	1049,9	1156,9	23,8%	36,4%	10,2%
2	Активы	млрд. р.	7097	8523	10419	20,1%	46,8%	22,2%
3	Чистые процентные доходы	млрд. р.	499,9	502,8	575,8	0,6%	15,2%	14,5%
4	Прибыль	млрд. р.	56,2	242,2	408,9	331,0%	627,6%	68,8%
5	Чистая прибыль	млрд. р.	21,6	173,9	310,5	705,1%	1337,5%	78,6%
6	Кредитный портфель	млрд. р.	5265,4	5843,4	7839,1	11,0%	48,9%	34,2%
7	Остаток средств на счетах физических лиц	млрд. р.	3701,1	4702,1	5532,2	27,0%	49,5%	17,7%
8	Остаток средств на счетах юридических лиц	млрд. р.	1578	1835,5	2196,1	16,3%	39,2%	19,6%
9	Рентабельность активов (ROAA)	%	0,4	2,3	3,2	475,0%	700,0%	39,1%
10	Рентабельность капитала (ROAE)	%	3,2	20,6	20,1	543,8%	528,1%	-2,4%
11	Прибыль на 1 акцию (EPS)	руб.	0,65	3,35	2,79	415,4%	329,2%	-16,7%

В 2016 году чистая прибыль Сбербанка России составила 310,5 млрд. руб., за анализируемый период чистая прибыль выросла на 1337,5%.

Увеличение чистой прибыли за 2005-2017 год привело к росту показателей рентабельности. В анализируемом периоде Банк продемонстрировал высокие результаты деятельности, что подтверждено рентабельностью собственных

средств 20,1%, рентабельность активов 3,2%. Показатели рентабельности ROAA увеличился в 8 раз и ROAE увеличился в 6,28 раз по сравнению с 2014 годом.

Портфель кредитов клиентам за 2015-2017 год увеличился на 48,9% в связи с ростом объема кредитования как физических лиц, так и корпоративных клиентов.

Прибыль на обыкновенную акцию увеличилась в 4,29 раз и составила на 2,79 руб. на 1 акцию. За 2016 год по сравнению с 2015 годом показатель снизился на 16,7%, это частично связано с отрицательной переоценкой офисной недвижимости.

Сбербанк России является крупнейшим банком Российской Федерации и СНГ. Его активы составляют более четверти банковской системы страны (26%), а доля в банковском капитале находится на уровне 30% (2011 год). Основанный в 1841 г. Сбербанк России сегодня – современный универсальный банк, удовлетворяющий потребности различных групп клиентов в широком спектре банковских услуг. Сбербанк занимает крупнейшую долю на рынке вкладов и является основным кредитором российской экономики. Для более понятного восприятия, далее будут рассмотрены основные показатели доля Сбербанка на финансовом рынке а также представлены рейтинги кредитных агентств, которые позволяют дать объективную оценку эффективной работы Сбербанка России на сегодняшний день.

Данные таблицы 2 свидетельствуют о том, что увеличилась доля Сбербанка в активах банковского сектора до 26,8%. На данное увеличение повлиял портфель ценных бумаг банка, который за анализируемый период значительно возрос.

Доля Банка в капитале банковского сектора незначительно понизилась за 2010 год до 26,4%, но к 2012 году доля капитала составила 29,1%.

Таблица 2. Доля банка на различных сегментах финансового рынка, %.

Показатель	2015	2016	2017
Активы	26,2	27,3	26,8
Капитал	28,6	26,4	29,1
Кредиты корпоративным клиентам	31,8	31,3	32,9
Кредиты частным клиентам	32,7	31,9	32,0
Средства корпоративных клиентов	17,7	16,6	14,5
Средства частных клиентов	49,4	47,9	46,6
Прибыль до налогов из прибыли	21,1	39,2	46,5

Темпы роста кредитования в Сбербанке оставались практически неизменными на протяжении всего анализируемого периода, в результате доли Банка в этих сегментах составили: в кредитах корпоративным клиентам на уровне 32,9%; в кредитах физическим лиц на уровне 32%.

Высокий уровень рублевой ликвидности Сбербанка, поддерживаемый стабильным притоков средств клиентов, позволил Банку снизить ставки привлечения и, таким образом сократить свои процентные расходы. В свою очередь, это повлияло на снижение доли Банка на рынке привлечения средств корпоративных клиентов с 17,7% до 14,5%, частных клиентов с 49,4 до 46,6%. Качество кредитного портфеля улучшилось, стало основным фактором роста прибыли Сбербанка и привело к увеличению его доли в совокупной прибыли банковской системы с 21,1% до 46,5%.

2.2.Анализ организации ипотечного кредитования во Владимирском отделении №8611/083 ПАО Сбербанк России

Спектр услуг ПАО «Сбербанк России» для клиентов максимально широк: от традиционных депозитов и различных видов кредитования до

банковских карт, денежных переводов, банковского страхования и брокерских услуг.

Все розничные кредиты в Сбербанке выдаются по технологии «Кредитная фабрика», созданной для эффективной оценки кредитных рисков и обеспечения высокого качества кредитного портфеля.

Ипотечные кредиты Сбербанк начал выдавать одним из первых, и даже во время кризиса, Сбербанк не прекращает их выдачу.

Для того, что бы получить ипотеку в Сбербанке необходимо:

1. Заполнить Заявление-анкету. Анкета необходима для проверки доходов и расходов клиента. Если данные о доходности заемщика указаны в предоставленной справке (2НДФЛ, по ф. Сбербанка, свободный формат), то объем расходов известен из заполненного бланка. Анкета используется для проверки правдивости информации. Этому способствуют разделы о составе семьи, имущества, показателей доходности и их распределения.

2. Собрать необходимые документы. Решение банковской комиссии зависит от полноты предъявленной документации. Основной перечень включает:

- Документ, удостоверяющий личность.
- Справка о доходах за последние 6 мес.
- Копия трудовой книги. Под внесением данных о трудоустройстве, вносится информация сотрудником о численности сотрудника в компании.
- Документацию на приобретаемую недвижимость можно представить на протяжении 4 мес. после одобрения заявления. (все вопросы, возникшие на этом этапе, можно задать специалистам Сбербанка по телефонам горячей линии).

3. Обратиться с пакетом документов в филиал ПАО Сбербанк в вашем регионе.

4. Дождаться решения Банка о предоставлении кредита.

5. Собрать необходимый пакет документов по интересующему объекту недвижимости.

6. Подписать кредитный договор и договоры обеспечения, застраховать предметы залога.

7. Получить кредит и стать полноправным собственником объекта недвижимости.

Банком предлагается несколько вариантов жилищного кредитования:

1. Приобретение готового жилья. Кредит предоставляется на приобретение квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на вторичном рынке недвижимости. Минимальная сумма кредита - 45 000 рублей. Кредит предоставляется на срок до 30 лет. Первоначальный взнос: от 10%. Кредит может быть предоставлен без подтверждения дохода и занятости.

2. Акция на новостройки. Предоставляется на приобретение квартиры или иного жилого помещения на первичном рынке недвижимости (новостройка). Минимальная сумма кредита составляет 45 000 рублей. Кредит выдается на срок до 30 лет. Первоначальный взнос начинается от 10%. Кредит может быть предоставлен без подтверждения дохода и занятости.

3. Строительство жилого дома. Предоставляется на индивидуальное строительство жилого дома. Минимальная сумма кредита - 45 000 рублей. Кредит выдается на срок до 30 лет. Первоначальный взнос начинается от 15%.

4. Загородная недвижимость. Кредит предоставляется на приобретение / строительство дачи (садового дома) и других строений потребительского назначения, завершение строительства вышеуказанных объектов, завершение строительства жилого дома, приобретение земельного участка. Сумма кредита: от 45 000 рублей. Срок кредита: до 30 лет. Первоначальный взнос: от 15%.

5. Гараж. Предоставляется на приобретение или строительство гаража или машино-места. Сумма кредита: от 45 000 рублей. Первоначальный взнос: от 10%. Срок кредита: до 30 лет.

6. Ипотека плюс материнский капитал. Приобретая готовое или строящееся жилье в кредит, вы можете использовать средства материнского капитала для первоначального взноса или его части. Действительно для

программ кредитования «Приобретение готового жилья» и «Приобретение строящегося жилья».

7. Военная ипотека. Предоставляется военнослужащим участникам накопительно-ипотечной системы на приобретение готового жилья под пониженную процентную ставку. Максимальная сумма кредита составляет 2178 000 рублей. И другие программы. Из кредитных программ Сбербанка , выяснилось, что ипотечные программы Сбербанка России характеризуются большим сроком кредитования – до 30 лет, а точный размер процентной ставки устанавливается исходя из размера первоначального взноса, срока кредита, категории заемщика и личного страхования.

Так же существуют надбавки к процентным ставкам:

+0,5% - если вы не получаете зарплату в Банке, а приобретаемое жилье построено без участия кредитных средств Банка

+1% - при отказе от страхования жизни и здоровья заемщика в соответствии с требованиями Банка.

При задержке очередного платежа банк взимает неустойку, равную 20 % от просроченной суммы.

Ипотечный кредит гасится ежемесячно равными суммами.

Используются аннуитетные платежи (это значит одинаковый объем на весь период), при расчете ежемесячных платежей применяется коэффициент (аннуитет), который исчисляется по формуле:

Коэффициент аннуитета:

K=i*(1+i)n/(1+i)n-1, где:

K — коэффициент аннуитета,

i — месячная процентная ставка по кредиту (= годовая ставка/12 месяцев),

n — количество периодов, в течение которых выплачивается кредит.

Размер ежемесячного аннуитетного платежа:

A = K*S, где:

A — ежемесячный аннуитетный платеж,

K — коэффициент аннуитета,

S — сумма кредита.

Рассчитать все возможные финансовые затраты по ипотечному кредитованию можно при помощи калькулятора, размещенного на официальном сайте Сбербанка. Достаточно ввести данные по кредиту, сроку действия договора и предполагаемым процентам.

Причины отказа.

Рассчитывая на получение заемных денег, нужно быть готовым к отказу в предоставлении услуг по следующим причинам:

- Недостаточная кредитоспособность. Низкие доходы претендента, сочетаемые с высокой стоимостью выбранной покупки, могут привести к рискам просрочек при очередных взносах.

- Низкая ликвидность жилого помещения. Кредитор не предоставляет свои услуги на длительный срок при стремлении клиента приобрести аварийное или ветхое жилище. Одним из требований перед выдачей является обязательное проведение оценки выбранного имущества.

Высокий уровень износа по результатам может быть причиной отказа.

- Плохая кредитная история. Неплатежи и просрочки прошлых периодов по долговым обязательствам могут негативно сказаться на результатах рассмотрения заявки.

В любых случаях запросы рассматриваются индивидуально.

Недостатком данных ипотечных программ Сбербанка является:

- ❖ высокий процент первоначального взноса заемщиком от 20%. Не все заемщики могут иметь такую сумму;
- ❖ со дня поданной заявки на рассмотрение до окончания оформления процедуры и перечисления денег на счет покупателю может пройти несколько недель. Не все продавцы согласны на длительное ожидание поступления денег. С заинтересованными лицами следует договариваться заранее, ставя их в известность о некоторой отсрочке при поступлении оплаты.

Преимущества программ жилищного кредитования в Сбербанке:

- Достаточно паспорта РФ для подачи заявки на кредит клиентам, получающим заработную плату на счет, открытый в Сбербанке;
- Для увеличения суммы получаемого кредита могут быть привлечены созаемщики;
- Удобное погашение кредита:
- достаточно внести необходимую сумму на счет любым удобным способом, погашение произойдет автоматически в соответствии с графиком платежей;
- допускается досрочное погашение.

При желании внести больше денег, уменьшив тем самым итоговое количество процентов, заемщику необходимо написать заявление. График платежей за весь оставшийся период пересчитывается. Оплачивать дополнительные расходы не требуется.

Комиссия за выдачу кредита отсутствует;

- Привлекательные процентные ставки;
- Льготные условия кредитования для молодых семей;
- Индивидуальный подход к рассмотрению кредитной заявки;
- Специальные условия для клиентов, получающих зарплату на счет в Сбербанке, и для клиентов-сотрудников компаний, аккредитованных ПАО Сбербанк (до 15 млн руб. без подтверждения доходов и трудовой занятости);
- Возможность получения кредитной карты на выбор:

- неперсонализированная карта моментальной выдачи Visa Credit Momentum / MasterCard Credit Momentum с лимитом до 150 000 рублей;

- персонализированная кредитная карта с лимитом до 200 000 рублей;

– Страхование и оценка приобретаемого объекта недвижимости, тарифы зависят от индивидуальных особенностей заемщика, нотариальное заверение документов.

- Возможность использование материнского капитала для полного или частичного погашения жилищного кредита, полученного в ПАО Сбербанк, а также для подтверждения первоначального взноса по жилищному кредиту.

Получение и обслуживание ипотечного

- заем на недвижимость можно оформить в представительствах Сбербанка по месту жительства, в регионе приобретаемого жилья;
- при представлении требуемых документов, заявка рассматривается до пяти дней;
- кредит предоставляется единовременно;
- за нарушение графика обязательных платежей предусмотрены штрафные санкции.

Условия рефинансирования ипотеки в Сбербанке России

Программа предоставляется только заемщикам других кредитных организаций с положительной кредитной историей (наличие просрочек платежа недопустимо).

Минимальная сумма, на которую оформляется кредит – 300 000 рублей. Максимум можно получить кредит в размере 80 % от рыночной стоимости жилья, которое будет оформлено в качестве залога (согласно экспертной оценке). При этом сумма нового кредита не может быть больше основного долга по рефинансируемому кредиту. Комиссия за выдачу кредита отсутствует.

Обеспечение по кредиту:

- ✓ Залог жилого помещения, на приобретение/строительство которого предоставлен рефинансируемый кредит, или иного жилого помещения.
- ✓ На срок, установленный для оформления в залог жилого помещения, на приобретение/строительство которого предоставлен рефинансируемый кредит, требуется оформление следующих видов обеспечения:
- ✓ залог иного жилого помещения;
- ✓ залог иного жилого помещения и поручительство платежеспособных

физических лиц;

- ✓ поручительство платежеспособных физических лиц (принимаются в качестве единственного обеспечения по кредитам до 3 000 000 рублей включительно).

Обязательное страхование передаваемого в залог имущества от рисков утраты/гибели, повреждения в пользу Банка на весь срок действия кредитного договора. Процентные ставки по рефинансированию показаны
в Таблице 4.

Таблица 4

Процентные ставки по рефинансированию ипотеки в Сбербанке России (в рублях)

Первоначальный взнос	Срок кредита		
	До 10лет (включительно)	От 10 до20 лет (включительно)	От 20 до 30 лет (включительно)
От 0%	13,75%	14,00%	14,25%

Данные ставки в рублях действуют для клиентов, получающих зарплату на счет карты/вклада в Сбербанке.

Надбавки:

+0,5% - для других категорий заемщиков;

+1% - на период до регистрации ипотеки;

Срок кредитования – до 30 лет, но не больше, чем оставшийся период до вступления заемщика в пенсионный возраст.

Условия рефинансирования кредита, предоставленного на приобретение/строительство жилья, построенного с участием кредитных средств Банка: максимальная сумма кредита не должна превышать меньшую из величин: остаток основного долга по рефинансируемому кредиту; 80% оценочной стоимости жилого помещения, на приобретение/строительство которого предоставлен рефинансируемый кредит; 80% оценочной стоимости иного жилого помещения, оформляемого в залог на весь срок кредитования.

2.3.Оценка кредитоспособности заемщика и процесс предоставления ипотечного кредита в ПАО Сбербанк России

Схема кредитования включает следующие этапы: рассмотрение заявки на кредит, оценка кредитоспособности заемщика, оформление кредитного договора, выдача ссуды заемщику, контроль за исполнением кредитной сделки.

Этап 1. Рассмотрение банком заявки на кредит (заявления-анкеты).

В заявлении-анкете содержатся главные параметры кредитной операции: цель и сумма запрашиваемой ссуды, срок и порядок погашения ссуды, виды обеспечения, а также фамилия, имя и отчество заемщика, дата и место рождения, адрес регистрации и проживания, характер жилплощади, семейное положение, количество иждивенцев, должность, телефоны домашний и рабочий, почтовый адрес предприятия (места работы), доход за последние 6 месяцев, обязательные удержания из заработной платы, данные о текущих платежах (арендной плате, погашении ссуд), информация по поручителям. В заявлении-анкете также указываются сведения об объекте недвижимости, для приобретения (строительства, ремонта, реконструкции) которого испрашивается кредит: наименование объекта недвижимости, адрес объекта недвижимости и его стоимость. К кредитной заявке должен быть приложен пакет необходимых документов. В состав пакета необходимых документов

входят:

I. Паспорт Заемщика, его Поручителя или Залогодателя (предъявляются);

II. Документы, подтверждающие финансовое состояние Заемщика и его Поручителей;

III. Документы по кредитуемому Объекту недвижимости в зависимости от цели кредитования:

1) Кредит на цели приобретения Объекта недвижимости:

- ✓ документы, подтверждающие стоимость Объекта недвижимости (проект договора купли-продажи; предварительный договор купли-продажи; договор купли - продажи; договор купли-продажи с отсрочкой платежа, с отсрочкой вступления в право собственности и т.п.);
- ✓ свидетельство о регистрации права собственности Продавца на Объект недвижимости (предъявляется);
- ✓ документ, являющийся основанием возникновения права собственности Продавца (договор купли-продажи, мены, дарения, свидетельство о приватизации) - предъявляется при наличии;
- ✓ справка об инвентаризационной стоимости объекта или иного органа, ведущего технический учет недвижимого имущества (при условии ее включения в пакет документов для регистрации залога);
- ✓ экспликация, поэтажный план объекта недвижимости;
- ✓ копия финансово-лицевого счета;
- ✓ выписка из домовой книги;
- ✓ выписка из Единого государственного реестра прав об ограничениях (обременениях) прав собственника на объект недвижимости (ипотека, аренда, арест);
- ✓ нотариально удостоверенное согласие всех собственников, супруги/супруга на передачу отчет об оценке объекта недвижимости независимой оценочной компанией.

При оформлении в качестве обеспечения исполнения обязательств по

Кредитному договору залога Объекта недвижимости (при возникновении ипотеки в силу закона) в Договоре купли-продажи должны быть указаны следующие условия:

- часть стоимости Объекта недвижимости оплачивается Заемщиком/Созаемщиками за счет кредитных средств Банка (с указанием суммы кредита, наименования Банка, а также при наличии - номера и даты кредитного договора);
- Объект недвижимости находится в залоге у Банка с момента государственной регистрации права собственности Заемщика/Созаемщиков на Объект недвижимости;
- Залогодержателем по данному залогу является Банк;

2) Кредит на цели строительства Объекта недвижимости:

- ✓ Строительство Объекта недвижимости по договорам инвестирования строительства, уступки права требования и т.п. объекта недвижимости в залог;
- ✓ документы, идентифицирующие Объект недвижимости, подтверждающие его стоимость и предусматривающие порядок вступления Заемщика/Созаемщиков в права собственности на Объект недвижимости (договор инвестирования строительства, договор уступки права требования и т.п.) - предъявляются;
- ✓ (если разрешение на строительство Объекта недвижимости получено Застройщиком после вступления в силу ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г., договор инвестирования строительства, договор уступки права требования должны быть зарегистрированы в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним);
- ✓ документы, подтверждающие права Застройщика на строительство Объектов недвижимости (разрешение на строительство, проектную декларацию, документы о государственной регистрации права собственности или права аренды Застройщика на земельный участок,

предоставленный для строительства и т.п.) - копии, заверенные Застройщиком;

- ✓ документы, подтверждающие право Инвестора на реализацию Объекта недвижимости - копии, заверенные Инвестором.

При государственной регистрации прав собственности по Договору инвестирования строительства при возникновении ипотеки в силу закона в тексте Договора должны быть указаны условия, аналогичные изложенным по Договору купли-продажи.

Индивидуальное строительство Объекта недвижимости:

- ➢ согласованная в установленном порядке проектно-сметная документация (предъявляется при наличии);
- ➢ разрешение на строительство (предъявляется);
- ➢ иные разрешения, предусмотренные законодательством (предъявляются);
- ➢ документы о государственной регистрации права собственности (права аренды) на земельный участок, на котором будет вестись (ведется) строительство жилого дома, дачи, садового дома, гаража и других строений потребительского назначения (предъявляются);
- ➢ договор о проведении строительных работ либо другой договор, заключенный со строительной организацией или иным лицом, осуществляющим строительство (предъявляется при наличии).

3) Кредиты на цели реконструкции, ремонта (отделки) Объекта недвижимости:

Реконструкция Объекта недвижимости:

- ➢ проектно-сметная документация (предъявляется);
- ➢ договор о проведении работ по реконструкции с указанием их стоимости (предъявляется при наличии);
- ➢ документы о государственной регистрации права собственности (права аренды) на земельный участок, на котором будет вестись (ведется) реконструкция жилого дома, дачи, садового дома, гаража и других

строений потребительского назначения (предъявляются);

- разрешение на проведение реконструкции (предъявляется при наличии).

Ремонт (отделка) Объекта недвижимости:

- ✓ договор о проведении ремонтных (отделочных) работ с указанием их стоимости (предъявляется при наличии);
- ✓ смета расходов на ремонт с указанием стоимости строительных материалов для проведения ремонтных (отделочных) работ.

Заемщик вправе предоставить в Банк документы, предусмотренные п. 3 в течение 3 месяцев с даты регистрации Банком Заявления-анкеты.

Срок рассмотрения документов не должен превышать 18 рабочих дней с даты предоставления Заемщиком полного пакета документов до даты принятия Кредитным комитетом Банка решения о выдаче/отказе в выдаче кредита.

Срок рассмотрения первичного пакета документов (без п. 3) не должен превышать 7 рабочих дней.

Кредитный инспектор регистрирует заявление-анкету в журнале учета заявлений. С паспорта и других документов, подлежащих возврату, снимаются ксерокопии. На оборотной стороне Заявления-анкеты кредитный инспектор составляет опись принятых документов.

Кредитный инспектор производит проверку представленных Заемщиком и Поручителем документов и сведений, указанных в Заявлении-анкете. При проверке сведений кредитный инспектор выясняет с помощью Базы данных по заемщикам-физическим лицам кредитную историю Заемщика, поручителя, размер задолженности по ранее полученным ими кредитам, предоставленным поручительствам. Кредитующее подразделение направляет пакет документов в юридическое подразделение и подразделение безопасности Банка.

Этап 2. Оценка кредитоспособности заемщика.

Проверяется способность заемщика погасить ссуду и проценты по ней в соответствии с кредитным договором. На этом этапе проводится также анализ

обеспечения кредита.

Кредитный инспектор определяет платежеспособность заемщика на основании документов, подтверждающих величину доходов и размер производимых удержаний, и представленного Заявления-анкеты.

Справка предприятия должна содержать следующую информацию:

· Полное наименование предприятия, выдавшего справку, его юридический и почтовый адрес, телефоны отдела кадров и бухгалтерии, банковские реквизиты, ИНН, ОГРН;

· Продолжительность постоянной работы заемщика на данном предприятии;

· Настоящая должность заемщика;

· Доход за последние шесть месяцев;

· Удержания за последние шесть месяцев с расшифровкой по видам.

Справка представляется за подписями руководителя и главного бухгалтера предприятия, скрепленная печатью.

Платежеспособность Заемщика определяется на момент его обращения в Банк следующим образом:

P = Дч * K * t , где:

Дч - среднемесячный доход (чистый) за 6 месяцев за вычетом всех обязательных платежей.

K - коэффициент в зависимости от величины Дч.

В зависимости от величины среднемесячного дохода (Дч) применяются следующие коэффициенты (K):

K=0,8 при Дч в сумме до 21 000 рублей (эквивалента в иностранной валюте) включительно;

K=0,9 при Дч в сумме свыше 21 000 рублей (эквивалента в иностранной валюте).

t - срок кредитования в месяцах (например, если кредит берется на 20 лет, то срок кредитования в месяцах равен 240 месяцев).

Максимальный размер предоставляемого кредита (SP) определяется исходя из платежеспособности Заемщика (P) на момент его обращения в Банк.

SP=P1+(t+1)* годовая процентная ставка по кредиту в рублях2*12 * 100:

t - срок кредитования (в целых месяцах).

Полученная величина максимальной суммы кредита корректируется в сторону уменьшения с учетом предоставленного обеспечения возврата кредита и иных факторов, обусловленных социально-экономическими характеристиками Заемщика и региона его проживания.

На срок, установленный для оформления в залог приобретаемого Объекта недвижимости, Заемщик/Созаемщики обязаны предоставить иные формы обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору (наиболее часто применяются поручительства двоих физических лиц). При этом оформление в залог имущества на данный срок не обязательно.

До выдачи «Ипотечного кредита» на цели индивидуального строительства надлежащим образом оформляется залог земельного участка (залог права аренды на земельный участок), на котором строится или будет построен Объект недвижимости.

В случае, если супруг(а) Заемщика не является Созаемщиком, Банк оформляет его(ее) поручительство по всем обязательствам Заемщика по Кредитному договору в качестве дополнительного обеспечения (или, при необходимости, в составе основного обеспечения).

В качестве дополнительного обеспечения исполнения всех обязательств Заемщика/Созаемщиков по Кредитному договору обязательно оформляются также поручительства членов семьи Заемщика/Созаемщиков (родителей, совершеннолетних детей), которых предполагается зарегистрировать по месту постоянного проживания в приобретаемом/строящемся Объекте недвижимости.

Совокупное обеспечение О определяется как сумма платежеспособностей поручителей, рассчитанных по той же формуле, что и для заемщика.

При этом совокупное обеспечение должно покрывать сумму кредита и причитающихся за его пользование процентов за период не менее одного года,

т.е. при расчете максимального размера предоставляемого кредита , исходя из совокупного обеспечения (О) в формуле:

$$S_o = \frac{O}{1 + \frac{(t+1) \times \text{годовая процентная ставка по кредиту в рублях}}{2 \times 12 \times 100}}:$$

период (t), в течение которого оценочная стоимость предметов залога с учетом поправочных коэффициентов либо сумма совокупного обеспечения должна покрывать сумму кредита и причитающихся за его пользование процентов, устанавливается следующим образом:

· в случае если кредит предоставляется сроком до 1 года, (t) принимается равным сроку кредита (в целых месяцах);

· в остальных случаях (t) принимается за 12 месяцев.

В целях определения максимальной величины кредита, которая может быть предоставлена Заемщику, необходимо:

· произвести расчет и ;

· сравнить значение и . При этом максимальная сумма кредита не должна превышать меньшего из сравниваемых значений.

Максимальный размер кредита также не должен превышать 90% стоимости Объекта недвижимости, либо стоимости работ по его реконструкции, ремонту, отделке (далее - проводимых работ).

Стоимость Объекта недвижимости (проводимых работ) определяется кредитным работником на основании правоустанавливающих документов на объект недвижимости, предоставляемых Заемщиком.

Если в указанных документах стоимость Объекта недвижимости (проводимых работ) определена в валюте, отличной от валюты кредита, ее пересчет в валюту кредита осуществляется по курсу, установленному Банком России на день предоставления Банку полного пакета документов для получения кредита.

Кредитный инспектор анализирует и обобщает представленные из других подразделений Банка материалы, определяет возможный размер

кредита и готовит заключение о возможности предоставления кредита.

Заключение кредитующего подразделения должно включать в себя следующие позиции:

§ Общие сведения о заемщике - Фамилия, имя, отчество, возраст, место постоянного проживания, место работы, стаж работы, образование, семейное положение, состав семьи, число лиц, находящихся на иждивении;

§ Параметры кредитной сделки (вид кредита, сумма испрашиваемого кредита, процентная ставка за пользование кредитом, срок кредитования, обеспечение);

§ Кредитная история заемщика, информация о своевременности и полноте исполнения им иных долговых обязательств;

§ Сведения о доходах заемщика, имеющихся долговых обязательствах;

§ Расчет платежеспособности заемщика и максимально возможной суммы кредита;

§ Обеспечение кредита - сведения о Поручителях - физических лицах (аналогично сведениям о Заемщике);

§ Сведения о приобретаемом объекте недвижимости (его наименование, место нахождения, основные характеристики, оценочная стоимость);

§ Заключение подразделения безопасности о проведенной проверке заемщика, поручителей;

§ Заключение юридического подразделения банка по сформированному пакету документов;

§ Выводы кредитующего подразделения банка, предлагаемое решение.

Заключение прилагается к пакету документов заемщика и направляется для принятия решения о предоставлении (отказе в предоставлении) кредита на рассмотрение Кредитного комитета банка.

При принятии положительного решения кредитный инспектор сообщает об этом заемщику, делает отметку в журнале регистрации заявлений и приступает к оформлению кредитных документов.

Этап 3. Оформление кредитного договора.

Рассмотрим основные условия кредитного договора банка с заемщиками.

Кредитный договор - письменное соглашение между коммерческим банком и ссудозаемщиком, согласно которому банк обязуется предоставить заемщику кредит в оговоренной сумме на условиях срочности, возвратности и платности, а заемщик обязуется использовать полученную ссуду по назначению и возвратить в установленный срок с уплатой оговоренных процентов.

Кредитный договор содержит следующие разделы:

I. Предмет договора

II. Условия предоставления кредита

III. Условия расчетов и платежей

IV. Обязательства и права кредитора

V. Обязательства и права заемщика

VI. Основания и порядок расторжения договора

VII. Прочие условия

VIII. Адреса и реквизиты сторон

В разделе I кредитного договора указывается предмет договора - вид кредита, его сумма, срок, процентная ставка, сведения о приобретаемом объекте недвижимости и его местоположении.

В разделе II указывается порядок выдачи и погашения кредита, а также порядок начисления и уплаты процентов за кредит (за срочный и просроченный).

Раздел III договора определяет способы погашения кредита (наличными через кассу банка или путем списания средств со счета заемщика), порядок начисления просроченных процентов, последовательность сумм, поступающих в счет погашения задолженности по договору (на возмещение судебных расходов, на уплату неустойки, на уплату просроченных процентов, на уплату срочных процентов, на погашение просроченной задолженности, на

погашение срочной задолженности).

Права и обязанности кредитора (раздел IV договора).

Обязанности банка по кредитному договору заключаются в следующем:

· Предоставить кредит заемщику в объемах и в сроки, предусмотренные в договоре;

· информировать заемщика о фактах и причинах досрочного взыскания банком кредита;

· Ежемесячно начислять проценты за предоставленный клиенту-заемщику кредит;

· Уведомить письменно заемщика об изменениях процентной ставки с указанием даты изменения.

Банк вправе:

· Производить в односторонне порядке снижение (повышение) процентной ставки по договору при условии принятия Банком России решений по снижению (повышению) учетной ставки;

· Производить в одностороннем порядке по своему усмотрению уменьшение размера неустойки;

· Установить ежеквартальную периодичность по уплате кредита и процентов за пользование кредитом по заявлению заемщика в исключительных случаях;

· Потребовать от заемщика досрочно возвратить всю сумму кредита и уплатить причитающиеся проценты за пользование кредитом, неустойку, при этом предъявить аналогичные требования к поручителям, обратить взыскание на заложенное имущество.

Раздел V кредитного договора предусматривает для заемщика следующие права:

· Требовать от банка предоставления кредита в объемах и в сроки, предусмотренные договором;

· Производить досрочное полное или частичное погашение кредита;

· При повышении банком процентной ставки погасить всю сумму кредита на условиях взимания прежней процентной ставки в течение трех месяцев от

даты отправки банком извещения;

· Обратиться к кредитору с заявлением о временном установлении ежеквартальной периодичности погашения кредита и уплаты процентов.

Заемщик обязуется:

· Обеспечить явку поручителей и залогодателей в банк;

· Застраховать имущество, передаваемое в залог, и предоставить страховой полис;

· получить кредит в течение 45 календарных дней от даты заключения кредитного договора;

· для получения кредита оформить срочное обязательство;

· Возвратить предоставленный кредит в обусловленный договором срок;

· Своевременно уплачивать банку проценты за пользование кредитом;

· Уведомить банк об изменении адреса регистрации, фактического места жительства, работы, фамилии или имени, и возникновении обстоятельств, способных повлиять на выполнение им обязательств.

За нарушение условий кредитного договора в VI разделе предусматривается ответственность сторон, в том числе и имущественная.

Так, банк за нарушение заемщиком взятых на себя обязательств может в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, письменно известив об этом заемщика, потребовать досрочного возвращения суммы кредита и уплату процентов за пользование кредитом.

Дополнительные условия к кредитному договору указываются в VII разделе, например, уточняется местонахождение суда, где будут рассматриваться споры по договору; уточняется количество экземпляров кредитного договора.

Этап 4. Выдача ссуды заемщику.

До получения (либо одновременно с получением) кредита разница между стоимостью Объекта недвижимости (проводимых работ) и суммой предоставляемого кредита должна быть заемщиком:

Ш оплачена Продавцу с предоставлением квитанции об оплате в Банк;

Ш внесена на счет заемщика, позволяющий совершать приходно-расходные операции и находящийся в Банке-кредиторе.

После оформления надлежащим образом обеспечения (подписания договоров поручительств), заемщик оформляет в банке Срочное обязательство и заявление индивидуального заемщика на выдачу кредита с указанием суммы и способа получения кредита.

Предоставление денежных средств заемщику производится на основании заявления на выдачу ссуды, составляемого кредитным специалистом банка и подписанного уполномоченным должностным лицом банка. В этом заявлении указываются номер и дата договора; сумма предоставляемых средств; срок уплаты процентов и размер процентной ставки; срок погашения средств, сумма поручительств по совокупности и субпортфель однородных требований.

Выдача кредита производится:

· наличными - в день подачи заемщиком заявления.

· безналичным путем - в течение двух рабочих дней после подачи заемщиком заявления.

Выдача кредита в иностранной валюте производится только в безналичном порядке путем зачислением на счет заемщика, позволяющий совершать приходно-расходные операции.

Выдача кредита осуществляется:

- ✓ на приобретение Объекта недвижимости - единовременно на основании Кредитного договора;
- ✓ на строительство, реконструкцию, ремонт (отделку) Объекта недвижимости - в зависимости от порядка оплаты стоимости Объекта недвижимости (производимых работ) - единовременно на основании Кредитного договора или частями на основании Договора об открытии не возобновляемой кредитной линии.

Срок единовременной выборки кредита (первой части кредита)

осуществляется в течение 45 дней с даты заключения Кредитного договора. Срок выборки второй и последующих частей кредита не должен превышать:

· по кредиту на строительство - двух лет с даты выдачи первой части кредита;

· по кредиту на реконструкцию, ремонт (отделку) - шести месяцев с даты выдачи первой части кредита.

По истечении установленного срока выдача кредита Банком прекращается и сумма кредита по Кредитному договору ограничивается фактически выданной.

После выдачи ссуды оформляется залог приобретаемого объекта недвижимости. Залог кредитуемого Объекта недвижимости оформляется ипотекой в силу закона либо ипотекой в силу договора. Закладываемый Объект должен принадлежать Заемщику/Созаемщикам на праве собственности. Права на Объект недвижимости должны быть зарегистрированы в установленном порядке.

Этап 5. Контроль за целевым использованием и погашением ссуды (кредитный мониторинг) и выплатой процентов по ней.

Кредитующее подразделение осуществляет контроль за:

- ✓ целевым использованием кредита;
- ✓ сроками предоставления в Банк документов, подтверждающих права собственности Заемщика/Созаемщиков на кредитуемой Объект недвижимости;
- ✓ сроками оформления в залог кредитуемого Объекта (при необходимости).

Подтверждением целевого использования кредита являются следующие документы:

· на приобретение (строительство) Объекта недвижимости - документы, подтверждающие право собственности Заемщика/Созаемщиков на указанный Объект;

· на ремонт (отделку), реконструкцию Объекта недвижимости - надлежаще оформленные счета, накладные, квитанции, чеки торгующих организаций,

договоры подряда, акты сдачи-приемки выполненных работ и т.п. [9, с. 23]

После проведения органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, процедуры регистрации права собственности Заемщика/Созаемщиков на Объект недвижимости и обременения его ипотекой Банк получает в вышеуказанных органах выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним об ипотеке Объекта недвижимости с указанием Банка в качестве залогодержателя.

Заемщик/Созаемщики предоставляют в Банк:

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости, оформленное надлежащим образом (предъявляется);
- Договор купли-продажи Объекта недвижимости, оформленный надлежащим образом (предъявляется в случае приобретения Объекта недвижимости у Продавца);
- страховой полис на Объект недвижимости, квитанцию об оплате страховой премии, Трехстороннее соглашение между страховой компанией, Банком и заемщиком.

В случае установления по кредиту дифференцированной процентной ставки, после надлежащей регистрации ипотеки кредитуемого Объекта недвижимости Заемщик/Созаемщики вправе подать в Банк заявление о снижении процентной ставки за пользование кредитом, а также (при необходимости) об изменении состава обеспечения, предоставленного на срок оформления в залог кредитуемого Объекта недвижимости.

Сроки предоставления в Банк документов, подтверждающих: Право собственности Заемщика/Созаемщиков на Объект недвижимости по кредиту, предоставленному на:

· приобретение Объекта недвижимости у Продавца - в течение 6 месяцев с даты выдачи кредита;

· строительство Объекта недвижимости (индивидуальное строительство;

участие в долевом строительстве по договорам инвестирования строительства, уступки права требования и т.п., в т.ч. в случае реконструкции старого жилого фонда) - в течение 36 месяцев с даты выдачи кредита (первой части кредита), но не позднее 3 месяцев с даты оформления Объекта недвижимости в собственность Заемщика/Созаемщиков.

Целевое использование кредита предоставленного на:

- строительство Объекта недвижимости (индивидуальное строительство; участие в долевом строительстве по договорам инвестирования строительства, уступки права требования и т.п., в т.ч. в случае реконструкции старого жилого фонда, с выдачей кредита наличными деньгами) - в течение 2 месяцев с даты оплаты полной сметной (инвестиционной) стоимости Объекта недвижимости, стоимости произведенных работ, приобретения строительных материалов и т.п.;
- реконструкцию Объекта недвижимости - в течение 36 месяцев с даты выдачи кредита (первой части кредита), но не позднее 3 месяцев с даты завершения работ;
- ремонт (отделку) Объекта недвижимости - в течение 8 месяцев с даты выдачи кредита (первой части кредита), но не позднее 2 месяцев с даты:
- завершения ремонтных (отделочных) работ - при наличии договора о проведении указанных работ;
- приобретения строительных материалов - при осуществлении ремонтных (отделочных) работ собственными силами Заемщика/Созаемщиков.

Сроки оформления в залог (ипотека в силу договора)

- кредитуемого Объекта недвижимости: по кредиту на приобретение Объекта недвижимости у Продавца:

- в течение 6 месяцев с даты выдачи кредита и не позднее 3 месяцев с даты оформления Объекта недвижимости в собственность Заемщика/Созаемщиков.

- по кредиту на строительство Объекта недвижимости:

- в течение 36 месяцев с даты выдачи кредита (первой части кредита) и не позднее 3 месяцев с даты оформления Объекта недвижимости в собственность Заемщика/Созаемщиков.

❖ по кредиту на реконструкцию Объекта недвижимости:

- в течение 36 месяцев с даты выдачи кредита (первой части кредита) и не позднее 3 месяцев с даты завершения работ.

Проверка целевого использования кредита с выездом на место проводится в случаях:

- ✓ несоблюдения Заемщиком/Созаемщиками сроков предоставления документов, приведенных выше;
- ✓ получения Банком сведений о недостоверности информации, указанной в представленных Заемщиком/Созаемщиками документах;
- ✓ при необходимости - неисполнения Заемщиком/Созаемщиками обязательств по Кредитному договору.

Для оперативного контроля за выполнением обязательств и условий кредитного договора, использованием заемщиком полученного кредита, своевременным и полным его возвратом кредитный инспектор поддерживает с заемщиком тесный контакт на протяжении всего срока ссуды.

После выдачи ссуды кредитный инспектор проводит активную работу по наблюдению за исполнением заемщиком условий договора: контролирует целевое использование ссуды, оценивает финансовое состояние заемщика; следит за своевременным поступлением процентов по ссуде и платежей заемщика в соответствии с графиком погашения ссуды.

2.4.Перспективы и основные направления совершенствования развития ипотечного жилищного кредитования

Ипотечное кредитование становится одним из ведущих направлений кредитования в современной России. В настоящее время действует большое количество ипотечных программ, основными задачами которых являются

увеличение объема выданных кредитов и рост количества покупаемых объектов недвижимости, что обусловливает актуальность рассматриваемой темы.

Переломным моментом в развитии рынка ипотеки стал мировой финансовый кризис, который начался в США именно с рынка ипотечных кредитов. Последствия его отразились и на системе кредитования в России. Были ужесточены требования к заемщикам, а именно: перестали учитываться неофициальные доходы; отказались от кредитов без первоначального взноса.

Ухудшилось положение граждан в связи со снижением уровня доходов, следствием чего становится возрастание просроченной задолженности по ипотечным кредитам.

На российском рынке были введены более жесткие условия кредитования, ставки снова выросли. Ставки по ипотеке в рублях в Сбербанке России составляли 13 – 15 % годовых.

К середине декабря 2013 г. среднее соотношение кредит – залог составляло для вторичного рынка жилья 73%, для первичного и под залог имеющегося жилья – 63%.

В 2014 г. продолжалось воздействие мирового финансового кризиса на российский ипотечный рынок. В результате по итогам 2014 г. количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов составило 130 тыс. Кредитов, что почти в 3 раза меньше, чем в 2013 г., когда было выдано 350 тыс. Ипотечных кредитов. К концу 2014 г. и началу 2015 г. представители некоторых банков заявили о постепенном снижении процентных ставок и смягчении условий ипотечного кредитования.

Для стимулирования приобретения жилья именно в новостройках были введены процентные ставки 10,5 – 11% годовых. Кроме того, по данному продукту предоставляются дополнительные вычеты из процентной ставки покупателям жилья экономкласса, получателям материнского капитала, молодым семьям и владельцам государственных жилищных сертификатов. Максимальный совокупный размер вычетов позволяет уменьшить

процентную ставку на 1,25% годовых.

С начала 2015 года финансовое положение граждан постепенно стало улучшаться, что повысило шансы на возможность в дальнейшем воспользоваться ипотекой. В регионах вводятся и развиваются программы поддержки граждан, желающих воспользоваться ипотечным кредитом.

В 2015 г. введена в действие Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года. Стратегия развития рынка ипотеки была разработана Минрегионом России совместно с Минэкономразвития России, Минфином России, ФСФР России, Банком России при активном участии АИЖК и ряда банков. В результате реализации Стратегии предполагается выйти на лидирующие позиции в мировом сообществе по уровню ипотечного кредитования. В процессе реализации Стратегии необходимо, чтобы не менее 60% семей имели возможность приобрести недвижимость через ипотеку.

Основную массу выданных средств составляют рублевые кредиты. По ним средние ставки снизились с 14,6% годовых в январе 2010 г. до 13,7% годовых к концу осени 2010 г. Основное снижение произошло июня месяца, и на этом уровне средние ставки держались (по статистике Банка России) несколько месяцев подряд.

В течение всего 2015 г. банки улучшали свои ипотечные программы, снижали годовые ставки, сумму первоначального взноса и смягчали требования к заемщикам. Сегодня некоторые банки в качестве первоначального взноса по особым партнерским условиям предлагают 10 – 15% от стоимости залога.

Одним из важнейших событий на ипотечном рынке в начале 2015 г. стало предложение банками ипотечных кредитов по программе АИЖК по ставкам ниже 10% годовых в рублях. Это привело к росту покупательской активности весной 2015 года.

Одной из тенденций 2016 г. стало активное развертывание ипотечных программ по кредитованию строящегося жилья. Примером может служить ряд

программ Сбербанка России, согласно условиям, которых процентные ставки снижаются до 8%, а первоначальный взнос составляет 10%.

Процессы реструктуризации заметно замедлились, и проблемы с просроченной задолженностью решаются в индивидуальном порядке.

Активно реализуются программы, направленные на отдельные категории граждан, например, молодые семьи, семьи с несовершеннолетними детьми и др.

Важным аспектом в кредитовании является постепенная отмена банками комиссии за выдачу ипотечного кредита. В настоящее время без комиссии выдают кредиты Сбербанк России, Россельхозбанк и другие.

Несмотря на существующие проблемы, ипотечный бизнес сегодня представляется банкам чрезвычайно привлекательным. Это очень емкий и перспективный рынок, что подтверждает присутствие крупных западных банков (Райффайзен, Банк Сосьете Женераль). При сохранении существующих темпов экономического развития и динамики роста реальных доходов населения в ближайшие 3-5 лет клиентами ипотечных банков станут около 2 млн российских семей. Дальнейшая активизация развития системы ипотечного кредитования связана со снижением уровня инфляции и повышением доходов населения. В настоящее время только 5-7% семей являются потенциальными клиентами ипотечных банков.

Еще раз необходимо отметить, что сегодня ипотека в России практически не решает проблемы обеспечения широких слоев населения доступным жильем. Необходимо понимать, что ипотека - не панацея от проблемы обеспечения населения жильем. Это всего лишь один из инструментов, которому есть реальные альтернативы: покупка в рассрочку, жилищно-сберегательные кооперативы, собственные накопления и пр. Однако из всех возможных путей развития ипотека - пока наиболее эффективный и быстрый метод решения жилищной проблемы населения.

Предлагаемые жилищные программы Сбербанка России, имеют ряд следующих преимуществ перед жилищными программами других

коммерческих банков:

Во-первых, возможность выбора варианта кредитования в зависимости от цели кредитования.

Во-вторых, условия кредитования являются «прозрачными». Банк не закладывает в ежемесячные платежи, направляемые заемщиком в погашение кредитов, дополнительную комиссию банка.

В-третьих. Сберегательный банк не ограничивает клиентов в праве досрочного погашения кредита. Если у заемщика появилась возможность расплатиться с нами раньше установленного срока – банк идет ему навстречу, не взимая при этом никаких дополнительных плат. Чем быстрее заемщик расплатится, тем меньше сумма процентов, которые ему фактически придется выплатить.

В-четвертых. Накладные расходы, которые несет заемщик значительно ниже тех, которые бы пришлось ему уплатить, обратись он в некоторые другие банки. Банк не требует страхования жизни заемщика, и не оформляет залог имущества по кредиту «На недвижимость», если сумма кредита не превышает 750 тысяч рублей.

В-пятых. Сегодня многие банки фактически предоставляют кредит на приобретение недвижимости только после того, как право собственности на приобретаемую квартиру перейдет к заемщику, и далеко не каждый продавец жилья согласится на заключение такой сделки. В Сбербанке заемщик сначала получает кредит, а затем в сроки, установленные кредитным договором предоставляет отчет о целевом использовании заемных средств и, при необходимости, оформляет ипотеку.

В-шестых. При определении размера кредита дополнительно к доходу заемщика по основному месту работы Сбербанк России может принимать все его дополнительные официальные доходы, а также все виды доходов супруги(а) заемщика.

Развитие ипотеки является одним из приоритетных направлений государственной политики. Основная задача государства в становлении

ипотеки предполагается в создании законодательной базы и нормативном регулировании процесса с целью снижения финансовых рисков участников и повышения доступности ее для граждан.

Государственная поддержка граждан, желающих получить ипотечные кредиты на стандартных банковских условиях, но не располагающих достаточными доходами, может быть организована через систему предоставления безвозмездных субсидий для оплаты первоначального взноса при получении ипотечного кредита (например, через государственные жилищные сертификаты), что сократит необходимый размер кредита.

На современном этапе развития экономики в странен существует объективная необходимость в создании эффективной системы жилищного финансирования.

Ипотечное кредитование жилья, несмотря ни на что – один из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу. Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения в улучшении жилищных условий, коммерческих банков – в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса – в ритмичной загрузке производства и, конечно же, государства, заинтересованного в общем экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения. Для развития долгосрочного ипотечного кредитования в стране уже создана некоторая нормативная база, что уже само по себе дает надежду на активное развитие ипотеки в нашей стране.

Проблема формирования и развития рынка недвижимости и применения такой формы финансирования инвестиций в недвижимость, как ипотечное кредитование – одна из актуальных в современных условиях.

Жилищное кредитование должно стать долгосрочным и доступным для граждан. А чтобы рост спроса на жилье не привел только к скачку цен, следует обеспечить конкурентные условия для жилищного строительства.

Необходимы действия, которые повлекут существенные изменения в

сложившейся ситуации.

Во-первых, нужны финансовые механизмы, позволяющие улучшать жилищные условия не только за счет сбережений и текущих заработков, но и за счет будущих доходов людей, а, во-вторых, ясные правовые условия для развития долгосрочного жилищного кредитования как граждан, так и профессиональных застройщиков.

Ипотека должна стать доступным способом решения проблем для людей со средними доходами. Разумеется, нужны и другие формы финансирования, такие как участие граждан в долевом строительстве и жилищно-накопительных программах. И на решение всех этих задач должны эффективно работать государственная система регистрации прав на недвижимость, бюро кредитных историй, развитый рынок ипотечных ценных бумаг.

Принципиальный вопрос – гарантии права собственности добросовестных приобретателей жилья. Сделки на его рынке должны проходить только по прозрачным, понятным людям и, что немаловажно, недорогим процедурам.

Сейчас, несмотря на многочисленные сложности, связанные с ипотекой, на относительную молодость такой формы залога в России, для многих граждан ипотечный кредит – единственно возможный способ быстрого решения жилищного вопроса. Ведь этот вид кредита дает возможность сразу переехать в новую квартиру, а не ждать погашения всей суммы долга, ютясь в старом или арендуемом жилье.

Доступность ипотечного кредита для конкретного домохозяйства определяется, в первую очередь, доходами, процентными ставками по ипотечным кредитам и срокам кредита. Процентные ставки по кредитам прежде всего зависят от уровня инфляции. Эти основные факторы – доходы населения и уровень инфляции – являются внешними по отношению к собственно системе ипотечного жилищного кредитования. Другими характеристиками ипотечного кредита, определяющими его доступность, являются величина первоначального взноса и структура платежей.

В целях повышения доступности ипотечных кредитов для населения страны (а, следовательно, и Новгородской области) необходимо:

- ✓ реализовать ряд мер, направленных на удлинение возможных сроков ипотечного кредитования, что позволит снизить размер подлежащих выплате по кредиту периодических платежей;
- ✓ создать условия для снижения процентных ставок в системе ипотечного кредитования за счет управления рисками;
- ✓ развивать механизмы, позволяющие населению осуществлять накопление первоначальных взносов, необходимых для получения ипотечных кредитов;
- ✓ развивать новые ипотечные продукты, в том числе предполагающие различные графики погашения основного долга и процентов (например, инструменты с растущими платежами), для охвата в качестве потенциальных заемщиков по ипотечным кредитам отдельных категорий граждан, статус которых обусловливает прогноз стабильного роста их доходов в будущем (молодые семьи, военнослужащие и т.д.).

Основная функция государства в процессе формирования рыночной системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования состоит в создании надлежащей законодательной и нормативной базы с целью правового обеспечения прав кредиторов – залогодержателей и инвесторов, предоставляющих долгосрочные кредитные ресурсы, а также обеспечения социальных гарантий, предоставляемых гражданам, приобретающим жилье с помощью ипотечных кредитов. Задача состоит в установлении оптимального баланса прав, делающего систему кредитования рентабельной и наименее рискованной для банков, а также доступной и безопасной для граждан-заемщиков.

Для нормального функционирования ипотечного рынка, необходимо следующее:

- сокращение сроков регистрации прав и сделок с недвижимостью;

- быстрая и эффективная регистрация пулов закладных (передача закладных организации, выполняющей функции ипотечного агента.;

- привлечение инвестиций в строительство нового жилья;

- усовершенствование системы налогообложения при проведении ипотечных операций;

- достоверная публичная информация о состоянии рынка ипотечных операций;

- упорядочивание системы передачи страховых возмещений в погашение кредитов за заемщиков;

- сделать инструменты секъюритизации допустимыми активами для инвестирования накопительной части пенсии;

- развитие цивилизованного рынка ипотечного кредитования, разработка Кодекса ипотечного кредитора;

- создание механизмов социальной защиты при выселении граждан из жилых помещений в случае обращения взыскания на заложенное жилое помещение;

- уточнение порядка заключения сделок с жилыми помещениями, права на которые имеют несовершеннолетние граждане;

- для того чтобы снизить риски инвесторов при вложении средств в ипотечные ценные бумаги законодатели прежде всего должны создавать ясные правила игры на этом рынке. Если нет четко прописанных прав, ответственности кредитора и заемщика, то инвестор вряд ли будет вкладывать свои средства в этот рынок.

Активная позиция органов исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления по созданию благоприятных условий для различных участников рынка недвижимости не должна ограничиваться рамками бюджетной политики. Особое значение при этом имеет создание эффективной нормативной базы на региональном и местном уровне. Основная цель должна состоять в развитии норм, установленных федеральным законодательством, с тем чтобы ускорить и упростить процедуры, связанные с совершением сделок

купли-продажи, ипотеки, а также созданием эффективной системы государственной регистрации этих сделок и прав.

Ключевым аспектом совершенствования ипотечного жилищного кредитования в современных экономических условиях выступает поиск и реализация направлений привлечения источников финансирования жилищного строительства, поскольку банковских долгосрочных ресурсов, очевидно, недостаточно, институциональные финансовые инвесторы отсутствуют, доверие населения к кредитно-финансовой системе до сих пор полностью не восстановлено. В связи с этим констатируется насущная потребность в разработке адекватного особенностям современной российской экономики механизма использования имеющихся финансовых резервов и привлечения долгосрочных инвестиций в процесс жилищной ипотеки.

Сбербанк России занимает лидирующие позиции на рынке жилищного кредитования. Если брать в целом, то Сбербанк предлагает самые низкие эффективные процентные ставки по жилищным кредитам, а так же большие сроки кредитования (до 30 лет), и возможность выбора погашения кредита: либо дифференцированный способ либо аннуитетный; а также возможность погашения кредита в любом филиале Банка. В то время как многие коммерческие банки отказались от дифференцированной процентной ставки по кредиту, а так же хоть и рекламируют ипотеку под 9% годовых, но прибавив еще комиссии, страховку и. т.п. платежи, выходит, что эффективная процентная ставка оказывается на уровне 14-16%% годовых.

Таким образом, учитывая нынешнее положение в банковском секторе, что касаемо ипотечного кредитования, то Новгородскому отделению следует особое внимание уделить рекламе своего продукта, а именно сделать для всех понятными брошюры по кредитованию так, что бы финансово не грамотный потенциальный клиент смог разобраться и понять, что те условия кредитования, которые предлагает ему Банк, самые выгодные. Так же следует повышать имидж Банка, так как большинство населения страны думает, что Сбербанк по всем параметрам до сих пор Сберегательная касса. Поэтому, для

того, что бы выдавать больше кредитов на большие суммы, при этом, повышая свою прибыль, Банк должен принять соответствующие меры.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Обеспечение населения жильем является важнейшей социально-политической и экономической проблемой. От выбора тех или иных подходов к решению этой проблемы в значительной мере зависит общий масштаб и темпы жилищного строительства, реальное благосостояние людей, их моральное и физическое самочувствие, политические оценки и мотивация поведения В связи с этим опасной становится тенденция роста стоимости строительства, делающая вновь возводимое жилье все менее доступным для населения.

В настоящее время ипотечное кредитование в России активно развивается

Важность выделения критериев выбора условий предоставления жилищных субсидий обусловлена сложной экономической ситуацией в стране, нестабильностью доходов молодых семей. Многие из них стараются прибегнуть к поиску дополнительной помощи при решении жилищного вопроса, дополнительных денежных средств при получении ипотечного кредита.

Растет конкуренция среди российских кредитных организаций, которые, понижая процентные ставки и увеличивая срок предоставления кредита, привлекают заемщика взять воспользоваться ипотечным кредитом. А значит, возможность приобретения жилья становится реальнее и для людей, которые не могли раньше даже и надеяться на это.

Также важным фактором является налоговое стимулирование граждан, получающих ипотечные кредиты, кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование кредиторов. Необходимо отметить, что именно налоговое регулирование наиболее полно сочетает в себе правовые и экономические рычаги воздействия на ипотечное жилищное кредитование.

Усовершенствована структура предоставления имущественного налогового вычета при приобретении жилья, а также изменены условия предоставления такого вычета при продаже жилого помещения. Систематизация и ясность для плательщиков размеров налоговых ставок, безусловно, положительно сказывается на перспективах роста объемов приобретения жилья через систему жилищного ипотечного кредитования.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты