Оглавление

Введение.....3

1. Ипотечные программы и риски по ним на примере ПАО Сбербанк.....4

1.1. Краткая характеристика Банка.....4

1.2. Ипотечные программы Банка.....10

1.3. Проблемы и риски ипотечного кредитования Банка.....26

1.4. Предложения по повышению эффективности управления ипотечными продуктами и снижению рисков по ним в Банке.....32

Заключение.....36

Список используемой литературы.....37

Введение

Преддипломная практика проходила в банке ПАО Сбербанк согласно федеральному государственному образовательному стандарту высшего профессионального образования.

Целью преддипломной практики является сбор материалов по теме выпускной квалификационной работе и проведение необходимых для выпускных работ исследований и наблюдений.

Сбербанк с 1841 года является историческим преемником основанных указом императора Николая I Сберегательных касс, которые поначалу были лишь двумя маленькими учреждениями с 20 сотрудниками в Санкт-Петербурге и Москве. Затем они разрослись в сеть сберегательных касс, работавших по всей стране и даже в трудные времена помогавших сохранить устойчивость российской экономики.

Позже, в советскую эпоху, они были преобразованы в систему Государственных трудовых сберегательных касс. А в новейшее время превратились в современный универсальный банк, крупную международную группу, чей бренд известен более чем в двадцати странах мира.

1. Ипотечные программы и риски по ним на примере ПАО Сбербанк

1.1. Краткая характеристика Банка

Полное название Банка: Публичное акционерное общество «Сбербанк».

Сокращенное название: ПАО «Сбербанк».

Миссия Банка: Мы даем людям уверенность и надежность, мы делаем их жизнь лучше, помогая реализовать устремления и мечты.

Миссия определяет смысл и содержание деятельности Сбербанка, подчеркивая его важнейшую роль в экономике России. Клиенты Банка, их потребности, мечты и цели есть основа всей деятельности банка как организации. Миссия Банка также устанавливает амбициозную цель устремлений — стать одной из лучших финансовых компаний мира — и подчеркивает, насколько важны для Сбербанка его сотрудники, и насколько реализация его целей невозможна без реализации их личных и профессиональных целей. Высокие цели достигаются командой единомышленников, которых объединяет общая система ценностей.

Правила Банка:

- Быть больше, чем просто банк.
- Проявлять внимание к каждому клиенту, приоритет его потребностей.
- Строить отношения, а не продавать продукт.
- Ежедневно улучшать себя и свое окружение.
- Не использовать слабости наших клиентов.
- Соблюдать не только букву, но и дух требований закона.
- Каждый сотрудник - лицо Сбербанка.
- Преданность Банку, работа в команде, общий успех - успех каждого.

Для клиентов:

- Банк, которому ценен каждый клиент.
- Банк-партнер, который ежедневно готов помочь каждому клиенту во всем, что связано с финансами.

- Банк, которому можно доверять: он финансово устойчив, в нем не обманут, в нем справедливые условия, в нем быстро и удобно обслужат, он поможет выбрать и принять оптимальное финансовое решение, исходя из интересов клиента.

- Банк, который постоянно работает и совершенствуется, чтобы радовать своих клиентов и улучшать свою работу.

Для сотрудников:

- Банк, который ценит своих сотрудников, заботится о них.

- Банк, который дает возможность сотрудникам развиваться лично и профессионально, работать в котором стремятся лучшие профессионалы.

- Банк, в котором сотрудники чувствуют себя активными участниками всех процессов, а не «винтиками в большой машине».

- Банк, который обеспечивает своим сотрудникам достойный материальный достаток и положение в обществе.

- Банк, в котором интересно работать.

- Банк, работой в котором можно гордиться, который уважают, сотрудники которого уверены в своем будущем.

Для акционеров и инвесторов:

- Банк, который является лидером в стране по рентабельности капитала и доходности для акционеров.

- Банк, приверженный высоким стандартам корпоративного управления, строящий свою работу на принципах открытости, прозрачности и предсказуемости.

- Банк, последовательно проводящий взвешенный, разумный и профессиональный подход к рискам.

- Банк, активно внедряющий высокие стандарты социальной ответственности.

Для общества:

- Ведущий банк, опора финансовой системы страны, основа ее роста и благополучия.

- Активный участник экономического и социального развития каждого региона и города.

- Российский банк, активно участвующий в развитии мировой финансовой системы.

- Ответственный банк, осознающий последствия своих решений и активно инвестирующий в рост финансовой грамотности и культуры.

- Банк, в котором работают люди с активной жизненной позицией

12 ноября 1841 года российским императором Николаем I был подписан указ об учреждении в России сберегательных касс «для доставления через то средств к сбережению верным и выгодным способом». Эта дата стала считаться днем рождения Сбербанка.

Через несколько месяцев, 1 марта 1842 г., служащий Ссудной казны Николай Кристофари переступил порог только что открывшейся кассы в Петербурге. Он даже предположить не мог, что в этот момент становится первым клиентом финансового учреждения, история которого будет неразрывно переплетена с историей России.

Сбербанк является историческим преемником основанных указом императора Николая I Сберегательных касс, которые поначалу были лишь двумя маленькими учреждениями с 20 сотрудниками в Санкт-Петербурге и Москве. Затем они разрослись в сеть сберегательных касс, работавших по всей стране и даже в трудные времена помогавших

сохранить устойчивость российской экономики. Позже, в советскую эпоху, они были преобразованы в систему Государственных трудовых сберегательных касс. А в новейшее время превратились в современный универсальный банк, крупную международную группу, чей бренд известен более чем в двадцати странах мира.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» создан в форме акционерного общества в соответствии с Законом РСФСР «О банках и банковской деятельности в РСФСР» от 2 декабря 1990 г. Учредителем Банка является Центральный банк Российской Федерации.

Фирменное (полное официальное) наименование Банка: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»; сокращенное наименование: ПАО «Сбербанк России».

Основной целью деятельности Банка является привлечение денежных средств от физических и юридических лиц, осуществление кредитно-расчетных и иных банковских операций и сделок с физическими и юридическими лицами для получения прибыли.

Сбербанк является юридическим лицом и со своими филиалами и другими обособленными подразделениями составляет единую систему, имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на самостоятельном балансе.

Банк и его филиалы независимы от органов государственной власти и местного самоуправления при принятии им решений. Уставный капитал банка сформирован в сумме 1 000 000 000 рублей и разделен на 19 000 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 50 рублей и 50 000 000 привилегированных акций номинальной стоимостью 1 рубль.

Кредитные ресурсы Сберегательного банка сформированы за счет:

- собственных средств (за исключением стоимости приобретенных им основных фондов, вложений в доли участия в уставном капитале банков и других юридических лиц и иных иммобилизованных средств);

- средств юридических лиц, находящихся на их счетах в Банке;

- вкладов физических лиц, привлеченных на определенный срок и до востребования;

- кредитов, полученных в других банках;

- иных привлеченных средств.

В качестве ресурсов для кредитования может использоваться прибыль Банка, не распределенная в течение финансового года.

Банк ведет бухгалтерский учет и предоставляет финансовую и иную отчетность в порядке, установленном законодательством Российской

Федерации и иными нормативными правовыми актами, в том числе нормативными актами Центрального Банка России.

Итоги деятельности Банка отражаются в ежемесячных, квартальных и годовых бухгалтерских балансах, в отчете о прибылях и убытках, а также в годовом отчете, представляемых в Центральный Банк России в установленные им сроки.

Органами управления Банком являются: общее собрание акционеров; Наблюдательный совет банка; коллегиальный исполнительный орган – Правление Банка; единоличный исполнительный орган – Президент, Председатель Правления банка.

Банк вправе осуществлять выпуск, покупку, продажу, учет, хранение и иные операции с ценными бумагами, выполняющими функции платежного документа, с ценными бумагами, подтверждающими привлечение денежных средств во вклады и на банковские счета, с иными ценными бумагами, а также вправе осуществлять доверительное управление указанными ценными бумагами по договору с юридическими и физическими лицами.

Также Сбербанк имеет право осуществлять профессиональную деятельность на рынке ценных бумаг в соответствии с федеральными законами.

ПАО «Сбербанк России» осуществляет следующие банковские операции:

- привлечение денежных средств физических и юридических лиц во вклады (до востребования и на определенный срок);

- размещение указанных выше привлеченных средств от своего имени и за свой счет;

- открытие и ведет банковских счетов физических и юридических лиц, осуществление расчетов по поручению клиентов, в том числе банков-корреспондентов;

- инкассация денежных средств, векселей, платежных и расчетных документов и осуществление кассового обслуживания физических и юридических лиц;

- покупка и продажа иностранной валюты в наличной и безналичной формах;

- привлечение во вклады и размещение драгоценных металлов;

- выдача банковских гарантий;

- осуществление переводов денежных средств по поручениям физических лиц без открытия банковских счетов (за исключением почтовых переводов).

Помимо перечисленных выше операций Банк осуществляет следующие сделки:

- выдача поручительств за третьих лиц, предусматривающих исполнение обязательств в денежной форме;

- приобретение права требования от третьих лиц исполнения обязательств в денежной форме;

- осуществление доверительного управления денежными средствами и иным имуществом по договору с физическими и юридическими лицами;

- осуществление операций с драгоценными металлами и драгоценными камнями в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- предоставление в аренду физическим и юридическим лицам специальных помещений или находящихся в них сейфов для хранения документов и ценностей;

- осуществление лизинговых операций;

- оказание брокерских, консультационных и информационных услуг.

Кроме того, Сбербанк вправе осуществлять и иные сделки, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Банк вправе осуществлять обслуживание экспортно-импортных операций клиентов с применением различных финансовых инструментов, принятых в международной банковской практике. Кроме того, он

осуществляет валютный контроль за операциями клиентов – физических и юридических лиц. Сбербанк осуществляет эмиссию и обслуживание банковских карт. Банк вправе распространять и обслуживать карты других эмитентов.

Все перечисленные банковские операции и сделки осуществляются в рублях и в иностранной валюте.

Сбербанк вправе осуществлять выпуск, покупку, продажу, учет, хранение и иные операции с ценными бумагами, выполняющими функции платежного документа, с ценными бумагами, подтверждающими привлечение денежных средств во вклады и на банковские счета, с иными ценными бумагами, а также вправе осуществлять доверительное управление указанными ценными бумагами по договору с юридическими и физическими лицами.

Также Сбербанк имеет право осуществлять профессиональную деятельность на рынке ценных бумаг в соответствии с федеральными законами.

В своей деятельности ПАО «Сбербанк России» руководствуется следующими нормативно-правовыми актами:

- Арбитражно-процессуальный кодекс РФ;
- Трудовой кодекс РФ;
- Налоговый кодекс РФ;
- Гражданский кодекс РФ;
- Бюджетный кодекс РФ;
- внутренние нормативные документы Банка

1.2. Ипотечные программы Банка

Физическим лицам в Банке предлагаются следующие ипотечные программы.

1.Программа “Приобретение готового жилья”.

Таблица 1 – условия кредитования физических лиц.

Валюта кредита	Рубли РФ
Мин.сумма кредита	300 000
Макс.сумма кредита	Не должна превышать меньшую из величин: - 85% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения; - 85% оценочной стоимости иного объекта недвижимости, оформляемого в залог.
Срок кредита	До 30 лет
Первоначальный взнос	- от 15% для остальных категорий клиентов (от 50% для клиентов, не предоставивших подтверждение дохода и занятости)
Комиссия за выдачу кредита	Отсутствует
Обеспечение по кредиту	- Залог кредитуемого или иного жилого помещения. - На период до оформления в залог кредитуемого жилого помещения необходимо предоставить иные формы обеспечения, при этом оформление залога имущества на данный срок не обязательно (поручительство физических лиц, залог иного жилого помещения). - В случае оформления в обеспечение по кредиту залога жилого дома, расположенного на земельном участке, требуется одновременное оформление залога этого земельного участка.
Страхование	Обязательное страхование передаваемого в залог имущества (за исключением земельного

	участка) от рисков утраты/гибели, повреждения в пользу Банка на весь срок действия кредитного договора.

Требования к заемщику:

Возраст на момент предоставления кредита:

не менее 21 года.

Возраст на момент возврата кредита по договору:

75 лет.

Стаж работы:

не менее 6 месяцев на текущем месте работы и не менее 1 года общего стажа за последние 5 лет.

Привлечение созаемщиков:

Созаемщиками по кредиту может выступать не более 3-х физических лиц, доход которых учитывается при расчете максимального размера кредита. Супруг(а) Титульного созаемщика является созаемщиком в обязательном порядке вне зависимости от его(ее) платежеспособности и возраста. Требования к Созаемщику(кам) аналогичны требованиям, предъявляемым к Заемщику.

Супруг(а) Титульного созаемщика не включается в состав Созаемщиков только в случаях:

наличия действующего брачного договора, устанавливающего режим раздельной собственности на имущество супругов, в том числе в отношении недвижимости,

отсутствия у супруга(и) Титульного созаемщика гражданства Российской Федерации.

Гражданство:

Российская Федерация

Необходимые документы для получения кредита:

Без подтверждения доходов и трудовой занятости:

Заявление-анкета заемщика;

паспорт заемщика с отметкой о регистрации;

При подтверждении доходов и трудовой занятости:

Заявление-анкета заемщика/созаемщика;

паспорт заемщика/созаемщика с отметкой о регистрации;

документ, подтверждающий регистрацию по месту пребывания (при наличии временной регистрации);

документы, подтверждающие финансовое состояние и трудовую занятость заемщика/созаемщика *.

Если в качестве обеспечения по кредиту оформляется залог иного объекта недвижимости:

Документы по предоставляемому залогу

Документы, которые могут быть предоставлены после одобрения кредитной заявки:

Документы по кредитуемому жилому помещению (могут быть предоставлены в течение 90 календарных дней с даты принятия решения Банком о выдаче кредита);

Документы, подтверждающие наличие первоначального взноса

Для получения кредита по программе «Молодая семья» дополнительно предоставляются:

Свидетельство о браке (не требуется в случае предоставления кредита лицам из неполных семей);

Свидетельство о рождении ребенка;

В случае принятия в расчет платежеспособности доходов родителя(ей) заемщика/созаемщика — документы, подтверждающие родство (документы, удостоверяющие личность; свидетельство о рождении; свидетельство о браке; свидетельство о перемене фамилии, имени, отчества и т.п.).

Для получения кредита по программе «Ипотека плюс материнский капитал» дополнительно предоставляются:

Государственный сертификат на материнский (семейный капитал);

Документ (справка, уведомление и т.п.) из территориального органа Пенсионного фонда РФ об остатке средств материнского капитала (может быть предоставлен в течение 90 календарных дней с даты принятия решения Банком о выдаче кредита вместе с документами по кредитуемому объекту недвижимости)*.

2.Программа “Приобретение строящегося жилья”.

Условия:

Приобретение строящегося жилья или жилья в готовой новостройке у компании-продавца*;

Срок завершения строительства не ограничен условиями акции;

Документы по кредитуемому жилому помещению могут быть предоставлены в течение 90 календарных дней с даты принятия решения банком о выдаче кредита;

Возможность приобретения строящихся апартаментов;

Расчеты через Сервис безопасных расчетов;

Возможность выдачи кредита частями:

Сумма кредита разбивается на 2 равных части

Первая часть перечисляется после регистрации ДДУ (договор долевого участия) . Вторая часть перечисляется через определенный срок после первой части (но не позднее 24 месяцев с даты выдачи первой части и до подписания передаточного акта). Срок перечисления 2-ой части фиксируется в ДДУ.

Таблица 2 – условия кредитования физических лиц.

Валюта кредита	Рубли РФ
Мин.сумма кредита	300 000
Макс.сумма кредита	Не должна превышать меньшую из величин: - 85% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения; - 85% оценочной стоимости иного объекта недвижимости, оформляемого в залог.

Срок кредита	До 30 лет/до 12 лет в рамках программы субсидирования ставки застройщиками
Первоначальный взнос	- от 15% для остальных категорий клиентов (от 50% для клиентов, не предоставивших подтверждение дохода и занятости)
Комиссия за выдачу кредита	Отсутствует
Обеспечение по кредиту	- Залог кредитуемого или иного жилого помещения. - На период до оформления в залог кредитуемого жилого помещения необходимо предоставить иные формы обеспечения, при этом оформление залога имущества на данный срок не обязательно (поручительство физических лиц, залог иного жилого помещения). - В случае оформления в обеспечение по кредиту залога жилого дома, расположенного на земельном участке, требуется одновременное оформление залога этого земельного участка.
Страхование	Обязательное страхование передаваемого в залог имущества (за исключением земельного участка) от рисков утраты/гибели, повреждения в пользу Банка на весь срок действия кредитного договора.
География	Вся РФ (в рамках программы субсидирования кредитование осуществляется исключительно тем территориальным банком ПАО Сбербанк, на

	территории обслуживания которого возводится строительный объект, за исключением Московского и Среднерусского банков - кредитование по строительным объектам, расположенных на территории г. Москвы и/или Московской области, возможно Московским и/или Среднерусским банками)

Требование к заемщику:

Возраст на момент предоставления кредита:

не менее 21 года.

Возраст на момент возврата кредита по договору:

75 лет.

Стаж работы:

не менее 6 месяцев на текущем месте работы и не менее 1 года общего стажа за последние 5 лет.

Привлечение созаемщиков:

Созаемщиками по кредиту может выступать не более 3-х физических лиц, доход которых учитывается при расчете максимального размера кредита. Супруг(а) Титульного созаемщика является созаемщиком в обязательном порядке вне зависимости от его(ее) платежеспособности и возраста.*** Требования к Созаемщику(кам) аналогичны требованиям, предъявляемым к Заемщику.

Супруг(а) Титульного созаемщика не включается в состав Созаемщиков только в случаях:

наличия действующего брачного договора, устанавливающего режим раздельной собственности на имущество супругов, в том числе в отношении недвижимости,

отсутствия у супруга(и) Титульного созаемщика гражданства Российской Федерации.

Гражданство:

Российская Федерация

Необходимые документы для получения кредита:

Без подтверждения доходов и трудовой занятости:

Заявление-анкета заемщика;

паспорт заемщика с отметкой о регистрации;

При подтверждении доходов и трудовой занятости:

Заявление-анкета заемщика/созаемщика;

паспорт заемщика/созаемщика с отметкой о регистрации;

документ, подтверждающий регистрацию по месту пребывания (при наличии временной регистрации);

документы, подтверждающие финансовое состояние и трудовую занятость заемщика/созаемщика .

Если в качестве обеспечения по кредиту оформляется залог иного объекта недвижимости:

Документы по предоставляемому залогу

Документы, которые могут быть предоставлены после одобрения кредитной заявки:

Документы по кредитуемому жилому помещению (могут быть предоставлены в течение 90 календарных дней с даты принятия решения Банком о выдаче кредита);

Документы, подтверждающие наличие первоначального взноса

Для получения кредита по программе «Молодая семья» дополнительно предоставляются:

Свидетельство о браке (не требуется в случае предоставления кредита лицам из неполных семей);

Свидетельство о рождении ребенка;

В случае принятия в расчет платежеспособности доходов родителя(ей) заемщика/созаемщика — документы, подтверждающие родство (документы, удостоверяющие личность; свидетельство о рождении; свидетельство о браке; свидетельство о перемене фамилии, имени, отчества и т.п.).

Для получения кредита по программе «Ипотека плюс материнский капитал» дополнительно предоставляются:

Государственный сертификат на материнский (семейный капитал);

Документ (справка, уведомление и т.п.) из территориального органа Пенсионного фонда РФ об остатке средств материнского капитала (может быть предоставлен в течение 90 календарных дней с даты принятия решения Банком о выдаче кредита вместе с документами по кредитуемому объекту недвижимости.

3.Программа “Господдержка 2020”.

Приобретение строящегося жилья или жилья в готовой новостройке у юридического лица;

Срок завершения строительства не ограничен условиями программы;

Документы по кредитуемому жилому помещению могут быть предоставлены в течение 90 календарных дней с даты принятия решения банком о выдаче кредита;

Расчеты через Сервис безопасных расчетов;

Таблица 3 – Условия кредитования физических лиц.

Валюта кредита	Рубли РФ
Мин.сумма кредита	300 000
Макс.сумма кредита	- 8 000 000 рублей – для кредитуемых объектов на территории Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области - 3 000 000 рублей – для кредитуемых объектов в других регионах РФ
Срок кредита	До 20 лет
Первоначальный взнос	- от 20%
Комиссия за	Отсутствует

выдачу кредита	
Обеспечение по кредиту	- Залог кредитуемого или иного жилого помещения. - На период до оформления в залог кредитуемого жилого помещения необходимо предоставить иные формы обеспечения, при этом оформление залога имущества на данный срок не обязательно (поручительство физических лиц, залог иного жилого помещения).
Страхование	Обязательное страхование передаваемого в залог имущества (за исключением земельного участка) от рисков утраты/гибели, повреждения в пользу Банка на весь срок действия кредитного договора.
География	Вся РФ

Требования к заемщику:

Возраст на момент предоставления кредита:

Не менее 21 года.

Возраст на момент возврата кредита по договору:

Не более 75 лет.

Стаж работы:

Не менее 6 месяцев на текущем месте работы и не менее 1 года общего стажа за последние 5 лет.

Привлечение созаемщиков:

Созаемщиками по кредиту может выступать не более 3-х физических лиц, доход которых учитывается при расчете максимального размера кредита.

Супруг(а) Титульного созаемщика является созаемщиком в обязательном порядке вне зависимости от его(ее) платежеспособности и возраста.

Требования к Созаемщику(кам) аналогичны требованиям, предъявляемым к Заемщику.

Супруг(а) Титульного созаемщика не включается в состав Созаемщиков только в случаях:

наличия действующего брачного договора, устанавливающего режим раздельной собственности на имущество супругов, в том числе в отношении недвижимости,

отсутствия у супруга(и) Титульного созаемщика гражданства Российской Федерации.

Гражданство:

Российская Федерация

Требуемые документы:

Без подтверждения доходов и трудовой занятости:

Заявление-анкета заемщика;

паспорт заемщика с отметкой о регистрации;

При подтверждении доходов и трудовой занятости:

Заявление-анкета заемщика/созаемщика;

паспорт заемщика/созаемщика с отметкой о регистрации;

документ, подтверждающий регистрацию по месту пребывания (при наличии временной регистрации);

документы, подтверждающие финансовое состояние и трудовую занятость заемщика/созаемщика .

Если в качестве обеспечения по кредиту оформляется залог иного объекта недвижимости:

Документы по предоставляемому залогу

Документы, которые могут быть предоставлены после одобрения кредитной заявки:

Документы по кредитуемому жилому помещению (могут быть предоставлены в течение 90 календарных дней с даты принятия решения Банком о выдаче кредита);

Документы, подтверждающие наличие первоначального взноса

4. Программа “Ипотека с господдержкой для семей с детьми”.

Таблица 4 – условия кредитования физических лиц.

Период действия госпрограммы	Заключение кредитных договоров – с 07.02.18. Выдача кредитов в рамках Госпрограммы возможна не позднее 31.12.22 (включительно). При рождении второго и (или) последующего ребенка в период с 01.07.2022 по 31.12.2022 выдача кредита возможна в срок до 01.03.2023 (включительно).
Лица, имеющие право на получение кредита в рамках Госпрограммы:	Граждане РФ, у которых родился второй и (или) последующий ребенок в период с 01.01.2018 по 31.12.2022 г. (включительно), имеющий гражданство РФ.
Валюта кредитования	Рубли РФ
Программы кредитования	- Приобретение готового жилья - Приобретение строящегося жилья
Срок кредитования	От 12 месяцев до 30 лет
Минимальная сумма кредита	300 000 рублей

Максимальная сумма кредита	12 000 000 рублей на покупку объектов расположенных в г. Москве, Московской области, г. Санкт-Петербурге, Ленинградской области; 6 000 000 рублей на покупку объектов в остальных регионах
Кредитуемый объект недвижимости	По программе «Приобретение готового жилья»: Жилое помещение: - квартира (в т.ч. в жилом доме, состоящем из одной или нескольких блок-секций - «таун-хаус»); - жилой дом; - часть жилого дома блокированной застройки - «таун-хаус»; - жилое помещение с земельным участком, на котором оно находится. По программе «Приобретение строящегося жилья»: Жилое помещение: - квартира (в т.ч. в жилом доме, состоящем из одной или нескольких блок-секций - «таун-хаус»); - жилой дом; - часть жилого дома блокированной застройки - «таун-хаус»;
Первоначальный взнос	20% от стоимости кредитуемого объекта недвижимости Подтверждение наличия первоначального взноса в соответствии со стандартными условиями продуктов. Не допускается подтверждение факта оплаты части стоимости кредитуемого объекта

	недвижимости и/или права на получение денежных средств, выделяемых за счет бюджета на оплату части стоимости кредитуемого объекта недвижимости, иными лицами, за исключением Заемщика/любого из Созаемщиков.
Целевое использование средств	По программе «Приобретение готового жилья»: На приобретение жилых помещений (в т.ч. с земельным участком) на первичном рынке у юридического лица (за исключением инвестиционного фонда, в том числе его управляющей компании) по Договору купли-продажи (после завершения строительства жилого помещения и оформления права собственности на юридическое лицо, ранее являвшееся Застройщиком/Инвестором). По программе «Приобретение строящегося жилья»: На инвестирование строительства жилого помещения в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»: по договору участия в долевом строительстве, заключенному с застройщиком (юридическим лицом, за исключением инвестиционного фонда, в том числе его

	управляющей компании). по договору уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, заключенному с инвестором (юридическим лицом, за исключением инвестиционного фонда, в том числе его управляющей компании).
Страхование	- Обязательное страхование имущества, передаваемого в залог, в соответствии с требованиями ПАО Сбербанк. - Страхование жизни и здоровья заемщика является обязательным условием для выдачи кредита. Без данного условия кредит не может быть предоставлен.

Требование к заемщику:

Возраст на момент предоставления кредита:

не менее 21 года

Возраст на момент возврата кредита по договору:

75 лет*

Стаж работы:

не менее 6 месяцев* на текущем месте работы и не менее 1 года общего стажа за последние 5 лет**

Гражданство:

Российская Федерация

Дополнительные требования к Заемщику/Титульному созаемщику:

У Заемщика/Титульного созаемщика, начиная с 1 января 2018 г. и не позднее. 31 декабря 2022 г., рожден второй ребенок или более детей, имеющий (-их) гражданство Российской Федерации.

Требование к Созаемщику:

В число Созаемщиков включаются Титульный созаемщик, ее (его) супруг(а) (вне зависимости от его(ее) платежеспособности, возраста и количества рожденных у нее(его) детей), а также лица, доход которых учитывается при расчете максимального размера кредита (на которых требования по наличию детей не распространяется).

В случае если родители ребенка не состоят в зарегистрированном браке, допускается включение в число Созаемщиков лица, у которого начиная с 1 января 2018г. и не позднее 31.12.2022г. рожден второй и (или) последующий ребенок, имеющий гражданство Российской Федерации, при условии если данное лицо является родителем второго и(или) последующего ребенка Титульного созаемщика, указанного в строке «Иное» п. 18 (вне зависимости от платежеспособности данного лица).

Супруг(а) Титульного созаемщика не включается в состав Созаемщиков только в случаях:
– наличия действующего брачного договора, устанавливающего режим раздельной собственности на имущество супругов, в том числе, в отношении Кредитуемого Объекта недвижимости,
– отсутствия у супруга(и) Титульного созаемщика гражданства Российской Федерации.

Остальные требования к Созаемщику аналогичны требованиям, предъявляемым к Заемщику/Титульному созаемщику.

Так же, у Сбербанка есть ее другие программы ипотечного кредитования:

- Строительство жилого дома
- Загородная недвижимость
- Ипотека плюс материнский капитал
- Военная ипотека
- Гараж или машино-место

1.3. Проблемы и риски ипотечного кредитования Банка

Работа банка на ипотечном рынке осуществлялась в соответствии с утвержденным планом работы. Учитывая проблемы с фондированием, объем выдачи ипотечных кредитов был скорректирован в меньшую сторону по сравнению с 2008 годом. В дальнейшем Банк планирует наращивать объемы выдачи ипотечных кредитов в зависимости от объемов их рефинансирования со стороны АИЖК.

Программа Банка по выдаче ипотечных кредитов ориентирована на Стандарты АИЖК. Банк является одним из первых партнеров АИЖК, в связи с чем требования к ипотечному продукту, в том числе к процентным ставкам, выдвигались в зависимости от требований АИЖК. В то же время, проблемы с длинным фондированием и удорожанием ресурсов не обошли стороной Банк, который вынужден был повысить процентные ставки по всем ипотечным продуктам. Если говорить о минимальной ставке, то в настоящее время она зависит от размера первоначального взноса, срока кредита и цели предоставления – покупка жилья или строительство и рассчитывается индивидуально в соответствии с формулой

расчета, разработанной АИЖК. В связи с кризисом ипотечные программы Банк не закрывал, а просто временно ограничил выдачу ипотечных кредитов - в тех случаях, где отсутствовала возможность рефинансирования этих кредитов со стороны операторов АИЖК. Исходя из помощи, которую государство планирует оказать через АИЖК по рефинансированию российских банков, Банк планирует постепенное восстановление выдачи ипотечных кредитов.

Как и при любом виде кредитования, ипотечные кредиты также подвержены рискам, особенно в части неисполнения или несвоевременно исполнения заемщиками своих обязательств. Уровень просрочек по портфелю банка незначительный, в основном носит технический характер, связанный с так называемой «забывчивостью» заемщиков своевременно вносить платежи. В то же время, есть несколько заемщиков, которые не могут платить по кредиту и банк решает вопрос обращения взыскания на предмет залога или решение этого вопроса во внесудебном порядке. Для работы с проблемными заемщиками в

банке определены сотрудники, которые проводят мероприятия по работе с заемщиками с целью выяснения вопроса о погашении задолженности, возможности восстановления платежеспособности, если заемщик утратил источник дохода, и другие вопросы, связанные с возвратом банку выданных ипотечных кредитов.

Учитывая, что процесс обращения взыскания на предмет залога занимает длительное время, банк, в первую очередь, выясняет причину не платежей и возможность дальнейшего исполнения обязательств. Если дальнейшее погашение кредита невозможно по каким-либо причинам, то решается вопрос добровольной реализации предмета залога должником или, как уже отмечалось, реализации во внесудебном порядке. В целях предупреждения возникновения подобных ситуаций в банке разрабатывается порядок работы не только с проблемными, но и со всеми заемщиками, цель которой – значительно снизить количество просрочек по «забывчивости» заемщиков, а также наладить постоянную работу с заемщиками, чтобы своевременно выявлять факты возможного наступления дефолтов по кредитам и принимать необходимые меры.

Банк, предоставляя заемщику указанные средства, предъявляет свои требования как к приобретаемому объекту (предмету залога), так и к процедуре совершения сделки.

Первым этапом ипотечной сделки является первоначальная оценка объекта недвижимости. Данную информацию, как правило, получают в ходе телефонных переговоров с продавцом жилья или его представителем. Риелтор выясняет состав собственников квартиры, есть ли среди них несовершеннолетние, а также не входит ли кто-то из собственников в группу риска в силу возрастных характеристик. Во время переговоров специалисты уточняют, какие правоустанавливающие документы на недвижимость имеются, не были ли нарушены права несовершеннолетних детей во время приватизации или права

обязательных наследников, не подвергался ли объект перепланировке, не согласованной в установленном законом порядке, и пр. В большинстве случаев

уже на данном этапе можно определить вероятность одобрения банком данной квартиры и возможные риски ипотечной сделки.

Второй этап – предварительный анализ содержания правоустанавливающих документов, полученных от продавца недвижимости и (или) его представителя (например, при встрече или по факсу). Необходимо выяснить соответствие фактов, сообщенных по телефону продавцом или лицом, действующим по его поручению, содержанию документов, проверить количество и правильность оформления правоустанавливающих документов (в том числе на предмет орфографических ошибок, опечаток, соответствия адреса объекта, его характеристик и пр.).

Третий этап – внесение аванса за недвижимость. Покупатель встречается с продавцом или его представителем и передает денежные средства на условиях авансового соглашения или иного аналогичного документа. На этом этапе существует риск недобросовестного поведения продавца. Он может принимать авансы от нескольких потенциальных покупателей, предлагая в нарушение авансового соглашения подписать договор купли-продажи квартиры не с тем, кто внес аванс раньше, а с тем, кто готов заплатить большую сумму.

Как надо поступать в подобных случаях? Наиболее эффективным способом защиты прав покупателя является составление предварительного соглашения (ст. 429 Гражданского кодекса РФ), в соответствии с которым стороны обязуются в будущем заключить основной договор (о передаче недвижимости). Иными словами, предварительный договор связывает обязательствами не только покупателя, но и продавца объекта. Последний не просто имеет право, но обязан продать квартиру на указанных в названном соглашении условиях.

В случае отказа продавца от продажи недвижимости покупатель может обратиться в суд с иском о понуждении продавца к подписанию договора купли-продажи, а также возмещению убытков, причиненных покупателю этим отказом. Поскольку объектом спора является квартира, наиболее эффективным способом воздействия на недобросовестного продавца, принимающего авансы от разных лиц, представляется наложение ареста на жилой объект в судебном порядке. Как показывает практика, наложение ареста и риск судебного разбирательства

дисциплинируют продавца и побуждают к своевременному исполнению им принятых на себя обязательств. Отметим лишь, что в предварительном соглашении следует обязательно указывать все существенные условия договора купли-продажи.

Рассмотрим ситуацию, когда стороны сделки заключают авансовое или иное соглашение (назовем его информационным). Названный документ всего лишь фиксирует условия, при которых покупатель обязуется приобрести недв

правило, по информационному соглашению контрагент оказывает услуги по оформлению в собственность жилья. В данном случае не возникает обязанность сторон подписывать в будущем договор купли-продажи квартиры. Чтобы избежать возможного срыва сделки, рекомендуем проверить полномочия контрагента по авансовому договору и однозначно зафиксировать условия передачи жилья. В случае возникновения конфликтной ситуации нужно ссылаться на Закон РФ «О защите прав потребителей».

При заключении как предварительного, так и информационного соглашения важно получить подтверждение того, что сумма аванса передана продавцу или его представителю.

Четвертый этап состоит в сборе и проверке документов в отношении приобретаемой недвижимости. Используя источники, не связанные с продавцом, находят подтверждение или опровержение выявленным на первом этапе обстоятельствам и фактам. Иными словами, собирают все необходимые бумаги и проводят полную проверку юридической истории квартиры, на основании чего делают вывод о возможности ее покупки либо поиске иного объекта.

На этом этапе есть риск пропустить, не обнаружить важные сведения, иногда намеренно скрытые. Могут остаться незамеченными факты, способные привести к ограничению прав нового собственника, ущемлению его законных интересов. Избежать риска можно, предусмотрев процедуру возврата внесенного аванса.

Пятый этап – проведение оценки недвижимости профессиональными оценщиками из числа аккредитованных банком. Иногда продавец по каким-то причинам препятствует оценке. Но без нее кредитная организация, скорее всего,

откажет заемщику в предоставлении денежных средств. Либо процесс затянется, время будет потеряно, и, в конечном счете, сделка сорвется. Чтобы подобного не произошло, надо еще на третьем этапе предусмотреть обязанность продавца содействовать проведению оценки, в частности под угрозой возврата внесенного аванса.

Шестой этап – согласование возможности приобретения жилья с банком и страховой компанией. Существует вероятность отказа в предоставлении денежных средств или принятии на страхование. На этот случай покупателю следует предусмотреть на третьем этапе проведения сделки обязанность продавца вернуть внесенный аванс при отказе кредитной и страховой организаций. Денежные средства, затраченные на сбор документов и проверку недвижимости до рассматриваемого этапа, покупателю, как свидетельствует практика, не возвращают.

Снижению рисков способствует знание покупателем или его представителем программы ипотечного кредитования или особенностей работы страховой компании, что в большей степени характерно для профессионального участника рынка недвижимости – риелторской фирмы.

Седьмой этап – государственная регистрация права собственности покупателя на квартиру, а также залога объекта в пользу кредитной организации.

Неприятности иногда случаются и на этой стадии. Договор купли-продажи жилой недвижимости считается заключенным с момента регистрации, но в ней могут отказать, несмотря на то, что документы подписаны обеими сторонами. Причиной отказа часто становятся технические ошибки, выявленные в ходе экспертизы, проводимой Федеральной регистрационной службой. Чтобы избежать этого, необходимо заблаговременно согласовать возможность государственной регистрации договора купли-продажи или использовать формы соглашений, неоднократно проходивших государственную регистрацию.

Восьмой этап – исполнение договора купли-продажи квартиры. Для покупателя это передача денежных средств, для продавца – передача

недвижимости по подписываемому передаточному акту, если иное не предусмотрено соглашением.

Чего опасаться на заключительной стадии сделки? В случае роста цен на жилье продавец может проявить интерес к получению большей суммы, чем предусмотрена договором купли-продажи. Начнет угрожать отказом в передаче покупателю недвижимости, не захочет брать причитающиеся ему средства, что способно привести к расторжению названного соглашения.

Если продавец отказался от исполнения своих обязательств по договору купли-продажи квартиры, то покупатель вправе требовать возмещения причиненных убытков и настаивать на проведении сделки, передав причитающиеся продавцу денежные средства в депозит нотариуса.

В целях снижения ипотечных рисков Банк стремится работать с аккредитованными им ипотечными брокерами. Банк предъявляет к агентствам недвижимости и ипотечным брокерам такие же требования, какие предъявляют потенциальные клиенты к самому Банку. Для Банка важна репутация агентства: как долго оно работает на рынке, какой опыт имеет по проведению сделок, сколько сотрудников вовлечено в этот процесс. Банк тратит много времени на координацию работы с этими агентствами, старается доводить до них информацию, связанную с последними обновлениями. Важно, чтобы риэлтер ориентировался на рынке банковских продуктов. У Сбербанк Россиия четко выстроена структура, что положительно сказывается на работе банка в целом. Если у агентства структура развита так же хорошо, нам проще координировать все вопросы. Кроме того, для Банка имеет значение, насколько компания открыта, как ее воспринимают на рынке.

Также важным аспектом является опыт проведения сделок. Для Банка важно, чтобы риэлтеры, с которыми он сотрудничает, имели опыт проведения сделок с Банком, знали условия и требования, которые Банк предъявляет к документам и т.д. Банк работаем как с крупными, так и с небольшими агентствами недвижимости. Крупная компания или

маленькая – не играет большой роли. Главное, чтобы компания серьезно относилась к развитию своего направления, связанного с ипотечным

кредитованием. В настоящее время Банк работает с рядом агентств недвижимости г. Томска (всего их более 35), и ведет переговоры с несколькими ипотечными брокерами об условиях сотрудничества.

1.4. Предложения по повышению эффективности управления ипотечными продуктами и снижению рисков по ним в Банке

Для ПАО Сбербанк России как первичного ипотечного кредитора рисками являются: процентный риск, кредитный риск, риск ликвидности и риск досрочного погашения, или реинвестиционный риск.

Кредитный риск - это риск несвоевременной (просроченной) уплаты и/или неуплаты обязательств по ипотечному кредиту. Для инвестора, владеющего правами по ипотечному кредиту, это значит, что он не получит ожидаемый денежный поток по ипотеке в связи некредитоспособностью заемщика.

Для Банка основным способом страхования кредитного риска остается проведение тщательного андеррайтинга кредита. При этом типовыми значениями параметров такого андеррайтинга являются: отношение месячного платежа заемщика к его ежемесячному доходу (payment-to-income ratio - PTI) – 25 – 35 %; отношение суммы кредита к рыночной стоимости залога (loan-to-value ratio - LTV) – 50 – 85 %. Также обязательными элементами ипотечного кредитования являются страхование заложенной недвижимости, жизни и трудоспособности заемщика.

Механизм управления кредитным риском представлен на рисунках 1, 2.

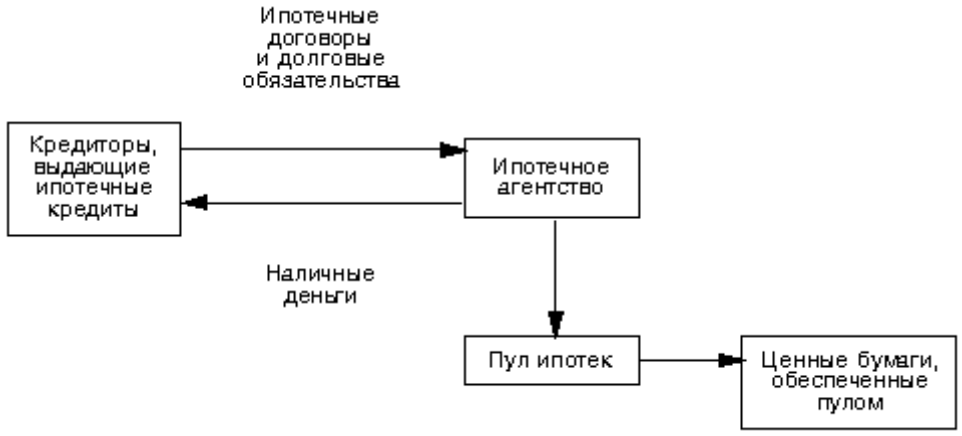

Рисунок 1. Схема управления кредитным риском «наличная оплата»

«Наличная оплата» (рисунок 1). Первичный кредитор продает ипотечные кредиты (mortgages) или пул ипотечных кредитов (pool of mortgages) Ипотечному Агентству, оставляя за собой право обслуживания кредитов и получая за это вознаграждение в виде комиссионных.

Кредитная ставка, получаемая по таким кредитам, должна быть достаточной, чтобы покрыть стоимость фондов, административные расходы, кредитный риск, риск процентной ставки, возникающий из финансирования кредитов с возможными досрочными погашениями за счет обязательств с фиксированной ставкой, и должна обеспечить достаточный размер прибыли от вложения средств. При использовании такой схемы Ипотечное агентство принимает на себя кредитный риск и риск процентной ставки. Следует отметить, что если рассматривать эту схему применительно к российскому рынку, то кредитный риск в любом случае остается за первичным кредитором.

«Своп» (рисунок 2). Первичный кредитор, передает пул ипотечных кредитов Ипотечному Агентству в обмен на эмитированные им ценные бумаги. Эти ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами (MBS), высоконадежны и ликвидны. При этом Ипотечное агентство гарантирует держателю MBS своевременную уплату платежей по основному долгу и уплату процентов. За предоставленные гарантии Ипотечное агентство взимает с кредитора ежемесячную плату, исчисляемую исходя из размера невыплаченной суммы долга по ипотечным кредитам пула.

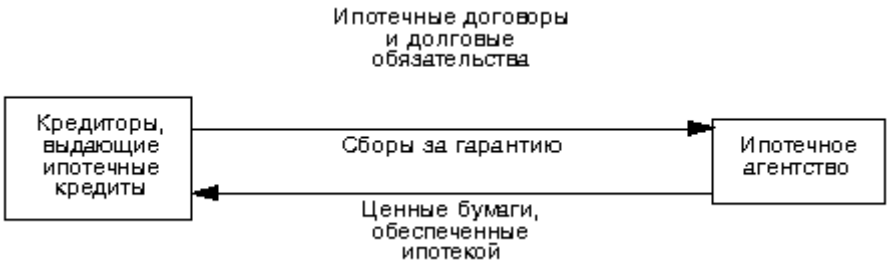

Рисунок 2 - Схема управления кредитным риском «Своп»

Программа «гарантий» (рисунок 3). Эмитент, владеющий пулом ипотек, выпускает ценные бумаги, обеспеченные этим пулом, и в случае

необходимости покрывает своими собственными средствами просроченные платежи заемщика. Ипотечное агентство гарантирует своевременные выплаты по ценным бумагам, получая за это комиссию от эмитента.

Риск досрочного погашения. Как правило, заемщикам предоставляется право досрочно погасить кредит полностью или его часть, хотя запрет на досрочное погашение на первые несколько лет может быть отражен в договоре об ипотеке. Для инвестора, владеющего правами по ипотечному кредиту, досрочное погашение означает, что он получает достаточно большой объем денежных средств, которые необходимо реинвестировать. Основными проблемами при этом являются следующие:

1) инвестору заранее не известно, в какой момент времени может произойти досрочное погашение или поступление денежных средств в результате обращения взыскания на недвижимое имущество и в каком объеме;

2) рыночная процентная ставка в момент реинвестирования может быть низкой.

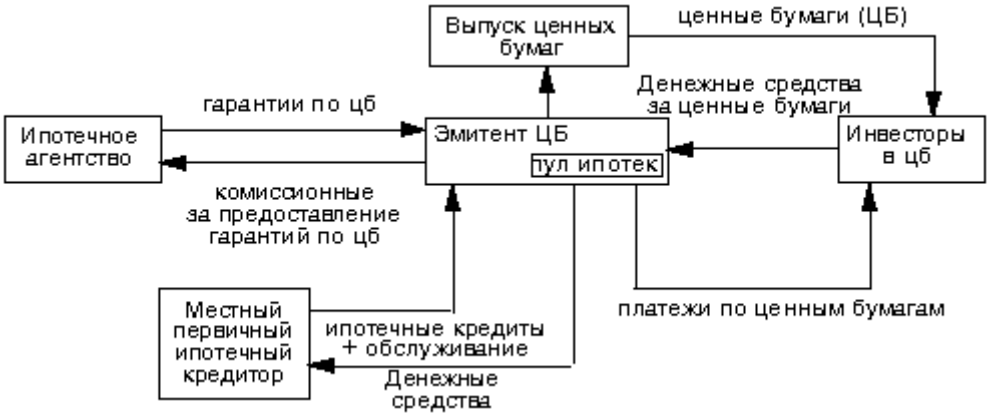

Рисунок 3 - Схема управления кредитным риском по программе «гарантий»

Страхование риска реинвестирования. Полностью ликвидировать реинвестиционный риск нельзя, но для его снижения можно использовать конверсионный арбитраж (conversion arbitrage).

Таким образом, долгосрочный инструмент (ипотека) используется для создания отдельных инструментов, траншей, которые имеют короткие, средние и большие сроки до погашения.

Заключение

В целом в ходе преддипломной практики были достигнуты цели и решены задачи.

Представлена характеристика собранных материалов для выполнения выпускной квалификационной работы. А также представлены результаты анализа ипотечного кредитования и рисков по ним в рамках направления исследования в выпускной квалификационной работе.

Была представлена история развития банка ПАО Сбербанк. Проведен краткий анализ деятельности банка ПАО Сбербанк. Представлена характеристика функциональных особенностей подразделений банка.

В ходе прохождения производственной практики были собраны необходимые материалы для выпускной квалификационной работы на тему изучения управление рисками ипотечного кредитования.

Список используемой литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Федеральный закон Российской Федерации от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. 23.05.2016) / Правовая система «Консультант-Плюс» [Электронный ресурс]. — Москва, 2016. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/.

2. «О Центральном Банке Российской Федерации (Банке России)»: Федеральный закон от 10 июля 2002 г. № 86-ФЗ (в ред. 30.12.2015) / Правовая система «Консультант-Плюс» [Электронный ресурс]. — Москва, 2016. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/.

3. «О банках и банковской деятельности»: Федеральный закон от 2 декабря 1990 г. № 395-1 (ред. от 05.04.2016) / Правовая система «Консультант-

Плюс» [Электронный ресурс]. — Москва, 2016. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/.

4. «Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам), депозитных счетов»: Инструкция Банка России от 30.05.2014 № 153-И / Правовая система «Консультант-Плюс» [Электронный ресурс]. — Москва, 2016. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/.

5. Официальный сайт банка ПАО Сбербанк [Электронный ресурс] —Режим доступа: https://www.sberbank.ru.

6. Информация по кредитной организации ПАО «Сбербанк России» от Центрального банка России [Электронный ресурс] —Режим доступа: http://www.cbr.ru/credit/coinfo.asp?id=350000004.

7. Центр раскрытия корпоративной информации по ПАО «Сбербанк России» [Электронный ресурс] —Режим доступа: http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=3043.

8. Сайт BankoDrom по информации о банке ПАО «Сбербанк России» — [Электронный ресурс] —Режим доступа: http://www.bankodrom.ru/bank/sberbank/.

9. Портал банковского аналитика — [Электронный ресурс] —Режим доступа: http://analizbankov.ru/bank.php?BankId=sberbank-rossii-1481.