**ОМСКИЙ ФИЛИАЛ**

**НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ**

**ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«МОСКОВСКАЯ ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ АКАДЕМИЯ»**

**Специальность** 080105 «Финансы и кредит»

**Кафедра Финансы и кредит**

**Отчет**

**о прохождении** *производственной (преддипломной)* **практики**

Место прохождения практики: ОАО Сбербанк России 8634/207\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (полное наименование организации)

Срок практики: с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Студент:** Жамаханова Мадина Аскаровна

группа \_ЗФФ 415БД\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Руководитель практики от организации:**

Зитнер Лариса Николаевна

должность\_Заведующий доп.офисом ОАО Сбербанк 8634/207\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Руководитель практики от МФПА:**

должность\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата сдачи отчета: «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2011\_г.

 М.П. Дата защиты отчета: «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2011\_г.

Оценка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Омск 2011

Содержание

 Введение …………………………………………………………………… 3

1. Краткая характеристика ОАО Сбербанка России…………………….4-5

1.1. Западно-сибирский банк Сбербанка России……………………….5-7

1. Деятельность Сбербанка России……………………………………….7
	1. Ипотечное кредитование в Сбербанке ………………………… .8-10
2. Проблемы и перспективы развития Ипотечного кредитования…… 10-13
3. Заключение………………………………………………………………13-14
4. Библиографический список…………………………………………….15

Приложение 1……………………………………………………………….16

Приложение 2……………………………………………………………….17

Приложение 3……………………………………………………………….18

Введение

В настоящее время большой интерес для нашей 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.

Мною была пройдена преддипломная практика в Омском отделении 8634/207 ОАО Сбербанка России, срок преддипломной практики составил 12 недель.

 Целью проведение практики является закрепление полученных теоретических знаний, а также приобретение профессиональных навыков специалиста и сбор сведений для написания дипломной работы на тему: «Рынок ипотечного жилищного кредитования в РФ: тенденции, проблемы и перспективы развития».

Были поставлены следующие задачи:

* Изучение внутренних материалов, инструкций банка по оформлению жилищного кредитования;
* анализ показателей банка в области кредитования населения;
* порядок оформления и выдачи ипотечных кредитов в банке;
* проанализировать проблемы и разработать перспективы развития ипотечного кредитования в России.

В работе были использованы научно-практические исследования ведущих отечественных специалистов в области ипотечного жилищного кредитования; периодические издания по данной теме, действующие законы, постановления Правительства РФ и другие нормативно-правовые документы.

1. Краткая характеристика ОАО Сбербанка России

ОАО Сбербанк России - Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (ОАО). Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 3 октября 2002 года.

Сбербанк России является крупнейшим банком Российской Федерации и СНГ. Его активы составляют более четверти банковской системы страны (27%), а доля в банковском капитале находится на уровне 26% (1 января 2011 г.). 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. Привлечение средств частных клиентов и обеспечение их сохранности является основой бизнеса Сбербанка, а развитие взаимовыгодных отношений с вкладчиками – залогом его успешной работы. По итогам 2010 года 47,9% хранящихся в российских банках сбережений граждан доверены Сбербанку.

Кредитный портфель Сбербанка включает в себя около трети всех выданных в стране кредитов (32% розничных и 31% корпоративных кредитов). В 2010 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 предоставляет кредиты физическим лицам на цели личного потребления и на неотложные нужды; автокредиты, ипотечные кредиты, образовательные кредиты, а также имеет специальные программы кредитования, такие как "Пенсионный кредит", "Молодая семья" и др.

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. Доля платежей, принимаемых по биллинговой технологии, увеличилась за год до 65,7%.

Сбербанк России обладает уникальной филиальной сетью: в настоящее время в нее входят 17 территориальных банков и около 20 тысяч подразделений по всей стране. Сбербанк постоянно развивает торговое и экспортное финансирование, и к 2014 году планирует увеличить до 5% долю чистой прибыли, полученной за пределами России. Дочерние банки Сбербанка России работают в Казахстане, на Украине и в Беларуси. В соответствии со Стратегией развития, Сбербанк России расширил свое международное присутствие, открыв представительство в Германии и филиал в Индии, а также зарегистрировав представительство в Китае.

Герман Греф, Президент, Председатель Правления Сбербанка России, стал лауреатом Национальной банковской премии в специальной номинации «Банкир  года». Жюри премии отметило финансовые результаты работы, внедрение современной технологии выдачи кредитов «Кредитная фабрика», развитие Производственной системы Сбербанка. Сбербанк занял первые места в рейтингах узнаваемости и известности российских банков, опубликованных Национальным агентством  финансовых исследований. Согласно данным агентства, узнаваемость  Сбербанка в России составляет 96%, известность – 86%. По информации консалтинговой компании Brand Finance, опубликованной в ежегодном рейтинге «500 самых дорогих брендов в мире», самым  дорогим брендом России признан Сбербанк: его стоимость превысила $12 млрд.

* 1. Западно-сибирский банк Сбербанка России

Я проходила практику в Омском отделении ОАО Сбербанка 8634/207.

 В Состав Западно-сибирского банка входит Омская, Тюменская, Ханты-Мансийский автономный округ и Ямало-Ненецкий автономный округ.

 Западно-Сибирский банк Сбербанка России получил свыше 6,5 млрд. руб. прибыли по итогам семи месяцев 2011 г.

По итогам семи месяцев 2011 года Западно-Сибирским банком Сбербанка России достигнуты высокие результаты работы по всем направлениям деятельности. Взвешенные бизнес-решения и оптимизация затрат позволили банку получить свыше 6,5 млрд. руб. прибыли до налогов и выполнить все доведенные контрольные показатели бизнес-плана.

Западно-Сибирский банк Сбербанка России оказывает поддержку важнейшим для социально-экономического развития региона направлениям. Объем инвестиций в реальный сектор экономики Тюменской и Омской областей, ХМАО и ЯНАО по состоянию на 01.08.2011 г. превысил 117 млрд. руб. За январь-июль предприятиям предоставлено более 3 400 кредитов на сумму свыше 105 млрд. руб., что в 1,7 раза превышает аналогичный показатель прошлого года. В том числе на финансирование строительных и инвестиционных проектов направлено более 7,3 млрд. руб.

Объем розничного кредитного портфеля на 01.08.2011 г. составил 101,9 млрд. руб. Жители четырех регионов оформили более 86 000 кредитов на сумму свыше 35 млрд. руб. половина этих средств – кредиты на приобретение жилья. При этом по программе «Молодая семья» выдано кредитов на сумму около 6 млрд. руб., что составляет треть объема предоставленных жилищных кредитов. Благодаря Сбербанку жилищные условия в текущем году смогли улучшить почти 3,5 тыс. молодых семей Тюменской и Омской областей, Ямала и Югры.[[1]](#footnote-1)

В целом, объем кредитного портфеля по юридическим и физическим лицам Западно-Сибирского банка Сбербанка России за семь месяцев текущего года увеличился более чем на 20 млрд. руб. и превысил 219 млрд. руб.

Западно-Сибирский банк Сбербанка России является основным финансовым партнером организаций и жителей четырех регионов. Объем привлеченных средств населения за 7 семь месяцев 2011 г. составил более 185 млрд. руб., средств организаций - более 64 млрд. руб

Наибольшее количество ипотечных жилищных кредитов январе-апреле 2010 года предоставлено Омским отделением Сбербанка России, его доля в общем количестве предоставленных гражданам ипотечных кредитов составляет 50,8%.[[2]](#footnote-2)

1. Деятельность Сбербанка России

В рамках развития розничного бизнеса банк активно и целенаправленно развивает и укрепляет свои позиции на рынке услуг, предоставляемых населению. Особое внимание уделяется улучшению качества обслуживания, созданию максимальных удобств в обслуживании клиентов. Сбербанк является крупнейшим банком России по обслужива­нию частных лиц. На счетах банка сосредоточено около 80 % всех денежных средств, размещенных гражданами в банках страны. Более широкого круга услуг населению не предоставляет ни один банк России.

Основные  виды услуг для  физических лиц:

1)    размещение денежных средств во вклады;

2)    размещение денежных средств в ценные бумаги;

3)    расчетно-кассовое обслуживание;

4)    операции с ценными бумагами;

5)    кредитование;

6)    покупка и продажа иностранной валюты;

7)    предоставление в аренду индивидуальных сейфов для хране­ния ценностей;

8)    выдача и обслуживание международных банковских карт Visa, Eurocard, собственных микропроцессорных карт Сбербанка Рос­сии АС СБЕРКАРТ;

9)    операции с золотыми мерными слитками и монетами из дра­гоценных металлов.

* 1. Ипотечное кредитование в Сбербанке России

Сбербанк России основан в 1841 году и в настоящее время является крупнейшим банком Российской Федерации и СНГ. Его активы составляют четверть банковской системы страны, а доля в банковском капитале находится на уровне 30%. Учредитель и основной акционер Банка - Центральный банк Российской Федерации (Банк России), которому принадлежит 60,25% голосующих акций и 57,58% в уставном капитале Банка.
Банк предлагает следующие ипотечные программы:

* Приобретение готового жилья - кредит на приобретение готового жилья под залог кредитуемого или иного жилого помещения.
* Приобретение строящегося жилья - Кредит на инвестирование строительства жилья под залог кредитуемого или иного жилого помещения.
* Строительство жилого дома- Кредит на строительство жилого дома под залог кредитуемого жилого дома или иного жилого помещения.
* Рефинансирование жилищных кредитов - кредит на погашение кредита, полученного в другом банке на приобретение.

Требуемые документы для получения кредита:

* Заполненное заявление-анкета (по форме Банка).
* Паспорт заемщика/созаемщика(ов)/поручителя(ей)/залогодателя(ей) (предъявляется).
* Документы по предоставляемому залогу (в соответствии с требованиями Банка).
* Документы, подтверждающие финансовое состояние и трудовую занятость заемщика/созаемщика/поручителя (для клиентов, не получающих заработную плату (пенсию) на счет, открытый в Банке).
* Документы по кредитуемому жилому помещению (могут быть предоставлены в течение 120 календарных дней с даты принятия решения Банком о выдаче кредита).

Кредит может быть предоставлен гражданам Российской Федерации в отделениях ОАО «Сбербанк России»:

* по месту регистрации заемщика/одного из созаемщиков;
* по месту нахождения кредитуемого жилого помещения;
* по месту нахождения предприятия-работодателя заемщика/созаемщика, обслуживаемого в рамках  «Зарплатного проекта»;
* по месту нахождения аккредитованного предприятия-работодателя заемщика/созаемщика.

Срок рассмотрения кредитной заявки в течение 5-10 рабочих дней со дня предоставления полного пакета документов.

Порядок предоставления кредита - Единовременно.

Порядок погашения кредита ежемесячными аннуитетными (равными) платежами. Плата за досрочное погашение кредита не взимается.

Досрочное погашение возможно только в сроки, установленные для осуществления плановых ежемесячных платежей не ранее даты четвертого платежа, установленной графиком платежей, при условии, что часть досрочно возвращаемого кредита составляет не менее 15 000 рублей Неустойка за несвоевременное погашение кредита 0,5 процентов от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки с даты, следующей за датой наступления исполнения обязательства, установленной кредитным договором, по дату погашения просроченной задолженности (включительно).

Условия кредитования:

Кредит выдается в рублях РФ , долларах США и евро.

Минимальная сумма кредита 300 000 рублей (10 000 долларов США или 7 000 евро). Максимальная сумма не должна превышать меньшую из величин: 85% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения;85% оценочной стоимости кредитуемого или иного оформляемого в залог жилого помещения.

Максимальный срок кредита- 30 лет. Комиссия за выдачу кредита Отсутствует.

Обеспечение по кредиту является залог кредитуемого или иного жилого помещения.

На период до оформления в залог кредитуемого жилого помещения необходимо предоставление иных форм обеспечения, при этом оформление залога имущества на данный срок не обязательно.

В случае оформления в обеспечение по кредиту залога жилого дома/его части(доли) требуется одновременное оформление залога земельного участка или залога права аренды на земельный участок, на котором находится данный дом.

Обязательное страхование передаваемого в залог имущества (за исключением земельного участка) от рисков утраты/гибели, повреждения в пользу Банка на

 весь срок действия кредитного договора.[[3]](#footnote-3)

3. Проблемы и перспективы развития Ипотечного кредитования

Развитие ипотечного кредитования населения как целостной системы, с одной стороны, и как составной части рыночной экономики, с другой, должно строиться на базе разработанных основополагающих принципов:

1. Система ипотечного жилищного кредитования в России должна учитывать имеющийся международный опыт. Она должна быть адаптирована к российским макроэкономическим условиям и законодательной базе, учитывать психологические аспекты населения России, пока еще с настороженностью воспринимающего ситуацию длительной зависимости от банка-кредитора при ипотечном кредитовании.

2. Одним из ключевых требований следует отметить необходимость обеспечения доступности ипотечных кредитов для групп населения не только с наиболее высокими, но также и средними доходами. При этом система ипотечного кредитования должна носить рыночный, а не дотационный характер, быть полностью прозрачна и ясна для понимания всеми участниками процесса ипотечного кредитования.

3. Создаваемая система ипотечного кредитования должна носить развивающийся характер, опираться на эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов граждан, коммерческих банков-кредиторов, инвесторов, а не на финансирование со стороны государственного бюджета.

4. Система жилищного ипотечного кредитования должна быть воспроизводима в любом регионе страны. Темпы и масштабы развития ипотеки в тех или иных регионах должны определяться не столько субъективными факторами наличия или отсутствия политической воли у руководства региона для развития ипотеки, а объективной экономической ситуацией в регионе, наличием платежеспособного спроса на жилье и его предложением.

5. Ипотека не может являть собой жесткую, одноликую систему. Ипотека в России должна быть многовариантной. При этом, все они должны осуществляться в своем пространстве, в своем временном и денежном измерениях и ориентированы на своего потребителя.

6. Роль региональных и местных органов власти на этапе создания системы ипотечного кредитования является исключительно важной. Решение жилищной проблемы и координация деятельности всех субъектов рынка жилья в существенной мере зависит от деятельности органов исполнительной власти на всех уровнях.

Возможны следующие основные направления решения проблем ипотечного кредитования в России:

1) совершенствование законодательной и нормативной базы, обеспечивающей исполнение обязательств при ипотечном кредитовании, в первую очередь, в части создания четкой процедуры обращения взыскания на предмет ипотеки и выселения неплательщика по кредиту из заложенного жилья;

2) создание и внедрение универсального механизма обеспечения притока долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов в бюджетную сферу;

3) налоговое стимулирование как граждан - получателей ипотечных кредитов, с одной стороны, так и коммерческих банков - ипотечных кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование коммерческих банков-кредиторов, с другой стороны;

4) создание равных условий для свободной конкуренции между субъектами рынка ипотечных кредитов;

5) создание механизмов социальной защиты заемщиков как от неправомерных действий банков-кредиторов, так и для их социальной адаптации при процедуре выселения в случае невозможности погашения взятого ранее ипотечного кредита;

6) уточнение нормативной базы, регулирующей деятельность кредитных организаций по предоставлению и обслуживанию ипотечных долгосрочных кредитов, а также их рефинансированию;

7) формирование нормативно-законодательных основ для использования новых финансовых инструментов (ценных бумаг) для привлечения долгосрочных ресурсов в эту сферу.

Помимо этого, необходимо предусмотреть ряд специальных жилищных льгот для банков, осуществляющих ипотечную деятельность. Правительством Российской Федерации поставлена задача выйти к 2010 году на объемы ипотечного кредитования не менее 1 млн. кредитов с общим объемом ипотечного кредитования 415 млрд. руб. ежегодно.

Ипотека - одно из наиболее перспективных направлений банковской деятельности в России. В ближайшие три-пять лет заемщиками по ипотечным кредитам смогут стать около 2 миллионов российских семей.

Заключение

В заключении следует отметить, что ипотечное кредитование в России рассматривается государством в качестве механизма, способного решить задачи огромной социальной важности в масштабах страны: жилищную проблему, проблему финансирования капитального строительства. Роль ипотеки в обеспечении экономического роста страны достаточно велика. Развитие ипотечного бизнеса позитивно влияет на реальный сектор экономики, вследствие чего приостанавливается спад производства в ряде отраслей промышленности, возникает возможность модернизации производства, что приводит к повышению качества и конкурентоспособности продукции практически во всех отраслях.

Для абсолютного большинства рядовых граждан России ипотечное кредитование представляется единственно возможным источником решения жилищного вопроса.

Я проходила практику в течение 12 недель в структурном подразделении Сбербанка России № 8634/207

В начале практики  ознакомилась с учредительной документацией Сбербанка России и перечнем документов, составляющих коммерческую тайну.

Именно на практике в Сбербанке мне довелось сопоставить теоретические основы и знания с практической деятельностью.

В ходе своей практики мне пришлось ознакомиться со следующими документами:

·        Федеральный закон 102 фз от 16.08.98 «Об Ипотеке»

·        Правила кредитования физических лиц Сбербанка России и его филиалами №229-2-р

        Ознакомление с этими документами дало мне возможность в ходе практики более подробно изучить работу сотрудников филиала.

В структурном подразделении банка внедрена новая система оформление кредитов по средством разработанной программы «Кредитная фабрика»,позволяющая оптимизировать работу по выдаче кредита.

По итогам практики мною были достигнуты все поставленные цели и решены все вопросы касающиеся работы банка в целом, а также порядок оформления и выдачи ипотечных кредитов.

 Преимущества пройденной мною практики я нахожу в том, что я ознакомилась с большим количеством информации, на которой базируется банковская деятельность, ознакомилась с компьютерными рабочими программами Сбербанка России и приобрела навыки работы с его внутренней документацией.

Библиографический список

1. Федеральный закон 102 фз от 16.08.98 «Об Ипотеке»

 2. Правила кредитования физических лиц Сбербанка России и его филиалами №229-2-р

 3. Федеральный закон №395-1 от 02.12.1990 «О банках и банковской деятельности».

 4. w.w.w.sbrf.ru (интернет ресурс)

 5. http://www.vse-obipoteke.ru (интернет ресурс)

 6.Ипотека. Кредит.М: Грудцына Л. Ю., Козлова М. Н.)2009г

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 01.08.2010 | 01.08.2011 | %изменение |
| Всего выданных кредитов  | 48000 | 86000 | 179 |
| Ипотека  | 26000 | 44000 | 169 |
| Кредиты предприятию  | 1900 | 3400 | 178 |
| Потребительские кредиты | 18100 | 38600 | 213 |

**Количество выданных кредитов**

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

 Базовые программы кредитования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Программакредитования | Краткое описание | Первоначальныйвзнос | Ставка в рублях, % | Ставка в валюте\*, % | Срок кредита |
| Приобретение готового жилья | Кредит на приобретение готового жилья под залог кредитуемого или иного жилого помещения. | От 10% | 9,5—14% | 8,8—12,1% | До 30 лет |
| Приобретение строящегося жилья | Кредит на инвестирование строительства жилья под залог кредитуемого или иного жилого помещения. | От 10% | 9,5—14% | 8,8—12,1% | До 30 лет |
| Строительство жилого дома | Кредит на строительство жилого дома под залог кредитуемого жилого дома или иного жилого помещения. | От 15% | 11,05—14% | 9,1—12,1% | До 30 лет |

 |

 |

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

1. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 [↑](#footnote-ref-1)
2. 3 ПРИЛОЖЕНИЕ 3 [↑](#footnote-ref-2)
3. ПРИЛОЖЕНИЕ2 [↑](#footnote-ref-3)