ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В БАНКЕ

В последние год-два все большая часть российских и зарубежных банков выходит на рынок с собственными программами ипотечного жилищного кредитования. Для снижения операционного и других рисков при организации ипотечного жилищного кредитования в банке очень важна разработка методологии предоставления и обслуживания данного вида кредитов.

Методология ипотечного жилищного кредитования может включать в себя утвержденные внутрибанковскими документами:

- процедуры оценки заемщика, его платежеспособности и обеспечения кредита;

- процедуры предоставления ипотечного жилищного кредита;

- процедуры обслуживания ипотечного жилищного кредита.

Сюда же следует отнести формы внутрибанковских документов, сопровождающих все вышеуказанные процедуры.

Рассмотрим данные процедуры на примере банка, в состав ипотечного подразделения которого входят отдел рассмотрения заявок (ОРЗ), отдел предоставления кредитов (ОПК) и отдел сопровождения (ОС).

Оценка заемщика, его платежеспособности и обеспечения

Оценку заемщика и его платежеспособности проводит сотрудник ОРЗ, например кредитный эксперт.

В целях экономии времени заемщиков и рациональной организации работы сотрудников банка целесообразнее первичные консультации, касающиеся условий кредитования и возможности конкретного заемщика получить кредит, осуществлять по телефону, производя необходимые расчеты в режиме онлайн, а тех заемщиков, которых устраивают условия банка и которые по предварительным расчетам могут получить кредит, приглашать на первую встречу с сотрудником ОРЗ, назначая при этом конкретный день и час.

В ходе первой встречи с заемщиком сотрудник банка оценивает его самого: это и визуальная оценка (внешнего вида, одежды, аксессуаров), и оценка манеры его поведения во время общения с сотрудником банка. По итогам наблюдений сотрудник ОРЗ делает соответствующие пометки во внутрибанковских документах или электронных базах данных, которые используются в ходе дальнейшей оценки заемщика.

Как правило, при первой встрече заемщик заполняет заявку на кредит и получает список документов, необходимых для ее рассмотрения банком.

В зависимости от особенностей организации работы ОРЗ возможны также другие варианты. Например: заемщик ранее подавал заявку на кредит через интернет-сайт банка и пришел на первую встречу уже со всеми необходимыми документами, список которых получил на том же интернет-сайте банка.

В последнее время из-за усиливающейся конкуренции банки стараются сократить перечень таких документов. Минимальный набор, необходимый для рассмотрения заявки, может выглядеть следующим образом:

- документы, удостоверяющие личность и семейное положение заемщика/созаемщика/поручителя (под созаемщиком/поручителем чаще всего понимается супруг заемщика), а также наличие детей;

- документы, характеризующие трудовую деятельность заемщика/созаемщика/поручителя (например, копия трудовой книжки, заверенная работодателем, и трудовой контракт);

- документы, подтверждающие сведения о доходе заемщика/созаемщика/поручителя (формы документов зависят от того, какие виды доходов принимает в расчет банк);

- документы, характеризующие место постоянного жительства заемщика/созаемщика/поручителя (документ о постоянной или временной регистрации, документы, подтверждающие право собственности на жилье, характеристика жилого помещения (копия финансово-лицевого счета и выписка из домовой книги по месту постоянной регистрации)).

Некоторые банки запрашивают документы, подтверждающие наличие в собственности заемщика/созаемщика/поручителя каких-либо активов, документы об образовании, краткие характеристики компаний-работодателей и служебных обязанностей заемщика/созаемщика/поручителя в зависимости от политики банка.

Для оценки платежеспособности заемщика ипотечного жилищного кредита банками выработаны различные подходы. Однако при всем разнообразии этих подходов целесообразно выделить общие принципы.

1. Тщательный анализ еще на стадии рассмотрения заявки потенциального заемщика.

2. Системный подход при осуществлении оценки (в том числе оценки предполагаемого обеспечения).

3. Изучение личности потенциального заемщика.

Существует множество методик и их модификаций для определения платежеспособности заемщика и процедур (уровней) принятия окончательного решения о предоставлении кредита.

Во внутрибанковских методических документах должны быть четко прописаны процедуры (методики) оценки платежеспособности заемщика.

Одной из основных таких методик, касающихся заемщика ипотечного жилищного кредита, является методика экспертной оценки платежеспособности, которая предусматривает использование экспертных оценок сотрудника ОРЗ, содержащихся, как правило, в его заключении. В числе разновидностей методики экспертных оценок - оценка ряда количественных и качественных характеристик.

1. Количественные характеристики. Рассчитываются по следующим коэффициентам:

A. PTI (payment to income) (платеж к доходу) - отношение суммы ежемесячных платежей по кредиту заемщика к совокупному семейному доходу (нетто) за тот же период.

Максимально допустимое значение коэффициента PTI составляет в среднем 40% в зависимости от уровня дохода заемщика и размера платежа по кредиту.

Б. OTI (obligations to income) (обязательства к доходу) - отношение общей суммы ежемесячных обязательств заемщика к совокупному семейному доходу (нетто) за тот же период. Общая сумма ежемесячных обязательств включает в себя все выплаты, вычеты и удержания, производимые заемщиком в течение месяца, в том числе плату за жилье, коммунальные платежи, страховые платежи, обслуживание кредитов (прочих), алименты, плату за обучение (как самого заемщика, так и других членов семьи, находящихся на иждивении) и прочие выплаты.

Максимально допустимое значение коэффициента OTI составляет в среднем 50% в зависимости от уровня дохода заемщика и совокупного размера его обязательств.

В. Достаточность денежных средств исходя из расходов на содержание. После уплаты всех обязательных ежемесячных платежей (включая платежи по запрашиваемому кредиту) остаток денежных средств не должен быть меньше прожиточного минимума, устанавливаемого для данного региона на 1 человека, исходя из количества членов семьи (расходы на содержание). Расходы на содержание рассчитываются как произведение количества членов семьи заемщика (заемщик и лица, находящиеся на его иждивении) и размера прожиточного минимума в регионе на дату проведения оценки. В случае если расходы на содержание превышают остаток денежных средств после уплаты всех обязательных платежей, платежеспособность заемщика не отвечает установленным требованиям.

2. Качественные характеристики:

А. Доходы заемщика. К числу положительных факторов при анализе доходов заемщика следует отнести:

- Наличие у заемщика доходов, которые не могли быть приняты для рассмотрения при расчете основных коэффициентов ввиду их нестабильности, невозможности заранее определить их величину. Данные доходы должны быть подтверждены документально.

- Наличие неденежных активов. Это имущество заемщика (автомобиль, загородная недвижимость, ювелирные изделия, антиквариат, ценные бумаги, другое движимое и недвижимое имущество), которое не учитывается при определении его ежемесячных доходов и расчете отношений этих доходов к платежам. В то же время факт, что заемщик владеет значительными активами в виде движимого и недвижимого имущества, может заметно повлиять на принятие положительного решения по кредиту, поскольку свидетельствует о способности заемщика делать накопления, а также о возможности погасить кредит в случае снижения доходов.

- Наличие значительного объема денежных средств или высоколиквидного имущества сверх суммы, которая необходима на оплату первоначального взноса и покрытия расходов по заключению договоров, оформлению имущества и других сборов, связанных с предоставлением ипотечного кредита. Этот существенный компенсирующий фактор свидетельствует о том, что у заемщика есть дополнительные средства (помимо основных доходов), которые могут использоваться для погашения кредита.

Б. Стабильность занятости. При анализе стабильности занятости заемщика должны быть изучены:

- Послужной список заемщика за последние десять лет. Положительным компенсирующим фактором является его постоянная работа в одной области деятельности, с продвижением по службе и возможностью дальнейшего профессионального роста.

- Причины и обстоятельства частой смены работы, в том числе причины увольнений.

- Оценка стабильности занятости заемщика в будущем, оценка положения организации, в которой работает по найму заемщик, или его предприятия, если он имеет собственное дело, с целью установить перспективы его существования, способность функционирования в течение длительного периода времени.

- Возрастные параметры заемщика, в том числе: возможность сохранения стабильных доходов с выходом на пенсию, если это может произойти до истечения срока действия кредитного договора; степень возможного уменьшения или увеличения получаемых доходов с выходом на пенсию; возможность продолжения работы в прежнем качестве на прежнем месте работы после наступления пенсионного возраста, в случае если это произойдет до истечения срока действия кредитного договора; возможные изменения в занятости, связанные со спецификой работы, имеющей возрастные или медицинские ограничения.

Молодость заемщика, его хорошее образование, перспективная специальность должны рассматриваться как существенный компенсирующий фактор, поскольку дают основания предполагать, что на протяжении кредитного периода доход заемщика будет расти, а удельный вес ежемесячных платежей в доходе - соответственно снижаться.

В. Кредитная история. При анализе кредитной истории заемщика должна быть изучена информация о выполнении заемщиком своих прежних платежных обязательств, в том числе обязательств, вытекающих из кредитных договоров и договоров займа и прочих денежных обязательств (включая выплату алиментов). Эта информация является существенным фактором при оценке способности и желания заемщика погасить ипотечный жилищный кредит и может оказывать непосредственное влияние на принятие решения о его предоставлении. На основании полученных сведений и проведенных расчетов должна производиться квалификация заемщиков как "стабильных" (наличие у заемщика возможности обслуживать ипотечный кредит) и "нестабильных" (существенный риск невозврата кредита).

Все большую популярность среди банков, в том числе ипотечных кредиторов, приобретает скоринговая методика оценки платежеспособности заемщика, в которой критерии платежеспособности и надежности клиента оцениваются определенным количеством баллов. По общей сумме набранных баллов делается заключение о платежеспособности клиента и максимально возможной сумме кредита. Эта методика позволяет наглядно оценить все характеристики потенциального заемщика, однако она подходит лишь для более или менее стандартных ситуаций и не может быть использована при рассмотрении индивидуальных схем кредитования.

При современном уровне развития технологий порядок работы скоринговой системы выглядит следующим образом: заполненная в электронном виде анкета автоматически загружается в систему, оперативно выдается информация о платежеспособности заемщика и рассчитывается максимальный размер кредита с распечаткой соответствующего отчета. Схема может быть усложнена за счет проверки достоверности тех или иных сведений (скажем, о наличии автомобиля). На основе сформированного отчета сотрудник ОРЗ составляет собственное заключение, содержание которого определяется каждым банком самостоятельно, и предоставляет его уполномоченному лицу/органу банка.

Однако необходимо учитывать, что особенность оценки платежеспособности заемщика ипотечного жилищного кредита состоит в том, что ее целью является не принятие окончательного решения о выдаче кредита, а лишь расчет максимально возможной суммы кредита или принятие предварительного решения о выдаче или отказе в выдаче кредита. Окончательное решение может быть принято только после того, как банком будет оценено и одобрено в качестве обеспечения жилое помещение (имущественные права на него), приобретаемое за счет кредита или закладываемое банку для получения кредита в зависимости от программы ипотечного кредитования, а также другие виды обеспечения.

Обеспечение по ипотечным жилищным кредитам предоставляется во исполнение обязательств по уплате процентов и возврату основного долга.

Согласно ст. 329 Гражданского кодекса РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В российской практике исполнение обязательств по возврату ипотечных жилищных кредитов и уплате процентов по ним обеспечивается, как правило, неустойкой и залогом (ипотекой) квартиры (залогом имущественных прав на получение строящейся квартиры в собственность), приобретаемой на кредитные средства. Кроме того, при необходимости в качестве обеспечения предоставляется поручительство физических или юридических лиц.

Оценка жилых помещений, приобретаемых на кредитные средства, осуществляется специализированными независимыми оценочными фирмами либо специалистами-оценщиками.

После независимой оценки рыночной стоимости квартиры, передаваемой в залог, а также оценки ее на предмет соответствия требованиям банка, банк в лице уполномоченных органов или лиц может принять окончательное решение о выдаче ипотечного кредита конкретному заемщику на конкретную квартиру.

Далее начинаются процедуры предоставления ипотечного жилищного кредита.

Предоставление ипотечного жилищного кредита

Предоставление ипотечного жилищного кредита включает в себя три основные процедуры:

1. Оформление страховых документов.

2. Оформление кредитных и банковских документов.

3. Оформление купли-продажи и/или ипотеки квартиры.

Специфические факторы, делающие ипотечное кредитование высоко рискованным, обусловливают необходимость создания стабилизирующих противовесов. При этом одна из главных ролей здесь отводится ипотечному страхованию.

Задача страхования - в уменьшении кредитного риска, его перераспределении.

Российские страховые компании, работающие на рынке ипотечного страхования, предлагают банкам-партнерам в качестве одного из инструментов снижения кредитного риска специальные программы комплексного ипотечного страхования заемщиков и заложенного имущества. В зависимости от типа ипотечного кредита эти программы могут включать в себя до трех видов страхования - имущественное, личное, титульное. При этом страхователем является заемщик, а выгодоприобретателем - банк-кредитор.

Личное страхование покрывает риски банка, связанные с жизнью, здоровьем и утратой трудоспособности заемщика.

Имущественное страхование покрывает риски банка, связанные с утратой и повреждением заложенной квартиры.

Титульное страхование покрывает риск утраты заемщиком права собственности на квартиру.

Рассмотрим подробнее, что является объектами комплексной страховой программы при ипотечном кредитовании (см. таблицу).

Таблица

Объекты комплексного ипотечного страхования

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид страхования |  | Объект |  | Страховой случай |
| 1. Личное  страхование | | Жизнь заемщика | | Смерть застрахованного по любой причине, произошедшая в период действия договора страхования как на территории Российской Федерации, так и за ее пределами | | | |
| Страхование на случай потери  заемщиком трудоспособности | | Частичная или полная утрата трудоспособности (присвоение статуса инвалида) застрахованным в результате несчастного случая, произошедшего в период действия договора страхования | | |
| 2. Имущественное страхование | | Жилье, предоставляемое в залог (ипотеку) в качестве  обеспечения ипотечного кредита | | Определяется в каждом договоре отдельно | | |
| 3. Титульное  страхование | | Право собственности владельца  жилья, являющегося предметом  ипотеки | | Вступление в законную силу решения суда, в результате которого заемщик утратил право собственности на предмет ипотеки (в том числе решения суда после окончания срока страхования, если судебный иск был подан в период действия договора страхования) | | | |
|
|

Для осуществления комплексного ипотечного страхования своих заемщиков и заложенного имущества банку целесообразно заключать соглашения о сотрудничестве со страховыми компаниями-партнерами. В соглашениях желательно оговорить права и обязанности каждой из сторон, процедуры взаимодействия при ипотечном страховании, утвердить формы документов, которые будут использоваться в процессе взаимодействия (формы страховых договоров (полисов), заключаемых с заемщиками, а также документы взаимодействия банка и страховой компании - отчеты, реестры и т.п.), тарифы, а кроме того, порядок выплаты страхового возмещения при наступлении различных страховых случаев.

Стоимость комплексного ипотечного страхования (трех видов) в настоящее время колеблется от 0,9 до 1,1% от страховой суммы. Порядок расчета страховой суммы, как правило, определяет банк.

Срок действия договора комплексного ипотечного страхования должен быть не менее срока кредитования либо заключаться на срок не менее 12 месяцев с последующим ежегодным продлением.

Банку следует осуществлять контроль за исполнением заемщиком обязательств по выплате страховых премий по договору комплексного ипотечного страхования.

Договор комплексного ипотечного страхования должен быть заключен до предоставления ипотечного жилищного кредита, а страховая премия может быть уплачена заемщиком одновременно с получением кредита безналичным путем со счета, открытого в банке-кредиторе.

После оформления страховых документов банк и заемщик приступают к оформлению кредитных и внутрибанковских документов, а затем купли-продажи и/или ипотеки квартиры.

Банк и заемщик заключают кредитный договор, при необходимости - с поручителем заключается договор поручительства, оформляются внутрибанковские документы (набор и формы внутрибанковских документов, необходимых для предоставления ипотечного жилищного кредита, определяются каждым банком самостоятельно исходя из требований действующего законодательства и Учетной политики банка).

Затем продавец квартиры и покупатель-заемщик заключают договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств, предусматривающий возникновение ипотеки квартиры в пользу банка в силу закона (если кредит предоставляется на приобретение квартиры).

После предоставления кредита на счет заемщика сумма кредита, как правило, снимается со счета (если предусмотрен расчет наличными денежными средствами) и вместе с собственными средствами заемщика закладывается в банковскую ячейку, откуда вся сумма изымается продавцом квартиры после государственной регистрации договора купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств и ипотеки.

При предоставлении кредита под залог имеющегося жилья банк и заемщик вместе с кредитным договором заключают договор ипотеки квартиры, который передается на государственную регистрацию, после чего банк предоставляет заемщику ипотечный кредит.

Если обеспечение исполнения заемщиком обязательств по кредитному договору удостоверяется закладной, заемщик подписывает закладную, и она передается на государственную регистрацию вместе с другими документами.

Продавец после получения всех средств за проданную квартиру передает ее по акту приема-передачи квартиры заемщику и собственноручно пишет расписку о получении денежных средств от покупателя-заемщика. Один из экземпляров акта, а также копию расписки желательно подшивать в кредитное досье заемщика.

Кроме того, в кредитное досье желательно подшить копию договора купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств и ипотеки с отметкой о государственной регистрации купли-продажи и ипотеки, а также копию свидетельства о государственной регистрации права собственности заемщика на квартиру с указанием ипотеки в качестве обременения.

Обслуживание ипотечного жилищного кредита

Обслуживание ипотечного жилищного кредита включает в себя процедуры по:

- мониторингу исполнения обязательств заемщика;

- мониторингу состояния заложенного имущества;

- мониторингу финансового состояния заемщика и поручителя(ей).

Мониторинг исполнения обязательств заемщика

После предоставления кредита начинается его амортизация, то есть процесс постепенного погашения основного долга по ипотечному кредиту и выплаты долга по процентам (погашение процентного долга).

В качестве приложения к кредитному договору составляется график погашения ссудной задолженности, в котором указан размер платежа на каждую конкретную дату уплаты до полного погашения кредита, с разбивкой на проценты и основной долг. При этом заемщику может быть предложено несколько схем погашения основного долга и уплаты процентов.

Как правило, в России заемщикам предлагается аннуитетная схема. Аннуитет - серия равновеликих платежей через равные промежутки времени. Широкое распространение подобной схемы вполне объяснимо: заемщику очень удобно ежемесячно выплачивать одинаковую сумму по кредиту, так как это дает ему возможность заранее планировать расходы.

Если у заемщика появятся дополнительные средства в сумме не менее установленного банком размера досрочного платежа, например от использования льготы по подоходному налогу, можно направить их на досрочное погашение кредита.

Возможен и другой вариант погашения - ежемесячная равномерная выплата суммы основного долга и полная выплата процентов.

Тем не менее наиболее распространена аннуитетная схема погашения.

Данная схема погашения является наиболее удобной для большинства заемщиков, поэтому банкам, желающим иметь качественный и значительный по объемам портфель ипотечных жилищных кредитов, целесообразно предлагать заемщикам в том числе и данную схему погашения.

Очень важной на этапе погашения кредита является работа банка по контролю за исполнением заемщиком своих обязательств перед кредитной организацией с целью предотвращения возникновения проблемной задолженности.

При этом возможно разделение проблемных кредитов на две категории: кредиты, по которым заемщик нарушил обязательства, и кредиты, по которым обязательства не нарушены, но прослеживаются признаки финансовых трудностей. К таким признакам можно отнести:

- получение заемщиком новых кредитов;

- снижение доходов заемщика;

- прослеживаемая в счете клиента тенденция к преимущественному снятию средств (если заемщику установлен овердрафт по личному счету в банке-кредиторе).

Несмотря на сложность получения подобной информации в России, при своевременном обнаружении проблемы и немедленном принятии мер проблемный кредит не всегда оборачивается потерей для банка.

Исходя из этого в качестве элемента кредитной политики банком должна быть создана система контроля за погашением кредитов. К основным задачам данной системы можно отнести следующие.

- Распознавать ранние признаки, предупреждающие о возможности нарушения кредитных обязательств со стороны заемщика.

- Критически оценивать финансовую и другую имеющуюся информацию.

- Определять, какая информация может понадобиться для принятия решения о необходимых мерах воздействия.

- Оперативно собирать необходимую дополнительную информацию.

- Анализировать полученную информацию, прогнозируя возможные последствия для банка при принятии различных стратегий взыскания кредита.

- Четко определять и применять избранную стратегию взыскания кредита.

Кроме того, банку необходимо отслеживать своевременную уплату заемщиком ежегодных страховых премий по всем предусмотренным видам страхования, поскольку неуплата страховой премии является основанием для расторжения договора страхования, что может повлечь за собой необходимость требования досрочного погашения кредита.

На это есть свои объяснения:

- неуплата страховых премий может быть первым тревожным сигналом банку о снижении платежеспособности заемщика или, в худшем случае, о его полной финансовой несостоятельности;

- при расторжении договора комплексного ипотечного страхования банк становится незащищенным от кредитного риска, а также от риска потери или повреждения заложенной квартиры, что при обращении взыскания на данную квартиру скажется на размере выплаты банку.

Мониторинг состояния заложенного имущества

Особенностью контроля за погашением ипотечных жилищных кредитов является необходимость регулярной проверки состояния заложенной квартиры. Для этого представители соответствующего подразделения банка должны ежегодно выезжать на проверку и составлять отчет о состоянии заложенного имущества. При этом проверяется фактическое состояние квартиры, ее конструктивных элементов, а также соответствие ее планировки поэтажному плану, составленному уполномоченным органом.

Помимо этого целесообразно регулярное предоставление заемщиком документов, содержащих информацию о зарегистрированных в квартире лицах (например, выписки из домовой книги) и о своевременной уплате заемщиком как собственником квартиры коммунальных и других необходимых платежей (справки об отсутствии задолженности по уплате соответствующих платежей). Частота предоставления подобных документов определяется банками самостоятельно и отражается в кредитных договорах как обязанность заемщика.

Мониторинг финансового состояния заемщика и поручителя(ей)

Мониторинг финансового состояния заемщика и поручителя должен обязательно включать в себя регулярное получение и анализ информации об их доходах и всех событиях, которые могут повлечь за собой изменение финансового состояния заемщика и поручителя.

В связи с этим очевидна обоснованность требования банка к заемщику регулярно предоставлять информацию о своих доходах (подтвержденную соответствующими документами). Для заемщиков - руководителей или владельцев собственного бизнеса - вполне обоснованно требование банка о предоставлении финансовой отчетности компаний, поскольку платежеспособность такой категории заемщиков напрямую зависит от финансового состояния возглавляемого ими бизнеса.

Литература

1. Бухгалтерский учет кредитными организациями резервов на возможные потери Начало  
   "Налогообложение, учет и отчетность в коммерческом банке", 2006, N 8
2. Подтверждаем целевое использование кредита  
   "Главбух". Приложение "Учет в сельском хозяйстве", 2006, N 3
3. Правовое регулирование рекламы банковских услуг в связи с принятием нового Федерального закона "О рекламе"  
   "Юридическая работа в кредитной организации", 2006, N 3
4. Недействительность договора залога  
   "Юридическая работа в кредитной организации", 2006, N 3
5. Ограничения по распоряжению счетами в кредитных организациях  
   "Бухгалтерия и банки", 2006, N 7
6. Банковское кредитование малого бизнеса в России  
   "Банковское кредитование", 2006, N 3
7. Обзор зарубежных моделей анализа кредитоспособности заемщика  
   "Внедрение Международных стандартов финансовой отчетности МСФО в кредитной организации", 2006, N 4
8. Положение ЦБ РФ N 283-П и составление отчетности по МСФО  
   "Внедрение Международных стандартов финансовой отчетности МСФО в кредитной организации", 2006, N 4
9. Аудит финансовой отчетности по МСФО  
   "Внедрение Международных стандартов финансовой отчетности МСФО в кредитной организации", 2006, N 4
10. Новости кредитно-финансового рынка от 09.06.2006>  
    "Расчеты и операционная работа в коммерческом банке", 2006, N 5