

Тема 8. ОРГАНИЗАЦИЯ КРЕДИТОВАНИЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

1. Классификация потребительских кредитов и их виды

В России к *потребительским*
ссудам относят любые виды
ссуд, предоставляемых
населению, в том числе ссуды на
приобретение товаров
длительного пользования,
ипотечные ссуды, ссуды на
неотложные нужды и прочие.

Классификация
потребительских ссуд
заемщиков и объектов
кредитования:

□ По направлениям использования

- на неотложные нужды;
- под залог ценных бумаг;
- на строительство и приобретение жилья;
- на капитальный ремонт индивидуальных жилых домов, их газификацию и присоединение к сетям водопровода и канализации.
- гражданам, проживающим в сельской местности, кроме того, выдаются ссуды на строительство надворных построек для содержания скота и птицы и приобретение средств малой механизации для выполнения работ в личном подсобном хозяйстве.
- членам садоводческих кооперативов и товариществ предоставляются долгосрочные ссуды на приобретение или строительство садовых домиков и на благоустройство садовых участков.
- банки выдают также долгосрочные ссуды на приобретение автомобилей, других товаров длительного пользования, покупку коров и телок, хозяйственное обзаведение отдельным категориям граждан.

□ По субъектам кредитной сделки

- ссуды, предоставляемые населению торговыми организациями;
- потребительские ссуды кредитных учреждений небанковского типа (ломбарды, пункты проката, кассы взаимопомощи, кредитные кооперативы, строительные общества, пенсионные фонды и т.д.);
- личные или частные потребительские ссуды, предоставляемые частными лицами;
- потребительские ссуды, предоставляемые заемщикам непосредственно на предприятиях и в организациях, в которых они работают.

□ По срокам кредитования

- краткосрочные (сроком от 1 дня до 1 года);
- среднесрочные (сроком от 1 года до 3-5 лет);
- долгосрочные (сроком свыше 3-5 лет).

□ По способу предоставления

- Целевые;
- не целевые (на неотложные нужды, овердрафт и т.д.)

□ По обеспечению

- необеспеченные (бланковые)
- обеспеченные (залогом, гарантиями, поручительствами, страхованием).

□ По методу погашения

- погашаемые единовременно - погашение задолженности по ссуде и процентов осуществляется единовременно.
- ссуды с рассрочкой платежа - периодическое погашение ссуды и процентов. Включают:
 - ссуды с равномерным периодическим погашением ссуды (ежемесячно, ежеквартально и т.д.);
 - ссуды с неравномерным периодическим погашением ссуды (сумма платежа в погашение ссуды меняется, возрастает или снижается) в зависимости от определенных факторов.

□ По методу взимания процентов

- ссуды с удержанием процентов в момент ее предоставления;
- ссуды с уплатой процентов в момент погашения кредита;
- ссуды с уплатой процентов равными взносами на протяжении всего срока пользования (ежеквартально, один раз в полугодие или по специально оговоренному графику);
- ссуда с *аннуитетным* платежом - одновременная уплата процентов за пользование ссудой.

2. Порядок выдачи и погашения кредита физическим лицам

Процесс кредитования населения включает несколько этапов.

- 1) Клиент получает необходимую информацию по условиям кредитования, обеспечения и возврата кредита.
- 2) Кредитный инспектор ведет переговоры с клиентом, выясняет цель, на которую испрашивается кредит; разъясняет ему условия и порядок предоставления кредита, определяет кредитоспособность клиента в юридическом и экономическом смысле, и т.д.
- 3) кредитоспособности клиента предваряет заключение кредитного договора и позволяет выявить факторы риска.

Для выяснения
кредитоспособности заемщика
кредитный работник анализирует
доходы и расходы клиента.

Доходы делятся:

- доходы от заработной платы;
- доходы от сбережений и капитальных вложений;
- прочие доходы.

Расходы делятся:

- выплата подоходного налога и других налогов;
- алименты;
- ежемесячные или квартальные платежи по ранее полученным кредитам;
- выплаты по страхованию жизни и имущества
- коммунальные платежи и т.д

Для получения кредита заемщик
предоставляет в банк следующие
документы:

- заявление;
- паспорт или заменяющий его документ, по которому кредитный инспектор определяет время проживания по последнему адресу, возраст, семейное положение и наличие детей;
- справки с места работы заемщика и поручителей о доходе и размере производимых удержании (для пенсионеров — справку из органов социальной защиты населения);
- декларацию о полученных доходах, заверенную налоговой инспекцией, для граждан, занимающихся предпринимательской деятельностью;
- анкеты;
- паспорта (либо заменяющие их документы) поручителей и залогодателей;
- для получения кредита свыше 5 тыс. долл. США или рублевого эквивалента этой суммы — справку из психоневрологического диспансера или водительское удостоверение (предъявляются);
- другие документы при необходимости.

При использовании в качестве
обеспечения возврата кредита
залога имущества заемщик должен
предоставить:

а) при залоге недвижимости:

- документы, подтверждающие право собственности на объект недвижимости;
- свидетельство о праве собственности на квартиру, дом и т.д., в том числе свидетельство о праве собственности на земельный участок, государственный акт о праве собственности на землю;
- страховой полис, по которому выгодоприобретателем выступает банк, с обязательным ежегодным (или с другой периодичностью) переоформлением на полную стоимость объекта недвижимости или на сумму, обеспечиваемую залогом;
- документ о территориальных границах земельного участка, выданный комитетом по земельным ресурсам и землеустройству;
- выписку из домовой книги (для квартиры);
- документы, подтверждающие отсутствие задолженности по обязательным платежам;

б) при залоге транспортных средств:

- технический паспорт;
- страховой полис, по которому выгодоприобретателем выступает банк, с обязательным ежегодным переоформлением на полную стоимость транспортного средства или на сумму, обеспечиваемую залогом. Транспортное средство должно быть застраховано от риска угона и ущерба.

в) при залоге ценных бумаг:

- ценные бумаги;
- выписку из реестра акционеров организации.

Срок рассмотрения вопроса о предоставлении кредита зависит от вида кредита и его суммы, но не должен превышать с момента предоставления полного пакета документов до принятия решения 15 календарных дней по кредитам на неотложные нужды и 1 месяца — по кредитам на приобретение недвижимости.

При рассмотрении заявки на кредит индивидуальному заемщику существует ряд ключевых моментов, на которые следует обратить особое внимание:

- 1) непрерывность занятости и постоянное место жительства;
- 2) непротиворечивый характер информации, т.е. все данные и цифры, приведенные в заявке, согласуются между собой;
- 3) законность цели, на которую запрашивается кредит;
- 4) наличие соответствующих навыков управления денежными средствами, о чем свидетельствует хорошая кредитная история;
- 5) благоприятные перспективы продолжения работы.

- После непосредственной проверки кредитным инспектором представленный заемщиком пакет документов направляется в юридическую службу банка и службу безопасности банка.
- Юридическая служба анализирует представленные документы с точки зрения правильности оформления и соответствия действующему законодательству.
- Служба безопасности проводит проверку паспортных данных (данных удостоверения личности), места жительства, места работы заемщика и сведений, указанных в анкете.
- На основании результатов проверки и анализа документов юридическая служба и служба безопасности составляют письменные заключения, которые передаются в кредитное подразделение;

- кредитный инспектор составляет письменное заключение о целесообразности выдачи кредита (отказа в выдаче) и согласовывает с заемщиком условия предоставления кредита.
- В случае положительного решения кредитный инспектор готовит кредитную заявку в соответствующий кредитный комитет банка.
- В случае отказа кредитный инспектор сообщает клиенту о принятом решении заказным письмом.

3. Определение платежеспособности физического лица

***Анализ кредитоспособности
заемщика – процесс анализа
рисков и оценки вероятности
погашения кредита заемщиком.***

Анализ кредитоспособности проводится по 3 основным направлениям:

- характеристика заявителя;
- анализ платежеспособности заемщика;
- анализ обеспечения.

Для характеристики желания готовности заемщика погашать кредит необходимо отразить в заключении следующие моменты:

- А) *кредитная история*** – сведения о том, как заемщик исполнял в прошлом свои обязательства по кредитам. В условиях отсутствия у большинства населения кредитной истории положительным фактором является наличие у заемщика пополняемых вкладов, участие в накопительных программах;
- Б) *социальная стабильность*** – наличие собственного жилья, наличие семьи и детей, стабильное трудоустройство (образование, квалификация и опыт работы);

- В) *возраст и здоровье заемщика*** – может внезапно умереть, его доходы могут существенно снизиться в связи с болезнями и необходимостью лечения;
- Г) *материальное положение*** – наличие личного имущества, как правило, является положительным фактором, более надежным критерием является, если имеется наличие ликвидных активов и накоплений;
- Д) *расходы*** – должны быть меньше чем его доходы.

При обращении потенциального заемщика в банк, с заявлением о предоставлении кредита в рамках утвержденных программ кредитования, одной из задач кредитного эксперта является анализ платежеспособности заявителя.

Анализ проводится на основе документально подтвержденных сведений о доходах и имущественном положении.

4. Обеспечение возвратности кредита физическими лицами

В силу закона банк (залогодержатель)
по обеспечению залогом
обязательства, имеет право в случае
неисполнения заемщиком этого
обязательства получить
удовлетворение из стоимости
заложенного имущества
преимущественно другими
кредиторами. Залог может быть
предоставлен третьим лицом.

Основные требования к предоставляемому в залог имуществу:

- имущество должно быть свободно от залоговых и других обременений;
- имущество должно быть в надлежащем состоянии;
- имущество должно быть ликвидным не только в момент выдачи кредита, но и по прошествии определенного периода времени, когда может возникнуть проблемная задолженность;
- залоговая стоимость обеспечения должна превышать сумму кредита, процентов начисленных за период кредитования, но не более чем за 6 месяцев и издержек, связанных с реализацией залога;
- залоговая стоимость определяется исходя из ликвидной стоимости через месяц после окончания срока действия кредитного договора за минусом 10 % дисконта.

существенные недостатки залога:

- использование залога часто сопряжено с затратами времени и средств (проведение экспертизы предмета залога, страхование предмета залога, расходы по хранению, уплата государственной пошлины);
- обращение взыскания на предмет залога обычно сопряжено с трудоемкой и дорогостоящей судебной процедурой.

При использовании *поручительства* необходимо проводить анализ кредитоспособности поручителя согласно методике оценки финансового состояния физических лиц или методике проведения оценки финансового состояния заемщика – юридического лица.

В силу **банковской гарантии** другой банк или кредитное учреждение или страховая организация (гарант) предоставляют по просьбе заемщика письменное обязательство уплатить банку в соответствии с условиями даваемого гарантом обязательства денежную сумму по предоставлении письменного требования об ее уплате.

Банковская гарантия должна носить безотзывной характер, выдаваться на определенную сумму и ограничиваться во времени.

5. Жилищные ипотечные кредиты

Ипотека – сдача в залог земли и другого недвижимого имущества с целью получения денежной ссуды – ипотечного кредита (кредита под закладную).

Ипотекой называют и саму закладную – документ, удостоверяющий сдачу имущества в залог, а также в долг по ипотечному кредиту.

Ипотека представляет собой полную или частичную выплату арендной платы в форме процентов по ипотечному кредиту.

Исключительным свойством ипотеки и лучшей гарантией обеспеченности кредита является право кредитора распорядиться по своему усмотрению недвижимостью заемщика в случае невыполнения им обязательств по возврату ссуд.

Основные цели и принципы ипотечного кредитования:

- 1) с целью реинвестирования ипотечного кредита право залогодержателя удостоверяется закладной;
- 2) с целью надежности обеспечения закладной:
 - величина кредита обычно не превышает 70 % стоимости жилого помещения;
 - величина ежемесячных выплат заемщиком не превышает 30 % ежемесячного дохода семьи заемщика, с учетом прожиточного минимума и количества членов семьи;
 - страхование недвижимости, находящейся в залоге, и страхование заемщика от несчастного случая;
 - тщательная проверка чистоты титула предмета ипотеки;
 - целевое использование – приобретение жилого помещения;
 - гарантия городской (областной) администрации за счет средств, предоставленных на ипотечное кредитование.

3) с целью доступности ипотечного кредита:

- оптимальный срок кредита – 9-15 лет, максимальный – 20 лет;
- процентная ставка не должна превышать 14-16 % годовых в рублях;

4) с целью удобства оплаты по ипотечному кредиту для заемщика:

- оплата процентов и гашение основного долга – ежемесячно равными суммами (аннуитетные платежи);
- процентная ставка фиксированная на определенный срок.

Основные участники ипотечных сделок – граждане и юридические лица.

Граждане, выступающие сторонами сделок с недвижимостью, должны обладать полной дееспособностью, то есть они должны достичь 18-летнего возраста, а в случае, когда законом допускается вступление в брак до достижения 18 лет, гражданин, не достигший этого возраста, приобретает дееспособность в полном объеме со времени вступления в брак

Все *юридические лица* – коммерческие (в том числе государственные и муниципальные унитарные предприятия) и некоммерческие организации, выступающие сторонами сделок с недвижимостью, должны обладать правоспособностью, которая возникает с момента их государственной регистрации как юридического лица.

На рынке ипотечного жилищного
кредитования действуют
следующие основные участники:

- 1) **заемщики** – физические лица, граждане РФ, заключившие кредитные договоры с банками (кредитными организациями) или договоры займа с юридическими лицами (некредитными организациями) по условиям которых полученные в виде кредита средства используются для приобретения жилья. Обеспечением исполнения обязательств по договорам служит залог приобретаемого жилья – ипотека;
- 2) **продавцы жилья** – физические и юридические лица, продающие жилые помещения, находящиеся в их собственности или принадлежащие другим физическим и юридическим лицам, по их поручению;
- 3) **кредиторы** – банки (кредитные организации) и иные юридические лица, предоставляющие заемщикам в установленном законом порядке ипотечные кредиты (займы).

- 4) **операторы вторичного рынка ипотечных кредитов** (агентства по ипотечному жилищному кредитованию) – специализированные организации, осуществляющие рефинансирование кредиторов, выдающих долгосрочные ипотечные жилищные кредиты населению.
- 5) **органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним** – государственные органы, обеспечивающие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

- 6) ***страховые компании*** – страховые компании, имеющие лицензии, осуществляющие имущественное страхование (страхование заложенного жилья), личное страхование участника ипотечного рынка;
- 7) ***оценщики*** – юридические и физические лица, имеющие право на осуществление профессиональной оценки жилых помещений, являющихся предметом залога при ипотечном кредитовании.
- 8) ***риэлтерские фирмы*** – юридические лица, получившие лицензии как профессиональные посредники на рынке купли-продажи жилья. К функциям риэлтеров относятся подбор вариантов купли-продажи жилья для заемщиков и продавцов жилья, помощь в заключении сделок по купле-продаже, организация продажи жилья по поручению других участников рынка жилья, участие в организации проведения торгов по реализации жилья, на которое обращено взыскание.

- 9) ***инвесторы*** – юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, эмитируемые кредиторами или операторами вторичного рынка. К их числу относятся пенсионные фонды, страховые компании, инвестиционные банки, паевые инвестиционные фонды и др.;
- 10) ***инфраструктурные звенья системы ипотечного кредитования*** – нотариат, паспортные службы, органы опеки и попечительства, юридические консультации и т. д., обеспечивающие необходимое юридическое сопровождение сделок с жилыми помещениями, регистрацию граждан по месту жительства (в том числе и в заложенных квартирах и домах), защиту прав несовершеннолетних при заключении сделок с недвижимостью.

Основными функциями кредитора являются:

- предоставление ипотечного кредита на основе оценки платежеспособности и кредитоспособности заемщика в соответствии с требованиями и условиями кредитования;
- оформление кредитного договора и договора об ипотеке;
- обслуживание выданных ипотечных кредитов.

Основными функциями органов государственной регистрации являются:

- регистрация сделок купли-продажи жилых помещений, оформление перехода прав собственности к новому собственнику;
- регистрация договоров об ипотеке и прав ипотеки;
- хранение и предоставление информации по правам собственности и обременению залогом жилья всем участникам ипотечного рынка.

К основным функциям операторов вторичного рынка относят:

- рефинансирование кредиторов на основе установленных стандартов и требований, предъявляемых к процедурам ипотечного кредитования;
- выпуск эмиссионных ипотечных ценных бумаг;
- привлечение средств инвесторов в сферу жилищного кредитования;
- оказания кредиторам содействия во внедрении рациональной практики проведения операций ипотечного кредитования и в разработке типов ипотечных кредитов, более доступных для заемщиков и менее рискованных для кредиторов.

Особую роль особенно на начальном этапе создания системы ипотечного кредитования призвано играть **государство**, которое определяет концепцию развития системы ипотечного жилищного кредитования и формирует правовую базу для надежного и эффективного функционирования системы ипотечного кредитования, создает механизм социальной защиты заемщиков, проводит налоговую политику, стимулирующую участников рынка ипотечного кредитования, создает необходимые институты для организации рынка и участвует в управлении ими.