



СБЕРБАНК

Всегда рядом

**Аудиторное обучение. Общие
положения по кредитованию
физических лиц. Жилищные
кредиты.**

Центр подготовки персонала массовых специальностей,
2012

Линейка кредитных продуктов Сбербанка России для физических лиц

Кредитные продукты

Потребительское кредитование



Потребительский кредит без обеспечения

Потребительский кредит под поручительство физических лиц

Потребительский кредит под залог ОН

Образовательный кредит и Образовательный кредит с гос. субсидированием

Кредит владельцам ЛПХ

Доверительный кредит

Автокредитование



Автокредит классический

М

Автокредит по 2-м документам

Партнерские программы автокредитования – являются спец. условиями

Жилищное кредитование



Приобретение готового жилья

Приобретение строящегося жилья

Строительство жилого дома

Загородная недвижимость

Гараж

Рефинансирование жилищных кредитов

Определение и цели Жилищного кредита

Жилищный кредит

- *предоставление денежных средств на цель приобретения или строительства объекта недвижимости (ОН) под залог кредитуемого или иного ОН/ под поручительство физ. лиц (в зависимости от условий продукта).*

Цели:

✓ **Приобретение** – покупка объекта недвижимости у Продавца (физического или юридического лица) на основании Договора-основания проведения сделки (например: Договора купли-продажи объекта недвижимости).

✓ **Строительство:**

■ **Инвестирование строительства** – *рассматривается далее на слайде № 4.*

■ **Индивидуальное строительство** – строительство Объекта недвижимости, осуществляемое на основании договора со строительной организацией/иным лицом, осуществляющим строительство, или строительство, осуществляемое без привлечения строительных организаций/иных лиц, осуществляющих строительство (самостоятельное).



Определение и цели Жилищного кредита: цель инвестирование строительства ОН.

Под инвестированием строительства Объекта недвижимости понимается – инвестирование строительства:

- По договору инвестирования строительства и т.п. – *на этапах реализации строительного проекта до получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и(или) иного ОН.*
- По договору уступки права требования по договору участия в долевом строительстве – *с момента гос. регистрации договора участия в долевом строительстве после уплаты участником долевого строительства, уступающим свои права, цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства*
- По договору уступки права требования по договору инвестирования строительства Объектов недвижимости, на которые не распространяется действие ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004, а также Объектов недвижимости, указанных в данном ФЗ, разрешение на строительство которых получено до 01.04.2005 - *до исполнения Застройщиком обязательств по инвестиционному контракту*
- По предварительному договору купли-продажи ОН, заключенному с Застройщиком/Инвестором – *с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и(или) иного ОН и до момента получения Застройщиком/Инвестором св-ва о гос. регистрации права собственности на ОН. Инвестор может заключать пред-договор только после передачи ему ОН на основании передаточного акта или иного документа о передаче.*

Предложение клиенту Жилищного кредита

Хотите улучшить жилищные условия?

Ваш бюджет ограничен и Вас интересует кредит на покупку собственного жилья?

Хотите жить в собственной квартире и задумываетесь о ее приобретении?

Ищете специальные условия на покупку жилья для молодой семьи?

У Вас пополнение в семье и Вы думаете об улучшении жилищных условий?



ЖИЛИЩНЫЕ КРЕДИТЫ

Сбербанка России



Одни из самых низких ставок на рынке!

Особые условия кредитования!

Индивидуальный подход к клиенту!

**ВАША МЕЧТА СТАНЕТ
РЕАЛЬНОСТЬЮ!**

Особенности и преимущества Жилищных кредитов

Особенности жилищных кредитов

Целевое использование – требуется подтверждение целевого использования кредитных средств

Обеспечение – в качестве обеспечения по жилищным кредитам могут приниматься как залог Кредитуемого, так и иного Объекта недвижимости, также поручительство физ. лиц (определяется условиями продукта)

Первоначальный взнос – жилищный кредит предоставляется при условии внесения Заемщиком/Созаемщиками Первоначального взноса, размер которого определяется условиями кредитного продукта.

Преимущества жилищных кредитов Сбербанка России

Выгодные процентные ставки – одни из самых низких ставок на рынке. По продуктам может быть установлена дифференцированная % ставка, которая снижается после оформления залога

Индивидуальный подход к клиентам - условия жилищного кредитования разрабатываются с учетом интересов различных групп Заемщиков

Отсутствие комиссий по кредиту и требования об обязательном страховании жизни и здоровья Заемщика - позволяют снизить дополнительные затраты клиента, благодаря чему повысить привлекательность жилищного кредита для него

Особые условия кредитования - позволяют оформить кредит на более выгодных условиях (более низкие % ставки, сокращенный пакет документов, сниженный размер первоначального взноса и т.п.)



Кредитуемые Объекты недвижимости

Вид Кредитуемого Объекта недвижимости (квартира, жилой дом, в т. ч. с земельным участком, гараж, дача, земельный участок и т.п.) определяется условиями продуктов Жилищного кредитования

Линейка жилищных кредитов ОАО «Сбербанк России»

- **Приобретение готового жилья**
 - на приобретение готового жилья под залог кредитуемого или иного объекта недвижимости
- **Приобретение строящегося жилья**
 - на инвестирование строительства жилья под залог кредитуемого или иного объекта недвижимости
- **Строительство жилого дома**
 - на строительство жилого дома под залог кредитуемого или иного объекта недвижимости
- **Загородная недвижимость**
 - на приобретение загородной недвижимости под залог кредитуемого или иного объекта недвижимости, поручительство физ. лиц
- **Гараж**
 - на приобретение или строительство гаража или машино-места под залог кредитуемого или иного объекта недвижимости, поручительство физ. лиц
- **Рефинансирование жилищных кредитов**
 - кредит на погашение кредита, полученного в другом банке на приобретение или строительство квартиры или жилого дома.





СБЕРБАНК

Всегда рядом

Жилищные кредиты. Общие условия.

Приобретение готового жилья

Приобретение строящегося жилья

Строительство жилого дома

Загородная недвижимость

Гараж

Июль, 2012

Условия Жилищных кредитов

Характеристика	Условия Жилищных кредитов
Процентная ставка	Устанавливается в зависимости от срока кредита, размера первоначального взноса, категории клиента
Срок кредита	от 3 мес. до 360 мес.
Минимальная сумма	45 000 РУБ./1 400 USD/1 000 EUR
Максимальная сумма*	Зависит от платежеспособности клиента, а также от стоимости кредитуемого ОН, стоимости иного ОН, передаваемого в залог (меньшая величина)
Первоначальный взнос	Не менее 15 % от стоимости кредитуемого ОН
Обеспечение*	Залог кредитуемого или иного ОН, поручительство физических лиц
Страхование	Обязательное страхование ОН, передаваемых в залог (кроме земельных участков)
Ограничение	Не более 3-х жилищных кредитов в год (с даты выдачи первого кредита/первой части кредита)
Кредитуемый объект	Приобретение готового жилья, Приобретение строящегося жилья, Строительство жилого дома: 1 кредит = 1 ОН Загородная недвижимость, Гараж: 1 кредит = не более 3 КОН

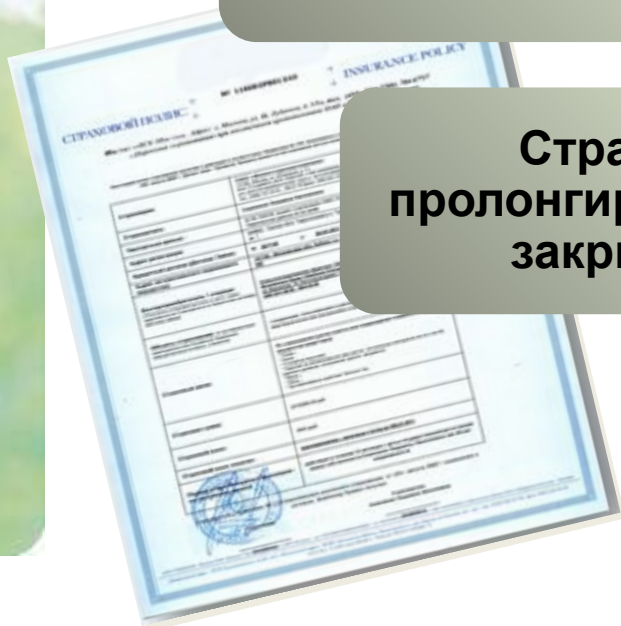
Залоговое страхование

**Обязательное страхование
от рисков утраты (гибели),
повреждения**

**Страхование земельного
участка не требуется!**

**Страховой полис
продлонгируется до момента
закрытия кредита**

**Страховая сумма должна
покрывать сумму кредита!**



Перерыв 15 минут



Заемщик - только 1



Созаемщики
не более 3-х

Титульный Созаемщик -
только 1



Супруг/а Титульного Созаемщика
обязательно является Созаемщиком

Поручитель

С учетом платежеспособности –
не более 3-х
Без учета платежеспособности –
не более 5-ти

Залогодатель

не более 5,
в т.ч. 1 юридическое лицо
или 2 иных лица, не являющихся
Заемщиком/Созаемщиком/Поручителем

Продавец

Не более 5-ти
- из них 1
юридическое лицо



- кредит на приобретение Жилого помещения у членов семьи
Заемщика/Созаемщика (дети, родители, братья и т.д.), предоставляется только при предоставлении
Заемщиком/Созаемщиком(ами) документа, подтверждающего наличие у Продавца иного Жилого помещения/ факт его регистрации в ином Жиллом помещении.

-кредит не предоставляется если лицо, осуществляющее продажу ОН, является Созаемщиком/Поручителем по кредиту



**Заемщик или Титульный
Созаемщик**

**Заемщик и
член/ы его семьи**

**Титульный Созаемщик и
любой/ые из Созаемщиков**



**Титульный Созаемщик, его супруг
(а) и члены их семьи**

**Титульный Созаемщик,
члены его семьи и
члены семьи его супруга(и)**



Требования к участникам: основные требования

Критерий	Требование
Гражданство	Российская Федерация
Возраст	От 21 года до исполнения 75 лет
Регистрация	Наличие постоянной или временной регистрации на территории РФ
Трудовой стаж	Текущий: не менее 6 мес. Суммарный: не менее 1 года за последние 5 лет
Доход	Основные и Иные доходы, Дополнительный доход



Требования к участникам: доходы, принимаемые к рассмотрению

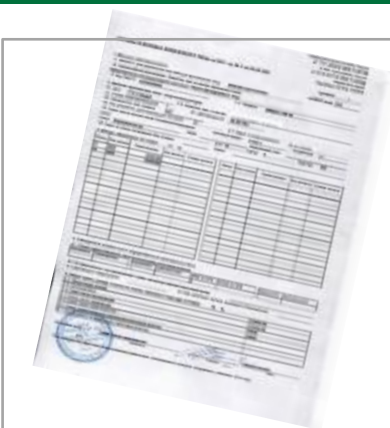
Основные доходы, принимаемые к рассмотрению:

- Основное место работы
- Доход по совместительству
- Пенсия
- Предпринимательская деятельность



Иные доходы, принимаемые к рассмотрению:

- Доход по договорам найма/аренды недвижимости
- Вознаграждение от использования интеллектуальной собственности
- Вознаграждение по договору гражданско-правового характера



Дополнительный доход, принимаемый к рассмотрению:

- Ежемесячные денежные выплаты



Требования к участникам: доходы не принимаемые к рассмотрению



- Доходы от инвестирования в ценные бумаги
- Страховые выплаты
- Доходы от участия в капитале юр. лица
- Доходы от сделок купли-продажи
- Выигрыши и призы
- Полученные штрафы, пени и неустойки
- Премияльные выплаты и вознаграждения (кроме доходов под кодом: 1300, 1301, 1400, с 2000 по 2209 вкл., 2300, 2510, 2520, 2530 в справке формы 2-НДФЛ)
- Государственные пособия
- Алименты, стипендии, вознаграждения донорам
- Иные поступления.



КАТЕГОРИИ

Работники аккредитованных компаний

Группа А

- Крупнейшие и крупные компании, включенные в CRM «Корпоративный» банка

Группа В

- Компании, занимающие первые 300 позиций (включительно) в рейтинге РБК «500 крупнейших компаний России»

№1	№2	№3	№4
Работники банка и его дочерних компаний	Работники предприятий - участников «зарплатных» проектов	Работники предприятий, прошедших аккредитацию	Физ. лица, не относящиеся к кат. 1-3

По месту регистрации или месту нахождения/строительства объекта недвижимости

+
По месту работы

+
По месту аккредитации предприятия-работодателя



Обед 60 минут





Стандартный пакет документов:



Заявление-Анкета + Заявление ПФ



Паспорт гражданина РФ



Документы, подтверждающие доход



Документы, подтверждающие трудовую занятость



Документы: пакет документов на приобретаемый КОИ

Приобретение готового объекта недвижимости (ОН)



- *Договор-основание приобретения (договор купли-продажи/предварительный договор купли-продажи и т.п.);*
- *Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности;*
- *Выписка из ЕГРП;*
- *Копия документа, являющегося основанием возникновения права собственности Продавца;*
- *Прочие документы.*



Инвестирование строительства объекта недвижимости (ОН)



- *Договор - основание инвестирования строительства ОИ (договор долевого участия и пр.);*
- *Документы, подтверждающие права Застройщика на строительство/реконструкцию ОИ (разрешение на строительство ОИ, документы на земельный участок и т.д.).*
- *Прочие документы.*



Документы: пакет документов на индивидуально строящийся КОН

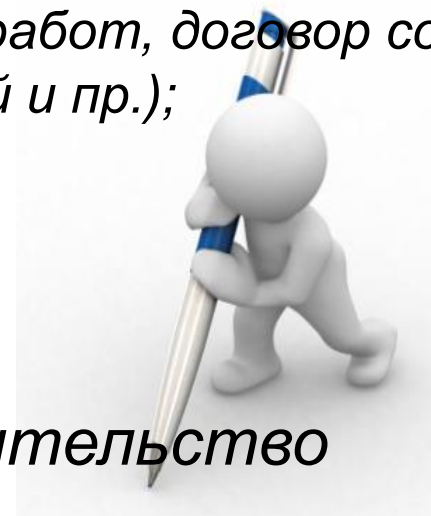
Индивидуальное
строительство
объекта
недвижимости
(ОН)

□ *Документы, подтверждающие
собственность на земельный
участок, на котором будет
вестись/ведется строительство;*

□ *Договор - основание
строительства ОН (договор о
проведении строительных работ, договор со
строительной организацией и пр.);*

□ *Смета работ
по строительству;*

□ *Разрешение на строительство
(если применимо).*



Документы: документы по первоначальному взносу.

Первоначальный взнос

- сумма собственных средств Заемщика/Созаемщиков, предназначенная для оплаты или внесенная в качестве оплаты части стоимости приобретаемого/ строящегося Объекта недвижимости.

Подтверждается до выдачи кредита!

Подтверждение



- ✓ **Выписка об остатке** денежных средств на счете (вкладе), открытом в Банке.
- ✓ **Платежные или иные документы**, подтверждающие факт оплаты части стоимости кредитуемого ОН.
- ✓ **Документ, подтверждающий право на получение денежных средств**, выделенных за счет бюджета на оплату части стоимости кредитуемого ОН.
- ✓ **Документ, подтверждающий стоимость Реализуемого ОН** (при выдаче кредита на приобретение ОН в рамках Связанных сделок купли-продажи объектов недвижимости).

Перерыв 10 минут



ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Залог
кредитуемого
объекта
недвижимости

Залог иного
объекта
недвижимости

Поручительство
физических
лиц



Обеспечение. Общие условия: виды обеспечения.

Основное обеспечение

- это обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору, размер которого учитывается Банком при расчете суммы кредита.

Промежуточное обеспечение

- это основное обеспечение оформляемое на период до оформления кредитуемого объекта недвижимости в залог. Возможно вывести из состава обеспечения после регистрации ипотеки кредитуемого объекта.

Дополнительное обеспечение



- это обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору, которое принимается Банком дополнительно к основному обеспечению и размер которого не учитывается Банком при расчете суммы кредита (например):

- *поручительство супруги/а* Заемщика/Титульного Созаемщика при наличии брачного договора;
- *поручительство - совершеннолетних членов* семьи Заемщика/Титульного Созаемщика и/или его/ее супруги/а
- будущих собственников кредитуемого залогового ОН.

Совокупное обеспечение

- это сумма платежеспособностей Поручителей и оценочных стоимостей предметов залога с учетом поправочных коэффициентов.

Ипотека в силу закона



- это залог ОН, возникающий на основании 102-ФЗ при наступлении указанных в нем обстоятельств.

Регистрируется в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Заемщика/Созаемщика(ов) на ОН.

Ипотека в силу договора



- это залог ОН, возникающий на основании договора ипотеки, по которому одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного ОН другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

Обеспечение. Общие положения: требования.

Кредитование доли



По кредитам на приобретение доли в праве собственности на квартиру/жилой дом (без выделения доли в натуре) требуется оформление ипотеки остальной/ых доли/ей в праве собственности на квартиру/жилой дом или ипотеки всей квартиры/всего жилого дома до выдачи кредита.

При залоге ОН с земельным участком



При передаче в залог объекта недвижимости (жилого помещения, дачи, садового дома, гаража и прочих т.п.) требуется одновременное оформление залога земельного участка (доли на него)/права аренды (доли в праве аренды), на котором находится данный ОН.

Определение залоговой стоимости ОН



Оценочная стоимость – 100 % стоимости ОН из отчета об оценке/договора основания (в соответствии с условиями по продукту);

Залоговая стоимость = 90 % Оценочной стоимости.



СБЕРБАНК

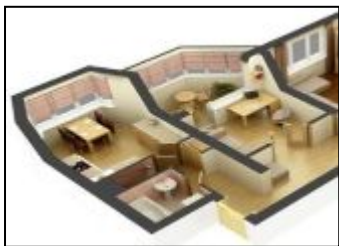
Всегда рядом

**Жилищные кредиты.
Рассмотрение
условий отдельных продуктов.**

Приобретение готового жилья

Июль, 2012

Изучение условий отдельных продуктов: Приобретение готового жилья: КОН



Квартира (в т.ч. «таун-хаус»)

Жилой дом

Комната

**Доля в праве собственности на
квартиру/жилой дом**

**Часть квартиры/жилого дома
(в т.ч. «таун-хаус»)**

**Жилое помещение с земельным
участком/долей в праве
собственности на земельный
участок**

Цель:

□ Приобретение жилого помещения

ОСНОВНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРИОБРЕТЕНИЕ ГОТОВОГО ЖИЛЬЯ

Залог кредитуемого ОН

До 300 000 р. –
возможно только
поручительство

Залог иного ОН

Ипотека в силу закона
(в искл. ипотека
в силу договора)

**ЗАКЛАДНАЯ
ОБЯЗАТЕЛЬНО !!!**

Ипотека в
силу договора

Промежуточное обеспечение

- Залог иного/ых
объекта/ов
недвижимости
- Поручительство
физических лиц



Промежуточное обеспечение

-

Изучение условий отдельных продуктов: Приобретение готового жилья: оформление ипотеки

Оформление Ипотеки в силу закона на кредитуемый объект недвижимости



СБЕРБАНК

**Заключение
кредитного договора,
оформление закладной**

102-ФЗ



**Заключение договора
купли-продажи**



**Государственная
регистрация
договора купли-
продажи и ипотеки
в силу закона**

Изучение условий отдельных продуктов : Приобретение готового жилья: оформление ипотеки

Оформление Ипотеки в силу договора на кредитуемый объект недвижимости



Снятие копии
кредитного
договора

Государственная
регистрация
договора залога
(ипотеки в силу
договора)



Заключение
договора купли-
продажи



Государственная
регистрация
договора купли-
продажи



Заключение
договора залога и
оформление
закладной

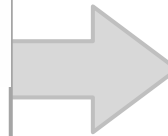
**Изучение условий отдельных продуктов :
Приобретение готового жилья: оформление
ипотеки**

**Оформление Ипотеки в силу договора на
иной объект недвижимости**



СБЕРБАНК

**Заключение кредитного
договора, заключение
договора залога,
оформление закладной
(при необходимости)**



**Государственная
регистрация
договора залога
(ипотеки в силу договора)**

Перерыв 10 минут



Изучение условий отдельных продуктов : Приобретение готового жилья: расчет максимального размера кредита

Приобретение
готового жилья



Меньшая из величин:

- **85 %** стоимости Кредитуемого ОН , указанной в договоре основания;
- **85 %** стоимости Кредитуемого ОН, указанной в отчете об оценке (при оформлении в залог);
- **85 %** стоимости иного ОН, оформляемого в залог, указанной в отчете об оценке.

Изучение условий отдельных продуктов : Приобретение готового жилья: особые условия

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ

В рамках жилищных кредитов предусмотрены **особые условия**, позволяющие клиенту **оформить кредит с дополнительной выгодой!**



Особые условия	Молодая семья	ОН построенные с участием кредитных средств Банка	Использование индивидуального сейфа Банка для проведения расчетов по сделкам купли-продажи	Ипотека с гос. поддержкой	Ипотека + мат. капитал
Приобретение готового жилья	☺	☺	☺	☺	☺

Изучение условий отдельных продуктов: Приобретение готового жилья: особые условия

« Молодая семья»

Особые условия «МОЛОДАЯ СЕМЬЯ»



«Молодая семья»:

- семья, в которой один из супругов/оба не достиг/ли 35 лет;
- неполная семья (родитель и ребенок/дети), в которой родитель не достиг 35 лет.

Преимущества «Молодой семьи»:

- 10 % первоначальный взнос для семей с ребенком/ детьми;
- Отсрочка в случае рождения детей в период действия кредитного договора, увеличение срока кредита (до 5 лет);
- Возможность оформления кредита на 6-х Созаемщиков (при включении в состав Созаемщиков родителей).



Дополнительные требования:

- Предоставление дополнительных документов (при необходимости): свидетельства о рождении детей, свидетельство о браке, документы, подтверждающие родство.

Изучение условий отдельных продуктов: Приобретение готового жилья: приобретение ОН построенных с участием кредитных средств Банка



Банк осуществляет финансирование строительства ОН, возведенного застройщиком, с которым заключен договор о сотрудничестве!

Особые условия приобретения недвижимости, построенной с участием кредитных средств Банка

Преимущества условий:

- 10 % первоначальный взнос;
- Специальные процентные ставки
- Не требуется промежуточное обеспечение (в виде поручителей и залога иного ОН)
- Срок рассмотрения полного пакета документов до 6-ти рабочих дней



Дополнительные требования:

- В качестве основного обеспечения оформляется ипотека в силу закона кредитуемого Объекта недвижимости
 - на срок до оформления права собственности и ипотеки КОИ оформление обеспечения не требуется;
- Кредитные средства перечисляются на счет Продавца (застройщика или инвестора, получившего кредит на строительство).



Изучение условий отдельных продуктов: Приобретение готового жилья: особые условия получения ЖК с использованием индивидуального сейфа Банка

Особые условия
получения
жилищного
кредита с
использованием
индивидуального
сейфа Банка



Индивидуальный сейф - сейфовая ячейка, предоставляемая Банком клиентам для проведения расчетов по сделке купли-продажи недвижимости в платную аренду на определенный ими срок.

Преимущества условий:

- Гарантия сохранности денежных средств клиента;
- Со дня выдачи кредита устанавливается ставка «после регистрации ипотеки»;
- Не требуется промежуточное обеспечение.



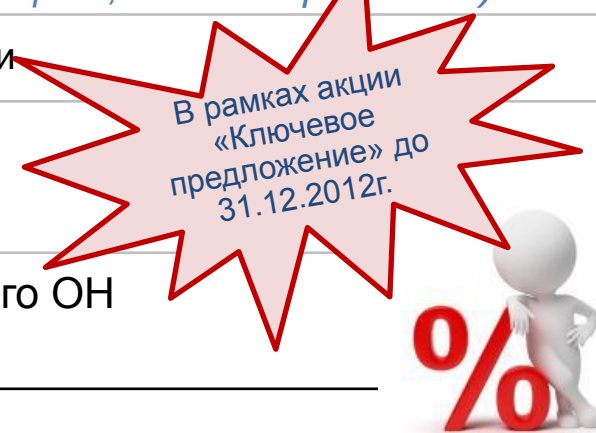
Дополнительные требования:

- Продавец без Покупателя допускается к сейфу - *только после гос. регистрации сделки купли-продажи,*
- Покупатель может забрать свои деньги - *в случае признания сделки несостоявшейся, после окончания срока аренды без присутствия Продавца или в течение срока аренды вместе с Продавцом;*
- В качестве основного обеспечения оформляется ипотека в силу закона кредитуемого ОН;
- Страховой полис на кредитуемый ОН оформляется не позднее дня выдачи кредита.

Изучение условий отдельных продуктов: Приобретение готового жилья: особые условия «Ипотека с гос. поддержкой»

Особые условия «Ипотека с государственной поддержкой»

Кредитуемое жилое помещение	<ul style="list-style-type: none">• Квартира (в т.ч. «Таун-хаус»)• Жилой дом• Часть жилого дома («Таун-хаус») <p><i>Кредит предоставляется на цели приобретения жилого помещения по завершении строительства у юридического лица (застройщика, инвестора и т.д.).</i></p>
Валюта кредитования	Рубли
% ставки	<ul style="list-style-type: none">• 12% до регистрации ипотеки• 11% после регистрации ипотеки
Первоначальный взнос	<ul style="list-style-type: none">• От 20% - при залоге кредитуемого ОН• От 0% - при залоге иного ОН
Мах размер кредита	<p>Не может превышать:</p> <ul style="list-style-type: none">• 8 млн. руб. для кредитуемых жилых помещений, расположенных на территории г. Москвы и г. Санкт-Петербург• 3 млн. руб. для кредитуемых жилых помещений, расположенных на территории других регионов <p>До 100 % стоимости кредитуемого объекта недвижимости</p>



Изучение условий отдельных продуктов: Приобретение готового жилья: особые условия «Ипотека + материнский капитал»

Особые условия «ИПОТЕКА + МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ»

Материнский капитал - это форма государственной поддержки, предоставляемая семьям при рождении или усыновлении второго и последующего ребенка.

В качестве первоначального взноса частично/полностью:

- Сумма выдаваемого кредита будет увеличена на размер материнского капитала или его части (*не более чем до 100 % стоимости кредитуемого жилого помещения*);
- Максимальная сумма кредита рассчитывается с учетом платежеспособности Заемщика / Созаемщиков;
- Размер % ставки будет рассчитан с учетом суммы материнского капитала;
- После выдачи кредита, средства материнского капитала будут перечислены в Банк для досрочного погашения кредита/его части.

Внимание!!!

- Кредитуемое Жилое помещение должно быть оформлено в собственность заемщика/общую долевую собственность супругов и его/их детей;
- Заемщику необходимо в течение 6 мес. с даты выдачи кредита обратиться в отделение Пенсионного фонда РФ для перечисления средств материнского капитала (или его части) в счет погашения задолженности по кредиту.





СБЕРБАНК

Всегда рядом

Завершение первого дня

Спасибо за внимание!





СБЕРБАНК

Всегда рядом

**Жилищные кредиты.
Рассмотрение
условий отдельных продуктов.**

Приобретение строящегося жилья

Июль, 2012

Изучение условий отдельных продуктов: Приобретение строящегося жилья: кредитуемый ОН



Квартира (в т.ч. «таун-хаус»)

Жилой дом



Часть жилого дома блокированной застройки «таун-хаус»

Жилое помещение с земельным участком/долей в праве собственности на земельный участок



Цель:

- Инвестирование строительства жилого помещения
- Инвестирование строительства жилого помещения + приобретение земельного участка

Изучение условий отдельных продуктов: Приобретение строящегося жилья: обеспечение

ОСНОВНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРИОБРЕТЕНИЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ

Залог кредитуемого ОН

Ипотека в силу закона
(в искл. ипотека в силу
договора)

До 300 000 р. –
возможно только
поручительство

Залог иного ОН

Ипотека в
силу договора

Промежуточное обеспечение

- ✓ До 3 000 000 руб. – залог иного/ых ОН и/или только поручительство физ. лиц/ЗИП (если застройщик аккредитован)
- ✓ Свыше 3 000 000 руб. – залог иного/ых ОН, кроме:
 - строит. готовность 70 % - поручительство физ. лиц
 - застройщик аккредитован Банком – поручительства физ. лиц и/или ЗИП

ЗАКЛАДНАЯ
ОБЯЗАТЕЛЬНО !!!

Промежуточное обеспечение

-



Изучение условий отдельных продуктов: Приобретение строящегося жилья: оформление ипотеки

Оформление Ипотеки в силу закона на кредитуемый объект недвижимости



102-ФЗ



Списание денег по
кредитному
договору

Получение
свидетельства о гос.
регистрации права
собственности с
обременением в
пользу Банка,
оформление
закладной



Заклучение
договора
долевого
участия



Гос. регистрация
договора
долевого
участия



Получение
кредита

Изучение условий отдельных продуктов: Приобретение строящегося жилья: оформление ипотеки

Оформление Ипотеки в силу договора на кредитуемый объект недвижимости



Изучение условий отдельных продуктов:
Приобретение строящегося жилья: расчет
максимального размера кредита

Приобретение
строящегося
жилья



-85 % стоимости
Кредитуемого ОН,
указанной в договоре
основании;

-85 % стоимости
иного ОН,
оформляемого в
залог, указанной в
отчете об оценке.

Изучение условий отдельных продуктов: Приобретение строящегося жилья: особые условия

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ

В рамках жилищных кредитов предусмотрены **особые условия**, позволяющие клиенту **оформить кредит с дополнительной выгодой!**



Особые условия	Молодая семья	ОН строящиеся с участием кредитных средств Банка	Использование индивидуального сейфа Банка для проведения расчетов по сделкам купли-продажи	Ипотека с гос. поддержкой	Ипотека + мат. капитал
Приобретение готового жилья	☺	☺	☺	☺	☺
Приобретение строящегося жилья	☺	☺	-	☺	-

Изучение условий отдельных продуктов: Приобретение готового жилья: особые условия

« Молодая семья»

Особые условия «МОЛОДАЯ СЕМЬЯ»



«Молодая семья»:

- семья, в которой один из супругов/оба не достиг/ли 35 лет;
- неполная семья (родитель и ребенок/дети), в которой родитель не достиг 35 лет.

Преимущества «Молодой семьи»:

- 10 % первоначальный взнос для семей с ребенком/ детьми;
- Отсрочка в случае рождения детей в период действия кредитного договора, увеличение срока кредита (до 5 лет);
- Возможность оформления кредита на 6-х Созаемщиков (при включении в состав Созаемщиков родителей).



Дополнительные требования:

- Предоставление дополнительных документов (при необходимости): свидетельства о рождении детей, свидетельство о браке, документы, подтверждающие родство.

Изучение условий отдельных продуктов: Приобретение готового жилья: приобретение ОН строящихся с участием кредитных средств Банка



Банк осуществляет финансирование строительства ОН, возводимого застройщиком, с которым заключен договор о сотрудничестве!

Особые условия приобретения недвижимости, строящейся с участием кредитных средств Банка

Преимущества условий:

- 10 % первоначальный взнос;
- Специальные процентные ставки
- Не требуется промежуточное обеспечение (в виде поручителей и залога иного ОН)
- Срок рассмотрения полного пакета документов до 6-ти рабочих дней



Дополнительные требования:

- В качестве основного обеспечения оформляется ипотека в силу закона кредитуемого Объекта недвижимости
 - на срок до оформления права собственности и ипотеки КОИ оформляется залог имущественных прав по договору долевого участия;
- Кредитные средства перечисляются на счет Застройщика, строящего ОН.



Изучение условий отдельных продуктов: Приобретение готового жилья: особые условия «Ипотека с государственной поддержкой»

Особые условия «Ипотека с государственной поддержкой»

Кредитуемое жилое помещение	<ul style="list-style-type: none">• Квартира (в т.ч. «Таун-хаус»)• Жилой дом• Часть жилого дома («Таун-хаус») <p>Кредит предоставляется на цели инвестирования строительства жилого помещения у юридического лица (застройщика, инвестора и т.д.).</p>
Валюта кредитования	Рубли
% ставки	<ul style="list-style-type: none">• 12% до регистрации ипотеки• 11% после регистрации ипотеки
Первоначальный взнос	<ul style="list-style-type: none">• От 20% - при залоге кредитуемого ОН• От 0% - при залоге иного ОН
Макс размер кредита	<p>Не может превышать:</p> <ul style="list-style-type: none">• 8 млн. руб. для кредитуемых жилых помещений, расположенных на территории г. Москвы и г. Санкт-Петербург• 3 млн. руб. для кредитуемых жилых помещений, расположенных на территории других регионов <p>До 100 % стоимости кредитуемого объекта недвижимости</p>



Перерыв 15 минут





СБЕРБАНК

Всегда рядом

**Жилищные кредиты.
Рассмотрение
условий отдельных продуктов.**

Строительство жилого дома

Июль, 2012



Жилой дом

**Жилой дом с земельным участком,
на котором строится или будет
построен жилой дом**



Цель:

- **Индивидуальное строительство
Жилого дома**
- **Индивидуальное строительство
жилого дома + приобретение
земельного участка**

Изучение условий отдельных продуктов: Строительство жилого дома: обеспечение

ОСНОВНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО ДОМА

Залог кредитуемого ОН

До 300 000 р. –
возможно только
поручительство

Залог иного ОН

Ипотека в силу закона
(в искл. ипотека в силу договора)

**ЗАКЛАДНАЯ
ОБЯЗАТЕЛЬНО !!!**

Ипотека в
силу договора

Залог земельного участка/прав
аренды на земельный участок

Промежуточное
обеспечение

Промежуточное обеспечение

- Залог иного/ых объекта/ов недвижимости
- Поручительство физических лиц



Изучение условий отдельных продуктов: Строительство жилого дома: оформление ипотеки

Оформление Ипотеки в силу закона на кредитуемый объект недвижимости



Заключение кредитного
договора и
договора залога
на земельный участок
и закладной

102-ФЗ

Получение
свидетельства о гос.
регистрации права
собственности с
обременением в
пользу Банка,
оформление
закладной



Гос. регистрация
договора залога
на земельный
участок



Получение
кредита



Завершение
строительства и
оформление
документов

Изучение условий отдельных продукты: Строительство жилого дома: оформление ипотеки

Оформление Ипотеки в силу договора на кредитуемый объект недвижимости



Изучение условий отдельных продуктов:
Строительство жилого дома: расчет
максимального размера кредита

Строительство
жилого дома



-85 % стоимости
Кредитуемого ОН,
указанной в договоре
основании;

-85 % стоимости
иного ОН,
оформляемого в
залог, указанной в
отчете об оценке.

Изучение условий отдельных продукты: Строительство жилого дома: особые условия

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ

*В рамках жилищных кредитов предусмотрены **особые условия**, позволяющие клиенту **оформить кредит с дополнительной выгодой!***



Особые условия	Молодая семья	ОН построенные с участием кредитных средств Банка	Использование индивидуального сейфа Банка для проведения расчетов по сделкам купли-продажи	Ипотека с гос. поддержкой	Ипотека + мат. капитал
Приобретение готового жилья	☺	☺	☺	☺	☺
Приобретение строящегося жилья	☺	☺	-	☺	-
Строительство жилого дома	☺	-	-	-	-



СБЕРБАНК

Всегда рядом

**Жилищные кредиты.
Рассмотрение
условий отдельных продуктов.**

Загородная недвижимость

Июль, 2012

Изучение условий отдельных продуктов: Загородная недвижимость: кредитуемый ОН



Дача

Садовый дом

Строения потребительского назначения, в т.ч. гараж

Объекты незавершенного строительства

Земельный участок

Цель:

- Приобретение загородной недвижимости
- Приобретение загородной недвижимости + приобретение земельного участка
- Индивидуальное строительство загородной недвижимости
- Индивидуальное строительство загородной недвижимости + приобретение земельного участка

Изучение условий отдельных продуктов: Загородная недвижимость: обеспечение

ОСНОВНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Залог кредитуемого ОН

До 1 500 т.р. –
возможно только
поручительство

Залог иного ОН

Ипотека в силу закона
Или ипотека в силу договора

Ипотека в
силу договора

При инд. строительстве
залог земельного
участка/прав аренды на
земельный участок

**ЗАКЛАДНАЯ
ПО УСМОТРЕНИЮ
БАНКА !!!**

Промежуточное обеспечение

Приобретение:

поручительство физ. лиц,
залог иного/ых ОН

Инд. строительство:

поручительство физ. лиц,
свыше 1 500 000 руб. - залог
иного/ых ОН



Сумма кредита,
превышающая
залоговую
стоимость
передаваемого(ых)
в обеспечение по
кредиту ОН, не
может превышать
1 500 000 руб.

Изучение условий отдельных продуктов:
Загородная недвижимость: расчет
максимального размера кредита

**Загородная
недвижимость**

Меньшая из величин:

- **85 %** стоимости Кредитуемого ОН, указанной в договоре основании
- **85 %** стоимости Кредитуемого ОН, указанной в отчете об оценке на приобретаемый ОН (при оформлении в залог)
- **85 %** стоимости иного ОН, оформляемого в залог, указанной в отчете об оценке



Изучение условий отдельных продуктов: Загородная недвижимость: особые условия

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ

В рамках жилищных кредитов предусмотрены **особые условия**, позволяющие клиенту **оформить кредит с дополнительной выгодой!**



Особые условия	Молодая семья	ОН построенные с участием кредитных средств Банка	Использование индивидуального сейфа Банка для проведения расчетов по сделкам купли-продажи	Ипотека с гос. поддержкой	Ипотека + мат. капитал
Приобретение готового жилья	☺	☺	☺	☺	☺
Приобретение строящегося жилья	☺	☺	-	☺	-
Строительство жилого дома	☺	-	-	-	-
Загородная недвижимость	-	-	☺	-	-

Обед 60 минут





СБЕРБАНК

Всегда рядом

**Жилищные кредиты.
Рассмотрение
условий отдельных продуктов.**

Гараж

Июль, 2012

Изучение условий отдельных продуктов: Гараж: кредитуемый ОН



Гараж

Машино-место

**Гараж с земельным участком/долей в
праве собственности на земельный
участок**

Цель:

- Приобретение гаража, машино-места
- Приобретение гаража + приобретение земельного участка
- Индивидуальное строительство гаража
- Индивидуальное строительство гаража + приобретение земельного участка
- Инвестирование строительства гаража, машино-места
- Инвестирование строительства гаража + приобретение земельного участка

Изучение условий отдельных продуктов: Гараж: обеспечение

ОСНОВНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГАРАЖ

Залог кредитуемого ОН

Ипотека в силу закона
или ипотека в силу договора

При инд. строительстве
залог земельного
участка/прав аренды на
земельный участок

Промежуточное обеспечение

Приобретение:

поручительство физ. лиц,
залог иного/ых ОН

Строительство:

поручительство физ. лиц,
ЗИП, свыше 1 500 000 руб. -
залог иного/ых ОН

До 1 500 т.р. –
возможно только
поручительство

Залог иного ОН

Ипотека в
силу договора

ЗАКЛАДНАЯ
ПО УСМОТРЕНИЮ
БАНКА !!!

Сумма кредита,
превышающая
залоговую
стоимость
передаваемого(ых)
в обеспечение по
кредиту ОН, не
может превышать
1 500 000 руб.



Изучение условий отдельных продуктов:
Гараж: расчет максимального размера
кредита.

Гараж

- 85 % стоимости
Кредитуемого ОН,
указанной в
договоре основания



Изучение условий отдельных продуктов: Гараж: особые условия

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ

В рамках жилищных кредитов предусмотрены **особые условия**, позволяющие клиенту **оформить кредит с дополнительной выгодой!**



Особые условия	Молодая семья	ОН построенные с участием кредитных средств Банка	Использование индивидуального сейфа Банка для проведения расчетов по сделкам купли-продажи	Ипотека с гос. поддержкой	Ипотека + мат. капитал
Приобретение готового жилья	☺	☺	☺	☺	☺
Приобретение строящегося жилья	☺	☺	-	☺	-
Строительство жилого дома	☺	-	-	-	-
Загородная недвижимость	-	-	☺	-	-
Гараж	-	☺	☺	-	-

Рефинансирование жилищных кредитов

Цель кредита	Погашение (рефинансирование) Первичного кредита, предоставленного на цели: - приобретения/строительства ОН
Валюта кредитования	Рубли
Срок кредита	До 30 лет
Обеспечение по кредиту	- залог Жилого помещения, на приобретение/строительство которого предоставлен рефинансируемый кредит, - доп. обеспечение (поручительство физ. лиц)
Возраст участников	<ul style="list-style-type: none"> • Для женщин – 55 лет • Для мужчин – 60 лет
Макс размер кредита	Не должна превышать остаток основного долга по рефинансируемому кредиту и 80% оценочной стоимости приобретенного / построенного Жилого помещения, указанной в экспертном заключении (учитывается меньшая из величин)
Срок рассмотрения	В течение 12 рабочих дней со дня предоставления полного пакета документов



«Жилищный кредит на рефинансирование»

<p>Цель кредита</p>	<p>Погашение (рефинансирование) Первичного кредита, предоставленного на цели:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>приобретения/строительства ОН;</i> - <i>приобретения/строительства ОН и его/их капитальный ремонт/оплату иных неотделимых улучшений.</i>
<p>Валюта кредитования</p>	<p>Рубли</p>
<p>Срок кредита</p>	<p>От 3 мес. до 360 мес.</p>
<p>Обеспечение по кредиту</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Залог КОН</i> - <i>Залог иного ОН</i> - <i>Доп. обеспечение (поручительство физ. лиц)</i>
<p>Возраст участников</p>	<p>От 21 до 75 лет Регистрация на территории РФ Созаемщики – 3 чел. Трудовой стаж: суммарный – 1 г. за послед. 5 лет текущий - 6 мес.</p>
<p>Мак размер кредита</p>	<p><i>Определяется на основании оценки платежеспособности Заемщика/Созаемщиков, обеспечения и не должен превышать меньшую из величин:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Остаток основного долга по Первичному кредиту;</i> - <i>85 % стоимости КОН по отчету об оценке;</i> - <i>85 % стоимости иного/ых ОН по отчету об оценке.</i>
<p>Срок рассмотрения</p>	<p>В течение 10 рабочих дней со дня предоставления полного пакета документов</p>



- Приобретение готового жилья
- Приобретение строящегося жилья
- Загородная недвижимость
- Гараж



КФ-технология

- процесс кредитования розничных клиентов, основанный на централизованной предкредитной обработке кредитных заявок и принятии решения о возможности кредитования.



Программное обеспечение

***Experian Transact
Strategy Manager
(ETSM)***

ДЦ-технология

- технология кредитования, основанная на децентрализованной обработке кредитных заявок и принятии решения о возможности кредитования Кредитным комитетом Банка

Программное обеспечение

АС «Кредитование»



- Строительство жилого дома
- Рефинансирование жилищных кредитов
- в т.ч. остальные продукты в искл. случаях

КФ: этапы кредитования.

1. Прием кредитной заявки (стандартный пакет)

2. Анализ и обработка кредитной заявки

3. Прием пакета документов на кредитующий ОН

4. Анализ и обработка пакета документов на кредитующий ОН

5. Получение заключения юридической службы

6. Оформление кредитной документации

7. Выдача кредита

8. Сопровождение кредита

9. Закрытие кредита



Перерыв 15 минут



Этапы кредитования: прием кредитной заявки КИ/СЖК

1. Прием кредитной заявки (стандартный пакет)

Прием пакета документов

Проверка пакета документов

Визуальная оценка клиента + фото

Срок рассмотрения до 4 раб. дней



Ксерокопирование документов

Сканирование документов

Визуальная оценка документов

2. Анализ и обработка кредитной заявки (стандартный пакет)



Анализ и обработка кредитной заявки кредитным специалистом:

- Проверка на соответствие требованиям Банка
- Анализ доходов клиента
- Регистрация принятой кредитной заявки и ввод данных об участниках, параметрах кредита и результатах визуальной оценки в АС «ETSM», прикрепление фотографии Заемщика/Титульного Созаемщика и сканированных копий документов.

Направление
заявки на
обработку в ETSM

Получение решения по кредитной заявке:

Кредитная заявка возвращается кредитному специалисту с одним из вариантов решений (статусом):

- **Статус «Возврат КИ»**
- **Статус «Ожидание оповещения об отказе»**
- **Статус «Ожидание оповещения об одобрении»**



Этапы кредитования: анализ и обработка кредитной заявки КИ/СЖК

3. Прием пакета документов на кредиткуемый ОН

Прием пакета документов на кредиткуемый ОН

Проверка пакета документов

Визуальная документов

Срок рассмотрения до 5 раб. дней



Ввод данных в ЕТСМ

Ксерокопирование

Сканирование документов

4. Анализ и обработка пакета документов на кредитующий ОН



Анализ и обработка пакета документов на кредитующий ОН кредитным специалистом:

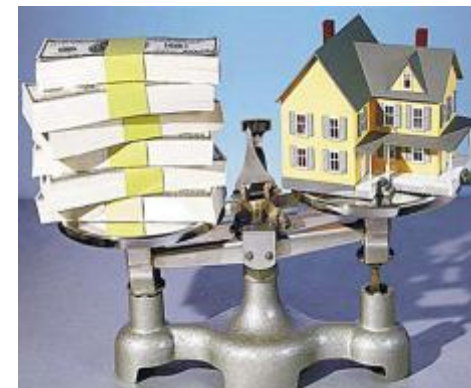
- Проверка на соответствие требованиям Банка;
- Анализ предоставленных документов и обеспечения;
- Ввод принятых документов на кредитующий ОН, ввод данных об участниках (при замене), ввод данных по предоставляемому обеспечению и результатах визуальной оценки в АС «ETSM», прикрепление сканированных копий документов (при необходимости).

Направление
заявки на
обработку в ETSM

Получение решения по кредитной заявке:

Кредитная заявка возвращается кредитному специалисту с одним из вариантов решения:

- **Статус «Возврат КИ»**
- **Статус «Ожидание оповещения об отказе»**
- **Статус «Ожидание оповещения об одобрении»**



КФ: этапы кредитования: проверка отчета об оценке

Визуальная проверка отчета об оценке

Установление факта подлинности документа

Проверка достоверности отчета об оценке

Проверка актуальности, корректности, полноты информации в документе

- ✓ Отсутствуют реквизиты
- ✓ Отсутствует фото объекта
- ✓ Параметры объекта в отчете не соответствуют документам
- ✓ Наличие корректировок, не относящихся к ОН
- ✓ Уровень корректировки объекта превышает утвержденный уровень
- ✓ Применение доходного подхода
- ✓ Арифметические ошибки в отчете
- ✓ Итоговая стоимость объекта с НДС

Стоп

Серая зона

- ✓ Применение затратного подхода
- ✓ Количество объектов аналогов не соответствует требованиям
- ✓ Уровень корректировки объекта в пределах утвержденных значений



5. Получение заключения юридической службы

Положительное

Положительное
при условии

Отрицательное

Возврат
документов

Правовая оценка документов по
Объекту недвижимости

Ввод данных о результатах правовой
оценки пакета документов в ETSM

Мероприятия по проверке пакета
документов Контрагента (ТС №2136)



Перерыв 10 минут



6. Оформление кредитной документации: сроки оформления



!

При принятии Банком решения об отказе:

Клиент может забрать свои документы в течение 30 календарных дней с даты принятия решения Банком!

Срок рассмотрения кредитной заявки

- до 8 рабочих дней

Срок уведомления клиента о принятом решении

– 3 часа с момента получения решения

Срок действия отлагательных условий

– 120 календарных дней с даты принятия Банком решения

Срок действия окончательного решения

– 30 календарных дней с даты принятия Банком решения

6. Оформление кредитной документации: документы

▼ **Информация о полной стоимости кредита**

▼ **Кредитный договор/Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии**

▼ **Договор залога (ипотеки) объекта недвижимости**

▼ **Договор поручительства**

▼ **График платежей**

▼ **Заявление индивидуального заемщика на выдачу кредита**

- Формируются в АС «Кредитование» сотрудником Банка, распечатываются и передаются на подпись клиентам;
- Сотрудник Банка контролирует подписание клиентом документов;
- После подписания сотрудник подписывает документы у уполномоченного лица и проставляет печать подразделения;
- По итогам оформления формирует кредитное досье и направляет его на хранение в Бэк-офис.



7. Выдача кредита: БЕЗНАЛИЧНО

на счет вклада

Единовременно

**Частям
и**

Безналично
(при необходимости)

Юридическое
лицо

ПРОДАВЕЦ

ЗАСТРОЙЩИК



СБЕРБАНК

Всегда рядом

Завершение второго дня

Спасибо за внимание!



8. Сопровождение кредита: документы, подтверждающие право собственности.

Срок предоставления документов, подтверждающих право собственности на КОН:

Приобретение:

- В течение 3 мес. с даты оформления в собственность ОН, но не позднее 6 мес. с даты Кредитного договора.

Строительство:

- В течение 3 мес. с даты оформления в собственность ОН, но не позднее 36 мес. С даты Кредитного договора, 18 мес. с даты окончания строительства.



Документы:



- Свидетельство о государственной регистрации права собственности;
- Документы-основание;
- Отчет об оценке (при цели строительство).

**Оригиналы
возвращаются
клиенту!**

8. Сопровождение кредита: погашение кредита.

Как погашать кредит?

Погашение и уплата процентов за пользование кредитом производятся ежемесячно аннуитетными платежами в сроки, определенные графиком платежей

Способы пополнения счета	Простота и удобство	Скорость	Выгода
Банкоматы СБРФ с функцией приема наличных 	😊	😊	😊
Внесение наличных через филиалы Банка 	😐	😞	😊
Перевод средств из других кредитных организаций или через почту 	😐	😞	😞
Услуга Сбербанк Онл@йн 	😊	😊	😊

8. Сопровождение кредита: предоставление отсрочки.

**О
Т
С
Р
О
Ч
К
А**

По оплате основного
долга

Увеличение срока
кредита



«Молодая семья»

Строительство жилого дома

Загородная недвижимость



✓ Гараж

Что такое перекрестная продажа?

Перекрестной продажей называют предложение какого-либо продукта в дополнение к продукту который клиент приобретает.

Какие продукты Предложить к жилищному кредиту?	Страхование жизни	<i>Программы страхования жизни дают возможность в случае возникновения непредвиденных жизненных обстоятельств, связанных с жизнью и здоровьем Заемщика гарантированно, за счет страховой компании, погасить сумму задолженности по кредиту.</i>
	Потребительские кредиты	<i>Потребительский кредит идеально подойдет для того, чтобы оплатить ремонт в только что приобретенной квартире</i>
	Кредитная карта	<i>Обеспечит необходимый запас денежных средств на любой случай, а также позволит купить в новую квартиру разные полезные мелочи</i>
	Дистанционное обслуживание и дебетовые карты	<i>Банковская карта, в совокупности с возможностями дистанционного обслуживания, позволит клиенту с комфортом обслуживать кредит, а также совершать платежи и оплачивать покупки с помощью карты</i>
	Банковские вклады	<i>Если клиент планирует погашать кредит досрочно, аккумулировать средства для этой цели удобно на вкладе. Это также позволит получить дополнительный доход</i>



СБЕРБАНК

Всегда рядом

Спасибо за внимание!

