

*Орлова Ирина Авдеевна, доцент, К.т.н., Кафедра Банковского Дела,  
Ростовский государственный экономический университет (РИНХ),*

*Россия, г. Ростов-на-Дону*

*Сиванков Руслан Александрович, магистрант, 3-й курс, Кафедра Банковского  
Дела, Ростовский государственный экономический университет (РИНХ),*

*Россия, г. Ростов-на-Дону*

## **СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ БАНКОВСКОГО АНДЕРРАЙТИНГА В ИПОТЕЧНОМ ЖИЛИЩНОМ КРЕДИТОВАНИИ**

**Аннотация:** Научная статья освещает проблемы банковского андеррайтинга в ипотечном жилищном кредитовании в Российской Федерации, а также содержит рекомендации по его дальнейшему развитию. Совершенствование банковского андеррайтинга способствует развитию рынка недвижимости. Авторами статьи освещается тема важности совершенствования системы оценки потенциального клиента при обращении за ипотечным кредитом, а также предлагаются рекомендации по улучшению системы оценки в целом.

**Ключевые слова:** ипотечный кредит, банковский андеррайтинг, кредитные организации. заявка на кредит, Росреестр, Бюро Кредитных Историй.

**Annotation:** The scientific article highlights the problems of Bank underwriting in residential mortgage lending in the Russian Federation, and also contains recommendations for its further development. Improving Bank underwriting contributes to the development of the real estate market. The authors of the article highlight the importance of improving the evaluation system of a potential client

when applying for a mortgage loan, as well as recommendations for improving the evaluation system as a whole.

**Keywords:** mortgage loan, Bank underwriting, credit organizations. application for credit, Rosreestr, Bureau of Credit Histories.

В данный момент большинство Банков рассматривают заявку в несколько этапов: сначала принимается решение по заявке, оформленной онлайн, а затем, после предоставления клиентом документов и соответственно подтверждения заявленных доходов, проверки документов, принимается окончательное решение по заявке на кредит. Запрос в Бюро Кредитных Историй при этом Банки делают ещё на моменте подачи электронной заявке, поскольку сама анкета на сайте включает в себя согласие на обработку персональных данных и на запрос кредитной истории. Если клиент работает по найму, то Банки могли бы сделать запрос в ПФР для проверки отчислений и соответственно проверки достоверности указанной информации в части дохода. В данный момент это тоже возможно, однако достаточно проблемно – Банк может отправить запрос в ПФР, но для получения Банком ответа клиенту необходимо дополнительно пройти ряд процедур подтверждения, чтобы данный запрос можно было выполнить и получить сведения. Если добавить в электронную анкету на запрос в ПФР, это бы заметно облегчило процедуру одобрения заявки, а в дальнейшем, возможно, исключило бы необходимость предоставления документов по доходам ряду клиентов. Особенно это актуально в случае, если для заказа справок клиенту необходимо обращаться в головное отделение организации по месту работы, находящееся при этом в другом городе, а иногда и в другом регионе – бывают случаи, когда на получение документов клиенту приходится ждать от двух недель до одного месяца [1]. Конечно внедрение данной инновации потребует значительных затрат времени, так как согласовать доступ кредитным организациям к сведениям о доходах физических лиц на основании электронной анкеты вызовет ряд вопросов у Пенсионного Фонда Российской

Федерации, однако же и с запросом кредитной истории на основании онлайн заявки раньше было много проблем. На всё нужно время [2].

При подаче заявки на ипотечный кредит онлайн скорринг должен обработать указанные клиентом данные в части доходов-расходов, проверить наличие обязательств в сторонних Банках через БКИ, но не должен принимать решение о предоставлении/отказе в предоставлении ипотечного кредита [3]. Связано это с тем, что характерной особенностью ипотеки является её долгосрочный характер, поэтому и решения по таким заявкам должны приниматься кредитным комитетом на основе анализа не только доходов/расходов клиента, но и с учетом общих тенденций рынка, в том числе и устойчивость сферы деятельности Заемщика на период действия кредитного договора [4]. Поэтому посредством скорринга можно обеспечить предоставление кредитному комитету необходимой для принятия решения информации, но в конечном счете решение должны принимать люди, а не программа.

При рассмотрении заявки на ипотечный кредит Банк должен проверять наличие задолженностей перед ФНС и ФССП не только по Заемщику, но и по Продавцу. Необходимость обусловлена тем, что в случае наличия крупных задолженностей перед указанными службами Продавца есть риск наложения ареста на имущество, в том числе на отчуждаемый объект недвижимости. А это, в свою очередь, подразумевает запрет на осуществление регистрационных действий [5]. Соответственно даже если в день подписания договора купли-продажи недвижимости заказать выписку из ЕГРН и на объекте не будет никаких запрещений, это ещё не означает, что они не появятся в период регистрации, что повлечет за собой отказ Росреестра в переходе права собственности и в лучшем случае затянется процесс оформления, в худшем же – Продавец может просто не вернуть полученный аванс, переданный ему в день подписания договора и сдачи документов на регистрацию. Вернуть эти средства можно будет в дальнейшем конечно возможно, но через суд, с

соответствующими расходами и потерей времени со стороны обманутого клиента [6].

### **Библиографический список:**

1. Конституция Российской Федерации – КонсультантПлюс: Некоммерческая интернет-версия. Электронный ресурс: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/) (дата обращения 07.09.2019).

2. Гражданский Кодекс Российской Федерации – КонсультантПлюс: Некоммерческая интернет-версия. Электронный ресурс: [http://www.consultant.ru/document/Cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_5142/)(дата обращения 07.09.2019).

3. О потребительском кредите: Федеральный Закон РФ от 21.12.13 № 353-ФЗ с изм. от 03.07.2016 г. Электронный ресурс: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_155986/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_155986/)(дата обращения 07.09.2019).

4. О Центральном банке Российской Федерации: Федеральный Закон РФ № 86-ФЗ с изм. от 18.07.2017 г. Электронный ресурс: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_37570/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37570/)(дата обращения 07.09.2019).

5. О банках и банковской деятельности: Федеральный Закон РФ от 02.12.1990 № 395-1 с изм. от 26.07.2017г. Электронный ресурс: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5842/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5842/)(дата обращения 07.09.2019).

6. О залоге: Федеральный закон от 29.05.1992 № 2872-1 Электронный ресурс: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_522/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_522/).