

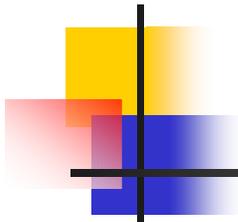


МОЙ ДОМ
Ипотечный брокер

«Экспертиза Закладных. Типичные ошибки и проблемы»

ЗАО Ипотечная компания «Мой Дом». Экспертиза

URL: www.moidomipoteka.ru
тел.: (495) 540 54 10
факс: (495) 540 54 09
E-mail: expertiza@moidomipoteka.ru



ЗАО «Ипотечная компания «Мой Дом» - партнер ОАО «АИЖК»

ЗАО «Ипотечная компания «Мой Дом» является партнером ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на основании заключенного Соглашения о сотрудничестве по развитию инфраструктуры Унифицированной системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования.

В соответствии с Соглашением ЗАО «Ипотечная компания «Мой Дом» осуществляет распространение и популяризацию Общефедеральных стандартов, способствуя увеличению доли стандартных кредитов в общем объеме ипотечного кредитования.

ЗАО «Ипотечная компания «Мой Дом» - экспертная организация, аккредитованная ОАО «АИЖК», осуществляющая экспертную оценку закладных, предъявляемых к выкупу ОАО «АИЖК».

Схема взаимодействия ЗАО «Ипотечная компания «Мой Дом» с участниками рынка ипотечного кредитования



Экспертиза закладных

Экспертиза закладных – комплекс действий, направленных на проверку содержания и оформления Закладных и кредитных дел заемщиков на предмет их соответствия требованиям действующего законодательства Российской Федерации и Общефедеральным стандартам.

Процедура экспертизы определена ОАО «АИЖК». ЗАО «Мой Дом», как и все аккредитованные эксперты, осуществляет экспертизу в соответствии с Инструкцией по проведению экспертизы закладных и кредитных дел заемщиков, утвержденной АИЖК.

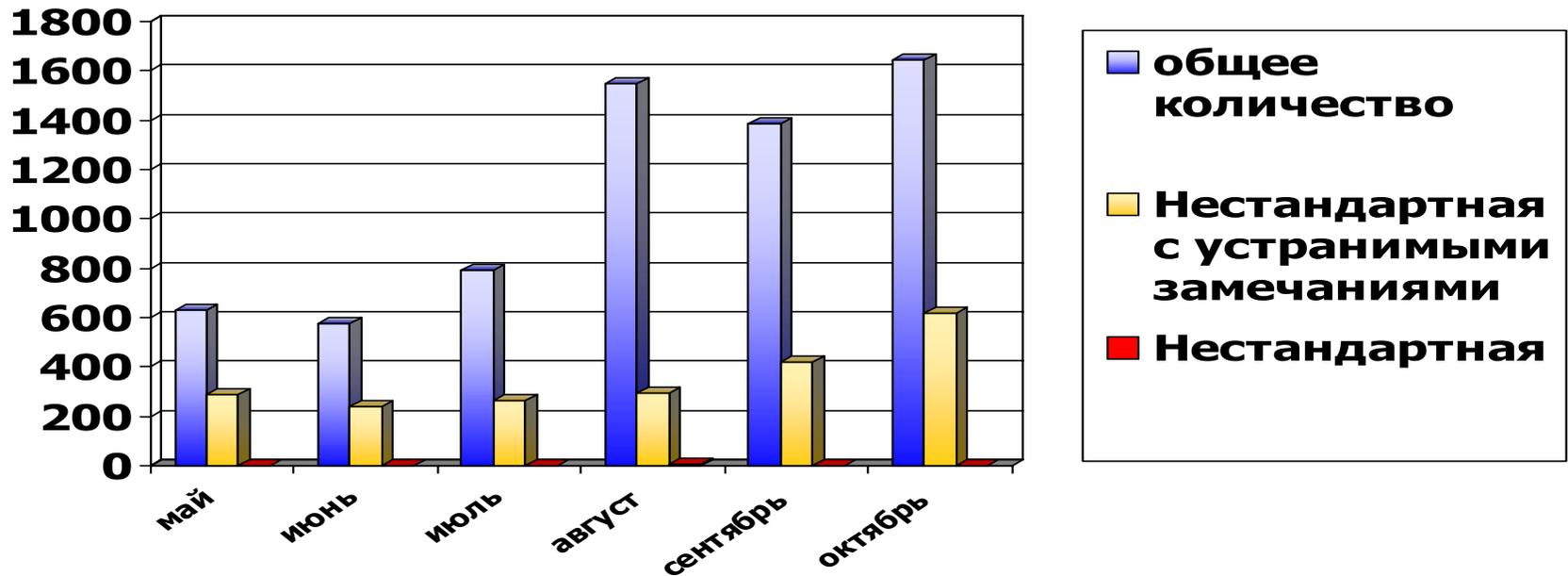
Работа в информационной системе «ЕИС АИЖК» – удостоверение достоверности и тождественности данных, отраженных в информационной системе по каждой закладной (кредитному делу), внесение дополнений/изменений.

Принятие решения о стандартности/нестандартности проверенных закладных.

Составление Экспертных заключений – отображение результатов проведенной экспертизы на бумажном носителе.

Сроки проведения экспертизы – 10 рабочих дней.

Доля нестандартных закладных в общем объеме закладных, прошедших экспертизу



Доля нестандартных закладных не менее 30 процентов

Типичные ошибки в кредитном досье

- **Некомплектность кредитного досье**
 - отсутствие финансовых документов, подтверждающих предоставление кредита (займа);
 - отсутствие финансовых документов, подтверждающих частичное исполнение обязательств по Кредитному договору (Договору займа);
- **Несоответствие коэффициентов** К/З, П/Д, процентной ставки, сроков кредитования Стандартам ОАО «АИЖК» на момент выдачи и/или рефинансирования закладных;
- **Непредставление согласия** супруга(и) или брачного контракта при оформлении жилого помещения в собственность одного из супругов;

Типичные ошибки в закладных

■ В закладных:

- несоответствие представляемых форм закладных типовым формам закладных, утвержденных ОАО «АИЖК», на момент их составления;
- сокращенное/неверное заполнение графы «Наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию»;
- ненадлежащим образом оформленная графа «Подписи», особенно при наличии несовершеннолетних залогодателей;
- ненадлежащим образом оформленная графа «Подписи» лицами, действующими по доверенности от имени заемщиков и/или залогодателей;

Типичные ошибки в страховом обеспечении

■ В Договорах страхования:

- несоответствие представляемых форм Договоров страхования типовым формам договоров, согласованных с ОАО «АИЖК»;
- несоответствие срока действия Договора страхования сроку действия Кредитного договора;
- отсутствие печати страховщика в Договоре страхования и Графике страховой премии;
- отсутствие страховых полисов у некоторых заемщиков по Кредитному договору, имеющих доход;
- указаны неверные реквизиты доверенностей, выданных представителям страховщиков в Договорах страхования;
- истечение срока действия доверенностей на представителей страховщиков, указанных в Договорах страхования, на момент их заключения;
- ненадлежащим образом производится подписание Договоров страхования лицами, действующими по доверенности от имени страхователей/застрахованных;

Контроль качества закладных

Осуществление контроля качества приобретенных ОАО «АИЖК» закладных и прилагающихся документов. Представительство интересов ОАО «АИЖК» как заказчика услуг ЗАО «Мой дом» перед поставщиками при приведении нестандартных закладных в соответствие с Общефедеральными стандартами.

Уведомление Поставщиков от имени ОАО «АИЖК» о выявленных в результате экспертизы несоответствиях (ошибках) в закладных и/или кредитных досье заемщиков, направление рекомендаций об их устранении.

Взаимодействие с ОАО «АИЖК» по вопросу снятия нестандартных закладных с кастодиального учета и хранения в случае такой необходимости.

Консультирование Поставщиков по вопросам устранения выявленных несоответствий.

Осуществление контроля при исправлении Поставщиками допущенных нарушений.

Работа в информационной системе «ЕИС АИЖК» – удостоверение достоверности и тождественности данных, отраженных в информационной системе по каждой закладной (кредитному делу), внесение дополнений/изменений.

Принятие решения о стандартности/нестандартности закладных, по которым была проведена работа по устранению выявленных при экспертизе несоответствий.

Составление повторных Экспертных заключений.

Сроки принятия мер по устранению несоответствий – 20 рабочих дней.

Факторы, препятствующие своевременному контролю качества

- Регулярное нарушение Поставщиками сроков, отведенных для устранения выявленных при экспертизе несоответствий, определенных типовым Соглашением об условиях поставки закладных ОАО «АИЖК».
- Игнорирование Поставщиками уведомлений ЗАО «Мой Дом» (в том числе по причине нерегулярного использования электронной почты и изменения контактов ответственных лиц).
- Отсутствие на рабочих местах и/или незаинтересованность ответственных лиц, отвечающих за взаимодействие с ЗАО «Мой Дом» при устранении выявленных несоответствий.
- Сканирование направляемых документов в несогласованном формате (не tif).
- Затягивание срока переоформления документов в органах государственной регистрации (более 30 дней).
- Нарушение порядка регистрационных действий, немотивированные отказы органов госрегистрации вносить необходимые изменения.

Предложение по систематизации ошибок

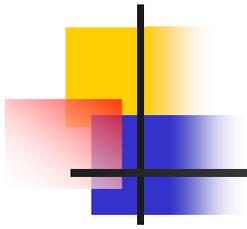
ЗАО «Ипотечная компания «Мой Дом» внесло предложение ОАО «АИЖК» об организации работы по систематизации ошибок, выявленных при проведении экспертизы закладных, приобретенных ОАО «АИЖК».

ЗАО «Ипотечная компания «Мой Дом» готово по результатам ежедневной экспертной работы направлять ответственному лицу ОАО «АИЖК» заключения по нестандартным закладным, содержащие ошибки и замечания (рекомендации) экспертов, для их дальнейшего учета и классификации.

Предложенная деятельность позволит ОАО «АИЖК» собирать и анализировать необходимые статистические данные, определять наиболее распространенные ошибки (допущенные в закладных нарушения) и предавать их гласности (с учетом взаимных обязательств по обеспечению конфиденциальности), а также выявлять наиболее недобросовестных и непрофессиональных поставщиков, систематически нарушающих обязательства гарантии качества поставляемых закладных.

Собранные и обработанные данные об ошибках будут способствовать созданию комплекса эффективных мер воздействия на непрофессиональных и недобросовестных партнеров ОАО «АИЖК», а также дальнейшему развитию Общефедеральных стандартов и используемой договорной базы.

Последовательная работа ОАО «АИЖК», поставщиков, экспертного сообщества и других участников рынка по повышению качества поставляемых закладных обеспечит формирование стандартного (качественного) ипотечного покрытия, снизив риски Агентства и будущих инвесторов ипотечных ценных бумаг.



Ипотечная компания «МОЙ ДОМ»

- www.moidomipoteka.ru
www.ipobroker.ru
 - Г. Москва, пер. Капранова, д. 3, стр.3, оф.402
 - Телефон: (495) 540-54-10
 - Факс: (495) 540-54-09
- отдел экспертизы** (495) 745-4824