

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
(НИУ «БелГУ»)

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ

КАФЕДРА ФИНАНСОВ, ИНВЕСТИЦИЙ И ИННОВАЦИЙ

**СОВРЕМЕННАЯ ПРАКТИКА ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО  
КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ**

Выпускная квалификационная работа  
обучающегося по направлению подготовки 38.03.01 Экономика  
очной формы обучения, группы 06001403  
Золотаревой Анастасии Владимировны

Научный руководитель  
доц., к.э.н., доцент  
Паутинка Т.И.

БЕЛГОРОД 2018

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	7
1.1. Ипотечное кредитование, его особенности, объекты и субъекты.....	8
1.2. Основы правового регулирования ипотечного кредитования...	14
1.3. Современное состояние рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации.....	19
ГЛАВА 2. ОРГАНИЗАЦИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В БАНКЕ ПАО «СБЕРБАНК».....	29
2.1. Организационно-экономическая характеристика ПАО «Сбербанк».....	29
2.2. Анализ основных показателей финансово-хозяйственной деятельности банка.....	36
2.3. Практика ипотечного кредитования в деятельности ПАО «Сбербанк».....	44
2.4. Практические рекомендации по развитию ипотечного кредитования в банке ПАО «Сбербанк».....	53
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	60
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	63
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	69

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** Ипотечное кредитование занимает особое место в общей системе кредитных отношений и играет значимую роль в современной рыночной экономике государства. Многими специалистами было неоднократно доказано, что ипотека, являясь одним из перспективных направлений развития банковского кредитования, способствует решению одной из главных социальных проблем граждан страны, такой как обеспеченность качественным и современным жильем.

Возможность улучшения жилищных условий, а так же приобретение недвижимости для личного пользования в ближайшее время, а не после многолетнего ожидания, вносит в жизнь людей элемент стабильности и уверенности в завтрашнем дне. Это оказывает существенное влияние не только на экономическое положение государства в целом, но и на мотивацию человека и на происходящие в обществе процессы. Достойной альтернативы ипотечному кредитованию в этом отношении на данный момент пока не существует.

**Степень научной разработанности.** Теоретическим и историческим основам, а так же проблемам организации ипотечного кредитования посвящены работы многих отечественных и зарубежных ученых, в том числе А.Н. Асаула, С.Г. Гончарова, Л.В. Донцова, А. Солее, Дж. Куммингс, Р. Сграйк, Б. Фергюсон, Ф. Фабоцци и др.

Несмотря на большую теоретическую значимость выпущенных данными авторами работ и наличие огромного количества материалов, ипотечное кредитование остается недостаточно разработанным. Следствием чего, в работе определена цель и поставлены задачи.

**Целью выпускной квалификационной работы** является разработка рекомендаций по совершенствованию ипотечного кредитования для коммерческого банка на основе изучения его теоретических основ и прикладных аспектов.

Достижение указанной цели обуславливает постановку и решение следующих задач:

1. рассмотреть содержание ипотечного кредитования, его особенности, объекты и субъекты;
2. изучить основы правового регулирования ипотечного кредитования;
3. оценить современное состояние рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации;
4. изучить практику ипотечного кредитования в деятельности коммерческого банка;
5. разработать практические рекомендации по развитию ипотечного кредитования в коммерческом банке.

**Объект исследования** - процесс организации ипотечного кредитования в коммерческом банке.

**Предмет исследования** - ипотечное кредитование и тенденции его развития.

**Теоретической базой** являются материалы, содержащиеся в научных работах, учебных изданиях и статьях отечественных и зарубежных экономистов по ипотечному кредитованию, таких О.И. Лаврушина, И.Д. Мамоновой, Г.С. Белоглазовой, Н.А. Новиковой и др.

**Методологической основой** являются работы следующие методы: анализ и синтез, сравнение, обобщение, статистический, логический и другие научные методы исследования.

**Информационная база** представлена законодательными актами Российской Федерации, регламентирующими деятельность коммерческого банка в сфере ипотечного кредитования, различными учебными, научными и периодическими публикациями, материалами сайтов сети Интернет, а также бухгалтерской (финансовой) отчетностью ПАО «Сбербанк» за период 2015-2017 годов.

**Практическая значимость** исследования определяется актуальностью поставленных задач и определяется тем, что результаты работы могут быть использованы в практической деятельности коммерческого банка.

**Структура и объем выпускной квалификационной работы.** Во введении раскрыта актуальность и практическая значимость выбранной темы исследования, степень научной разработанности на настоящий момент времени, определена цель и сформулированы задачи исследования.

В первой главе исследованы теоретические аспекты ипотечного кредитования, его особенности, объекты и субъекты, изучены основы правового регулирования ипотечного кредитования, а так же произвелась оценка современного состояния рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации

Во второй главе работы дана организационно-экономическая характеристика ПАО «Сбербанк», произведен анализ основных показателей финансово-хозяйственной деятельности банка, рассмотрена и изучена практика ипотечного кредитования в деятельности ПАО «Сбербанк» и разработаны практические рекомендации по развитию ипотечного кредитования в банке ПАО «Сбербанк».

В заключении кратко и логически последовательно изложены основные результаты исследования, а также теоретические и практические выводы и конкретные предложения по совершенствованию системы ипотечного кредитования в коммерческом банке.

Список использованной литературы включает 52 источника. В приложении приведены данные в табличной и графической форме, используемые при написании выпускной квалификационной работы.

## ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

### 1.1. Ипотечное кредитование, его особенности, объекты и субъекты

Одной из самых важных социально-экономических задач государства является формирование рынка доступного жилья путем создания необходимых условий, обеспечивающих увеличение платежеспособного спроса на недвижимое имущество. Формирование таких условий происходит за счет увеличения объемов жилищного строительства или посредством развития рынка ипотечного кредитования.

В связи с недостаточной финансовой обеспеченностью и доходностью населения, ипотечное кредитование является одним из самых распространенных способов решения такой проблемы, как приобретения собственного жилья.

Термин «ипотека» получил широкую трактовку, рассматривая её, как метод получения займа под залог недвижимости и метод получения займа для приобретения недвижимости. Отсюда следует, что ипотечный кредит является самой надежной и доступной формой покупки недвижимости в сравнении с аналогами, к которым относится долевое строительство и вклад в строительный кооператив. Ведь она предполагает передачу денежных средств непосредственно продавцу недвижимости, а не третьим лицам.

Данный вид кредитования предполагает достижение такой цели, как обеспечение имуществом тех граждан, которые испытывают в этом необходимость, но в силу каких-либо обстоятельств и ряда причин не могут приобрести жилье самостоятельно.

В соответствии с Законом РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» под ипотекой понимается одна из форм имущественного обязательства должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности должника, а

кредитор, в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества. [6]

Ипотечное кредитование имеет ряд отличительных особенностей, которые выделяют его из других форм:

- кредит носит целевой характер, направленный на приобретение готового или строящегося жилья, а так же строительство индивидуального жилья;

- срок кредитования, как правило, достаточно длительный и составляет 20-30 лет, что позволяет снизить финансовую нагрузку;

- обеспечением кредита, в случае приобретения готового жилья, является недвижимость, в случае индивидуального строительства - залог земельного участка, таким образом, недвижимость на срок кредита находится в залоге, тем самым являясь гарантом возврата задолженности путем взыскания на предмет залога, в случае невыполнения заемщиком своих обязательств перед банком;

- в течение выплаты кредитных средств, заемщик регулярно выплачивает не только проценты, но и часть суммы основного долга, тем самым долг полностью погашается к концу кредитного периода. [32]

Ипотека представляет собой совокупность объектов и субъектов организуемого процесса, как и любая другая форма финансовых взаимоотношений является. Основными субъектами ипотечного кредитования являются:

- заемщик, которым может являться юридическое или физическое лицо. Основной целью заемщика является максимизация объема привлечения более дешевых финансовых ресурсов, которые необходимы для организации или преобразования имеющегося производства товаров либо в приобретении возможности достойного и более доступного жилья;

- кредитор. Кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой может быть компания или любое другое правоспособное лицо. Если

кредитором является банк, то его цель при организации ипотечного кредитования заключается в максимизации доходности активных операций, ограничении рисков и обеспечения возвратности ссудного капитала;

- страховые компании, имеющие право оформлять страховку закладываемого недвижимого имущества;

- оценочные компании, специализирующиеся на оказании услуг в области консалтинга и оценки, которые в рамках ипотечного кредитования могут выступать в роли основных консультантов банков по определению рыночной и ликвидационной стоимости залогового обеспечения.

- брокер, являющийся специалистом по подбору, оформлению и получению ипотечных кредитов и выступающий в роли посредника между банком и заемщиком. Основные услуги, которые оказывает брокер: подбор оптимальной схемы кредитования, полное сопровождение проектов клиентов, переговоры с кредиторами. [48]

В качестве предмета залога по ипотечному кредиту в соответствии с требованиями Федерального закона от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" могут выступать [6]:

- земельные участки;

- предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартиры, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

- незавершенное строительство недвижимого имущества, возводимого на земельном участке;

- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты, права аренды;

- права требования участника долевого строительства, вытекающие

из договора участия в долевом строительстве.

Имущество, передаваемое в залог по договору ипотеки, должно принадлежать залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения. Для оформления в качестве залога по договору ипотеки имущества, находящегося в совместной собственности без определения долей, требуется письменное согласие всех собственников. В случае долевой собственности согласия других собственников не требуется.

Различают следующие виды ипотечных кредитов [41]:

1. Приобретение готового жилья. Это кредит, предоставляемый на покупку готового жилья – квартиры, жилого дома; доли в праве собственности на квартиру или жилой дом; части квартиры или жилого дома.

Основными преимуществами кредита являются: срок кредитования до 30 лет и минимальный первоначальный взнос от 15%. Так же, специальные условия кредитования для клиентов, получающих заработанную плату на счет, открытый в ПАО Сбербанк и для клиентов-сотрудников компаний, аккредитованных ПАО Сбербанк. Следующими особенностями являются отсутствие комиссий по кредиту и требования обязательного страхования жизни и здоровья заемщика (созаемщиков), возможность оформления кредитной карты Сбербанка России, а так же льготные условия кредитования для молодых семей и на приобретение жилья, построенного с участием кредитных средств банка.

К дополнительным возможностям при оформлении кредита на приобретение готового жилья можно отнести налоговые вычеты и использование материнского капитала для подтверждения первоначального взноса для полного или частичного погашения кредита.

2. Приобретения строящегося жилья. Это кредит от застройщиков, предоставляемый на инвестирование строительства квартиры, жилого дома, части жилого дома, части дома блокированной застройки («таун-хаус») и апартаментов.

К основным преимуществам кредита, отличным от покупки готового

жилья, можно отнести: минимальный первоначальный взнос от 20% и возможность приобретения строящихся апартаментов. Дополнительные возможности аналогичны предыдущему виду ипотеки.

3. Ипотека с государственной поддержкой для семей с детьми. Это особая программа кредитования, направленная на поддержку семей с детьми при приобретении объекта недвижимости, строящегося или построенного жилого помещения у юридических лиц. Поддержка заключается в субсидировании процентной ставки до уровня 6% для семей, в которых 2-й или 3-й ребенок рождены начиная с 01.01.2018.

4. Ипотечный кредит по 2-м документам на приобретение готового или строящегося жилья. При подаче кредитной заявки с данным особым условием клиенты достаточно предоставить паспорт и 2-й документ, удостоверяющий личность.

Отличительными условиями являются минимальный первоначальный взнос – 50%, а кредитная ставка установлена с надбавкой – 0,5% относительно ставок для клиентов особой категории.

5. Нецелевой кредит под залог недвижимости. Это кредит, предоставляемый под залог имеющейся недвижимости. Преимуществами являются: срок кредита до 20 лет, максимальная сумма кредита до 10млн. рублей, а так же до решения банка по заемщику не требуется расходов на оценку залога.

6. Военная ипотека. Данный вид жилищного кредитования предназначен для военнослужащих.

К преимуществам кредита можно отнести: процентная ставка 9,50% годовых в рублях; максимальная сумма кредита – 2 330 00 рублей; минимальный пакет документов заемщика, включающий в себя паспорт РФ, свидетельство о праве на получение ЦЖЗ, погашение кредита производится за счет средств ФГКУ «Росвоенипотека», а так же отсутствует комиссия по кредиту.

7. Загородная недвижимость. Это кредит, предоставляемый на

приобретение или строительство дачи (садового дома), других строений потребительского назначения, незавершенных строительством вышеуказанных объектов, незавершенного строительством жилого дома, приобретение земельного участка. Отличительным преимуществом является минимальный первоначальный взнос от 25%.

8. Строительство жилого дома. Это кредит, предоставляемый на индивидуальное строительство жилого дома, основные преимущества которого аналогичны кредитованию на приобретение готового жилья.

9. Рефинансирование под залог недвижимости. Преимущество данного кредита дает возможность консолидации в одном кредите ипотечного и прочих кредитов, полученных в разных банках, обеспечивающий удобство оплаты кредита, так как все задолженности формируются на один счет, на одну дату, в один платеж.

Рефинансирование позволяет снизить общий размер платежа по кредитам и получить дополнительную сумму на цели личного потребления под низкую процентную ставку.

Вышеперечисленные виды ипотеки являются основными и в разных банках имеют свою специфику и условия предоставления. Существуют и другие подвиды жилищного кредитования, которые имеют узкоспециализированную направленность на определенную категорию клиентов.

Таким образом, можно прийти к выводу, что ипотечное кредитование играет огромную роль в современной рыночной экономике государства, так как позволяет решать одну из главных социальных проблем граждан, какую как обеспеченность качественным и современным жильем в относительно короткие сроки.

Ипотека представляет собой метод получения займа под залог недвижимости и имеет ряд отличительных особенностей, которые выделяют его из других форм кредитования. Предметом залога может быть как земельные участки, так и здания, жилые дома, дачи, незавершенное

производство и т.д.

Коммерческие банки предоставляют различный спектр видов ипотеки, с различными условиями предоставления займа, сроками, процентными ставками, льготами и полностью индивидуальным подходом к рассмотрению кредитной заявки, поэтому каждый клиент может быть уверен, что сможет подобрать для себя именно те условия кредитования, которые подходят именно ему решить его жилищный вопрос в ближайшее время.

## 1.2. Основы правового регулирования ипотечного кредитования

В основе задач государства при становлении ипотечного кредитования, как одной из самых важных отраслей банковских услуг не только для населения, но и экономики в целом, лежит формирование отлаженной системы нормативного регулирования и создание законодательной базы, которые позволят снизить финансовые риски участников и повысить доступность получения данного вида кредита для граждан.

В настоящее время, российское законодательство, регулирующее сферу жилищного кредитования, постоянно совершенствуется и развивается, учитывая общепринятые мировые стандарты в этой области банковской деятельности.

Основными нормативными актами, позволяющими регулировать гражданские правоотношения между участниками ипотечного кредитования и сделки с недвижимым имуществом, являются:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 21.07.2014 №11-ФКЗ).

В соответствии с Конституцией РФ в отношении объектов недвижимости:

- гарантирована свобода экономической деятельности и защита права

- государственной, частной, муниципальной собственности и других форм;
- определен особый статус природных ресурсов, в частности земли, как основы жизнедеятельности населения, которое проживает на определенной территории;
- установлено право граждан на землю в виде частной собственности и в виде объединений граждан, на принципах соблюдения общественных интересов;
- установлено гарантированное право граждан на наличие жилища, предусмотрена государственная защита прав и свобод человека и гражданина РФ. [1]

2. Гражданский кодекс РФ от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (в ред. От 9 февраля 2009 г.) (ГК РФ). [2] Дается определение ипотеки, как залога недвижимости (п. 2 ст. 334 ГК РФ), перечисляются объекты недвижимого имущества, которые могут выступать предметом ипотеки, а так же описывается процедура выдачи кредита согласно нормам параграфа « гл. 42 «Кредит», где дается понятия кредитного договора, приводятся общие положения по структуре.

В связи с тем, что ипотечные договора, по сути, являются кредитными и в их обеспечении предусмотрено использование объекта недвижимости в виде залога, то применяются нормы параграфа 3 гл. 23 об обеспечении исполнения обязательств. Согласно ГК РФ, гл. 23 «Обеспечение исполнения обязательств» (ч. 1)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 07.02.2017) определен перечень мер, способствующих понуждению должника к исполнению гражданско-правовых обязательств.

Согласно параграфу 3 главы 23 «Залог» ГК РФ (ч. 1)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 07.02.2017) урегулировано понятие залога, основания возникновения залога, предмет залога и прочие понятия, регулирующие отношения залога и другие нормы, регулирующие правовое положение залога как способа обеспечения обязательств. В силу залога, согласно ст. 334 ГК РФ,

кредитор имеет право, по обеспеченному залогом обязательству и в случае его неисполнения должником, получить удовлетворение относительно других кредиторов лица, обладающего этим имуществом.

3. Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) [4], где установлены принципы и отношения связанные с предоставлением земельных участков, в том числе и для жилищного строительства.

4. Налоговый кодекс РФ №117-ФЗ от 5 августа 2000 г. (ред. От 28.12.2016) устанавливает понятие организация и индивидуальный предприниматель, а также стоимость недвижимости и земельных участков в порядке, предусмотренном ст. 333.25 НК РФ и применяется оценщиками при анализе потоков денежных средств от использования имущества, подвергающегося оценке [3].

5. Жилищный кодекс РФ №188-ФЗ от 29 декабря 2004 г. (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) регулирует жилищные отношения, связанные [5]:

- с возникновением, осуществлением, изменением и прекращением прав пользования, владения и распоряжения жилой недвижимости, относящейся к государственному и муниципальному жилищному фонду;
- с употреблением жилыми помещениями жилищного фонда, находящегося в частной собственности;
- с употреблением общего имущества собственников помещений;
- с причислением помещений к разряду жилых помещений и устранению их из состава жилищного фонда;
- с учетом жилищного фонда, содержанием и ремонтом жилых помещений;
- с переустройством и перепланировкой жилых помещений;
- с управлением многоквартирными домами;

- с созданием и деятельностью жилищно-строительных и жилищных кооперативов, а также товариществ собственников жилья, с определением обязанностей и прав их членов;

- с предоставлением коммунальных услуг.

6. Федеральный закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 (ред. от 03.07.2016) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» основной правовой документ, который регулирует ипотечные основы возникновения, порядок оформления и юридические последствия их возникновения [6].

Рассматриваемый закон признается специалистами как первый специальный закон, определяющий систему отношений, формирующихся в связи с залогом недвижимости. В законе предусмотрена конкретизация условий приобретения недвижимости и дальнейшего залога прав на нее посредством предоставления кредита.

- четко отражаются правоотношения в области ипотеки квартир и жилых домов;

- уделяется внимание особенностям ипотеки сооружений и зданий, предприятий, а также земельных участков;

- заложены основы по развитию вторичного рынка ипотечных кредитов;

- установлено понятие последующей ипотеки, как и условия, на основании которых она допускается, и возможность переуступки прав, осуществляемая по договору об ипотеке;

- описаны действия по переходу к другим лицам прав на имущество, а также обременение правами других лиц этого имущества;

- определяются как права, так и обязанности залогодателя, связанные с использованием имущества, которое заложено по договору об ипотеке;

- определяются основные требования по содержанию договора о залладной и ипотеке;

- обозначается момент возникновения залога на недвижимость;
- описывается процедура по государственной регистрации ипотеки.

Договор об ипотеке подлежит обязательной государственной регистрации. Он вступает в силу и считается заключенным именно с момента его государственной регистрации. При несоблюдении правил государственной регистрации, такой договор об ипотеке считается недействительным. До недавнего времени также существовали требования по нотариальному удостоверению договора ипотеки. Когда соглашение об ипотеке включается в кредитный или иной договор, который содержит обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должны быть соблюдены требования, которые установлены для договора об ипотеке, в отношении государственной регистрации и формы такого договора.

Данным законом хоть и регулируются основные правоотношения, которые возникают при ипотеке, но в нем имеются некоторые недостатки, не позволяющие как заемщикам, так и кредиторам активно осуществлять ипотечную деятельность в связи с тем, что ей присущи высокие риски. Речь идет об обращении взыскания на заложенное имущество, которое на практике реализовать достаточно сложно.

7. Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" от 11.11.2003 N 152-ФЗ. [8]. Переняв зарубежный опыт, Россия позаимствовала механизм рефинансирования через ипотечные ценные бумаги. Для этого было создано АО «АИЖК» и принят данный закон, который регулирует отношения, возникающие при выпуске, эмиссии, выдаче и обращении ипотечных ценных бумаг, за исключением закладных, а также при исполнении обязательств по указанным ипотечным ценным бумагам.

При наступлении кризисных явлений в российской экономике в конце 2008 года наблюдательный совет ОАО «АИЖК» одобрил «Правила реструктуризации в 2009 году ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий заемщиков» и было принято решение об основании ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов». Цель этой

структуры - помощь заемщикам, которые испытывают трудности с погашением ипотечных кредитов и реструктуризация взятых заемщиками на себя обязательств.

Кроме таких нормативно-правовых и законодательных актов, которые регулируют процесс ипотечного кредитования, есть региональные законодательные акты, принимающиеся в регионах РФ в области ипотечного кредитования. Во многих субъектах Российской Федерации принимались такие законы, целевые программы, различные положения о развитии системы ипотечного кредитования на территории субъекта. Муниципалитеты тоже могут принимать различные нормативно-правовые акты по урегулированию процесса ипотечного кредитования, но понятия и способы урегулирования отношений, которые возникают при ипотечном кредитовании, значительным образом различаются.

Участие государства и местных органов самоуправления в реализации ипотечных программ особенно на первых этапах является определяющим для ее успеха и требует эффективных механизмов такого участия. При разработке соответствующих механизмов учитываются ограниченность финансовых возможностей государства и необходимость преимущественного использования надежных методов государственной поддержки и участия в программе.

Основные направления государственного стимулирования жилищного ипотечного кредитования могут быть представлены следующим образом [36, стр. 67]:

- совершенствование правовой основы и нормативной базы осуществления ипотечного кредитования;
- осуществление ряда мер по снижению рисков, связанных с долгосрочным кредитованием, и повышение прибыльности и привлекательности подобного кредитования для банков;
- создание общенациональной системы ипотечного кредитования, которая включала бы функции вторичного рынка ипотечных займов,

выданных кредитными организациями, для поддержания уровня ликвидности этих организаций, обеспечения и эффективного распределения кредитных ресурсов;

- принятие дополнительных мер по поощрению участия банков в ипотечном кредитовании, например привлечение банков к управлению средствами безвозмездных субсидий, предоставляемых гражданам на строительство и приобретение жилья;

- оказание помощи семьям со средним и низким доходом, желающим приобрести жилье, за счет предоставления им субсидий на оплату первоначального взноса, а так же при использовании ими ипотечного кредита на приобретение жилья;

- поощрение организаций и предприятий, имеющих долгосрочные ресурсы (например, пенсионных фондов) вкладывать свои средства в ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами.

На сегодняшний день, действующее законодательство РФ не имеет ограничений относительно залогового правоотношения по субъектному составу. Согласно законодательству и залогодателем, и залогодержателем, может стать физическое либо юридическое лицо, а также либо государство. Установленное таким образом правило, предусматривает возможность кредита для лиц, не располагающих недвижимостью, в случае если третьи лица, обладающие правом собственности на определенное недвижимое имущество, обозначатся как залогодатели для обеспечения исполнения обязательств не имеющих в собственности недвижимости лиц.

Ипотечное жилищное кредитование отличается от других видов кредита, которые обеспечиваются ипотекой по целевому назначению (выдается кредит для покупки жилья) и по предмету залога, (покупаемое жилье). В соответствии с законом, по ипотечным договорам предусмотрена возможность залога определенных видов недвижимого имущества. К такому имуществу относят квартиры, жилые дома и части квартир и жилых домов, состоящих из нескольких или одной изолированных комнат (ст. 5 ФЗ «Об

ипотеке»). Запрет ипотеки предусмотрен в отношении имущества, подпадающего под обязательную приватизацию, либо того, где приватизация запрещена, в установленном федеральным законом порядке.

Таким образом, для регулирования отношений по поводу залога недвижимости основным источником права является Федеральный Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», которым в отношении ипотеки могут быть предусмотрены иные правила, чем в ГК РФ применительно к залогу в целом, имеющие приоритет над общими положениями Гражданского кодекса о залоге.

Но за последнее время законодательство об ипотеке (залоге недвижимости) изменилось кардинально. Государство явно стремится упростить отношения в этой сфере. С момента введения в действие Закона от 16.07.1998 г. №102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" претерпел уже несколько редакций. Он шаг за шагом впитывает в себя изменения, продиктованные развитием рынка.

### 1.3. Современное состояние рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации

Важнейшей характеристикой качества жизни человека является его возможность приобрести недвижимость, либо улучшить свои жилищные условия. В настоящее время, вопрос обеспеченности жильем очень актуален для многих граждан страны.

Согласно статистическим данным, средняя стоимость одного квадратного метра жилья в Российской Федерации составляет 58 875 рублей на первичном рынке недвижимости и 53 164 рубля – на вторичном (1 квартал 2018 г.). В то время как средний уровень заработной платы по стране равен 35 369 рублей (январь 2018г.). [51] Данная ситуация делает задачу приобретения современного и качественного жилья очень сложной. Отсюда следует, что ипотечное кредитование – это один из самых доступных и

перспективных направлений банковской деятельности для решения жилищного вопроса.

Современное состояние рынка ипотечного кредитования, на начало 2018 года, рассматривается как состояние с положительной тенденцией. Это, прежде всего, связано с понижением ставок по ипотечным кредитам, различными субсидиями, государственной поддержкой для отдельных слоев населения, возможностью использовать материнский капитал в целях первоначального взноса, а так же повышением реальных зарплат и стабилизацией цен на жилье.

По данным Банка России, в январе 2018 года рынок ипотеки удвоился по сравнению с январем 2017 года. [52] Это обуславливается привлекательными ставками по ипотеке, которые в этом году закрепились на уровне ниже 10%, а так же количеством выданных кредитов, сумма которых за январь 2018 года превысила 148,3 млрд. рублей, что показано на рис. 1.1. [42, 43]:

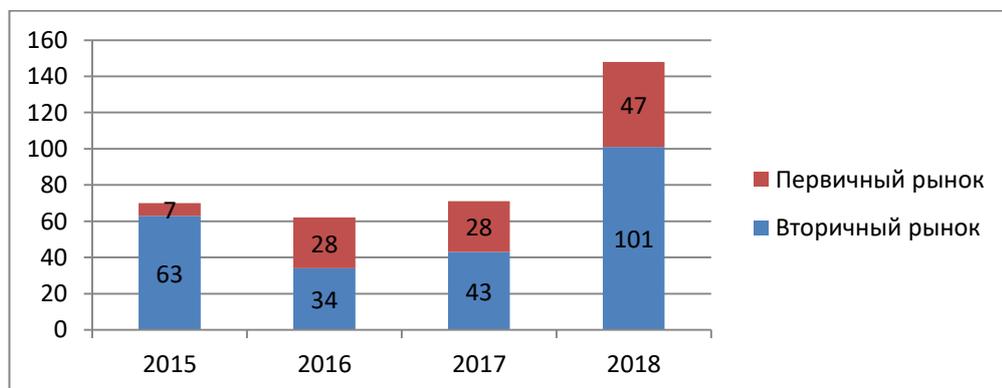


Рис. 1.1. Выдача ипотечных кредитов в январе, млрд. руб.

Как показано на рис. 1.1, показатель 2018 года на 95% больше, чем за аналогичный период прошлого года в количественном выражении и на 105% - в денежном. Так же можно отметить, что январские темпы роста существенно превышают наблюдаемые с мая 2017 года значения, которые в период с мая по декабрь 2017 года составляли 40-70%.

По предварительным оценкам данных Росстата, в начале 2018 года доля рефинансирования путем досрочного погашения кредита за счет нового

кредита, оформленного в другом банке на более выгодных условиях, в общем объеме выдачи достигла 15%, что вдвое больше, чем в 2017 году.

В 2018 году рефинансирование, как процесс передачи права требования долга с заемщика от одного кредитора к другому, набирает свою популярность за счет привлекательных условий кредитования от банков Российской Федерации, а так же большого разнообразия ипотечных программ, в том числе и льготного субсидирования.

Таким образом, рефинансирование в России имеет следующие особенности [36]:

1. В связи с уменьшением процентной ставки по ипотеке за последние 2 года на 6-7%, в 2018 году рефинансирование может увеличить свои объемы;

2. Происходит преобладание внешней формы перекредитования, которая происходит за счет переоформления ссуды в новом финансовом учреждении, над внутренней, при которой банк выдает кредит клиенту спустя время на более выгодных условиях;

3. Главная задача клиента – правильно оценить целесообразность применения рефинансирования, т.к. не все банки готовы идти уступки и не всегда данная процедура несет положительный эффект для самого заемщика.

Рефинансирование целесообразно только в двух случаях:

- если процентная ставка побудет значительно ниже по новому займу, чем по ранее оформленной ипотеке;
- если размер ежемесячных платежей по займу, за счет пролонгации срока кредита или за счет снижения ставки, будет снижен, что является основной целью всех заемщиков.

Ставки по ипотеке по итогам 2017 года заняли свои позиции на уровне ниже 10% [52]: по кредитам на новостройки ставка выдачи в декабре составила 9,77%, а на приобретение готового жилья на вторичном рынке – 9,8%. Средняя ставка по всем выданным кредитам в декабре – 9,79%.

В рыночном сегменте падение ставки с января 2016 года составило более 3 процентных пункта. За всю историю ипотечного кредитования с 2004 г. такого темпа снижения не наблюдалось.

Средняя ставка по выданным в 2017 г. кредитам составила 10,64%. Это ниже уровня 2016 г. на 1,84 п.п. или на 12,48%. Снижение ставки ниже 10% – знаковое явление для ипотечного рынка. Оно вызвано переходом экономики страны в эпоху низких ставок (среднегодовая инфляция в 2017 г. – 3,7%) [51].

Снижение ключевой ставки до 7,5% в конце 2017 г. будет способствовать продолжению тенденции к снижению ставок в начале 2018 г. Поддержание положительных реальных процентных ставок к концу следующего года, в рамках текущей кредитно-денежной политики, позволит снизиться ставке по ипотеке до уровня 8%. [52]

Доступность ипотеки в условиях стабильности цен на жилье увеличивает свои позиции так же за счет снижения ставок, а, следовательно, за счет снижения ежемесячного платежа. Снижение процентной ставки на 4 п.п. влечет за собой снижение платежа на 20% в месяц, тем самым достигается экономия за весь срок кредитования до 45% от суммы кредита.

На основании данных факторов, доля населения, которому доступна ипотека, возросла в 2017 году до 43%, в результате чего, ипотека становится наиболее популярным и востребованным способом приобретения жилья и улучшения жилищных условий: доля сделок с ипотекой возросла с 25% в 2015 г. до 30% в 2016 г. и 35% в 2017 г.

Конкуренция на рынке ипотечного кредитования выступает мощнейшим мотиватором для создания наиболее выгодных условий.

По итогам 2017 года, 15 крупнейшими ипотечными кредиторами выдано более 94% всего объема ипотечных кредитов, тем самым увеличив свою долю выдачи на 3,4 процентных пункта, что в денежном выражении составляет 1 992 млрд. рублей, что отражено в Таблице 1.1. [48].

## Топ-15 крупнейших ипотечных кредиторов за 2016-2017 гг.

Позиция в рейтинге 2016/2017	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов в 2017 г., млрд. руб.	Рыночная доля в 2017 г., %	Прирост рыночной доли в 2017 г. к 2016 г., п.п.
1	Сбербанк	1 088,5	51,4	+5,3
2	Группа ВТБ	430,4	20,3	-1,2
3	Газпромбанк	79,0	3,7	-1,7
4	Россельхозбанк	72,3	3,4	-0,7
5	Райффайзенбанк	59,2	2,8	+0,4
6	Дельтакредит	58,6	2,8	-0,1
7	Российский капитал	49,2	2,3	+0,3
8	Абсолют банк	27,2	1,3	-0,1
9	Уралсиб	27,2	1,3	+0,9
10	Банк Санкт-Петербург	24,5	1,2	0,0
11	Совкомбанк	18,8	0,9	+0,7
12	Возрождение	16,1	0,8	-0,5
13	Сургутнефтегазбанк	14,0	0,7	+0,2
14	АК Барс	13,9	0,7	-0,1
15	Промсвязьбанк	13,0	0,6	0,0

Исходя из данных таблицы 1.1, можно отметить, что доля Сбербанка выросла на 5,3%, а доля остальных государственных банков, которые входят в пятерку крупнейших ипотечных кредиторов, сократилась на 3,5 п.п. до 27,6 п.п.

Объем ипотечного портфеля, по состоянию на 01.01.2018 г., достиг отметки в 5,34 трлн. рублей, что 16% больше показателя к концу 2016 года, из которых 1,12 трлн. рублей составляют ипотечные кредиты, выданные под залог долевого участия при приобретении недвижимости на первичном рынке.

Доля ипотеки в общем портфеле кредитов населению по итогам 2017 года достигла рекордного уровня в 44%. Ипотека выступила драйвером роста розничного кредитования на фоне оживления других видов кредитования населения.

Доля просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней на 1 января 2018 г. снизилась до 2,19% (годом ранее – 2,65%). По не ипотечным кредитам населению этот показатель составляет 11,6%.

В 2017 г. практически полностью прекратилась выдача валютных кредитов (выдано 11 кредитов на 544 млрд. руб., средний срок – 3,2 года). Объем валютной задолженности за год сократился на 30% с 91,9 до 64,6 млрд. руб.

По оценкам АО «АИЖК» в 2017 г. доля кредитов с низким (менее 10%) или отсутствующим первоначальным взносом в общей выдаче составила менее 2%. Однако доля кредитов с первым взносом от 10 до 20% может быть существенно выше [45].

В начале 2017 г. Банком России введены повышенные коэффициенты резервирования по кредитам с низким первоначальным взносом (менее 20%). Эти меры будут способствовать предупреждению формирования кредитных рисков и дальнейшему росту качества ипотечного портфеля. По статистике Банка России, вероятность возникновения просроченной задолженности по ипотеке в течение месяца по кредитам с первоначальным взносом до 10% более чем в 2 раза выше, чем по кредитам с первоначальным взносом в 20-30%.

Всего в 2017 году население приобрело 2,85 млн. жилых помещений, что соответствует уровню 2016.

На первичном рынке жилья населением заключено 621 тыс. договоров долевого участия. Спрос на новостройки сохранился на уровне 2016 года (620 тыс.) несмотря на окончание действия государственной программы субсидирования ипотечных ставок на жилье на первичном рынке. На вторичном рынке жилья физические лица совершили около 2,23 млн. сделок с жильем по договорам купли-продажи.

Цены на рынке жилья продолжают снижаться: за последние 2 года номинальная стоимость жилья снизилась на первичном рынке на 1,4% (4 квартал 2017 года к I кварталу 2015 года), а на вторичном рынке – на 8,4%. Реальные цены (за вычетом инфляции) снижаются уже 5 лет. [48]

Доля сделок на новостройки с ипотекой в целом по России составляет около 50%, а вне столичных регионов (Москва, Московская область, Санкт-

Петербург, Ленинградская область) – на уровне в 61% (в 2015 г. доля сделок с ипотекой в РФ на новостройки составляла 32%).

При этом, если в 2016 г. выдача ипотеки на новостройки осуществлялась, в основном в рамках государственной программы субсидирования, то в 2017 г. после завершения программы, спрос на ипотеку сохранился на прежнем уровне в результате роста ее доступности на рыночных условиях.

Средний размер кредита на приобретение жилья в новостройках составил 2,12 млн. рублей, что на 13% выше уровня 2016 года. Такой рост в условиях стабильности цен на жилье означает увеличение площади приобретаемого жилья или его стоимости.

На вторичном рынке население получило около 695 тыс. ипотечных кредитов, что на 26% выше уровня 2016 г. (551 тыс.)

Доля сделок с ипотекой составила 31%, что на 6 п.п. выше прошлогоднего уровня (25%). Такой существенный рост вызван изменениями в структуре финансирования и реализацией ранее отложенного спроса.

По итогам 2017 года сохраняется высокая концентрация спроса и предложения жилья в 10 ключевых регионах.

В этих регионах высокие объемы жилищного строительства поддерживаются более высоким уровнем зарплат и активным развитием ипотечного кредитования. На долю указанных регионов приходится 47% всей задолженности и 48% всей выдачи ипотеки в 2017 г.

На приобретение строящегося жилья в 10 регионах-лидерах, в среднем, выдается 37% всей суммы ипотечных кредитов (в остальных регионах - 28%). Более высокие объемы ипотеки на новостройки оказывают большее влияние на развитие строительной отрасли, и за счет мультиплицирующего эффекта стимулируют экономический рост в регионе.

Таким образом, рынок ипотечного жилищного кредитования в России уже сложился и динамично развивается, но о нём ещё нельзя сказать, как о стабильном.

По итогам 2017 года стала очевидна положительная тенденция в сфере ипотечного кредитования. По абсолютному значению объем выданных ипотечных кредитов уже в начале 2018 года стал рекордным результатом в истории развития российского рынка ипотечного кредитования. Это связано со снижением процентной ставки по ипотечному кредиту.

Низкие показатели спроса в сфере ипотечного кредитования объясняются соотношением уровня доходов граждан и цен на жилье. Низкая платежеспособность населения и высокая стоимость недвижимости тормозит развитие рынка ипотеки в России. Необходимым условием обеспечения доступности жилья для этих категорий граждан является максимальное стимулирование платежеспособного спроса при одновременном сбалансированном увеличении объемов ввода жилья.

Еще одной положительной тенденцией в анализируемой сфере стала наметившаяся цифровая трансформация рынка ипотечного кредитования. Ведущие банки страны стали активно использовать современные информационные ресурсы при осуществлении сделок.

Ввиду недостаточной развитости инфраструктуры рынка жилья цены на недвижимость на первичном рынке достаточно высокие, что делает такое жильё недоступным для большого количества населения. Стимулирование увеличения объемов строительства нового качественного жилья сможет решить эту проблему.

Итак, формирование системы ипотечного кредитования жилья является одной из ключевых проблем современной России. Создание условий для долгосрочного ипотечного кредитования является привлекательной альтернативой для населения, вынужденного сейчас копить на жилье в полном объеме, поскольку оно позволяет получить жилье в пользование на начальном этапе. Нельзя не отметить положительную динамику на рынке ипотечного кредитования. Следует направить дальнейшие усилия государства на уменьшение процентных ставок, сокращение первоначального взноса,

развитие ипотечных программ, сдерживание цен на жилье, улучшения клиентского сервиса и использование комплексных цифровых технологий.

## ГЛАВА 2. ОРГАНИЗАЦИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В БАНКЕ ПАО «СБЕРБАНК»

### 2.1. Организационно-экономическая характеристика ПАО «Сбербанк»

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» - это один из самых крупнейших современных организаций в России.

Сегодня «Сбербанк» является основополагающей банковской системы страны и экономики России в целом, так как лидеру банковского сектора принадлежит 28,9% совокупных банковских активов по общему объему активов (по состоянию на 1 января 2017 года). Инвестиционная

привлекательность Сбербанка олицетворяется структурой его акционерного капитала.

На долю Сбербанка приходится 46,1% вкладов населения, 40,5% кредитов физическим лицам и 32,4% кредитов юридическим лицам. Активными клиентами Сбербанка является 60% населения Российской Федерации, а спектр услуг включает в себя максимально широкий перечень: от традиционных депозитов и различных видов кредитования до банковских карт, денежных переводов, банковского страхования и брокерских услуг.

На сегодняшний день «Сбербанк» – это современная кредитная организация с широкой сетью подразделений, являющаяся надежным партнером для 86,2 млн. частных клиентов и 2,1 млн. компаний России и других стран, которая стремительно трансформируется в один из крупнейших мировых финансовых институтов. Он включает в себя 14 территориальных банков, более 16 тысяч отделений по всей стране, в 83 субъектах Российской Федерации, а так же в последние годы расширил свое международное присутствие не только в странах СНГ, но и в девяти странах Центральной и Восточной Европы.

Структура управления Сбербанка состоит из трех органов (рис. 2.1.) [41]

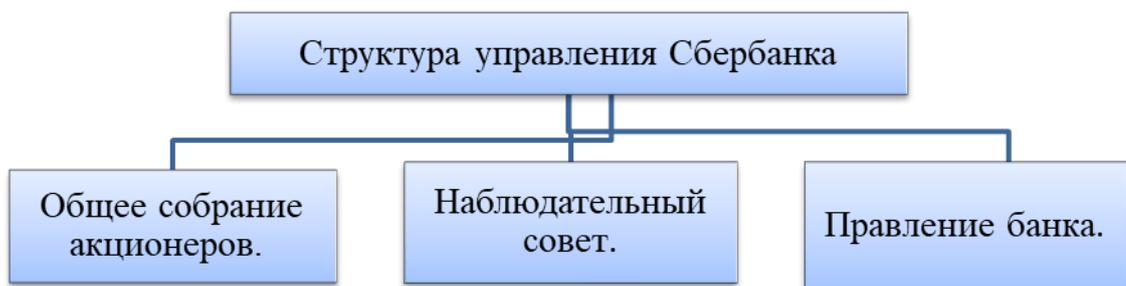


Рис. 2.1. Структура управления ПАО «Сбербанка»

Как представлено на рисунке 2.1, высшим органом управления кредитно-финансовой организации является Общее собрание акционеров, курирующее основные виды деятельности банка, которое проводится один раз в год. В рамках этого собрания принимаются решения относительно

распределения чистого дохода, порядке и объеме выплат собственникам бизнеса, стратегии развития банка и другие.

Наблюдательный совет координирует деятельность финансового института, тем самым определяя приоритетные направления активной и пассивной политики, а так же принимает решение об увеличении капитала и размещении свободных средств в ценные бумаги.

Правление банка является коллегиальным исполнительным органом, в компетенцию которого входят такие задачи, как обсуждение отчетов, поступающих от территориальных банков, формирование политики в области управления рисками, утверждение процентных ставок по депозитам для физических и юридических лиц, утверждение штатной численности сотрудников, принятие решения о слиянии, ликвидации подразделений и т.д.

Президентом банка с 2007 года и по настоящее время является Герман Греф, к основным управленческим функциям которого, как и Председателя Правления банка, относится: организация работы всех структурных единиц, распределение обязанностей и зоны ответственности между заместителями, утверждения выпуска эмиссионных ценных бумаг и решение текущих вопросов.

Организационная структура Сбербанка включает в себя 4 главных блока и представлена на рисунке 2.2. [41]

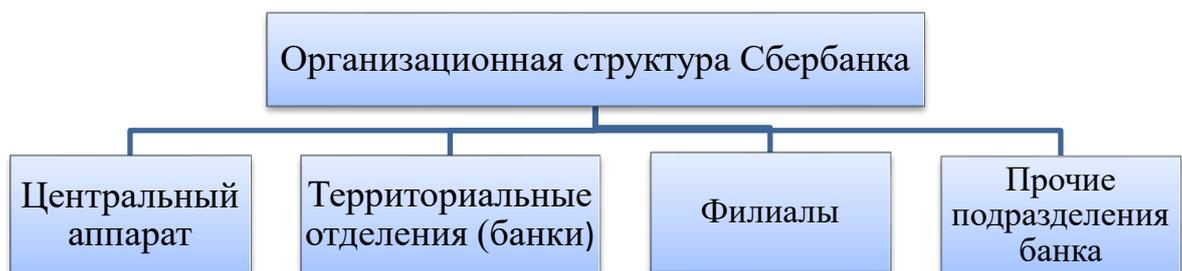


Рис. 2.2. Организационная структура ПАО «Сбербанка»

Как показано на рисунке 2.2, первый блок структуры банка является Центральный аппарат, основным предназначением принято считать гибкое

управление филиалами и дополнительными офисами, а так же территориальными банками на основе единого подхода к оценке и ограничению процентного, курсового, балансового и рыночного рисков.

К 13 территориальным отделениям (банкам) относятся: Байкальский, Волго-Вятский, Дальневосточный, Западно-Сибирский, Московский, Поволжский, Северо-Западный, Волгоградский, Сибирский, Среднерусский, Уральский, Центрально-Черноземный, Юго-Западный банки. Возглавляются данные территориальные подразделения Председателями, которые назначаются на должность Президентом Сбербанка.

Основной их целью прочих подразделений банка является обеспечение гибкой, клиентоориентированной деятельности Сбербанка. К ним относятся: Сбербанк Сервис, Сбербанк Новые технологии, Сбербанк Управление активами, Сбербанк – АСТ, Сбербанк Инвестиции и другие.

Банк осуществляет свою деятельность на основании Генеральной лицензии на осуществление банковских операций №2440, выданной Банком России 11.8.2015 г.

Позиции Сбербанка в сегменте обслуживания розничных клиентов отражают следующие данные по итогам 2017 года [42]:

- число его активных розничных клиентов выросло за год до 86,2 млн. человек, или на 2,9 млн. человек;
- доля зачисленной через Сбербанк заработной платы выросла до 56,1% или на 4,0 п.п.;
- доля пенсионеров, которые получают пенсии через Банк, увеличилась до 61,3%;
- доля на рынке жилищного кредитования увеличилась на 1,0% и составила 55,6%.;
- количество участников Программы лояльности «Спасибо от Сбербанка» выросло на 27,9% до 31,6 млн. чел.;
- доля Банка в безналичных платежах физических лиц увеличилась на 4,2 п.п. до 81,6%.

Совершенствование возможности дистанционного управления счетами клиентов является одной из основных задач деятельности банка. Это необходимо для более удобного, своевременного и технологичного обслуживания, которое достигается с помощью специально созданной системы удаленных каналов обслуживания, в которую входят: одна из крупнейших в мире сетей банкоматов и терминалов самообслуживания, а также мобильные приложение Сбербанк Онлайн для смартфонов, веб-версия Сбербанк Онлайн, SMS-сервис «Мобильный банк».

Устойчивая динамика роста числа уникальных активных клиентов удаленных каналов говорит о том, что Сбербанк активно совершенствует каналы обслуживания для предоставления услуг своим клиентам (рис. 2.3) [42, 43]:

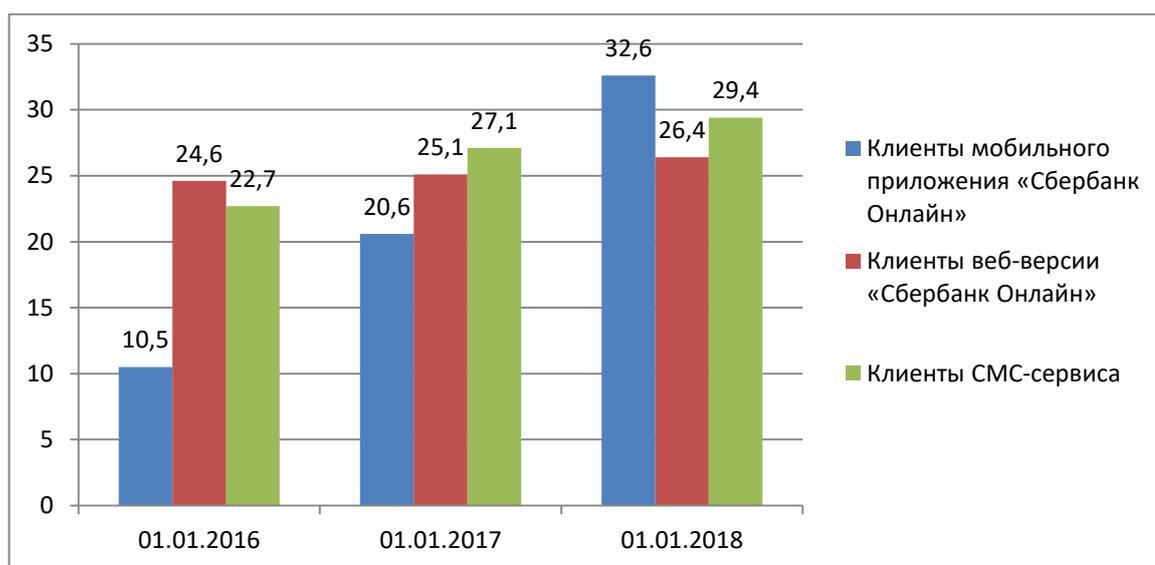


Рис. 2.3. Динамика уникальных активных клиентов удаленных каналов ПАО Сбербанк за период 2015-2017 годы, млн. чел.

На рисунке 2.3. показано, что на начало 2018 года количество уникальных активных клиентов удаленных каналов возросло на 9,4 млн. и достигло 56,8 млн. человек, 32,6% которых осуществляют свои операции через сервис «Сбербанк Онлайн» и его мобильное приложение, 26,4%

являются клиентами веб-версии «Сбербанк Онлайн», а 29,4% относятся к клиентам СМС-сервиса.

Активная работа банка по всем направлениям деятельности, постоянное взаимодействие со всеми категориями клиентов, внедрение и развитие новых продуктов и услуг позволили Сбербанку по итогам 2017 года достичь значительных финансовых результатов и показать высокую эффективность бизнеса.

В 2017 году активы ПАО «Сбербанк» увеличились на 6,7%. Совокупный кредитный портфель вырос на 6,6%, показав прирост и в корпоративном, и в розничном сегменте. Собственные средства увеличились за 2017 год на 21,8%, что обусловлено, главным образом, прибылью Группы по результатам деятельности.

В 2017 году показатель чистой прибыли Сбербанка составил рекордную сумму – 748,7 млрд. руб., которая на 38,2% превысила показатель 2016 года.

В таблице 2.1 представлены основные показатели деятельности банка.

Таблица 2.1

Динамика основных показателей деятельности ПАО Сбербанк за 2015-2017 годы<sup>1</sup>

Показатель	На начало года			Темп прироста, %	
	2016 (2015 год)	2017 (2016 год)	2018 (2017 год).	2017/ 2016	2017/ 2015
1. Активы-нетто, всего, в т. ч.	22706,9	21721,0	23158,9	6,6	2,0
1.1. Чистая задолженность по ссудам	16221,6	16221,6	17466,1	7,7	3,5
1.2. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль и убыток	405,9	141,3	91,4	-35,3	-77,5
1.3 Средства в Центральном банке РФ	369,7	586,7	967,2	-22,7	27,5
2. Обязательства-всего	20378,7	18892,1	19799,7	4,8	-2,8
2.1. Средства ЦБ РФ	768,9	581,1	591,1	1,7	-23,1

<sup>1</sup> Рассчитано по бухгалтерской отчетности по РПБУ (Приложения 1,2)

2.2. Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	14026,7	17722,4	16882,0	5,1	0,1
2.2.1. Вклады и средства индивидуальных предпринимателей	17722,4	16881,9	17742,62	7,7	15,2
2.3. Выпущенные долговые обязательства	647,6	610,9	575,3	-5,8	-11,2
3. Источники собственных средств	2328,1	2828,9	3359,1	18,7	44,3
3.1. Уставный капитал	67,8	67,8	67,8	0	0
3.2. Прибыль после налогообложения	218,3	498,3	653,5	31,1	199,4
4. Прибыль до налогообложения	306,8	647,0	845,8	30,7	175,7
5. Регулятивный капитал	2311,5	2658,1	3124,4	17,5	35,2
6. Численность персонала, тыс. чел.	271	259	251	-3,1	-7,4

Исходя из данных, представленных в таблице 2.1. видно, что за 2017 г. активы Банка составили 23 158, 9 млрд. руб., что на 6,6% (1 437,8 млрд. руб.) выше значения данного показателя за 2016 г. и на 2,0 % выше значения за 2015 г. (452, 0 млрд. руб.). На динамику активов повлияло увеличение ссудной задолженности за исследуемый период на 3,5% или 596,3 млрд. руб., а так же изменение прочих финансовых активов, которые уменьшились за 2017 год на 35,3% или 49,8 млрд. руб.

Валютная переоценка повлияла на обязательства банка, которые за 2017 г. составили 19799, 7 млрд. руб., что превышает значение данного показателя на 4,8% (907,6 млрд. руб.) относительно 2016г., но относительно показателя за 2015 год сократились на 2,8 % или 578,9 млрд. руб.

Источники собственных средств устойчиво и довольно ритмично наращивались Банком в исследуемом периоде. Вместе с тем уставный капитал, являющийся единственным источником базового капитала, оставался в периоде неизменным. Прибыль, являясь, основным источником собственных средств за 2017 год увеличилась на 31,1% или 155, 2 млрд. руб., а за исследуемый период возросла на 199,4% или 435,5 млрд. руб.

В связи с оптимизацией и реорганизацией подразделений Сбербанка, количество сотрудников сократилось исследуемый период на 7,4% или на 20 тыс. человек.

В отчетном периоде Сбербанк улучшил все показатели по обязательным нормативам. Увеличение капитала на фоне падения активов повлиял на улучшение показателей достаточности капитала. Таким образом, в рассматриваемый период банком ПАО «Сбербанк России» были достигнуты высокие результаты деятельности. В итоге активы Банка выросли на 2,0 % прежде всего за счет прироста денежных средств, средств КО в других КО и в ЦБ РФ. При этом, несмотря на спад доли чистой ссудной задолженности в 2 раза за последний отчетный период, она продолжает занимать в структуре активов наибольшую часть — 75,4%.

Обязательства Банка уменьшились на 2 %, прежде всего, за счет незначительного прироста средств клиентов, не являющихся КО и вкладов (средств) физических лиц и индивидуальных предпринимателей на долю которых приходится 89,6% и 59,5% всех обязательств Банка. Это связано как с ростом депозитной базы Банка, так и суммы средств клиентов на расчетных и текущих счетах. Рост собственных средств Банка, который составил 44,3%, был обусловлен в первую очередь приростом прибыли. Необходимо так же отметить, что на протяжении всего рассматриваемого периода финансовый результат Банка оставался относительно стабильным и периодически рос.

## 2.2. Анализ основных показателей финансово-хозяйственной деятельности банка

ПАО «Сбербанк», в современных условиях, является универсальным банком, предоставляющим широчайший ассортимент банковских услуг от стандартных видов кредитования и различных депозитов до банковских карт, денежных переводов, банковского страхования и брокерских услуг, тем самым

имея все шансы и потенциал для удовлетворения потребностей разнообразных групп клиентов.

Внешние условия в 2016 году были неоднозначными, но в целом соответствовали всем ожиданиям и прогнозам: российская экономика вышла из рецессии, показав умеренный рост в 1,5% на фоне восстановления внутреннего спроса. Однако рост расходов потребителей не был подкреплён ростом доходов. Жёсткая кредитно-денежная политика и укрепление рубля в начале года привели к замедлению инфляции до рекордно низкого уровня 2,5%. Как следствие Банк России опустил ключевую ставку ниже 10%, что активизировало спрос на кредиты.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности коммерческого банка является важнейшим условием обеспечения результативности управленческих решений, которые влияют на финансовые результаты банка, а так же позволяет проследить качество и эффективность деятельности коммерческого банка.

Для более точного определения надёжности и эффективности деятельности ПАО «Сбербанк России», необходимо рассмотреть анализ отчета о прибылях и убытках, который позволяет выявить положительную или отрицательную тенденцию, определить факторы, воздействующие на конечный финансовый результат, а так же изучить структуру, состав и динамику тех или иных показателей финансовой результативности банка.

Данные для анализа отчета о финансовых результатах ПАО «Сбербанк России» за 2016-2018гг. отражен в таблице 2.2.

Таблица 2.2

Финансовые результаты ПАО «Сбербанк России» на период 2015-2017 годы, млрд. руб. [42, 43]

Показатель	2015 год	2016 год	2017 год	Изменение, %		
				2016/ 2015	2017/ 2016	2017/ 2015
Чистая прибыль	222,9	541,9	748,7	143,1	38,2	235,6
Операционный доход до резервов	1429,8	1697,5	1903,3	18,7	12,1	33,1

Операционные расходы	623,4	677,6	672,8	8,7	-0,7	7,9
Расходы на создание резервов под обесценение долговых финансовых активов	475,2	342,4	287,3	-27,9	-16,1	-39,5

Исходя из данных таблицы 2.2, видно, что в целом динамика показателей агрегированного отчёта о финансовых результатах ПАО «Сбербанк России» имеет положительную тенденцию. За 2016 г. чистая прибыль увеличилась до 541,9 млрд. рублей, что на 143,1 % выше показателя за 2015 г., а за 2017 год сумма возросла на 38,2% и составила более 748,7 млрд. рублей, к тому же, показатель прибыли на обыкновенную акцию вырос на 38%.

Это является следствием роста объёма работающих активов, а также оптимизации структуры средств клиентов в пользу более дешёвых ресурсов и снижения уровня процентных ставок относительно 2016 года.

Операционные доходы до вычета резервов за 2016 г. увеличились за отчетный период до 1 697,5 млрд. рублей или на 18,7%, а 2017 г - до 1 903,3 млрд. рублей или на 12,1%, в основном, за счет чистого процентного дохода и чистого комиссионного дохода.

За 2016 год расходы на создание резервов под обесценение долговых финансовых активов снизились на 27,9 % или до 342,4 млрд. рублей – против 475,2 млрд. рублей за 2017 г. и на 16,1% или до 287,3 млрд. рублей за 2017 г. относительно 342,4 млрд. рублей за 2016 год.

Операционные расходы в 2016 году замедлили темп роста относительно прошлого года и увеличились на 8,7 % или до 677,6 млрд. рублей. Наиболее существенный прирост продемонстрировали расходы на содержание персонала (11,1 %), являющиеся основным компонентом операционных расходов. Преимущественно данный рост связан с индексацией заработной платы персонала. Также в 2016 году показали рост расходы на рекламу

и маркетинг (на 19,2 %) и расходы по операционной аренде (на 17,8 %). При этом отношение операционных расходов к операционным доходам до вычета резервов под обесценение за 2016 год значительно улучшилось: с 43,7 % по итогам 2015 года до 39,7 % по итогам 2016 года (на 4,0 п. п.).

В 2017 году показали снижение на 0,7% до 672,8 млрд. рублей, что вызвано, в основном, изменением методологии по расчету амортизационных отчислений по основным средствам и расходов на информационные услуги. Наибольшее снижение продемонстрировали расходы на амортизацию основных средств (-31,5%), вызванное изменением оценки срока полезного использования основных средств. Также существенное снижение отмечается по расходам на информационные услуги (-13,9%) в связи с изменением классификации расходов на смс-оповещения. Снижению операционных расходов способствовало также снижение расходов иностранных дочерних компаний, вызванное эффектом валютной переоценки. Без учета методологических изменений по учету амортизационных отчислений и расходов на информационные услуги сумма операционных расходов составила бы 694,1 миллиард рублей, рост операционных расходов за год составил бы 2,4%, что соответствует темпу роста на уровне инфляции.

Расходы на содержание персонала - основной компонент операционных расходов - увеличились на 4,8% в 2017 году по сравнению с 2016 годом за счет индексации заработной платы. Отношение операционных расходов к операционным доходам до вычета резервов под обесценение продолжило тенденцию к снижению и составило 35,2% по итогам 2017 года по сравнению с 39,7% по итогам 2016 года (снижение на 4.5 п.п.). Снижение данного показателя вызвано, в основном, ростом операционных доходов, что отражено в Приложении 3.

Без учета данных изменений сумма операционных расходов составила бы 694,1 млрд. рублей, рост за год составил бы 2,4%.

ПАО «Сбербанк» сохранил на начало 2018 года лидирующие позиции на всех основных сегментах финансового рынка Российской Федерации, что отражено в таблице 2.3. [42, 43].

Таблица 2.3

Доля ПАО «Сбербанк» в основных сегментах российского финансового рынка, %

Сегмент финансового рынка	01.01.2016	01.01.2017	01.01. 2018
Активы	28,7	28,9	28,9
Кредиты корпоративным клиентам	32,2	31,7	32,4
Кредиты частным клиентам	38,7	40,1	40,5
Средства корпоративных клиентов	25,0	22,1	20,9
Средства частных клиентов	46,0	46,6	46,7
Капитал	29,7	33,5	39,3

Как показывает таблица 2.3, в 2017 году Сбербанк продолжил усиливать свои позиции, как на розничных рынках, так и в корпоративном сегменте. На рынке кредитования частных клиентов Сбербанк заметно увеличил долю по кредитным картам, а также кредитам наличными. На рынке вкладов населения сохранилась положительная динамика портфеля, Сбербанк и другие банки с государственным участием усилили свои позиции за счет изменения предпочтений вкладчиков в пользу более надежных финансовых институтов.

Однако на рынке ипотечного кредитования конкуренция серьезно обострилась, в том числе из-за Программы государственной поддержки ипотеки, в связи с чем доля Сбербанка немного снизилась.

Что касается жилищного кредитования, ПАО «Сбербанк» занимает лидирующие позиции на российском рынке. На фоне смягчения кредитно-денежной политике Сбербанк снизил ставки на свои основные банковские продукты, что благоприятно отразилось на кредитном портфеле, который увеличился на 6,6%. По сравнению с 2016 годом доля Сбербанка на рынке ипотечного кредитования увеличилась на 1 п.п. и достигла 55,6%. Структура кредитного портфеля ПАО «Сбербанк» отражена в таблице 2.4. [42, 43].

Таблица 2.4

Динамика розничного кредитного портфеля Группы «Сбербанк», млрд. руб. [42, 43]

Категория	2016 (2015 год)	2017 (2016 год)	2018 (2017 год)	Темп прироста, %		
				2017/ 2016	2018/ 2017	2018/ 2016
Розничный кредитный портфель:	4 966	5 032	5 717	1,3	13,6	15,1
- жилищные кредиты	2 555	2 751	3 191	7,7	16,0	24,9
- потребительские кредиты	1 682	1 574	1 726	-6,4	9,7	2,6
- кредитные карты и овердрафты	587	587	679	0,0	15,7	15,7
- автокредиты	142	120	121	-15,5	0,8	14,8

Исходя из данных, отраженных в таблице 2.4, можно сделать вывод, что доля розничного кредитного портфеля имеет положительную динамику на протяжении всего рассматриваемого периода. Доля жилищных кредитов в структуре розничного кредитного портфеля занимает лидирующую позицию и увеличилась в 2017 году на 7,7% или 2 555 млрд. руб., а в 2018 г. возросла на 13,6% или 5 717 млрд. руб. Все остальные составляющие кредитного портфеля также имеют положительную тенденцию за исследуемый период.

Всего за 2017 год было выдано 632 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 1 092 млрд. руб., что отражено в таблице 2.5.

Таблица 2.5

Основные показатели жилищного кредитования ПАО «Сбербанк» [42, 43]

Показатель	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018
Доля Сбербанка на российском рынке жилищного кредитования, %	55,0	54,6	55,6
Объем выданных жилищных кредитов, млрд руб.	667	722	1092
Количество выданных жилищных кредитов, тыс. шт.	439	475	632

Исходя из данных, отраженных в таблице 2.5, следует вывод, что по сравнению с 2016 годом доля «Сбербанка» на рынке ипотечного кредитования сначала снизилась почти на 1,5 п.п., а по итогам следующего отчетного периода увеличилась на 1 п.п. и достигла 55,6%.

Объем выданных кредитов на 01.01.2017 г. по сравнению с показателем на предыдущую отчетную дату увеличился на 8,2% или 55 млрд. руб., а на 01.01.2018 г. сумма увеличилась более, чем на 51%, что повлекло за собой повышение суммы общего объема выданных ипотечных кредитов до 1092 млрд. руб. Количество выданных жилищных кредитов за исследуемый период увеличилась на 43,9% или 193 тыс. шт.

Этому способствовало развитие онлайн сервиса «ДомКлик», который предоставляет клиентам возможность осуществлять операции с недвижимостью, включая электронную регистрацию прав собственности, тем самым обеспечивая поддержку и сопровождение на всех этапах приобретения недвижимости. Этим сервисом пользуется более 4 млн. клиентов.

Возможность электронной регистрации сделок с готовым жильем, включая сделки с первичной недвижимостью, предоставляет «Сбербанк» совместно с Росреестром, по результатам пилотного проекта которых, сроки сделок были снижены с восьми до одного рабочего дня, тем самым задав новый стандарт клиентского сервиса.

Данный мультимедийный портал, помогает клиентам решить весь цикл задач, связанных с приобретением недвижимости – от подачи заявки на ипотеку до подачи документов по сделке на государственную регистрацию права собственности. Сервис объединяет клиентов, сотрудников и партнеров Сбербанка – застройщиков и агентств недвижимости, тем самым создавая платформу для удобного осуществления операций с недвижимостью.

Объем выданных жилищных кредитов через платформу «ДомКлик» вырос на 51% по сравнению с 2016 годом и составил 10,8 млрд руб., при этом ставка снизилась с 11,9% в декабре 2016 года до 9,7% в декабре 2017 года. Высокий рост продемонстрировал новый продукт – рефинансирование

ипотечных кредитов других банков. В декабре 2017 года доля данного продукта составила 7% от общего объема выданных Сбербанком ипотечных кредитов.

Важным нововведением стал запуск подбора и одобрения квартир на платформе «ДомКлик», а так же другое новшество платформы – одобрение ипотеки без заполнения анкеты для зарплатных клиентов, проходящих авторизацию через Сбербанк Онлайн, что существенно упрощает подачу заявки на кредит.

Таким образом, можно сделать вывод, что на современном этапе ПАО «Сбербанк России» - это универсальный банк, который предоставляет широкий спектр банковских услуг, направленных на удовлетворение потребностей различных групп клиентов.

В 2017 году Сбербанк продолжил усиливать свои позиции, как на розничных рынках, так и в корпоративном сегменте. На рынке кредитования частных клиентов Сбербанк заметно увеличил долю по кредитным картам, а также кредитам наличными.

Анализ основных показателей финансовой отчетности позволил определить гарантии надежности и эффективности деятельности банка. Чистая прибыль «Сбербанка» на 01.01.2018 г. составила 748,7 млрд. руб., а рентабельность достигла своего максимума за последние несколько лет и составила 24%. Кредитный портфель увеличился на 6,6%, что было вызвано смягчением денежно-кредитной политики и снижением ставок на основные банковские продукты.

ПАО «Сбербанк» сохранил лидирующие позиции на всех основных сегментах финансового рынка Российской Федерации, одним из которых является рынок ипотечного кредитования.

По рентабельности капитала, которая установила в прошлом году пятилетний максимум, превысив 24%, Сбербанк занял первое место среди 30 крупнейших банков мира. Достижение таких результатов стало возможным за

счет улучшения клиентского опыта, разработки новых технологических решений и повышения эффективности бизнеса.

В связи с увеличением портфеля ипотечных кредитов на 16% за отчетный период, жилищное кредитование можно считать лидером розничного кредитного портфеля. Всего за 2017 год было выдано 632 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму более 1 млрд. руб. Развитию ипотечного кредитования способствует онлайн сервис «ДомКлик», обеспечивая поддержку и сопровождение на всех этапах приобретения недвижимости, а так же внедрение современных инструментов финансирования и рефинансирования ипотечных кредитов, использование эффективных схем ипотечного кредитования.

В ходе проведенного анализа финансово-экономических характеристик ПАО «Сбербанк России» было выявлено, что в целом банк эффективно осуществляет свою деятельность и является надёжным.

### 2.3. Практика ипотечного кредитования в деятельности ПАО «Сбербанк»

Одним из самых главных направлений государственной жилищной политики является ипотечное кредитование, которое является одним из способов приобретения готового жилья или улучшения жилищных условий граждан. Тем самым подтверждая, что одной из самых актуальных проблем современного общества является наличие собственного жилья.

Увеличение цен на недвижимость привело к значительному разрыву между установленными ценами на жилье и доходами граждан, отсюда следует, что приобретение недвижимости за собственный счет, без использования заемных средств, для граждан становится невозможным. Решением данной проблемы и является ипотека.

В настоящее время, всего 10% граждан Российской Федерации имеют собственную жилплощадь более 18 кв. м. на человека, а приобрести желаемую

недвижимость за собственные средства могут только 1% граждан. В связи с этим видно, что взаимоотношения граждан с недвижимостью в России более, чем напряженные.

Ипотечное кредитование имеет такое преимущество, как приобретение желаемой недвижимости в относительно короткий промежуток времени, тем не менее, заёмщик, до выплаты займа, лишается возможности дарить или завещать объект недвижимости без согласия банка.

Так же, к положительным сторонам данного вида кредитования относится: предусмотренное в большинстве ипотечных программ досрочное погашение кредита, фиксированная процентная ставка, которая не изменяется под влиянием инфляции, предоставление льгот на срок кредитования по подоходному налогу, а так же длительный срок кредитования, который не делает платежи слишком обременительными для семейного бюджета граждан.

Более того, в системе жилищного кредитования занимает особое место социальная ипотека, которая представляет собой комплекс государственных программ для улучшения жилищных условий социально незащищенных слоев населения. В настоящее время на федеральном и местном уровнях имеют место быть следующие государственные ипотечные программы:

1. Ипотека «Молодая семья» - это льготная программа ипотечного кредитования, которая распространяется на российские семьи, которые с 1 января 2018 родится второй и/или третий ребенок. Возраст супругов не должен превышать 35 лет, брак официально зарегистрирован, а семья должна в установленном порядке нуждаться в улучшении условий проживания и иметь доход, который обеспечит своевременное и в полном объеме погашение задолженности. Правила госпрограммы утверждены постановлением Правительства РФ от 30 декабря 2017 года № 1711. [12] В бюджете предусмотрены средства для субсидирования кредитных организаций и АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования».

Участниками данной программы являются молодые семьи, где возраст супругов не превышает 35 лет, брак официально зарегистрирован, а семья

должна в установленном порядке нуждаться в улучшении условий проживания и иметь доход, который обеспечит своевременное и в полном объеме погашение задолженности.

Стоит отметить, что данная программа, прежде всего, нацелена на улучшение демографической ситуации в стране, поэтому получить льготу по ипотеке в 2018 году могут семьи при рождении второго и/или третьего ребенка после 1 января 2018 года. Кроме того, новым указом вводится финансовая помощь при рождении первого ребенка — в среднем 10 500 рублей в течение 18 месяцев.

Отличительными преимуществами данного вида кредитования являются: выгодная процентная ставка – 6% годовых; период субсидирования при рождении 2-го ребенка – 3 года, при рождении 3-го ребенка – 5 года, при последовательном рождении 2-го и 3-го детей в период с 01.01.2018 по 31.12.2022 возможна пролонгация субсидирования до 8 лет. Максимальный размер кредита – 8 млн. руб. (для объектов на территории Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области), 3 млн. руб. (для объектов на территории других регионов), минимальный размер первоначального взноса – 20% от стоимости кредитуемого объекта недвижимости. Далее, обязательное страхование жизни, здоровья заемщика, а так же залогового имущества и обязательное наличие гражданства РФ у детей.

Следует учесть, что ипотека 6% выдается только на квартиры в новостройках и на рефинансирование действующего ипотечного кредита. Господдержка действует на покупку квартиры у юридического лица. При переуступке от физического лица воспользоваться льготой не получится. Также госпрограмма не распространяется на приобретение жилья на вторичном рынке.

2. Всероссийская программа «Военная ипотека». Участниками такой программы являются выпускники военных образовательных учреждений и остальные военнослужащие, заключившие первый контракт о прохождении военной службы после 1 января 2005 года и прослужившие 3 года.

3. Ипотечная программа «Материнский капитал». Данная программа дает возможность распорядителю капитала использовать его при покупке недвижимости в ипотеку, в роли первоначального взноса или с целью погасить часть займа, тем самым снизив ставку процента и сделать кредит более доступным.

Ипотечное кредитование имеет не только положительные, но и отрицательные стороны. К ним относятся: переплата за приобретенную недвижимость (до 100% стоимости, в зависимости от рассчитанной процентной ставки и затратам, уходящим на страхование рисков) и расходы, связанные с оформлением ипотеки, включающие в себя процедуру оценки, нотариальное оформление сделки, а также регистрацию недвижимости.

Более того, нужно учитывать то, что суммы кредита имеют ограничения и зависят от различных факторов, которые включают в себя доходы, возраст, кредитную историю заемщика, размер первоначального взноса, и другое.

ПАО «Сбербанк России» - самый крупный банк Российской Федерации, имеющий наибольшую филиальную сеть по всей стране. Сбербанк одним из первых начал выдавать ипотечные кредиты, отсюда следует, что на сегодняшний день, он имеет самый полный ассортимент ипотечных программ, которые рассмотрены в Приложении 4.

В общем, согласно данным Приложении 4, по условиям программ ипотечного кредитования клиент может рассчитывать на сумму от 300 тыс. руб. и более и имеет право погашать ее в течение 20-30 лет, имея гражданство Российской Федерации и все необходимые документы.

Признанные лидеры ипотечного кредитования в лице Сбербанка (1 092 млрд. руб.) и ВТБ (430 млрд. руб.) с огромным преимуществом оторвались от конкурентов на начало 2018 года. Но некоторые сравнительные преимущества ПАО «Сбербанк» имеет. Данное преимущество представлено таблице 2.6. на примере сравнительной характеристики ипотечных программ «Покупка готового жилья» ПАО «Сбербанк» и ПАО «ВТБ».

Критериями для сравнения взяты название программы, валюта, минимальная процентная ставка, минимальный первоначальный взнос, срок рассмотрения кредитной заявки, надбавки при отказе от страхования, размер неустойки и требования к заемщику.

Таблица 2.6

Сравнительная характеристика ипотечной программы «Покупка готового жилья» ПАО «Сбербанк» и ПАО «ВТБ» на 2018 гг. [41]

Критерий	Сбербанк	ВТБ
Название программы	Приобретение готового жилья	Приобретение готового жилья
Валюта	Рубли РФ	Рубли РФ
Минимальная процентная ставка	9,10%	9,50%
Минимальный первоначальный взнос	15%	10%
Срок рассмотрения кредитной заявки	2-5 рабочих дней	4-5 рабочих дней
Надбавка при отказе от страхования	+1%	+1%
Неустойка	7,25% (равна размеру ключевой ставки Банка России на день заключения кредитного договора)	0,1% с суммы просроченного платежа за каждый день просрочки
Требования к заемщику	- возраст 21-75 лет; - стаж работы не <6 мес. на текущ. месте работы, не < 1 года общего стажа за последние 5 лет	- возраст 21-70 лет; - общий стаж работы не < 1 года

Согласно данным из таблицы 2.6, преимущество ПАО «Сбербанк» заключается в более низких процентных ставках, в возможности более скорого рассмотрения кредитной заявки, а так же более широком возрастном интервале клиентов, имеющих возможность взять ипотеку.

Для выбора более выгодного предложения требуется изучить условия кредитования, учитывая то, что между программами существует различия в двух параметрах: типе недвижимости, приобретаемого клиентом в ипотеку, и процентной ставке, которую установит банк. Кроме того, следует обратить внимание на наличие первоначального взноса, а так же возможности его выплатить. Уменьшить первоначальный взнос или вовсе его исключить поможет изучение того факта, что ПАО «Сбербанк» работает с программой материнского капитала и с государственной поддержкой.

Размер процентов во многом зависит от выбранной ипотечной программы. Но есть еще несколько факторов, влияющих на их повышение:

- если заемщик не является зарплатным клиентом или сотрудником банка (+1 %);
- клиент отказывается застраховать свою жизнь и здоровье (+ 0,5%);
- претендент не предоставляет справок о трудовой занятости и своих доходах (+ 0,5%);
- на период регистрации кредита действует повышающая ставка (+1%).

Еще одним отличительным преимуществом ПАО «Сбербанк России» относительно программ ипотечного кредитования является то, что Сбербанк – один из немногих учреждений, предоставляющих жилищный кредит пенсионерам. Возрастной лимит в Сбербанке – 75 лет на момент погашения ссуды.

Пенсионеры относятся к категории кредитозаемщиков повышенного риска, отсюда следует, что условия кредитования у них отличаются: повышенными ставками (от 12-13% без наличия созаёмщиков или поручителей), приоритетом семейных пар или работающих пенсионеров, имеющих, кроме пенсии, другие источники дохода, обязательным страхованием жизни, кредитной суммой не более 85% от рыночной стоимости жилья, а так же наличием залога и первоначальным взносом от 20% кредитной суммы.

Так же стоит взять во внимание тот факт, что банк может дать положительный ответ на заявку только при соблюдении следующих требований:

- минимальный возраст – 21 год;
- максимальный – 75 лет (на момент окончательного погашения кредита) и 65 лет (если нет документального подтверждения доходов);
- рабочий стаж – не менее полугода на нынешнем рабочем месте, и не менее 1 года непрерывного стажа за предыдущие 5 лет (кроме зарплатных клиентов);
- наличие созаемщиков, от доходов которых может зависеть кредитная сумма (супруги не зависимо от своего дохода выступают обязательными созаемщиками);
- при получении военной ипотеки заемщик обязан быть участником накопительно-ипотечной программы.

Расчёт предполагаемой суммы задолженности производится с тем условием, чтобы сумма погашения ипотеки за отчетный период не превышали более 60% от доходов заёмщика и его семьи. В определённых случаях данный процент может увеличиваться до 70%. Следует отметить, что на решение банка касательно ипотеки влияют не только требования и доходы заемщика, но и качество документов, предоставляемых банку, о которых стоит позаботиться заранее.

Стандартный пакет документов на подачу заявки на ипотеку в Сбербанк включает в себя:

- копию всех страниц паспорта гражданина Российской Федерации;
- справку о доходах установленного образца за последние полгода;
- копию трудовой книжки или трудового договора, заверенных работодателем или нотариусом постранично;
- заполненное заявление заемщика (Приложение 5).

На сбор документов и их предоставление, после подачи заявления и принятия положительного решения по ней, дается 2 месяца. Далее подбирается объект недвижимости, в выборе которого клиенты Сбербанка не ограничены.

Тип объекта недвижимости может быть любым, а требования к объекту покупки ограничивается лишь его оценкой и расположением на территории обслуживания Сбербанка. Также стоимость жилья не должна превышать максимальную сумму выдач кредита.

В случае оформления залога по ипотечному кредиту, залогом может выступить недвижимость, уже имеющаяся в собственности заемщика или другие ценности, способные покрыть сумму задолженности вместе с процентами, а так же недвижимость, на приобретение которой заёмщик и берет средства в банке.

После подписания договора ипотеки и передачи денег заемщику, можно оформлять сделку купли-продажи имущества. Более того, существует вариант перевода кредитных средств сразу на счет продавца или застройщика недвижимости. В настоящее время, чаще всего подписывается договор об аренде банковской, в которой хранятся кредитные денежные средства вместе с личными до заключения сделки купли-продажи.

Далее, сразу после заключения сделки, производится регистрация ипотеки и права собственности на приобретенное жилье, в связи с тем, что на недвижимости находится обременение в силу того, что она вносится под залог банка. Данное обременение подразумевает отказ от любых действий с объектом залогом, таких как продажа или любая другая форма отчуждения, до полного погашения задолженности по кредиту без разрешения кредитодателя. Когда задолженность по ипотеке будет погашена, необходимо подать заявление на снятие обременения и при желании на получение нового сертификата.

Государственная регистрация включает в себя акт передачи права собственности от предыдущего владельца к новому, в результате которой

выдается государственный сертификат на право собственности нового образца.

Оформление страховки на объект недвижимости производится в обязательном порядке, в связи с тем, что недвижимость передается в залог банку. В случае отказа от страхования, банк вправе повысить процентные ставки. Застраховать свою жизнь или здоровье заемщик имеет право добровольно. В ПАО «Сбербанк» сотрудничество со страховыми компаниями налажено, поэтому выбором компании для страхования занимается лично банк.

Страховой договор подписывается одновременно с заключением договора ипотеки, в нем указываются риски возможной потери или повреждения жилья, в случае которых предусмотрены страховые выплаты. В случае страхования заемщиком своей жизни или здоровья, данный факт для банка и его семьи становится хорошим гарантом, что задолженность будет погашена даже в случае потери трудоспособности или смерти заемщика за счет страховых выплат.

После принятия положительного решения у клиента есть 4 месяца на подбор недвижимости и подготовку пакета документов, касающихся ипотечной сделки и договора купли-продажи. В среднем оформление ипотеки в ПАО «Сбербанк» может занимать до 6 месяцев, включая в себя сбор необходимых документов, проведение сделки купли-продажи и процедуры по оценке и регистрации прав собственности.

В целом, можно сделать вывод, что в рамках деятельности ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк России» принимает активное участие в реализации федеральных и региональных программ, всецело сотрудничая с государством, а так же также предоставляет льготные условия по ипотечным кредитам для определенных категорий граждан.

Главными конкурентными преимуществами Сбербанка являются: обширная, диверсифицированная клиентская база, широкий опыт массового обслуживания клиентов, крупномасштабная сбытовая сеть, универсальная

расчетная система, охватывающая территорию всей страны, а так же слаженная работа профессионального коллектива сотрудников банка.

Ипотечные программы ПАО «Сбербанк» всецело дают возможность решить одну из главных социально значимых проблем, как обеспеченность жильем. Проанализировав все предлагаемые программы ипотечного кредитования в Сбербанке, условия предоставления кредита, с учетом льгот и субсидий государства, а также слаженный процесс принятия, рассмотрения и одобрения кредитной заявки можно с уверенностью сказать, что ипотечное кредитование является очень популярным и надежным способом улучшения жилищных условий и развивается в России ускоренными темпами.

#### 2.4. Практические рекомендации по развитию ипотечного кредитования в банке ПАО «Сбербанк»

Программы ипотечного кредитования, разработанные Сбербанком, реализуются как на федеральном, так и региональном уровнях, отсюда следует, что они должны быть современными и универсальными. Темпы и масштабы развития ипотеки, лежащие в основе банковских программ, в первую очередь, определены наличием платежеспособного спроса на недвижимость и его актуальные предложения.

Эффективность системы ипотечного кредитования во многом зависит от состояния рынка и факторов, воздействующих на него. В нашей стране на развитие рынка жилищного ипотечного кредитования оказывают влияние факторы из различных сфер человеческой жизни, такие как экономика, политические взаимоотношение Российской Федерации с другими государствами, а так же социокультурные факторы.

Значительные изменения темпов инфляции, уровень которой на 01.01.2018 г. составляет 2,50%, что вдвое меньше аналогичного показателя за прошлый отчетный период, а так же изменения ключевой ставки, которая

является основным инструментом денежно-кредитной политики и достигла значения 7,25% (данные на 27.04.2018), повлекли за собой снижение процентных ставок по ипотечному кредитованию. Но, несмотря на положительную динамику факторов, влияющих на рынок ипотеки, цены на недвижимость на отечественном рынке остаются очень высокими, как на квадратные метры в новостройке, так и на вторичное жилье.

Отсюда следует, что существует ряд основных причин в современных условиях, которые препятствуют развитию и функционированию рынка ипотечного кредитования в России. К таким причинам относятся:

1. Нестабильная экономическая ситуация. В связи тем, что ипотека выдается на длительный срок, банку нужны гарантии для уменьшения рисков, а заёмщики заинтересованы в стабильных доходах и постоянной работе, чтобы иметь возможность делать своевременные платежи, не терять залоговое имущество и значительный первоначальный взнос, необходима экономическая стабильность государства. Но так как экономическая ситуация очень нестабильна как в России, так и в мире, то финансовые скачки, нестабильные цены на сырьевые ресурсы так или иначе влияют на доходы жителей страны.

2. Низкая платежеспособность населения. На фоне финансовой нестабильности у банков и кредитных организаций появляются две проблемные задачи, связанные между собой:

- у населения снижается уровень доходов, и сумма депозитных вкладов уменьшается;
- из-за уменьшения депозитов, условия по кредитованию становятся жестче, а операции по выдаче ипотек более рискованными.

Отсюда можно сделать вывод, что только жители со стабильным и довольно высоким доходом, количество которых в масштабах страны мизерно, могут разрешить проблему обеспеченности жильем с помощью ипотеки. А материальные проблемы заёмщиков влекут за собой увеличение процента проблемных ипотечных кредитов.

3. Проблемы жилищной ипотеки для банков. Банки, желая снизить уровень обременения в виде платежей по кредиту с семейного бюджета заемщика, реструктуризировали большое количество ипотечных договоров, тем самым отодвинув дату окончательного погашения на более поздние сроки, что влечет за собой замедление оборачиваемости ресурсов и увеличение рисков финансовой операции.

В связи с тем, что единой кредитной политики для всех банков нет и у каждого из них собственная стратегия и тактика, которая учитывает организационные факторы и финансовые возможности для ликвидации своих рисков, вся кредитная политика банка сводится к следующему:

- обеспечению прибыльности и безопасности операции;
- обеспечению эффективности работы;
- к сведению рисков до минимума.

Поэтому страхование жизни и трудоспособности заемщика, самого залогового имущества, риска утраты права на собственность является обязательным условием при работе с ипотечным кредитованием.

4. Высокие ставки ипотечного кредитования. В вопросе выбора банка для получения ипотеки огромную роль для заемщика играют проценты по кредиту. На данный момент, российская экономика, как и строительный рынок, так и банки, находится не в лучшей форме, для минимизации рисков и перестраховки банкам приходится повышать или держать на уровне проценты, а так же вводить всевозможные штрафные санкции за неплатежи и долги.

5. Недостаточное количество социальных программ. Только государство, имеющее современные подходы к законодательству по ипотечному кредитованию, может экономически защитить заемщиков при получении кредита на жилье. В настоящее время, правительство активно принимает участие в этом процессе, выделяя некоторым банкам субсидированные кредиты для понижения ставок по кредиту для отдельных категорий клиентов. Тем не менее, список таких социальных программ ограничен и выбор предоставленного жилья для ипотеки тоже не широк.

Исходя из ряда существующих причин, препятствующих совершенствованию и функционированию рынка ипотечного кредитования в России, целесообразно разработать практические рекомендации для развития жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк», а так же решить некоторые из вышеперечисленных проблем.

Возможные пути решения данных проблем в целом для банков России и, в частности для Сбербанка, заключаются в следующем:

- необходимо дальнейшее снижение суммы первоначального взноса и уменьшение средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам, сделав условия более привлекательными и менее обременительными для заемщиков;
- разработка новых и усовершенствование работающих специальных программ ипотечного жилищного кредитования для поддержки заемщиков в сложной финансовой ситуации;
- разработка и реализация мероприятий по улучшению инвестиционного климата в стране и ее регионах;
- разработка в зависимости от типа рынка жилья дифференцированного регионального подхода к развитию банковского ипотечного кредитования;
- совершенствование программы рефинансирования ипотеки в Сбербанке, спустя время, для снижения процентной ставки и уменьшения ежемесячного платежа на более выгодных условиях.

Следует отметить, что решение проблем ипотечного кредитования - это совокупная задача, которая затрагивает различные стороны жизни и развития страны, расширение и совершенствование банковских услуг.

Государство принимает активное участие в решении данных проблем. Правительство Российской Федерации разрабатывает специальные льготные программы по ипотеке для семей, что способствует снижению процентной ставки до 6%.

Так же, в мае 2018 года была произведена индексация заработанных плат на 18%, чему способствовало увеличение минимального размера оплаты

труда (МРОТ). Таким образом, с 1 мая 2018 года федеральный МРОТ составит 11 163 руб. Это на 1674 руб. или 18% больше действующего значения – 9489 руб. Платить зарплату меньше 11 163 руб. сотрудникам, которую месячную норму, с мая нельзя.

В настоящее время, Правительством Российской Федерации разработана стратегия инновационного развития Российской Федерации на период до 2020 года, которая направлена на борьбу с бедностью и улучшением качества жизни россиян. Все силы направлены на то, чтобы в ближайшие шесть лет уровень бедности в России снизился как минимум вдвое.

Оживлению инвестиций и потребления в 2018 г. будет способствовать отложенный спрос в сочетании с замедлением инфляции. Ожидается, что ключевая ставка будет продолжать снижаться, но меньшими темпами, чем в 2017 г., при этом снижение ставок размещения и привлечения будет проходить более синхронно, что уменьшит процентную маржу.

Постепенное снижение Банком России ключевой ставки будет способствовать снижению стоимости фондирования (в том числе привлекаемых от населения депозитов), банки получат возможность снизить ставки на рынке ипотечного кредитования.

Таким образом, прогнозы ипотеки на 2018 год имеют положительную перспективу. Основной прогноз касается процентной ставки. Предполагается, что она продолжит падать до уровня 7-8% годовых, благодаря снижению уровня инфляции. Значительное падение стоимости жилья и рост его доступности – также один из оптимистичных прогнозов.

Предполагается, что к 2020 году 30% сделок с жильем будет реализовываться с помощью жилищных кредитов ипотечных. Вероятность оплаты начального взноса заемщика может быть снабжена продажей уже имеющегося жилья у него, участием в накопительно-ипотечных системах и (или) ипотечным страхованием в целях понижения размера первоначального взноса.

Средняя ставка по ипотечному жилищному кредиту, назначаемая как сумма стоимости привлечения средств и маржи кредитора (операционные издержки, плата за кредитный риск и прибыль), будет уменьшаться как за счет сокращения данной маржи, так и за счет понижения стоимости привлечения средств. Ставка по ипотечному жилищному кредиту будет устанавливаться кредитором на основе профиля риска заемщика.

Доля кредитов с ипотечным страхованием и первоначальным взносом в размере 10 процентов составит до 20 процентов рынка ипотечного жилищного кредитования. Уровень ежемесячных доходов заемщика будет превосходить как минимум в 2 - 3 раза величину ежемесячных расходов по погашению ипотечного жилищного кредита для получения жилья, отвечающего стандартам снабжения жилыми помещениями.

Получение ипотечного жилищного кредита заемщиком станет типовым процессом.

Гражданам в рамках особых ипотечных программ будут доступны ипотечные жилищные кредиты по ставке меньше рыночной, которая будет достигнута путем понижения кредитной маржи и (или) путем предоставления муниципальной или государственной поддержки. Понижению ставок по ипотечным жилищным кредитам будет содействовать и предоставление Центральным банком Российской Федерации ликвидности под залог таких ипотечных активов по ставке, привязанной к уровню инфляции. В рамках специальных ипотечных программ ставка по кредиту (учитывающая субсидии на приобретение жилья, средства материнского (семейного) капитала) будет снижаться и к 2020 году превысит инфляцию не более чем на 2,2 процентного пункта.

Резюмируя вышеизложенное, можно сделать вывод, что развитие российского рынка ипотечного кредитования имеет довольно неоднозначный характер, с одной стороны ипотека представляет собой наиболее удобную форму кредитования населения для приобретения недвижимости. С каждым годом появляются новые кредитные организации, которые предлагают

программы, включающие в себя льготные условия и более доступные проценты по кредитам.

Но, наряду с этим, присутствуют существенные немаловажные сдерживающие факторы, замедляющие рост данного сегмента за счет увеличения невозвращенных кредитов. Однако, совершенствование системы ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк», а так же специальное внимание государства к росту информационной прозрачности рынка ипотечного жилищного кредитования, будет способствовать тому, что рынок ипотечного кредитования выйдет на новый уровень. Данная практика гарантирует своевременное обнаружение и предотвращение кризисных явлений на рынке жилья, контроль рисков в финансовом секторе и дифференцированный подход к оценке заемщиков.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ипотечное кредитование играет огромную роль в современной рыночной экономике государства, так как позволяет решать одну из главных социальных проблем граждан, такую как обеспеченность качественным и современным жильем в относительно короткие сроки. Создание условий для долгосрочного ипотечного кредитования является привлекательной альтернативой для населения, вынужденного сейчас копить на жилье в полном объеме, поскольку оно позволяет получить жилье в пользование на начальном этапе.

Ипотека представляет собой метод получения займа под залог недвижимости и имеет ряд отличительных особенностей, которые выделяют его из других форм кредитования. Предметом залога может быть как земельные участки, так и здания, жилые дома, дачи, незавершенное производство и т.д.

Коммерческие банки предоставляют различный спектр видов ипотеки, с различными условиями предоставления займа, сроками, процентными ставками, льготами и полностью индивидуальным подходом к рассмотрению кредитной заявки.

Для регулирования отношений по поводу залога недвижимости основным источником права является Федеральный Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», которым в отношении ипотеки могут быть предусмотрены иные правила, чем в ГК РФ применительно к залого в целом, имеющие приоритет над общими положениями Гражданского кодекса о залоге.

В рассматриваемый период банком ПАО «Сбербанк» были достигнуты высокие результаты деятельности. В итоге активы Банка выросли на 2,0 %

прежде всего за счет прироста денежных средств, средств КО в других КО и в ЦБ РФ. При этом, несмотря на спад доли чистой ссудной задолженности в 2 раза за последний отчетный период, она продолжает занимать в структуре активов наибольшую часть — 75,4%.

Обязательства Банка уменьшились на 2 %, прежде всего, за счет незначительного прироста средств клиентов, не являющихся КО и вкладов (средств) физических лиц и индивидуальных предпринимателей на долю которых приходится 89,6% и 59,5% всех обязательств Банка. Это связано как с ростом депозитной базы Банка, так и суммы средств клиентов на расчетных и текущих счетах. Рост собственных средств Банка, который составил 44,3%, был обусловлен в первую очередь приростом прибыли. Необходимо так же отметить, что на протяжении всего рассматриваемого периода финансовый результат Банка оставался относительно стабильным и периодически рос.

В ходе проведенного анализа финансово-хозяйственных характеристик ПАО «Сбербанк» можно считать, что банк эффективно осуществляет свою деятельность и является надёжным относительно всех сегментов финансового рынка, особенно рынка ипотечного кредитования.

В рамках деятельности ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк» принимает активное участие в реализации федеральных и региональных программ, всецело сотрудничая с государством, а так же также предоставляет льготные условия по ипотечным кредитам для определенных категорий граждан.

Главными конкурентными преимуществами Сбербанка являются: обширная, диверсифицированная клиентская база, широкий опыт массового обслуживания клиентов, крупномасштабная сбытовая сеть, универсальная расчетная система, охватывающая территорию всей страны, а так же слаженная работа профессионального коллектива сотрудников банка.

Ипотечные программы ПАО «Сбербанк» всецело дают возможность решить одну из главных социально значимых проблем, как обеспеченность жильем. Анализ программ ипотечного кредитования в Сбербанке, условий

предоставления кредита, с учетом льгот и субсидий государства, а также сложный процесс принятия, рассмотрения и одобрения кредитной заявки позволяет с уверенностью сказать, что ипотечное кредитование является очень популярным и надежным способом улучшения жилищных условий и развивается в России ускоренными темпами.

Таким образом, можно сделать вывод, что совершенствованию ипотечного кредитования как в ПАО «Сбербанк», так и в Российской Федерации, в целом, будет способствовать:

- разработка новых и усовершенствование работающих социальных программ ипотечного жилищного кредитования для поддержки заемщиков с низким уровнем дохода и сложной финансовой ситуацией;
- снижение суммы первоначального взноса, вероятность оплаты которого заемщик может обеспечить продажей уже имеющегося у него жилья, участием в накопительно-ипотечных системах и (или) ипотечным страхованием;
- уменьшение средневзвешенной ставки по кредитам, сделав условия более привлекательными и менее обременительными для заемщиков, за счет снижения уровня инфляции и ключевой процентной ставки;
- разработка в зависимости от типа рынка жилья дифференцированного регионального подхода к развитию банковского ипотечного кредитования;
- совершенствование программы рефинансирования ипотеки в Сбербанке, спустя время, в связи с длительным сроком выплаты кредита для снижения процентной ставки и уменьшения ежемесячного платежа на более выгодных условиях.

Несмотря на некоторые сложности, картина будущего ипотечного кредитования в России вызывает оптимизм, и общая стабильность нашей страны без сомнения достигнет уровня, когда ипотечное кредитование одинаково будет прибыльно и интересно как банкам, так и населению регионов России.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) [Электронный ресурс]: от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Электронный ресурс]: от 26.01.1996 № 51-ФЗ (ред. от 23.05.2018) // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 31.07. 1998 года N 146-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.
4. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2018) // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.
6. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.
7. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.
8. Об ипотечных ценных бумагах [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 11.11.2003 N 152-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

9. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 21.07.2014) // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

10. Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «Агентство ипотечного жилищного кредитования» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам) [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 13.03.2015 N 220 // // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, свободный.

11. Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличении уставного капитала акционерного общества «Агентство ипотечного жилищного кредитования» [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 20 апреля 2015 г. N 373 // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

12. Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу "Агентство ипотечного жилищного кредитования" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1711 // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

13. Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года [Электронный ресурс]:

Распоряжение Правительства РФ от 08.11.2014 N 2242-р // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

14. Ахундова, В.Р. Кредитование физических лиц [Текст] / В.Р. Ахундова // Проблемы современной науки и образования. – 2017. – №19 (101). – С. 56-59.

15. Афлетунова, Г.Э. Развитие российского рынка ипотечного жилищного кредитования в 2016 году [Текст] / Г.Э. Афлетунова, Е.В. Родионова // Современные проблемы и перспективные направления инновационного развития науки. - 2017. - С. 13-15.

16. Бабич, С.Г. Анализ основных тенденций на рынке ипотечного жилищного кредитования населения [Текст] / С.Г. Бабич // Инновационное развитие российской экономики. – 2017. – С. 18-21;

17. Батырова, Д.С. Современное состояние рынка ипотечного жилищного кредитования в России [Текст] / Д.С. Батырова // Актуальные вопросы экономических наук. – 2016. – № 53, С.113

18. Ворошилова, И.В. Роль ипотеки в решении социальных проблем России [Текст] / И.В. Ворошилова, Т.П. Носова // Сборник научных статей международной научно-практической конференции. - 2015. - С. 57-62.

19. Грудцын, Г.О. Банковское ипотечное жилищное кредитование в РФ: состояние и перспективы развития [Текст] / Г.О. Грудцын // Молодой ученый. — 2017. — № 2. — С. 34-36.

20. Гулько, А. А. Современные реалии банковского ипотечного кредитования жилищного строительства в России [Текст] / А. А. Гулько, И. В. Колесникова // Молодой ученый. — 2016. — № 7. — С. 27-33.

21. Гучек, Н.Е. Эконометрическое моделирование и прогнозирование ипотечного жилищного кредитования в России [Текст] / Н.Е. Гучек, А.И. Чуканов // Известия ТулГУ. Экономические и юридические науки. Вып. 3. Ч. I. Тула: Издво ТулГУ, - 2016. - С.55-65.

22. Демичева, А.С. Актуальные вопросы экономических наук. Анализ основных показателей ипотечного жилищного кредитования в России на

конец 2016 года [Текст] / А.С. Демичева // г. Саратов — 2017 — № 5 — С. 26-28

23. Добролежа, Е.В. Конкурентоспособность банковской системы в контексте ее современного развития: монография [Текст] / Е.В. Добролежа, И.Г. Воробьева, Г.П. Чубарова. – ИПК РГЭУ (РИНХ), - 2017 – С. 34-37.

24. Золотова, Л.В. Статистический анализ основных макроэкономических показателей развития банковского сектора России и оценка степени их влияния на уровень экономической активности населения [Текст] / Л.В. Золотова, Е.В. Лаптева, Л.В. Портнова // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. – 2017. – № 6-4– С.78-83.

25. Ионов, А.С. Тенденции ипотечного кредитования (на примере ПАО «Сбербанк России») [Текст] / А.С. Ионов // Сборник научных трудов по материалам XXXIX Международной научно-практической студенческой конференции «НИРС – первая ступень в науку». Часть II. – Ярославль: Изд-во ФГБОУ ВО Ярославская ГСХА, - 2016, - С.287.

26. Казаков, В. Н. Анализ субстандартной ипотеки и ее адаптация к российским условиям [Текст] / В. Н. Казаков, О.В, Жукова // Sotsiologhiya Goroda. – 2016 – С. 22-23.

27. Козырева, А.В. Анализ системы ипотечного кредитования на примере «Сбербанк России» [Электронный ресурс]: Евразийский Научный Журнал. – 2017. – № 4 - Режим доступа к журн.: <http://journalpro.ru/articles/analiz-sistemyipotchnogo-kreditovaniya-na-primere-quot-sberbank-rossii-quot/>, свободный.

28. Коротаева, Н.В., Анализ современного состояния российского рынка ипотечного кредитования: тенденции развития [Текст] / Н.В, Коротаева, Я.Ю. Радюкова, Р.Ю. Черкашнев // Социально-экономические явления и процессы. - 2015. - № 10. - С. 70-75.

29. Кузьмина, М. И. Банковское ипотечное жилищное кредитование: оценка состояния и перспектива развития на примере Сбербанка России [Текст] / М.И. Кузьмина // Молодой ученый. – 2017. – № 1. - С.210
30. Лаврова, М.В. Проблемы развития ипотечного кредитования в России [Текст] / М.А. Худорошкова // Молодой учёный №10.5(114.5) - 2016. - С. 36-38.
31. Ломовцева, Н.Н.. Развитие ипотечного кредитования жилья в РФ [Текст] / Н.Н. Ломовцева // Московский Экономический Журнал, г. Ульяновск — 2016. — № 2 — С. 37-39
32. Меркулов, В. М. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. [Электронный ресурс]: / Litres, - 2016. - Режим доступа: [http://www. zhurnal.mipt.rssi.ru.](http://www.zhurnal.mipt.rssi.ru), свободный.
33. Никонец, О.Е. Сущность ипотечного кредитования в России и тенденции его развития [Электронный ресурс] / О.Е. Никонец, Д. В. Слюсаренко. // Научно-методический электронный журнал «Концепт». Т.11, 2016. - Режим доступа: <http://ekoncept.ru/2016/86044.html>, свободный.
34. Носова, Т.П. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России [Текст] / Е.С. Фетисова, А.И. Рыбалкина // Роль инноваций в трансформации современной науки, НИЦ Астерна. – 2017. – С. 21-23.
35. Однокоз, В.Г. Этапы и тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России [Текст] / В.Г. Однокоз // Новый университет. Серия «Экономика и право». — 2015. — № 1 (47). — С.67-70.
36. Попцова, В.А. Ипотечное кредитование в России [Текст] / В.А. Попцова // Политика экономика и инновации. – 2016 - №2 – С. 45-46.
37. Синчугов, Б.К. Модели ипотечного кредитования: отечественный и зарубежный опыт [Текст] // Б.К. Синчугов // Модели ипотечного кредитования: отечественный и зарубежный опыт. – 2016. – № 2 - С. 301.

38. Соколова, Е.М. Жилищная политика: декларации и реальность [Текст] / Е.М. Соколова / Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ). – 2017. – № 1 (57). – С. 113-118.

39. Старикова, К.В. Ипотечное кредитование в России [Текст] / К.В. Старикова // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. Научное издательство «Институт стратегических исследований». – 2016 - №1 – С. 65-67.

40. Соловьева, Т.Н. К вопросу о приоритетах денежно-кредитной политики Банка России и их влиянии на развитие экономики [Текст] / Т.Н. Соловьева, Н.А. Пожидаева, Д.А. Зюкин, В.В. Жилин // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. 2015.- № 12-1.- С. 149-152.

41. Официальный сайт ПАО "Сбербанк". [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.sberbank.com/ru>, свободный.

42. Годовой отчет Публичного акционерного общества «Сбербанк России» за 2016 год [Электронный ресурс] / Официальный сайт ПАО «Сбербанк России». – Режим доступа: <http://www.sberbank.com/ru>, свободный.

43. Годовой отчет Публичного акционерного общества «Сбербанк России» за 2017 год [Электронный ресурс] / Официальный сайт ПАО «Сбербанк России». – Режим доступа: <http://www.sberbank.com/ru>, свободный.

44. Ипотека и финансы. [Электронный доступ] – Режим доступа: <https://www.ipoteka.finance>, свободный.

45. Агентство ипотечного жилищного кредитования [Электронный ресурс]: – Отчёты Агентства ипотечного жилищного кредитования – Официальный сайт Агентства ипотечного жилищного кредитования. – Режим доступа: <http://www.ahml.ru>, свободный.

46. Аналитический центр ипотечного кредитования и секьюритизации «Русипотека» [Электронный ресурс]: – Ипотечное кредитование и секьюритизация в России – Официальный сайт

Аналитического центра ипотечного кредитования и секьюритизации «Русипотека» – Режим доступа: <http://www.rusipoteka.ru>, свободный.

47. Портал «Банки.ру» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.banki.ru>, свободный.

48. Официальный сайт «Агентство ипотечного жилищного кредитования». [Электронный ресурс] — Режим доступа: <http://дом.пф/>, свободный.

49. Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам резидентам в РФ. // Официальный сайт Центрального Банка России. [Электронный ресурс] — Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-3>, свободный.

50. Финансовый портал «Кредиты без проблем» // [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://creditibez-problem.ru>, свободный.

51. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru/>, свободный.

52. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.crb.ru>, свободный.

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

Банковская отчетность				
Код территории по ОКATO		Код кредитной организации (фирмы) по ОКПО		регистрационный номер (порядковый номер)
45293554000		00032537		1481
<b>БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС</b> (публикуемая форма) за 2017 год				
Кредитной организации: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"				
ПАО Сбербанк				
Адрес (место нахождения) кредитной организации: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19				
Ваш отчетный период: 4 квартал 2017 года				
Квартальная (Годовая)				
Номер строки	Наименование статьи	Номер показателя	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за предыдущий отчетный год, тыс. руб.
1	2	3	4	5
<b>АКТИВЫ</b>				
1	Денежные средства	5.1	621 718 630	614 848 983
2	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	5.1	747 906 470	967 161 874
2.1	Обязательные резервы		158 658 496	154 713 883
3	Средства в кредитных организациях	5.1	299 995 122	347 942 790
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	5.2	91 468 983	141 343 233
5	Чистая судная задолженность	5.3	17 466 111 214	16 221 622 141
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	5.4	2 517 864 732	2 269 613 004
6.1	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	5.5	664 464 539	691 905 668
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	5.6	645 442 126	455 961 164
8	Требование по текущему налогу на прибыль		372 664	8 124 301
9	Отложенный налоговый актив		21 311 177	0
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	5.7	483 555 870	469 120 697
11	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		11 364 582	8 076 801
12	Прочие активы	5.8	251 808 469	217 263 502
13	Всего активов		23 158 919 939	21 721 078 483
<b>ПАССИВЫ</b>				
14	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации		591 164 171	581 160 267
15	Средства кредитных организаций	5.9	464 200 153	364 499 528
16	Средства клиентов, не являющиеся кредитными организациями	5.10	17 742 620 034	16 881 988 991
16.1	Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей		11 777 377 023	10 937 747 277
17	Финансовые обязательства, оцененные по справедливой стоимости через прибыль или убыток		82 400 673	107 586 935
18	Выпущенные долговые обязательства	5.11	575 341 051	610 931 898
19	Обязательство по текущему налогу на прибыль		11 241 468	5 771 617
20	Отложенное налоговое обязательство		0	17 578 351
21	Прочие обязательства	5.12	270 017 973	280 194 323
22	Резерв на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, другим возможным потерям и оспариван с резидентами офшорных зон		62 686 684	42 145 668
23	Всего обязательств		19 799 772 207	18 892 157 398
<b>ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ</b>				
24	Средства акционеров (участников)	5.13	67 760 844	67 760 844
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
26	Эмиссионный доход		228 054 226	228 054 226
27	Резервный фонд		3 527 429	3 527 429
28	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная за отложенный налоговый актив)		54 667 423	39 900 064
29	Переоценка основных средств, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		39 923 964	45 400 901
30	Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных возмужденной		-17 982	0
31	Переоценка инструментов задкированных		0	0
32	Денежные средства собственного финансирования (вклады в имущество)		0	0
33	Недоиспользованная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет		2 311 656 423	1 945 987 988
34	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	6	653 565 405	498 289 433
35	Всего источников собственных средств		3 359 147 732	2 828 920 885
<b>ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
36	Выданные обязательства кредитной организации		10 134 992 202	6 701 111 522
37	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		1 341 462 264	1 234 474 908
38	Условные обязательства кредитного характера		142 841	142 840

Президент, Председатель Правления  
 ПАО Сбербанк

Старший управляющий директор, главный бухгалтер -  
 директор Департамента учета и отчетности  
 ПАО Сбербанк

14. марта 2018.

Г.О. Греф (Ф.И.О.)  
 М.Ю. Лукьянова (Ф.И.О.)

Данная обобщенная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (далее – «Банк») была составлена путем копирования, без каких-либо изменений бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах (публикуемая форма) за 2017 год и приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах из производимой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Банка, составленной в соответствии с правилами составления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности для кредитных организаций, установленными в Российской Федерации. Обобщенная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Банка не содержит всей информации, раскрываемой в производимой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Банка. Для лучшего понимания финансового положения Банка, его финансовых результатов и движения денежных средств обобщенная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Банка должна рассматриваться совместно с производимой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью Банка. Производимая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Банка может быть получена в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» и доступна на веб-сайте www.sberbank.com.

Банковская отчетность

Код территории по ОКАТО	Код кредитной организации (филиала)	
	по ОКПО	регистрационный номер (порядковый номер)
45293554000	00032537	1481

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**  
(публикуемая форма)  
на 1 января 2017 года

Кредитной организации: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"

ПАО Сбербанк

Почтовый адрес: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, 19

Код формы по ОКУД 0409806

Квартальная (Годовая)

тыс. руб.

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные на отчетную дату	Данные на начало отчетного года
1	2	3	4	5
I	<b>АКТИВЫ</b>			
1	Денежные средства	5.1	614 848 983	732 789 740
2	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	5.1	967 161 874	586 685 384
2.1	Обязательные резервы	5.1	154 713 883	118 363 174
3	Средства в кредитных организациях	5.1	347 942 780	355 984 910
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	5.2	141 343 233	405 977 877
5	Чистая осудная задолженность	5.3	16 221 622 141	16 869 803 465
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	5.4	2 269 613 004	2 316 356 734
6.1	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	5.5	691 905 668	536 732 037
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	5.6	455 961 164	436 472 311
8	Требование по текущему налогу на прибыль		8 124 301	19 774 223
9	Отложенный налоговый актив		0	0
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	5.7	469 120 697	467 474 010
11	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		8 076 804	9 880 712
12	Прочие активы	5.8	217 263 502	505 716 727
13	Всего активов		21 721 078 483	22 706 916 093
II	<b>ПАССИВЫ</b>			
14	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации		581 160 307	768 989 234
15	Средства кредитных организаций	5.9	364 499 528	618 363 818
16	Средства клиентов, не являющиеся кредитными организациями	5.10	16 881 988 991	17 722 423 458
16.1	Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей		10 937 747 277	10 221 284 952
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		107 586 935	228 167 483
18	Выпущенные долговые обязательства	5.11	610 931 898	647 694 355
19	Обязательство по текущему налогу на прибыль		5 771 617	5 404 321
20	Отложенное налоговое обязательство		17 878 331	93 348 434
21	Прочие обязательства	5.12	280 194 323	256 566 985
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон		42 145 668	37 805 399
23	Всего обязательств		18 892 157 598	20 378 763 487

## Продолжение приложения 1

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные на отчетную дату	Данные на начало отчетного года
<b>III ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ</b>				
24	Средства акционеров (участников)	5.13	67 760 844	67 760 844
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
26	Эмиссионный доход		228 054 226	228 054 226
27	Резервный фонд		3 527 429	3 527 429
28	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличена на отложенный налоговый актив)		39 900 064	-46 427 290
29	Переоценка основных средств, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		45 400 901	66 357 126
30	Переоценка обязательств (требований) по выплатам долгосрочных вознаграждений		0	0
31	Переоценка инструментов хеджирования		0	0
32	Денежные средства безвозвратного финансирования (вклады в имущество)		0	0
33	Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет		1 945 987 988	1 790 492 964
34	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	6	498 289 433	218 387 307
35	Всего источников собственных средств		2 828 920 885	2 328 152 606
<b>IV ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
36	Безотзывные обязательства кредитной организации		6 701 111 522	8 065 233 100
37	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		1 234 474 908	1 387 353 103
38	Условные обязательства некредитного характера		142 840	0

Президент, Председатель Правления  
ПАО Сбербанк

Старший управляющий директор, главный бухгалтер -  
директор Управления бухгалтерского учета и отчетности  
ПАО Сбербанк

*17 марта 2017 г.*

  
 (подпись)

  
 Место работы  
**СБЕРБАНК**  
 г. Москва

Г.О. Греф  
(Ф.И.О.)

  
 (подпись)

М.Ю. Лукьянова  
(Ф.И.О.)

Банковская отчетность

Код территории по ОКATO	Код кредитной организации (физлица)	
	по ОКПО	регистрационный номер (/порядковый номер)
45293554000	00032537	1481

### ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ (публикуемая форма)

за 2017 год

Кредитной организации: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"

ПАО Сбербанк

Адрес (место нахождения) кредитной организации: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, 19

Код формы по ОКУД 0409807

Квартальная (Годовая)

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
Раздел 1 О прибылях и убытках				
1	Процентные доходы, всего, в том числе:	6.1	2 032 170 704	2 079 766 069
1.1	от размещения средств в кредитных организациях		116 102 323	64 397 494
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями		1 759 389 151	1 867 144 838
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		1	12 025
1.4	от вложений в ценные бумаги		156 679 229	148 211 712
2	Процентные расходы, всего, в том числе:	6.2	730 382 293	878 207 077
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		53 788 230	64 296 230
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющимся кредитными организациями		636 868 978	759 401 850
2.3	по выданным долговым обязательствам		39 725 085	54 508 997
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		1 301 788 411	1 201 558 992
4	Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:		-119 132 217	-87 884 500
4.1	изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам		-8 926 467	-6 151 158
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		1 182 656 194	1 113 674 492
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		12 395 172	-74 292 233
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи		24 365 165	2 607 540
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		-13 596	185 187
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой		38 955 167	29 511 322
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	6.3	-13 134 618	18 837 516
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами		620 076	2 217 651
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц		13 796 624	8 725 625
14	Комиссионные доходы	6.4	422 337 011	360 618 710
15	Комиссионные расходы	6.4	58 654 818	43 700 379
16	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	5.4	0	-7 234
17	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения	5.6	653 231	2 208 381
18	Изменение резерва по прочим потерям		-111 546 646	-41 951 351
19	Прочие операционные доходы		48 260 335	33 975 420
20	Чистые доходы (расходы)		1 560 689 297	1 412 610 647
21	Операционные расходы	6.5	714 803 671	764 715 933
22	Прибыль (убыток) до налогообложения	3.2	845 885 626	647 894 714
23	Возмещение (расход) по налогам	6.6	192 320 221	149 605 281
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности	3.2	653 589 923	498 056 954
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности		-24 518	232 479
26	Прибыль (убыток) за отчетный период	6	653 565 405	498 289 433

Данные обобщенная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (далее – «Банк») была составлена путем консолидации, без каких-либо изменений бухгалтерского баланса (публикуемая форма) за 2017 год, отчета о финансовых результатах (публикуемая форма) за 2017 год и приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах из проaudированной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Банка, составленной в соответствии с правилами составления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности для кредитных организаций, установленными в Российской Федерации. Обобщенная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Банка не содержит всей информации, раскрываемой в проaudированной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Банка. Для лучшего понимания финансового положения Банка, его финансовых результатов и движения денежных средств обобщенная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Банка должна рассматриваться совместно с проaudированной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью Банка.

Проaudированная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Банка может быть получена в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» и доступна на веб-сайте [www.sberbank.com](http://www.sberbank.com).

Банковская отчетность

Код территории по ОКATO	Код кредитной организации (фирмы)	
	по ОКПО	регистрационный номер (порядковый номер)
45293554000	00032537	1481

**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
(публикуемая форма)  
за 2016 год

Кредитной организации: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"

ПАО Сбербанк

Почтовый адрес: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, 19

Код формы по ОКУД 0409807

Квартальная (Головая)

тыс. руб.

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период	Данные за соответствующий период прошлого года
1	2	3	4	5
<b>Раздел 1. О прибылях и убытках</b>				
1	Процентные доходы, всего, в том числе:	6.1	2 079 766 069	1 990 795 763
1.1	от размещения средств в кредитных организациях		64 397 494	45 298 638
1.2	от осуд, предоставленных клиентам, не являющихся кредитными организациями		1 867 144 838	1 815 096 835
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		12 025	0
1.4	от вложений в ценные бумаги		148 211 712	130 400 290
2	Процентные расходы, всего, в том числе:	6.2	878 207 077	1 132 363 133
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		64 296 230	246 600 692
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями		759 401 850	830 989 692
2.3	по выданным долгам обязательствам		54 508 997	54 772 749
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		1 201 558 992	858 432 630
4	Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:		-87 884 500	-258 867 154
4.1	изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам		-6 151 158	-5 995 500
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		1 113 674 492	599 565 476
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		-74 292 233	-17 141 249
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	3 397 331
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи		2 607 540	-1 730 756
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		185 187	189
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой		29 511 322	100 403 852
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	6.4	18 837 516	-6 152 110
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами		2 217 651	187 331
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц		8 725 625	2 764 701
14	Комиссионные доходы	6.3	360 618 710	297 700 676
15	Комиссионные расходы	6.3	43 700 379	31 759 583
16	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	5.4	-7 234	1 533 840
17	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения	5.6	2 208 381	-5 155 700
18	Изменение резерва по прочим потерям		-41 951 351	-31 893 241
19	Прочие операционные доходы		33 975 420	46 009 705
20	Чистые доходы (расходы)		1 412 610 647	957 730 462
21	Операционные расходы	6.5	764 715 933	650 830 535
22	Прибыль (убыток) до налогообложения	3.2	647 894 714	306 899 927
23	Возмещение (расход) по налогам	6.6	149 605 281	88 512 620
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности	3.2	500 196 653	219 918 556
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности		-1 907 220	-1 531 249
26	Прибыль (убыток) за отчетный период	6	498 289 433	218 387 307

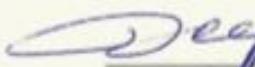
Раздел 2. О совокупном доходе

Номер строки	Наименование статьи	Номер классификации	Данные за отчетный период	Данные за соответствующий период прошлого года
1	2	3	4	5
1	Прибыль (убыток) за отчетный период	6	498 289 433	218 387 307
2	Прочий совокупный доход (убыток)		0	0
3	Статьи, которые не переклассифицируются в прибыль или убыток, всего, в том числе:		-13 372 024	-1 567 506
3.1	изменение фонда переоценки основных средств		-13 372 024	-1 567 506
3.2	изменение фонда переоценки обязательств (требований) по пенсионному обеспечению работников по программам с установленными выплатами		0	0
4	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые не могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		-1 701 258	0
5	Прочий совокупный доход (убыток), который не может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		-11 670 766	-1 567 506
6	Статьи, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток, всего, в том числе:		96 302 369	176 889 250
6.1	изменение фонда переоценки финансовых активов, возникающее в наличии для продажи		96 302 369	176 889 250
6.2	изменение фонда заживления денежных потоков		0	0
7	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		19 260 474	38 477 771
8	Прочий совокупный доход (убыток), который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		77 041 895	138 411 479
9	Прочий совокупный доход (убыток) за вычетом налога на прибыль		65 371 129	136 843 973
10	Финансовый результат за отчетный период		563 660 562	355 231 280

Президент, Председатель Правления  
ПАО Сбербанк

Старший управляющий директор, главный бухгалтер -  
директор Управления бухгалтерского учета и отчетности  
ПАО Сбербанк

- 17-марта 2017г.

  
(подпись) Г.О. Гурев (Ф.И.О.)

  
(подпись) М.Ю. Гудынова (Ф.И.О.)

  
Г.О. Гурев (Ф.И.О.)  
Место печати: СБЕРБАНК  
г. Москва (Ф.И.О.)

## Приложение 3

Динамика операционных расходов ПАО «Сбербанк» за отчетные даты  
01.01.2016-01.01.2018 гг., млрд. руб.

Наименование	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	Отклонение, %		
				2016/2017	2017/2018	2016/2018
Расходы на содержание персонала	346,0	384,3	402,7	11,1	4,8	10,6
Амортизация основных средств	60,2	62,8	43,0	4,3	-31,5	-28,6
Расходы, связанные с ремонтом и содержанием основных средств	39,9	42,5	40,5	6,5	-4,7	1,5
Административные расходы	38,3	39,7	40,4	3,7	1,8	5,5
Налоги, за исключением налога на прибыль	36,0	34,1	36,8	-5,3	7,9	2,2
Расходы по операционной аренде	28,1	33,1	30,9	17,8	-6,6	9,9
Расходы на информационные услуги	27,1	29,4	25,3	8,5	-13,9	-6,6
Амортизация нематериальных активов	20,6	20,2	22,9	-1,9	13,4	11,1
Расходы на консалтинг и аудит	10,5	12,1	12,3	15,2	1,7	17,1
Реклама и маркетинг	7,3	8,7	7,8	19,2	10,3	6,8
Прочее	9,4	10,7	10,2	13,8	4,7	8,5
Итого операционных расходов	623,4	677,6	672,8	8,7	-0,7	7,9

## Ипотечные программы ПАО «Сбербанк России» на 2018 г.

Программа кредитования	Срок кредита	Минимальный размер кредита	Максимальный размер кредита	Привлечение созаемщиков	Первоначальный взнос	Ставка в рублях	Срок кредитования
Приобретение готового жилья	От 12 до 360 месяцев	300 тыс. руб.	Не должен превышать меньшую из величин: - 85% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения;- 85% оценочной стоимости кредитуемого или иного ОН, оформляемого в залог	Максимальное количество не более 3-х (6 по особому условию «Молодая семья»)	От 15%	9,10-10,00%	До 30 лет
Строительство жилого дома	От 12 до 360 месяцев	300 тыс. руб.	Не должен превышать меньшую из величин: - 75% договорной стоимости ОН; - 75% оценочной стоимости кредитуемого или иного ОН, оформляемого в залог	Максимальное количество не более 3-х	От 20%	9,50-11,50%	До 30 лет
Ипотека с государственной поддержкой для семей с детьми	От 12 до 360 месяцев	300 тыс. руб.	- 8 млн. руб. – для кредитуемых ОН, расположенных на территории г. Москвы и Московской обл., г. Санкт-Петербурга и Ленинградской обл. -3 млн. руб. – для кредитуемых ОН, расположенных на территории иных субъектов РФ.	Максимальное количество не более 3-х	От 20%	От 6% в период субсидирования	До 30 лет
Ипотечный кредит по 2-м документам	От 12 до 360 месяцев	300 тыс. руб.	Москва, СПб – 15 млн. руб., регионы – 8 млн. руб. Не должен превышать меньшую из величин: - 50% стоимости кредитуемого ОН; - 50% оценочной стоимости кредитуемого ОН или иных ОН, оформляемых в залог	Максимальное количество не более 3-х	От 50%	10,10-10,50%	До 30 лет

## Продолжение приложения 4

Нецелевой кредит под залог недвижимости	От 12 до 240 месяцев	500 тыс. руб.	Определяется исходя из платёжеспособности заемщика и оценки предоставленного обеспечения, но не может превышать меньшую из величин: - 30 млн. руб. - 70% стоимости ОН оформляемого в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору, указанной в отчете об оценке	Предусмотрено (супруг/супруга)	Отсутствует	12,00-12,50%	До 20 лет
Загородная недвижимость	От 12 до 360 месяцев	300 тыс. руб.	Не должен превышать меньшую из величин: - 75% договорной стоимости ОН/ сметной стоимости строительства и договорной стоимости участка; - 75% оценочной стоимости кредитуемого или иного ОН, оформляемого в залог	Максимальное количество не более 3-х	От 25%	9,00-11,00%	До 30 лет
Рефинансирование под залог недвижимости	От 12 до 360 месяцев	500 тыс. руб.	Определяется исходя из платёжеспособности заемщика и оценки предоставленного обеспечения, но не может превышать меньшую из величин: - сумму остатков основного долга и текущих % по рефинансируемым кредитам, а также сумму, запрошенную заемщиком на цели личного пользования; - 80% стоимости кредитуемого ОН/ иного ОН, указанной в отчете об оценке	Включается титульный созаемщик, его платежеспособный супруг, чей доход рассчитывается при расчете максимального размера кредита	Отсутствует	9,50-11,50%	До 30 лет

