

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет экономический

Кафедра финансов

Направление подготовки 38.03.01 – Экономика

Направленность (профиль) образовательной программы Финансы и кредит

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Зав. кафедрой

\_\_\_\_\_ Е.А. Самойлова

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему: «Совершенствование ипотечного кредитования в ПАО «Росбанк»

Исполнитель

студент группы 571-зб1

\_\_\_\_\_

(подпись, дата)

А. С. Лазарева

Руководитель

доцент, канд. экон. наук

\_\_\_\_\_

(подпись, дата)

О.А. Цепелев

Нормоконтроль

ассистент

\_\_\_\_\_

(подпись, дата)

С.Ю. Колупаева

Благовещенск 2020

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет экономический  
Кафедра финансов

УТВЕРЖДАЮ  
Зав. кафедрой  
\_\_\_\_\_ Е.А. Самойлова  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

### ЗАДАНИЕ

К выпускной квалификационной работе студента Лазаревой Анастасии Сергеевны  
Тема выпускной квалификационной работы: Совершенствование ипотечного кредитования в ПАО «Росбанк»

(утверждена приказом от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_)

2. Срок сдачи студентом законченной работы \_\_\_\_\_
3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: учредительные документы организации, бухгалтерская (финансовая) отчетность организации
4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов: - теоретические аспекты ипотечного кредитования коммерческими банками;  
- характеристика финансово-экономической деятельности ПАО «Росбанк»;  
- совершенствование ипотечного кредитования в ПАО «Росбанк»;
5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.) «Отчет о финансовых результатах ПАО «Росбанк»
6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов): нет
7. Дата выдачи задания \_\_\_\_\_

Руководитель выпускной квалификационной работы О.А. Цепелев, канд. экон. наук, доцент

(фамилия, имя, отчество, должность, ученая степень, ученое звание)

Задание принял к исполнению (дата): \_\_\_\_\_ (подпись студента)

## РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 88 с., 14 рисунков, 28 таблиц, 2 приложения, 50 источников.

АНДЕРРАЙТИНГ, ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, ИПОТЕКА, ИПОТЕЧНАЯ СДЕЛКА, ОБЕСПЕЧЕНИЕ, ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ, КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР, АННУИТЕНТ, ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ, ПОРУЧИТЕЛЬ, ЗАЕМЩИК, ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ

В первой главе бакалаврской работы рассмотрены теоретические аспекты ипотечного кредитования коммерческими банками, изучена сущность ипотечного кредитования и организация ипотечного кредитования в банке.

Во второй главе дана характеристика финансово-экономической деятельности ПАО «Росбанк», проведён анализ финансового состояния ПАО «Росбанк» и изучен кредитный портфель в ПАО «Росбанк», где выявлена роль ипотечного кредитования в банке.

В третьей главе бакалаврской работы рассмотрен порядок ипотечного кредитования в ПАО «Росбанк» и проведен анализ ипотечного кредитования в ПАО «Росбанк», в результате чего выявлено, что в ПАО «Росбанк» нет разнообразия ипотечных кредитов по сравнению с другими банками. Поэтому предложено два новых ипотечных кредита в результате чего банк получит дополнительную прибыль.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Теоретические аспекты ипотечного кредитования коммерческими банками	8
1.1 Сущность ипотечного кредитования	8
1.2 Правовые аспекты ипотечного кредитования	17
1.3 Организация ипотечного кредитования	23
2 Характеристика финансово-экономической деятельности ПАО «Росбанк»	32
2.1 Организационно-экономическая характеристика ПАО «Росбанк»	32
2.2 Анализ финансового состояния ПАО «Росбанк»	40
2.3 Анализ кредитного портфеля ПАО «Росбанк»	52
3 Совершенствование ипотечного кредитования в ПАО «Росбанк»	60
3.1 Порядок ипотечного кредитования в ПАО «Росбанк»	60
3.2 Анализ ипотечного кредитования в ПАО «Росбанк»	68
3.3 Предложения по совершенствованию ипотечного кредитования в ПАО «Росбанк»	72
Заключение	81
Библиографический список	84
Приложение А Бухгалтерская (финансовая) отчетность	89
Приложение Б Отчет о проверке ВКР на оригинальность	93

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования ипотечного кредитования обуславливается его социальной важностью для современного мира. Вопросы обеспечения жильём во всех странах имеют первостепенное значение. Особое значение они имеют для нашей страны, ввиду суровости её климатических условий. Кроме того, ипотечное кредитование необходимо рассматривать как инструмент социально-экономического развития территорий, так как оно позволяет стимулировать строительство, а значит – осваивать новые и более рационально использовать уже освоенные территории.

Для нашей страны вопросы ипотечного кредитования имеют ещё большее значение, по причине того, что размеры жилых площадей в нашей стране, приходящиеся на одного человека меньше, чем в других развитых странах. Кроме того, до сих пор в большинстве городов нашей страны не сложилось цивилизованного рынка съёмного жилья, по той причине, что количество свободных квартир невелико, что не позволяет развивать арендные отношения. Следствием этого является стремление руководства РФ к развитию ипотечного кредитования, что выгодно всем сторонам отношений, которые складываются в таком случае – и заёмщикам, и кредиторам, и государству.

Следует отметить, что положительное значение ипотечного кредитования распространяется не только на жилищную отрасль, хотя в ней эффект от него максимален. Значительное влияние ипотечное кредитование оказывает и на связанные отрасли. Сюда относятся, прежде всего, производство мебели, средств сантехники, других предметов длительного пользования. В результате этого, развитие ипотечного кредитования приводит к комплексному эффекту, который выражается в росте качества жизни, повышении уровня удовлетворённости ею, увеличении уровня социальной стабильности, по той причине, что получаемое в результате ипотечной сделки имущество приводит к тому, что граждане начинают менять свои социальные привычки, переходя в разряд среднего класса.

Для Амурской области вопросы ипотечного кредитования ещё более важ-

ны по той причине, что наш регион недостаточно развит в плане развития территории. При этом, объёмы жилищного строительства в регионе невелики, что обуславливается отсутствием значимых производств. В результате этого сдерживается развитие не только сферы строительства, но также и финансовой сферы, а также торговли и производства продукции народного потребления.

Непременным условием реализации ипотечного кредитования в современных условиях является наличие доступа к рынку долгосрочных кредитных ресурсов. Созданная в нашей стране система рефинансирования ипотечных кредитов позволяет, с одной стороны, обеспечивать возврат инвесторам процента по рыночным ставкам, а с другой – высвобождает банкам средства на то, чтобы проводить операции по ипотечному кредитованию, а также по другим видам кредитования. При этом, несомненным достоинством ипотечного кредитования является его высокая степень надёжности и низкая рискованность, обуславливаемая объектом кредитования – жильём, так как для большинства граждан оно выступает в качестве единственного в семье крупного и дорогого актива.

Развитие ипотечного кредитования в современном мире идёт в направлении расширения доступа к нему граждан с невысокими доходами, а с другой – по направлению развития методов и форм кредитования, которые позволяют наиболее качественно удовлетворять общественную потребность в жилье. Безусловным ограничивающим фактором при этом, является уровень процентной ставки по кредиту. Действующий уровень ставок по таким кредитам в нашей стране, как правило, не менее 10 % годовых, и лишь сейчас начали появляться кредиты, у которых данная ставка не превышает данного уровня. В результате этого, можно ожидать дальнейшего расширения ипотечного кредитования в стране, что позволит повысить размеры её экономики, окажет существенное положительное влияние на экономическую активность населения, а также на производственный потенциал предприятий и организаций.

Цель бакалаврской работы – оценка ипотечного кредитования в ПАО «Росбанк», выявление недостатков и предложения по совершенствованию ипо-

течного кредитования в ПАО «Росбанк».

Задачи работы:

- раскрыть сущность ипотечного кредитования;
- изучить правовые аспекты ипотечного кредитования;
- рассмотреть организацию процесса ипотечного кредитования в современных условиях;
- дать оценку организационно-экономической характеристики ПАО «Росбанк»;
- провести анализ финансового состояния ПАО «Росбанк»;
- рассмотреть кредитный портфель ПАО «Росбанк»;
- изучить ипотечное кредитование в ПАО «Росбанк»;
- предложить мероприятия по совершенствованию ипотечного кредитования в ПАО «Росбанк».

Предмет исследования – особенности организации ипотечного кредитования в современных условиях.

Объект исследования – ипотечное кредитование.

Информационную базу исследования составили публикации в учебной, научной и периодической печати, посвящённые вопросам ипотечного кредитования, данные органов государственного регулирования, отчетность ПАО «Росбанк» за 2017 - 2019 гг.

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ КОММЕРЧЕСКИМИ БАНКАМИ

## 1.1 Сущность ипотечного кредитования

На сегодняшний день можно говорить о том, что ипотечное кредитование является одним из наиболее популярных видов кредитования в развитых странах. Основной причиной данного обстоятельства выступает потребность в жилье, которая характерна для всех людей, что приводит как к развитию жилищных отношений, так и к развитию строительства и связанных с жилищными отношениями отраслей. Ипотечное кредитование выступает в качестве источника финансовых ресурсов для оборота в данных отраслях.

Дадим определение ипотечного кредитования:

- «ипотека ... представляет собой залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику (залогодателю)»<sup>1</sup>;

- «... под ипотечным кредитованием подразумевают одну из основных форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимость остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества»<sup>2</sup>;

- «... ипотечное кредитование – это предоставление частным лицам долгосрочных кредитов на покупку жилья под залог самого приобретаемого жилья»<sup>3</sup>;

- «... ипотечное кредитование – долгосрочная ссуда, выдаваемая коммерческими или специализированными банками, кредитно-финансовыми учреждениями под заклад недвижимого имущества. При этом одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к

---

<sup>1</sup> Грушкина С.Е. Рынок ипотечного кредитования: сущность и особенности функционирования в Волгоградской области // Управление. Бизнес. Власть. 2016. № 2. С. 42.

<sup>2</sup> Колодина Н.В. Ипотечное кредитование: сущность и особенности в РФ // Новое слово в науке: стратегия развития. 2017. № 4. С. 172 - 173.

<sup>3</sup> Лещукова И.В. Сущность ипотечного кредитования и проблемы его развития в России // Инновационная наука. 2018. № 4. С. 97.

должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя»<sup>4</sup>;

- «... ипотечный кредит – экономически-правовые отношения, которые возникают между кредитором и заёмщиком по поводу движения заёмных средств, которые сопровождаются установлением условной ипотеки в пользу кредитора»<sup>5</sup>.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что ипотечное кредитование представляет собой отношения, которые складываются относительно сделки по приобретению жилья одной стороной, финансированию данной сделки на возвратной основе кредитным учреждением, и получением средств – текущим владельцем жилья.

Федеральным законом № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в качестве предмета ипотечного кредитования могут выступать следующие объекты:

- земельные участки (кроме указанных в ст. 63 данного закона);
- предприятия в целом, а также здания и сооружения, используемые в предпринимательской деятельности;
- жильё, в виде жилых домов, квартир, частей жилых домов и квартир, состоящие из 1 или нескольких комнат;
- садовые дома, дачи, гаражи, прочие строения, имеющие потребительскую стоимость;
- морские и воздушные суда, в том числе – суда внутреннего плавания, космические объекты<sup>6</sup>.

По мнению Л.Н. Тепман и Г.В. Доронина, в качестве основных функций, которые выполняет ипотечное кредитование, можно выделить следующие:

- а) функция финансового механизма, привлекающего инвестиции в мате-

---

<sup>4</sup> Кудряшов В.С. Сущность ипотечного кредитования // Современная экономика: актуальные вопросы, достижения и инновации. 2018. № 6. С. 115.

<sup>5</sup> Ковалишин И.В. Сущность ипотеки и принципы жилищного ипотечного кредитования // Вестник Университета банковского дела НБУ. 2018. № 3. С. 124.

<sup>6</sup> Грушкина С.Е. Рынок ипотечного кредитования: сущность и особенности функционирования в Волгоградской области // Управление. Бизнес. Власть. 2016. № 2. С. 42.

риальное производство.

Данная функция состоит в том, что ипотечное кредитование приводит к росту спроса на жильё, что требует производства дополнительных объёмов строительных материалов, а также мебели, инструментов, расширяет возможности населения по приобретению потребительских товаров;

б) функция обеспечения возврата заемных средств.

Реализация данной функции осуществляется за счёт того, что ипотечное кредитование предполагает наличие в качестве залога недвижимости, обладающей высоким уровнем ликвидности на рынке, что в любом случае гарантирует интересы кредиторов;

г) функция стимулирования оборота недвижимого имущества.

Следует отметить, что данная функция реализуется даже тогда, когда иные способы перераспределения недвижимости сложно осуществимы за счёт юридических или экономических аспектов. Реализация данной функции обеспечивается за счёт интенсификации оборота недвижимости на рынке, ввиду того, что у её покупателей появляются средства на приобретение;

в) функция формирования многоуровневого фиктивного капитала.

Суть данной функции состоит в том, что ипотечное кредитование формирует финансовые рынки, на которых начинает обращаться значительный объём капитала. Сюда относятся рынки залладных, производных ипотечных ценных бумаг, прочие рынки.<sup>7</sup>

Д.Е. Чибисовой выделяются следующие принципы ипотечного кредитования:

- принцип возвратности, под которым понимается обязательная возвратность средств, переданных заёмщику в процессе ипотечного кредитования. Реализуется данный принцип в виде постепенного гашения заёмщиком полученных средств, путём внесения средств в кассу кредитной организации или в виде безналичных перечислений. Нормативно данный принцип закреплён в ст. 819 ч.

---

<sup>7</sup> Тепман Л.Н. Ипотечный кредит: функции, использование в качестве инструмента преодоления кризисных явлений в экономике // Вестник Московского университета МВД России. 2016. № 11. С. 243.

## 1 Гражданского Кодекса РФ;

- принцип платности, подразумевающий необходимость уплаты процентов за полученный ипотечный кредит в соответствии со ставкой, установленной в договоре;

- принцип обеспеченности предполагает, что в качестве обеспечения будет выступать объект недвижимости, на который выдаётся ипотечный кредит. Залог является способом защиты кредитора от потенциально недобросовестных действий заёмщика. В результате этого, удовлетворение интереса кредитора осуществляется вне зависимости от действий заёмщика;

- принцип срочности состоит в установлении конкретных сроков, в течение которых будет осуществляться возврат ипотечного кредита. Данный срок фиксируется в кредитном договоре. При этом, часто устанавливается специальный график платежей, учитывающий платёжеспособность заёмщика. Нарушение принципа срочности может привести к реализации кредитором залога и возмещению своих вложений в кредит <sup>8</sup>;

- принцип обязательности состоит во внесении записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Это позволяет снизить риски, связанные с отсутствием информации у участников сделок с недвижимым имуществом о залоге того или иного объекта;

- принцип гласности (публичности) предполагает получение информации из ЕГРП любым заинтересованным лицом, с целью выявления тех или иных прав на объект недвижимости. Предполагается, что кроме прав, установленных в ЕГРП, других прав на недвижимость у каких-либо субъектов, нет;

- принцип достоверности предполагает достоверными записи, внесённые в ЕГРП;

- принцип приоритета предполагает приоритет предыдущей ипотеки над последующей и означает преимущество одного залогового права перед другим в зависимости от времени внесения его в ЕГРП. То есть кредитор, осуществив-

---

<sup>8</sup> Лепехин И.А. Основополагающие принципы ипотечного кредитования // Вестник Омского университета. 2017. № 3. С. 352.

ший более раннюю ипотеку, имеет преимущество перед кредитором, который зарегистрировал её в более позднее время на тот же объект в получении денежных средств в удовлетворение своих денежных требований к заёмщику, что установлено ст. 43 п. 1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;

- принцип бесповоротности предполагает, что прекращение ипотеки осуществляется лишь в случаях, которые непосредственно указаны либо в законе, либо в ипотечном договоре;

- принцип дифференцированности состоит в индивидуализации подхода к заёмщику со стороны кредитора, что требует установления разных условий для разных заёмщиков;

- принцип целевого назначения проявляется в том, что средства, получаемые заёмщиком, должны идти именно на приобретение объекта ипотеки, и только на неё, в соответствии с договором. Нецелевое использование средств ипотечного кредита запрещается.<sup>9</sup>

По мнению Д.Е. Чибисовой, взаимодействие элементов ипотечного кредитования может быть представлено следующим образом (рисунок 1).

Предполагается, что ипотечное кредитование в своей основе имеет сохранение ссуженной стоимости, что требует реализации базовых и специфических функций ипотечного кредитования.

Одновременно с этим, ипотечный кредит также выступает и как экономическая категория, подразумевающая движение денежных средств от кредитора к заёмщику и обратно, а также между заёмщиком и владельцем объекта ипотечной сделки.

По мнению Т.С. Коростелевой, можно выделить следующие отличительные признаки ипотечного кредита (таблица 1)<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> Чибисова Д.Е. Ипотечное кредитование: сущность и принципы построения // Поколение будущего: взгляд молодых ученых-2019. 2019. № 2. С. 469.

<sup>10</sup> Коростелева Т.С. Методологические подходы к определению сущности ипотечного кредита и его роли в социально-экономическом развитии общества // Сборник научных трудов вузов России «Проблемы экономики, финансов и управления производством». 2017. № 35. С. 19.

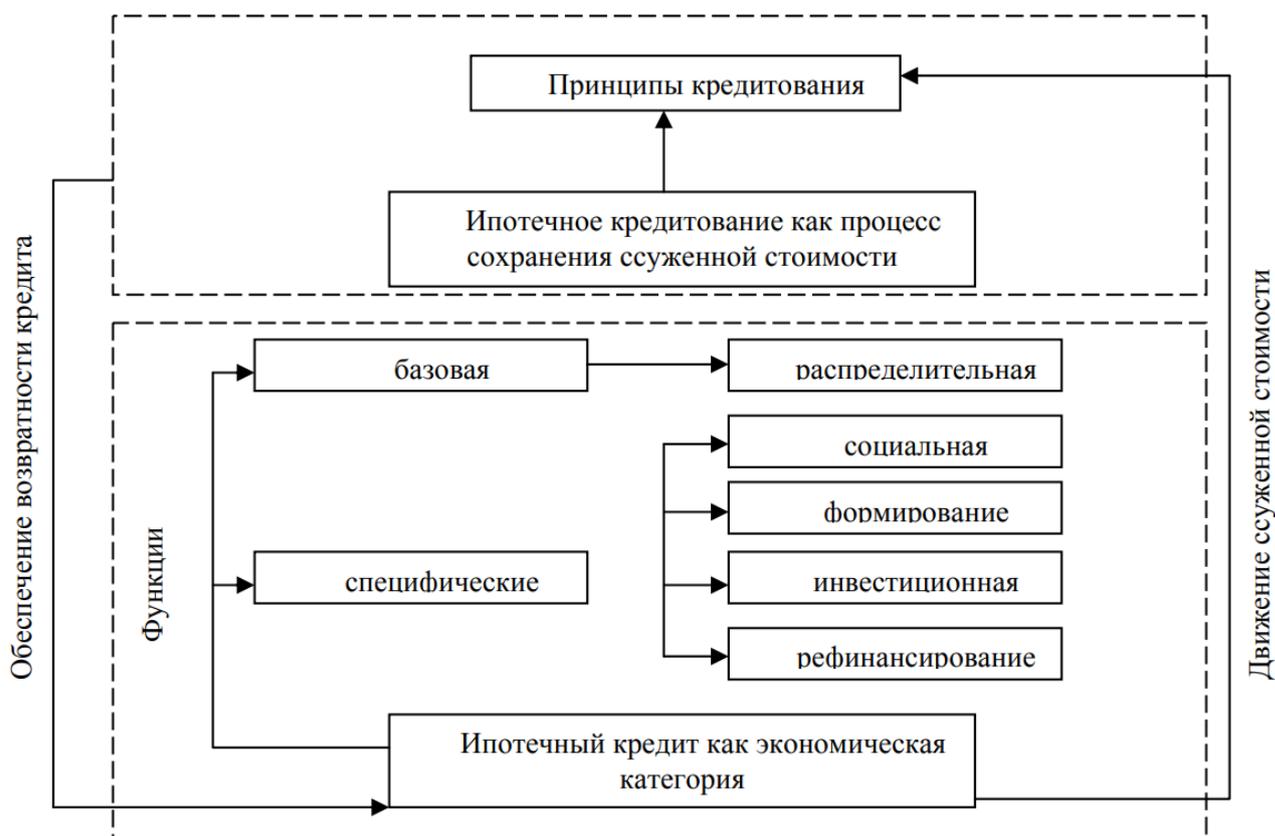


Рисунок 1 – Элементы ипотечного кредитования

Таблица 1 – Отличительные признаки ипотечного кредита

Параметр	Значение
Объект кредитования	Недвижимое имущество
Срок кредита	Как правило, долгосрочный (50 лет и более)
Форма кредитования	Потребительский кредит
Право собственности	Принадлежит залогодателю
Условие выдачи кредита	Оформление закладной
Способ удовлетворения претензий кредитора	Отчуждение недвижимости

Также, по мнению Е.О. Савчук, ипотечный кредит характеризуется наличием незначительных требований к первоначальному взносу (обычно около 10 % от суммы ипотечного кредита), применением страхования и гарантирования кредитов со стороны заёмщика, а также широким применением аннуитетного способа гашения.<sup>11</sup>

Дадим классификацию ипотечных кредитов:

а) по виду обеспечения;

<sup>11</sup> Савчук Е.О. Определение сущности ипотечного кредитования // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2018. № 6. С. 101.

Данный критерий деления основывается на статье 5 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В соответствии с данной статьёй, выделяют ипотечные кредиты на:

- земельные участки;
- предприятия как единый хозяйственный комплекс;
- объекты недвижимости (здания, сооружения), используемые в предпринимательской деятельности;
- жильё (дома, квартиры, их части);
- потребительские строения (дачи, гаражи, садовые дома);
- морские и воздушные суда, включая суда внутреннего плавания, а также космические объекты;

б) по требованиям к обеспечению;

В рамках требований к обеспечению выделяют:

1) кредиты с основным (единственным) обеспечением – залогом недвижимости;

2) кредиты с дополнительным обеспечением:

– с дополнительным залогом, как движимого, так и недвижимого имущества;

– гарантированные (поручительство третьих лиц);

– застрахованные (страхование объекта ипотеки, жизни и здоровья заёмщика, рисков невозврата кредита и прочие);

в) по целевому назначению.

Следует отметить, что целевое назначение здесь предполагает конкретность объекта кредитования.

В связи с этим, выделяют:

- целевые ипотечные кредиты: на жилую недвижимость; на нежилую недвижимость; на строительство жилья; на реконструкцию и ремонт жилья;

- нецелевые – на недвижимость, без указания конкретного объекта;

г) по форме кредитования:

– с предоставлением кредита в виде денежных средств;

– в товарной форме, в виде предоставления недвижимости;

д) по виду кредитора:

– банк как кредитор;

– небанковская организация как кредитор;

е) по виду заемщика (субъекта кредитования):

– физические лица;

– юридические лица;

– некоммерческие партнёрства и прочие.

ж) по сроку кредитования.

Наиболее общая классификация по данному признаку предполагает выделение следующих видов кредитов.

– долгосрочные;

– среднесрочные;

– краткосрочные.

Зависимость кредитов по срокам от страны представлена в таблице 2 <sup>12</sup>;

Таблица 2 – Сроки по видам ипотечных кредитов в различных странах

Вид ипотечного кредита	Великобритания	Континентальная Европа	США	РФ
Краткосрочный	До 3 лет	До 1 года	До 1 года	До 1 года
Среднесрочный	3-10 лет	1-5 лет	1-10 лет	1-3 года
Долгосрочный	Более 10 лет	Более 5 лет	Более 10 лет	Более 3 лет

к) по виду процентной ставки:

– ипотечный кредит с фиксированной процентной ставкой;

– ипотечный кредит переменной процентной ставкой;

– кредит со смешанной кредитной ставкой (сочетание фиксированной и переменной процентной ставкой);

л) по способу погашения долга.

По данному критерию выделяют:

- с постоянными (аннуитетными выплатами) в течение срока, осуществ-

<sup>12</sup> Разумова И.А. Ипотечное кредитование. СПб., 2017. С. 13.

ляемыми, как правило, на ежемесячной основе;

- с переменными выплатами: кредиты, по которым фиксируется размер платежа на момент заключения ипотечного договора; кредиты, в которых устанавливаются правила изменения платежа; ипотечные кредиты «с участием».

Особенностью ипотечных кредитов «с участием» является выплата инвестору (кредитору) части дохода получателя ипотечного кредита, образующегося в связи с коммерческой эксплуатацией объекта ипотеки. В значительной степени ипотека «с участием» получила в арабских странах, где запрещено взимание процента. При этом, выделяют следующие виды кредитов «с участием»:

– участие кредитора в текущем доходе, предполагающая, что выплаты осуществляются сверх погашаемой суммы кредита и процентов, т.н. «кикер»);

– участие кредитора в выручке от продажи недвижимости и получении части роста стоимости <sup>13</sup>;

м) по схеме погашения кредита.

– погашение плановыми платежами по заранее установленному графику;

– погашение единовременной выплатой (шаровой суммой);

н) по наличию государственной поддержки.

- с государственной поддержкой, в виде: полного или частичного досрочного гашения ипотечного кредита за счёт средств государства; погашением части расходов по процентам по ипотечному кредиту; погашением плановых ежемесячных платежей;

- без государственной поддержки;

п) по способу рефинансирования.

По мнению Т.С. Коростелевой и А.В. Кириллова, возможно выделение следующих видов рефинансирования ипотечных кредитов в зависимости от вида кредитного института в современной практике ипотечного кредитования в мире (таблица 3). <sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Коростелева, Т.С. К вопросу о влиянии способа погашения долга на доступность ипотечного кредита // Финансовая аналитика: проблемы и решения. 2017. № 6. С. 17.

<sup>14</sup> Коростелева, Т.С. Методологические подходы к определению сущности ипотечного кредита и его роли в социально-экономическом развитии общества // Проблемы экономики, финансов и управления производством. 2018. № 35. С. 22.

Таблица 3 – Способы рефинансирования ипотечных кредитов

Способ рефинансирования	Кредитный институт
Эмиссия ипотечных облигаций	Ипотечные банки
Накопления заёмщиков, сделанные до получения ипотечного кредита, средства государственных субсидий	Стройсберкассы
Собственные средства банков, привлечённые и заёмные средства банков	Универсальные банки
Продажа закладных на объекты ипотечного кредитования ипотечному агентству, либо ипотечному банку, использование собственных и привлечённых денежных средств	Кредитные учреждения, осуществляющие выдачу ипотечных кредитов

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

- ипотечное кредитование представляет собой сложную сущность, которая объединяет в себе как отношения по поводу распределения денежных средств от ипотечной сделки, так и отношения, связанные с использованием полученной недвижимости. При этом, ключевой особенностью ипотечного кредитования является наличие залога объекта кредитования, что снижает риски по нему для кредитора, обеспечивая безусловное удовлетворение его интереса;

- ввиду значительной стоимости объекта недвижимости, под который выдаётся кредит, данные кредиты характеризуются значительным объёмом, длительным сроком гашения, наличием нескольких уровней защиты сделки, существенным влиянием страхования на неё, а также относительно низкой процентной ставкой;

- будучи кредитом, выдаваемым под залог недвижимости, ипотечная ссуда многообразна по параметрам, и может выдаваться на существенно различных условиях, варьируя порядок погашения, выдачи, начисления процентов, виду участия государства и других параметров ипотечной сделки.

## **1.2 Правовые аспекты ипотечного кредитования**

По мнению Е.В. Пивкиной и Г.В. Федотовой в качестве основных нормативных документов, регламентирующих ипотечное кредитование, необходимо рассматривать:

- а) Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.).

Конституцией РФ устанавливается ряд прав в отношении объектов недвижимости. Так, в частности, гарантируется свобода экономической деятельности, а также защита прав собственности вне зависимости от её формы (частной, государственной, муниципальной, любой другой).

Кроме того, Конституцией РФ устанавливается особый статус земли как природного ресурса, который позволяет обеспечивать жизнедеятельность людей в стране.

Ключевой особенностью Конституции РФ является то, что она узаконила право на частную собственность земли. При этом, в качестве собственников земельных участков могут выступать как частные лица, так и объединения граждан и юридические лица. При этом, владение землёй предусматривает соблюдение общественных интересов.

Конституцией устанавливается также право граждан на жилище, а также обеспечивается государственная защита их прав и свобод;

б) Гражданский кодекс РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ГК РФ).

Данным нормативно-правовым документом даётся определение ипотеки, под которой понимается залог недвижимости (ст. 334 п. 2 ГК РФ). Кроме того, ГК РФ устанавливает, что в качестве объекта ипотеки может выступать любое недвижимое имущество. К такому имуществу отнесена земля, водные объекты, участки недр, а также все прочие объекты, прочно связанные с землёй. К таким связанным объектам отнесены здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Кроме того, в качестве объектов ипотеки установлено рассматривать морские и воздушные суда, в том числе – внутреннего водного плавания, космические объекты.

Процедурные вопросы работы ипотечными кредитами регламентированы главой 42 ГК РФ. В данной главе раскрывается понятие кредитного договора, а также устанавливаются нормативно-правовые требования к нему в части наличия обязательных реквизитов и условий.

Так как ипотечные договора по форме являются кредитными договорами, и в отношении них предусматривается использование залогового имущества

(объекта ипотеки), применяются нормы главы 23 ГК РФ, устанавливающие правила обеспечения исполнения обязательств. Здесь также определён перечень мер, посредством которых возможно понудить должника по ипотечному кредиту к исполнению обязательств, которые он взял на себя в процессе исполнения ипотечного договора.

В главе 23 параграфе 3 «Залог» установлены основные нормы, касающиеся залогового имущества. Дается определение залога, раскрываются основания его возникновения, рассматривается предмет залога, регулируются прочие отношения, связанные с залогом имущества как способа обеспечения обязательств.

Согласно статьи 334 ГК РФ, в силу залога у кредитора есть право получить удовлетворение своего интереса из имущества, которое передано ему заемщиком, причём данное удовлетворение будет осуществляться преимущественно относительно других кредиторов;

в) Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25 октября 2001 г.

Земельным Кодексом РФ устанавливаются принципы и порядок предоставления земельных участков. Данный порядок особенно важен для жилищного строительства, посредством которого формируется пул объектов для ипотечного кредитования;

г) Налоговый кодекс РФ №117-ФЗ от 5 августа 2000 г. (НК РФ);

Данным нормативно-правовым документом определяются подходы к определению стоимости земельных участков, а также недвижимости (ст. 333.25 НК РФ). Стоимость имущества выступает характеристикой имущества, от которой зависят параметры ипотечной сделки – срок кредита, уровень процентной ставки;

д) Жилищный кодекс РФ №188-ФЗ от 29 декабря 2004 г.

Жилищным кодексом РФ регулируются следующий комплекс отношений: – возникновение, осуществление и изменение, в том числе, прекращение права пользования, распоряжения и владения жилой недвижимостью, которая относится к государственным и муниципальным жилым фондам;

- использование жилых помещений, которые находятся в частной собственности;
  - использование общего имущества в коммунальных домах, а также разграничение прав собственников на такое имущество;
  - отнесение и вывод помещений из разряда жилых;
  - учёт жилищного фонда, его содержание и ремонт жилых помещений.
  - проведение операций по переустройству и перепланировке жилых помещений;
  - создание и управление деятельностью кооперативов (жилищно-строительных, жилищных), товариществ собственников жилья, в том числе – в части прав и обязанностей членов таких организаций;
  - управление многоквартирными домами;
  - предоставление коммунальных услуг;
- е) федеральный закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Данный закон является основным, регулирующим деятельность в сфере ипотечного кредитования. Им регулируются возникновение ипотеки, порядок её документального оформления, юридические последствия возникновения ипотеки.<sup>15</sup>

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

---

<sup>15</sup> Пивкина Е.В. Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования Российской Федерации // Институты и механизмы инновационного развития. 2017. № 4. С. 65.

законом порядке.

Следовательно, ипотечные взаимоотношения могут сформироваться на основании закона или договора (ст. 1 ФЗ «Об ипотеке») и иметь несколько вариантов:

– ипотечные договора на приобретенное жилое помещение с требуемым нотариальным подтверждением сделки и обязательной государственной регистрацией ипотеки;

– трехсторонние (смешанные) договора купли-продажи совместно с ипотекой жилого помещения, когда все три заинтересованные стороны параллельно и почти одновременно определяют, нотариально утверждают и регистрируют переход от продавца квартиры к покупателю права собственности, а также ипотеку этого жилья в пользу кредитора;

– договора приобретения жилой недвижимости с привлечением кредитных средств, согласно возникающей в силу закона ипотеке в момент регистрации купли-продажи такого помещения.

Законом «Об ипотеке» предусмотрено, что ипотека подлежит государственной регистрации учреждениями юстиции в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Государственная регистрация ипотеки осуществляется по местонахождению имущества, являющегося ее предметом.

Основным законодательным актом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество является Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Однако в Законе «Об ипотеке» имеется целая глава, посвященная вопросам государственной регистрации.<sup>16</sup>

В соответствии со ст. 20 Закона «Об ипотеке» государственная регистрация ипотеки осуществляется на основании заявления залогодателя. Для реги-

---

<sup>16</sup> Пивкина Е.В. Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования Российской Федерации // Институты и механизмы инновационного развития. 2017. № 4. С. 65.

страции должны быть представлены договор об ипотеке и его копия; документы, указанные в договоре об ипотеке в качестве приложений; документ об оплате государственной пошлины за регистрацию; иные документы, необходимые для государственной регистрации ипотеки в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Датой государственной регистрации ипотеки является день совершения регистрационной записи об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой. Государственная регистрация ипотеки удостоверяется путем надписи на договоре об ипотеке. В случаях, когда после государственной регистрации ипотеки в силу закона залогодатель и залогодержатель заключили договор об ипотеке, в совершенную ранее регистрационную запись об ипотеке вносятся соответствующие изменения.

Законом «Об ипотеке» предусмотрены исправления, изменения и дополнения регистрационной записи об ипотеке, расходы по государственной регистрации ипотеки, а также публичный характер государственной регистрации ипотеки и порядок обжалования действий, связанных с ее государственной регистрацией. Так, согласно ст. 23 Закона «Об ипотеке» исправление технических ошибок в регистрационной записи об ипотеке допускается на основании заявления залогодателя или залогодержателя с уведомлением другой стороны о внесенном исправлении и при условии, что указанное исправление не может причинить ущерб третьим лицам или нарушить их законные интересы.

Любое лицо вправе получить в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, сведения о том, имеется ли регистрационная запись об ипотеке соответствующего имущества, и заверенную выписку из регистрационной записи об ипотеке.

Статьей 27 Закона «Об ипотеке» установлено, что действия, связанные с

государственной регистрацией ипотеки (отказ от государственной регистрации ипотеки либо уклонение соответствующего органа от ее регистрации и т.д.), могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суде, арбитражном суде в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации. Орган, на который возложена регистрация залога, несет ответственность за вред, причиненный в результате нарушения его работниками правил регистрации.

Законом «Об ипотеке» уточнены незаконные действия органа, который зарегистрировал или должен был зарегистрировать ипотеку; в этих случаях на него возложена обязанность возмещения заинтересованному лицу убытков, причиненных незаконными действиями либо бездействием.<sup>17</sup>

Необходимо отметить, что основная часть субъектов Российской Федерации приняла необходимые нормативные акты, целевые программы, положения о формировании и поддержке ипотечно-кредитной системы на своей территории. Однако в ряде случаев нормативно-правовые акты субъектов РФ представляют собой только нормы-декларации, что негативно сказывается на формировании и регулировании ипотечно-кредитной системы в России.

Таким образом, наиболее важную роль в практической деятельности играет оценка стоимости недвижимого имущества. Надлежащая оценка стоимости недвижимости лежит в основе надежности кредитных отношений всех участников рынка: государства, инвесторов, кредиторов. Оценочная деятельность относительно предмета ипотеки производится по соглашению залогодателя с залогодержателем в соответствии с законодательством Российской Федерации, что отражается в денежном выражении в договоре об ипотеке.

### **1.3 Организация ипотечного кредитования**

Как указывает Л.И. Левина, возможно выделить следующие основные модели ипотечного кредитования в мире (таблица 4)<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> Косарева Н.Б. Основы ипотечного кредитования. М., 2016. С. 74.

<sup>18</sup> Левина Л.И. Основные модели ипотечного жилищного кредитования // Татищевские чтения: актуальные проблемы науки и практики. 2016. № 2. С. 219.

Таблица 4 – Основные модели ипотечного кредитования в мире

Наименование модели	Страны, в которых данная модель применяется
Модель контрактных сбережений	Великобритания, ФРГ
Ипотечное кредитование	РФ, Дания, США, Канада
Государственное софинансирование	Франция, США, Австралия

Кроме того, в зависимости от количества уровней модели ипотечного кредитования также выделяют одно- и двухуровневую модели. В рамках одноуровневой модели ипотечного кредитования предполагается, что ипотечный кредит находится на балансе кредитора, на средства которого он был выдан. При этом, обслуживание кредитов осуществляется без участия посредников, что не всегда удобно. Общая схема одноуровневой модели системы ипотечного кредитования представлена на рисунке 2.<sup>19</sup>



Рисунок 2 – Схема одноуровневой системы ипотечного кредитования.

Длительное время одноуровневая модель ипотечного кредитования функционирует в таких странах Западной Европы, как Франция, Дания, Германия. Как указывает Б.К. Синчугов, одноуровневая ипотечная система существовала и в дореволюционной России.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Горяева Е.А. Классификация моделей ипотечного кредитования // Научно-практические исследования. 2017. № 4. С. 35.

<sup>20</sup> Синчугов Б.К. Модели ипотечного кредитования: отечественный и зарубежный опыт // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. 2019. № 7. С. 299.

В ФРГ ипотечное кредитование осуществляется специализированными кредитными учреждениями – ипотечно-сберегательными банками. Их деятельность предполагает заключение договора с вкладчиками, в котором устанавливаются условия по формированию вклада в данном банке, путём перечисления на счёт определённой суммы денег. Предусматривается достижение определённой суммы средств в течение определённого же времени.

По факту формирования необходимого объёма денежных средств ипотечно-сберегательный банк обязуется выдать вкладчику ипотечный кредит. При этом, накопленная сумма может использоваться как первоначальный взнос на покупку недвижимости.

Характерной чертой одноуровневой модели ипотечного кредитования является низкий уровень ставок. При этом, если в Великобритании роль ипотечно-сберегательных банков выполняют строительные общества, то в США – ссудо-сберегательные ассоциации, а в ФРГ – строительно-сберегательные ассоциации <sup>21</sup>.

С целью финансирования ипотечного кредитования ипотечно-сберегательные банки осуществляют эмиссию ипотечных облигаций. Средства от эмиссии направляются на кредитование. В качестве покупателей ипотечных облигаций выступают как индивидуальные, так и институциональные инвесторы. В качестве наиболее активных инвесторов в такие облигации выступают страховые компании, инвестиционные и пенсионные фонды, а также другие финансовые институты.

Основной чертой ипотечных облигаций является увязка их выпуска и выдачи ипотечных кредитов. Фактически, выплаты ипотечных облигаций обуславливаются выплатами процентов и основного долга ипотечными заёмщиками.

Наряду с облигациями, инвестиционно-сберегательные банки могут привлекать средства и из других источников. К ним относятся:

---

<sup>21</sup> Синчугов Б.К. Модели ипотечного кредитования: отечественный и зарубежный опыт // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. 2019. № 7. С. 300.

- долгосрочные вклады юридических и физических лиц;
- межбанковские кредиты;
- средства акционеров;
- субординированные кредиты и прочие.

Наряду с ипотечно-сберегательными банками существенную роль в рамках одноуровневой модели ипотечного кредитования играют также и другие субъекты – государство (за счёт государственной регистрации прав на недвижимость и залоги), страховые компании, обеспечивающие страхование рисков, а также оценочные компании и риэлтерские фирмы.

Вариантом одноуровневой системы ипотечного кредитования является французский подход к формированию фондов денежных средств. В их рамках выделяют две подпрограммы:

- плановые жилищные сбережения (PEL);
- жилищные накопительные счета (CEL).

Плановые жилищные сбережения позволяют получить государственную поддержку даже в том случае, если ипотечный кредит по итогу, не взят. В отличие от него, в рамках жилищных накопительных счетов меры государственной поддержки лицам, которые участвуют в программах ипотечного кредитования применяются только в том случае, если кредит был оформлен.

Кроме того, по данным Р.У. Хусиханов, особенностью французских жилищно-контрактных сбережений является то, что установление процентных ставок по накоплениям осуществляется с учётом применяемых налоговых льгот. В результате этого, такие сбережения имеют конкурентные преимущества по сравнению с другими видами сбережений.<sup>22</sup>

Схема двухуровневой системы ипотечного кредитования представлена на рисунке 3<sup>23</sup>.

---

<sup>22</sup> Хусиханов Р.У. Современные подходы к ипотечному кредитованию в зарубежной хозяйственной практике // Вестник университета. 2016. №9. С. 148-153.

<sup>23</sup> Горяева Е.А. Классификация моделей ипотечного кредитования // Научно-практические исследования. 2017. № 4. С. 36.

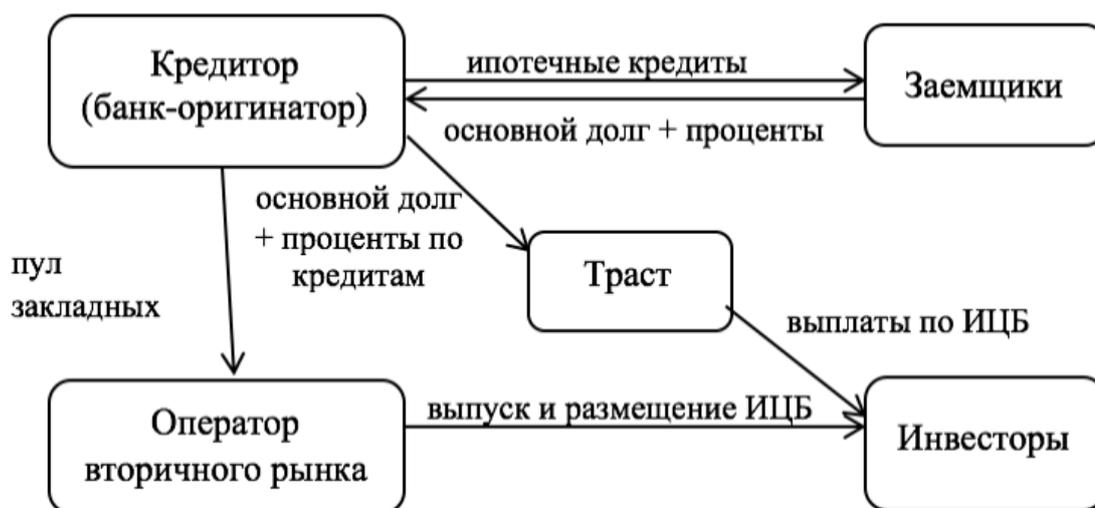


Рисунок 3 – Двухуровневая система ипотечного кредитования

Особенностью двухуровневой модели является её существенно большая сложность в организационном плане, так как она предполагает наличие специальных посредников, которые выполняют следующие функции:

- приобретают ипотечные активы;
- выпускают на основе ипотечных активов ипотечные ценные бумаги;
- осуществляют размещение ипотечных ценных бумаг на рынке.

Для ипотечного кредитования важное значение имеет процесс секьюритизации. Секьюритизация ипотечных активов представляет собой передачу данных активов посреднику, который на основе портфеля однородных ипотечных кредитов (ипотечного пула) выпускает ипотечные ценные бумаги.

В качестве оператора вторичного рынка ипотечных ценных бумаг выступают, как правило, крупные государственные корпорации, крупнейшие ипотечные банки, те или иные финансовые институты. Так, в РФ таким оператором выступает Государственная корпорация «Дом.РФ», ранее называвшаяся Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК).<sup>24</sup>

Первоначальный кредитор (банк-оригинатор) продаёт оператору вторичного рынка ипотечные активы. Оператор вторичного рынка на основании пула однородных ипотечных кредитов формирует ипотечные ценные бумаги различных видов. После этого, ипотечные ценные бумаги реализуются на рынке, а

<sup>24</sup> Разумова И.А. Ипотечное кредитование. СПб., 2017. С. 98.

оператор вторичного рынка создаёт траст, в который поступают денежные средства от заёмщиков. В дальнейшем, средства данного траста распределяются между держателями ипотечных ценных бумаг.

В качестве основного преимущества двухуровневой модели системы ипотечного кредитования выступает существенное снижение уровня стоимости привлечения средств для кредитования. Причиной здесь выступает то, что долгосрочные активы с низкой ставкой могут формировать только наиболее устойчивые и крупные корпорации. При этом, конкурентные преимущества получают те корпорации, которые могут привлечь финансовые ресурсы на международных рынках капитала, так как там их стоимость, как правило, минимальна, однако, к получателям финансовых ресурсов предъявляются повышенные требования.

Определённое распространение получила трансграничная секьюритизация, под которой подразумевается передача ценных бумаг и финансовых ресурсов между финансовыми учреждениями различных стран. Особенностью данной схемы является возможность оперировать на рынках со значительным уровнем процентной ставки по ипотечным кредитам, что позволяет, с одной стороны, получить значительно более высокий доход, нежели чем на устоявшихся рынках, а с другой – происходит выравнивание условий на рынках развивающихся стран, что подстёгивает ипотечное кредитование в них.

Обычно трансграничная секьюритизация осуществляется посредством привлечения резидентов офшорных зон. Однако, на сегодняшний день наблюдается повышение внимания регулирующих органов к резидентам таких зон, что увеличивает трудоёмкость подобных операций и увеличивает риски их проведения.<sup>25</sup>

Превалирующей в трудах по исследованию ипотечного кредитования является точка зрения о том, что в качестве основного критерия деления моделей кредитования выступает количество уровней участников ипотечной сделки.

---

<sup>25</sup> Пивкина Е.В. Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования Российской Федерации // Институты и механизмы инновационного развития. 2017. № 4. С. 65.

Однако, существуют и другие точки зрения.

Так, по мнению М.П. Логинова возможно выделение следующих моделей:

- германская модель стройсбережений, предполагающая выдачу ипотечных кредитов за счёт привлечения средств граждан;
- американская модель, предполагающая проведение рефинансирования ипотечных кредитов, после чего выпускаются ипотечные ценные бумаги и развиваются смежные рынки;
- азиатская модель, предполагающая выделение ипотечных кредитов за счёт средств государства. При этом, строительство жилья осуществляется государственной строительной компанией.<sup>26</sup>

По мнению А.Б. Копейкина, возможно классифицировать модели ипотечного кредитования, исходя из способа привлечения средств в данную сферу. Применение такого подхода позволяет выявить следующие модели:

- модель универсальных банков;
- модель специализированных банков;
- модель специализированных депозитно-кредитных институтов;
- модель вторичного рынка ипотечных кредитов.<sup>27</sup>

По мнению И.А. Разумовой необходимо выделение трёх моделей ипотечного кредитования:

- автономной (замкнутой) модели, к которой относится одноуровневая модель;
- усечённо-открытой модели;
- расширенно-открытой модели.<sup>28</sup>

Для усечённо-открытой модели, по мнению данного исследователя, характерно отсутствие как такового вторичного рынка ипотечных ценных бумаг. При этом, кредитором осуществляется использование закладных в качестве обеспечения привлечения ресурсов для продолжения кредитования.

---

<sup>26</sup> Логинов М.П. Ипотека в России: теория, методология, практика. Екатеринбург, 2016. С. 10-11.

<sup>27</sup> Копейкин А.Б. Ипотечные ценные бумаги. М., 2018. С. 7.

<sup>28</sup> Разумова И.А. Ипотечное кредитование. СПб., 2017. С. 98.

Отличием расширенно-открытой модели ипотечного кредитования выступает формирование вторичного рынка ценных бумаг с возможностью привлечения с него необходимого объёма финансовых ресурсов.<sup>29</sup>

По мнению В.К. Южелевского возможно дать следующую классификацию ипотечным моделям (таблица 5).<sup>30</sup>

Таблица 5 – Классификация моделей ипотечного кредитования по В.К. Южелевскому

Особенности модели	Одноуровневая модель		Двухуровневая модель
	открытая	закрытая	
Срок получения ипотечного кредита	По мере обращения заёмщика	Наличие обязательного накопительного периода	Быстрое получение ипотечного кредита
Уровень процентной ставки	Плавающая, зависящая от рынка	Фиксированная	Плавающая, зависящая от рынка
Влияние внешних финансовых рисков	Условия зависят от ситуации на финансовых рынках	Финансово устойчива к изменениям на финансовом рынке	Условия зависят от ситуации на финансовых рынках
Источники финансирования	Ипотечные облигации, долгосрочные кредиты и депозиты	Вклады участников системы кредитования	Секьюритизация ипотечных активов

В рамках данной модели также рассматривается возможность выпуска ценных бумаг. В том случае, если одноуровневая модель предполагает выпуск ипотечных облигаций, она, по мнению данного исследователя, должна классифицироваться как открытая.

Отсутствие же возможности выпуска ценных бумаг говорит о закрытой модели системы ипотечного кредитования.

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

- наибольшее распространение в рассмотрении организации ипотечного кредитования на уровне страны получила концепция разделения подходов на одно- и двухуровневую ипотечную систему. Однако, данная классификация моделей ипотечного кредитования не является исчерпывающей, так как она не

<sup>29</sup> Пивкина Е.В. Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования Российской Федерации // Институты и механизмы инновационного развития. 2017. № 4. С. 65.

<sup>30</sup> Южелевский В.К. Какая ипотека нужна России. Тверь, 2017. С. 31.

покрывает всего спектра подходов к предоставлению ипотечных кредитов;

- особенностью одноуровневой системы ипотечного кредитования является отсутствие передачи ипотечных кредитов с баланса кредитора на баланс других финансовых организаций. Это существенно упрощает процесс ипотечного кредитования, однако, не даёт возможностей по активному привлечению на финансовый рынок ресурсов от других организаций, которые могли бы финансировать кредитование;

- особенностью двухуровневой модели ипотечного кредитования, применяемой также и в РФ, является наличие рынка ипотечных ценных бумаг, который образуется как результат деятельности ипотечного оператора, осуществляющего секьюритизацию таких бумаг, и реализующего их на открытом рынке. Это позволяет существенно расширить количество участников данного рынка с позиции его наполнения финансовыми ресурсами и уменьшить уровень ставки по кредитам, однако, требует существенного государственного регулирования.

## 2 ХАРАКТЕРИСТИКА ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПАО «РОСБАНК»

### 2.1 Организационно-экономическая характеристика ПАО «Росбанк»

ПАО РОСКРЕДИТНЫЙ ИНСТИТУТ является публичным акционерным обществом и осуществляет свою деятельность в Российской Федерации с 1993 года. Деятельность Банка регулируется Центральным банком Российской Федерации (далее по тексту - «ЦБ РФ», «Кредитный институт России»). Место нахождения Банка и его органов управления – 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34.

В соответствии законодательством и решением внеочередного Общего собрания акционеров Банка (Протокол № 49 от 17.12.2015) в ЕГРЮЛ 23.01.2016 была внесена запись о государственной регистрации новой редакции Устава Банка, в соответствии с которой Кредитный институт получил новое полное фирменное наименование: Публичное акционерное общество «РОСБАНК», и новое сокращенное фирменное наименование: ПАО «РОСБАНК». Мажоритарным акционером ПАО РОСКРЕДИТНЫЙ ИНСТИТУТ является Акционерное общество «Сосьете Женераль» (Société Générale S.A.), созданное по законодательству Франции и входящее в одну из крупнейших в Европе финансовых групп Сосьете Женераль.

С приобретением в феврале 2008 года Акционерным обществом «Сосьете Женераль» контрольного пакета обыкновенных именных голосующих акций ПАО РОСКРЕДИТНЫЙ ИНСТИТУТ Кредитный институт вошел в состав указанной группы.

По 39 состоянию на 31.12.2017 Группа Сосьете Женераль владела 99,9508 % акций Банка. На 31.12.2017 Кредитный институт имел 8 филиалов и 405 точек продаж, оказывающих в 70 регионах России полный спектр услуг населению и организациям. После того, как российская экономика продемонстрировала первые признаки возвращения к росту в третьем квартале 2017 года, Четвертая четверть была посвящена укреплению этой тенденции. Активность производства в некоторых основных отраслях промышленности, горнодобыва-

ющей промышленности и сельском хозяйстве показала динамику, не замедляющую рост финансовых результатов и инвестиционную деятельность частных компаний.

Однако нельзя говорить о начале нового цикла и возвращении к докризисным темпам: внешние ограничения остаются существенными по сравнению с признаками улучшения геополитической ситуации и конъюнктуры товарного рынка в декабре 2017 года, а необходимая бюджетная концентрация требует дальнейшего сокращения инвестиций в государственный сектор. Значительно остаются медленные темпы восстановления потребительской активности. Замедление снижения реальных имеющихся доходов и продолжающийся рост реальной заработной платы во многом связано с интенсивным замедлением инфляции (5,4 % г/г к 2017 году). Однако это по-прежнему недостаточно для перехода населения от экономии к модели потребления, причем высокие ставки по депозитам и кредитам продолжают сдерживать кредитную активность розничного сегмента. Банк России до конца 2017 года соблюдал стандартные жесткие условия денежно-кредитной политики и удержал основную ставку на уровне 10,0 %.

Основные виды деятельности ПАО «Росбанк»:

- привлечение денежных средств физических и юридических лиц в депозиты (по требованию и на определенный период);
- открытие и управление банковскими счетами физических и юридических лиц;
- проведение расчетов от имени физических и юридических лиц, в том числе корреспондентских банков, на их банковских счетах;
- сбор денежных средств, счетов-фактур, платежных и расчетных документов и кассового обслуживания физических и юридических лиц;
- покупка и продажа иностранной валюты в наличных и безналичных формах;
- участие в депозитах и размещение драгоценных металлов;
- обеспечение банковских гарантий;

- осуществление денежных переводов от имени физических лиц без открытия банковских счетов (за исключением почтовых переводов);
- предоставление поручителей третьим лицам, которые предусматривают выполнение обязательств наличными;
- приобретение права третьих лиц на выполнение обязательств наличными;
- доверительное управление средствами и другими активами в рамках договора с физическими и юридическими лицами;
- проведение операций с драгоценными металлами и драгоценными камнями в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- аренда специальных помещений или сейфов для хранения документов и ценных вещей физическим и юридическим лицам;
- лизинговые операции;
- предоставление консультационных и информационных услуг.

«Группа «Росбанк» продолжает вести ответственный бизнес с фокусом на потребности клиента. Стремительное развитие российского банковского рынка характеризуется высоким уровнем конкуренции, и для сохранения устойчивых позиций банкам необходимо поддерживать постоянную связь с клиентами, чтобы соответствовать их запросам и гибко на них реагировать. Помимо этого, одной из важнейших задач для нас является поддержание высокого уровня резистентности макроэкономическим и социальным вызовам.

Для этого в 2019 году была создана прочная база – для достижения большей синергии и расширения возможностей для перекрестных продаж 1 июня 2019 года была завершена процедура реорганизации в форме присоединения АО «КБ ДельтаКредит» с открытием филиала ««Росбанк» Дом». Для VIP-клиентов был создан L’Hermitage Wealth Management Club – эксклюзивный клуб, ставший новым этапом в развитии private banking в «Росбанк» е, который предоставил доступ к глобальной экспертизе SG Private Banking на российском рынке. Также банк стремимся соответствовать динамичному технологическому развитию рынка, участвуя в ключевых проектах регулятора, таких как Система

быстрых платежей, и расширяя на их основе собственные цифровые возможности. Так, в 2019 году «Росбанк», X5 Retail Group и Национальная система платежных карт (НСПК) провели первую успешную оплату в промышленной среде через Систему быстрых платежей (СБП) по динамическому QR-коду.

Кроме того, в прошлом году продолжили внедрение принципов ESG и планирует усиливать это направление.

В 2019 году в «Росбанк» была запущена программа трансформации, целью которой является изменение внутренних процессов банка для повышения эффективности использования ресурсов, улучшения качества продуктов и сервисов, а также ускорения темпов вывода новых сервисов и продуктов на рынок.

В рамках программы, среди прочего, в банке внедряются практики DevOps, а также методики Agile.

Корпоративная социальная ответственность.

В 2019 году «Росбанк» продолжил следовать принципам ответственного ведения бизнеса. Банк активно развивал доступную среду – были внедрены банкоматы с встроенным аудиопомощником и разъемом для наушников, тактильными выступами на клавиатуре, крупным шрифтом и высококонтрастными цветами; внедрены альтернативные каналы обслуживания для людей с нарушениями слуха (онлайн-чат); сайт адаптирован для слабовидящих (контрастный текст, размер шрифта, отключение рисунков и т.д.).

Банк предложил VIP-клиентам инвестиционные продукты с благотворительной составляющей.

«Росбанк» также стремится к снижению прямого влияния своей деятельности на окружающую среду. В частности, банк был включен в проект группы Societe Generale по нейтрализации углеродного следа.

В 2019 году «Росбанк» у были присвоены наивысшие кредитные рейтинги национальных агентств и высокие рейтинги международных кредитных агентств, ограниченные страновым потолком: Fitch (BBB), Moody's (Baa3), АКРА (AAA(RU)) и Эксперт РА (ruAAA). Данные рейтинги были в основном обусловлены сильными рыночными позициями, улучшением показателей при-

быльности, достаточно высоким качеством активов и адекватной ликвидной позицией. Дополнительно оказали существенное влияние такие факторы, как высокий уровень корпоративного управления, сильная капитализация и высокое качество активов.

19 августа 2019 года международное рейтинговое агентство Fitch Ratings повысило долгосрочный рейтинг дефолта эмитента (РДЭ) «Росбанк» а в национальной и иностранной валюте с ВВВ- до ВВВ, краткосрочный рейтинг дефолта эмитента в иностранной валюте с F3 до F2, долгосрочный рейтинг старших необеспеченных долговых обязательств с ВВВ - до ВВВ, краткосрочный рейтинг старших необеспеченных долговых обязательств повышен с F3 до F2. 10 декабря 2019 года рейтинг устойчивости «Росбанк» а был изменен с bb+ на bbb-.

23 мая 2019 международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service повысило базовую оценку кредитоспособности (BCA) «Росбанк» а с ba3 до ba2, скорректированную базовую оценку кредитоспособности с ba1 до баа3, долгосрочные рейтинги депозитов в национальной и иностранной валюте с Ba1 до Ваа3, краткосрочные рейтинги депозитов в национальной и иностранной валюте с NP до P-3, долгосрочные рейтинги риска контрагента (CRR) с Ваа3 до Ваа2, краткосрочные рейтинги риска контрагента с P-3 до P-2, а также рейтинг старших необеспеченных долговых обязательств и рейтинг старших обеспеченных банковских кредитных линий с Ba1 до Ваа3. Одновременно Moody's повысило долгосрочную оценку риска контрагента (оценка CR) с Ваа3 (cr) до Ваа2 (cr), а краткосрочную – с P-3 (cr) до P-2 (cr).

В 2019 году аналитическое кредитное рейтинговое агентство (АКРА) подтвердило наивысший кредитный рейтинг банков Группы «Росбанк» на уровне AAA (RU) с прогнозом «стабильный». Также рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило наивысший рейтинг кредитоспособности «Росбанк» а на уровне ruAAA со стабильным прогнозом. Банки группы «Росбанк» включены в высшую группу ежегодного рейтинга самых надежных банков в России по версии журнала Forbes. «Росбанк» стабильно входит в топ-3 самых надежных рос-

сийских банков.

На протяжении всей истории ПАО «Росбанк» уделяет большое внимание реализации социальных проектов. ПАО «Росбанк» - один из самых надежных российских банков. Это является привлекательным для того, чтобы сэкономить и увеличить накопленные деньги для получения качественных банковских услуг.

Структура банка в целом представлена на рисунке 4. Общее управление банком осуществляется советом директоров между основными собраниями акционеров.

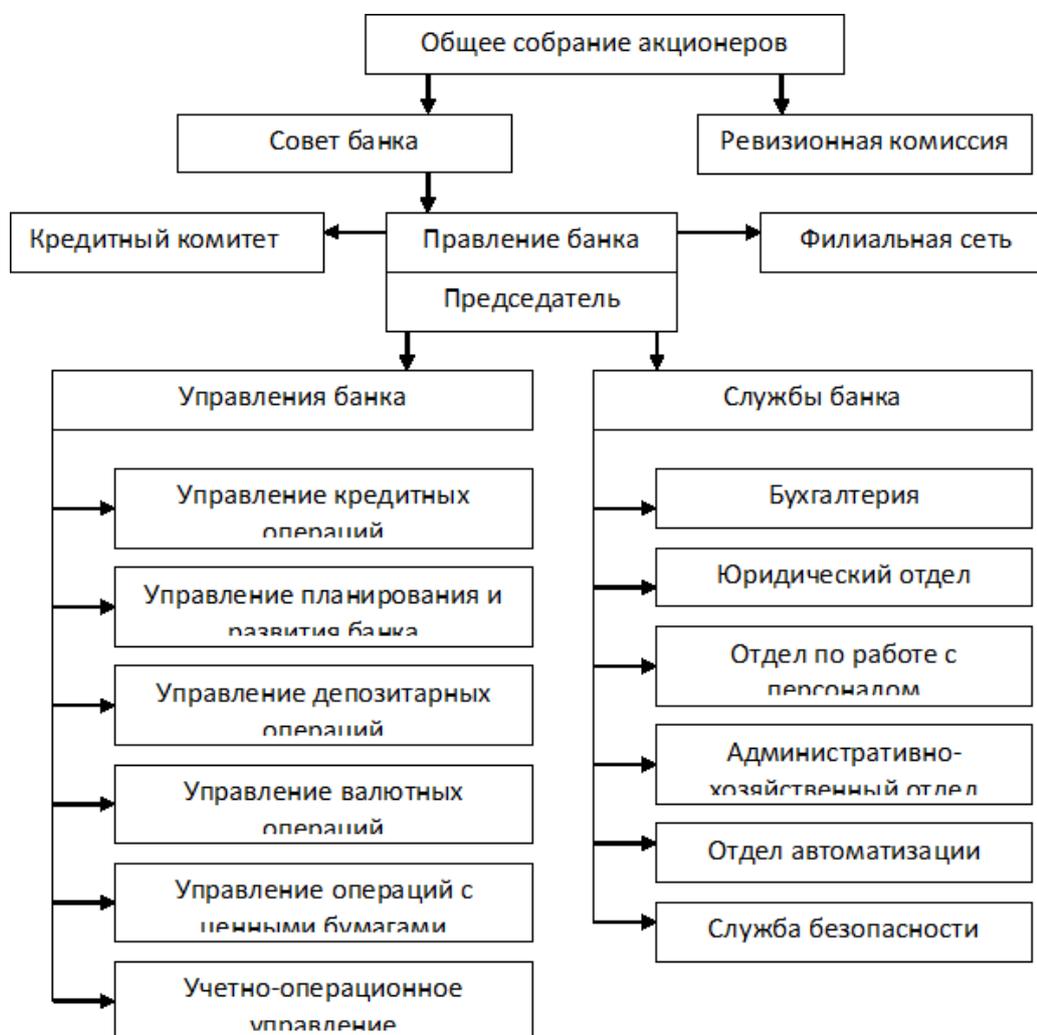


Рисунок 4 - Организационная структура ПАО «Росбанк»

Главным исполнительным органом является совет директоров, возглавляемый председателем правления.

В состав совета входят руководители отделов, в которые входят отдельные функциональные структурные подразделения. Подразделения предыдущего плана обеспечивают обслуживание клиентов во всех сферах деятельности, а мониторинг определенных видов деятельности осуществляет соответствующий отдел профильной структуры. Если транзакция требует нескольких структурных единиц, то одна или другая структурная единица назначается сотруднику, ответственному за поддержку этих видов транзакций. Это означает элементы схемы управления матрицей и общая система управления может быть описана как линейно-функциональная.

Цель «Росбанк» а-консультирование, организация слияния и поглощения российских и западных компаний и привлечение финансирования на российских и международных рынках различных форм: от выпуска облигаций до использования сложной структурированной продукции. Прочные партнерские отношения с ведущими инвестиционными банками США и Европы позволяют нам охватить не только российские, но и международные рынки капитала.

Система корпоративного управления банка-это система органов управления и контроля, устанавливающая правила и процедуры принятия корпоративных решений, распределение компетенций и полномочий между органами управления банка, управление и контроль за деятельностью банка, регулирующая отношения между акционерами, советом директоров и другими органами управления банка. Совет директоров банка считает руководство компании важным инструментом для обеспечения стабильности Банка и его долгосрочного успешного развития, формирования позитивного представления, обеспечивающего четкое понимание стратегических целей и перспектив Развитие банка, а также повышение эффективности управления банком.

Совет директоров банка сконцентрирован на таких вопросах, как защита прав всех акционеров независимо от размера пакета акций, принятие сбалансированной и реальной стратегии развития банка, мониторинг ее реализации, повышение эффективности комитетов Совета директоров, создание системы эффективного управления рисками и внутреннего контроля, предотвращение

конфликта интересов, разработка принципов политики вознаграждения работников банка.

По данной методике в 2019 году кредитный институт Corporate Governance Code отказался соблюдать установленные принципы. При составлении отчета о соответствии принципам и рекомендациям Кодекса корпоративного управления подразделения банка участвуют в соответствии с областью их ответственности. Служба корпоративного секретаря отвечает за сбор и внесение полученной информации в годовой отчет, а также контролирует действия и обязанности, отраженные в отчете для отделов. В этом годовом отчете говорится о соблюдении кодекса корпоративного управления. Для практической реализации принципов кодекса корпоративного управления кредитный институт применяет принципы Кодекса корпоративного управления с учетом действующего законодательства, устава банка и действующей структуры капитала банка и практики корпоративного управления.

В таблице 6 представлены основные экономические показатели ПАО «Росбанк» в 2017 - 2019 гг.

Таблица 6 - Динамика основных экономических показателей ПАО «Росбанк» в 2017 - 2019 гг.

Наименование статьи	2017 г.	2018 г.	2019 г.	Изменения (плюс / минус)		Темп роста, в процентах	
				2018 г. / 2017 г.	2019 г. / 2018 г.	2018 г. / 2017 г.	2019 г. / 2018 г.
Активы	924203	1082312	1205076	158109	122764	117,11	111,34
Пассивы	805694	954679	1054244	148985	99565	118,49	110,43
Прибыль (убыток) до налогообложения	8531	12049	15002	3518	2953	141,24	124,51
Налог на прибыль	3738	3407	3723	-331	316	91,14	109,28
Чистая прибыль	4792	8642	11279	3850	2637	180,34	130,51

Из таблицы 6 видно, что балансовая стоимость активов за 2018 год увеличилась на 17,11 % или на 158,11 млрд. руб., а в 2019 г. на 11,34 % или на 122,7 млрд. руб. Данное увеличение активов ПАО «Росбанк» в 2017 - 2019 гг. связано с ростом кредитного портфеля банка, в т.ч. за счет увеличения объемов меж-

банковского кредитования и кредитов юридическим лицам при незначительном увеличении объемов требований к физическим лицам, рост которого начался во 2 квартале 2018 года.

Прирост активов также был обеспечен за счет прироста чистых вложений в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи в 2018 г.

Основной объем активов ПАО «Росбанк» (89.68 % – на 1 января 2020 г. и 92.22 % – по состоянию на 1 января 2019 г.) сосредоточен внутри страны.

Пассивы ПАО «Росбанк» в 2019 г. увеличились на 10,43 % или на 99,56 млрд. руб., в 2018 г. – на 18,49 % или на 148,99 млрд. руб. Прирост пассивов был обеспечен в 2018 г. за счет прироста средств кредитных организаций на 71,46 %, прироста средств клиентов, не являющихся кредитными организациями на 15,47 %, прироста вкладов населения на 25,10 %, прироста прочих обязательств на 14,13 %.

Темп роста активов банка в 2018 г. составлял 117,11 %, что меньше темпа роста обязательств (118,49 %), что является негативной динамикой.

При этом чистая прибыль банка выросла на 80 % в 2018 г. и на 20,51 % в 2019 г., что является положительной динамикой.

## 2.2 Анализ финансового состояния ПАО «Росбанк»

Проведем анализ финансовой деятельности банка, используя баланс и отчет о финансовых результатах. Балансовые показатели предполагают анализ структуры актива, пассива и валюты баланса банка.

В таблице 7 представлена общая структура баланса за 2017 - 2019 гг.

Таблица 7 – Горизонтальный анализ актива баланса ПАО «Росбанк»

в млн. руб.

Показатель	2017 г.	2018 г.	2019 г.	Изменения (плюс / минус)		Темп роста, в процентах	
				2018 г. / 2017 г.	2019 г. / 2018 г.	2018 г. / 2017 г.	2019 г. / 2018 г.
1	2	3	4	5	6	7	8
Денежные средства	17660	18539	16312	879	-2227	104,98	87,99

## Продолжение таблицы 7

1	2	3	4	5	6	7	8
Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	43570	53271	30098	9701	-23173	122,27	56,50
Обязательные резервы	5314	7216	8977	1902	1761	135,79	124,40
Средства в кредитных организациях	4991	5473	32278	482	26805	109,66	589,77
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	31474	41182	36501	9708	-4681	130,84	88,63
Чистая ссудная задолженность	633998	724089	874548	90091	150459	114,21	120,78
Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	54849	86469	64703	31620	-21766	157,65	74,83
Инвестиции в дочерние и зависимые организации	39690	40098	30487	408	-9611	101,03	76,03
Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	89225	107579	83781	18354	-23798	120,57	77,88
Требование по текущему налогу на прибыль	26	174	51	148	-123	669,23	29,31
Отложенный налоговый актив	3878	4737	3022	859	-1715	122,15	63,80
Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	23528	23718	26202	190	2484	100,81	110,47
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	85	86	252	1	166	101,18	293,02
Прочие активы	20914	16990	6835	-3924	-10155	81,24	40,23
Всего активов	924203	1082312	1205076	158109	122764	117,11	111,34

В результате проведенного анализа активов ПАО («РОСБАНК») выявлено, что активы предприятия за исследуемый период выросли в 2019 г. на 122764 млрд. руб. по сравнению с 2018 г.

На данное увеличение повлияли следующие показатели:

- рост обязательных резервов на 24,40 % в 2019 г.;
- выросли средства в кредитных организациях на 26805 млн. руб. или на 489 %;
- увеличение чистой ссудной задолженности на 20 %;

- роста основных средства, нематериальные активы и материальные запасы на 10,47 % или 2484 млн. руб.

- и увеличение долгосрочных активов, предназначенных для продажи на 193,02 %.

Представим активы коммерческого банка ПАО «Росбанк» за 2017 - 2019 гг. на рисунке 5.

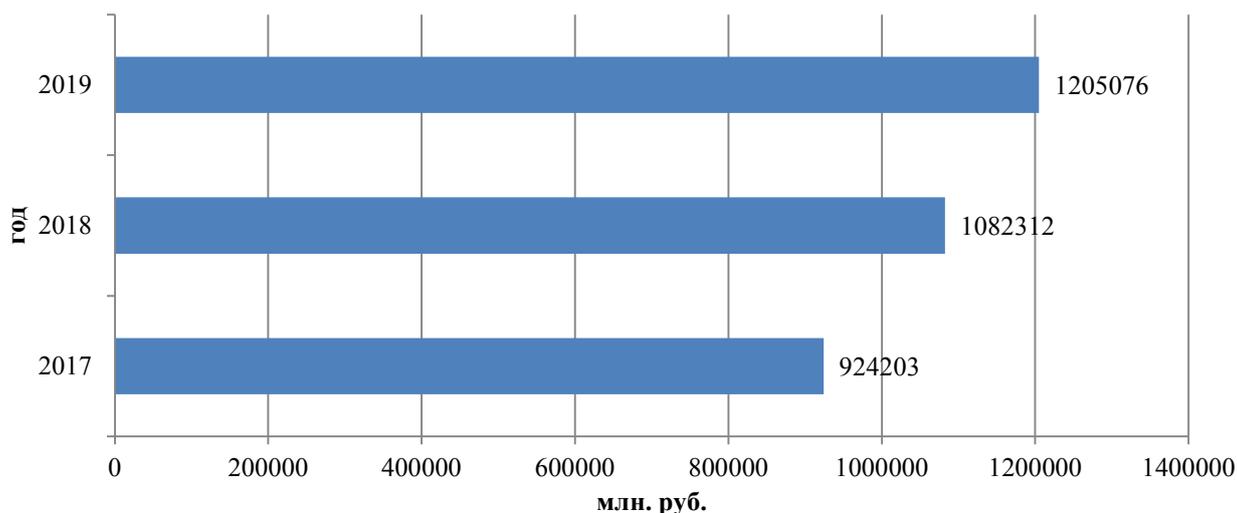


Рисунок 5 - Активы коммерческого банка ПАО «Росбанк» за 2017 - 2019 гг.

На рисунке показано, что активы в 2018 и 2019 гг. составили 1082312 млн. руб. и 1205076 млн. руб., рост при этом составил в 2018 г. 17,11 % и 11,34 %. Этот рост был вызван ростом объема кредитов клиентов и соответственно ссудной задолженности на 14 % в 2018 г. и 20,78 %.

Далее проведем вертикальный анализ активов банка ПАО «Росбанк» в таблице 8.

Таблица 8 – Вертикальный анализ актива баланса ПАО «Росбанк»

в процентах

Показатель	2017 г.	2018 г.	2019 г.	Изменения (плюс / минус)		Темп роста, в процентах	
				2018 г. / 2017 г.	2019 г. / 2018 г.	2018 г. / 2017 г.	2019 г. / 2018 г.
1	2	3	4	5	6	7	8
Денежные средства	1,91	1,71	1,35	-0,20	-0,36	89,64	79,02

Продолжение таблицы 8

1	2	3	4	5	6	7	8
Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	4,71	4,92	2,50	0,21	-2,42	104,40	50,74
Обязательные резервы	0,57	0,67	0,74	0,09	0,08	115,96	111,73
Средства в кредитных организациях	0,54	0,51	2,68	-0,03	2,17	93,64	529,69
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3,41	3,81	3,03	0,40	-0,78	111,73	79,60
Чистая ссудная задолженность	68,60	66,90	72,57	-1,70	5,67	97,53	108,48
Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	5,93	7,99	5,37	2,05	-2,62	134,62	67,21
Инвестиции в дочерние и зависимые организации	4,29	3,70	2,53	-0,59	-1,17	86,27	68,29
Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	9,65	9,94	6,95	0,29	-2,99	102,96	69,94
Требование по текущему налогу на прибыль	0,00	0,02	0,00	0,01	-0,01	571,47	26,32
Отложенный налоговый актив	0,42	0,44	0,25	0,02	-0,19	104,31	57,30
Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	2,55	2,19	2,17	-0,35	-0,02	86,08	99,22
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	0,01	0,01	0,02	0,00	0,01	86,40	263,17
Прочие активы	2,26	1,57	0,57	-0,69	-1,00	69,37	36,13
Всего активов	100,00	100,00	100,00	0,00	0,00	100,00	100,00

На основании таблицы 8 наблюдаем, что преимущественно в увеличение активов баланса происходит из-за роста чистой ссудной задолженности в 2017 г. - 68,60 %, в 2018 г. - 66,90 % и 72,57 % в 2019 г.

При этом наблюдается снижение в 2018 г. чистой ссудной задолженности в ПАО «Росбанк» на 2,47 %, но уже в 2019 г. ситуация выравнивает и происходит рост на 8,48 %. Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения находятся на втором месте по формированию активов баланса банка и

составляют в 2017 г. - 9,65 %, в 2018 г. – 9,94 % и 6,95 % в 2019 г.

Остальные сроки баланса имеют незначительную долю в доходах банка.

Далее проведем горизонтальный анализ пассива в балансе ПАО «Росбанк».

Таблица 9 – Горизонтальный анализ пассива баланса ПАО «Росбанк»

в млн. руб.

Показатель	2017 г.	2018 г.	2019 г.	Изменения (плюс / минус)		Темп роста, в процентах	
				2018 г. / 2017 г.	2019 г. / 2018 г.	2018 г. / 2017 г.	2019 г. / 2018 г.
				<b>ПАССИВЫ</b>			
Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	206	24	17	-182	-7	11,65	70,83
Средства кредитных организаций	74184	127197	94422	53013	-32775	171,46	74,23
Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	623400	719827	815011	96427	95184	115,47	113,22
Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	244012	280233	314347	36221	34114	114,84	112,17
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	33197	41312	30817	8115	-10495	124,44	74,60
Выпущенные долговые обязательства	55261	41969	104968	-13292	62999	75,95	250,11
Обязательство по текущему налогу на прибыль	295	0	226	-295	226	0,00	0,00
Отложенное налоговое обязательство	0	2225	1175	2225	-1050	0,00	52,81
Прочие обязательства	18084	20639	7403	2555	-13236	114,13	35,87
Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	1062	1482	201	420	-1281	139,55	13,56
<b>Всего обязательств</b>	<b>805694</b>	<b>954679</b>	<b>1054244</b>	<b>148985</b>	<b>99565</b>	<b>118,49</b>	<b>110,43</b>

В результате проведенного анализа пассивов ПАО «РОСБАНК» выявлено, что по балансу банка произошло увеличение на 148985 млн. руб. или на 18,49 %. А в 2019 г. рост произошел на 10,43 % или 99565 млн. руб. за счет:

- рост средств клиентов, не являющихся кредитными организациями на 95184 млн. руб. или на 13 %;

- увеличение вкладов (средств) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей на 34114 млн. руб. или на 12,17 %;

- рост выпущенных долговых обязательств на 62999 млн. руб. или 150,11 %.

Представим пассивы коммерческого банка ПАО «Росбанк» за 2017- 2019 гг. на рисунке 6.

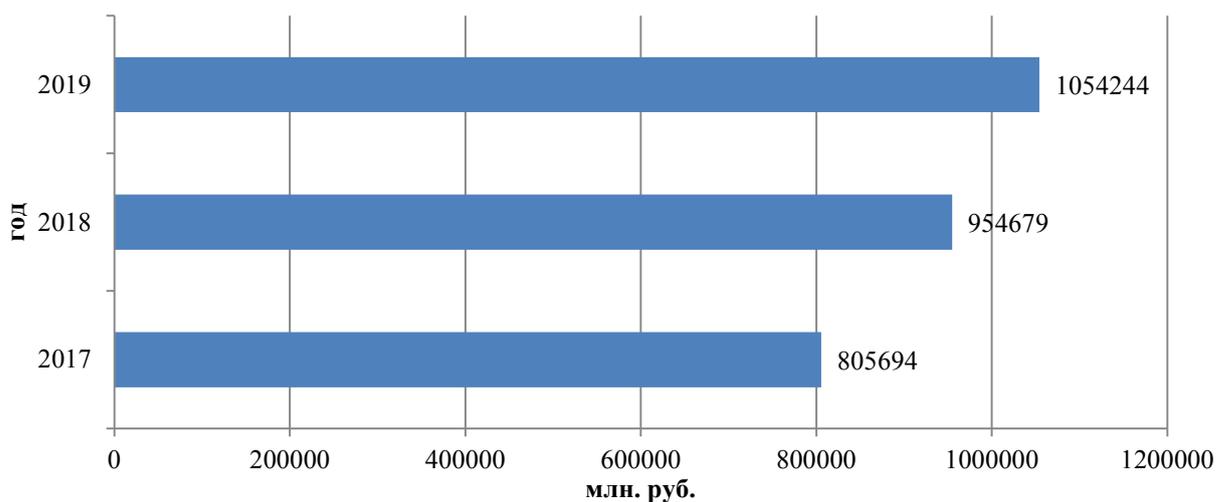


Рисунок 6 - Пассивы коммерческого банка ПАО «Росбанк» за 2017- 2019 гг.

На рисунке показано, что пассивы в 2018 и 2019 гг. составили 954679 млн. руб. и 1054244 млн. руб., рост при этом составил в 2018 г. 18,49 % и 10,43 %.

Проведем вертикальный анализ пассива баланса ПАО «Росбанк»

Таблица 10 – Вертикальный анализ пассива баланса ПАО «Росбанк»»

в процентах

Показатель	2017 г.	2018 г.	2019 г.	Изменения (плюс / минус)		Темп роста, в процентах	
				2018 г. / 2017 г.	2019 г. / 2018 г.	2018 г. / 2017 г.	2019 г. / 2018 г.
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>ПАССИВЫ</b>							
Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	0,02	0,00	0,00	-0,02	0,00	9,95	63,62
Средства кредитных организаций	8,03	11,75	7,84	3,73	-3,92	146,41	66,67
Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	67,45	66,51	67,63	-0,94	1,12	98,60	101,69

Продолжение таблицы 10

1	2	3	4	5	6	7	8
Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	26,40	25,89	26,09	-0,51	0,19	98,07	100,75
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3,59	3,82	2,56	0,23	-1,26	106,27	67,00
Выпущенные долговые обязательства	5,98	3,88	8,71	-2,10	4,83	64,85	224,63
Обязательство по текущему налогу на прибыль	0,03	0,00	0,02	-0,03	0,02	0,00	0,00
Отложенное налоговое обязательство	0,00	0,21	0,10	0,21	-0,11	0,00	47,43
Прочие обязательства	1,96	1,91	0,61	-0,05	-1,29	97,46	32,21
Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	0,11	0,14	0,02	0,02	-0,12	119,16	12,18
Всего обязательств	100,00	100,00	100,00	0,00	0,00	100,00	100,00

Так, видим, что в обязательствах ПАО «Росбанк» с 2017 г. по 2019 г. наибольшая доля приходится на средства клиентов, не являющихся кредитными организациями, которая составила в 2017 г. – 67,45 %, в 2018 г. – 66,51 % и в 2019 г. – 67,63 %. Наблюдается рост показателя в 2019 г. на 1,69 %.

Так, на вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей приходится 2017 г. – 26,40 %, в 2018 г. – 25,89 % и в 2019 г. – 26,09 %.

На остальные статьи баланса по пассиву приходится наименьшая доля.

Проведем анализ отчёта о финансовых результатах (таблица 11).

Таблица 11 – Анализ отчета о финансовых результатах ПАО «Росбанк» за 2017 – 2019 гг.

в млн. руб.

Наименование статьи	2017 г.	2018 г.	2019 г.	Изменения (плюс / минус)		Темп роста, в процентах	
				2018 г. / 2017 г.	2019 г. / 2018 г.	2018 г. / 2017 г.	2019 г. / 2018 г.
1	2	3	4	5	6	7	8
Процентные доходы	59577	69044	81075	9467	12031	115,89	117,43
Процентные расходы	33672	35332	44136	1660	8804	104,93	124,92

Продолжение таблицы 11

1	2	3	4	5	6	7	8
Чистый процентный доход	25904	33711	36939	7807	3228	130,14	109,58
Комиссионные доходы	9603	11996	15101	2393	3105	124,92	125,88
Комиссионные расходы	2340	2401	2982	61	581	102,61	124,20
Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери	28543	37308	33308	8765	-4000	130,71	89,28
Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи	-23	80	-	103	-80	-347,83	0,00
Чистый доход от операций с иностранной валютой	845	-4545	2212	-5390	6757	-537,87	-48,67
Доходы от участия в капитале других юридических лиц	2228	1915	1839	-313	-76	85,95	96,03
Прочие операционные доходы	2168	2444	3417	276	973	112,73	139,81
Чистые доходы (расходы)	41349	53068	48601	11719	-4467	128,34	91,58
Изменение резервов по прочим потерям	-680	-346	-2306	334	-1960	50,88	666,47
Операционные расходы	32818	41018	33598	8200	-7420	124,99	81,91
Прибыль (убыток) до налогообложения	8531	12049	15002	3518	2953	141,24	124,51
Налог на прибыль	3738	3407	3723	-331	316	91,14	109,28
Чистая прибыль	4792	8642	11279	3850	2637	180,34	130,51

Чистая прибыль группы «Росбанк» за 2019 год составила 11,3 млрд. руб., поднявшись на 30,51 % относительно 2018 года.

ПАО «Росбанк» придерживается консервативной политики в отношении формирования резервов по возможным кредитным убыткам, сохраняя стабильно высокое качество активов. Отчисления в резервы в 2019 году увеличились на 566 % относительно 2018 года.

Рост чистого операционного дохода от банковской деятельности в ПАО «Росбанк» составил 5 % за 2019 год. Наибольший вклад в улучшение показателя внес рост процентного дохода на 17,43 %: преимущественно за счет увеличения процентного дохода по кредитам как розничного, так и корпоративного бизнеса. Чистый комиссионный доход также показал рост на 25,88 % за 2019 год.

По итогам 2018 года наблюдается плавный рост операционных расходов в банке, составивший 24,99 % по сравнению с 2017 годом. Такое увеличение, помимо темпа инфляции, объясняется приростом депозитной базы и, как след-

стве, ростом отчислений в АСВ, а также ростом расходов на цифровизацию бизнеса в рамках программы трансформации.

Но в 2019 г. происходит снижение операционных расходов на 18,09 %.

ПАО «Росбанк» сохраняет финансовую стабильность, обладает достаточным уровнем ликвидности, а также выполняет нормативы достаточности капитала с запасом:

- так, норматив достаточности собственных средств Группы составил 13,42 % по состоянию на 01.01.2020 (14,64 % на 01.01.2019), при требовании не менее 8 %;

- норматив краткосрочной ликвидности Группы составил 145,11 % по состоянию на 01.01.2020 (146,8 % на 01.01.2019), при требовании не менее 100 %.

Представим на рисунке 7 процентные доходы ПАО «Росбанк».



Рисунок 7 – Процентные доходы за 2017 - 2019 гг.

Процентные доходы финансов-кредитной организации ПАО «Росбанк» составили 81095 млн руб. в 2019 году, продемонстрировав увеличение на 17,43 % к 2018 году, что, в первую очередь, было обусловлено снизившейся средней процентной ставкой по выдаваемым кредитам. Процентные расходы «Росбанк» а в 2019 г. составили 44136 млн. руб., показав рост на 24,92 %, ос-

новными причинами которого выступили снижение ставок по привлеченным средствам и оптимизация депозитного портфеля. В итоге чистые процентные доходы «Росбанк» а составили 36 млрд. руб., увеличившись на 9,58 %.

Представим на рисунке 7 комиссионные доходы и расходы ПАО «Росбанк».



Рисунок 8 – Комиссионные доходы и расходы за 2017 - 2019 гг.

Наблюдаем, что произошел рост комиссионных расходов в 2019 году по сравнению с 2018 на 25,88 %, на протяжении рассматриваемого периода комиссионные расходы находятся на одном уровне. В 2019 году резко выросли комиссионные доходы на 24,20 % по сравнению с 2018 годом.

В таблице 12 представлена структура собственных средств ПАО «Росбанк» за 2017 - 2019 гг.

Таблица 12 - Структура собственных средств ПАО «Росбанк» за 2017 - 2019 гг.

в млн. руб.

Наименование статьи	2017 г.	2018 г.	2019 г.	Изменения (плюс / минус)		Темп роста, в процентах	
				2018 к 2017	2019 к 2018	2018 к 2017	2019 к 2018
1	2	3	4	5	6	7	8
Средства акционеров (участников)	15514	15514	15514	0	0	100	100
Эмиссионный доход	58089	58089	58089	0	0	100	100

Продолжение таблицы 12

1	2	3	4	5	6	7	8
Резервный фонд	775	775	923	0	148	100	119,09
Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)	240	124	48	-116	-76	51,66	38,70
Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство	3929	3546	3296	-383	-250	90,25	92,94
Переоценка инструментов хеджирования	-3066	-2438	0,00	628	2438	79,51	0,00
Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	4792	52021	72967	47229	20946	1085,58	140,26
Всего источников собственных средств	118509	127633	150832	9124	23199	107,69	118,17

Представим структуру собственных денежных средств на рисунке 9.

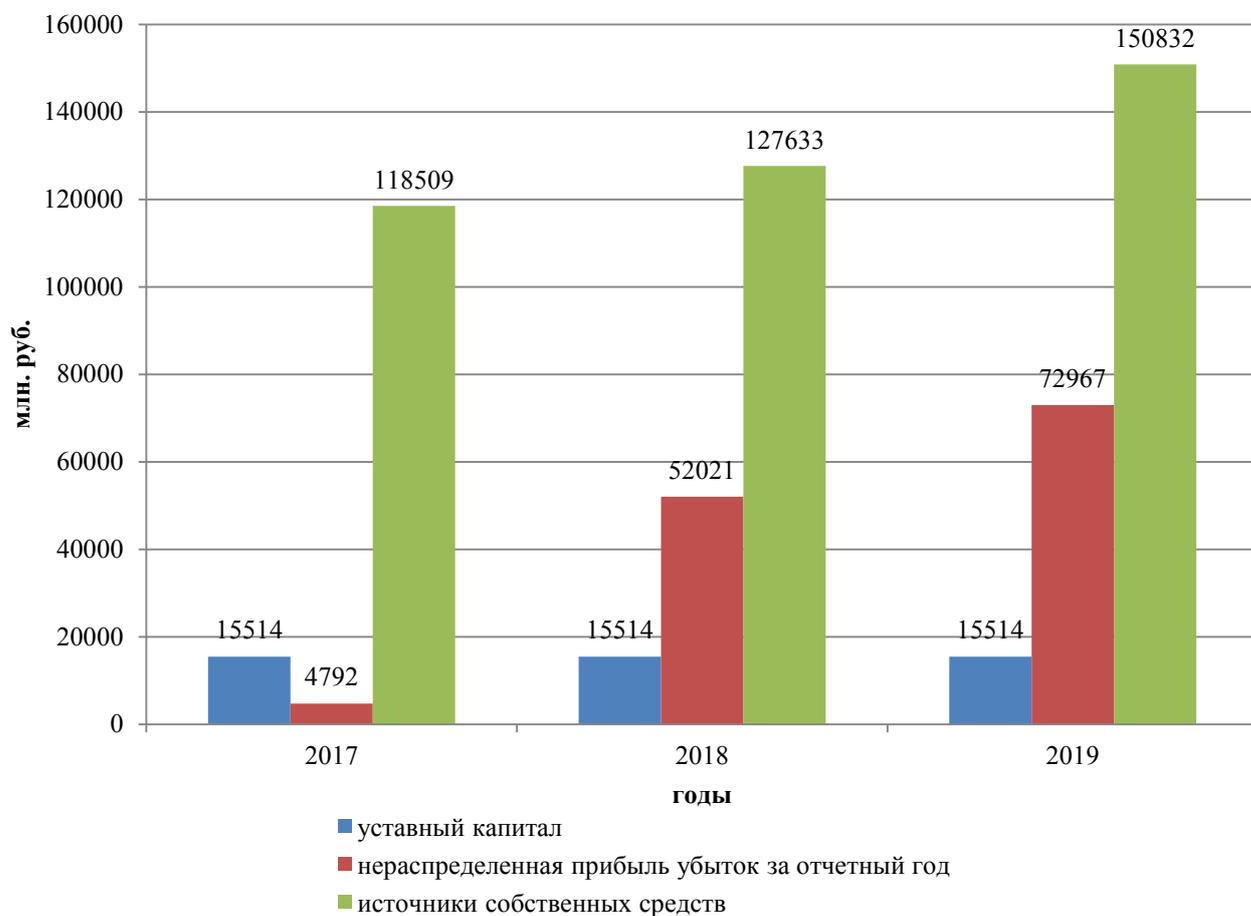


Рисунок 9 - Структура собственных денежных средств ПАО «Росбанк»

В 2018 году размер уставного капитала ПАО «Росбанк» не менялся, и по состоянию на 31 декабря 2019 года составлял 15,514 млн. руб., разделенных на 1,551 млн. руб. обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 руб. каждая. Количество объявленных невыпущенных акций – 295,059,613 штук номинальной стоимостью 10 руб. каждая. За 2018 - 2019 гг. источники собственных средств увеличились на 18,17 %.

Структура собственных средств ПАО «Росбанк» за 2017 - 2019 гг. представлена в таблице 13.

Таблица 13 - Структура собственных средств ПАО «Росбанк» за 2017 - 2019 гг.

в млн. руб.

Наименование статьи	2017 г.	2018 г.	2019 г.	Изменения (плюс / минус)		Темп роста, в процентах	
				2018 к 2017	2019 к 2018	2018 к 2017	2019 к 2018
Средства акционеров (участников)	13,09	12,16	10,29	-0,94	-1,87	92,85	84,62
Эмиссионный доход	49,02	45,51	38,51	-3,50	-7,00	92,85	84,62
Резервный фонд	0,65	0,61	0,61	-0,05	0,00	92,85	100,78
Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)	0,20	0,10	0,03	-0,11	-0,07	47,97	32,76
Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство	3,32	2,78	2,19	-0,54	-0,59	83,80	78,65
Переоценка инструментов хеджирования	-2,59	-1,91	0,00	0,68	1,91	73,83	0,00
Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	4,04	40,76	48,38	36,71	7,62	1007,98	118,69
Всего источников собственных средств	100,00	100,00	100,00	0,00	0,00	100,00	100,00

Так, наблюдаем данные из таблицы, видим, что в ПАО «Росбанк» наибольшую долю в формировании источников собственных средств банка составили: эмиссионный доход в 2019 г. – 38,51 %, что ниже уровня в 2018 г. на 15,38 % и неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период 48,38 % в 2019 г., что больше на 18,69 % чем в 2018 г.

Значения экономических нормативов деятельности банка представлены в таблице 14.

Таблица 14 – Значения экономических нормативов ПАО «Росбанк» за 2017 - 2019 гг.

Норматив	Нормативное значение	Фактическое значение, в процентах			Отклонение 2019 г. от 2017 г.
		2017	2018	2019	
Н1	Min 10 %	12,6	12,9	11,6	-1
Н2	Min 15 %	61,4	53,6	74,3	12,9
Н3	Min 50 %	74,3	58,5	66,4	-7,9
Н4	Max 120 %	99,8	102,5	111,2	11,4
Н7	Max 800 %	141,1	128,8	207,5	66,4
Н9.1	Max 50 %	0	0	0	-
Н10.1	Max	1,0	1,1	1,0	0
Н12	Max	0,8	0,9	9,5	8,7

Как видно из вышеприведённой таблицы, все нормативы банком на отчетную дату соблюдены, что свидетельствует о его устойчивом финансовом и экономическом состоянии и возможности своевременного удовлетворения требований кредиторов.

### **2.3 Анализ кредитного портфеля ПАО «Росбанк»**

Кредитный портфель банка формируется в результате проведения кредитных операций, относящихся к активным операциям банка, и представляет собой совокупность выданных коммерческим банком кредитов.

Активные операции представляют собой использование собственных и привлеченных ресурсов, осуществляемое банком для получения прибыли. При формировании кредитного портфеля коммерческим банком обеспечивается соблюдение определенных нормативов ликвидности и рациональное распределение рисков по всем видам кредитов.

В 2017 - 2019 году ПАО «Росбанк» осуществлял кредитование реального сектора экономики – предприятий промышленности и строительства. Значительная доля выданных кредитов приходится на торговые предприятия - как крупные оптовые компании, так и предприятия среднего и малого бизнеса, а

также предприниматели. Банк работает с клиентами, имеющими стабильное финансовое положение и солидную репутацию.

Для более подробной оценки проведем анализ кредитного портфеля, его структуры, динамики, а также некоторых абсолютных и относительных показателей. Для исследования динамики кредитного портфеля рассмотрим объемы кредитного портфеля ПАО «Росбанк» за анализируемые периоды (2017, 2018 и 2019 года), а также ряд необходимых показателей. Динамика кредитного портфеля представлена в таблице 15.

Таблица 15 - Динамика кредитного портфеля ПАО «Росбанк»

Показатель	2017 г.	2018 г.	2019 г.	Абсолютное отклонение 2018 г. к 2017 г.	Абсолютное отклонение 2019 г. к 2018 г.
Объем кредитного портфеля (млн. руб.)	633998	724089	874548	90091	150459
Совокупные активы (валюта баланса)	924203	1082312	1205076	924203	1082312
Доля кредитного портфеля в совокупных активах, в процентах	68,60	66,90	72,57	-1,70	5,67

На отчетную дату (01 января 2020 г.) величина активов-нетто банка ПАО «Росбанк» составила 1205,07 млрд. руб. За год активы увеличились на 11 %. При этом доля кредитного портфеля в активе баланса выросла на 5,67 % в 2019 г.

По итогам 2019 года объем портфеля кредитов, выданных физическим лицам, увеличился на 12 % по сравнению с 2018 годом. На темпы прироста портфеля оказал негативное влияние выход банка из сегмента POS-кредитования. Без учета POS-сегмента увеличение общего объема выдач составило бы 14 %.

Основным драйвером роста кредитного портфеля остается залоговое кредитование - автокредиты и ипотека, продемонстрировавшие рост на 19 % и 14 % соответственно.

По итогам 2019 года ПАО «Росбанк» сохраняет 5 место среди всех рос-

сийских банков по объему портфеля розничных кредитов, а также является лидером по объему выдач в сегменте автокредитования с долей рынка 13,7 %.

В 2019 году сегмент малого бизнеса (PRO) увеличил базу активных клиентов на 12 %, что вкупе с эффективной транзакционной бизнес-моделью, привело к росту чистого банковского дохода на 27 %.

«Росбанк» продолжает внедрять новые розничные продукты и развивать каналы обслуживания, чтобы предоставлять клиентам современные и удобные решения.

Пакет банковских услуг «Росбанк» а «Премиальный» был отмечен в номинациях «Самая динамично развивающаяся премиальная программа», а также вошёл в ТОП-5 лучших программ премиального обслуживания ежегодного рейтинга банков в сегменте премиального обслуживания Frank Premium Banking Award 2019.

Мобильное приложение «РОСБАНК» Онлайн в 2019 году заняло 5 место среди мобильных банков для ежедневных задач на IOS и 7 место среди приложений на Android в рейтинге, составленном консалтинговым агентством Markswebb.

В июле ПАО «Росбанк» предложил клиентам кредитную карту #120подНОЛЬ с беспроцентным периодом до 120 дней. Таким образом, можно совершать любые покупки по карте в кредит и в течение практически четырех месяцев не платить банку проценты.

В Интернет-банке и мобильном приложении «РОСБАНК» Онлайн для удобства клиентов в 2019 года «Росбанк» предложил два сервиса: онлайн-рефинансирование кредитов и цифровые банковские карты – дебетовые именные карты без физического носителя, которые можно за несколько секунд самостоятельно выпустить себе.

В 2019 году Русфинанс Банк продолжал повышать удобство дистанционных сервисов оформления автокредитов. В результате показатель конверсии кредитных заявок в выдачу займа увеличился с 35 % в начале до 65 % к концу года. Реализована возможность решения по автокредиту онлайн на новые рос-

сийские автомобили и автомобили с пробегом.

Группа «Росбанк» продолжает развивать экосистему ипотечного кредитования, постоянно предлагая клиентам новые возможности и онлайн-сервисы.

В 2019 году запущен первый в России ипотечный чат-бот. Сервис позволяет заемщикам воспользоваться всеми преимуществами получения одобрения по ипотеке онлайн в социальных сетях ВКонтакте и Facebook. К концу 2019 года более 77 % клиентов, получивших предварительное одобрение через чат-бота, переходят к этапу оформления сделки.

Для расширения возможностей партнерского взаимодействия запущен API-сервис, который обеспечивает интеграцию ресурсов банка с CRM-системами и дистанционными каналами партнеров для оперативного обмена клиентскими данными. С помощью нового сервиса интеграции по API партнеры банка могут получать предварительное решение о возможности оформления кредита в режиме онлайн, загружать документы и отслеживать актуальный статус заявок на ипотеку.

После анализа общей динамики кредитного портфеля необходимо проследить его структуру. В таблице 16 представлено соотношение кредитования физических и юридических лиц в ПАО «Росбанк».

Таблица 16 - Состав и структура кредитного портфеля ПАО «Росбанк» за 2017 - 2019 гг.

Показатель	2017 г.		2018 г.		2019 г.	
	сумма, млн. руб.	доля, в процентах	сумма, млн. руб.	доля, в процентах	сумма, млн. руб.	доля, в процентах
Кредиты юридическим лицам	252038	42,1	322 623	47,4	336438	40,40
в том числе, просроченные	21 667	3,61	22 402	3,26	18 655	2,40
Кредиты физическим лицам	311150	51,9	325184	47,4	454 380	54,56
в том числе, просроченные	13 738	2,29	15 739	2,29	23 210	2,78
Кредитный портфель	598593	100	685948	100	832683	100
в том числе, просроченные	35 405	5,9	38 141	5,56	41 865	5,02

Наблюдая данные таблицы, видим, что кредитный портфель в финансо-

во-кредитной организации ПАО «Росбанк» состоит из кредитов, представленных юридическим и физическим лицам.

Так, в 2019 году большая часть кредитов (54,56 %) была представлена физическим лицам. В предыдущем 2017 году банк сменил направление и уже в 2018 году доля кредитов, выданных физическим лицам, уменьшилась до 47,4 % по сравнению с 2017 г. Что в свою очередь, вызвало рост доли кредитов, приходящихся на юридических лиц.

Величина кредитного портфеля за анализируемый период выросла.

При снижении объемов кредитования юридических лиц в 2019 г., просроченная задолженность имела тенденцию к снижению и составила 2,40 % по сравнению с 2018 г. при значении – 3,26 %. Уровень просрочки юридических лиц оказался на таком же уровне доли просроченной задолженности населения, которая за анализируемый временной интервал выросла с 2,29 % до 2,78 % в 2019 г.

В структуре кредитного портфеля наибольшую долю составляет автокредитование и ипотечное кредитование – более 60 %. Рассмотрим динамику выданных кредитов ПАО «Росбанк».

Таблица 17 - Структура выданных потребительских кредитов ПАО «Росбанк» за 2017 - 2019 гг.

Вид кредита	2017		2017		2019		Изменение	
	сумма, млрд. руб.	удельный вес, в процентах	сумма, млрд. руб.	удельный вес, в процентах	сумма, млрд. руб.	удельный вес, в процентах	2018 к 2017	2019 к 2018
Автокредит	86,26	27,74	75,05	23,09	98,5	21,70	-4,64	-1,40
Ипотека.	103,44	33,26	106,57	32,79	157,14	34,61	-0,47	1,82
Кредиты, предоставленные VIP-клиентам и сотрудникам	40,1	12,89	55,82	17,18	63,95	14,09	4,28	-3,09
«Просто деньги» и «Большие деньги»	37,2	11,96	26,23	8,07	54,3	11,96	-3,89	3,89
Овердрафт	17,4	5,59	26,43	8,13	41,67	9,18	2,54	1,05
Экспресс-кредит	26,7	8,59	34,9	10,74	38,44	8,47	2,15	-2,27
Общий итог	311	100,00	325	100,00	454	100,00	0,00	0,00

Так, на основании таблицы, можно сделать вывод, что структура кредит-

ного портфеля ПАО «Росбанк» меняется в сторону автокредитования и ипотечного кредитования, что имеет вполне объективные причины:

- широкая география присутствия специалистов ПАО «Росбанк» во всех ведущих салонах и магазинах;

- конкурентоспособные условия;

- оформление кредита в день обращения клиента;

- низкие кредитные риски по данной программе;

- рост цен на жилье.

Результаты, достигнутые в период 2017 - 2019 гг., позволили ещё больше укрепить позиции Банка на рынке розничного кредитования.

Структура портфеля потребительского кредитования в разрезе видов кредитования представлена на рисунке 10.



Рисунок 10 - Структура кредитного портфеля ПАО «Росбанк» на 01.01.2020 г., в процентах

На основании рисунка 10, можно сказать, что основную часть кредитного портфеля ПАО «Росбанк» занимает ипотечное кредитование, которое составило в 2019 г. - 34,61 % от общей доли потребительского кредитования. Примерно

одинаковый объем в структуре кредитного портфеля составляет автокредитование – 21,70 % и кредиты, предоставленные VIP-клиентам и сотрудникам – 14,09 %.

Наименьший объем заняли кредиты, предоставленные экспресс-кредиты – 8,47 %.

Далее рассмотрим динамику выданных потребительских кредитов ПАО «Росбанк» за 2017 - 2019 гг.

Таблица 18 - Динамика выданных потребительских кредитов ПАО «Росбанк» за 2017 - 2019 гг.

Наименование статьи	2017 г.	2018 г.	2019 г.	Изменения (плюс / минус)		Темп роста, в процентах	
				2018 к 2017	2019 к 2018	2018 к 2017	2019 к 2018
Автокредит	86,26	75,05	98,5	-11,21	23,45	87,00	131,24
Ипотека	103,44	106,57	157,14	3,13	50,57	103,02	147,45
Кредиты, предоставленные VIP-клиентам и сотрудникам	40,1	55,82	63,95	15,72	8,13	139,20	114,56
«Просто деньги» и «Большие деньги»	37,2	26,23	54,3	-10,97	28,07	70,51	207,01
Овердрафт	17,4	26,43	41,67	9,03	15,24	151,89	157,66
Экспресс-кредит	26,7	34,9	38,44	8,2	3,54	130,71	110,14
Общий итог	311	325	454	14	129	104,50	139,69

Наблюдаем, что рост потребительских кредитов в 2019 г. произошел по:

- автокредитование – 31,24 % или 23,45 млрд. руб.;
- ипотека – 47,45 % или 59,57 млрд. руб.;
- кредиты, предоставленные VIP-клиентам и сотрудникам – на 14,56 % или 39 млрд. руб.;
- выдача экспресс-кредитов выросла на 39,69 %.

Кредитный портфель Банка недостаточно диверсифицирован, однако достаточно высокая платежеспособность клиентов в сочетании с консервативной кредитной политикой в существенной степени нейтрализуют предприятия торговли, сферы услуг, кредитные организации, финансовые компании предприятия промышленности, строительства, сферы недвижимости физические лица

прочие кредиты риски, связанные с низкой диверсификацией кредитного портфеля. По данным обследования качества кредитного портфеля установлено, что большая часть кредитов относится к группам стандартных и нестандартных ссуд, доля сомнительных, проблемных и безнадежных ссуд не превышала 9 % за рубеж за 2017 - 2019 гг.

### 3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПАО «РОСБАНК»

#### 3.1 Порядок ипотечного кредитования в ПАО «Росбанк»

Высокая востребованность кредитов на покупку жилья объясняется тем, что ввиду высокой стоимости покупка квартиры или дома за собственные средства затруднена. В Росбанке по ипотеке процентная ставка в 2020 г. несколько снизилась, что позволяет клиенту пользоваться программами на более выгодных условиях.

Рассматриваемое кредитное учреждение входит в международную группу Societe Generale. Организация имеет 2 дочерних отделения – ДельтаКредит и Русфинанс. Все учреждения занимаются ипотечным кредитованием. Заем числится в ДельтаКредит, обслуживается в любом офисе Росбанка.

Каждый клиент может выбрать наиболее выгодный для себя кредит. Ипотека выдается на приобретение:

- квартиры в новостройке;
- вторичного жилья;
- частного дома;
- апартаментов.

На данный момент Росбанк начал прием заявок в рамках реализации государственной программы по субсидированию ставки по жилищным (ипотечным) кредитам, объявленной Президентом Российской Федерации 16 апреля 2020 г.

Ипотечный кредит по льготной ставке 6,5 % на приобретение жилого помещения на первичном рынке у юридического лица (за исключением инвестиционных фондов, в том числе их управляющих компаний) готового жилого помещения у застройщика можно оформить на следующих условиях:

1) сумма кредита:

- от 600 000 до 8 000 000 рублей для Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- от 300 000 до 3 000 000 рублей для других регионов;

2) период выдачи кредитов – до 30 октября 2020 (включительно);

3) заемщик / созаемщик должны иметь гражданство РФ.

Росбанк предлагает воспользоваться льготными условиями ипотечного кредитования по государственной программе «Дальневосточная ипотека», ставка по которой на весь срок составляет 2 %.

Льготная процентная ставка действует в отношении кредита, предоставленного на цели приобретения готового или строящегося жилого помещения на территории Дальневосточного федерального округа.

Получить кредит на условиях Программы могут граждане Российской Федерации, при условии соответствия заемщика и приобретаемого объекта недвижимости требованиям Программы. Кредит предоставляется на цели приобретения готового или строящегося жилого помещения на территории Дальневосточного федерального округа.

Выдача кредита в рамках Программы возможна до 31 декабря 2024 года.

Условия кредитования, влияющие на полную стоимость кредита (по состоянию на 30.03.2020 г.): ставка 2 % при условии применения опции «Дальневосточная ипотека» в период с 30.03.2020 по 31.12.2024 г., только для граждан РФ, находящихся в браке, возраст которых не превышает 35 лет, а также для граждан РФ, не находящихся в браке и имеющих детей-граждан РФ до 18 лет, кредит выдается на срок от 38 до 230 месяцев, размер кредита при условии документального подтверждения дохода от 300 000 руб. до 6 000 000 руб.; первоначальный взнос от 20 % от его рыночной стоимости. Расходы по оценке, страхованию – в соответствии с тарифами оценочных и страховых компаний.

При отсутствии хотя бы одного из видов страхования (страхования риска причинения вреда жизни и потери трудоспособности и/или утраты и повреждения недвижимого имущества Банк вправе увеличить процентную ставку по кредиту не более чем на 1 %, но не выше ключевой ставки ЦБ РФ на дату заключения кредитного договора, увеличенной на 4 процентных пункта (заемщик вправе не осуществлять страхование указанных рисков). При несоблюдении требований Программы Банк вправе увеличить процентную ставку по кредиту

до размера ключевой ставки ЦБ РФ на дату заключения кредитного договора, увеличенной на 4 процентных пункта.

Новостройка Банк выдает кредиты на строящееся жилье. Допускаются разные способы обеспечения займа – залог имеющейся недвижимости, поручительство. Кредит выдается на таких условиях: процентные ставки начинаются от 8,7 % годовых; требуется внесение первоначального платежа в размере 15 % стоимости жилья; наибольший срок погашения составляет 25 лет; минимальная сумма займа составляет 600 тыс. руб. – для жителей Москвы, 300 тыс. руб. – для клиентов, зарегистрированных в регионах.

Ипотека на квартиру и долю.

Кредит предоставляется под 8,75 % годовых на срок до 25 лет. Требуется разовое внесение 15 % суммы основного долга. Минимальный размер займа составляет 300 тыс. руб.

Строительство частного дома.

Кредит на возведение жилого здания выдается под залог имеющейся у клиента недвижимости. Заем на возведение жилого здания выдается под залог имеющейся у клиента недвижимости. Также Росбанк выдает кредиты на покупку земельного участка под жилищное строительство. По таким программам нельзя приобретать наделы, предоставляемые в аренду или расположенные в природоохранной зоне. Обязательно оформление участка в качестве пригодного под ИЖС.

Взять ипотеку на покупку земель иного назначения не получится.

Кредит без первоначального взноса выдается на таких условиях:

- минимальная сумма составляет 300 тыс. руб.;
- заем оформляется на срок до 25 лет под 8,7 % годовых (ставка меняется в зависимости от параметров кредита, платежеспособности заемщика).

Ипотека на комнату.

Покупка небольшого помещения – единственный способ решения жилищных проблем для граждан с небольшим доходом. Росбанк выдает кредит на покупку комнаты на следующих условиях:

- ставка начинается от 9,25 %;
- первоначальный взнос составляет не менее 25 % стоимости жилья;
- максимальный срок погашения достигает 25 лет.

Ипотека на приобретение готового дома.

Клиент может купить жилое строение или его часть. В качестве залога предоставляют уже имеющуюся недвижимость.

Заем на приобретение готового дома имеет такие параметры:

- процентная ставка составляет 10,2 % годовых;
- необходим первоначальный взнос в размере от 40 % стоимости жилья;
- минимальная сумма кредита составляет 300 тыс. руб.

Ипотека на апартаменты.

Росбанк предоставляет ипотечный кредит на приобретение апартаментов. Подобная недвижимость представляет собой объект нежилого фонда, имеющий условия, необходимые для комфортного проживания. К апартаментам относят помещения, расположенные в гостиницах или административных зданиях.

Кредит на их приобретение выдается на следующих условиях:

- первоначальный взнос составляет не менее 20 % стоимости жилья;
- срок погашения достигает 25 лет;
- минимальная сумма займа составляет 300 тыс. руб.

Рефинансирование.

Росбанк выдает кредиты на закрытие задолженностей по ипотечным займам, оформленным другими финансовыми учреждениями. Рефинансированию подлежат программы, предлагаемые ДельтаКредитом. Клиент может перевести валютный кредит в рублевый. При этом действует ставка 10 % годовых. Срок кредитования составляет 25 лет.

Процентные ставки по ипотеке в 2020 году.

Параметры займа зависят от количества предоставленных документов, вида программы:

- при оформлении ипотеки на улучшение жилищных условий деньги выдаются в долг на 15 лет под 13,5 %.

- заем для внесения первоначального взноса выдается на 12 месяцев под 12,5 %.

- участие в программе «Своя ставка» способствует снижению процента на 1,5 пункта. При этом необходимо заплатить 4 % общей суммы долга.

Встроенная в сайт банка интерактивная программа помогает узнать предполагаемые размеры переплаты и ежемесячных платежей. Для этого в строки вводят необходимые для расчета параметры ипотеки: срок кредитования, ставку, величину первоначального взноса, способ погашения.

БУДУЩЕЕ - ЭТО ВЫ РОСБАНК SOCIETE GENERALE GROUP

Карты ▾ Вклады и сбережения Кредиты ▾ Ипотека

← Ипотечный калькулятор

ГДЕ ВЫ ПРИОБРЕТАЕТЕ НЕДВИЖИМОСТЬ?

Москва и Московская область ▾

ЧТО ХОТИТЕ ПРИОБРЕСТИ?

Квартира или доля ▾

Рисунок 11 – Ипотечный калькулятор

Перечень организаций, сотрудничающих с Росбанком, включает:

- «Ингосстрах»;
- «Согаз»;
- «АльфаСтрахование»;
- «РЕСО-Гарантия»; «Энергогарант»;
- «Тинькофф Страхование»;
- СК «Ренессанс здоровье»;
- «Спасские ворота».

Заемщик может направить в банк просьбу о проверке страховой компании, не входящей в перечень аккредитованных организаций, на соответствие установленным финансовыми учреждениями требованиям.

На основе законодательных и нормативных актов кредитной политики банка ПАО «Росбанк» осуществляется кредитная деятельность. Проведение

статистической отчетности по вопросам кредитной деятельности в соответствии с требованиями ЦБ РФ, оформление кредитов обеспечивает отдел кредитования банка ПАО «Росбанк».

Для того, чтобы получить ипотечный кредит, клиент должен обратиться в отдел кредитования, где оформляется заявление установленного образца с обязательной отметкой даты и росписью должностного лица банка, которая ее получила.

Заявление на протяжении рабочего дня рассматривается начальником кредитного отдела. Соответственно, руководство, получив предварительные сведения о клиенте, характер кредита, который планируется к предоставлению данному субъекту, при необходимости, после личной беседы с клиентом и уточнения имеющихся сведений о его репутацию и кредитную историю, принимает решение относительно оформления необходимых документов для получения кредита.

С клиентом может проводить личную беседу также начальник отдела безопасности, или после его указания работниками отдела безопасности. Начальник выставляет решение по заявлению в виде резолюции с указанием целесообразных условий кредитования (срок, процентная ставка и форма обеспечения), и в отрицательном случае - причины отказа.

Постановление с положительным решением руководителя возвращается в кредитный отдел и передается к руководству по разрешению на использование кредитных ресурсов. Заявление, по которому руководством принято негативное решение в обязательном порядке привлекается к кредитному делу клиента.

Требования предъявляемые к заемщикам при оформлении ипотечного кредита становятся лица:

- от 20 до 65 лет;
- имеющие гражданство РФ или другой страны;
- официально трудоустроенные или зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей;
- имеющие стаж работы не менее 6 месяцев.

При подаче заявки на заем предоставляют оригиналы и копии:

- паспорта заемщиков и созаемщиков;
- 2-НДФЛ или справку по форме банка;
- налоговую декларацию (для ИП); заверенную копию трудовой книжки.

Эти документы используются банком для оценки платежеспособности клиента. После получения положительного решения предоставляют дополнительный пакет бумаг.

Клиенту доступно 2 способа оформления заявления на ипотечный кредит:

- Путем личного посещения офиса. Менеджер помогает заполнить анкету заемщика, подробно рассказывает о выбранной кредитной программе.

- Путем отправки онлайн-заявки. В таком случае переходят на официальный сайт Росбанка. Нажимают кнопку «Заполнить анкету» напротив нужного названия кредита. При вводе личных данных не допускают ошибок, иначе заявка будет отклонена.

The screenshot shows a web form titled "Подать заявку на ипотеку" (Apply for mortgage). Below the title is a sub-header: "Заполните заявку на кредит, и наш менеджер перезвонит вам в ближайшее время" (Fill out the loan application, and our manager will call you back as soon as possible). The form contains several input fields:

- Фамилия** (Surname): "Введите фамилию" (Enter surname)
- EMAIL**: A text input field for the applicant's email address.
- Регион** (Region): A dropdown menu with a downward arrow.
- имя** (Name): "Введите имя" (Enter name)
- ТИП ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ** (Type of real estate object): A dropdown menu with "Другое / Не знаю" (Other / Don't know) selected.

Рисунок 12 – Анкета на подачу заявки на ипотеку в ПАО «Росбанк»

Банк принимает решение по отправленной заявке в течение 3 дней с момента подачи всех требуемых документов. Клиент может подписать договор на протяжении 90 дней с момента одобрения. За это время подбирают квартиру или дом, готовят дополнительные документы.

После получения уведомления о положительном решении банка готовят следующие документы:

- выписку из ЕГРН, подтверждающую переход права собственности;
- кадастровый и технический паспорта объекта; справку об отсутствии задолженности по оплате ЖКУ;

- договор купли-продажи; справку о составе семьи.

Ипотечный заем оформляют в несколько этапов:

- продавец и покупатель подписывают кредитный договор в банке;
- выплачивается первая часть займа;
- продавец составляет расписку о получении задатка;
- копия документа остается в банке для подтверждения целевого расходования кредитных денег;
- регистрируют ипотечный договор в Росреестре;
- получают выписку из ЕГРН;
- полностью рассчитываются с продавцом;
- процесс покупки жилья в ипотеку считается завершенным;
- продавец и покупатель подписывают кредитный договор в банке.

При выборе квартиры или дома для приобретения в кредит учитывают, что залогом не может стать:

- жилье, находящееся в аварийном состоянии, подлежащее сносу или капитальному ремонту;
- дом или квартира, не имеющая кухни и санузла;
- незаизолированная доля в жилом помещении;
- дом, не имеющий подъездных путей, коммуникационных линий (канализации, электричества, отопления);
- апартаменты со степенью износа более 50.

Для внесения ежемесячных платежей используют следующие способы:

- перевод средств с карты Росбанка на ипотечный счет;
- действие выполняют с помощью «Личного кабинета» или мобильного приложения;
- средства списываются без комиссии;
- автоматический перевод денег со счета для погашения ипотеки;

- требуется подключение соответствующей услуги;
- средства будут автоматически переводиться на ипотечный счет в даты, установленные графиком;
- внесение наличных через кассы Росбанка;
- способ предназначен для жителей Санкт-Петербурга и Москвы;
- через другие банки и платежные системы.

Клиент вправе осуществлять частичное досрочное погашение в любое время. Для этого за 30 дней до намеченной даты отправляют в банк соответствующее уведомление.

### 3.2 Анализ ипотечного кредитования в ПАО «Росбанк»

Анализ ипотечного кредитования в ПАО «Росбанк» начнем с изучения динамики ипотечного кредитования в банке.

Проведем анализ структуры ипотечного кредитования ПАО «Росбанк» (таблица 19).

Таблица 19 - Структура ипотечных кредитов по назначению выданных ПАО «Росбанк»

Вид кредита	2017 г.		2018 г.		2019 г.	
	сумма, млрд. руб.	удельный вес, в процентах	сумма, млрд. руб.	удельный вес, в процентах	сумма, млрд. руб.	удельный вес, в процентах
Кредитование частных домов	32,4	31,3	30,1	28,2	43,4	27,6
Кредитование жилье в новостройках	41,8	40,4	38,9	36,5	58,31	37,1
Кредитование жилья на вторичном рынке	29,24	28,3	37,57	35,2	55,43	35,3
Всего	103,44	100	106,57	100	157,14	100

Из приведенных данных в таблице видно, что обязательство предоставленных ипотечных кредитов в ПАО «Росбанк» растет с каждым годом и за три года увеличился более чем в 1,5 раза.

Представим структуру ипотечных кредитов по назначению выданных ПАО «Росбанк» за 2019 г. на рисунке 13.



Рисунок 13 – Структура ипотечных кредитов по назначению выданных ПАО «Росбанк» за 2019 г.

Видим, что в 2019 г. доля кредитования жилья в новостройках составило 58,31 %, на втором месте находится кредитования жилья на вторичном рынке – 55,43 %, и на 3 месте – кредитование частных домов – 43,4 %.

Таблица 20 - Динамика ипотечных кредитов по назначению выданных ПАО «Росбанк»

в млрд. руб.

Вид кредита	2017 г.	2018 г.	2019 г.	Изменения (плюс / минус)		Темп роста, в процентах	
				2018 г. / 2017 г.	2019 г. / 2018 г.	2018 г. / 2017 г.	2019 г. / 2018 г.
Кредитование частных домов	32,4	30,1	43,4	-2,3	13,3	92,90	144,19
Кредитование жилья в новостройках	41,8	38,9	58,31	-2,9	19,41	93,06	149,90
Кредитование жилья на вторичном рынке	29,24	37,57	55,43	8,33	17,86	128,49	147,54
Всего	103,44	106,57	157,14	3,13	50,57	103,03	147,45

Рассмотрим на рисунке 14 динамику ипотечных кредитов по назначению выданных ПАО «Росбанк».

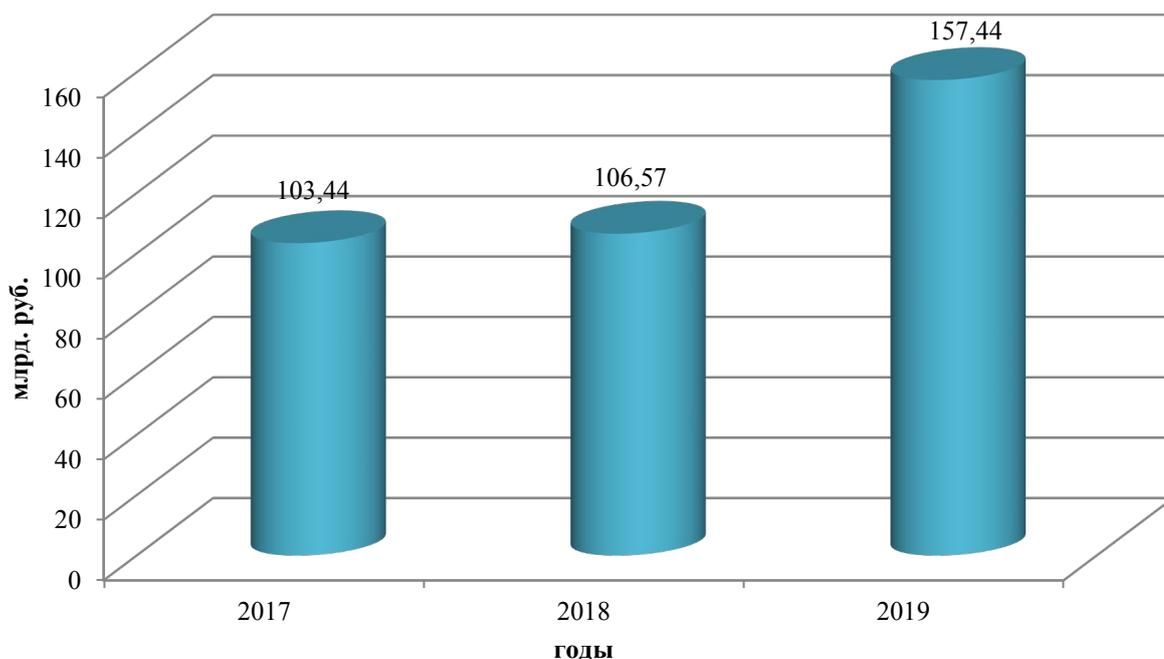


Рисунок 14 – Динамика ипотечного кредитования ПАО «Росбанк» за 2017 - 2019 гг.

Так, наблюдаем, что в 2018 г. ипотечное кредитование выросло на 3,03 % или 3,13 млрд. руб., а в 2019 г. динамика значительно выросла на 47,45 % и составила – 157,14 млрд. руб.

Это произошло благодаря росту кредитования жилья в новостройках на 49,9 %, кредитованию жилья на вторичном рынке – 47,54 % и кредитованию частных домов на 44,19 %.

Резкий рост кредитования произошел благодаря снижению процентных ставок для ипотечного кредитования в ПАО «Росбанк».

Таблица 21 - Данные о выдаче ипотечных кредитов в ПАО «Росбанк»

Показатели	2017 г.	2018 г.	2019 г.	Изменения (плюс / минус)		Темп роста, в процентах	
				2018 г. / 2017 г.	2019 г. / 2018 г.	2018 г. / 2017 г.	2019 г. / 2018 г.
Количество кредитов, ед.	30106	27528	48920	-2577	21392	91,44	177,70
Объем выдачи, млрд. руб.	103,44	106,57	157,14	3,13	50,57	103,03	147,45
Средневзвешенная ставка, в процентах	13,17	12,68	11,54	-0,49	-1,14	96,28	91,01
Средняя сумма кредита, млн. руб.	0,34	0,38	0,32	0,04	-0,06	111,76	84,21

Кредиты стали большими и долгосрочными. Аналитики отмечают, что именно в 2019 году количественный рост рынка ипотеки, старт которому дала программа субсидирования ставок, перешел в качественное улучшение показателей.

Прежде всего, это выразилось в снижении средних ставок по кредитам: за прошедший год ставка (по сути, стоимость кредита) уменьшилась с 12,68 % до 11,54 % (на 1,14 процентных пункта). Еще никогда прежде ипотека в России не была столь выгодной – последний минимум, которые достигали ставки.

Показатель невозврата ипотечных кредитов характеризуется показателем просроченной задолженности, который представлен в таблице 22.

Таблица 22 - Объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам в ПАО «Росбанк» в 2017 - 2019 гг.

Показатели	2017 г.	2018 г.	2019 г.	Изменения (плюс / минус)		Темп роста, в процентах	
				2018 г. / 2017 г.	2019 г. / 2018 г.	2018 г. / 2017 г.	2019 г. / 2018 г.
Просроченная задолженность по ипотечным кредитам, млн. руб.	16,24	11,08	9,13	-5,16	-1,95	68,23	82,40
Доля в общем объеме ипотечного кредитования, в процентах	0,01	0,1	0,05	0,09	-0,05	1000,00	50,00

Данные таблицы 22 показывают, что объем просроченной задолженности в ПАО «Росбанк» по ипотечным кредитам снизился в банке почти в 2 раза: с 16,24 млн. руб. в 2017 г. до 9,13 млн. руб. в 2019 г. При этом доля просроченной задолженности в объеме ипотечного кредитования увеличилась: в 2017 г. она составила 0,01 %, в 2018 г. выросла на до 0,1 %, а в 2019 г. снизилась на 50 % и составила – 0,05 %.

Такой рост свидетельствует о снижении качества выданных ипотечных кредитов по причине ухудшения финансового положения заемщиков и нарушения ими условий кредитования. Это повышает рискованность ипотечного

кредитования для банка.

Таким образом, ипотечное кредитование в ПАО «Росбанк» оценивается как высоко рискованная операция, поскольку есть доля просроченной задолженности.

Таблица 23 – Сравнение видов ипотечного кредитования в банках

Банк	Приобретение готового жилья	Приобретение строящегося жилья	Военная ипотека	Рефинансирование жилищных кредитов (из других банков)	Апартаменты	Ипотека на комнату	Машино-место / гараж
Сбербанк	+	+	+	+	+	+	+
ПАО «ВТБ»	+	+	+	+	+	+	+
ПАО «Росбанк»	+	+	-	-	+	+	-
ПАО «Совкомбанк»	+	+	-	-	+	+	+

Подводя итог, можно выделить следующие проблемы в сфере ипотечного кредитования в ПАО «Росбанк»: малый ассортимент программ ипотечного кредитования, что делает банк неконкурентоспособным на рынке ипотечного кредитования; показатель просроченной задолженности по ипотечным кредитам.

### **3.3 Предложения по совершенствованию ипотечного кредитования в ПАО «Росбанк»**

Анализ деятельности ПАО «Росбанк» показал, что ипотечное кредитование в банке развито слабо. Главными проблемами являются малый ассортимент кредитных продуктов.

Поэтому в целях совершенствования ипотечного кредитования банку рекомендуется ввести новые ипотечные продукты. Это может увеличить спрос заемщиков на кредиты банка, а значит, повысить объемы ипотечного кредитования.

Первый ипотечный кредит может предусматривать предоставление средств на покупку жилья на первичном и вторичном рынках недвижимости с минимальным документальным оформлением – «Ипотечный кредит без подтверждения доходов».

Сущность кредита заключается в том, что он выдается заемщикам на ос-

новании представления только двух документов – заявления на получение кредита и документа, удостоверяющего личность.

Т.е. данный кредит не предусматривает представления документов, характеризующих финансовое положение заемщика, например, справки о доходах физического лица. Сегодня ряд российских банков реализуют подобные ипотечные кредиты, и они пользуются высоким спросом среди заемщиков.

Спрос определен, главным образом, современным финансовым состоянием населения – в условиях низких доходов граждане ищут дополнительные источники заработка, и нередко они не являются официальными. Поскольку при стандартном кредитовании банки требуют от заемщиков документы о получении официального дохода, ипотека без подтверждения доходности расширяет возможности кредитования именно для лиц, желающих использовать в качестве источника погашения ипотечного кредита еще и неофициальные доходы. Кроме того, ипотечное кредитование без подтверждения доходов существенно снижает временные и финансовые затраты заемщиков по сбору документов, подтверждающих доход, а узнать о принятом банком решении можно в кратчайшие сроки.

В таблице 24 отражены рекомендуемые условия по кредиту.

Таблица 24 - Условия по кредиту «Ипотечный кредит без подтверждения доходов»

Условие	Содержание
Вид кредита	Ипотечный кредит на покупку жилой недвижимости (квартиры) на первичном или вторичном рынке недвижимости
Валюта кредита	Рубли РФ
Максимальная сумма кредита	7 000 000 руб.
Процентная ставка	От 12 % годовых
Первоначальный взнос	От 30 % от стоимости приобретаемой недвижимости
Срок кредита	От 1 года до 30 лет
Форма предоставления кредита	Единовременный кредит
Способ погашения	Аннуитетные ежемесячные платежи
Досрочное погашение	Возможно
Комиссия за предоставление кредита	Не взимается
Срок рассмотрения заявок	1 - 3 рабочих дня, следующих за днем поступления полного комплекта документов

Представленные условия показывают, что поскольку ипотечный кредит выдается без подтверждения доходов заемщика, размер первоначального взноса и минимальной процентной ставке выше, чем действует в банке в настоящее время.

В качестве обеспечения по кредиту выступает приобретаемое за счет кредитных средств жилье – залог приобретаемой квартиры.

К условиям кредитования также необходимо установить обязательное страхование ипотечной сделки:

- страхование объекта недвижимости;
- личное страхование и страхование титула (страхование имущества на случай его утраты в результате прекращения права собственности).

К заемщикам следует установить следующие требования:

- 1) гражданство РФ;
- 2) регистрация или постоянное проживание на территории РФ;
- 3) отсутствие негативной кредитной истории;
- 4) возраст на дату рассмотрения кредитной заявки не менее 21 года на дату полного погашения кредита, установленную кредитным договором, не более 65 лет;
- 5) непрерывный срок трудовой деятельности на последнем месте работы не менее 6 месяцев, общий трудовой стаж не менее 1 года.

Для получения ипотечного кредита заемщик должен представить в банк следующие документы:

- 1) заявление на получение ипотечного кредита;
- 2) оригинал и копия паспорта заемщика или иного документа, удостоверяющего личность.

Главной целью введения данного кредита в деятельность ПАО «Росбанк» является увеличение объемов ипотечного кредитования за счет привлечения интереса клиентов к возможности оформления ипотечного кредита без подтверждения доходности.

В качестве элементов защиты банка от рисков, связанных с возникнове-

нием просроченной задолженности по новому кредиту, выступают:

– повышенная процентная ставка относительно действующих предложений банка, в рамках которых осуществляется подтверждение доходов заемщика;

– более высокое требование к величине первоначального взноса, чем действует в банке;

– обязательное страхование объекта недвижимости, личное страхование и страхование титула.

Второй ипотечный кредит может быть введен в целях кредитования покупки нежилой недвижимости, а именно гаража или машиноместа.

Сегодня в ПАО «Росбанк» отсутствует возможность получения ипотечного кредита на покупку нежилой недвижимости потребительского назначения, как и во многих российских банков.

Между тем такие кредиты востребованы заемщиками. В частности, востребованность ипотечных кредитов на покупку гаража или машиноместа определена высоким уровнем обеспеченности населения легковым транспортом – в России на 1000 человек приходится 317 автомобилей. Застройщики при возведении жилых многоэтажных домов продумывают варианты размещения гаражей и платных машиномест, покупка которых требует дополнительных расходов у населения.

Следовательно, можно предположить, что введение нового типа ипотечного кредита в ПАО «Росбанк» позволит привлечь новой категории заемщиков.

В таблице 25 представлены условия нового кредита.

Таблица 25 - Условия по кредиту «Ипотечный кредит на гараж или машиноместо»

Условие	Содержание
1	2
Вид кредита	Ипотечный кредит на покупку нежилой недвижимости потребительского назначения (гараж, машиноместо) на первичном или вторичном рынке недвижимости
Валюта кредита	Валюта кредита Рубли РФ

1	2
Минимальная сумма кредита	50 000 руб.
Максимальная сумма кредита	1 000 000 руб.
Процентная ставка	От 10 % годовых
Первоначальный взнос	От 20 % от стоимости приобретаемой недвижимости
Срок кредита	От 1 года до 10 лет
Форма предоставления кредита	Единовременный кредит
Способ погашения	Аннуитетные ежемесячные платежи
Досрочное погашение	Возможно
Комиссия за предоставление кредита	Не взимается
Срок рассмотрения заявок	1 - 10 рабочих дня, следующих за днем поступления полного комплекта документов

К условиям кредитования также необходимо установить страхование ипотечной сделки:

- обязательное страхование – страхование объекта недвижимости;
- добровольное страхование – личное страхование. В качестве основной формы обеспечения по кредиту должен выступать залог приобретаемой недвижимости за счет кредита.

В качестве дополнительного обеспечения может выступать поручительство третьих лиц, оно может использоваться в двух целях – для повышения вероятности одобрения банком кредитования заемщика, а также суммы кредита, и для дополнительного покрытия кредитных рисков банка.

По данному кредиту предлагается установить базовую процентную ставку в размере 10 % годовых. Ставка может быть увеличена на несколько процентных пунктов в случае:

- отказа от добровольного страхования – на 1 п.п.;
- величины первоначального взноса по кредиту менее 30 % от стоимости приобретаемой недвижимости – на 0,2 п.п.

К заемщикам следует установить следующие требования:

- 1) гражданство РФ;
- 2) регистрация или постоянное проживание на территории РФ;
- 3) отсутствие негативной кредитной истории;

4) возраст на дату рассмотрения кредитной заявки не менее 21 года на дату полного погашения кредита, установленную кредитным договором, не более 65 лет;

5) непрерывный срок трудовой деятельности на последнем месте работы не менее 6 месяцев, общий трудовой стаж не менее 1 года.

Для получения ипотечного кредита заемщик должен представить в банк следующие документы:

- 1) заявление на получение ипотечного кредита;
- 2) оригинал и копия паспорта заемщика;
- 3) страховое свидетельство государственного пенсионного страхования (СНИЛС);
- 4) копия трудовой книжки, заверенная работодателем;
- 5) документ, подтверждающий доход (справка о доходах физического лица).

Предложенные банку мероприятия по совершенствованию ипотечного кредитования направлены на повышение объемов выдачи кредитов и процентных доходов.

На основании прогнозируемых показателей работы банка в течение 1 календарного года может быть определена эффективность кредитов:

1) ипотечный кредит без подтверждения доходов. Предположительно в течение одного календарного года банком будет выдано 50 кредитов по данной программе по следующим условиям:

- сумма одного кредита – 2 000 000 руб.;
- срок кредитования по одному кредиту – 15 лет;
- первоначальный взнос 30 %;
- процентная ставка – 12 % годовых.

В таблице 26 представлены доходы банка от выдачи одного ипотечного кредита в течение первых 12 месяцев срока кредитования, а также по окончании всего срока.

Таблица 26 - Процентные доходы банка по одному ипотечному кредиту

Месяц	Сумма платежа, руб.	Платеж по основному долгу, руб.	Платеж по процентам, руб.	Остаток долга, руб.
1	24 003,36	4 003,36	20 000,00	1 995 996,64
2	24 003,36	4 043,39	19 959,97	1 991 953,25
3	24 003,36	4 083,83	19 919,53	1 987 869,42
4	24 003,36	4 124,67	19 878,69	1 983 744,75
5	24 003,36	4 165,91	19 837,45	1 979 578,84
6	24 003,36	4 207,57	19 795,79	1 975 371,27
7	24 003,36	4 249,65	19 753,71	1 971 121,62
8	24 003,36	4 292,14	19 711,22	1 966 829,48
9	24 003,36	4 335,07	19 668,29	1 962 494,41
10	24 003,36	4 378,42	19 624,94	1 958 115,99
11	24 003,36	4 422,20	19 581,16	1 953 693,79
12	24 003,36	4 466,42	19 536,94	1 949 227,37
Всего процентных доходов за 12 месяцев				256 760
4 320 604,80 руб. (выплачено всего)		1 999 999,47 руб.	2 320 605,33	

Итак, в результате выдачи 50 новых ипотечных кредитов банк:

- увеличит объем ипотечного кредитования на 100 000 тыс. руб.;
- получит процентные доходы в размере 116 030 тыс. руб.;

2) ипотечный кредит на гараж или машиноместо.

Предположительно в течение одного календарного года банком будет выдано 10 кредитов по данной программе по следующим условиям:

- сумма одного кредита – 100 000 руб.;
- срок кредитования по одному кредиту – 3 года;
- процентная ставка – 10 % годовых.

В таблице 27 представлены доходы банка от выдачи одного ипотечного кредита в течение первых 12 месяцев срока кредитования, а также по окончании всего срока.

Таблица 27 - Процентные доходы банка по одному ипотечному кредиту

Месяц	Сумма платежа, руб.	Платеж по основному долгу, руб.	Платеж по процентам, руб.	Остаток долга, руб.
1	2	3	4	5
1	3 226,72	2 393,39	833,33	97 606,61
2	3 226,72	2 413,33	813,39	95 193,28
3	3 226,72	2 433,44	793,28	92 759,84

Продолжение таблицы 27

1	2	3	4	5
4	3 226,72	2 453,72	773,00	90 306,12
5	3 226,72	2 474,17	752,55	87 831,95
6	3 226,72	2 494,79	731,93	85 337,16
7	3 226,72	2 515,58	711,14	82 821,58
8	3 226,72	2 536,54	690,18	80 285,04
9	3 226,72	2 557,68	669,04	77 727,36
10	3 226,72	2 578,99	647,73	75 148,37
11	3 226,72	2 600,48	626,24	72 547,89
12	3 226,72	2 622,15	604,57	69 925,74
Всего процентных доходов за 12 месяцев				9 229
	116 161,92 руб. (выплачено всего)	100 000,08 руб. (сумма выплаченно- го долга)	16 161,84 руб. (сумма выпла- ченных процен- тов)	

Итак, в результате выдачи новых ипотечных кредитов банк:

- увеличит объем ипотечного кредитования;
- получит процентные доходы в размере 16 тыс. руб. за один «Ипотечный кредит на гараж или машиноместо» и 2 320 тыс. руб. за «Ипотечный кредит без подтверждения доходов».

Таблица 28 – Рентабельность от ипотечного кредитования

Наименование	Значение
Сумма выплаченных процентов, тыс. руб.	2236
Расходы, тыс. руб. - реклама -100 - зарплата разработчикам – 300 - прочие затраты – 53,5	453,5
Чистая прибыль, тыс. руб.	1882,5
Общая рентабельность, процент	84

Тем самым при введении новых двух видов ипотечного кредитование ПАО «Росбанк» получит через год дополнительную прибыль – 1882,5 тыс. руб.

Таким образом, эффективность введения новых ипотечных кредитов для банка определена увеличением основных показателей, характеризующих эту деятельность – объем кредитов и доходы.

Подводя итог можно заключить, что для ПАО «Росбанк» ипотечное кре-

дитование является направлением обслуживания физических лиц. Стратегия банка предусматривает развитие этого направления, однако проводимые банком мероприятия не носят активного характера, поскольку банк больше всего уделяет внимание развитию расчетного обслуживания клиентов. В целях совершенствования работы банка и увеличения показателей ипотечного кредитования, рекомендовано введение новых ипотечных кредитов. Предполагается, что они повысят конкурентоспособность банка и заинтересованность клиентов.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ипотечное кредитование представляет собой кредитование под залог недвижимости, при этом сам такой залог является публичным, обеспечивая возвратность ипотечной ссуды кредитору. При этом, ввиду многообразия потребностей в недвижимости, ипотечное кредитование осуществляется в различных видах и формах, однако, как правило, для него, наряду с залогом недвижимого имущества также характерен длительный срок кредита, умеренный уровень процентной ставки, проведение мероприятий по снижению рисков, а также значительность единичных сумм кредита.

В качестве правовых основ ипотечного кредитования в РФ на сегодняшний день выступают положения Конституции, Гражданского Кодекса, Земельного Кодекса, Налогового Кодекса, Жилищного Кодекса. Центральным законом, регламентирующим непосредственно ипотечное кредитование, выступает Федеральный закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Данным законом регулируются возникновение ипотеки, порядок её документального оформления, юридические последствия возникновения ипотеки, устанавливает требование её государственной регистрации.

Выбор модели ипотечного кредитования в значительной степени обуславливается особенностями финансовой и правовой сферы конкретной страны. Получившие распространение одно- и двухуровневая системы ипотечного кредитования разделяются по отношению к процессу передачи ипотечных активов на рынок. В рамках двухуровневой системы это позволяет снизить ставки и привлечь на рынок значительный объём финансовых ресурсов, однако, существенно усложняет государственное регулирование данной деятельности.

Публичное акционерное общество РОСКРЕДИТНЫЙ ИНСТИТУТ (далее по тексту – «ПАО «РОСБАНК»», «Банк») было зарегистрировано в Банке России 2 марта 1993 года под названием АКБ «Независимость» (АОЗТ) с присвоением регистрационного номера 2272.

Чистая прибыль группы «Росбанк» за 2019 год составила 11,3 млрд рублей, поднявшись на 30,51 % относительно 2018 года.

ПАО «Росбанк» придерживается консервативной политики в отношении формирования резервов по возможным кредитным убыткам, сохраняя стабильно высокое качество активов. Отчисления в резервы в 2019 году увеличились на 566 % относительно 2018 года.

Рост чистого операционного дохода от банковской деятельности в ПАО «Росбанк» составил 5 % за 2019 год. Наибольший вклад в улучшение показателя внес рост процентного дохода на 17,43 %: преимущественно за счет увеличения процентного дохода по кредитам как розничного, так и корпоративного бизнеса. Чистый комиссионный доход также показал рост на 25,88 % за 2019 год.

По итогам 2018 года наблюдается плавный рост операционных расходов в банке, составивший 24,99 % по сравнению с 2017 годом. Такое увеличение, помимо темпа инфляции, объясняется приростом депозитной базы и, как следствие, ростом отчислений в АСВ, а также ростом расходов на цифровизацию бизнеса в рамках программы трансформации.

Но в 2019 г. происходит снижение операционных расходов на 18,09 %.

ПАО «Росбанк» сохраняет финансовую стабильность, обладает достаточным уровнем ликвидности, а также выполняет нормативы достаточности капитала с запасом:

– так, норматив достаточности собственных средств Группы составил 13,42 % по состоянию на 01.01.2020 (14,64 % на 01.01.2019), при требовании не менее 8 %;

– норматив краткосрочной ликвидности Группы составил 145,11 % по состоянию на 01.01.2020 (146,8 % на 01.01.2019), при требовании не менее 100 %.

В 2017 - 2019 гг. ПАО «Росбанк» осуществлял кредитование реального сектора экономики – предприятий промышленности и строительства. Значительная доля выданных кредитов приходится на торговые предприятия - как крупные оптовые компании, так и предприятия среднего и малого бизнеса, а также предприниматели. Банк работает с клиентами, имеющими стабильное

финансовое положение и солидную репутацию.

Так, в 2019 году большая часть кредитов (54,56 %) была представлена физическим лицам. В предыдущем 2017 году банк сменил направление и уже в 2018 году доля кредитов, выданных физическим лицам, уменьшилась до 47,4 % по сравнению с 2017 г. Что в свою очередь, вызвало рост доли кредитов, приходящихся на юридических лиц.

Величина кредитного портфеля за анализируемый период выросла.

При снижении объемов кредитования юридических лиц в 2019 г., просроченная задолженность имела тенденцию к снижению и составила 2,40 % по сравнению с 2018 г. при значении – 3,26 %. Уровень просрочки юридических лиц оказался на таком же уровне доли просроченной задолженности населения, которая за анализируемый временной интервал выросла с 2,29 % до 2,78 % в 2019 г.

В структуре кредитного портфеля наибольшую долю составляет автокредитование и ипотечное кредитование – более 60 %. Рассмотрим динамику выданных кредитов ПАО «Росбанк».

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Бланк, И. А. Управление прибылью : учебное руководство / И. А. Бланк. – К. : Ника-Центр, 2017. – 543 с.
- 2 Горяева, Е.А. Классификация моделей ипотечного кредитования / Е.А. Горяева // Научно-практические исследования. – 2017. – № 4. – С. 34 - 39.
- 3 Грушкина, С.Е. Рынок ипотечного кредитования: сущность и особенности функционирования в Волгоградской области / С.Е. Грушкина, Т.В. Чуен, И.А. Чеховская // Управление. Бизнес. Власть. – 2016. – № 2. – С. 42 - 46.
- 4 Ким, К.Р. Анализ формирования и использования прибыли банка / К.Р. Ким, Е.Д. Рубинштейн // Проблемы современной экономики. – 2015. – № 26. – С. 125 - 131.
- 5 Ковшова, М.В. Управление прибылью и доходами банка / М.В. Ковшова // Финансовая жизнь. - 2017. - № 1. – С. 55 - 58.
- 6 Колодина, Н.В. Ипотечное кредитование: сущность и особенности в РФ / Н.В. Колодина // Новое слово в науке: стратегия развития. - 2017. - № 2. – С. 172 - 173.
- 7 Копейкин, А.Б. Ипотечные ценные бумаги / А.Б. Копейкин, Н.Н. Рогожина, Ю.Е. Туктаров. – М. : Фонд «Институт экономики города», 2018. – 124 с.
- 8 Коренева, Е.Г. Подходы к формированию механизма управления прибылью банка / А.Г. Коренева // Вестник. - 2017. - № 27. - С. 125 - 135.
- 9 Коростелева, Т.С. К вопросу о влиянии способа погашения долга на доступность ипотечного кредита / Т.С. Коростелева // Финансовая аналитика: проблемы и решения. – 2015. – № 6. – С. 17 - 27.
- 10 Коростелева, Т.С. Методологические подходы к определению сущности ипотечного кредита и его роли в социально-экономическом развитии общества / Т.С. Коростелева, А.В. Кириллов // Сборник научных трудов вузов России «Проблемы экономики, финансов и управления производством». – 2017. – № 35. – С. 17 - 24.
- 11 Косарева, Н.Б. Основы ипотечного кредитования /Н.Б. Косарева. – М. : Фонд «Институт экономики города», 2016. – 552 с.

- 12 Криклий, О.А. Управление прибылью банка : монография / О.А. Криклий, Н.Г. Маслак. – М. : Норма, 2018. – 136 с.
- 13 Крук, Т.М. Доходность коммерческих банков: последствия кризиса и тенденции / Т. М. Крук // Культура. - 2016. - № 222 – - С. 88 - 91.
- 14 Кудряшов, В.С. Сущность ипотечного кредитования / В.С. Кудряшов, А.О. Грязнов, Ш.З. Дибирасулаева // Современная экономика: актуальные вопросы, достижения и инновации. – 2018. - № 1. – С. 114 - 117.
- 15 Куксенкова, Ю.О. Уточнение сущности экономической категории «прибыль банка» / Ю.О. Куксенкова // Проблемы и перспективы развития банковской системы РФ. - 2017. - № 29. - С. 14 - 19.
- 16 Лаврушин, О.И. Банковское дело / О.И. Лаврушина. - М. : КНОРУС, 2015. - 768 с.
- 17 Левина, Л.И. Основные модели ипотечного жилищного кредитования / Л.И. Левина, Н.В. Пересыпкина // Татищевские чтения: актуальные проблемы науки и практики. - 2016. - № 5. - С. 217 - 223.
- 18 Лепехин, И.А. Основопологающие принципы ипотечного кредитования / И.А. Лепехин // Вестник Омского университета. – 2017. – № 3. – С. 350 - 353.
- 19 Лещукова, И.В. Сущность ипотечного кредитования и проблемы его развития в России / И.В. Лещукова // Инновационная наука. – 2018. – № 4. – С. 97 - 99.
- 20 Лисянская, О.О. Процедура контроля в системе управления прибылью / О. О. Лисянская // Вестник ХНТУСГ. – 2017. – № 4. – С. 20 - 28.
- 21 Лиференко, Г.Н. Финансовый анализ предприятия / Г.Н. Лиференко. - М. : Экзамен, 2018. - 106 с.
- 22 Логинов, М.П. Ипотека в России: теория, методология, практика : автореф. дис. ... дра экон. наук : 08.00.10 / М.П. Логинов ; Уральск. гос. экон. универ. – Екатеринбург, 2018. – 40 с.
- 23 Мостиков, А.В. Организация деятельности коммерческих банков / А.В. Мостиков. – М. : Машиностроение, 2017. - 512 с.

- 24 Мотовилов, О.В. Банковское дело / О.В. Мотовилов, С.А. Белозеров. - М.: Проспект, 2015. - 408 с.
- 25 Ольхова, Р.Г. Банковское дело: управление в современном банке / Р.Г. Ольхова. - М. : КноРус, 2018. - 304 с.
- 26 Перетятыко, Н.М. Банковское дело. Управление в современном банке / Н.М. Перетятыко, А.А. Рождествина. - М. : КноРус, 2017. - 304 с.
- 27 Пивкина, Е.В. Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования Российской Федерации / Е.В. Пивкина, Г.В. Федотова // Институты и механизмы инновационного развития: мировой опыт и российская практика. - 2017. - № 4. - С. 64 - 68.
- 28 Потемкина, О.В. Формирование и Управление прибылью банковской структуры с использованием инструментария контроллинга / О.В. Потемкина // Экономические науки. - 2018. - № 4. - С. 15 - 19.
- 29 Примостка, Л.О. Финансовый менеджмент в банке : учебное пособие / Л.О. Примостка. – Киев : КНЕУ, 2016. – 468 с.
- 30 Разу, М.Л. Банковское дело. Современная система кредитования / М.Л. Разу. - М. : КноРус, 2017. - 360 с.
- 31 Разумова, И.А. Ипотечное кредитование / И.А. Разумова – СПб. : Питер, 2015. – 208 с.
- 32 Ревич, М. Я. Методы анализа и распределения банковской прибыли / М. Я. Ревич // Региональная бизнес-экономика управления. – 2017. – № 1. – С. 114 - 120.
- 33 Русанова, А.И. Особенности финансового планирования и прогнозирования прибыли в коммерческих банках / А.И. Русанова // Вестник Краснодарского национального аграрного университета. - 2017. - № 2. – С. 20 - 25.
- 34 Рыбалка, О.О. Подходы к управлению прибылью банка / О.О. Рыбалка // Актуальные проблемы экономики. - 2017. - № 11. - С. 161 - 165.
- 35 Савчук, Е.О. Определение сущности ипотечного кредитования / Е.О. Савчук // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2018. – № 6. – С. 100 - 104.

36 Сало, И. В. Необходимость анализа показателей прибыли банка / И.В. Сало, О.О. Лисянская / Проблемы и перспективы развития банковской системы. – 2018. – № 29. – С. 6 -13.

37 Сафрончук, М.В. Банковское дело. Розничный бизнес / М.В. Сафрончук. - М. : КноРус, 2016. - 416 с.

38 Семибратова, О.И. Банковское дело / О.И. Семибратова. - М. : Академия, 2016. - 224 с.

39 Синчугов, Б.К. Модели ипотечного кредитования: отечественный и зарубежный опыт / Б.К. Синчугов // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2019. – №7. – С. 298 - 302.

40 Стадник, В.В. Менеджмент : учебное пособие / В.В. Стадник, Н.А. Йохна – К. : Академвидав, 2018. – 464 с.

41 Стародубцева, Е.Б. Банковское дело / Е.Б. Стародубцева, Е.Ф. Жуков, Ю.А. Соколов. - М. : Юрайт, 2017. - 591 с.

42 Тавасиев, А.М. Банковское дело / А.М. Тавасиев. - М. : Юрайт, 2016. - 647 с.

43 Тавасиев, А.М. Банковское дело: словарь официальных терминов с комментариями / А.М. Тавасиев, Н.К Алексеев. - М. : Дашков и К, 2017. - 656 с.

44 Тавасиев, А.М. Банковское дело: словарь официальных терминов с комментариями / А.М. Тавасиев, Н.К Алексеев. - М. : Дашков и К, 2015. - 656 с.

45 Тагирбевова, К.Р. Организация деятельности коммерческого банка / К.Р. Тагирбекова. - М. : Весь Мир, 2017. - 488 с.

46 Тепман, Л.Н. Ипотечный кредит: функции, использование в качестве инструмента преодоления кризисных явлений в экономике / Л.Н. Тепман, Г.В. Доронин // Вестник Московского университета МВД России. – 2016. – № 11. – С. 243 - 245.

47 Хусиханов, Р.У. Современные подходы к ипотечному кредитованию в зарубежной хозяйственной практике / Р.У. Хусиханов // Вестник университета. – 2016. – № 9. – С. 148 - 153.

48 Чибисова, Д.Е. Ипотечное кредитование: сущность и принципы по-

строения / Д.Е. Чибисова // Поколение будущего: взгляд молодых ученых-2019. – 2019. – № 5. – С. 468 - 471.

49 Южелевский, В.К. Какая ипотека нужна России / В.К. Южелевский. – Тверь : Норма, 2017. – 202 с.

50 Ящук, Я.А. Прибыль банковской деятельности как основа ее стабильности / Я.А. Ящук // Проблемы и перспективы развития банковской системы. – 2017. – № 36. – С. 319 - 327.

# ПРИЛОЖЕНИЕ А

## Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Банковская отчетность		
Код территории по ОКATO	Код кредитной организации (филиала) по ОКПО	Данные за отчетный период, тыс. руб.
145286565	17522116	2272

### БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС (публикуемая форма) за 2019 год

Полное или сокращенное фирменное наименование кредитной организации  
Публичное акционерное общество РОСБАНК  
/ ПАО РОСБАНК

Адрес (место нахождения) кредитной организации  
Москва, 107078, ул. Маша Поршаевой, 34

Код формы по ОКУД 0409806  
Квартальная (Годовая)

Номер строки	Наименование статьи	Номер показаний	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за предшущий отчетный год, тыс. руб.
1	2	3	4	5
<b>I. АКТИВЫ</b>				
11	Денежные средства	4.1	16312587	18539913
12	Средства кредитной организации в Центральном банке Российской Федерации	4.1	30098368	53271570
12.1	Обязательные резервы		8977599	7216100
13	Средства в кредитных организациях	4.1	32278544	5473284
14	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4.2	36501722	41182257
15	Чистая ссудная задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости	4.3	874548153	0
15a	Чистая ссудная задолженность	4.3	0	724089907
16	Чистые вложения в финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	4.4	64703976	0
16a	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, находящиеся в наличии для продажи	4.4	0	46371070
17	Чистые вложения в ценные бумаги и иные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (кроме ссудной задолженности)	4.5	83781237	0
17a	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	4.5	0	107579909
18	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	4.4	30487710	40098266
19	Требование по текущему налогу на прибыль		51656	174767
10	Отложенный налоговый актив	5.7	3022679	4737258
11	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	4.6	26202112	23718054
12	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		252280	86263
13	Прочие активы	4.7	6835173	16990388
14	Всего активов		1205076197	1082312906
<b>II. ПАССИВ</b>				
15	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации		17759	24626
16	Средства клиентов, оцениваемые по амортизированной стоимости	4.8	909433546	847025299
16.1	Средства кредитных организаций	4.8	94422007	127197720
16.2	Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	4.8	815011539	719827579
16.2.1	Вклады (средства) физических лиц в том числе индивидуальных предпринимателей		314347576	280233065
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4.9	30817764	41312243
17.1	Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей		0	0
18	Выпущенные долговые ценные бумаги	4.10	104968066	41969909
18.1	оцениваемые по справедливой стоимости		0	0
18.2	оцениваемые по амортизированной стоимости		104968066	0
19	Обязательства по текущему налогу на прибыль		226074	0
20	Отложенные налоговые обязательства		1175402	225257
21	Прочие обязательства	4.11	7403952	20639617

## Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ А

122	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочие возможные потери и операциям с резидентами офшорных зон		201446	1482542
123	Всего обязательств		1054244009	954679493
III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ				
124	Средства акционеров (участников)	4.12	15514019	15514019
125	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		17212	0
126	Эмиссионный доход		58089633	58089633
127	Резервный фонд		923376	775701
128	Переоценка по справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)		48633	124706
129	Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		3296258	3546140
130	Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений		0	0
131	Переоценка инструментов хеджирования		0	-2438062
132	Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады в юрисдикцию)		0	0
133	Изменение справедливой стоимости финансового обязательства, обусловленное изменением кредитного риска		0	0
134	Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки		9619	0
135	Неиспользованная прибыль (убыток)		72967863	52021276
136	Всего источников собственных средств		150832189	127633413
IV. ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
137	Безотзывные обязательства кредитной организации	4.13	1157679594	1434845448
138	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		169303391	136127522
139	Условные обязательства некредитного характера		3867	3935

Председатель Правления

Поляков И. А.

Главный бухгалтер

Бушуева А. В.



27.03.2020

# Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ А

Банковская отчетность		
Код территории по ОКATO	Код кредитной организации (филиала) по ОКПО	
	регистрационный номер (/порядковый номер)	
45286565	17522116	2272

## Отчет о финансовых результатах (публикуемая форма) за 2019 год

Полное или сокращенное фирменное наименование кредитной организации  
Публичное акционерное общество РОСБАНК  
/ ПАО РОСБАНК

Адрес (место нахождения) кредитной организации  
Москва, 107078, ул. Маши Порываевой, 34

Код формы по ОКУД 0409807

Квартальная (Годовая)

### Раздел 1. Прибыли и убытки

Номер строки	Наименование статьи	Номер показаний	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствую- щий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
	Процентные доходы, всего, в том числе:	15	81075448	69044668
11.1	от размещения средств в кредитных организациях	15	17880271	18338689
11.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями	15	53511325	41561328
11.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)	0	0	0
11.4	от вложений в ценные бумаги	15	9683852	9144651
12	Процентные расходы, всего, в том числе:	15	44136018	35329996
12.1	по привлеченным средствам кредитных организаций	15	4942402	5183849
12.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющимся кредитными организациями	15	32620918	25924661
12.3	по выпущенным ценным бумагам	15	6572698	4224486
13	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	15	36939430	33711672
14	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	15.1	-3631056	3596661
14.1	изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по начисленным процентным доходам	15.1	-948503	148289
15	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери	15.1	3308374	37308333
16	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	15.1	-3991343	1160460
17	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	15.1	0	293566
18	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	15.1	-23126	0
18a	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, являющимися в наличии для продажи	10	0	80153
19	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по амортизированной стоимости	15.1	216796	0
19a	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения	10	0	-665
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой	15.4	2212549	-4545024
111	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	15.4	1762957	5219625
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами	15.4	27912	-56326
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц	10	1839057	1915798
14	Комиссионные доходы	15.3	15101190	11996492
15	Комиссионные расходы	15.3	2982835	2401694
16	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	15	160	0
16a	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, являющимся в наличии для продажи	10	0	0
17	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам,	15	18949	0

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ А

	оцениваемых по амортизированной стоимости			
117а	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения	10	0	0
118	Изменение резерва по прочим потерям	15	-2306863	-346682
119	Прочие операционные доходы	15	3417542	2444157
120	Чистые доходы (расходы)	15	48601319	53068193
121	Операционные расходы	15	33598966	41018214
122	Прибыль (убыток) до налогообложения	15.7	15002353	12049979
123	Возмещение (расход) по налогам	10	3723336	3407333
124	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности	10	11289576	8655318
125	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности	15.6	-10559	-12672
126	Прибыль (убыток) за отчетный период	12.2	11279017	8642646

Раздел 2. Прочий совокупный доход

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснений	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
11	Прибыль (убыток) за отчетный период	12.2	11279017	8642646
12	Прочий совокупный доход (убыток)		X	X
13	Статьи, которые не переклассифицируются в прибыль или убыток, всего, в том числе:	14.6	-296948	-479242
13.1	изменение фонда переоценки основных средств и нематериальных активов	14.6	-296948	-479242
13.2	изменение фонда переоценки обязательств (требований) по пенсионному обеспечению работников по программам с установленными выплатами		0	0
14	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые не могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		-47065	-96290
15	Прочий совокупный доход (убыток), который не может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		-249883	-382952
16	Статьи, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток, всего, в том числе:		2860938	635058
16.1	изменение фонда переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		422876	0
16.1а	изменение фонда переоценки финансовых активов, инвентаризация в наличии для продажи		0	6945
16.2	изменение фонда переоценки финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
16.3	изменение фонда хеджирования денежных потоков		2438062	628113
17	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		489331	122975
18	Прочий совокупный доход (убыток), который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		2371607	512083
19	Прочий совокупный доход (убыток) за вычетом налога на прибыль		2121724	129131
10	Финансовый результат за отчетный период	12.2	13400741	8771777

Председатель Правления

Поляков И. А.

Главный бухгалтер

Бушуева А. В.



27.03.2020

## ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Отчет о проверке ВКР на оригинальность