

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

**федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования**

«АЛТАЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ, МЕНЕДЖМЕНТА И
ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМ**

Кафедра финансов и кредита

**ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ КАК ОСНОВА РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ
ПРОБЛЕМ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(на примере Банка ВТБ (ПАО))**

(выпускная квалификационная работа)

Выполнила студентка
4 курса, группа 241 в
Н. Е. Сиротенко

Научный руководитель:
к.э.н., доцент
Е. В. Дьякова

Работа защищена
«__» _____ 2018 г.

оценка _____

Допустить к защите
зав. кафедрой
д.э.н. С. И. Межов

Председатель ГЭК
д.э.н И. В. Цомаева

«__» _____ 2018 г.

Барнаул 2018

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«АЛТАЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ФАКУЛЬТЕТ МИЭМИС КАФЕДРА Финансы кредит
НАПРАВЛЕНИЕ Экономика ПРОФИЛЬ Финансы и кредит
ГРУППА 241 в

ЗАДАНИЕ
ПО ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ

Обучающаяся Сиротенко Нина Евгеньевна

1. Тема ВКР Ипотечное кредитование как основа решения жилищных проблем в Российской Федерации (на примере Банка ВТБ (ПАО))

2. Срок сдачи обучающимся законченной работы 18.06.2018 г.

3. Исходные данные по работе:

- Бухгалтерский баланс ВТБ (ПАО);

- Отчет о финансовых результатах ВТБ (ПАО).

4. Содержание разделов выпускной квалификационной работы (наименование глав)

1. Теоретические и организационно-правовые основы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации;

2. Проблемы и пути совершенствования ипотечного жилищного кредитования в ВТБ (ПАО).

5. Перечень графического материала: таблицы; рисунки.

6. Консультанты по разделам ВКР

Раздел	Консультант	Задание выдал Подпись, дата	Задание принял Подпись, дата
Глава 1	Дьякова Е. В.		
Глава 2	Дьякова Е. В.		

7. Дата выдачи задания 15.02.2018 г.

Руководитель выпускной квалификационной работы _____
(подпись)

Обучающийся _____
(подпись)

РЕФЕРАТ

Тема данной выпускной квалификационной работы: «Ипотечное кредитование как основа решения жилищных проблем в Российской Федерации (на примере Банка ВТБ (ПАО))».

Цель выпускной квалификационной работы - выявить проблемы ипотечного жилищного кредитования и наметить пути их решения.

Предметом исследования являются проблемы ипотечного жилищного кредитования Банка ВТБ (ПАО).

Объектом исследования выступает ипотечное кредитование в банке ВТБ (ПАО).

Теоретической и методологической базой написания выпускной квалификационной работы послужили нормативно-правовые акты Российской Федерации, труды ученых по данной тематике, статистические данные Центрального банка Российской Федерации, а также бухгалтерская и финансовая отчетность Банка ВТБ (ПАО).

Работа состоит из введения, двух глав, заключения, библиографического списка, включающего 35 источника и 6 приложений.

В заключении представлены проблемы препятствующие развитию ипотечного жилищного кредитования в банке ВТБ (ПАО), а также основные пути совершенствования ипотечного жилищного кредитования в банке ВТБ (ПАО).

Выпускная квалификационная работа изложена на 62 страницах, включает 8 таблиц, иллюстрирована 11 рисунками.

СОДЕРЖАНИЕ

	стр.
ВВЕДЕНИЕ	5
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	8
1.1 Сущность и значение ипотечного кредитования	8
1.2 Процедура предоставления ипотечного кредита в коммерческом банке	16
1.3 Современное состояние ипотечного кредитования в Российской Федерации	22
2 ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ВТБ (ПАО)	31
2.1 Организационно-экономическая характеристика банка ВТБ (ПАО)	31
2.2 Анализ ипотечного жилищного кредитования в банке ВТБ (ПАО)	37
2.3 Основные направления совершенствования ипотечного жилищного кредитования в банке ВТБ (ПАО)	48
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	54
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	58
ПРИЛОЖЕНИЕ	62

ВВЕДЕНИЕ

В Российской Федерации ипотечное жилищное кредитование играет важную роль в решении важнейшей социально-экономической задачи повышения доступности жилья для основной части населения. Увеличение численности собственности жилья является одним из необходимых условий для экономического и социального развития любого государства.

Рынок жилья является одним из самых динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости и несет особую социальную нагрузку.

Однако в настоящее время обеспечение граждан Российской Федерации комфортным и доступным жильем является чрезвычайно весомой проблемой. Постоянный рост цен на недвижимость приводит к тому, что приобрести жилье в собственность по договору купли – продажи без использования заемных средств для большинства российских граждан не представляется возможным.

Для решения жилищной проблемы в нашей стране, как и во всем мире используется система ипотечного кредитования.

Ипотека создает дополнительный спрос на жилье, поскольку без ипотечного кредитования подавляющее большинство населения не способно решить свою жилищную проблему.

Ипотечное кредитование одно из наиболее перспективных направлений деятельности российских банков. Отсутствие развитого рынка ипотечного кредитования не позволяет признать банковскую систему современной, эффективной, удовлетворяющей разнообразные потребности экономики, а обеспечение рефинансирования выданных кредитов посредством ипотечных ценных бумаг является необходимым условием функционирования механизма ипотечного кредитования. Таким образом, ипотечное кредитование положительно сказывается на социально-экономическом развитии регионов и страны в целом, что объективно способствует использованию данного механизма как мощного стимулятора стабилизации и экономического роста.

Недостаточная степень разработанности проблемы ипотечного жилищного кредитования, как основы решения жилищных проблем в Российской Федерации подтверждает актуальность темы исследования и необходимость ее научно-теоретического и практического развития.

Наиболее видными зарубежными экономистами, занимающимися вопросами ипотечного жилищного кредитования, являются В. Маршалл, Дж. Фридман, Н. Ордуэй и др.

В отечественной научной литературе разработке данной теме посвящены труды М. И. Каменецкого, С. Г. Гончарова, А. Н. Асаула, В. А. Горемыкина, Л. И. Куликова, Н. Б. Косарева, Л. В. Донцовой, А. Б. Копейкина, Н. И. Куликова, И. В. Павлова, В. К. Селюкова, А. Н. Ужегова, Н. С. Пастухова, Н. Н. Рогожина и др.

Конкретные прикладные региональные и местные модели развития ипотечного жилищного кредитования разрабатывают В. Ю. Журов, М. И. Калинин, И. М. Никулин, В. В. Зыков, А. Н. Савруков, Р. Г. Хисамутдинов, Н. А. Щербаков, О. А. Туркова.

Тем не менее, проведенные исследования не снижают актуальности темы.

Цель выпускной квалификационной работы – выявить проблемы ипотечного жилищного кредитования и наметить пути их решения.

Для достижения данной цели в работе поставлены следующие задачи:

- определить сущность и значение ипотечного кредитования;
- показать процедуру предоставления ипотечного кредита в коммерческом банке;
- исследовать современное состояние ипотечного кредитования в Российской Федерации;
- выявить проблемы ипотечного жилищного кредитования в коммерческом банке;

- наметить основные направления по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования в коммерческом банке.

Объектом исследования выступает ипотечное жилищное кредитование в банке ВТБ (ПАО).

Предметом исследования являются проблемы ипотечного жилищного кредитования Банка ВТБ (ПАО).

Теоретической и методологической базой написания выпускной квалификационной работы послужили нормативно-правовые акты Российской Федерации, труды ученых по данной тематике, статистические данные Центрального банка Российской Федерации, а также бухгалтерская и финансовая отчетность Банка ВТБ (ПАО).

В процессе исследования применялись методы: системный и сравнительный анализ, вертикальный и горизонтальный анализ, наблюдения, анализ причинно-следственных связей, а также табличный и графический методы исследования.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, двух глав, заключения, библиографического списка и приложения.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1.1 Сущность и значение ипотечного кредитования

Современное понятие ипотеки возникло не сразу, так как оно было вызвано различными экономическими потребностями общества, такими как, развитие его товарно-денежных отношений. Со временем понятие совершенствовалось, стало отражать особенности времени и особенности каждой страны.

По мнению Н. П. Назарчука [23, с. 5], термин «ипотека» происходит от греческого слова «hypoteca» - залог, заклад. Впервые слово «ипотека» использовалась в законодательстве Солона (VI в. до н. э.). Солон в 594 г. до н.э. внес предложение помещать на имении должника столб с записью, которая будет извещать о том, что данная территория предназначается обеспечением прав кредитора на конкретную сумму. На столбе делались отметки обо всех долгах собственника земли. В дальнейшем столб получил название ипотека. Позже для таких целей стали использовать специальные книги, которые назывались ипотечными.

В современном мире оформление ипотечного кредитования является распространенной практикой во многих государствах. Именно наличие собственного жилья придает людям элемент стабильности и благополучия. Так ипотечное кредитование является универсальным институтом, которое приняло широкое развитие в странах с рыночной экономикой и используется государством для реализации социально-экономической политики.

Л.И. Куликова и А.В. Ивановская [21, с. 6] считают, что в результате своего исторического становления ипотека получила широкое

распространение во всем мире и приобрела следующие неотъемлемые характеристики:

- специальность залога, то есть увязка права залога с конкретным недвижимым имуществом;
- гласность и публичность ипотеки, то есть обеспечение доступности информации об обремененных того или иного объекта недвижимости;
- преимущественное право задолженности удовлетворить свои потребности за счет заложенного имущества.

Широкое использование, значимость и уникальность ипотечного кредитования предопределили внимание множества специалистов к изучению данной формы кредитных отношений.

В современной экономической литературе кредит рассматривается как займ (ссуда), то есть кредитные отношения подразумевают передачу в пользование материальных ценностей в товарной или денежной форме на условиях возвратности, срочности и платности.

А. Е. Злодеева [15, с. 11] полагает, что под термином «ипотека» часто подразумевается ипотечное кредитование: ипотека – это кредит где в качестве залога выступает недвижимое имущество заемщика; при этом, в большинстве случаев, ипотечный кредит берется с целью приобретения недвижимости (квартиры, дома, земельного участка), однако, возможно его использование и на другие цели.

По мнению В. А. Горемыкина [11, с. 251], ипотечное кредитование – это процесс выдачи долгосрочной ссуды под залог недвижимого имущества.

Е. О. Зотова [16, с. 137] полагает, что ипотечное кредитование – это предоставление банком или финансовым учреждением денег заемщику под залог недвижимого имущества: квартиры, коттеджа, участки земли, комнаты, доли в квартире.

О. П. Казаченок [17, с. 101] считает, что под ипотечным кредитованием понимается долгосрочный, обеспеченный жилищным недвижимым имуществом, финансово-кредитный (долговой) инструмент, который позволяет получить желаемый уровень текущих жилищных услуг и выгод, которые предоставляются жилищным фондом, под будущие доходы.

Таким образом, ряд авторов под ипотечным кредитованием понимают процесс предоставления банком долгосрочной ссуды под залог недвижимого имущества заемщика с целью приобретения жилья.

Одними из основополагающих элементов системы ипотечного кредитования являются субъекты участвующие в ней. Состав субъектов характеризуется довольно большим количеством участников, которые тесно взаимосвязаны в реализации кредитной сделки.

И. А. Долматович, Н. В. Кешенкова [12, с. 33] полагают, что использование механизма ипотечного кредитования позволяет заинтересованным сторонам достигать своих целей – банку получать доход, клиенту приобретать жилье за счет кредитных денежных средств, которые банк переводит на счет застройщика (если это объект первичного рынка жилья) или на счет продавца (если это объект вторичного рынка жилья).

Ипотечное жилищное кредитование, по мнению А. Г. Куликова [20, с. 41], выполняет чрезвычайно важные экономические и социальные функции:

- финансирование покупки жилья и решение одного из основных вопросов повышения уровня жизни населения, разрешение противоречия между высокой стоимостью жилья и ограниченностью текущих доходов населения;
- вовлечение в хозяйственный оборот недвижимости, временно свободных средств и будущих доходов заемщиков, расширение

масштабов функционирующего капитала в строительной индустрии;

- стимулирование потребительского спроса на одно из важнейших благ общества, которое влечет за собой расширение спроса и инвестиций не только в строительную, но и во многие связанные с ней отрасли: производство строительных материалов, машин и оборудования, транспортных средств, мебели, бытовой техники и т. д.;
- привлечение и защита сбережений населения от инфляции и укрепление финансовой и денежно-кредитной систем страны (жилье в отличие от валют не обесценивается – подешевеет на сколько-то, а потом снова свое отыграет);
- минимизация рисков участников жилищно-кредитного рынка за счет их более равномерного распределения между субъектами и предоставления государственных гарантий;
- содействие развитию и оздоровлению фондового рынка за счет использования обеспеченных недвижимостью ипотечных ценных бумаг;
- повышение социального статуса заемщиков – покупателей жилья, повышение их мотивации и эффективности труда;
- рост занятости, укрепление семьи и содействие решению демографических проблем.

Стоит отметить, что в механизм ипотечного жилищного кредитования встроена контрольная функция – кредитор в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обязательств по ипотечному жилищному кредиту может обратиться взыскание на предмет ипотеки и получить из вырученной от его продажи суммы причитающийся ему долг. При этом недвижимость в Российской Федерации, как объект купли-продажи, обладает относительно высокой стоимостью и является одним из

наиболее выгодных способов вложения капитала, поскольку цена на нее не подвержена значительным и непредсказуемым колебаниям.

И. В. Павлова [31, с. 95] полагает, что основными принципами ипотечного кредитования являются:

1. целевой характер кредита - ипотечное кредитование предполагает целевую направленность использования полученных кредитных средств на цели приобретения жилья или его строительство. При ипотечном кредитовании полученные средства напрямую переводятся продавцу квартиры;
2. срочность кредита - особую значимость указывает принцип приобретает ввиду долгосрочного характера ипотечного жилищного кредитования. Нарушение условия срочности возврата кредита оказывает дестабилизирующее влияние на работу банка вследствие возникновения диспропорции в привлечении и размещении денежных средств по срокам;
3. платность кредита - выражает обязанность заемщика по возврату кредитных средств, которые получены от банка в полном объеме, а также оплаты права использования данных средств. При этом экономическая сущность «платы за кредит» заключается в том, что определенная доля дохода заемщика перераспределяется в пользу предоставившего ипотечный кредит банка;
4. обеспеченность кредита - ипотечное жилищное кредитование предусматривает гарантированное обеспечение защиты имущественных интересов кредитора, в случаях возможного не возврата заемщиком полученных от кредитора средств, в виде залога жилья. Такой вид залога при долгосрочном характере ипотечного жилищного кредитования является достаточно приемлемым ввиду невысоких рисков потери стоимости предмета залога и его потребительских свойств.

А. И. Чуканов, Н. Е. Гучек [35, с. 202], выделяют базовые характеристики любого ипотечного кредита:

- размер кредита;
- размер первоначального взноса;
- срок кредита;
- процентная ставка;
- тип платежа по кредиту;
- другие особенности, которые могут значительно варьироваться.

Таким образом, можно выделить пять отличий ипотеки от потребительского кредита:

1. наличие залога;
2. сумма займа по договору ипотеки значительно превышает суммы предоставляемых нецелевых кредитов;
3. сроки кредитования по ипотечным кредитам могут достигать 30 лет, в то время как по стандартным кредитам в среднем 5 лет (редко – до 10);
4. уровень процентных ставок по ипотечному кредиту значительно ниже, т.к. риски банков в этом случае минимальны;
5. цель ипотеки, как правило, - улучшение жилищных условий, потребительские же кредиты могут быть использованы на различные цели.

Следовательно, ипотека позволяет заемщику получить займ под более низкую процентную ставку, в большем размере и на более длительный срок, чем это возможно в рамках обычного кредитования. Однако, получение займа невозможно без залога.

По мнению Н. П. Назарчук [24, с. 66.], ипотечное кредитование, как и любой другой вид кредитов, подвержено рискам (рис. 1.1).

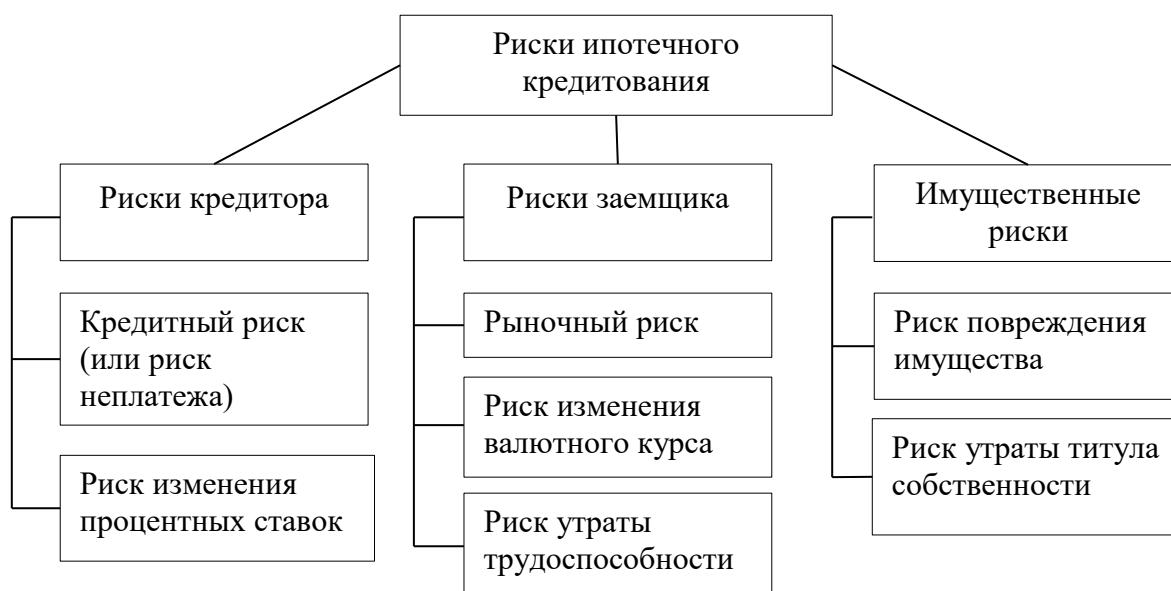


Рисунок 1.1 – Риски ипотечного кредитования

При ипотечном кредитовании кредиторы и заемщики имеют ряд рисков, также выделяют и имущественные риски.

Кредитный риск (или риск неплатежа) – это риск несвоевременной уплаты или неуплаты обязательств по ипотечному кредиту. Для кредиторов это значит, что он не получит ожидаемых денежных доходов в связи с некредитоспособностью заемщика.

Риск изменения процентной ставки заключается в снижении прибыльности операций по ипотечному кредитованию и несбалансированности активов и пассивов.

Рыночный риск может появиться при резком снижении цен на жилье. Для заемщика это плохо, так как, приобретая в кредит дорогую квартиру, он рассчитывает, что ее стоимость по крайней мере не уменьшится за то время, пока он будет возвращать кредит.

Риск изменения валютного курса возникает, когда на российском ипотечном рынке кредиты предоставляются в иностранной валюте.

В случае утраты трудоспособности заемщик не имеет возможности зарабатывать деньги и возвращать кредит, что приводит к обращению

взыскания на заложенное имущество и к еще большему усугублению ситуации.

Если переданная в залог имущество каким-то образом пострадает и уже будет непригодна для проживания, обязательства заемщика по возврату кредита формально не прекратятся.

Риск утраты титула собственности наступает тогда, когда уже после совершения сделки купли-продажи становится известно о наличии обоснованных претензий на заложенный объект недвижимости со стороны третьих лиц.

На сегодняшний день население нуждается в государственной поддержке в квартирном вопросе. Государство не имеет возможности выделять прямую субсидию каждому человеку, тем не менее, оно может предложить сотрудничество частному капиталу. В этом случае речь идет о социальной ипотеке, где наряду с заемщиком и кредитором добавляется государство.

Так по мнению М.Б. Полякова [32, с. 294-295], цель государства в данном случае заключается в решении таких необходимых социальных задач, как:

- обеспечение жильем отдельных категорий граждан, которые не могут приобрести жилье, используя исключительно рыночные механизмы;
- поддержка равновесия между спросом и предложением на рынке жилья в исключительных случаях (кризис, посткризисный период) с целью не допустить разбалансирования рынка, так как нарушение баланса усложнит дальнейшее применение рыночных механизмов.

Стоит отметить тот факт, что в российском федеральном законодательстве не существует конкретного определения ипотечного кредитования и можно найти только определение понятие договора ипотеки.

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017 г.) [7], по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

В соответствии с действующим законодательством, предметом ипотеки является передаваемое в залог недвижимое имущество, которым могут быть: земельные участки и жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат.

Предметом ипотеки не может быть:

- земля, которая является государственной или муниципальной собственностью;
- части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования;
- индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

1.2 Процедура предоставления ипотечного кредита в коммерческом банке

Ипотечное кредитование, а именно покупка жилья за счет кредитных средств, но под залог приобретаемых жилых домов или квартир, широко

используется среди населения в Российской Федерации. Но перед приобретением жилья в ипотеку необходимо тщательно взвесить свои финансовые возможности, так как имеются большие риски.

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке» от 16.07.1998 г. № 102–ФЗ (ред. от 31.12.2017 г.) [7], перед заключением договора предусмотрено право заемщика на:

- получение полной информации об условиях предоставления, использования и возврата ипотечного кредита. Такая информация должна размещаться в местах оказания услуг (местах приема заявлений о предоставлении кредита, в том числе и в сети Интернет);
- ознакомление с полной стоимостью кредита (займа). Данная информация должна располагаться в рамке в правом верхнем углу на первой странице кредитного договора;
- предоставление графика платежей по кредитному договору, договору займа;

Необходимыми документами для получения ипотечного кредита являются: кредитный договор и договор о залоге. В кредитном договоре определяется цель получения ссуды, сроки и размеры кредита, порядок выдачи и погашения кредита, инструменты кредитования (процентная ставка), условия страхования, санкции за нецелевое использование кредита и т.д. Ипотечный договор (договор о залоге) определяют форму, размер и порядок залогового обеспечения кредита.

Кредитор проверяет кредитоспособность заемщика и при ее подтверждении между ними заключается кредитный договор.

Законодательно запрещается взимать кредитором вознаграждения за исполнение обязанностей, возложенных на него нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также за услуги, оказывая которые,

кредитор действует исключительно в собственных интересах и в результате предоставления которых не создается отдельное имущественное благо для заемщика.

Также стоит отметить тот факт, что при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по возврату кредита или по уплате процентов за пользование им предусматривается штраф или пеня.

Данные санкции не могут превышать:

- ключевую ставку Банка России на день заключения кредитного договора, если по условиям договора начисляются проценты за период нарушения исполнения обязательств;
- 0,06% от суммы просроченной задолженности за каждый день нарушения исполнения обязательств, если по условиям кредитного договора не начисляются проценты за пользование кредитом за период нарушения обязательств.

Неотъемлемой частью является оценка предмета ипотеки. При этом важно, чтобы его стоимость определял независимый оценщик. Необходимо следить за тем, чтобы стоимость приобретаемого жилья была не занижена, так как может случиться ситуация, когда после обращения взыскания на жилое помещение денег от его реализации у собственника не останется. Экспертное заключение о стоимости должно быть приложено к пакету документов на получение кредита. Именно на основе этого заключения банк определяет размер выдаваемого кредита и первоначального взноса заемщика.

Действующим законодательством предусмотрено страхования имущества. Что касается страхования жизни и трудоспособности заемщика, то по закону этот момент является не обязательным, а добровольным.

Включение в кредитный договор условия об обязанности заемщика застраховать жизнь и здоровье, фактически являющееся условием получения кредита, свидетельствует о злоупотреблении свободой договора со стороны банка. Но при этом правомерным действием со стороны кредитной

организации является устанавливать более высокую процентную ставку при отсутствии договора страхования.

Заемщик заключает договор купли-продажи квартиры с продавцом. Банк перечисляет на открытый заемщику счет кредитные средства. После чего заемщик вносит первоначальный взнос, и, таким образом, полная стоимость квартиры по договору купли-продажи перечисляется продавцу.

В соответствии с Гражданский кодексом Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017 г.) [1], нотариальное удостоверение договора об ипотеке не является обязательным, оно возможно только в добровольном порядке и по соглашению сторон.

С 01.07.2014 года договор ипотеки (кредитный договор), содержащий обеспеченное ипотекой обязательство, не подлежит государственной регистрации, однако, сама ипотека должна быть зарегистрирована в установленном законом порядке. В отношении ипотеки жилых помещений предусмотрен ускоренный срок регистрации – пять рабочих дней со дня предоставления необходимых документов.

Каждый гражданин должен знать, что за государственную регистрацию ипотеки в силу закона госпошлина не уплачивается.

Для государственной регистрации ипотеки понадобятся следующие документы:

- заявление залогодателя или залогодержателя;
- документ, удостоверяющий личность заявителя;
- договор об ипотеке и документы, названные в договоре об ипотеке в качестве приложений;
- кредитный договор, исполнение обязательств по которому обеспечивается ипотекой;
- закладная и документы, названные в закладной в качестве приложений (если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной).

Особенностью согласования передачи имущества в ипотеку заключается в том, что имущество, которое находится в совместной собственности, при передачи его в ипотеку необходимо письменное согласие всех собственников.

Согласно Семейному кодексу Российской Федерации от 29.12.1995 г. № 223-ФЗ (ред. от 29.12.2017 г.) [3], согласие супруга должно быть заверено нотариально.

В соответствии с действующим законодательством, необходимо согласовывать с органами опеки и попечительства, если в залог передается жилой дом или квартира, находящиеся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство.

Не мало важным вопросом при покупке жилья в ипотеку являются особенности обременения помещений и снятия обременения.

С прекращением кредитного обязательства залог прекращается. О прекращении ипотеки должна быть сделана отметка в реестре, в котором зарегистрирован договор об ипотеке. По общему правилу для погашения записи об ипотеке в регистрационный орган достаточно предоставить:

- заявление владельца закладной;
- или совместное заявление залогодателя и залогодержателя;
- или заявление залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме (данная отметка должна включать слова об исполнении обязательства и дате его исполнения, а также должна быть удостоверена подписью владельца закладной и заверена его печатью).

При погашении регистрационной записи об ипотеке закладная аннулируется. За погашение регистрационной записи об ипотеке госпошлина не уплачивается.

Также следует отметить, что любому заемщику предоставляется возможность использовать налоговые вычеты.

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (ред. от 19.02.2018 г.) [2], любой заемщик, который приобретал недвижимость после 01.01.2008 г. и ранее не получал налоговый вычет может им воспользоваться. Величина налогового вычета составляет 13% от всех выплаченных процентов.

Важно также обратить внимание на особенности обращения взыскания на заложенное имущество.

При нарушении заемщиком условий договора о предоставлении заемных средств, кредитная организация в праве взыскать не уплаченные вовремя денежные суммы за счет заложенного ипотеку имущества (т.е. обратить взыскание на заложенное имущество). Из этого следует, что граждане проживающие в ипотечном жилье теряют право на пользование жилым помещением.

Порядок обращения взыскания на заложенное имущество – одно из главных условий договора об ипотеке, которое залогодателю следует особо учитывать при подписании документов.

Согласно действующему законодательству, заложенные жилой дом или квартиру банк может истребовать как в судебном, так и во внесудебном порядке. Если в договоре об ипотеке указано условие о судебном обращении взыскания, то у заемщика-залогодателя больше шансов доказать отсутствие нарушения условий кредитного договора и отстоять свою жилую площадь.

Если же договором об ипотеке предусмотрен внесудебный порядок, жилой дом или квартира, на которые обращено взыскание, реализуются путем продажи с торгов, проводимых в форме открытого аукциона.

Необходимо помнить, что в соответствии с действующим законодательством, устанавливаются обязательства, которые обеспечиваются договором об ипотеке, а это уплата залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо части, предусмотренной договором.

1.3 Современное состояние ипотечного кредитования в Российской Федерации

На фоне сокращения количества действующих кредитных организаций, вызванного политикой Центрального банка Российской Федерации, а также падением стоимости национальной валюты на мировом рынке и сокращением платежеспособного спроса на банковские продукты, наблюдается уменьшение числа кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты (рис. 1.2).

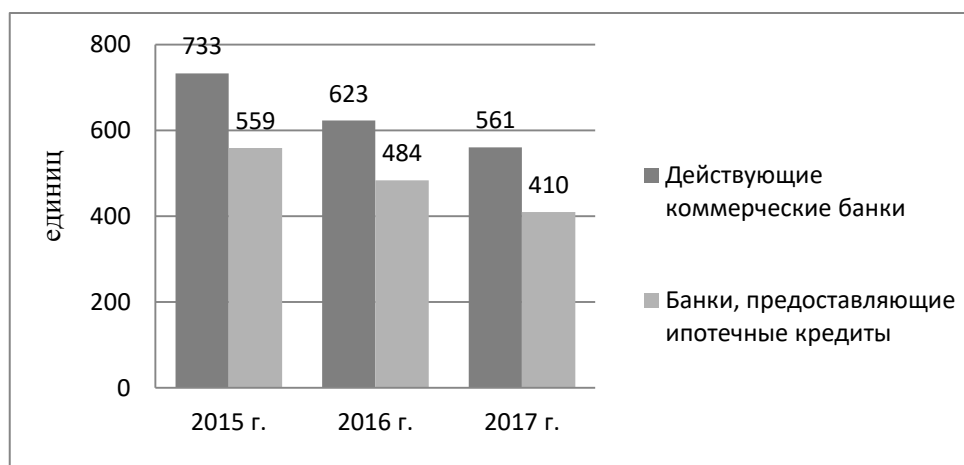


Рисунок 1.2 - Количество кредитных организаций-участников рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации в 2015–2017 гг., ед.¹

¹ Рисунок и таблицы в 1.3 составлены по данным Официального сайта Центрального банка Российской Федерации. - [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.cbr.ru>

Согласно данным рисунка 1.2, за 2015–2017 гг. в Российской Федерации число участников рынка ипотечного кредитования сократилось на 149 кредитных организации (или на 26,7%) и составило в 2017 г. 410 коммерческих банков.

По оценке Аналитического Центра по ипотечному кредитованию и секьюритизации [26], большую долю по объему ипотечного портфеля занимают банки с государственным участием (табл. 1.1).

Таблица 1.1 - Топ-10 коммерческих банков по объему ипотечного портфеля по итогам 2017 года в Российской Федерации

№	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов, млрд. руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, шт.	Удельный вес в общем объеме, %
1	ПАО «Сбербанк России»	1 088,5	629 676	53,53
2	ПАО «ВТБ»	376 736	179 389	18,63
3	АО «Газпромбанк»	79 821	35 301	3,95
4	ПАО «Россельхозбанк»	73 323	42 897	3,63
5	АО «Райффайзенбанк»	59 000	23 000	2,92
6	АО «КБ ДельтаКредит»	58 565	23 294	2,90
7	ПАО ВТБ «Банк Москвы»	57 077	23 891	2,82
8	ПАО «Абсолют Банк»	27 251	11 854	1,35
9	ПАО «Банк Уралсиб»	27 085	12 816	1,34
10	ПАО «Банк «Санкт-Петербург»	24 946	11 326	1,23

Данные таблицы 1.1 свидетельствуют о том, что наибольший удельный вес в общем объеме ипотечного жилищного портфеля в 2017 г. занимает ПАО «Сбербанк России» и составляет 53,53%, а также такие банки, как ПАО «ВТБ» 18,63%, АО «Газпромбанк» 3,95% и АО «Россельхозбанк» 3,63%.

Несмотря на стремительное снижение количества кредитных организаций, осуществляющих операции на рынке ипотечного кредитования, в течение анализируемого периода наблюдался значительный рост абсолютных и относительных показателей, характеризующих объемы

предоставленных ипотечных кредитов в российской национальной валюте (рис. 1.3).

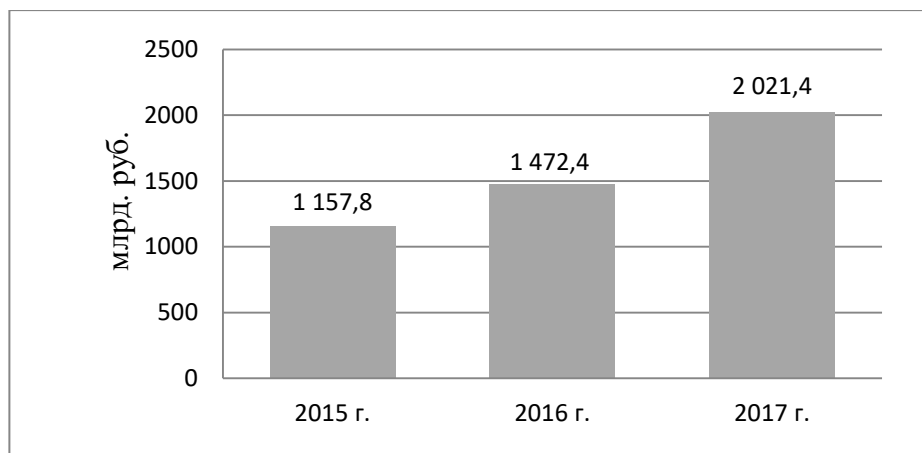


Рисунок 1.3 – Динамика ипотечных жилищных кредитов, предоставленных коммерческими банками Российской Федерации в национальной валюте, млрд. руб.

Исходя из данных рисунка 1.3 следует, что за анализируемый период объем предоставленных жилищных ипотечных кредитов коммерческими банками возрос на 863,6 млрд. руб. (или на 74,6 %). За 2015-2016 гг. темп роста составил 127,2%, за 2016-2017 гг. – 137,3%.

Стоит отметить, что основным фактором роста объема ипотечного рынка является снижение ключевой ставки Центральным банком Российской Федерации.

По данным Центрального банка России [30], наиболее крупные банки такие, как ПАО «Сбербанк России», ВТБ (ПАО), ПАО «Абсолют-Банк», ПАО «Промсвязьбанк» и пр. прекратили выдачу ипотечных кредитов в иностранной валюте.

Изменение курса российского рубля по отношению к доллару и евро значительно повлияло на снижение объема предоставленных ипотечных кредитов в иностранной валюте в Российской Федерации.

Запрета на данный вид ипотечного жилищного кредита нет, но при этом отечественные банки практически перестали выдавать населению ипотеку в валюте (рис. 1.4).

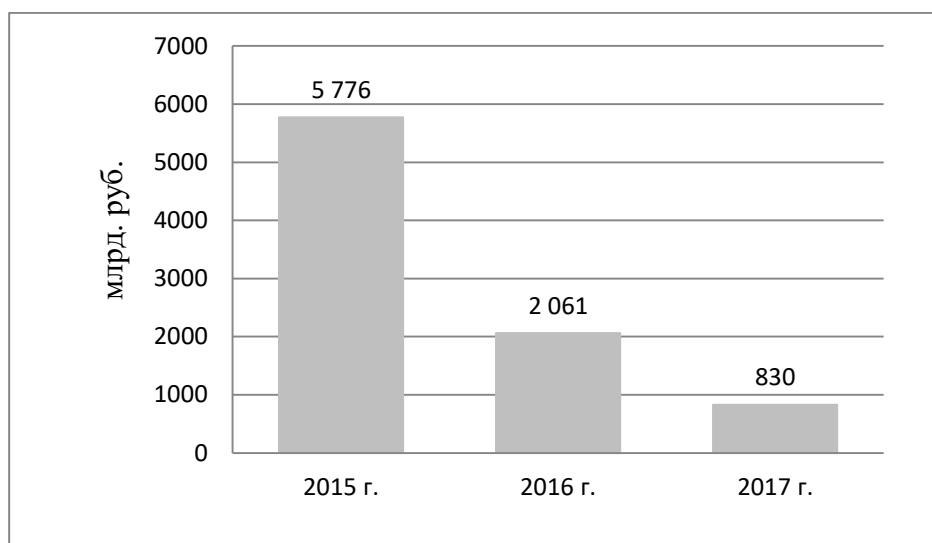


Рисунок 1.4 - Динамика ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте, предоставленных коммерческими банками Российской Федерации, млрд. руб.

Исходя из данных рисунка 1.4 видно, что за 2015-2017 гг. объем предоставленных ипотечных кредитов коммерческими банками в иностранной валюте уменьшился на 4 946 млрд. руб. (или 85,6%) и в 2017 г. составил 830 млрд. руб. За 2015-2016 гг. темп роста составил 35,7%, за 2016-2017 гг. – 40,3%.

Одним из значимых показателем, обуславливающим общую динамику выданных ипотечных кредитов коммерческими банками и характеризующим доступность ипотечных кредитов для населения Российской Федерации, является средневзвешенная процентная ставка по предоставляемым ипотечным жилищным кредитам (рис. 1.5).

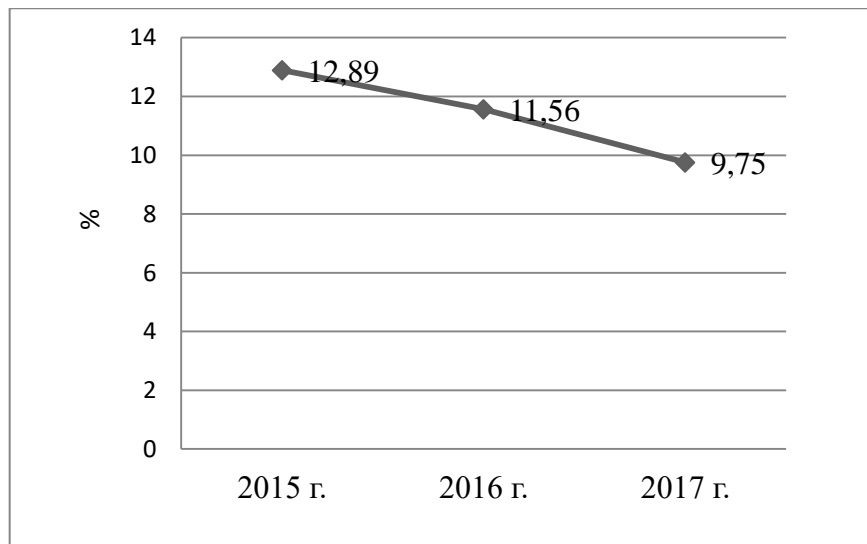


Рисунок 1.5 - Средневзвешенная ставка по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в коммерческих банках Российской Федерации за 2015-2017 гг., %

Данные рисунка 1.5 свидетельствуют о том, что за анализируемый период средневзвешенная процентная ставка по предоставленным кредитам в коммерческих банках снизилась на 3,14%.

Уровень просроченной задолженности заемщиком характеризует качество кредитных операций. Собственно, этот показатель дает знак о возникновении риска невозврата кредитов, необходимостью принятия специальных мер (табл. 1.2).

Таблица 1.2 – Структура задолженности по ипотечным кредитам, предоставленным коммерческими банками в Российской Федерации за 2015-2017 гг.

Показатель	2015 г.		2016 г.		2017 г.		2017 / 2015	
	Сумма, млрд. руб.	Уд. вес., %	Сумма, млрд. руб.	Уд. вес., %	Сумма, млрд. руб.	Уд. вес., %	Сумма, млрд. руб.	Темп прироста, %
Задолженность, всего	3 912,8	100,0	4 464,5	100,0	5 176,1	100,0	1 263,3	32,3
в том числе просроченная задолженность	39,5	1,0	48,1	1,1	54,6	1,1	15,1	38,2

Согласно данным таблицы 1.2, за анализируемый период общий объем задолженности по выданным ипотечным кредитам коммерческими банками увеличился на 1 263,3 млрд. руб. (или на 32,3%) и в 2017 г. составил 1 263,3 млрд. руб.

За 2015-2017 гг. величина просроченной задолженности по предоставленным ипотечным кредитам возросла на 15,1 млрд. руб. (или на 38,2%) и в 2017 г. составила 54,6 млрд. руб. Также стоит отметить, что удельный вес просроченной задолженности по предоставленным ипотечным кредитам коммерческими банками увеличился на 0,1%.

М. А. Карапетян и А. С. Романькова [18, с. 9] считают, что наиболее частыми причинами возникновения просрочек по ипотечным платежам являются: уменьшение или задержка выплаты заработной платы, увольнение с работы, длительная нетрудоспособность заемщика, тяжелая болезнь родственников, рождение детей, а также возникновение других чрезвычайных обстоятельств.

Стремительными темпами растет доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности по предоставленным ипотечным жилищным кредитам коммерческими банками в иностранной валюте в Российской Федерации (табл. 1.3).

Таблица 1.3 – Структура задолженности по ипотечным кредитам, предоставленных в иностранной валюте коммерческими банками за 2015-2017 гг.

Показатель	2015 г.		2016 г.		2017 г.		2017 / 2015	
	Сумма, млрд. руб.	Уд. вес., %	Сумма, млрд. руб.	Уд. вес., %	Сумма, млрд. руб.	Уд. вес., %	Сумма, млрд. руб.	Темп прироста, %
Задолженность, всего	135,4	100,0	73,5	100,0	43,9	100,0	-91,5	-67,6
В том числе просроченная задолженность	27,4	20,2	22,9	31,2	15,2	34,6	-12,2	-44,6

По данным таблицы 1.3, за анализируемый период общий объем задолженности по выданным ипотечным кредитам в иностранной валюте коммерческими банками сократился на 91,5 млрд. руб. (или на 67,6%). Данное уменьшение связано с тем, что ряд банков прекратили предоставлять ипотечные кредиты в иностранной валюте.

За 2015-2017 гг. величина просроченной задолженности сократилась на 12,2 млрд. руб. (или на 44,6%) и в 2017 г. составила 15,2 млрд. руб. Но при этом удельный вес просроченной задолженности в общей сумме задолженности увеличился на 14,4%.

В начале 2017 г. Центральным банком Российской Федерации введены повышенные коэффициенты резервирования по кредитам с низким первоначальным взносом (менее 20%). Эти меры будут способствовать предупреждению формирования кредитных рисков, а также способствуют росту качества ипотечного портфеля.

По мнению М. И. Ермиловой [8, с. 40-41], развитию ипотечного кредитования в Российской Федерации препятствуют ряд факторов.

Во-первых, психологические факторы, которые связаны с тем, что российские граждане до сих пор негативно относятся к возможной необходимости жить в долг и оставлять в залог приобретаемое жилье.

Во-вторых, социальные факторы, которые связаны с высокой дифференциацией доходов населения в стране.

Граждане России не готовы брать долгосрочный ипотечный жилищный кредит, считая его серьезным финансовым обременением в силу высокой стоимости жилья и жестких условий банка по ипотечному жилищному кредитованию.

В-третьих, это экономические факторы, которые связаны с кризисом в экономике, высокими темпами инфляции, высокими по сравнению с другими странами процентными ставками.

В-четвертых, валютные факторы, связанные с изменением курса валюты, что влечет за собой к ряду негативных последствий: задолженностям по выплатам валютных кредитов, митингам заемщиков. Как известно в 2014 г. валютные заемщики понесли огромные потери, и убытки не могут быть компенсированы до сих пор. В целом изменение курса валют на мировом финансовом рынке всегда влечет за собой последствия для национального ипотечного рынка. К ним можно отнести увеличение (сокращение) просроченной задолженности по валютной ипотеке, нарастание социальной напряженности при росте курса иностранных валют, изменение объемов ипотечного кредитования.

В-пятых, организационные факторы - это факторы, связанные со всем процессом организации ипотечного кредитования, с учетом деятельности различных субъектов рынка ипотеки. До сих пор организационная институционально-субъектная структура ипотечного рынка как таковая не функционирует как эффективная система. Финансирование жилищного рынка осуществляется за счет различных инструментов, каждый из которых, в частности ипотека, работает обособленно. Отсутствие грамотной организации снижает эффективность как отдельных инструментов финансирования жилищного рынка, так и субъектов, задействованных в этих механизмах. Наблюдается несогласованность во взаимодействии институциональной инфраструктуры с ипотечным рынком, его субъектами.

В-шестых, правовые факторы, связанные законодательством Российской Федерации в части регулирования ипотечных сделок необходимо постоянно совершенствовать как с точки зрения ипотеки, так и с точки зрения регулирования рынка недвижимости. Иногда можно наблюдать несогласованность нормативных правовых актов и на федеральном, и на региональном уровне. Процесс получения разрешения на строительство хоть и стал немного проще, но говорить о высокой скорости получения документации строительными организациями, подрядчиками еще рано. Для

некоторого нивелирования влияния данных факторов значимым вопросом является проработка законодательства, регулирующего ипотечный рынок, с учетом новых возможностей и возникающих проблем (например, связанных с волатильностью валютного курса). Необходимо учитывать проблемы на рынке недвижимости, касающиеся недобросовестных застройщиков, с целью защиты заемщиков от серьезных финансовых потерь.

В-седьмых, это страховые факторы, которые связаны с тем, что страхование не позволяет при негативном развитии ситуации с кредитом чувствовать себя в той или иной мере защищенным. Показательным примером может служить ситуация с валютным риском, которая привела к неплатежеспособности достаточно большое число физических лиц.

На основании вышеизложенного следует, что в современном мире оформление ипотечного кредитования с целью покупки собственного жилья является распространенной практикой во многих государствах, именно наличие собственного жилья придает людям элемент стабильности и благополучия.

В научной литературе рассматриваются основные функции, принципы, отличительные черты, а также риски ипотечного жилищного кредитования. При этом в российском федеральном законодательстве не существует конкретного определения ипотечного кредитования и можно найти только определение понятия договора ипотеки.

В Российской Федерации законодательно определена процедура предоставления ипотечного жилищного кредита.

В целом отечественное ипотечное жилищное кредитование имеет тенденцию роста это говорит о том, что ипотека становится все более востребованным способом улучшения жилищных условий. Но стоит отметить, что существуют ряд факторов, которые препятствуют развитию ипотечного жилищного кредитования.

2 ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ВТБ (ПАО)

2.1 Организационно-экономическая характеристика банка ВТБ (ПАО)

Банк ВТБ (ПАО) является универсальным банком, который предоставляет широкий ассортимент услуг для юридических и физических лиц.

В соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» от 26.12.1995г. № 208-ФЗ (ред. от 18.03.2018 г.) [4], публичное общество вправе проводить размещение акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в его акции, посредством открытой подписки.

В корпоративном бизнесе Банк ВТБ (ПАО) успешно конкурирует с российскими и международными коммерческими банками за обслуживание крупных и крупнейших корпораций, а также организаций среднего бизнеса. Банк предлагает комплексные решения любого уровня сложности благодаря присутствию в различных финансовых сегментах..

Дата регистрации ВТБ (ПАО) Банком России 17.10.1990 г.

Величина зарегистрированного и оплаченного уставного капитала Банка ВТБ (ПАО) составляет 651,03 млрд. руб.

Деятельность ВТБ (ПАО) регулируется Банком России в соответствии с генеральной лицензией № 1000 от 08.07.2015 г.

Данная лицензия предоставляет право банку ВТБ (ПАО) на осуществление следующих банковских операций со средствами в российской национальной валюте и иностранной валюте:

1. привлечение денежных средств физических и юридических лиц во вклады (до востребования и на определенный срок);

2. размещение привлеченных во вклады (до востребования и на определенный срок) денежных средств физических и юридических лиц от своего имени и за свой счет;
3. открытие и ведение банковских счетов физических и юридических лиц;
4. осуществление перевода денежных средств по поручению физических и юридических лиц, в том числе уполномоченных банков-корреспондентов и иностранных банков, по их банковским счетам;
5. инкассация денежных средств, векселей, платежных и расчетных документов и кассовое обслуживание физических и юридических лиц;
6. купля-продажа иностранной валюты в наличной и безналичной формах;
7. выдача банковских гарантий;
8. осуществление перевода денежных средств без открытия банковских счетов, в том числе электронных денежных средств (за исключением почтовых переводов).

Также банк имеет следующие виды лицензий на осуществление брокерской деятельности, депозитарной деятельности, а также дилерской деятельности.

По данным Агентства по страхованию вкладов [25], ВТБ (ПАО) включен в реестр банков – участников системы обязательного страхования вкладов 11.01.2005 года под номером 408.

Ключевыми направлениями бизнеса банка ВТБ (ПАО) являются:

- корпоративно-инвестиционный бизнес – комплексное обслуживание групп организаций с выручкой свыше 10 млрд рублей в рыночных отраслях и крупных клиентов строительной отрасли, государственного и оборонного секторов;

- работа со средним и малым бизнесом – в сегменте среднего бизнеса предоставление клиентам с выручкой от 300 млн. рублей до 10 млрд. рублей широкого спектра стандартных банковских продуктов и услуг, а также специализированное обслуживание компаний муниципального бизнеса; в сегменте малого бизнеса – предоставление банковских продуктов услуг организациям и индивидуальным предпринимателям с годовой выручкой до 300 млн. рублей;
- розничный бизнес – обслуживание физических лиц (рис. 2.6).

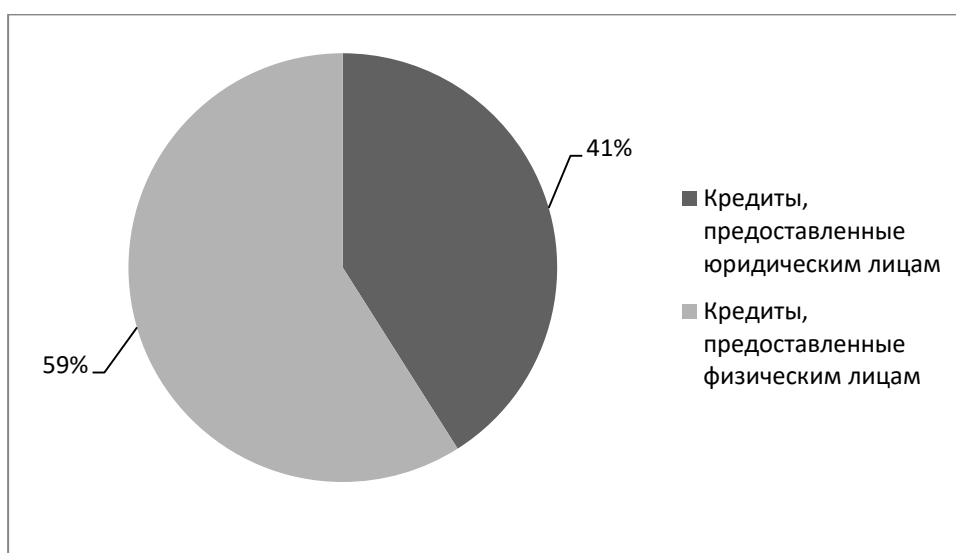


Рисунок 2.6 - Структура кредитного портфеля банка ВТБ (ПАО) за 2017 г., %

Согласно рисунку 2.6, наибольший удельный вес структуре кредитного портфеля банка ВТБ (ПАО) за 2017 г. занимают кредиты, предоставленные физическим лицам.

Кредитный портфель физических лиц формируется за счет потребительских кредитов, ипотечных кредитов и автокредитов.

Органами управления банка ВТБ (ПАО) являются:

- Общее собрание акционеров банка;
- Наблюдательный совет;

- Президент – Председатель Правления;
- Правление (рис. 2.7).



Рисунок 2.7 – Организационная структура управления банка ВТБ (ПАО)

Руководство текущей деятельностью ВТБ (ПАО) осуществляется единоличным исполнительным органом банка - Президентом-Председателем Правления и коллегиальным исполнительным органом банка - Правлением.

Правление - коллегиальный исполнительный орган ВТБ (ПАО), состав которого определяет наблюдательный совет.

К компетенции Правления, согласно действующими уставу банка, относятся общие вопросы организации работы банка, принятие ключевых решений, вы-несение материалов на рассмотрение наблюдательного совета, анализ отчетности и другая руководящая деятельность.

Дополнительные офисы и операционные офисы Банка открываются (закрываются) на основании решения Правления. Кредитно-кассовые офисы,

операционные кассы вне кассового узла Банка, а также дополнительные офисы и операционные офисы филиалов Банка открываются (закрываются) по решению Президента – Председателя Правления или иного уполномоченного им лица.

Сеть банка ВТБ (ПАО) формируют 43 филиалов (41 в Российской Федерации и 2 за рубежом), 4 представительства (1 в Российской Федерации и 3 за рубежом), 679 дополнительных офисов, 6 операционных касс вне кассового узла, 877 операционных офисов.

По оценке независимого финансового интернет – портала «Банки.ру» [10], в рейтинге российских коммерческих банков ВТБ (ПАО) в 2017 г. занимает следующие позиции:

- 2-е место в рейтинге банков по активам нетто;
- 2-е место в рейтинге банков по вкладам физических лиц;
- 2-е место в рейтинге банков по объему кредитного портфеля;
- 2-е место в рейтинге банков по капиталу (по форме 123).

Банк ВТБ (ПАО) по итогам 2017 является победителем в трех номинациях ежегодной премии «Банк года», организованной крупнейшим независимым финансовым интернет-порталом «Банки.ру».

Карта «Мультикарта» банка ВТБ (ПАО) в номинации «Банковская карта года» стала лучшей картой с оптимальными условиями и максимальным функционалом.

Онлайн-заявка на ипотеку от банка ВТБ (ПАО) стала лучшей по итогам 2017 года. Номинация выдана за ипотечный кредит, собравший максимальное количество онлайн-заявок в финансовом супермаркете Banki.ru. Удельный вес ипотечных кредитов через интернет канал по итогам 2017 г. превысила 10%.

В номинации «VIP-офис», по мнению пользователей портала Finparty.ru, получило отделение Private Banking ВТБ (ПАО) «Гоголевский».

Ключевые показатели деятельности кредитной организации ВТБ (ПАО) (табл. 2.4).

Таблица 2.4 – Ключевые показатели деятельности ВТБ (ПАО) за 2015-2017 гг., млрд. руб.

Показатель	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2017 / 2015	
				Сумма, млрд. руб.	Темп прироста, %
Активы	2 820,1	2 979,5	3 628,1	808,0	28,7
Чистая ссудная задолженность	2 306,4	2 482,1	3 200,2	893,8	38,8
Привлеченные средства	2 640,9	2 740,8	3 309,5	668,6	25,3
Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	2 440,8	2 579,1	3 186,6	745,8	30,6
Собственные средства (капитал)	179,1	238,6	318,6	138,9	77,6
Средства акционеров (участников)	103,9	113,4	123,0	19,1	18,4
Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	113,9	149,4	195,0	81,1	71,2
Прибыль (убыток) за отчетный период	-6,7	43,3	89,7	96,4	1 438,8

Используя данные таблицы 2.4, рассчитаем чистую процентную маржу, а также показатели рентабельности активов, собственных и привлеченных средств и уставного капитала (табл. 2.5).

Таблица 2.5 – Расчетные показатели рентабельности и чистой процентной маржи ВТБ (ПАО) за 2015-2017 гг., %

Показатель	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Чистая процентная маржа	4,03	5,01	5,37
Рентабельность активов	-0,24	1,45	2,47
Рентабельность собственных средств	-3,74	18,15	28,15
Рентабельность привлеченных средств	-0,27	1,58	2,71

По данным таблицы 2.5, за 2015-2017 гг. собственные средства, привлеченные средства и средства уставного капитала ВТБ (ПАО) были

использованы эффективно, так как кредитная организация получила прибыль равную 89,7 млрд. руб.

За 2015-2017 гг. наиболее эффективнее использовались собственные средства, чем привлеченные, так как 28,15% прибыли приходилась на 1 рубль собственных средств коммерческого банка. Показатель чистой процентной маржи увеличился на 1,33%, таким образом, уменьшился риск сокращения чистого процентного дохода кредитной организации.

Таким образом, мы ознакомились с организационно-экономической характеристикой банка ВТБ (ПАО). За 2017 г. ВТБ (ПАО) удалось получить прибыль от деятельности в размере 96,4 млрд. руб. и добиться положительных показателей рентабельности активов, собственных и привлеченных средств и уставного капитала.

2.2 Анализ ипотечного жилищного кредитования в банке ВТБ (ПАО)

Одним из ключевых направлений деятельности ВТБ (ПАО) является кредитование.

Количественные показатели кредитной деятельности банка ВТБ (ПАО) находят свое отражение в кредитном портфеле банка, который представляет собой совокупность кредитных операций, совершаемых за определенный период деятельности кредитной организацией. Совокупность кредитов, предоставленная ВТБ (ПАО) физическим лицам, учитывается в сумме основного долга на основании заключенных договоров

Наблюдается незначительное снижение темпов роста объема кредитного портфеля физических лиц в банке ВТБ (ПАО) (рис. 2.7).

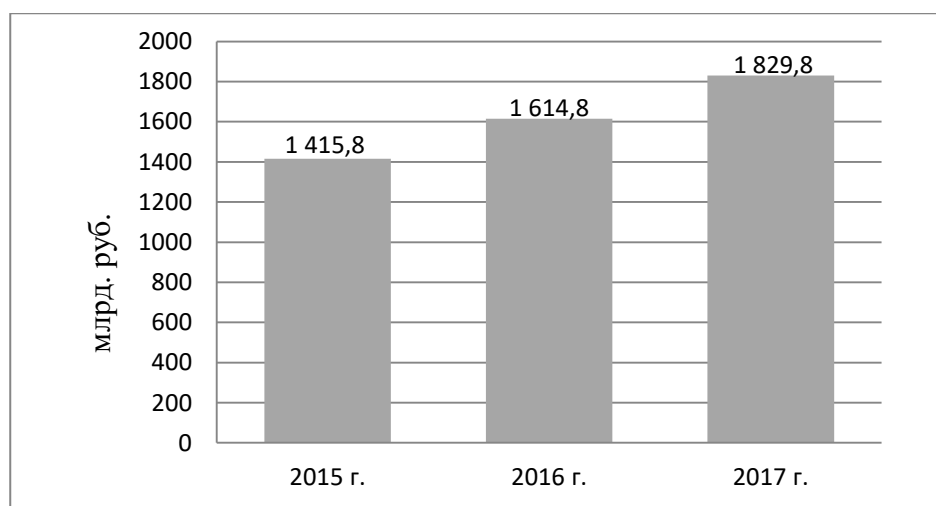


Рисунок 2.7 – Динамика объема кредитного портфеля физических лиц в банке ВТБ (ПАО), млрд. руб.

Данные рисунка 2.7 свидетельствуют о том, что за 2015-2017 гг. объем кредитного портфеля физических лиц банка ВТБ (ПАО) возрос на 414 млрд. руб. За 2015-2016 гг. темп роста составил 114,1%., за 2016-2017 гг. - 113,1%.

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц является приоритетным направлением ВТБ (ПАО) (рис. 2.8)

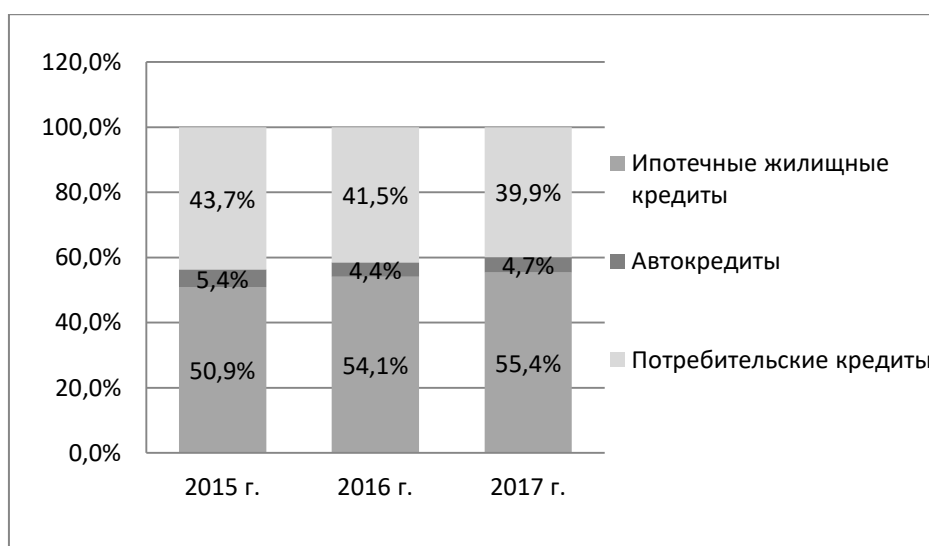


Рисунок 2.8 - Структура кредитного портфеля физических лиц по видам предоставленных кредитов банка ВТБ (ПАО) за 2015-2017 гг., %

Согласно данным рисунка 2.8, наибольший удельный вес в структуре кредитного портфеля физических лиц банка ВТБ (ПАО) за 2015-2017 гг. занимает ипотечное кредитование. Отмечается тенденция роста данного показателя на 4,5%. И если за 2015-2016 гг. рост составил 3,2%, то за 2016-2017 гг. – всего 1,3%.

По данным Центрального банка Российской Федерации [30], спрос на ипотечное жилищное кредитование в ВТБ (ПАО) растет и, следовательно, растет и предложение (рис. 2.9).

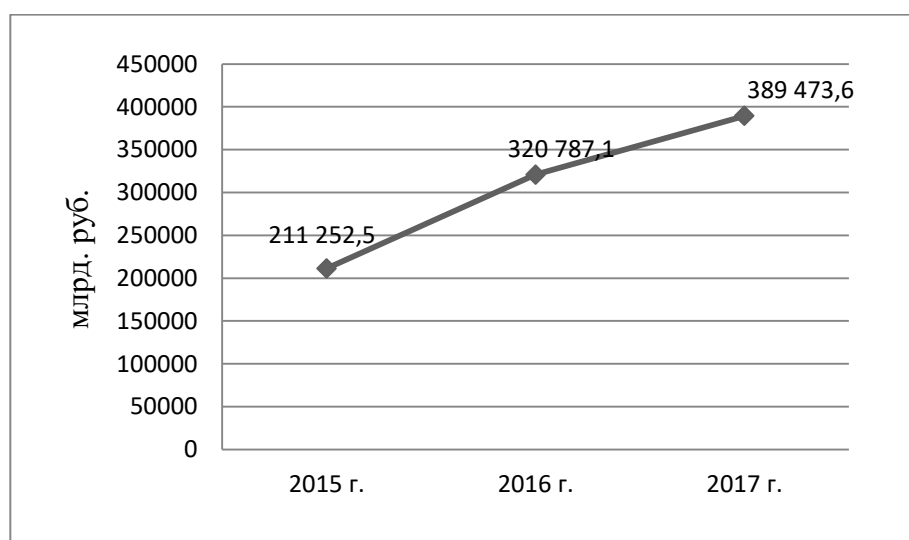


Рисунок 2.9 - Объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов банком ВТБ (ПАО) за 2015-2017 гг., млрд. руб.

Согласно рисунку 2.9, объем предоставленных ипотечных кредитов ВТБ (ПАО) за 2015-2017 гг. возрос на 178 221,1 млрд. руб. (или на 84,4%), при этом за 2015-2016 гг. темп роста данного показателя составил 151,9%, за 2016-2017 - всего 121,4%.

Как видно отмечается тенденция снижения темпов роста предоставленных ипотечных кредитов банком ВТБ (ПАО).

Стоит отметить, что на рынок ипотечного жилищного кредитования значительно влияют такие показатели, как среднедушевые доходы российских граждан, а также цены на рынке жилья в Российской Федерации.

По данным Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации [29], темп прироста среднедушевых доходов в Российской Федерации гораздо ниже темпа прироста средней цены за 1 кв. м. жилья (рис. 2.10).

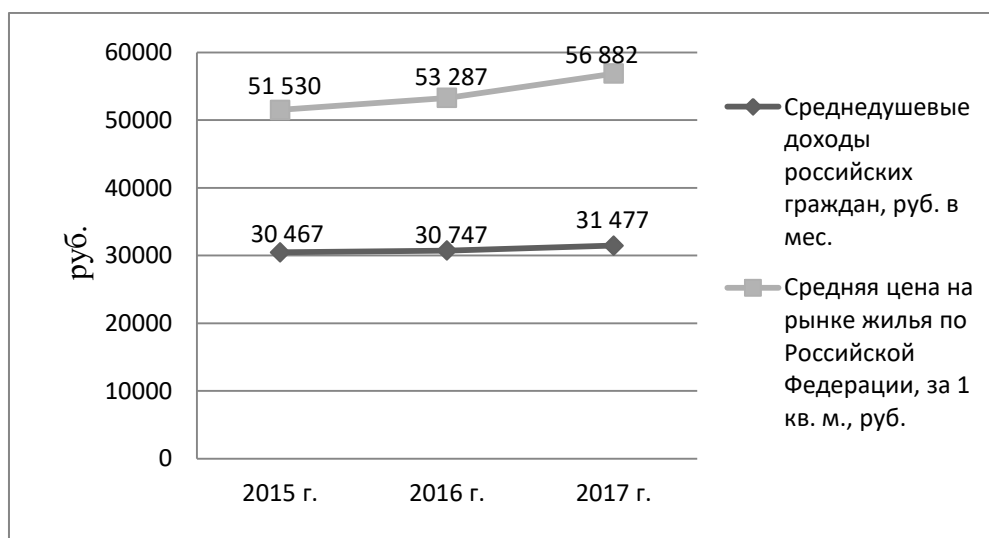


Рисунок 2.10 – Среднедушевые доходы граждан и средняя стоимость жилья в Российской Федерации за 2015–2017 гг., руб.

Данные рисунка 2.10 свидетельствуют о том, что темп прироста среднедушевых доходов граждан ниже темпов прироста средней цены на жилье за 1 кв. м. на 7,1%

Так, рост среднедушевых доходов граждан в Российской Федерации за 2015-2017 гг. составил 1 010 руб. (или 3,3 %); за 2016-2017 гг. рост данного показателя составил 730 руб. (или 2,4 %).

Рост средней цены на рынке жилья за 1 кв. м. общей площади в Российской Федерации за 2015-2017 гг. составил 5 352 руб. (или 10,4%); за 2016-2017 гг. рост средней цены на жилье за 1 кв. м. составил 3 595 руб. (или 6,7%).

Стоит отметить, что в Российской Федерации отмечается низкий доход значительной части населения (Приложение 5).

Таким образом, низкий уровень доходов населения Российской Федерации не обеспечивает возможность приобретение жилья с помощью ипотечного жилищного кредита.

Согласно данным Федеральной службы государственной статистики [29], количество российских семей, нуждающихся в жилье уменьшается, но при этом наблюдается уменьшение количества семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия (табл. 2.6).

Таблица 2.6 – Количество семей, нуждающихся в жилье и количество семей улучшивших жилищные условия в Российской Федерации за 2015-2017 гг., тыс. ед.

Показатель	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2017 / 2015		2016 / 2015		2017 / 2016	
				Сумма, млрд. руб.	Темп роста, %	Сумма, млрд. руб.	Темп роста, %	Сумма, млрд. руб.	Темп роста, %
Количество семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях	2 716	2 612	2 542	-174	93,6	-104	96,2	-70	97,3
Количество семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия	138	135	129	-9	93,5	-3	97,8	-6	95,6

Согласно данным таблицы 2.6, за 2015-2017 гг. число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях уменьшилось на 174 тыс. ед. (или на 6,4 %) и в 2017 г. составило 2 542 тыс. ед.; за 2016-2017 гг. число семей уменьшилось на 70 тыс. ед.(или на 2,7%).

Как видно отмечается тенденция увеличения темпа роста количества семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

При этом за анализируемый период наблюдается тенденция сокращения количество семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия на 9 тыс. ед. (или на 6,5%) и в 2017 г. составило 129 тыс. ед; за 2016-2017 гг. количество семей сократилось на 6 тыс. ед. (или на 4,6%).

В банке ВТБ (ПАО) основными ипотечными жилищными продуктами являются:

- «Больше метров – меньше ставка»;
- «Готовое жильё»;
- «Квартира в новостройке»;
- «Победа над формальностями»;
- «Залоговая недвижимость»;
- «Ипотека для военных»;
- «Рефинансирование».

Программа «Больше метров - меньше ставка» предполагает, что клиент, который приобретает квартиру площадью 65 кв. м и более, получает ставку на 0,7% ниже.

«Готовое жильё» и «Квартира в новостройке» - программа ипотечного кредитования на покупку готового жилья или жилья в новостройке.

«Победа над формальностями» - программа, по которой ипотечный кредит предоставляется по двум документам (паспорт Российской Федерации и свидетельство о пенсионном страховании или индивидуальный номер налогоплательщика).

«Залоговая недвижимость» - программа покупки жилья, находящегося в залоге у банка и выставленного на продажу.

«Ипотека для военных» - программа кредитования для военных-участников накопительно-ипотечной системы. В рамках неё возможно как приобретение квартиры в новостройке, так и на вторичном рынке жилья.

«Рефинансирование» (погашение) ипотечных кредитов, ранее предоставленных кредиторами, не входящих в группу ВТБ. Данный вид продукта позволяет заемщику сделать кредит более комфортным, уменьшив размер ежемесячного платежа или срок кредита.

Таким образом, ипотечные программы ВТБ (ПАО) отличаются по назначению предоставляемого кредита, способам обеспечения кредита и по процентным ставкам.

Также банк ВТБ (ПАО) предоставляет жилищные кредиты с государственной поддержкой. Государственные программы не являются собственными программами банка, но активно используются им (Приложение 6).

В настоящее время российские граждане не имеют возможности направить средства материнского капитала на уплату основного долга и процентов по кредитам (займам), выданным на погашение кредитов (займов), предоставленных после возникновения у них права на дополнительные меры господдержки.

Стоит отметить, что ипотечные жилищные программы в российских коммерческих банках отличаются условиями предоставления ипотечных кредитов (табл. 2.7).

Таблица 2.7 – Условия программ ипотечного жилищного кредитования в ВТБ (ПАО), ПАО «Сбербанк России» и АО «Газпромбанк»

Показатель	ВТБ (ПАО)	ПАО «Сбербанк России»	АО «Газпромбанк»
Сумма кредита, руб.	от 600 000	от 300 000	от 500 000
Срок, год	до 30	до 30	до 30
Первоначальный взнос, %	от 20	от 15	от 10
Ставка, %	от 8,9	от 7,4	от 8,7

Из таблицы 2.7 следует, что банк ВТБ (ПАО) предлагает менее выгодные условия для заемщика в отличии от ПАО «Сбербанк России» и АО «Газпромбанк».

Так, ПАО «Сбербанк России» по сравнению с другими банками предлагает наиболее выгодную процентную ставку по ипотечному кредиту, которая составляет от 7,4%, а также минимальную сумму ипотечного кредита в размере от 300 000 руб. Минимальный размер первоначального взноса от стоимости жилья по ипотечному жилищному кредиту в АО «Газпромбанк» составляет 10%. Низкий первоначальный взнос по ипотечному кредиту позволяет сделать ипотечное жилищное кредитование доступнее для многих категорий российских граждан.

Предметом ипотеки в банке ВТБ (ПАО) могут быть следующие объекты недвижимости:

- квартиры, расположенные в жилых многоквартирных домах;
- комнаты / доли в квартире коммунального заселения;
- апартаменты;
- таунхаусы, а также жилые дома (только с оформленным правом собственности).

Но при этом стоит отметить, что купить комнату (долю) с помощью ипотечного жилищного кредита можно только при условии, если приобретается последняя комната (доля) в квартире, то есть все остальные комнаты в квартире на момент обращения в банк уже принадлежат заемщику или поручителю-супругу. Залогом по кредиту в случае приобретения комнаты (доли) будет вся квартира, а не только приобретенная комната (доля).

Первоначальный взнос при покупке комнаты (доли) определяется от стоимости всей квартиры, а не от приобретаемой комнаты (доли). Покупка комнаты или доли допускается только по программе «Готовое жилье».

Возможность приобретения комнаты (доли) по ипотеке всегда рассматривается банком в индивидуальном порядке.

Основные ипотечные программы банка ВТБ (ПАО) сопровождаются дополнительными расходами заемщика при оформлении ипотечного жилищного кредита (рис. 2.11).

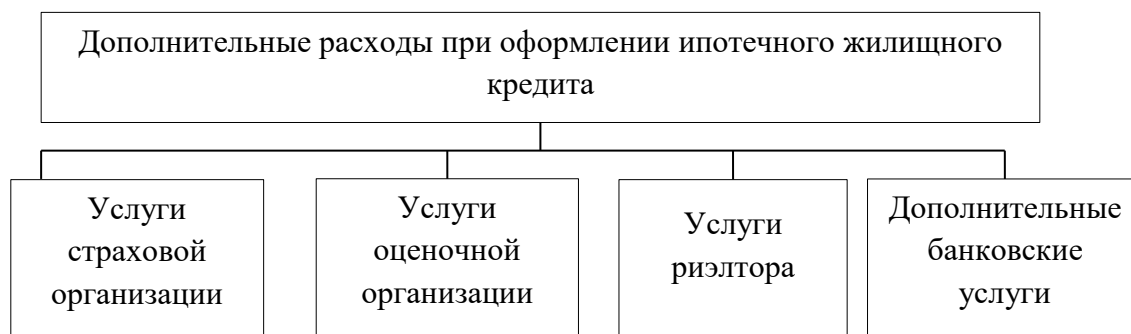


Рисунок 2.11 – Дополнительные расходы при оформлении ипотечного кредита в банке ВТБ (ПАО)

Помимо обязательного страхования имущества, банком предлагается страхования жизни и трудоспособности заемщика, стоимость которых составляет 0,8-1,2% от суммы кредита, увеличенной на 10%. Согласно закону данные виды страхования являются необязательными, но при отсутствии комплексного страхования ипотечных рисков банк повышает проценту ставку по кредиту на 1%.

Оценка недвижимости является обязательным условием ипотечного договора, так как банк выдает ипотечный кредит под залог недвижимости. Стоимость оценки заемщику обойдется в размере 6 000-20 000 рублей.

Риэлтор является посредником между банком и заемщиков, но следует отметить, что риэлторские услуги являются необязательными. Риэлтор собирает необходимый пакет документов, ищет подходящую квартиру, ведет переговоры с банком. Таким образом существенно упрощает сделку для заемщика по ипотечному кредиту. От услуг риэлтора можно отказаться, но

при этом необходимо быть юридически грамотным и знать все тонкости ипотечного кредитования.

Банковские услуги, связанные с расходами при расчетах с продавцом через банковские сейфовые ячейки, аккредитив или в безналичной форме.

Таким образом помимо внесения первоначального взноса по ипотечному кредиту, заемщику необходимо учесть дополнительные расходы при оформлении ипотечного договора.

Погашение ипотечного жилищного кредита банка по данным видам ипотечных программ ВТБ (ПАО) происходит ежемесячно равными суммами. Для этого ВТБ (ПАО) использует аннуитетные платежи, что означает одинаковый объем на весь период кредитования.

Погашение ипотечного жилищного кредита банка по данным видам ипотечных программ ВТБ (ПАО) происходит ежемесячно равными суммами. Для этого ВТБ (ПАО) использует аннуитетные платежи, что означает одинаковый объем на весь период кредитования.

Рассчитывая на получение заемных средств в банке ВТБ (ПАО), необходимо учитывать собственные возможности и быть готовым к вероятному отказу. Основные причины для этого следующие:

1. Несоответствие основным требованиям. В ВТБ (ПАО) основными требованиями выступают:

- возраст от 21 до 60 лет при условии, что срок возврата кредита наступает до исполнения для женщин не более 60 лет, для мужчин не более 65 лет;
- общий трудовой стаж не менее 12 месяцев;
- регистрация на территории Российской Федерации по месту жительства или пребывания.

2. Плохая кредитная история. Работник банка имеет возможность отследить движение кредитных средств в течение последних лет, обратить внимание на присутствие просроченных задолженностей, невыплаченных

кредитов. В случае наличия отрицательных моментов в кредитной истории, скорее всего, поступит отрицательный ответ.

3. Неточности при заполнении документов. Такая ситуация может привести к искажению информации, и привлечь внимание службы безопасности к такой заявке.

4. Недостаточная кредитоспособность. Низкие доходы потенциального заемщика при приобретении дорогостоящей покупки, и, следовательно, желания взять крупный заем, могут привести к риску просроченных задолженностей.

5. Низкая ликвидность объекта недвижимости. Так как перед выдачей кредита выбранный объект недвижимости тщательно осматривают и изучают банковские эксперты (для того, чтобы в случае отказа заемщика платить по своим обязательствам, банк имел возможность продать залоговую недвижимость и покрыть вырученной прибылью основной долг по ипотеке), то неудовлетворительное состояние, ветхое или аварийное жилище, может стать причиной отказа в кредите.

Кроме всего этого, довольно часто причинами отказа становятся судимость, отсутствие официального места работы, несоответствие заявки по программе ипотечного жилищного.

Но, в любых случаях запросы на ипотечное жилищное кредитование в ВТБ (ПАО) рассматриваются индивидуально.

Отмечается рост задолженности по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в банке ВТБ (ПАО), в том числе и просроченной задолженности (табл. 2.8).

Таблица 2.8 – Динамика структуры задолженности, по предоставленным ипотечным жилищным кредитам банком ВТБ (ПАО)

Показатель	2015 г.		2016 г.		2017 г.		2017 / 2015	
	Сумма, млрд. руб.	Уд. вес, %	Сумма, млрд. руб.	Уд. вес, %	Сумма, млрд. руб.	Уд. вес, %	Сумма, млрд. руб.	Темп прироста, %
Задолженность, всего	711,3	100,0	780,0	100,0	871,2	100,0	159,9	22,5
в том числе просроченная задолженность	2,6	0,4	3,9	0,5	5,1	0,6	2,5	96,2

Данные таблицы 2.8 свидетельствуют о том, что задолженность по предоставленным ипотечным кредитам в ВТБ (ПАО) за 2015-2017 гг. увеличился на 159,9 млрд. руб. (или на 22,5%) и составил в 2017 г. 5,1 млрд. руб.

При этом за анализируемый период отмечается тенденция роста просроченной задолженности на 2,5 млрд. руб. (или 96,2%).

Рост объема просроченной задолженности связан с таким фактором, как снижение реальных доходов населения Российской Федерации за счет нестабильной финансово-экономической ситуации.

Недостаточный уровень доходов населения, и, как следствие – низкая платежеспособность заемщиков – это основные проблемы медленного развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

На основании проведенного анализа ипотечного жилищного кредитования банка ВТБ (ПАО) за 2015-2017 гг. был выявлен ряд проблем:

1. несовершенство законодательства в области ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации;
2. отсутствие накопительных жилищных счетов, как способ решения проблемы высокого первоначального взноса, который в банке ВТБ (ПАО) составляет от 20% от стоимости жилья;

3. недоступность ипотечных программ для многих категорий российских граждан. Это связано с тем, что темп роста доходов граждан ниже темпа роста цен жилье на 7,1%;
4. невозможность приобретения комнаты или доли в квартире с помощью ипотечного кредита;
5. нет маркетплейс, который бы позволил существенно сократить дополнительные расходы при оформлении ипотечного кредита, а также увеличить прибыль банка ВТБ (ПАО);
6. отсутствие финансовых консультантов, как способ сокращения рисков просроченной задолженности по предоставленным ипотечным кредитам. Просроченная задолженность по предоставленным ипотечным кредитам за анализируемый период возросла на 2,5 млрд. руб. (или на 96,2%);

2.3 Основные направления совершенствования ипотечного жилищного кредитования в банке ВТБ (ПАО)

Анализ ипотечного жилищного кредитования банка ВТБ (ПАО) за 2015-2017 гг. позволил выявить наиболее лучшие пути по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования в ВТБ (ПАО).

1. Совершенствование российского законодательства в области ипотечного кредитования, а именно необходимо не только внесение поправок в уже существующие законы, но принятия новых федеральных законов.

Принятие федерального закона «О стройсберкассах» - для регулирования и регламентации процесса предварительного накопления средств на строительство и приобретение жилья. Стройсберкассы могут открываться как отдельные специализированные банки, так и на базе

существующих российских банков. Надзор за деятельностью строительных сберегательных касс осуществляется Банком России.

По договору накопления сбережений для улучшения жилищных условий строительная сберегательная касса обязуется после и при условии накопления определенной суммы в определенные сроки, а также при условии наступления очередности, установленной в соответствии с индивидуальным накопительным показателем вкладчика, при распределении распределяемой массы вернуть вкладчику сумму накопленных денег и предложить заключить кредитный договор о предоставлении вкладчику кредита для улучшения жилищных условий на более выгодных, по сравнению с рыночными, условиях.

Государство обеспечивает полноту контроля над деятельностью банка, а также выступает гарантом по ее обязательствам.

Внесение поправок в федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 218 «О кредитных историях», а именно создание единого (центрального) бюро кредитных историй.

Центральное бюро кредитных историй обладает следующими особенностями: появление единой базы данных по выданным кредитам (займам) и иным обязательствам кредитного характера; расчет совокупного долга и платежей на основе единой базы данных, отсутствие необходимости агрегации данных; снижение организационной и финансовой нагрузки на кредитные организации за счет запроса сведений по кредитным историям только из единого бюро кредитных историй.

2. Создание жилищных накопительных счетов в банке ВТБ (ПАО), который позволит накопить потенциальному заемщику необходимую сумму для первоначального взноса для покупки жилья.

Суть накопительных жилищных счетов заключается в том, что на первом этапе банк совместно с застройщиками составляет бизнес-план строительства жилого дома. После утверждения предполагаемой сметы

расходов объявляется тендер, по результатам которого определяется генподрядчик для осуществления строительных работ. Главное требование, предъявляемое банком к подрядчику, - строгое соблюдение графика финансирования и строительства. Кроме того, подрядчик должен иметь возможность и желание вложить в строительство свои средства.

Одновременно с работами по проектированию и отводу участка под строительство, банк объявляет о приеме вкладов от населения на целевые жилищные накопительные счета. По условию вклада проценты не начисляются, взносы строго оговоренного размера производятся ежемесячно. При этом банк не ограничивает размер платежей. Вкладчик при открытии счета объявляет о том, какую квартиру в будущем доме он хотел бы приобрести.

Срок накопления равен сроку проектирования и строительства дома. К моменту окончания срока на целевом счете должны быть накоплены денежные средства в размере не менее 20% от стоимости квартиры. При этом условии банк предоставляет ипотечный кредит, равный оставшейся сумме, требуемой для покупки квартиры. При соблюдении всех условий, банк предоставляет ипотечный кредит, где ставка устанавливается на 1-2% меньше, чем ставки по другим ипотечным программам, что позволяет сделать данную схему привлекательной.

Накопительные счета позволят ВТБ (ПАО) в определенной степени познакомиться с будущим заемщиком и достаточно надежно проанализировать их платежеспособность.

3. Для того, чтобы жилищная ипотека ВТБ (ПАО) стала более доступней необходимо создавать социальные программы ипотечного жилищного кредитования. Целесообразным является предложение продуктов для таких категорий населения, как инвалиды различных групп, дети-инвалиды (кредитование родителей или опекунов по ставке ниже среднерыночной), владельцы ветхого жилья (как дополнительная программа,

помимо имеющейся в Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию, и, в частности, на расширение площади за счет получения ипотечного кредита), а также ипотечные программы для молодежи.

4. На рынке жилья в Российской Федерации предоставление ипотечных кредитов на покупку комнаты или доли не пользуется большой популярностью, хотя востребованность на данный вид жилья среди населения, безусловно, возрастает. В этой связи предлагается разработать ВТБ (ПАО) отдельную программу по ипотечному кредитованию на покупки комнаты или доли в квартире.

Это отличный бюджетный вариант решения жилищного вопроса для молодых семей или иногородних студентов, родители которых хотят обеспечить им условия для учебы.

5. Создание маркетплейс на базе банка ВТБ (ПАО), которая позволит подать заявку на ипотеку, выбрать и одобрить объект недвижимости, а также подать документы по сделке на государственную регистрацию права собственности. Сервис объединит клиентов, сотрудников и партнеров ВТБ (ПАО) – застройщиков и агентства недвижимости, что позволит существенно сократить дополнительные расходы заемщиков, а также получить дополнительную прибыль банку ВТБ (ПАО).

6. В качестве минимизации кредитных рисков, а именно предотвращение просроченной задолженности может стать использование банком финансовых консультантов для работы с клиентами, прежде всего с физическими лицами. Финансовый консультант способен выполнять контролирующие функции со стороны банка по отношению к клиенту. Одновременно он может давать советы клиенту относительно его финансовых возможностей.

Такое сотрудничество плодотворно прежде всего в контексте предоставления банком ипотечного кредита клиенту. Финансовый

консультант изучает клиента и его запросы в целях уменьшения кредитного риска и недопущения невозврата кредита.

С другой стороны, он подсказывает потенциальному заемщику оптимальные варианты удовлетворения его потребности в финансовой области – тем самым сохраняя клиента для банка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ипотечный рынок в Российской Федерации развивается и приобретает достаточно широкое распространение среди заемщиков.

Ипотека по своей специфике может быть признана в качестве единственного эффективного механизма поддержания спроса на жилье.

Главным преимуществом ипотечного кредитования является то, что, вместо многолетнего накопления необходимой суммы для покупки жилья, человек имеет возможность уже сейчас обладать новым жильем. При этом, приобретаемая по ипотеке недвижимость сразу становится собственностью заемщика.

Наличие нерешенных проблем в области ипотечного жилищного кредитования подтверждает актуальность темы исследования. В силу этого дальнейшее совершенствование ипотечного кредитования представляется крайне важным и необходимым.

Анализ ипотечного жилищного кредитования в банке ВТБ (ПАО) за 2015-2017 гг. позволил выявить ряд проблем.

Одним из факторов сдерживающих развитие ипотечного жилищного кредитования является высокий первоначальный взнос. Минимальный первоначальный взнос по ипотечному жилищному кредиту банка ВТБ (ПАО) составляет 20% от стоимости недвижимости при этом в других банках таких, как ПАО «Сбербанк России», АО «Газпромбанк» данный показатель составляет от 10% до 15%.

Такой первоначальный взнос для многих категорий российских граждан, которые не подходят по тем или иным причинам под государственные программы ипотечного кредитования, является весьма высоким. Основными причинами данной проблемы является низкий уровень доходов российских граждан, а также рост цен на недвижимость в Российской Федерации.

Темпы прироста стоимости недвижимости на рынке жилья в Российской Федерации выше, чем темпы прироста среднедушевых доходов российских граждан на 7,1%.

Так, за 2015-2017 гг. средняя стоимость 1 кв. м. жилья возросла на 5 352 руб. (или на 10,4%) и в 2017 г. составила 56 882 руб.

Среднедушевые доходы российских граждан за 2015-2017 гг. возросли на 1 010 руб. (или на 3,3%) и в 2017 г. составили 31 477 руб.

Таким образом российские граждане не в состоянии накопить на первоначальный взнос по ипотечному кредиту при низком заработке и высоких ценах на жилье.

Также сдерживающим фактором ипотечного кредитования является недоступность ипотечных жилищных программ для многих категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Данная проблема связана с дифференциацией доходов российских граждан. Так, около 63 % граждан имеют доходы ниже средней заработной платы в Российской Федерации. В этой связи многие граждане отказываются от приобретения жилья с помощью ипотечного кредита, так как оценив свои возможности оно приходят к выводу, что не смогут погасить ипотечный кредит.

Данные проблемы замедляют темпы роста по предоставленным ипотечным жилищным кредитам банком ВТБ (ПАО). За 2015-2016 гг. рост, по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в ВТБ (ПАО), составил 109 534,6 млрд. руб. (или 51,9%); за 2016-2017 гг. рост составил 68 686,5 млрд. руб. (или 21,4%).

Количество семей, нуждающихся в жилье за анализируемый период сократилось на 174 тыс. ед. (или на 6,4%) и в 2017 г. составило 2 542 тыс. семей.

При этом наблюдается тенденция сокращения количество семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия на 9 тыс.

ед. (или на 6,5%) и в 2017 г. составило 129 тыс. ед; за 2016-2017 гг. количество семей сократилось на 6 тыс. ед. (или на 4,6%).

Банк ВТБ (ПАО) не предоставляет ипотечные кредиты на покупку комнаты или доли, если на момент обращения в банк остальные комнаты (доли) в квартире не принадлежат заемщику или поручителю-супругу. В силу того, что цены на рынке жилья в Российской Федерации являются довольно высокими, то приобретение комнаты или доли в квартире пользуется большой популярностью, так как это более доступное жилье.

По мимо основной уплаты за ипотечный кредит, заемщик несет дополнительные расходы, связанные с оформлением ипотечного договора. Наличие дополнительных расходов в ипотечных программах банка ВТБ (ПАО) может оттолкнуть потенциальных заемщиков от возможности ими воспользоваться. В этом случае потенциальный заемщик может обратиться в другой банк, где более лояльные условия ипотечного кредитования.

Прирост просроченной задолженности по предоставленным ипотечным кредитам за 2015-2017 гг. составил 2 522,8 млн. руб. (или 98,9%).

Несовершенство российской законодательной базы в области ипотечного жилищного кредитования и как следствие замедление развития ипотечного жилищного кредитования как в банке ВТБ (ПАО), так и в целом в Российской Федерации.

Для устранения выявленных проблем предлагаются следующие рекомендации, которые, на наш взгляд, способны улучшить практику ипотечного жилищного кредитования в ВТБ (ПАО):

1. совершенствование законодательной базы в области ипотечного жилищного кредитования. Принятие федерального закона «О стройсберкассах», а также внесение поправок в федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 218 «О кредитных историях», а именно создание единого (центрального) бюро кредитных историй;

2. создание накопительного жилищного счета для накопления первоначального взноса по ипотечному жилищному кредиту;
3. создание социальных программ ипотечного жилищного кредитования банка ВТБ (ПАО) для таких категорий граждан, как инвалиды различных групп, дети-инвалиды (кредитование родителей или опекунов по ставке ниже среднерыночной), владельцы ветхого жилья, а также ипотечные программы для молодежи;
4. разработка отдельной программы по ипотечному кредитованию на покупку комнаты или доли в квартире;
5. создание маркетплейс на базе банка ВТБ (ПАО);
6. принятия на работу банком ВТБ (ПАО) финансовых консультантов для работы с клиентами.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть 1): Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 29.12.2017.). / Информационно-правовой портал «Гарант» [Электронный ресурс] / Компания «Гарант». – Режим доступа : <http://www.garant.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. – Дата обращения : 10.03.2018.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (Часть 2): Федеральный закон от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (в ред. от 01.05.2018). / Информационно-правовой портал «Гарант» [Электронный ресурс] / Компания «Гарант». – Режим доступа : <http://www.garant.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. – Дата обращения : 10.05.2018.
3. Семейный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.1995 г. № 223-ФЗ (в ред. от 29.12.2017). / Информационно-правовой портал «Гарант» [Электронный ресурс] / Компания «Гарант». – Режим доступа : <http://www.garant.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. – Дата обращения : 10.04.2018.
4. Об акционерных обществах: Федеральный закон от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ (ред. от 18.03.2018). / Информационно-правовой портал «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс». – Режим доступа : <https://www.consultant.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. - Дата обращения : 10.04.2018.
5. О банках и банковской деятельности: Федеральный закон от 02.12.1990 г. № 395-1-ФЗ (ред. от 31.12.2017). / Информационно-правовой портал «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс». – Режим доступа : <https://www.consultant.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. - Дата обращения : 10.05.2018.
6. О бухгалтерском учёте: Федеральный закон от 06.12.2011г. № 402-ФЗ (ред. от 04.11.2014). / Информационно-правовой портал

- «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс». – Режим доступа : <https://www.consultant.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. - Дата обращения : 11.05.2018.
7. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017). / Информационно-правовой портал «Гарант» [Электронный ресурс] / Компания «Гарант». – Режим доступ : <http://www.garant.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. – Дата обращения : 20.03.2018.
 8. Алехина, Е.С. Современное направление развития ипотечного кредитования в России / Е.С. Алехина, Н.А. Шохова, А.Е. Яблонская. // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. – 2017. - №3 – С. 219-220.
 9. Боровский, В.Н. Особенности ипотечного кредитования в современных условиях / В.Н. Боровский, А.С. Боева. // Science Time. – 2016. – № 12. – С. 78.
 10. Геролина, М. С. Минимизация кредитных рисков за счет использования финансовых консультантов в банковской инфраструктуре / М. С. Геролина. // Банковские услуги. – 2014. - №6 – С. 18.
 11. Горемыкин, В.А. Ипотечное кредитование : учебник / В.А. Горемыкин. - М. : МГИУ, 2014. – С. 251.
 12. Долматович, И. А. Ипотечное жилищное кредитование в России / И. А. Долматович, Н. В. Кешенкова. // Деньги и кредит. – 2017. - №3. – С. 33.
 13. Ермилова, М. И. Банковская ипотека как источник финансирования российского жилищного рынка / М. И. Ермилова. // Деньги и кредит. – 2017. - №4. – С. 40-41.
 14. Заернюк, В. М. Пути решения проблемы просроченной задолженности банков по розничным кредитам / В. М. Заернюк. // Финансовая аналитика: проблемы и решения. – 2014. - № 43 – С. 21.

15. Злодеева, А. Е. Ипотечное жилищное кредитование как часть экономической системы государства / А. Е. Злодеева. // Экономика, социология и право. – 2017. – № 3 - С. 11.
16. Зотова, Е.О. Ипотечное кредитование: динамика ипотечного кредитования в России / Е. О. Зотова. // Державинские чтения: материалы XXII всероссийской научной конференции. – 2017. – С. 137.
17. Казаченок, О. П. Особенности ипотечного жилищного кредитования: некоторые аспекты правового регулирования / О.П. Казаченок. // Апробация. – 2016. – № 1 – С. 101.
18. Карапетян, М. А. Ипотечное кредитование в РФ / М.А. Карапетян, А.С. Романькова. // Научный журнал КубГАУ. – 2017. – № 31(07). – С. 9.
19. Кузина, О. И. Анализ динамики пользования банковскими кредитами и долговой нагрузки россиян / О. И. Кузина. // Деньги и кредит. – 2016. - №11 – С. 33.
20. Куликова, А. Г. Ипотека и жилищный вопрос в России /А. Г. Куликова. // Деньги и кредит. – 2014. - №3. – С. 41.
21. Куликова, Л. И. Учет операций по ипотеке в коммерческих организациях: монография. / Л. И. Куликова, А. В. Ивановская // – Москва : Проспект, 2016. – С. 6.
22. Мелешенкова, А. Н. Особенности развития ипотечного кредитования на современном этапе / А. Н. Мелешенкова. // Синергия. – 2016. – № 6. – С. 99-106.
23. Назарчук, Н. П. Ипотечное кредитование как инструмент решения жилищных проблем в Российской Федерации : монография / Н. П. Назарчук. – Тамбов : Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. – С. 5.
24. Назарчук, Н. П. Проблемы ипотеки сегодня и возникающие риски / Н. П. Назарчук. // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. – 2015. – С. 66.

25. Официальный сайт Агентства по страхованию вкладов. - [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.asv.org.ru>.
26. Официальный сайт Аналитического Центра по ипотечному кредитованию и секьюритизации. - [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.rusipoteka.ru>.
27. Официальный сайт Банка ВТБ (ПАО). - [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.vtb.ru>.
28. Официальный сайт интернет – портала «Банки.ру». - [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.banki.ru>.
29. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. - [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.gks.ru.
30. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации. - [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.cbr.ru>.
31. Павлова, И. В. Ипотечное жилищное кредитование: монография / И. В. Павлова. // - М. : БДЦ-пресс, 2014. – С. 95.
32. Полякова, М. Б. Социальная ипотека. Основные механизмы, практика и проблемы применения / М. Б. Полякова. // Сборник научных трудов ИМЭИ. – 2015. - №2. – С. 294-295.
33. Райзберг, Б. А. Современный экономический словарь / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева. - 6-е изд., перераб. и доп. — М. : ИНФРА-М, 2017. — С. 355.
34. Сафонова, Н. В. Роль ипотечного кредитования в развитии экономики / Н. В. Сафонова, М. В. Каломбо. // Перспективы науки. – 2014. – № 1 (52). – С. 67-69.
35. Чуканов, А. И. Ипотечное кредитование: современный подход / А. И. Чуканов. // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. – 2017. – С. 202.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Субъекты ипотечного кредитования их цели и функции

Субъекты	Цели и функции
Заемщик (залогодатель)	Физическое лицо, желающие улучшить свои жилищные условия. Для заемщика ипотечное кредитование увеличивает доступность жилья путем снижения требований к размеру единовременного платежа, необходимого для его покупки.
Кредитор (залогодержатель)	Банки (кредитные организации) и иные юридические лица, предоставляющие заемщикам в установленном законом порядке ипотечные кредиты. Для кредитных организаций ипотека привлекательна тем, что она совмещает в себе высокую доходность и низкую вероятность возникновения риска неплатежей и (или) просрочек по регулярным платежам по сравнению со стандартными кредитами.
Продавцы жилья (физические лица)	Выгодно продать жильё
Риэлтерские организации, (лицензированные продавцы)	Выгодно продать имеющееся жильё (по поручению третьих лиц, из собственного фонда), получить комиссионное вознаграждение
Орган регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	Сбор, регистрация и предоставление информации о праве собственности на жильё на территории Российской Федерации
Страховые организации	Полное страховое сопровождение сделок и извлечение максимальной прибыли
Оценочные организации	Оценка жилья, являющегося предметом залога при ипотеке, в том числе при реализации с торгов
Операторы вторичного рынка	Приобретение ипотечных кредитов у первичных кредиторов
Инвесторы (юридические и физические лица, приобретающие ипотечные ценные бумаги)	Максимизировать прибыль, вкладывая свои средства в ипотечные ценные бумаги
Органы опеки и попечительства	Контроль за соблюдением прав и интересов несовершеннолетних граждан
Государство	Преследует три основные цели: обеспечение условий для надёжного и эффективного функционирования системы ипотечного кредитования; регулирование и надзор за деятельностью участников рынка, в том числе с целью защиты интересов вкладчиков банков; содействует некоторым ограниченным группам семей в приобретении жилья

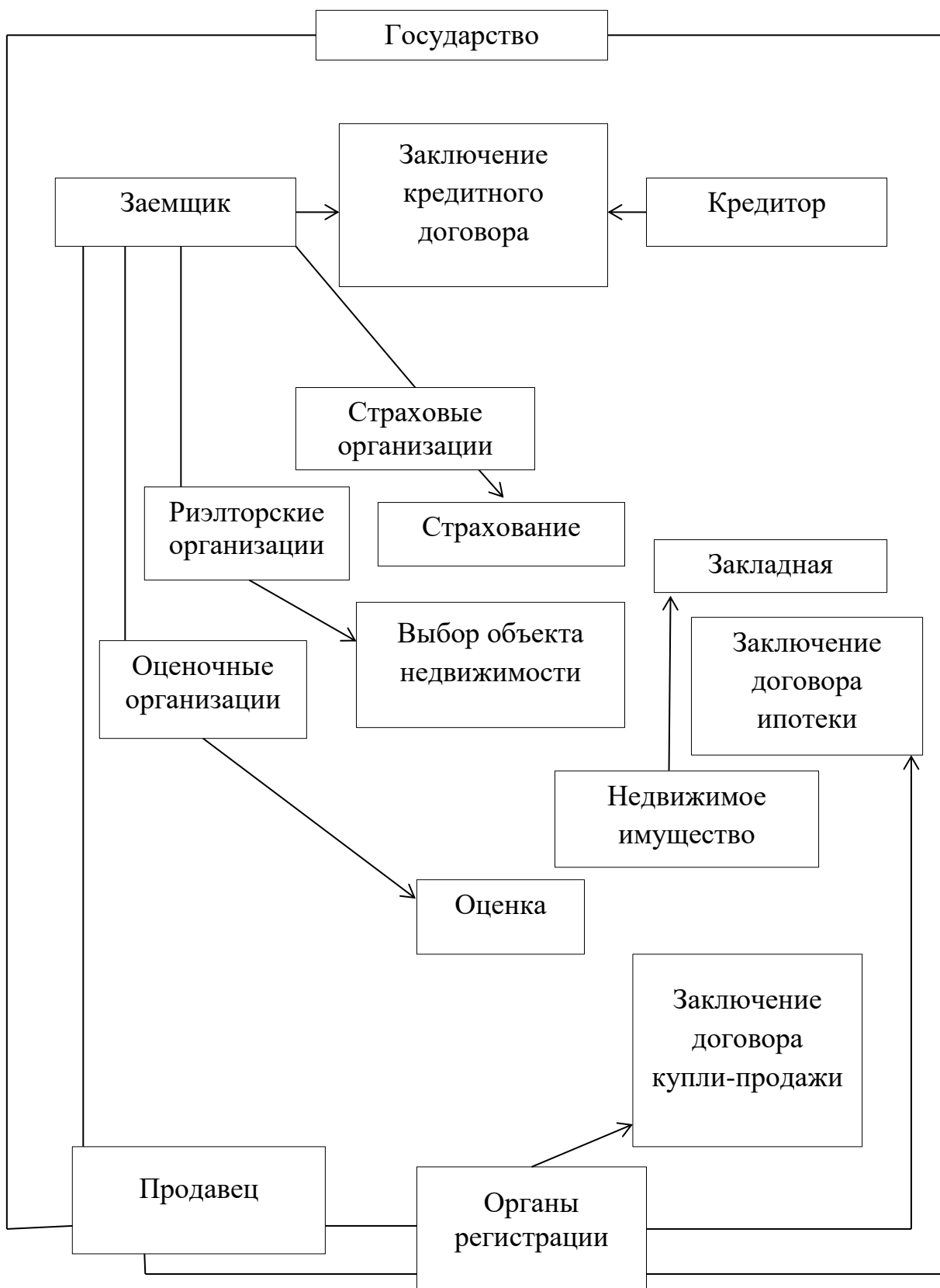


Схема предоставления ипотечного кредита физическим лицам

Бухгалтерский баланс ВТБ (ПАО) за 2015-2017 гг., тыс. руб.

Номер строки	Наименование статьи	2015 г.	2016 г.	2017 г.
1	2	3	4	5
I. АКТИВЫ				
1	Денежные средства	85 668 480	90 777 112	106 960 333
2	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	54 153 088	80 907 815	126 557 817
2.1	Обязательные резервы	16 535 217	24 120 180	27 369 114
3	Средства в кредитных организациях	12 169 082	10 021 963	13 770 206
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	96 471	60 523	76 080
5	Чистая ссудная задолженность	2 306 355 628	2 482 069 632	3 200 233 084
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	103 586 295	109 171 256	76 897 415
6.1	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	5 632 732	7 061 294	11 141 235
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	126 275 054	110 944 512	0
8	Требование по текущему налогу на прибыль	263 603	280 221	0
9	Отложенные налоговый актив	5 009 894	0	651 333
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	29 519 924	40 069 876	63 915 149
11	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	5 895 024	5 468 252	5 006 824
12	Прочие активы	91 059 220	49 688 581	34 064 627
13	Всего активов	2 820 051 763	2 979 459 743	3 628 132 868
II. ПАССИВЫ				
14	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	0	427 902	1 274 528
15	Средства кредитных организаций	132 584 369	104 806 316	74 073 593
16	Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	2 440 810 607	2 579 148 097	3 186 604 471
16.1	Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	2 028 435 813	2 129 537 226	2 542 350 447
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль на убыток	77 203	9 175	17 460
18	Выпущенные обязательства	36 566 657	22 030 314	17 204 502
19	Обязательство по текущему налогу на прибыль	0	4 100 164	3 441 768
20	Отложенное налоговое обязательство	8 122 659	1 129 724	0
21	Прочие обязательства	21 543 427	23 689 027	25 378 240
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	1 246 613	5 496 460	1 527 699

Продолжение приложения 3

1	2	3	4	5
23	Всего обязательств	2 640 951 535	2 740 837 179	3 309 522 261
III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ				
24	Средства акционеров (участников)	103 973 260	113 382 854	123 008 070
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)	0	0	129 551
26	Эмиссионный доход	55 391 665	68 132 538	87 382 970
27	Резервный фонд	4 608 954	4 608 954	5 669 143
28	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)	-4 829 820	-2 514 746	-220 897
29	Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшение на отложенное налоговое обязательство	4 362 101	4 343 486	4 343 650
30	Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений	0	0	0
31	Переоценка инструментов хеджирования	0	0	0
32	Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады и имущество)	0	0	0
33	Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет	22 293 134	8 771 750	8 866 346
34	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	-6 699 066	41 897 728	89 690 876
35	Всего источников собственных средств	179 100 228	238 622 564	318 610 607
IV. ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
36	Безотзывные обязательства кредитной организации	236 224 971	183 362 156	208 133 300
37	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства	22 040 803	30 431 964	31 146 171
38	Условные обязательства некредитного характера	0	0	0

Отчет о финансовых результатах ВТБ (ПАО) за 2015-2017 гг., тыс. руб.

Номер строки	Наименование статьи	2015 г.	2016 г.
1	2	3	4
1	Процентные доходы, всего, в том числе:	289 323 886	302 705 447
1.1	от размещения средств в кредитных организациях	31 905 304	42 888 000
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями	240 599 716	244 587 068
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизинг)	0	0
1.4	от вложений в ценны бумаги	16 818 866	15 230 379
2	Процентные расходы, всего, в том числе:	175 375 203	153 328 989
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций	28 688 846	13 007 007
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями	144 261 580	138 001 951
2.3	по выпущенным долговым обязательствам	2 424 777	2 320 031
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	113 948 683	149 376 458
4	Изменение резерва на возможные потери по судам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	-33 168 423	1 264 230
4.1	изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам	-3 052 719	1 523 594
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери	80 780 260	150 640 688
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	896 153	-1 934 489
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	0	0
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи	-2 363 759	-687 189
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения	4 110	184
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой	11 048 910	9 244 437
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	3 042 181	-712 276
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами	-917 591	309 688
13	Доход от участия в капитале других юридических лиц	2 955 130	7 758 057
14	Комиссионные доходы	39 427 555	58 822 183
15	Комиссионные расходы	12 864 030	18 702 328
16	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	588 802	99 418
17	Изменение резерва на возможные потери по ценны бумага, удерживаемым до погашения	4 954	0

Продолжение приложения 4

1	2	3	4
15	Комиссионные расходы	12 864 030	18 702 328
16	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	588 802	99 418
17	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения	4 954	0
18	Изменение резерва по прочим потерям	-761 076	-5 282 991
19	Прочие операционные доходы	6 987 372	12 053 496
20	Чистые доходы (расходы)	128 828 971	211 608 878
21	Операционные расходы	134 547 144	159 328 432
22	Прибыль (убыток) до налогообложения	-5 718 173	52 280 446
23	Возмещение (расход) по налогам	980 893	10 382 718
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности	-6 699 066	43 300 824
25	Прибыль (убыток) от прекращения деятельности	0	-1 403 096
26	Прибыль (убыток) за отчетный период	-6 699 066	41 897 728

Распределение населения Российской Федерации по величине
среднедушевых денежных доходов в месяц за 2014-2017 гг., %

Показатель	2015 г.	2016 г.	2017 г.
до 7 000,0 руб.	6,2	6,0	5,5
от 7 000,1 руб. до 9 000,0 руб.	5,1	5,0	4,7
от 9 000,1 руб. до 12 000,0 руб.	8,9	8,8	8,5
от 12 000,1 руб. до 15 000,0 руб.	9,2	9,1	8,9
от 15 000,1 руб. до 20 000,0 руб.	14,0	14,0	13,8
от 20 000,1 руб. до 25 000,0 руб.	11,6	11,6	11,7
от 25 000,1 руб. до 30 000,0 руб.	9,2	9,2	9,4
от 30 000,1 руб. до 35 000,0 руб.	7,2	7,3	7,4
от 35 000,1 руб. до 40 000,0 руб.	5,6	5,7	5,8
от 40 000,1 руб. до 50 000,0 руб.	7,9	7,9	8,2
от 50 000,1 руб. до 60 000,0 руб.	4,9	5,0	5,2
от 60 000,1 руб. до 70 000,0 руб.	3,1	3,2	3,3
свыше 70 000,0 руб.	7,1	7,2	7,6
Все население	100,0	100,0	100,0

Условия программы ипотечного кредита с государственной поддержкой в ВТБ (ПАО)

Наименование параметра	Значение параметра
Срок действия	С 01.01.2018 г. по 01.01.2023 г.
Валюта кредита	Рубли Российской Федерации
Заемщик	Физическое лицо, гражданин Российской Федерации, имеющий второго или третьего ребенка (имеющего гражданство Российской Федерации) Дата рождения ребенка: начиная с 1 января 2018 г. и не позднее 31 декабря 2022 г. включительно
Цель кредита	1. Приобретение у юридического лица (первый собственник жилого помещения) готового жилого помещения 2. Приобретение у юридического лица жилого помещения на этапе строительства, которое ведется в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214
Срок кредита	30 лет
Льготный период	С даты предоставления кредита: - в течение 3-х лет в связи с рождением у ипотечного заемщика с 01.01.2018 г. по 31.12.2022 г. третьего ребенка; - при рождении в период с 01.01.2018 г. по 31.12.2022 г. у заемщика третьего ребенка в течение срока предоставления субсидии, полученной в связи с рождением второго ребенка, срок предоставления субсидии продлевается на 5 лет с даты окончания срока предоставления субсидии в связи с рождением второго ребенка; - при рождении не позднее 31.12.2022 г. у заемщика третьего ребенка после окончания срока предоставления субсидии, полученной в связи с рождением второго ребенка, предоставление субсидии возобновляется на 5 лет с даты рождения третьего ребенка.
Процентная ставка	На льготный период – 6% По окончании периода субсидирования – ставка устанавливается в размере ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на дату предоставления кредита, увеличенной на 2 %
Максимальная сумма кредита	3-8 млн. руб.
Первоначальный взнос	20%
Страхование	Полное страхование ипотечных рисков: - имущественное; - личное; - титульное.

Выпускная квалификационная работа выполнена мной совершенно самостоятельно. Все использованные в работе материалы и концепции из опубликованной научной литературы и других источников имеют ссылки на них.

«___» _____ г.

(подпись выпускника)

(Ф.И.О.)