

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования

**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ  
Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Балашовский институт (филиал)

Кафедра математики

## **ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ НА ПРИМЕРЕ ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

студентки 5 курса 51к группы  
направления подготовки 38.03.01 «Экономика»,  
факультета математики, экономики и информатики  
Трифоновой Екатерины Сергеевны

Научный руководитель

доцент кафедры математики к.с/х. наук \_\_\_\_\_ Т.А. Тарасова

(подпись, дата)

Зав. кафедрой математики  
кандидат педагогических наук,  
доцент \_\_\_\_\_

(подпись, дата)

О.А. Фурлетова

Балашов 2019

## ВВЕДЕНИЕ

Проблема обеспечения населения России жилплощадью с необходимыми параметрами и сопутствующей инфраструктурой, из-за отстающих темпов развития строительства жилищного фонда, уже длительное время актуальна как никогда для страны в целом, так и для многих регионов и городов. Одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики, является формирование системы ипотечного жилищного кредитования. В силу ряда факторов, особую значимость, эта проблема приобретает в нынешних условиях, так как от ее решения зависит экономический, социальный и политический климат в России.

Современная государственная жилищная политика должна наряду с прежней ориентацией на нужды социально не защищенных групп населения сделать новый акцент на решении жилищных проблем основной части работающего населения, располагающего средними доходами, накоплениями и имеющими жилье в собственности в результате бесплатной приватизации. Основным способом решения жилищной проблемы для этой части населения является долгосрочное ипотечное жилищное кредитование.

На рынке ипотечного кредитования предлагается множество разнообразных вариантов решений этой задачи иметь собственное комфортное жилье.

Банки различных форм собственности сейчас охотно развивают направление жилищного ипотечного кредитования. Во-первых, это долгосрочные кредиты, приносящие банкам постоянный доход в течение многих лет, а во-вторых - не слишком «рискованное предприятие». Это и полезная диверсификация бизнеса, расширение «продуктовой линейки» и т. д. Начиная с 2006 года, огромное количество банков называли ипотечное кредитование наиболее перспективным направлением своей деятельности. Смысл заключается в том, что, недвижимое имущество является одним из привлекательнейших объектов вложения капитала с точки зрения сохранения

и приумножения самого капитала. Кроме того, недвижимость и права на него – это фундаментальные ресурсы, которые всегда были, есть и будут востребованы на рынке ресурсов.

Основной задачей системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования является обеспечение доступности по стоимости жильем граждан населения не только с высокими, но прежде всего со средними доходами за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов. Знание системы ипотечного жилищного кредитования коммерческих банков, взаимосвязей документов, их форм, экономического смысла статей, поможет стать грамотными пользователями учетной информации, а также представляет интерес для специалистов, готовящихся непосредственно заниматься данной деятельностью. Все вышеперечисленные факторы и определяют **актуальность** темы исследования.

**Целью** настоящей бакалаврской работы является изучение сущности ипотечного кредитования, которое является одним из приоритетных направлений государственной политики в деле решения жилищной проблемы для основной части работающего населения.

Для достижения данной цели следует решить следующие **задачи**:

- рассмотреть концептуальные основы ипотечного кредитования физических лиц;
- проанализировать процесс ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России»;
- изучить проблемы ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России»;
- исследовать перспективы развития ипотечного кредитования физических лиц.

**Объект исследования** – Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России».

**Предмет исследования** – виды и условия ипотечных программ,

предоставляемых в ПАО «Сбербанк России», а также перспективные направления системы ипотечного кредитования в России.

Научной и методической основой бакалаврской работы послужили законодательные акты, а также работы отечественных ученых и специалистов по ипотечному кредитованию, к которым относятся: И.А. Разумова, А. Крысин, Т.А.Санникова, Шадрин А.

Бакалаврская работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка использованных источников и приложения.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

История ипотеки берет свое начало еще со времен античности. В древней Греции должникам на земельный участок выставляли столб, называвшийся ипотечным, с пояснительной надписью. В случае невыплаты долга, кредитор имел право на часть земли.

С падением Древнего мира ипотечное кредитование перестало практиковаться, чтобы вновь появиться только в XIV веке в Европе.

Толчком к развитию имущественного кредитования послужило ослабление рабовладельческого строя. Земля оставалась в распоряжении заемщика, но кредитор имел право изъять ее и продать на торгах. Позже были установлены правила и ограничения для обеих сторон, многие из которых действуют и по сей день.

В России ипотека появилась вследствие возникновения права частной собственности на землю. Первой кредитной организацией, предоставлявшей ипотеку, основанной при Елизавете Петровне в 1754 году - Государственный Заемный Банк, главной задачей которого была выдача ссуд под обеспечение движимого и недвижимого имущества.

С середины XVIII века в России стали основываться ипотечные учреждения на капиталистических принципах. В 40-е годы XIX века в обеих столицах появляются первые сберегательные кассы. В 1849 году принимаются решения о ликвидации государственных кредитных

учреждений в связи с подготовкой реформы по отмене крепостного права. В этот период в стране начали учреждаться частные кредитные организации (в 1861 г. была образована первая частная организация долгосрочного кредита – Санкт-Петербургское городское кредитное общество). К концу 80-х годов сложилась целая система ипотечного кредитования – ипотечные банки предоставляли долгосрочные ссуды под залог частных земель в сельской местности и домов в городах.

Средства для выдачи ссуд банки аккумулировали за счет выпуска акций и продажи ипотечных облигаций - закладных листов. Такая система просуществовала до 1917 года.

Строилась она на принципах, схожих с современными – выдача кредита совершалась после подачи заявления о желании получить долгосрочную ссуду, банки выдавали ссуды главным образом под залог земель, а сумма ссуд под залог городского имущества ограничивалась 1/3 итога непогашенного остатка по всем ссудам.

К 1917 г. существовал: 21 земельный банк, Государственный Крестьянский поземельный банк, Дворянский банк, Особый отдел государственного Дворянского банка и 18 частных банков.

В советской России весь жилищный фонд был сосредоточен в руках государства, поэтому не существовало основы для появления рынка жилья. В конце 50-х годов из-за острой жилищной проблемы в стране стали подключать к финансированию строительства жилья не только в сельской местности, но и в городах сбережения самих граждан, а также в широких масштабах кредитовать его. Тем не менее, кооперативное жилищное строительство являлось очень незначительным сегментом рыночных отношений в СССР. В начале 90-х годов прошлого века жилищно-строительные кооперативы составляли всего 4% жилищного фонда. К началу рыночных реформ Россия занимала одно из последних мест среди промышленно развитых стран по уровню жилищной обеспеченности.

Закон 4 июня 1991г. установил порядок передачи государственного и

муниципального жилья квартиросъемщикам в частную собственность, что стало началом коренных изменений в жилищном секторе страны. В 1998 году вступил в действие Федеральный закон «Об ипотеке» (залоге недвижимости).

Основными нормативно-правовыми актами, которые регулируют процессы ипотечного кредитования, являются:

- ФЗ от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;
- «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019);
- ФЗ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- ФЗ № 218-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «О кредитных историях»;
- Постановление Правительства № 285 от 13 мая 2006 г. «Об утверждении Правил предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002—2010 гг.».

В статье 5 ФЗ «Закона об ипотеке» определено имущество, которое может стать предметом ипотеки — недвижимые вещи, закрепленные в статье 130 Гражданского Кодекса РФ, права на которые зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Рассмотрев сущность и процесс ипотечного кредитования физических лиц можно сделать вывод о том, что ипотечное кредитование — это долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земли производственных и жилых зданий, помещений, сооружений. Существует два основных вида ипотечного кредитования:

1. Социальная ипотека — это проект правительства России,

направленный на улучшение жилищных условий социально не защищенных граждан с использованием государственной финансовой поддержки и ипотечного кредитования.

2. Коммерческая ипотека применяется для кредитования как физических, так и юридических лиц. Коммерческая ипотека выдается тем гражданам, которые не нуждаются в приобретении жилья, исходя из социальной нормы, но желают улучшить свои жилищные условия.

Процесс кредитования связан с действием многообразных факторов риска, способных повлечь за собой непогашенные ссуды в обусловленный срок. Поэтому до составления условий кредитования и заключения кредитного договора банк по получении заявки и необходимых документов должен тщательно изучить факторы, которые могут повлечь за собой непогашение ссуд, т.е. осуществить оценку кредитоспособности заемщика.

Основная цель оценки кредитоспособности - определить способность заемщика вернуть запрашиваемую ссуду и на основе этого формализовать в кредитном договоре условия ее предоставления. Коммерческий банк в каждом конкретном случае определяет степень риска, который он готов взять на себя, и размер кредита, возможность его предоставления в данных обстоятельствах.

Таким образом, ОАО «Сбербанк России» является крупнейшим банком России. Свою историю банк ведет с 1841г., когда по указу Николая I были учреждены государственные сберегательные кассы. С тех пор организационная структура банка усложнилась. Органами управления банка в соответствии с уставом являются общее собрание акционеров, наблюдательный совет, президент, председатель правления и правление. Банк имеет 14 территориальных банков, 16 тысяч отделений по всей стране, в 83 субъектах Российской Федерации. Филиалы Сбербанка находятся в каждом районе, крае, каждой области. Банк действует на основании ряда лицензий, в числе которых Генеральная лицензия на осуществление банковских операций, лицензии профессиональных участников рынка

ценных бумаг на осуществление депозитарной деятельности, доверительному управлению и др.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В ходе исследования были изучены основные вопросы в области ипотечного кредитования, проанализирована ситуация на рынке, выявлены наиболее значительные проблемы в функционировании ипотечного кредитования в Российской Федерации и рассмотрены прогнозы и перспективы развития ипотеки в России.

В работе были рассмотрены следующие вопросы:

- теоретические основы развития ипотечного кредитования физических лиц;
- произведена оценка предоставляемых услуг ипотечного кредитования на примере ПАО Сбербанк;
- рассмотрены перспективы по развитию ипотечного кредитования физических лиц.

Обеспечение населения жильем является важнейшей социально-политической и экономической проблемой. От выбора тех или иных подходов к решению этой проблемы в значительной мере зависит общий масштаб и темпы жилищного строительства, реальное благосостояние людей, их моральное и физическое самочувствие, политические оценки и мотивация поведения.

Ипотечный кредит - это денежная сумма, которая выдается банком заемщику на приобретение жилья под залог этой недвижимости.

Недвижимость приобретается в собственность заемщика и остается в залоге у банка до полного погашения взятого кредита.

Предметом ипотеки является недвижимость, остающаяся во владении банка. Ипотека использует залог в качестве обеспечения долгосрочного кредита. В случае неисполнения обязательств должником, кредитор получает

причитающиеся средства за счет заложенного имущества.

Кредитором в ипотечных правоотношениях выступает лицензированный Центральным Банком РФ финансовый орган (банк).

Основные участники ипотеки: заемщик (как правило, банк), кредитор и ипотечное агентство.

Найти идеальный компромисс между преимуществами и недостатками ипотеки каждому предстоит самостоятельно. На сегодня выбор банков и их ипотечных программ достаточно широк, и любой желающий решить свои жилищные проблемы с помощью ипотеки может подобрать себе достойного партнера.

Главным преимуществом ипотеки является то, что, вместо многолетнего накопления необходимой суммы на покупку жилья, возникает возможность уже сейчас жить в новой квартире (или доме). При этом жилье, приобретенное по ипотеке, сразу является собственностью заемщика ипотечного кредита. В новом жилье можно зарегистрироваться заемщику и членам его семьи. Безопасность операции обеспечивается страхованием рисков утраты права собственности на квартиру и ее повреждения, а так же потери заемщиком трудоспособности.

Масштаб проблем развития жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования, а также их сложность и комплексность требуют при их решении использовать программный подход, предпринимать максимально быстрые действия и всемерно использовать мировой опыт, опираясь на международное сотрудничество.

В целях развития ипотеки в России необходимо создавать системы ипотечного кредитования и системы управления рисками как альтернативного способа страховой защиты от рисков, возникающих при ипотечных операциях.

Организация управления рисками необходима для равномерного распределения бремени финансовых расходов по защите от рисков между субъектами, принимающими участие в ипотечных правоотношениях. Сейчас,

в различных ипотечных программах явно просматривается стремление кредиторов переложить риски на плечи заемщиков и при этом защиту от них осуществлять в основном посредством страхования. В результате значительно увеличиваются издержки (помимо основного кредитного долга) заемщика.

Необходимо выработать общие требования к режиму работы рынка ипотечного кредитования на этапе его становления на первое время. Важно и то, что выбор тех или иных схем ипотечного кредитования (у каждой из них могут быть свои специфические ограничения) зависит от особенностей налоговой системы. Различные изменения вынуждают вносить соответствующие коррективы в ипотечную программу. В связи с этим необходимо пересмотреть принципы налогообложения доходов от продажи недвижимого имущества, а также ставки налогов, государственных пошлин и иных сборов при оформлении таких сделок.

Многое зависит и от Центрального банка РФ. Должна быть создана система специального лицензирования ипотечных банков (законодательное установление статуса ипотечных банков по аналогии с инвестиционными). Отобранным для участия в системе ипотечного кредитования банкам могут быть предоставлены определенные льготы в осуществлении их деятельности.

Только в условиях правовой защиты институтов ипотечного кредитования и их клиентов, а также при наличии рационального государственного регулирования системы ипотечного кредитования российские ипотечные банки, используя свою методологическую базу и отработанные кредитные инструменты, зарубежный опыт, смогут работать так же, как работают ипотечные банки развитых стран. Создание системы ипотечного кредитования и вторичного рынка закладных могло бы стать очередным шагом в развитии рыночных отношений в России, а также способствовать укреплению банковской системы страны, развитию сферы жилищного строительства и, следовательно, улучшению жилищных условий населения России в целом.