

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Южно-Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»  
Высшая школа экономики и управления  
Кафедра «Финансы, денежное обращение и кредит»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Зав. кафедрой, проф., д.э.н.  
\_\_\_\_\_ И.А. Баев  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Оценка эффективности ипотечного кредитования на примере  
АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(бакалаврская работа)

ЮУрГУ – 38.03.01.2018.318.ВКР

Руководитель работы,  
ст. преподаватель кафедры  
\_\_\_\_\_ И.А. Бочкарева  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Автор работы,  
студент группы ВШЭУ–451  
\_\_\_\_\_ Д.Н. Хлгатын  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Нормоконтролер,  
ст. преподаватель кафедры  
\_\_\_\_\_ И.А. Бочкарева  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Челябинск 2018

## АННОТАЦИЯ

Хлгатын Д.Н. Оценка эффективности ипотечного кредитования на примере АКБ «Абсолют Банк» (ПАО). – Челябинск: ЮУрГУ, ВШЭУ – 451, 106 с., 13 иллюстраций, 12 таблиц, библиогр. список – 40 наим., 5 прил.

Выпускная квалификационная работа выполнена с целью разработки рекомендаций по повышению эффективности ипотечного кредитования на примере АКБ «Абсолют Банк» (ПАО).

В процессе работы были изучены теоретико-методологические основы ипотечного кредитования, проведен финансовый анализ банка, выявлены имеющиеся проблемы, а также предложены соответствующие рекомендации.

Расчетные данные для наглядности представления систематизированы в виде таблиц и показаны в виде диаграмм и графиков.

## ANNOTATION

Khlgatyan D.N. Efficiency mark mortgage loans by example JSCB «Absolut Bank» (PJSC). – Chelyabinsk: SUSU, HSEM – 451, 106 pages, 13 illustrations, 12 tables, bibliography – 40 names, 5 applications.

The final qualification work was carried out with the purpose of developing recommendations for improving the efficiency of mortgage lending using the example of JSCB «Absolut Bank» (PJSC).

In the process of work, the theoretical and methodological foundations of mortgage lending were studied, the bank's financial analysis was carried out, the existing problems were identified, and recommendations were made at the end.

The calculated data for presentation visibility are systematized in the form of tables and are shown in the form of diagrams and graphs.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	8
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ .....	10
1.1 Понятие, экономическая сущность ипотечного кредитования и виды ипотечных программ .....	10
1.2 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в Российской Федерации .....	29
1.3 Современное состояние ипотечного кредитования в РФ .....	38
2 АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО) .....	44
2.1 Общая характеристика и анализ финансового состояния АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) .....	44
2.2 Анализ эффективности ипотечного кредитования.....	64
2.3 Совершенствование ипотечного кредитования в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) .....	73
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	80
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	83
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	87
ПРИЛОЖЕНИЕ А .....	87
ПРИЛОЖЕНИЕ Б.....	91
ПРИЛОЖЕНИЕ В .....	94
ПРИЛОЖЕНИЕ Г .....	98
ПРИЛОЖЕНИЕ Д .....	102

## ВВЕДЕНИЕ

Ипотечное кредитование является мощным инструментом экономического развития во многих странах мира. Развитие ипотеки оказывает положительное влияние на развитие реального сектора экономики (рост строительства, модернизация производства и др.), позитивно сказывается на преодолении социальной нестабильности (снижение безработицы, мобильность трудовых ресурсов, удовлетворение потребностей населения в жилье), повышает стабильность и эффективность банковской и в целом финансовой системы страны.

На сегодняшний день формирование системы ипотечного кредитования одно из главных направлений в системе государственного регулирования вопросов по государственной жилищной политике. Поэтому сама ипотека регулируется рядом нормативных документов. Считается, что в будущем эта система должна стать полностью самостоятельной и независимой, она же определяет место и роль ипотечного жилищного кредитования в жилищном финансировании.

Актуальность данной темы состоит в том, что обеспечение жильем граждан в РФ является одной из наиболее значимых социальных проблем, стоящих перед Российским государством на современном этапе его развития. Жилищный вопрос, несомненно, был и остается на сегодняшний день одним из самых актуальных.

Объект исследования – АКБ «Абсолют Банк» (ПАО).

Предмет исследования – оценка эффективности ипотечного кредитования в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО).

Цель выпускной квалификационной работы – разработка рекомендаций, направленных на повышение эффективности ипотечного кредитования в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО).

Для достижения поставленной цели можно сформулировать следующие задачи:

- 1) рассмотреть теоретические аспекты ипотечного кредитования;

2) провести анализ финансового состояния и ипотечного кредитования в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО);

3) выявить проблемы и разработать рекомендации по повышению эффективности ипотечного кредитования в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО).

Практическая значимость настоящего исследования состоит в том, что разработанные рекомендации могут быть использованы в деятельности АКБ «Абсолют Банк» (ПАО).

Теоретическими аспектами настоящего исследования послужили труды таких российских авторов как Букато В.И., Довдиенко И.В., Лаврушин О.И..

При написании дипломной работы использовались библиографические источники в форме периодических изданий, учебной литературы, трудов различных авторов в банковской области, нормативных актов, отчетные документы деятельности банка, а также ресурсы сети Интернет.

При выполнении выпускной квалификационной работы использовались такие методы как: статистический метод, метод сравнения, коэффициентный метод и другие.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения; двух глав, разделенных на параграфы; заключения; списка используемых источников и перечня приложений.

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

## 1.1 Понятие, экономическая сущность ипотечного кредитования и виды ипотечных программ

Кредитование – это инструмент, который существует очень продолжительный период времени, оно было востребованным, как множество лет назад, так и в наши дни. В современном мире существует огромное многообразие форм, способов и видов кредита. Однако неизменным остается одно – участники кредитных отношений, то есть кредитор и заемщик. Также стоит отметить, что объектом кредитования всегда является ссудная стоимость. Данный процесс функционирует на принципах договора, в котором прописываются все детали и малейшие нюансы, связанные с кредитной сделкой.

В современном обществе под кредитованием понимается процесс передачи материальных ценностей, денежных средств или товаров одним субъектом кредитования другому на условиях возвратности, срочности и платности, а также под ответственность одного из субъектов кредитных отношений.

Естественным условием получения кредита является установка надбавочного процента, который является некой платой за предоставленные в пользование заемщику материальные ценности или денежные средства. В кредитном договоре, который заключают между собой кредитор и заемщик, оговаривают все нюансы и детали кредитной сделки, которые в свою очередь сопровождаются страхованием всевозможных потенциальных рисков кредитора. Страхование рисков дает кредитору гарантии в случае невыплаты долга.

Как говорилось ранее, в процессе кредитования есть несколько сторон, то есть субъектов кредитования, а именно [29]:

- кредитор (тот, кто предоставляет кредит);
- заемщик (тот, кто оформляет на себя кредит).

К субъектам кредитования обычно относятся граждане, имеющие возможность наложить на себя ряд обязательств, которые закрепляются в условиях кредитного договора. Однако имеют место быть случаи, когда один субъект может быть и кредитором, и заемщиком. Например, к таким субъектам относятся кредитные организации, которые кредитуют граждан и в то же время сами являются заемщиками у других банков или являются заемщиком ЦБ РФ.

К объектам кредитования обычно относят ссудный капитал, который является непосредственно той денежной суммой или товаром, который кредитная организация предоставляет в кредит.

Чаще всего в качестве источников этого капитала выступают свободные денежные средства, сбережения государства и личные денежные средства.

Процесс кредитования и кредитные отношения в целом имеют мощную методологическую базу, которая обеспечивает их оптимальное функционирование. Одной из главных составляющих этого процесса является совокупность принципов, которые должны строго соблюдаться при выстраивании кредитных отношений и совершении кредитных сделок. Эти самые принципы устанавливают непосредственно порядок и правила выдачи и погашения ссуд, документальное оформление этих ссуд, а также отражают важнейшие аспекты кредита: его сущность, содержание и законодательную основу кредитных отношений. Основные из этих принципов, представлены на рисунке 1 [27, 114].

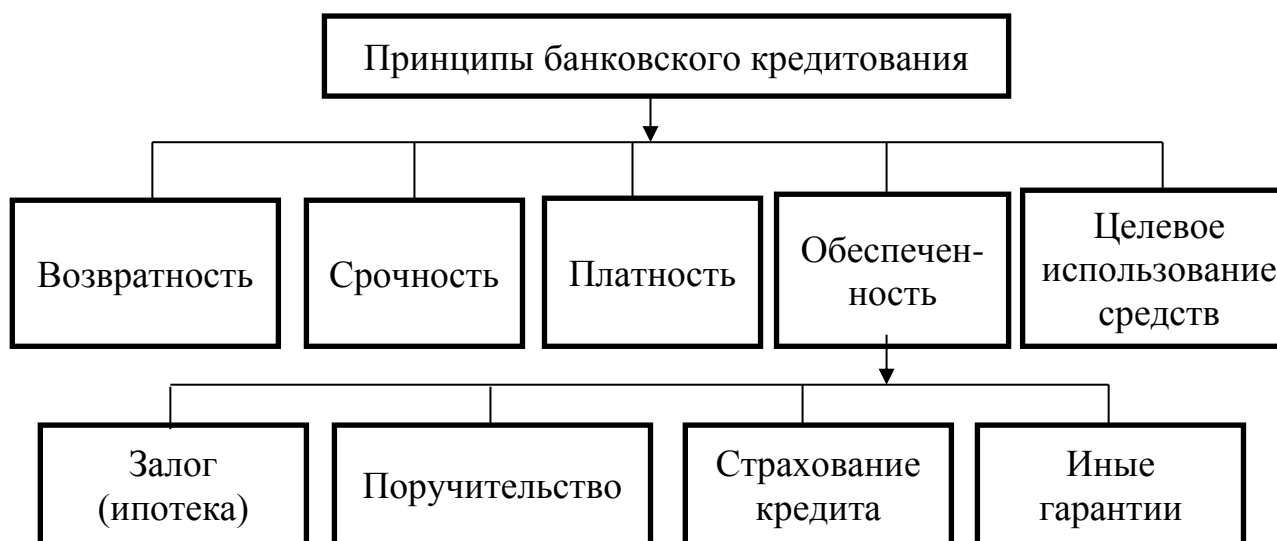


Рисунок 1 – Принципы банковского кредитования



Теперь необходимо более подробно изучить каждый из этих принципов, чтобы складывалось четкое понимание, каким образом они работают.

Принцип возвратности. Этот принцип отражает необходимость процедуры возврата, полученных заемщиком средств, после истечения срока их использования кредитору. В практике данный принцип заключается в том, что заемщик перечисляет определенную сумму на счет кредитора для погашения своей ссудной задолженности. Этот процесс обеспечивает постоянное возобновление кредитных ресурсов банка, что позволяет ему стабильно функционировать.

В целом понятие «кредит» в системе денежных отношений отличается от других экономических инструментов именно тем, что движение денежных средств между субъектами происходит на условиях возвратности, что включает в себе саму сущность кредитных отношений. Отнесение такого принципа, как возвратность, к содержанию понятия «кредит» очень важно, так как он является неотъемлемой частью развитого рынка. Помимо того, что ссуду необходимо возвращать, это ещё нужно делать в определенный срок.

Именно принцип срочности является следующим важнейшим принципом, на котором строятся кредитные отношения. Данный принцип говорит о том, что кредит должен быть не просто возвращен, а должен быть возвращен в срок, который определен условиями кредитного договора. Срочность кредитования является некой нормой достижения принципа возвратности, который был описан выше. В кредитном договоре устанавливается предельный срок, в течение которого заемные средства могут находиться у заемщика. Если же данный принцип не соблюдается, то кредит теряет часть своей сущности, и он утрачивает своё подлинное назначение.

Также стоит отметить, что если данный принцип нарушается систематично и часто, и заемщики не возвращают ссуду в срок, то это отрицательно влияет на функционирование всей кредитно-денежной системы.

В условиях рыночной экономики принцип срочности имеет особое значение. По сути, от этого принципа зависит обеспечение стабильного денежного воспроизводства в обществе. Также соблюдение такого принципа оказывает прямое влияние на ликвидность кредитных организаций. Однако соблюдение принципа срочности важно не только для банка, но и для клиента, так как в случае его соблюдения он может в будущем получать новые кредиты в других банках, имея хорошую кредитную историю, а также экономить на уплате лишних процентов за просрочку платежа. Как правило, сроки, в которые кредит должен быть погашен, устанавливаются банком и закрепляются в кредитном договоре.

Немаловажным принципом кредитования также является принцип платности кредита. Он подразумевает под собой обязательство заемщика не только вернуть банку полученные кредитные ресурсы, но и уплатить проценты за использование этих ресурсов. Прибыль, полученная кредитором, является экономической сущностью данного принципа и обозначает фактический доход банка от совершаемых им операций по кредитованию.

Платность кредитования обозначает, что каждый кредит имеет свою цену. Цена кредитных ресурсов – это норма или ставка ссудного процента, которая определяется как отношение суммы дохода за год, полученного на ссудный капитал, к сумме кредита, который был предоставлен.

В рамках этого принципа кредит рассматривается как товар, за который нужно платить, а, следовательно, этот принцип мотивирует заемщика наиболее рационально использовать свои заемные средства.

На практике принцип платности выражается в величине ссудного процента, которая устанавливается банком. В целом, ссудный процент играет важную роль и выполняет такие функции:

- перераспределение доходов (прибыли), получаемых физическими и юридическими лицами;
- контроль и урегулирование процесса производства и обращения на различных рынках (международном, отраслевом и т.д.);

- помогает вкладчикам избегать растущую с каждым годом инфляцию.

Являясь ценой кредита, процентная ставка всё же значительно отличается от типичного представления о ценах на товар. Денежные средства – это особенный, специализированный товар на рынке. Цена кредита в целом отражает соотношения спроса и предложения в общем виде на рынке судных капиталов. Определение цены кредита – сложный процесс, так как она зависит от множества факторов, например:

- темп роста (или снижения) инфляции, которые в действительности значительно отстают от темпов роста или снижения ссудного процента;
- эффективное государственное регулирование кредитных отношений, которое осуществляет непосредственно Центральный Банк, кредитуя коммерческие банки;
- изменение сумм накоплений физических лиц и размера прибыли юридических лиц, снижение которых чаще всего ведет к увеличению ссудного процента;
- цикличность экономики, которая может находиться в различных стадиях, в которых ссудный процент может как снижаться, так и повышаться;
- ситуация на международном рынке кредитования, которая может как положительно, так и отрицательно сказываться на изменении капитала банков, как, например, в США в 1980-х гг. при активном процессе привлечения зарубежного капитала;
- изменение объемов производства и обращения денежной массы, которые напрямую влияют на потребности заемщиков в кредитных ресурсах;
- сезонный характер производства также может влиять в рамках отдельных стран, в частности России;
- соотношения между размерами кредитов, предоставляемых государством, и его задолженностью (ссудный процент стабильно возрастает при увеличении государственного долга).

Также выше был назван такой принцип, как обеспеченность кредита. Данный принцип также является важным, так как в нем заложено то, что заемщик обязательно должен в качестве гаранта предоставить банку право на свое имущество, ценности или недвижимость, чтобы банк был точно уверен, что остальные принципы (платности, срочности, возвратности) будут соблюдены. Этот принцип представляет собой то, что в кредитных отношениях действительно существует обеспечение предоставляемых заемщику кредитных ресурсов, которое выражается в виде реальных материальных ценностей.

В качестве гаранта возвращения долга могут выступать такие ценности, как: залог, гарантия, обязательство или другие формы, обозначенные законодательством. Однако в системе кредитования существуют исключения, когда залог обеспечения не требуется, и в таких случаях кредит называется бланковым.

Кредитор должен иметь возможность полного контроля залогового обеспечения. Эту возможность ему должен предоставить заемщик в обязательном порядке. Если же заемщик не выполняет свои обязательства и не соблюдает данный принцип, то кредит может быть представлен к досрочному взысканию.

Как говорилось ранее, чаще всего обеспечением кредита является залог. Если цитировать 336 статью Гражданского Кодекса РФ, то можно отметить, что: «предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением имущества, изъятого из оборота, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора».

В свою очередь банки, выдавая кредитные ресурсы с залоговым обеспечением, обязательно оценивают уровень ликвидности и качество залогового имущества. Стоит отметить, что под ликвидностью в данном случае понимается способность ценностей превращаться в денежные средства с определенными рисками или возможностями убытка. И в зависимости от того, насколько качественное и ликвидное залоговое имущество, кредитная организация может определять размер выдаваемого кредита.

Если говорить более подробно, то сумма выдаваемого кредита рассчитывается в процентах к рыночной стоимости залогового обеспечения на тот момент времени, когда заключается кредитный договор. Цена залога всегда больше размера ссуды, так как только таким образом кредитор может рассчитывать на минимизацию риска (например, риска изменения цен на рынке), который он может понести при выдаче кредитных средств под залог. Если же заемщик оказывается неплатежеспособным и не может вернуть долг, кредитная организация оставляет за собой право реализовать этот залог, дабы возместить средства, которые не возвратил заемщик. Может складываться ситуация, когда сумма оказалась недостаточной или, наоборот, выручка от реализации превысила сумму долга заемщика. В таких ситуациях банк взимает либо дополнительные средства с заемщика, либо возвращает ему остаток выручки.

Немаловажным в данном процессе является поручительство, которое включает в себя обязательство поручителя в случае невыплаты заемщиком кредита, вернуть сумму долга за него кредитору. Поручительство составляется в письменном виде и дает банку ещё ряд гарантий по возвратности долга.

Также имеет место быть гарантия. Гарантия – это также как и поручительство, письменное обязательство страховой или кредитной организации, которая принимает на себя ответственность по просьбе заемщика сделать выплату кредитору установленной денежной суммы в случае необходимости.

Эти два документа в некоторой степени отличаются друг от друга: при поручительстве поручитель несет ответственность только за ту сумму, которую признает должник, а при гарантии гарант обязан вернуть всю сумму, которую предъявляет кредитор вне зависимости от того признает ли её должник. Однако эти оба документа оформляются в письменной форме в виде гарантийного письма или поручительства, а также могут быть закреплены в виде индоссамента (передаточной подписи).

Также в ряде с такими документами стоит ещё одна форма обеспечения кредита – это переуступка дебиторской задолженности, которая выражается в

виде сумм, которые должны выплатить заемщику какие-либо организации, являющиеся должниками заемщика. При реализации этого процесса заемщик передает банку подлежащие к оплате счета за неоплаченные товары поставщиками в качестве залогового обеспечения. И в таком случае есть несколько вариантов переуступки:

1) когда дебиторы не знают о переуступке, и заемщик самостоятельно отправляет поступающие средства в банк;

2) когда дебиторы знают о том, что действует договор переуступки и самостоятельно направляют денежные средства в кредитную организацию.

Также одним из принципов кредита является его целевой характер. Под этим принципом понимается четкая необходимость в том, чтобы заемщик раскрывал цели, на которые берется кредит. Этот принцип распространяется на большинство кредитных операций. В практике данный принцип реализуется в рамках определенного пункта кредитного договора, в котором прописывается конкретная цель получения кредитных ресурсов, а также при реализации кредитного контроля соблюдения этого принципа в течение срока погашения суммы кредита. Если этот принцип будет нарушен, то кредитная организация может отозвать кредит или ввести новые, менее выгодные для заемщика, условия кредитования.

Ещё одним принципом кредитования является дифференцируемость кредита, который заключается в том, что банки не пользуются единым, стандартным подходом, занимаясь решениями вопросов о выдаче или невыдаче кредита потенциальным заемщикам. То есть к каждому клиенту осуществляется индивидуальный подход, вследствие которого банк решает вопрос целесообразности выдачи кредита тому или тому заемщику.

Для того чтобы реализовать этот принцип, банк оценивает кредитоспособность заемщика, его финансовое состояние (если это юридическое лицо) и различные аспекты платежеспособности, так как кредитная организация должна быть точно уверена в том, что кредит будет возвращен заемщиком. В этом случае банк оценивает ряд моментов: собственные источники предприятия,

ликвидность его баланса, рентабельность и эффективность деятельности организации, а также перспективы его развития. Таким образом, банк реализует принцип дифференцируемости и опять же минимизирует риски невозврата кредита.

Таким образом, было названо более 5 важнейших принципов кредитования, которые и в совокупности представляют собой сущность кредита. Но помимо принципов кредитования, существует также большое множество видов кредита. Кредиты могут быть с различными ставками, условиями, залогами, обеспечениями, также могут выдаваться под различные цели и максимально разным группам заемщиков. Например, можно выделить автокредит, кредиты на недвижимость, то есть ипотечные кредиты, кредиты малого и среднего бизнеса, потребительские кредиты и многие другие. Одним из популярнейших видов кредитования является именно ипотечный кредит, который с каждым годом становится востребованнее на рынке кредитования. Именно поэтому следует рассмотреть его подробнее.

В целом, происхождение такого понятия, как «потека» произошло давно, ещё до нашей эры. Впервые это понятие было упомянуто в VI в. до н. э. в греческом законодательстве Солона.

В 594 г. до н. э. один из легендарных «семи мудрецов» древности Солон высказал предложение ставить на имении должника (обычно на пограничной меже) столб с надписью, гласящей, что эта земля служит обеспечением прав кредитора на определенную сумму. Такой столб получил название ипотека (от греч. *hypoteka* – подставка, подпорка). На нем отмечались все долги собственника земли. Уже в Древней Греции обеспечивалась гласность, позволявшая каждому заинтересованному лицу беспрепятственно удостовериться в состоянии данной земельной собственности. Если объяснять своими словами, то греческому обществу показалось недостаточно соглашения между заемщиком и кредитором о возврате долга для приобретения собственности. Ими была предложена система, при которой вводились «третьи лица», которые могли контролировать

соблюдение всех условий кредитной сделки.

Однако в современном обществе ипотечное кредитование появлялось постепенно. Оно было связано с тем, что у общества возникали потребности экономического характера, развивались товарно-денежные отношения и рыночная система вместе с ними. В течение долгого периода процесс ипотечного кредитования совершенствовался, проявлялся в новых формах и отражал особенности конкретного периода времени и даже страны.

Основные законодательные аспекты были изданы и были впервые закреплены в римском гражданском праве. Именно в этом законодательном документе были закреплены на практике механизмы, связанные с залоговым обеспечением и исполнением обязательств по залоговому имуществу.

Появление ипотеки как финансово-кредитного инструмента было обусловлено тем, что на тот момент были специфические экономические и политические условия в Риме: произошла массовая передача земель арендаторам при ослаблении рабовладельческого строя и, таким образом, создался классический институт ипотеки. По существующему законодательству ни одна действующая правовая форма не подходила для гарантирования этого вида сделок между собственниками земель (латифундистами) и арендаторами, так как мелкие арендаторы не имели ничего, кроме орудий труда, которые они в силу своей профессии не могли заложить. Выходом из такой необычной ситуации было именно ипотечное кредитование, которое вводило новую форму залога – залог этих орудий труда без передачи их кредитору. Так и возникла ипотека [24].

Немного позже в качестве залога стали выступать и другие формы имущества, в частности недвижимость. Таким образом, в понятие материальной обеспеченности стало входить залоговое обязательство, которое не включает в себя процесс передачи этого залога лицу во владение, которое гарантировало исполнение этого обязательства.

Ипотечный кредит открыл новые возможности перед залогодателем, которые были связаны с использованием предмета собственных нужд без передачи его



другому лицу притом, что контроль над ним всё равно соблюдался.

Именно поэтому, можно сказать, что современное понимание «ипотеки» основывается на принципах, которые были введены в Древнем Риме, однако в сегодняшний момент они являются более эффективными и совершенными по сравнению с тем временем. Со временем изменились объемы, цели, условия ипотечного кредита, но сущность и принципы остались такими же.

Понятие ипотека рассматриваются в трудах современных ученых, как Букато В.И., Довдиенко И.В., Лаврушин О.И., Белоглазова Г.Н., которые объясняют этот термин по-разному. Происходит это из-за того, что в научной литературе нет общего подхода в понимании сущности и содержания данной формы кредитных отношений.

Таблица 1 – Разные трактовки понятия «ипотека»

Букато В.И.	Ипотека – это форма залога, при которой заемщик сохраняет за собой владение и право собственности на закладываемый объект [18].
Довдиенко И.В.	Ипотека – это сдача в залог земли и другого недвижимого имущества с целью получения денежной ссуды – ипотечного кредита (кредита под закладную) [20].
Лаврушин О.И.	Ипотека – это один из способов обеспечения обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель имеет право в случае неисполнения залогодателем обязательства получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости [23].
Белоглазова Г.Н.	Ипотечное кредитование – это кредитование под залог недвижимости, то есть кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств [16].

Ипотечное обязательство может выражаться не только в виде банковского обязательства, но и в виде обязательства купли-продажи, договора, аренды и других видов обязательств.

Инструмент ипотечного кредитования включает в себя ряд элементов, а

именно: уплату суммы основного долга, процентов за пользование кредитом, уплату других расходов, непосредственно связанных с ипотекой, а также расходов, которые связаны с возмещением убытков кредитору из-за ненадлежащего исполнения кредитного договора заемщиком.

Ипотека является особым, специализированным видом кредитования. Она имеет ряд особенностей, которые не характерны для других видов кредита. К таким особенностям относятся:

- во-первых, ипотека, являясь залоговым инструментом, на самом деле, является неким способом обеспечения надлежащего исполнения основного обязательства – займа или кредитного договора, договора аренды, подряда, возмещения вреда и т.д.;

- во-вторых, в ипотечном кредитовании недвижимость – это предмет ипотеки. К нему могут относиться и здания, и участки, и сооружения, многолетние насаждения и многое другое;

- в-третьих, главной особенностью ипотеки является то, что предмет ипотеки остается в собственности должника, и он может его использовать. То есть заемщик остается пользователем и фактическим владельцем предмета залога;

- в-четвертых, договор, который заключается между кредитором и должником имеет особую форму и состав – она называется закладная. Она подлежит государственной регистрации, как и другие документы, и играет ключевую роль в кредитных отношениях кредитора и заемщика;

- в-пятых, если стоимость залогового обеспечения намного больше суммы ипотечного кредита, то заемщик может рассчитывать на получение дополнительных ипотечных ссуд под то же залоговое обеспечение (оформление нескольких ипотек).

- Последней и важной особенностью является то, что в случае неисполнения заемщиком своих обязательств, кредитор может реализовать залоговое имущество на публичных торгах.

Таким образом, можно сделать заключение, что ипотечный кредит – это

кредит, обязательства по возвращению, которого обеспечены залогом недвижимого имущества (ипотекой). Он имеет ряд особенностей и нюансов, которые всегда необходимо учитывать.

Ипотечное кредитование – это глубокий, сложный процесс, который включает в себя множество элементов и отношений, которые возникают при работе с таким видом кредитов.

Если изучить детально, то можно прийти к выводу, что понятия «ипотека» и «ипотечное кредитование» имеют ряд отличий, но при этом они очень тесно связаны друг с другом. Ипотечное кредитование – это система финансово-экономических отношений, а ипотека – это подсистема ипотечного кредитования, её элемент, который включает в себя механизм залогового обеспечения.

Существует определенная классификация ипотечных кредитов, которая, в первую очередь, основывается на приобретаемых объектах с помощью ипотеки и во вторую очередь на основе процентных ставок и порядка уплаты взносов по этому ипотечному кредиту.

Самым главным преимуществом ипотечного кредитования является возможность расплачиваться за жилье в течение долгого периода, а начинать жить в нем с момента заключения договора.

Таблица 2 – Классификация кредитов по срокам

Виды кредитов	Страны			
	Россия	Великобритания	США	Страны континентальной Европы
Краткосрочные	До 1 года	До 3-х лет	До 1 года	До 1 года
Среднесрочные	1–3 года	3–10 лет	1–10 лет	1–5 лет
Долгосрочные	Более 3-х лет	Более 10 лет	Более 10 лет	Более 5 лет

Наиболее распространенным является постоянный ипотечный кредит, который включает в себе базовую, стандартную схему выплаты процентов, стандартные

условия кредитования и базовые требования к заемщику. Однако у каждого ипотечного кредита могут быть свои особенности и нюансы, которые зависят от многих факторов, как положительных, так и отрицательных. Заемщик должен целесообразно подходить к выбору программы ипотечного кредитования, к выбору банка, в котором выгоднее получать ипотечный кредит, а также к условиям, которые предлагают различные кредитные организации.

Ипотечных программ на рынке кредитования много, но потенциальный заемщик должен изучить каждую из них, чтобы выбрать наиболее оптимальную именно под свои потребности.

Рассмотрим существующие виды ипотечных программ [33].

#### 1. Вторичное жилье.

Вторичное жилье многих привлекает, так как его можно приобрести по относительно низкой стоимости и нет необходимости проводить капитальный ремонт. На приобретение готового жилья процент рассчитывается с 10% и выше. Размер первоначального взноса в данном случае начинается с 20% и может достигать 80%. Размер процентной ставки рассчитывается строго индивидуально. Она может повышаться на основании таких факторов, как:

- клиент не получает заработную плату в банке;
- отказ от личного страхования;
- отсутствие справок о доходах.

#### 2. Новостройки.

Жилищный кредит на новостройки – это выдача займа на приобретение квартиры в новом, строящемся многоквартирном доме. Основным отличием здесь является получение свидетельства на собственность, после чего недвижимость уже считается построенной, более того, считается вторичкой, несмотря на то, что в квартире никто не жил.

Довольно часто возникает ситуация, когда дом уже построен и все акты подписаны, но свидетельство не оформляется. Это особый случай, когда банк не

может провести кредитование по новостройкам и по вторичке. Некоторые банки данный период называют «мертвым».

Купить новостройку можно тремя основными способами:

- 1) по ДДУ, то есть по официальному документу дольщика или инвестора;
- 2) по договору уступки. Это вполне законный способ для покупки квартиры не напрямую от застройщика, но у прошлого покупателя по ДДУ;
- 3) по договору ЖСК. Подобной схемой пользуются те застройщики, которые имеют проблемы с разрешениями на возведение домов.

Финансовые учреждения при оформлении такой ипотеки, как жилищный кредит на квартиры в новостройках, проверяют надежность застройщика и уровень готовности дома. У каждого банка есть свои требования к данным домам. Есть такие учреждения, которые готовы выдать банковский кредит еще на этапе котлована, иным требуется закрыть нулевой цикл, а есть те, которым достаточно будет показать нулевой цикл.

### 3. Дом и земля.

В современных банках предлагается два вида земельной ипотеки:

- это ипотека на земельный участок;
- на покупку земли с последующей целью построить на ней дачу или дом.

Во втором случае рассматриваются только ликвидные варианты, то есть предпочтение отдается участкам в коттеджных поселках, а не в лесу у речки. В данной форме кредитования очень важна цель приобретения участка, так как на этом будет выстраиваться само жилищное кредитование – на дачу, на таунхаус и на дом.

Преимущественной особенностью данного кредитования является возможность строить на купленном участке, какие угодно постройки. Кроме того, на такой заем банки могут давать до 30 лет погашения. При данной форме кредитования предусматривается переакредитация.

### 4. Комната и доля в квартире.

В подобной ситуации на прямых условиях ипотека не дает, так как доля или

комната в квартире автоматически попадает под залог, тогда как другие владельцы и жильцы отказываются от подобного оформления по причине риска полной потери жилья. Не менее важен и тот факт, что стоимость по метражу такой квартиры будет ниже, чем у полноценной квартиры.

Положительный результат по получению кредита можно получить в том случае, если для полного распоряжения жилья как раз не хватает одной комнаты или доли.

#### 5. Без первого взноса

Даже если у заемщика нет средств на внесение первоначального взноса, на него в обязательном порядке возлагаются обязательства по оплате трат, как:

- страховка ипотечного кредита в банке;
- регистрация;
- сейфинг;
- комиссия банка;
- оплата услуги риелтора.

Уже на этом этапе сотрудники банка понимают, насколько платежеспособен клиент, как он может жить с кредитом. Зарплата заемщика должна быть достаточно высокой, так как при отсутствии первоначального кредита ежемесячные взносы ипотечного кредитования могут достигать 50% от оплаты труда.

#### 6. Для ИП и собственников бизнеса

Кредит и ипотеку имеют право взять индивидуальные предприниматели и собственники бизнеса. Данные заемщики расцениваются банками, как более рискованные, так как они не всегда могут гарантировать платежеспособность, поэтому банки кредитуют их неохотно с предоставлением дополнительного пакета документов.

Таким лицам придется к стандартному пакету документов для кредитного, ипотечного займа, приложить бумаги по информационным данным компании,

ранее оформленные налоговые декларации, а также свидетельства по управленческой отчетности.

#### 7. Для иностранцев.

Недвижимость в России может приобрести житель любой страны. Среди основной массы подобных покупателей можно отметить тех, кто на протяжении многих лет работает на территории РФ. При отсутствии возможности купить квартиру за полную сумму сразу, можно воспользоваться специальной программой «ипотека для иностранных граждан».

Граждане иных государств в процессе оформления кредита должны подготовить стандартный пакет документов, дополненный такими бумагами, как:

- 1) копия паспорта, переведенная и заверенная нотариусом;
- 2) разрешение на работу в России;
- 3) виза, позволяющая пребывать в стране;
- 4) регистрация по месту оформления кредита.

#### 8. По двум документам.

Некоторые банки предоставляют услуги по выдаче кредита без необходимости официального трудоустройства. Это кредитование по двум документам – паспорт и водительское удостоверение или СНИЛС.

Основным условием здесь является внесение взноса от 30 до 50% от общей стоимости жилья. Данный вариант кредитования идеально подходит для индивидуальных предпринимателей и собственников бизнеса, которые не всегда могут соблюдать порядок стандартного оформления, то есть предоставить важные документы для получения стандартной ипотеки.

#### 9. С материнским капиталом.

На данный момент различается два варианта приобретения жилья в ипотеку по материнскому капиталу:

- 1) стандартная ипотека, где после выдачи происходит погашение ипотеки материнским капиталом;
- 2) ипотека как первый взнос.

Технология выплаты кредита во втором случае следующая. Банк выдает сумму полной стоимости недвижимости. После этого заемщику нужно будет срочно обратиться в ПФ и оформить перечисление капитала в финансовое учреждение на погашение ипотечного кредита.

На это уходит в среднем два месяца, в это время нужно будет рассчитываться по полной сумме кредита, причем формула расчета берется стандартная. Как только на счет переводится нужная сумма, платежа автоматически уменьшается, так как банк проводит перерасчет.

#### 10. Ипотека под залог.

Практически каждый из банков предлагает оформление ипотеки под залог. Данная форма кредитования может быть двух основных видов – ломбардная и под залог покупаемой недвижимости.

В первом случае ипотека выдается под залог имущества, которые уже находится в распоряжении. Второй вариант – это классическая ипотека, когда в качестве залога выступает жилье, приобретаемое по ипотеке.

Среди преимуществ кредитования под залог имеющейся недвижимости можно отметить отсутствие необходимости в постоянных отчетах, а также можно взять в ипотеку такую недвижимость, которую в классических случаях оформить сложнее. Это может быть коммуналка, перепланировка, недострой и так далее.

#### 11. Военная ипотека.

Это идеальная возможность для военных. Через три года от начала службы они могут подавать заявление на ипотеку. Погашается данный заем из двух источников – накопительная, которая накапливается от ежегодных отчислений оплаты труда военного, и непосредственно кредитная. Чтобы получить заем, военный может служить, как на обязательной, так и на добровольной основе.

#### 12. Социальная.

Ипотечное кредитование на социальной основе – это государственная программа, которую реализуют на уровне субъектов. По сути, это объединение нескольких программ, связанных с поддержкой населения непосредственно от



государства. Такая ипотека может быть пяти основных видов:

- 1) ипотека в банках и партнерах АИЖК;
- 2) жилье для российских семей;
- 3) молодая семья;
- 4) региональные субсидии;
- 5) программы поддержки военных и материнский капитал.

Помощь государства при данной форме кредитования может быть равна 10-50% от общей стоимости недвижимости. Многие региональные субсидии могут гасить до 100% от стоимости, а от заемщика потребуется оплачивать только проценты. Молодым семьям государство предлагает погашение 30% от стоимости.

Для получения подобной формы кредита характерны определенные условия – минимальная процентная ставка 7,55%, минимальный взнос 10%, более долговременный срок платежа, возможна отсрочка платежа от 2 до 3 лет. Что касается получателей социальной ипотеки, то это могут быть многодетные семьи, инвалиды, молодые семьи, где родителям не более 35 лет, определенные категории врачей и ученых, молодые специалисты, сотрудники культуры, малоимущие, ветераны боевых действий.

Таким образом, ипотечный кредит можно рассматривать как выгодный вид кредитования, поскольку это так называемые «длинные деньги». Это более предпочтительный вид обеспечения кредита на длительный период. В первую очередь, ипотечный кредит – это отличная возможность для заемщиков стать владельцем жилья, использовать его для жизни и небольшими суммами производить выплаты банку, в том размере, который подходит именно ему. Также для заемщиков предлагается огромное количество программ, из которых он может выбрать именно ту, которая подходит ему.

Также стоит отметить, что развитие ипотеки напрямую будет определяться балансом между стимулированием спроса и увеличением строительства жилья в РФ. Ипотечный кредит станет более доступным среди различных категорий

населения при увеличении межбанковской конкуренции и разумном снижении требований к платежеспособным заемщикам.

## 1.2 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в Российской Федерации

Одной из ключевых задач развития современного государства в становлении и развитии системы ипотечных кредитов является создание законодательной базы и нормативное регулирование процесса, главной целью которого является снижения экономических рисков всех участников таких правоотношений. А как следствие, повышения доступности жилья для всех слоев населения, что в свою очередь, реализует одно из главных, закрепленных конституцией Российской Федерации право, право на жилище.

Ипотечное кредитование – это кредитование недвижимого имущества под залог, а значит финансирование с использованием ипотеки в качестве гарантирования возвратности кредитных денежных средств.

Если не выполняются обязательства по выплате заемных денежных средств – владельцем имущества становится кредитор, из чего следует, что ипотека – это особенная форма обеспечения ссуды.

Основными нормативно-правовыми актами, которые регулируют вопросы в сфере ипотечного кредитования в РФ, являются:

- Конституция РФ [1];
- «Гражданский Кодекс РФ» Часть 1 от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ [2];
- «Гражданский процессуальный Кодекс РФ» от 14.11.2002 г. № 138-ФЗ [3];
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [4];
- Федеральный закон № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 г. «Жилищный кодекс Российской Федерации» [5];

Некоторые статьи содержат в себе положения, которые определяют виды жилищного фонда, назначение жилых домов и жилых помещений, порядок перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые и т.п.

Отражены вопросы по предоставлению коммунальных услуг, переустройству и перепланировке жилых помещений и т.д.

– Положение Банка России от 19.06.2012 г. № 383-П «О правилах осуществления перевода денежных средств» [11];

– Положение Банка России от 29.06.2012 г. № 384-П «О платежной системе Банка России» [12];

– Федеральный закон Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г., № 102-ФЗ;

На данный момент основным нормативно-правовым актом, который регулирует ипотечное кредитование в Российской Федерации, является Федеральный закон «Об ипотеке» [7]. Следует отметить, что этот закон не отменяет соответствующих норм ГК РФ, которые так или иначе, регулируют залоговые правоотношения в нашей стране. В Законе «Об ипотеке» также отмечается, что со дня введения в действие данного закона нормы Закона «О залоге» подлежат применению исключительно в тех случаях, когда они не противоречат Закону «Об ипотеке». Подобным образом разрешается ситуация и в соотношении Закона «Об ипотеке», ГК РФ и с иными правовыми актами. Нормы этих законов также применяются в части, которые не противоречат Закону «Об ипотеке» [14].

Закон «Об ипотеке» включает в себя механизм, который позволяет покупать жилье с помощью привлечения средств кредитных организаций, поэтому данный Закон имеет принципиальное значение для выхода нашей страны из кризиса. Связано это, в первую очередь, с тем, что данный закон способствует более активному оживлению оборота недвижимости как в целом по стране, так и внутри субъектов, также способствует ускорению оборачиваемости денежных средств и улучшению кредитования. Именно эти факторы и призваны оживить экономику

страны, а также облегчить правоотношения между участниками гражданского оборота.

Данный нормативно-правовой акт закрепил права и обязанности всех участвующих субъектов, которые имеют отношение к ипотечному кредитованию.

В данном законе были приведены и сформулированы базисные положения договора, раскрыты его понятия, которые важны для четкого понимания работы закона.

Также, прописаны моменты, с которых договор ипотеки считается заключенным и вступает в силу. Четко прописаны пункты, которые обязательно должны быть отражены в договоре, определены обязанности и права всех сторон и т.д.

– Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ [6];

Данная система регистрации прав на недвижимое имущество не является статичной, она постоянно развивается и совершенствуется. Самой главной целью этого процесса, которую преследует государство, является защита законных прав и интересов субъектов гражданско-правовых отношений, упрощение взаимоотношений физических и юридических лиц с органами, выполняющими государственную функцию по государственной регистрации прав на недвижимое имущество [15].

За последние годы была проведена реформа в системе государственной регистрации. Главным образом, это было связано с обобщением всех сведений об объектах недвижимого имущества. В рамках реформы на территории страны была создана единая система Росреестра, во многом, благодаря которой резко сократились случаи двойных продаж и перепродаж одного объекта недвижимости.

Эта реформа позволила сделать систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество более совершенной и прозрачной.

После того, как Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» начал действовать, были приняты и вступили в силу множество нормативно-правовых актов, как конкретизирующих положения настоящего Закона, так и регулирующих отношения в смежных областях.

– Федеральный закон № 218-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «О кредитных историях» [9];

В данном Законе определены понятие и состав кредитной истории, основания, порядок формирования, хранения и использования кредитных историй, регулируется связанная с этим деятельность бюро кредитных историй, принципы их взаимодействия с источниками формирования кредитной истории, заемщиками, органами государственной власти, органами местного самоуправления и Банком России.

– Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [10];

Данный закон призван оградить дольщиков от недобросовестных застройщиков. ФЗ регламентирует отношения сторон относительно привлечения денег на строительство и возникновения прав на квартиры у дольщиков. До вступления в силу 214-ФЗ 1 марта 2005 года застройщики, как правило, начинали строить, едва получив доступ на стройплощадку, попутно оформляя разрешительную документацию. При этом квартиры начинали продавать с самых ранних стадий строительства, т.к. требовалось финансирование на постройку дома. Цена квадратного метра была существенно ниже «квадрата» на вторичном рынке, что делало покупку квартиры в новостройке весьма выгодным мероприятием, хотя и очень рискованым.

– Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ [8].

Закон принят для контроля и регулирования правоотношений сторон при проведении оценки объектов или субъектов. Помимо, указанный закон регламентирует процессы и мероприятия, необходимые для проведения во время оценки.

Ипотека подлежит государственной регистрации организациями юстиции в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

На российском рынке ипотеки деятельность кредитных организаций управляется работающими законодательными актами, которые организуют систему ипотеки. С середины 90-х гг. в России началось формирование законодательной базы ипотечного кредитования. В Конституции Российской Федерации 1993 года зафиксированы права граждан на жилье и охрану частной собственности [17]. Особым прогрессом ипотечного законодательства стало принятие первой (1994 г.) и второй (1996 г.) частей ГК РФ.

Кодекс определяет общие правила обеспечения кредитов под залог недвижимости; положения о праве собственности и других вещных правах на иные помещения; основания обращения взыскания на заложенное жилое помещение и другое. ГК РФ предусматривает ряд правил в отношении обязательной государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, а также возникновения, ограничения и перехода таких прав [21].

Как и в любом правоотношении, в отношениях, связанных с залоговыми обязательствами существуют элементы структуры отношения: объект и субъект, права и обязанности. Субъекты обладают своими специфическими правами, обязанностями и особенностями, которые присущи только им.

Таким образом, субъектом ипотечных правоотношений законодатель выделяет:

а) залогодателя – это лицо, которым было предоставлено в залог недвижимое имущество;

б) залогодержателя – это лицо, которое приняло передаваемое имущество в залог от залогодателя.

Правовое регулирование в любом случае (не зависимо от того, какие отношения регулируются в каждом конкретном случае) предполагает наличие некоторого набора определенных качеств у субъектов права. Такая правовая категория как правосубъектность, определяет какие качества должны быть присущи субъектам, чтобы они могли иметь права и нести соответствующие обязанности.

Залогодатель и залогодержатель имеют права и обязанности, основные из них закреплены в ГК РФ, также закон предусматривает возможность по соглашению сторон дополнить договор новыми положениями и пунктами, которые не противоречат действующему законодательству.

Приобретая любой объект недвижимости, и при этом, используя заемные средства банка, следует всегда помнить, что существуют определенные риски. Например, полная или частичная потеря имущества, потеря права собственности (титула права собственности), а также потеря трудоспособности заемщика (что в условиях сегодняшнего кризиса приобретает особую актуальность) или его смерть. Обезопасить не только заемщика, но и придать уверенности кредитору в надлежащем исполнении обязательств заемщика призван договор ипотечного страхования (комплексного, риска утраты титула права собственности и т.д.). На данный момент, большинство банков обязуют на дату выдачи кредитных средств заемщику заключать договор страхования на определённые обязательные риски. Заключение подобного рода договора со страховой компанией, дает не только уверенности заемщику, который берет значительную сумму денег в долг у кредитной организации, что в случае определенной жизненной ситуации он не останется на улице с действующим кредитом, но и банку, как кредитору, который должен быть уверен, что в случае, если произойдет страховое событие, перед банком будут выполнены все обязательства в полном объеме.

Банки-кредиторы, как правило, требуют, чтобы заемщик дополнительно страховал свою жизнь, трудоспособность и риск утраты права собственности на жилье (титул). Чаще всего банки требуют заключать договор ипотечного страхования на тот срок, на который оформляется ипотечный кредит. Что касается утраты права собственности на жилье, то некоторые банки требуют страховать этот риск на весь период ипотечного кредитования, а некоторые только на 3 года (срок исковой давности по недействительным сделкам). Если жилье приобретается в новостройке, то титул страховать необязательно, так как риски ничтожны.

Чтобы подстраховаться, при ипотечном страховании жилья некоторые банки настаивают на страховке в сумме кредита, увеличенной на 10%, некоторые не требуют соблюдения данного условия и принимают договор страхования, заключенный ровно на сумму кредита. Как правило, у каждого банка имеется свой список аккредитованных страховых компаний, которые являются его партнерами, и заемщикам ипотечного кредита настоятельно рекомендуется страховать именно в этих компаниях.

Тарифы на страхование рисков определяются индивидуально для каждого заемщика. Страхование жилья составляет малую часть, обычно даже меньше одного процента от суммы кредита. На сумму страховой премии по страхованию объекта влияет довольно много факторов: техническое состояние жилья в целом, наличие отделки и многое другое. Что касается тарифа по страхованию жизни и трудоспособности заемщика ипотечного кредита, то этот тариф «стоит» подороже и в некоторых случаях может составлять даже 1,5 процента от суммы кредита. Также, как и на любой другой тариф, на него влияют множество факторов: какого пола заемщик, его возраст, состояние здоровья (иногда даже может потребоваться предоставление справки из психо-нарко диспансера или же будет достаточно просто водительского удостоверения), немалую роль при расчете тарифа на жизнь играет и то, на какой работе работает заемщик, характер выполняемых им работ. Иногда банки требуют застраховать так же жизнь и созаемщика, но только в том



случае, если созаемщик участвует в сделке своими доходами. Следующий риск, который страхуется – это титул, точнее риск его утраты, как собственника. При страховании титула имеет значение так называемая «юридическая чистота» жилья, например как часто были переходы права собственности, кто являлся в прошлом и кто является в настоящем времени собственником закладываемого объекта. Тарифы при расчете страховой премии здесь одни из самых низких, от 2/10 до 7/10 процента. И, соответственно, чем выше риски потери права собственности, чем больше негатива, тем и будет выше тариф на страхование.

Страховые платежи по ипотеке, как правило, осуществляются раз в год. Когда подходит срок платежа, банк уведомляет страховую компанию об остатке основного долга заемщика, и, исходя из этой суммы, рассчитывается страховая премия на следующий год. Расхоже мнение, что страховка в последующие года намного меньше, чем в предыдущие периоды. Но это утверждение верно лишь в тех случаях, когда заёмщик осуществлял на довольно большие суммы частично-досрочные погашения займа в счет основного долга, а не срока. На последующую страховку влияют в основном возраст заёмщика и остаток основного долга на дату пролонгации договора страхования. Таким образом, получается, что если заемщик платил по графику (или вносил небольшие суммы в качестве частичного погашения кредита в счет уменьшения суммы основного долга, а не срока), то и сумма страховой премии не будет значительно отличаться от графика страховых взносов при заключении договора страхования. Если ипотечный кредит погашен досрочно, то так же досрочно можно будет и расторгнуть договор страхования и вернуть уже излишне уплаченную сумму страховой премии, предоставив справку из банка-кредитора о полном погашении кредитных обязательств.

Возникновение залоговых правоотношений, порождает тем самым, комплекс взаимных прав и обязанностей участников таких правоотношений – залогодателя и залогодержателя.

Распоряжение имуществом, принадлежащем на праве собственности – является одним из трех правомочий собственника, которое дает возможность по

своему усмотрению совершать в отношении имущества любые действия – отчуждать, продавать, менять, дарить, если это не нарушает права и интересы, которые охраняются законом, других лиц. Залогодатель, как собственник заложенного имущества, сохраняет за собой право распоряжения этим имуществом, однако теперь с определенными ограничениями.

В случае распоряжения залогодателем предметом залога с нарушением правил залогодержатель может потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если это требование не будет удовлетворено, то и обратиться взыскание на предмет залога.

Кредитор должника по договору ипотечного кредитования, в случае отчуждении заложенного объекта недвижимости должником, без согласия на такое действие залогодержателя (или в случае иных грубых нарушений, которые указаны в договоре или прописаны законодательно) может потребовать по своему усмотрению: или признание недействительности такой сделки или досрочное исполнение должником обязательств.

Однако, на сегодняшний день, мало представляется возможным продажа заложенного имущества без уведомления банка. Вся информация по истории сделок с каждым объектом хранится в Управлении Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии. Они попросту не регистрируют продажу и последующую покупку. Поскольку для регистрации нового права собственности продавцам (залогодателям) нужно будет сначала снять обременение путем полного погашения кредита, предоставления справки из банка о полном расчете по кредитному обязательству и отсутствии каких-либо претензий, и, самое главное, будет необходимо предоставить оригинал закладной, которая хранится в банке, а ее копия – в регистрационной палате. И тем более, довольно многие знают, что для того, чтобы посмотреть насколько недвижимость, которая планируется к покупке, юридически чистая, достаточно взять выписку из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с

ним все в той же регистрационной палате. В этой выписке и будут отображаться все переходы прав и обязанностей и все ограничения и обременения.

В тех случаях, когда залогодатель не передает имущество залогодержателю, первый имеет право не только пользоваться в соответствии с назначением заложенного имущества, но и извлекать из него плоды и доходы.

Итак, для регулирования отношений по поводу залога недвижимости главным источником права является закон об ипотеке, которым в отношении ипотеки могут быть предусмотрены иные правила, чем в ГК РФ применительно к залогоу, имеющие приоритетное положение над общими положениями Гражданского кодекса о залоге.

### 1.3 Современное состояние ипотечного кредитования в РФ

Под ипотекой понимается кредит, предоставленный под залог недвижимости. На современном этапе существует множество банков с разными программами ипотечного кредитования. В настоящий момент ипотека является довольно важным рыночным инструментом, благодаря которому население может себе позволить приобрести жилье на первичном или вторичном рынках.

После начала мирового финансового кризиса в 2008 году в США, который в дальнейшем затронул и весь мир, к ипотечному кредитованию стали относиться с повышенным вниманием, и требования получения ипотечного займа стали более серьезными. Помимо данного кризиса немаловажную роль играет и платежеспособность населения, которая с 2014 года в РФ несомненно снижается с учетом обострившихся конфликтов на Украине и в Сирии. Таким образом, в целях поддержания спроса на жилье и, одновременно с этим, осуществить поддержку строительной отрасли, Российское государство в конце 2016 года дало старт федеральной программе «Ипотека и арендное жилье». Благодаря данной программе правительство России старается привлечь потенциальных покупателей

жилья с одной стороны и, одновременно с этим, решить жилищный вопрос многих семей [34].

Увеличенные в последние годы ставки по ипотеке, которые достигали за 2014-2017 гг. 15-18%, привели к реальной угрозе остановки многих строительных проектов. Таким образом, данная программа должна помочь поддержать строительную отрасль, а также и сопутствующие ей иные отрасли промышленности и производства.

До введения данной программы с 2015 года по 2017 г. действовала программа субсидирования ставок за счет бюджетных средств, то есть часть процентных выплат брало на себя государство. Тем самым, банки устанавливали не более 12% по программе жилищного кредитования. По данной программе за 2015-2016 гг. была оформлена почти половина всех ипотечных программ и было приобретено порядка 25,7 млн кв. м. жилья на первичном рынке. Согласно данным статистики, благодаря такой программе было привлечено в строительный сектор более 124 млрд руб. внебюджетных средств, из которых 46 млрд руб. составляли средства населения.

Перейдя на новую национальную программу поддержки строительной сферы, по итогам первого квартала 2017 г. было выдано 324 млрд руб. ипотечных займов. В марте началось поднятие рынка жилья, и по итогам апреля 2017 года было выдано займов на общую сумму 150 млрд руб., что на 26% выше показателя 2016 г., когда было выдано за аналогичный период ипотечных кредитов на сумму 119 млрд рублей. Исходя из анализа абсолютного значения стоит отметить, что объем ипотечного кредитования за первый квартал 2017 г. является рекордным показателем.

Данная динамика была достигнута за счет новой государственной программы, а также благодаря тому, что в марте несколько крупнейших банков снизили ставки по ипотечным займам на 1,3-2,6%. Таким образом, средняя ипотечная ставка среди 15 крупнейших банков составила 10,65%, что на 0,74% ниже уровня 2016 г., когда средняя процентная ставка составляла 11,39% [35].

Исходя из этого, стоит отметить, что, учитывая последние положительные тенденции на рынке ипотечного кредитования, а также сопутствующих факторов, которые непосредственно отражаются на спросе ипотечного жилья, можно выделить положительную тенденцию увеличения спроса и увеличения количества выдаваемых ипотечных займов в 2017 г. Исходя из основных оценок, рост ипотечных займов в 2017 г. по сравнению с 2016 г. составит 110-115%. На сегодняшний день прогнозируется выдача более 1 млн ипотечных займов и понижение процентных ставок.

Для России нужна более гибкая система ипотечного кредитования, которая будет включать в себя различные сочетания и совокупности финансовых инструментов, а также выгодные схемы накопления, которые позволяют заемщикам рефинансировать свои кредиты и создавать дополнительные резервы накопления. Если органы власти, например, региональные или даже муниципальные, будут реализовывать различные схемы и программы, которые делают ипотечные кредиты более доступными для населения, то и качество и количество ипотечных кредитов возрастет в разы [19, с.33].

В научной литературе бытует суждение, что ипотечное кредитование должно развиваться в направлении уменьшения размеров ипотечных кредитов, так как благодаря этому процессу оно сможет охватить новые группы граждан, которым нужен именно такой небольшой кредит. Благодаря этому мероприятию получится снабдить кредитами большее количество людей и повысить уровень их жизни, наделив возможностью получать небольшие ипотечные кредиты [28, с.24].

Существует множество семей, которые не располагают достаточными финансовыми средствами, и именно поэтому они используют возможность расплачиваться частью старого или нового жилья. Граждане, которые получают жилищные сертификаты и жилищные субсидии, таким же образом могут оплачивать часть жилья ими, дополняя собственные средства и ипотечный кредит. Такая возможность очень важна для большого слоя населения и дает им возможность приобретать новое имущество для семейной жизни.

Таким образом, можно сделать вывод, что крайне важно соответствие доходов граждан и тех ипотечных условий, которые предлагаются банками в современном обществе. Обычный ипотечный кредит должен соответствовать доходам большей части граждан, чаще всего он приемлем только в рублях, так как большинство граждан получают заработную плату в рублях. Срок такого кредита должен составлять не менее 15, но не более 30 лет, а процентная ставка по такому кредиту должна быть как можно ниже на уровне 7-10% годовых и изменяться в соответствии с изменением доходов граждан и общей экономической и политической ситуации в стране. Именно в таком случае ипотечное кредитование будет приближаться к своей идеализированной форме.

На практике очевидным фактом является то, что независимо от доли ипотечного кредитования, спрос на жилье стабильно ежегодно повышается на 10-20%, что говорит о положительной тенденции, а также о возможности мультипликации налога.

Несмотря на всю выгоду для заемщиков, стоит отметить, что механизм ипотеки дает небольшие дополнительные доходы для бюджетов. Именно поэтому бюджеты могут стать одним из направлений дополнительного финансирования жилья на региональном и муниципальном уровнях. Именно поэтому система ипотечного кредитования сможет стать цельной, охватывая новые источники финансирования.

Есть ряд способов, которые действительно могут привлекать свободные денежные средства населения в жилищную сферу. К таким способам относятся [19, с.33]:

1) организация продажи жилья в рассрочку и долевое строительство, которое в современном мире набирает большую популярность;

2) сберегательные программы в жилищной сфере:

– заключение между банком и гражданином договора, в условиях которого прописывается обязательство заемщика не более чем за 1 год накопить

определенную сумму денег, которая впоследствии будет являться первоначальным взносом при оформлении ипотеки;

– после этого банк выполняет свое обязательство, предоставляя ипотечный кредит клиенту на приобретение жилья, если клиент добросовестно выполнил свое обязательство по накоплению;

3) налаживание системы строительных сбережений и внедрение ссудо-сберегательных касс;

4) разработка и внедрение региональных программ с использованием ресурсов региональных и муниципальных бюджетов.

Не смотря на довольно положительные прогнозы, нельзя не обратить внимание на значительное сокращение числа кредиторов, предоставляющих услуги ипотечного кредитования, что представлено наглядным образом в таблице 3 [39]. Так в 2015 году их число составляло 559 организаций, в 2016 году их количество сократилось на 13,4% и составило 484 организаций. А уже в 2017 году их число уменьшилось еще на 74 и достигло отметки 410 организаций. Такое сокращение, прежде всего, может быть связано с массовыми отзывами лицензии Центральным Банком в последнее время.

Таблица 3 – Количество кредитных организаций – участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России за 2015–2017 гг.

Период	Количество действующих кредитных организаций	Количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК	В единицах	
			Количество кредитных организаций, приобретающих права требования по ИЖК	Количество кредитных организаций, осуществляющих перекредитование ранее выданных ИЖК
2015 г.	733	559	141	34
2016 г.	623	484	128	41
2017 г.	561	410	118	54

Подводя итог, следует отметить, что в условиях финансово-экономической напряженности недвижимостъ остается одним из немногих надежных объектов инвестирования. Благодаря этому ипотечное кредитование остается актуальным на сегодняшний день и стремительно развивается. Однако существуют и проблемы, препятствующие быстрому развитию рынка ипотечного кредитования в России. К таким проблемам можно отнести нехватку ресурсной базы кредитно-финансовых институтов, неадаптированность некоторых ипотечных программ к российским реалиям, сложности оценки кредитоспособности заемщика и другие.

Резюмируя, можно сказать, что на сегодняшний день существует довольно много программ по ипотечному кредитованию для различных представителей населения и данные программы, прежде всего, регулируются Законом об ипотеке. Кроме того, ипотечное кредитование довольно значимо в РФ, поскольку способно значительно ускорить развитие экономики страны в целом, так как при росте спроса на ипотеку происходит рост новостроек, что оживляет некоторые отрасли промышленности, увеличивает объемы производства и дает возможность дальнейшей модернизации. Однако в данной сфере существуют как проблемы, так и достижения.



## 2 АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО)

### 2.1 Общая характеристика и анализ финансового состояния АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)

АКБ Абсолют Банк (ПАО) – основан в 1993 году и является универсальным банком. Абсолют Банк представляет полный спектр финансовых решений для реализации планов и ожиданий частных и корпоративных клиентов. Банк имеет Генеральную лицензию на осуществление банковских операций от 11.08.2015 г. №2306, без ограничения срока действия и лицензию на привлечение во вклады и размещение драгоценных металлов от 11.08.2015 г. №2306.

По данным на 22.11.2017 года у банка есть семь акционеров, основной из них – Публичное акционерное общество «Объединенные Кредитные Системы» (входит в структуры Негосударственного Пенсионного Фонда «Благосостояние»), доля которого составляет 54,1474%. Следующим по доле акций 19,899%, занимает Акционерное общество «Управляющая компания ТРИНФИКО», доверительный управляющий средствами пенсионных резервов НПФ «БЛАГОСОСТОЯНИЕ». Остальными акционерами являются: Акционерное общество «Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП», доверительный управляющий средствами пенсионных резервов НПФ «БЛАГОСОСТОЯНИЕ» (14,4012%); Закрытое акционерное общество «Лидер», доверительный управляющий средствами пенсионных резервов НПФ «БЛАГОСОСТОЯНИЕ» (6,4606%); Общество с ограниченной ответственностью «ТрансФинКапитал» (2,9785%); Акционерное общество «Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП», доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Спектр» (2,0709%); Акционеры-миноритарии (0,0423%) [39].

Абсолют Банк входит в топ-40 крупнейших российских банков по размеру

чистых активов на 1 января 2016 года по данным Банка России. На 1 апреля 2016 года активы по МСФО составляют 256 млрд рублей. Финансовая устойчивость Абсолют Банка подтверждается рейтингами ведущих рейтинговых агентств мира – Fitch Ratings и Moody's. Банку присвоены рейтинги Moody's по долгосрочным депозитам – B1, национальный долгосрочный рейтинг – A2.ru. Агентство Fitch присвоило Абсолют Банку долгосрочный РДЭ – В+, национальный долгосрочный рейтинг – А-(rus). «Эксперт РА» присвоило рейтинг кредитоспособности на уровне А+ «Высокий уровень кредитоспособности».

Уставный капитал сформирован в сумме 5 417 475 880 рублей и разделен на 541 747 588 штук обыкновенных именных бездокументарных акций, номинальной стоимостью каждой акции составляет 10 рублей.

Акционеры Абсолют Банка значительно увеличили капитал Абсолют Банка и планируют наращивать его и в дальнейшем. Помимо этого, в 2015 году Абсолют Банк вошел в число стратегически важных российских банков, тем самым получил от АСВ 6 млрд рублей в рамках государственной докапитализации через облигации федерального займа.

Банк входит в топ-50 самых надежных банков России в 2015 году по версии Национального рейтингового агентства. По итогам 2015 года Банк улучшил свои позиции в рейтинге топ-10 ведущих ипотечных банков России и занял седьмое место по данным компании Русипотека.

Успешно работает в 16 регионах России, офисы банка расположены в Москве и Московской области, Санкт-Петербурге, Челябинске, Перми, Тюмени, Уфе, Екатеринбурге, Самаре, Казани, Нижнем Новгороде, Ростове-на-Дону, Краснодаре, Новосибирске, Омске, Кемерово, Магнитогорске, Стерлитамаке и Тольятти.

По данным МСФО на 1 апреля 2016 года, объем корпоративного кредитного портфеля банка составил 100,6 млрд рублей, объем розничного кредитного портфеля – 61,3 млрд рублей. Средства физических лиц (текущие счета и депозиты) на 1 апреля 2016 года составили 59,1 млрд рублей.

Абсолют Банк является участником Государственной Системы Страхования Вкладов России. Клиентами банка являются более 37 тысяч компаний различных секторов экономики, в числе которых пищевая и косметическая отрасли, металлургия, машиностроение, легкая и нефтяная промышленность и другие сегменты экономики. Банк России включил Абсолют Банк в список кредитных организаций, которые получили право работать с денежными средствами российских компаний, имеющих стратегическое значение для оборонно-промышленного комплекса и безопасности РФ. В банках, которые вошли в этот список, стратегические госкорпорации могут размещать средства на депозитах, а также открывать счета и аккредитивы [31].

Представим на рисунке 2 структуру корпоративного управления.

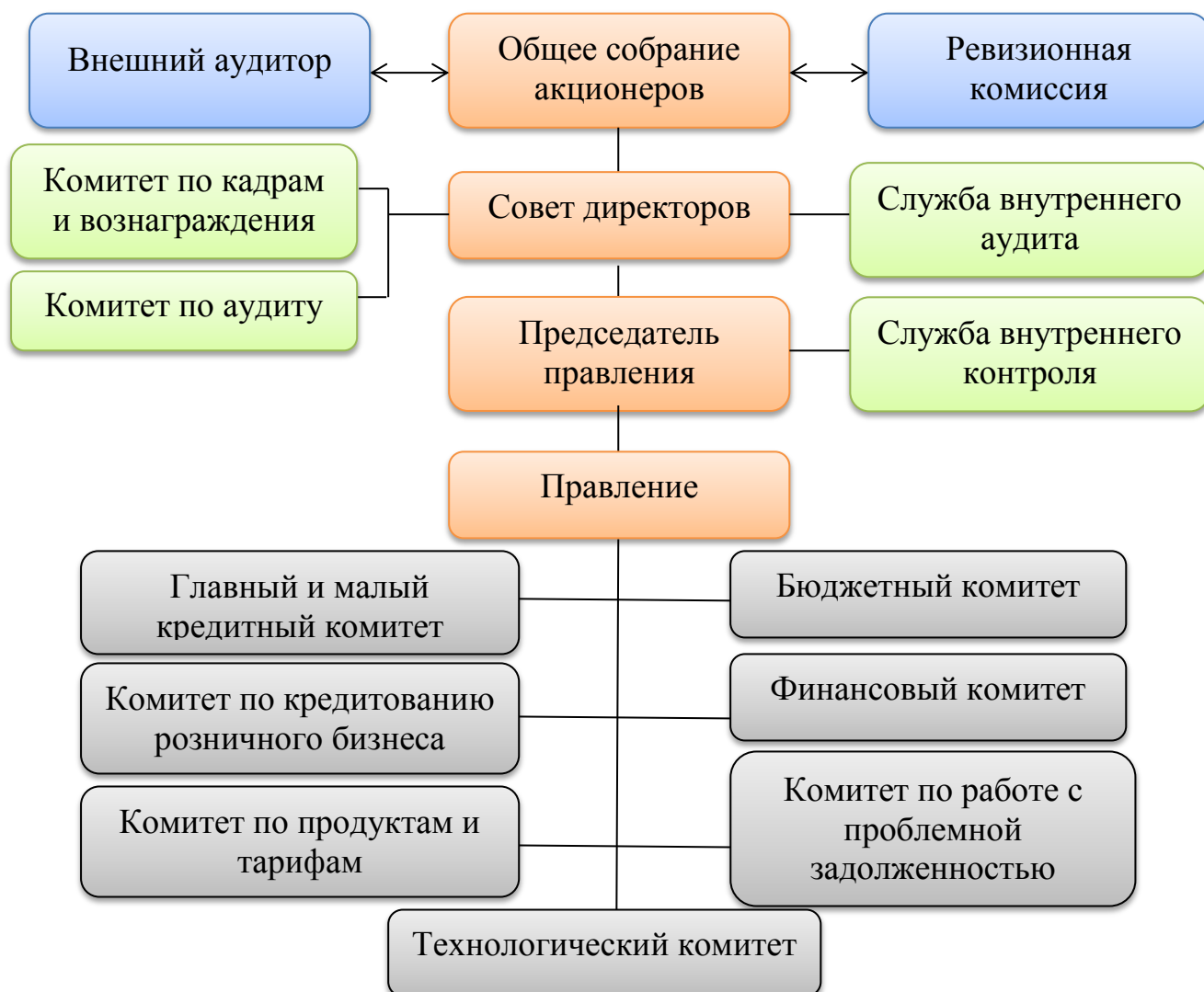


Рисунок 2 – Структура корпоративного управления

Высшим органом управления АКБ «Абсолют Банк» является общее собрание акционеров (пайщиков), которое проводится не реже одного раза в год. Общее руководство деятельностью банка осуществляет Совет директоров, который определяет стратегию развития банка, а также обеспечивает эффективный контроль над его финансово-хозяйственной деятельностью. С этой целью Совет директоров утверждает:

- приоритетные направления деятельности банка;
- стратегию развития банка на очередной год;
- положение об управлении внутреннего контроля и планы его работы.

В Совет Директоров Банка входят: Голиков Андрей Фёдорович, Дегтярев Андрей Владимирович, Денисенков Андрей Владимирович, Диланян Варган Петрович, Назаров Алексей Михайлович, Новожилов Юрий Викторович, Речкалова Елена Акимовна.

Члены Правления Абсолют Банка. Председателем Правления является Дегтярев Андрей Владимирович. В Состав Правления входят: Богуславский Андрей Александрович, Возный Максим Владимирович, Капинос Наталья Евгеньевна, Полтавский Владислав Алексеевич, Ушкова Татьяна Васильевна, Болтромюк Кирилл Николаевич, Фогельгезанг Анатолий Викторович.

Главный бухгалтер: Пригорницкая Ольга Николаевна. Заместители Главного бухгалтера: Савченко Ольга Владимировна, Иванькова Светлана Игоревна.

Банк ориентирован на обслуживание предприятий среднего бизнеса, их владельцев и сотрудников, и состоятельных частных клиентов.

Рассмотрим основные направления деятельности Банка.

1. Корпоративный бизнес: кредитование, лизинг, торговое финансирование и документарные операции, депозитные продукты, казначейские операции, расчетно-кассовое обслуживание, пластиковые карты.

2. Розничный бизнес: кредитование, ежедневное обслуживание, сберегательные и инвестиционные продукты.

3. Частное банковское обслуживание: вклады и депозиты, инвестиционные продукты, расчетно-кассовое обслуживание, страховые продукты.

4. Казначейство банка осуществляет дилинговые операции, операции с ценными бумагами, операции связанные с фондированием и управлением ликвидностью Банка, а также дополняет продуктовую линейку Корпоративного и Розничного бизнеса [31].

Далее проведем вертикальный и горизонтальный анализ баланса и отчета о финансовых результатах ПАО «Абсолют Банк», по результатам которого определим структуру и тенденции изменения статей.

Анализ АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) за 2015–2017 гг. произведен на основе горизонтального и вертикального анализа.

Важное значение для оценки финансового состояния имеет вертикальный (структурный) анализ, при котором приоритетное внимание уделяется изучению относительных показателей. Цель данного анализа состоит в определении удельного веса отдельных статей в итоге и оценке его колебаний. Относительные показатели нивелируют отрицательные последствия влияния инфляционных процессов на величину статей. Вертикальный анализ баланса представлен в Приложении В и в таблице 4.

Горизонтальный анализ заключается в подсчете изменений различных статей финансовых отчетов текущего года в стоимостном и процентном выражении по сравнению с предыдущим финансовым годом, что позволяет выявить тенденции изменения статей и определить темп роста (прироста) показателей. Процедура горизонтального анализа заканчивается формулировкой выводов относительно темпов роста показателей хозяйственных средств и их источников. Горизонтальный анализ баланса представлен в Приложениях Г и Д.

Эти два вида исследования дополняют друг друга. В вертикальном анализе выделяются элементы с большим удельным весом, в горизонтальном акцент делается на скачкообразных изменениях.

Для начала рассмотрим вертикальный анализ баланса банка.

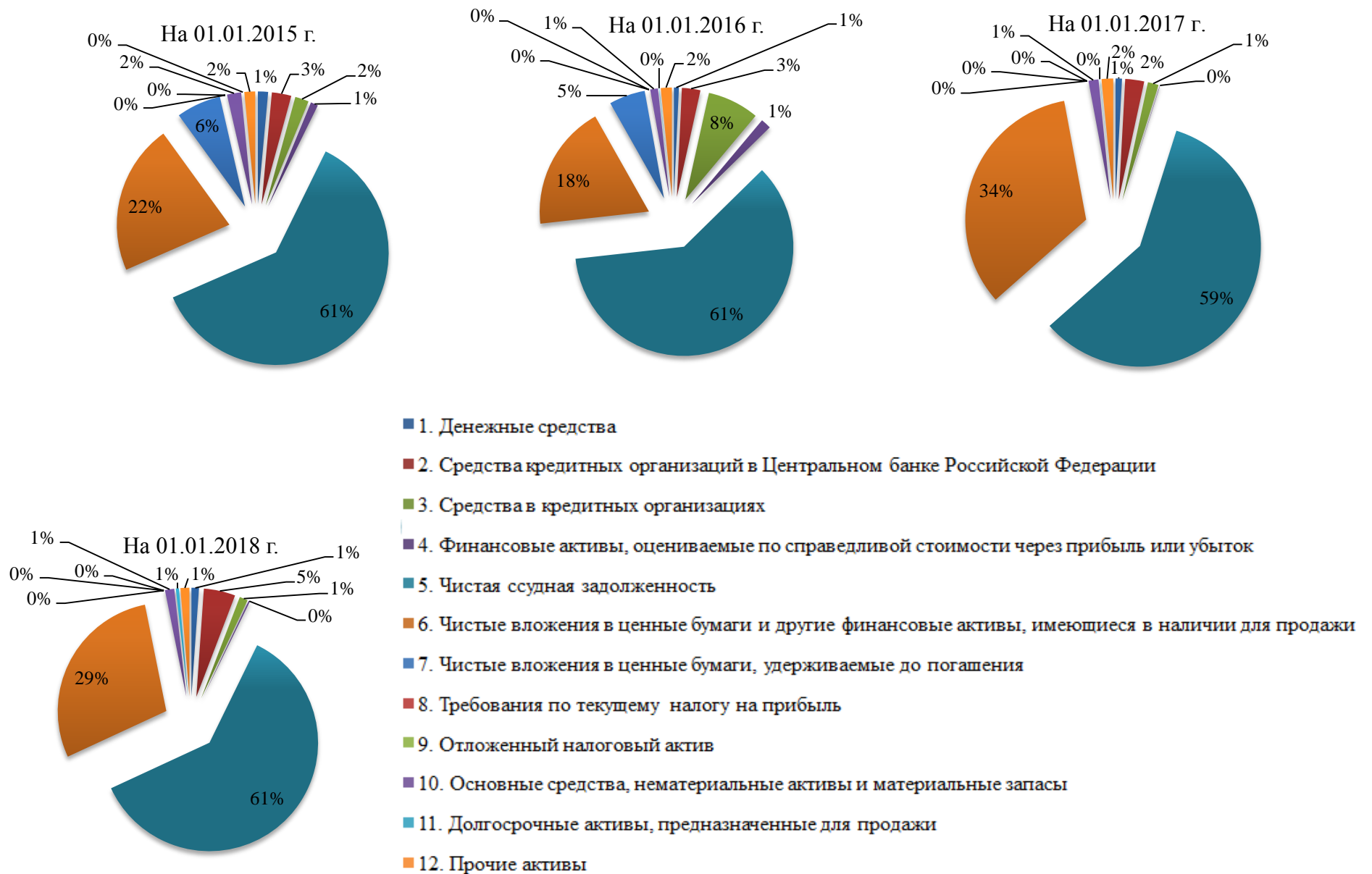


Рисунок 3 – Структура активов ПАО «Абсолют банк» за 2015–2017 гг.

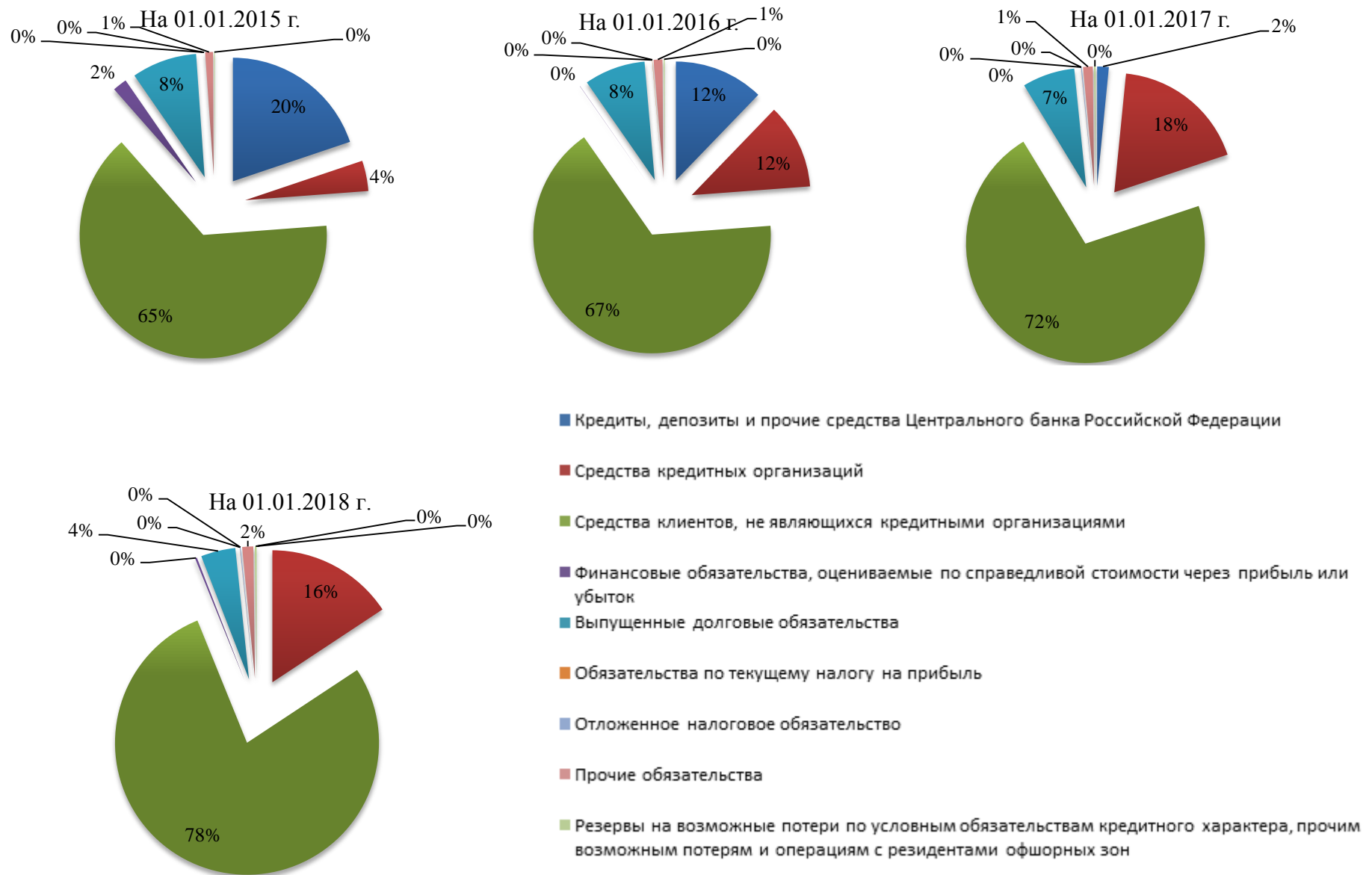


Рисунок 4 – Структура обязательств ПАО «Абсолют банк» за 2015–2017 гг.

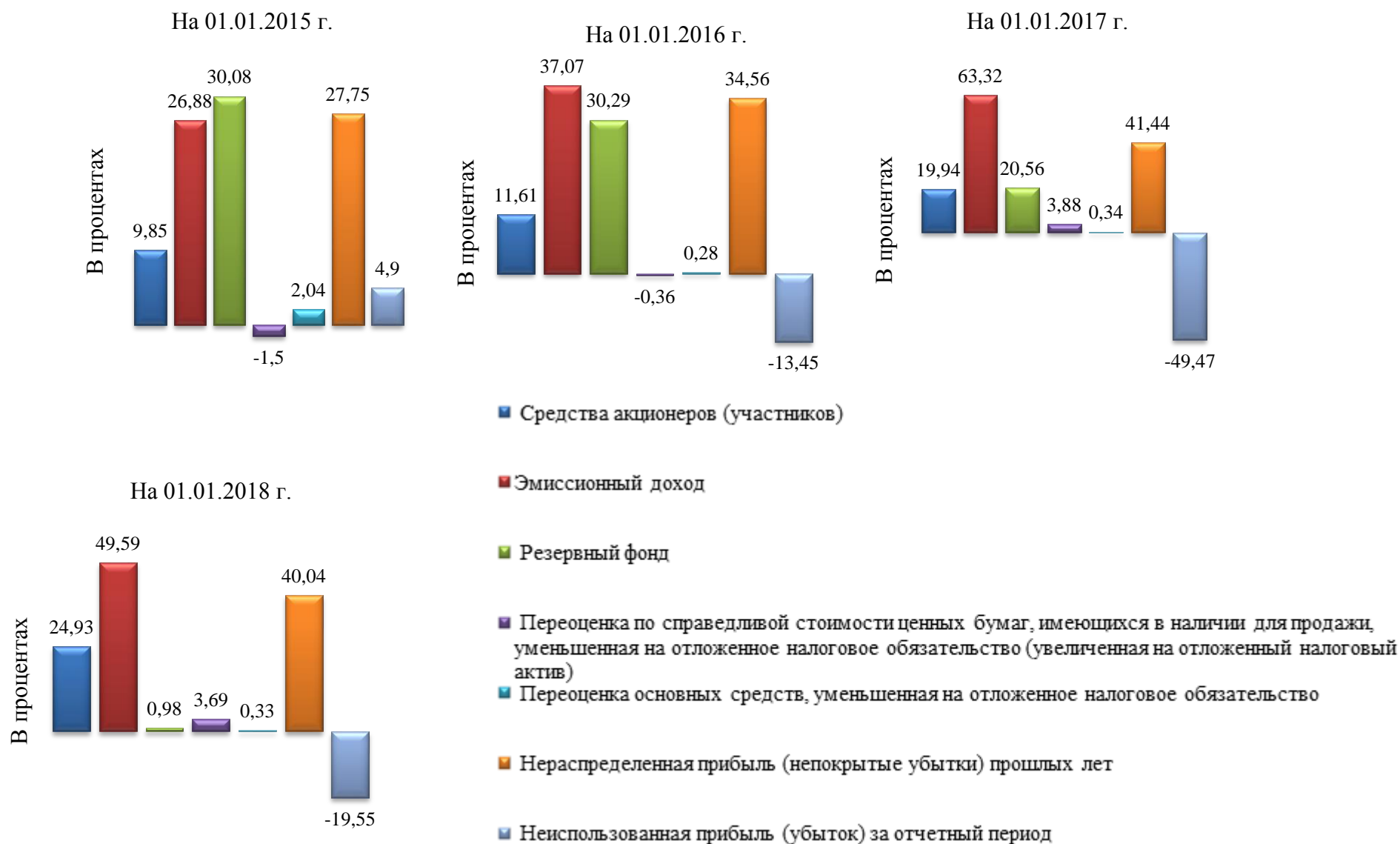


Рисунок 5 – Структура источников собственных средств ПАО «Абсолют банк» за 2015–2017 гг.



Решающей частью активных операций банка является чистая ссудная задолженность, ее доля с 01.01.2015 года по 01.01.2017 года постепенно уменьшалась, но на 01.01.2018 год наблюдается увеличение до 60,85%. Повышение данного показателя свидетельствует о том, что у банка снова увеличились оформленные кредиты.

Наименьшую долю в активных операциях банка занимают требования по текущему налогу на прибыль, их доля стремится к нулю.

В течение анализируемого периода обязательства банка возросли с 204 977 045 тыс. руб. до 233 237 900 тыс. руб.

Наибольший удельный вес в пассивах банка занимают средства клиентов, не являющихся кредитными организациями, их доля в пассивах на 01.01.2018 составила 78,15 %, возрастая с каждым годом. В то же время как доля собственных, занимает на начало 2018 года около 25 %. Это говорит о том, что банк в своей работе делает основной акцент на работу с предприятиями и физическими лицами. Повышение данного показателя говорит о том, что банк пытается больше заработать именно за счет данного источника.

Не маловажным и оптимистическим показателем для банка является увеличение доли резервов на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и по операциям с резидентами офшорных зон с 0,09% до 0,2%.

Источники собственных средств формируется в основном за счет эмиссионного дохода и нераспределенной прибыли.

Далее рассмотрим горизонтальный анализ баланса банка.

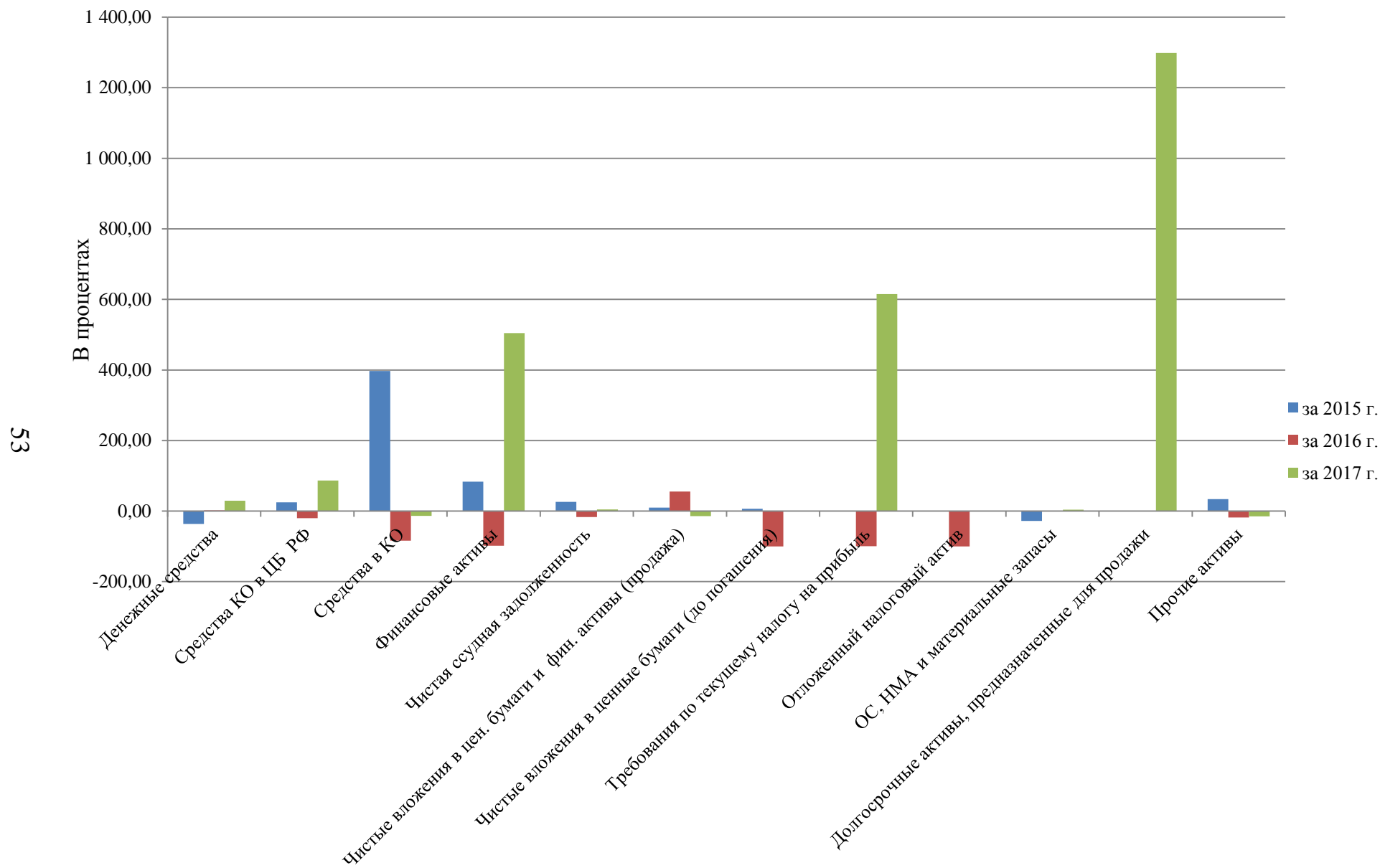


Рисунок 6 – Относительное отклонение активов ПАО «Абсолют банк» за 2015–2017 гг.

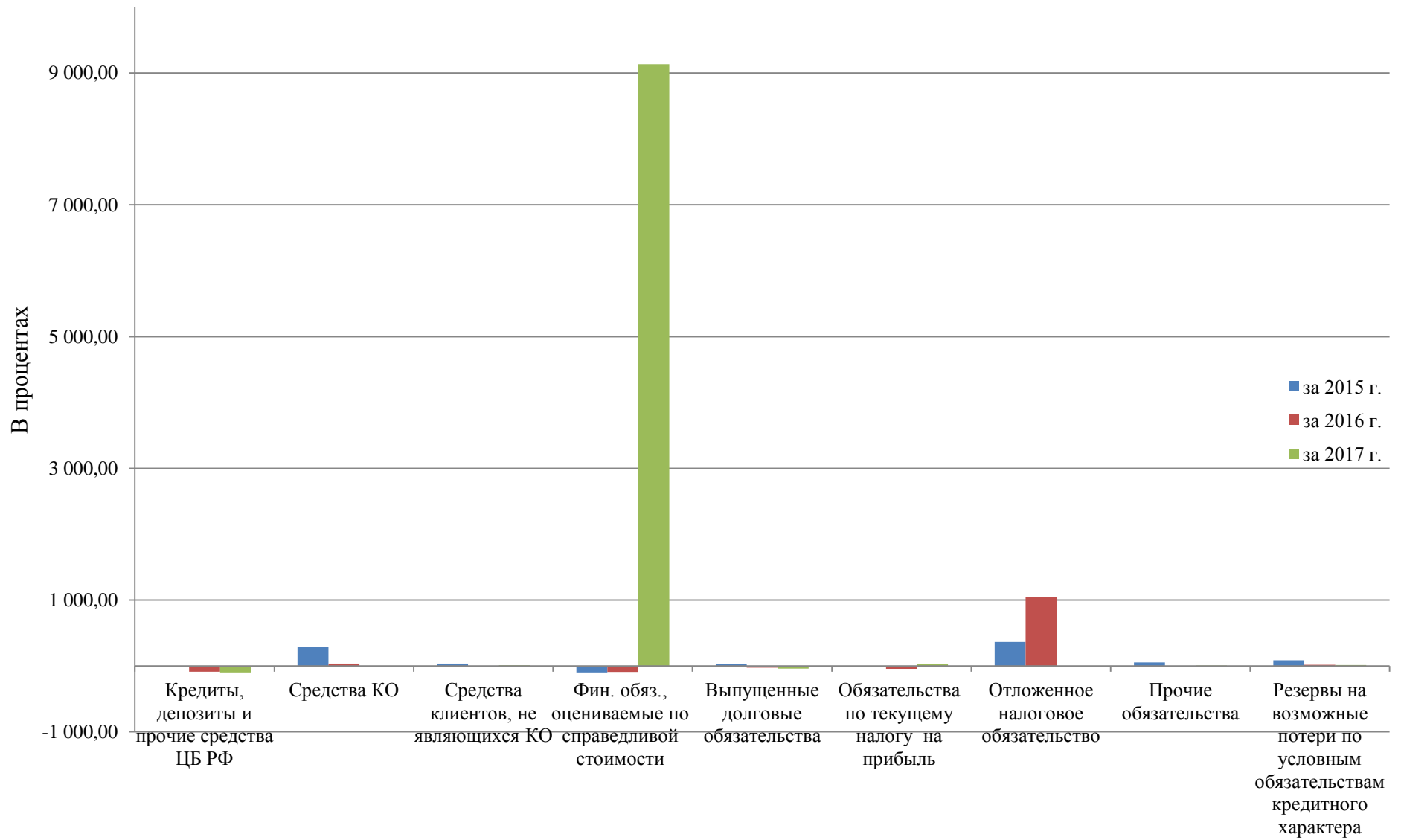


Рисунок 7 – Относительное отклонение обязательств ПАО «Абсолют банк» за 2015–2017 гг.

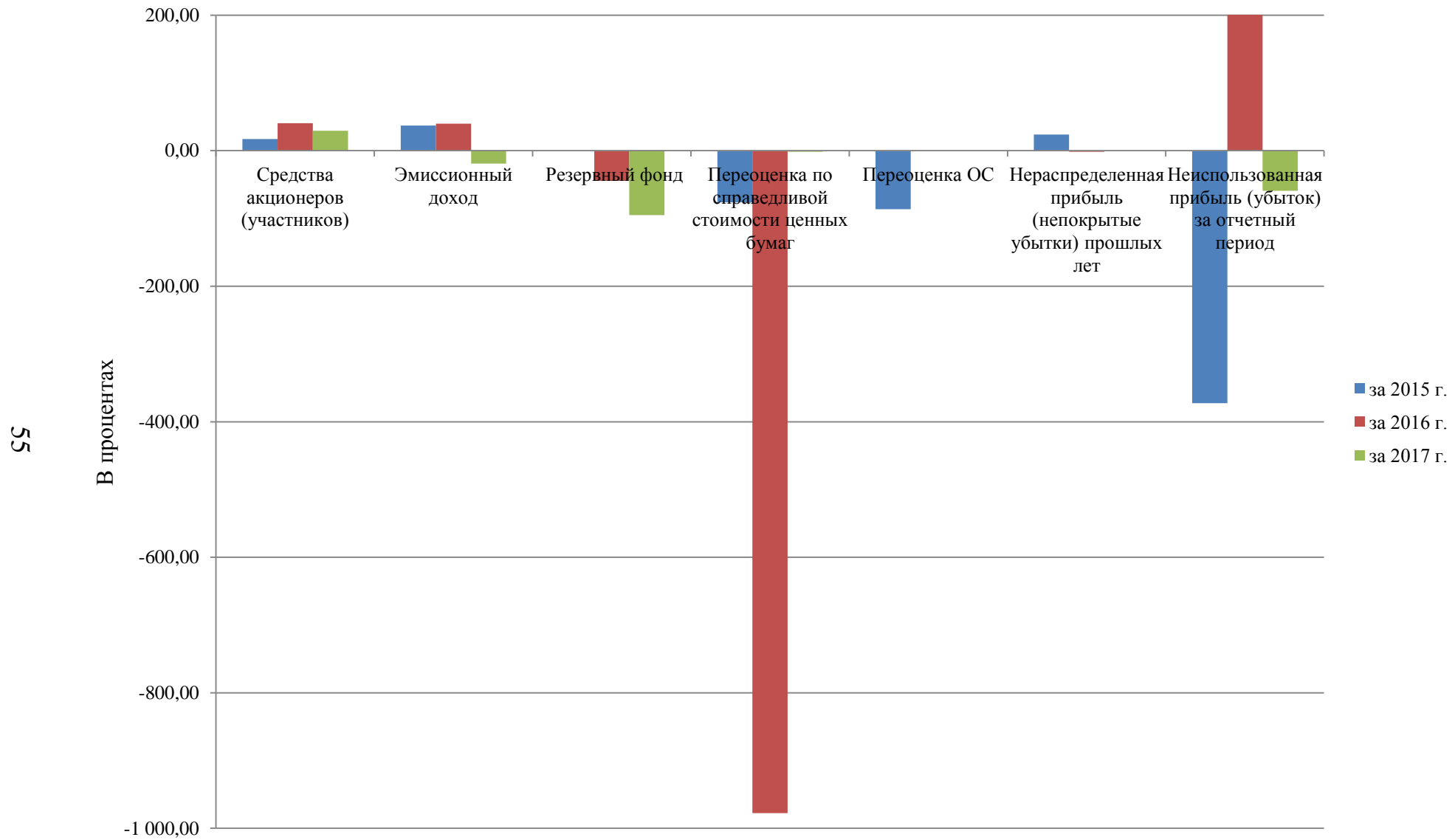


Рисунок 8 – Относительное отклонение источников собственных средств ПАО «Абсолют банк» за 2015–2017 гг.

Горизонтальный анализ баланса банка позволяет сделать следующие выводы. В 2016 году активы снизились на 13,98 %. Это произошло за счет уменьшения таких составляющих активов как средства в кредитных организациях на 83,79%; финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток на 98,01% и чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения на 100%. А в 2017 году наблюдается увеличение на 0,68 % за счет значительного увеличения таких статей как финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, требования по текущему налогу на прибыль и долгосрочные активы, предназначенные для продажи.

Так же увеличились средства в Центральном Банке Российской Федерации, что свидетельствует о некоторой осторожности в деятельности банка, отражающей последствия кризиса. Наблюдается уменьшение средств в других банках, это свидетельствует о том, что банк ограничивает свое сотрудничество с другими коммерческими банками.

Обязательства банка возросли в 2015 году на 31,12 %. При этом самое весомое увеличение в структуре пассивов – это увеличение средств кредитных организаций и отложенных налоговых обязательств, которые составили 282,55 % и 362,13 % соответственно. В 2016 году наблюдается снижение за счет кредитов, депозитов и прочих средств Центрального банка Российской Федерации на 88,87 % и финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток на 92,75 %. А в 2017 году снова происходит увеличение на 0,43 % по сравнению с 2016 годом в основном за счет финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, которые возросли на 557 499 000 рублей.

В источниках собственных средств наблюдается рост средств акционеров, в 2015 году рост составил 433 401 тыс. руб., в 2016 году 1 210 654 тыс. руб. и в 2017 году 1 231 527 тыс. руб. Источники собственных средств с каждым годом сокращаются, лишь в 2017 году наблюдается некий рост на 737 273 тыс. рублей.

Таким образом, политика банка направлена на размещение своих средств в форме кредитов. Факт увеличения средств клиентов, не являющимися кредитными организациями, говорит о грамотной депозитной политике банка. Но в то же время, банк имеет большую долю обязательств перед кредитными организациями.

Далее рассмотрим вертикальный и горизонтальный анализ отчета о финансовых результатах.

Таблица 4 – Вертикальный анализ процентных доходов и расходов ПАО «Абсолют банк»

Наименование	Сумма, в тысячах рублей			Удельный вес, в процентах		
	за 2015 г.	за 2016 г.	за 2017 г.	за 2015 г.	за 2016 г.	за 2017 г.
<b>РАЗДЕЛ 1. О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ</b>						
1. Процентные доходы всего, в том числе:	29 317 334	27 739 245	25 445 513	100,00	100,00	100,00
1.1 от размещения средств в кредитных организациях	152 162	179 392	390 901	0,52	0,65	1,54
1.2 от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями	22 523 339	19 600 642	17 153 699	76,83	70,66	67,41
1.3 от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)	0	0	0	0,00	0,00	0,00
1.4 от вложений в ценные бумаги	6 641 833	7 959 211	7 900 913	22,65	28,69	31,05
2. Процентные расходы всего, в том числе:	20 792 115	19 495 668	16 612 649	100,00	100,00	100,00
2.1 по привлеченным средствам кредитных организаций	5 186 949	4 759 513	3 782 972	24,95	24,41	22,77
2.2 по привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями	13 695 915	12 449 057	11 393 757	65,87	63,86	68,58
2.3 по выпущенным долговым обязательствам	1 909 251	2 287 098	1 435 920	9,18	11,73	8,64

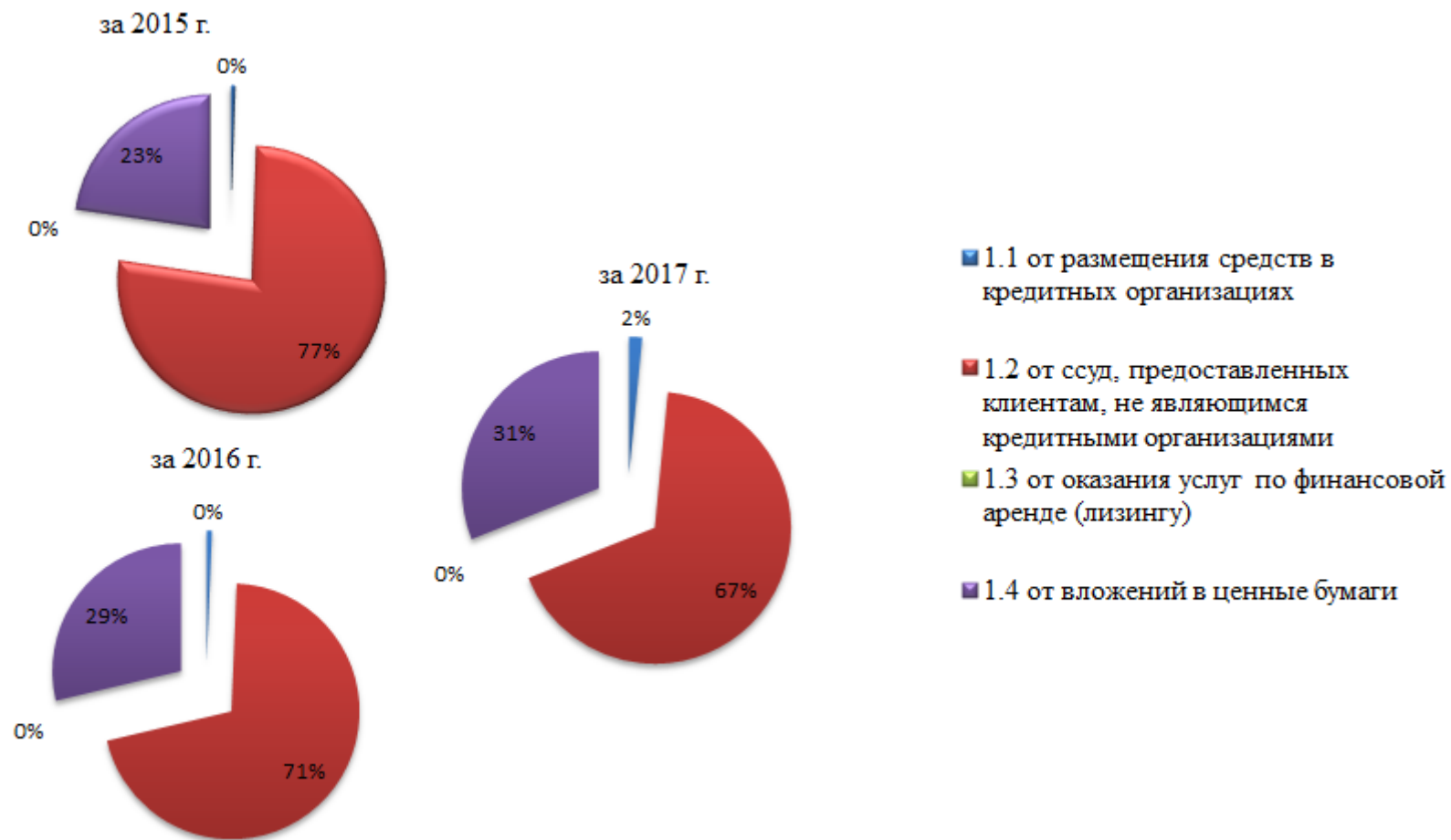


Рисунок 9 – Структура процентных доходов ПАО «Абсолют банк» за 2015–2017 гг.

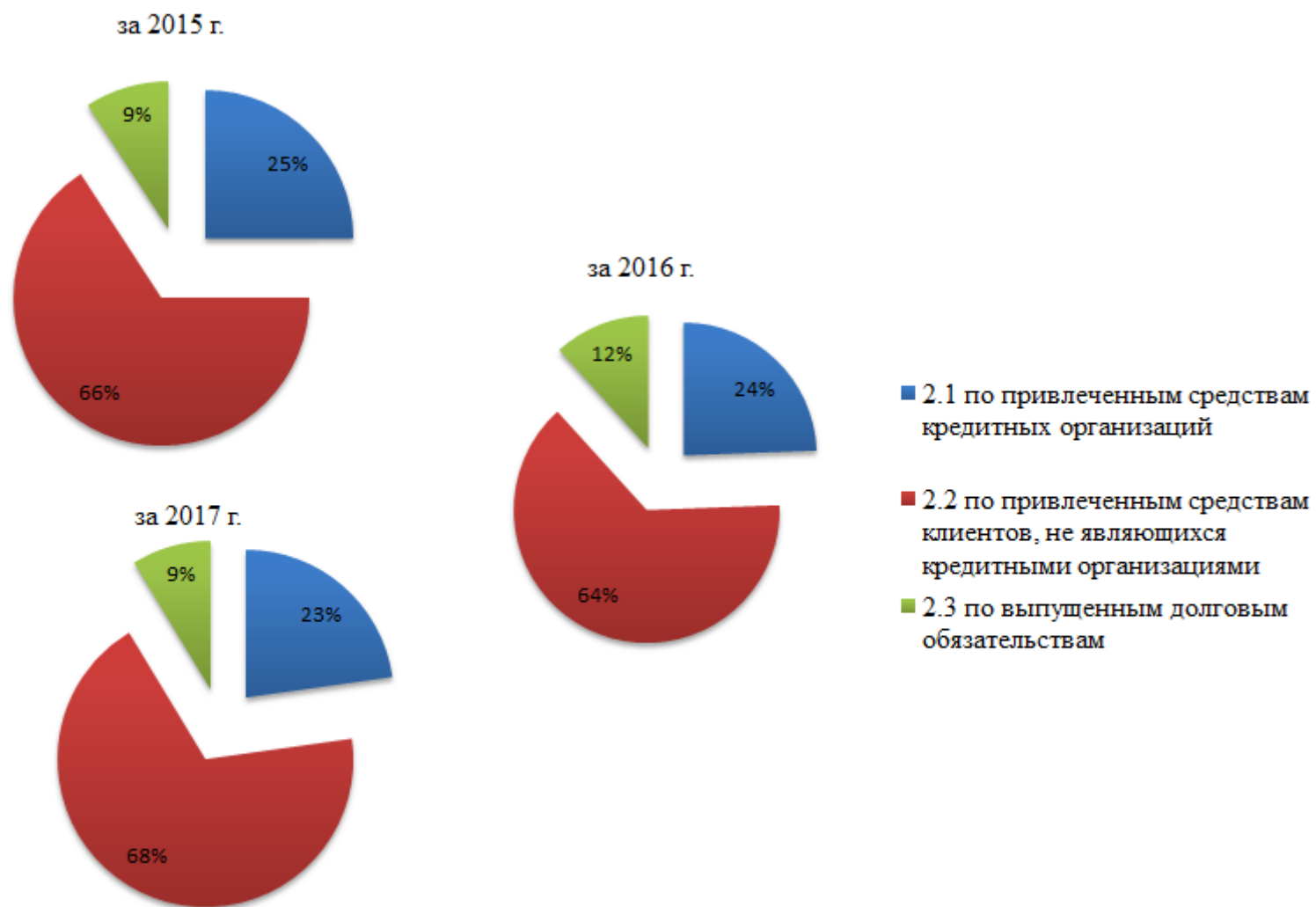


Рисунок 10 – Структура процентных расходов ПАО «Абсолют банк» за 2015–2017 гг.





Анализ отчета о финансовых результатах позволяет сделать следующие выводы. По данным горизонтального анализа отчета о финансовых результатах видно, что убыток после налогообложения в 2016 году увеличился на 6 940 080 тыс. руб. В 2017 году убыток сократился до 4 249 485 тыс. руб. Доля непроцентных доходов снизилось за счет снижения чистых доходов от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток в 2016 году на 3 225 031 тыс. руб., чистых доходов от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток и чистых доходов от операций с иностранной валютой на протяжении трех лет, а так же чистых доходов от переоценки иностранной валюты в 2017 году на 2 707 989 тыс. руб., чистых доходов от операций с драгоценными металлами в 2016 году и доходов от участия в капитале других юридических лиц в 2016 году на 91,67 %. Но в то же время увеличились комиссионные доходы на протяжении трех лет и операционные расходы в 2017 году.

По результатам внутригруппового анализа отчета о финансовых результатах, видно, что каждый год наибольший удельный вес по процентным доходам имеют доходы от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями. Однако они уменьшаются, за счет роста доходов от размещения средств в кредитных организациях. Наибольший удельный вес по процентным расходам занимают расходы по привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями.

В итоге, можно сказать, что вертикальный и горизонтальный анализ финансовой отчетности банка позволяет дать обобщенную оценку текущему состоянию банка и определить тенденции его развития.

Банк России устанавливает нормативы, которые обязана выполнять каждая кредитная организация в нашей стране. В случае несоблюдения нормативов регулятор может взыскать с кредитной организации штраф, ввести запрет на

осуществление ею некоторых банковских операций, а в некоторых случаях даже отозвать у банка лицензию.

Наибольшее значение для диагностики состояния кредитной организации, согласно внутренним положениям и указаниям Центробанка, имеют следующие показатели, представленные в таблице 5 [30].

Таблица 5 – Нормативы банка

Наименование показателя	Нормативное значение, в процентах	Фактическое значение, в процентах			
		01.01.15	01.01.16	01.01.17	01.01.18
Норматив достаточности собственных средств (капитала) (Н1.0)	$\geq 8$	12,22	12,79	12,26	12,36
Норматив мгновенной ликвидности (Н2)	$\geq 15$	59,66	58,53	62,39	72,19
Норматив текущей ликвидности (Н3)	$\geq 50$	74,25	84,26	90,51	88,83
Норматив долгосрочной ликвидности (Н4)	$\leq 120$	96,75	83,62	50,69	42,59
Норматив максимального размера крупных кредитных рисков (Н7)	$\leq 800$	314,1	323,93	317,86	302,1
Норматив максимального размера кредитов, поручительств и гарантий, предоставленных собственникам банка(Н9.1)	$< 50$	19,88	0	0	0
Норматив совокупной величины риска по инсайдерам банка (Н10.1)	$\leq 3$	0,98	1,11	1,59	1,79
Норматив использования собственных средств банка для приобретения акций (долей) других юридических лиц (Н12)	$< 25$	1,11	1,05	3,24	1,26

Для наглядности отобразим данные на рисунке 12.

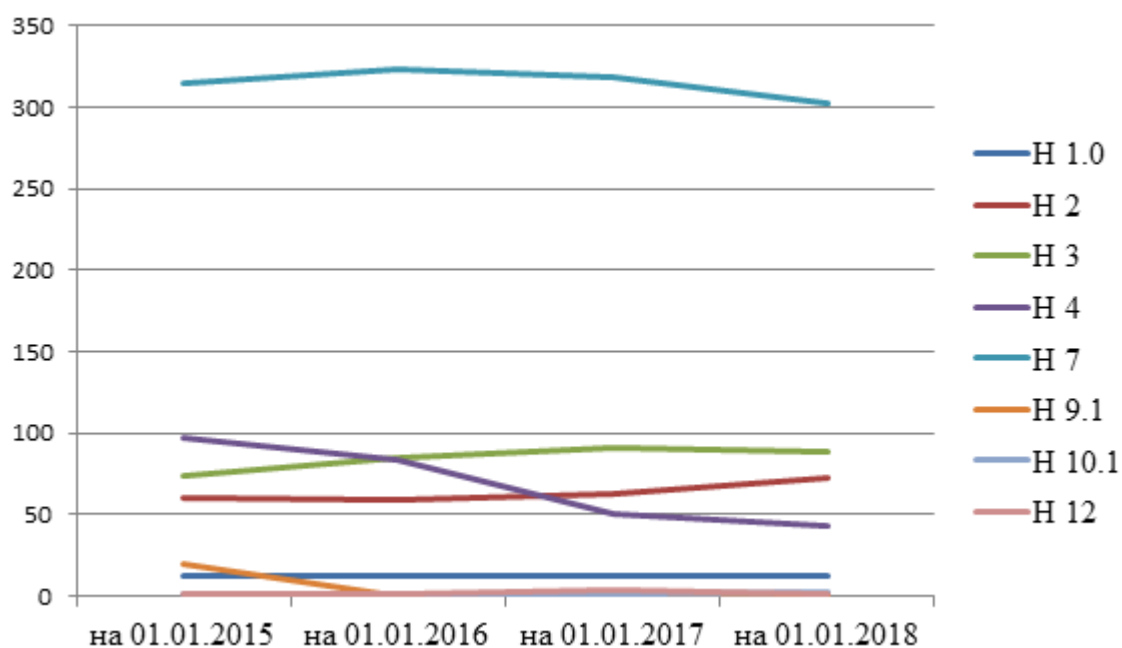


Рисунок 12 – Динамика обязательных нормативов ПАО «Абсолют Банк»

По результатам полученных данных можно сказать о том, что все нормативы находятся в пределах нормы. Следовательно, все кредитные риски банка также находятся в пределах нормы, что позволяет банку успешно осуществлять свою деятельность и иметь минимум потерь.

Таким образом, дали краткую характеристику АКБ «Абсолют Банк» (ПАО). Определено положение Банка на различных сегментах финансового рынка, его положение. Финансовая устойчивость Абсолют Банка подтверждается рейтингами ведущих рейтинговых агентств мира – Fitch Ratings и Moody's.

Затем был проведен вертикальный и горизонтальный анализ финансовой отчетности, который позволил дать обобщенную оценку текущему состоянию банка и определить тенденции его развития.

Были рассмотрены основные показатели деятельности, такие как обязательные нормативы, которые полностью соответствуют установленным нормам.

## 2.2 Оценка эффективности ипотечного кредитования

Локомотивом данного банка является ипотечное кредитование. ПАО «Абсолют Банк» делает ставки в основном именно на этот банковский продукт. Банк в основном работает с агентствами недвижимости и строительными компаниями, с такими крупными как «Легион», «Гринфлайт» и «Челябинск-гражданстрой». Именно 92 % ипотеки выдается через партнеров, 85 % из которых на условиях клиента. Основным преимуществом данного банка, является наличие такой программы, как «Залоговая недвижимость». Она в настоящий момент полноценно используется только в Абсолют банке. Данная программа реализуется следующим образом. Клиент банка хочет взять недвижимость в ипотеку, которая уже находится в ипотеке, оформленная на имя другого физического лица. Для этого банк проверяет объект клиента, который уже является заемщиком на наличие просроченной задолженности, то есть на отсутствие притязаний со стороны банков, судебных органов и прочее, чтобы не была оспорена сделка покупки. Абсолют банк гасит ипотеку первоначального заемщика, тем самым эта квартира теоретически высвобождается, то есть, обременений больше нет. Затем он берет эту недвижимость в залог. До этого момента продавец данной квартиры является поручителем по кредиту, после чего он уходит из поручителей.

Теперь подробнее рассмотрим, какие ипотечные программы существуют в данном банке [31].

Готовое жилье. Покупка квартиры на вторичном рынке недвижимости. Условия: размер кредита не более 80% и не менее 15% стоимости приобретаемой недвижимости; возраст заемщика от 21 года; возможность привлечения до 4-х созаемщиков; подтверждение дохода справкой НДФЛ, справкой в свободной форме или по форме банка, выпиской с зарплатного счета клиента; совокупный трудовой стаж не менее 1 года и не менее 6 месяцев на последнем месте работы.

Военная ипотека. Выгодное предложение для военнослужащих по реализации своих прав на жилищное обеспечение на первичном и вторичном рынках

недвижимости. Условия: размер кредита не более 80% от стоимости жилого помещения; возраст заемщика до 45 лет; максимальная сумма 2 912 500 руб. РФ.

Программа с государственной поддержкой для семей с детьми. Условия: возраст заемщика от 21 года; наличие постоянного источника дохода в регионе присутствия Банка.

Новостройки. Приобретение прав требования на квартиру на первичном рынке недвижимости. Условия: возраст заемщика от 21 года; возможность привлечения до 4-х созаемщиков; подтверждение дохода справкой НДФЛ, справкой в свободной форме или по форме банка, выпиской с зарплатного счета клиента; совокупный трудовой стаж не менее 1 года и не менее 6 месяцев на последнем месте работы; наличие постоянного источника дохода в регионе присутствия Банка.

Коммерческая недвижимость. Покупка коммерческой недвижимости с привлечением дополнительного залога в случае недостаточности собственных средств. Условия: размер кредита не более 60% стоимости приобретаемой нежилой (коммерческой) недвижимости или не более 80% при условии предоставления дополнительного залога; возможность привлечения до 4-х созаемщиков.

Под залог недвижимости. До 15 млн на исполнение личных желаний под залог недвижимости. Условия: размер кредита 15 млн (в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области) 9 млн (в остальных регионах действия настоящей программы); минимальная сумма кредита 500 тыс.; подтверждение дохода справкой НДФЛ, справкой в свободной форме или по форме банка, выпиской с зарплатного счета клиента.

Залоговая недвижимость. Покупка квартиры на исключительно привлекательных условиях по ставке от 11,25% годовых. Условия: пониженная процентная ставка; подтверждение дохода справкой НДФЛ, справкой в свободной форме или по форме банка, выпиской с зарплатного счета клиента; возможность привлечения до 4-х созаемщиков.

Апартаменты. Привлекательные условия кредитования покупки апартаментов как на вторичном, так и на первичном рынках недвижимости. Условия: размер кредита не более 70% от стоимости апартаментов; возраст заемщика от 21 года; возможность привлечения до 4-х созаемщиков; подтверждение дохода справкой НДФЛ, справкой в свободной форме или по форме банка, Выпиской с зарплатного счета клиента; совокупный трудовой стаж не менее 1 года и не менее 6 месяцев на последнем месте работы.

Машино-место. Условия: размер кредита не более 70% от стоимости машино-места; возраст заемщика от 21 года; возможность привлечения до 4-х созаемщиков; подтверждение дохода справкой НДФЛ, справкой в свободной форме или по форме банка, Выпиской с зарплатного счета клиента; совокупный трудовой стаж не менее 1 года и не менее 6 месяцев на последнем месте работы.

Материнский капитал. Использование материнского капитала (семейного) капитала в качестве первоначального взноса для покупки квартиры на первичном и вторичном рынках недвижимости. Условия: первоначальный взнос за счет собственных средств не менее 10% от стоимости объекта; возможность привлечения до 4-х созаемщиков; подтверждение дохода справкой НДФЛ, справкой в свободной форме или по форме банка, выпиской с зарплатного счета клиента; совокупный трудовой стаж не менее 1 года и не менее 6 месяцев на последнем месте работы.

Ипотека для работников ОАО «РЖД». Приобретение квартиры на вторичном и первичном рынке недвижимости для сотрудников ОАО «РЖД». Условия: первичный рынок не более 100 %, не менее 30 % стоимости недвижимости; вторичный рынок: не более 90 %, не менее 30 % стоимости недвижимости; первичный рынок: до 9 млн.; вторичный рынок: до 15 млн.; возраст заемщика: до 65 лет; срок кредита: до 15 лет; возможность привлечения до 4-х созаемщиков; совокупный стаж: не менее 6 месяцев.

Таблица 6 – Ипотечные программы ПАО «Абсолют банк» в настоящий момент времени [31]

Ипотечная программа	Срок	Первоначальный взнос	Ставка	Преимущества
Программа с господдержкой	До 30 лет	От 20%	6%	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Бесплатное проведение аккредитивных сделок;</li> <li>– быстрое решение по кредиту;</li> <li>– оптимальное решение нестандартных ситуаций;</li> <li>– гибкие условия обслуживания кредита;</li> <li>– приобретение квартиры на ранних этапах строительства;</li> <li>– персональный менеджер от подачи заявки до закрытия договора;</li> <li>– возможность аккредитовать в Банке желаемый строительный объект и застройщика.</li> </ul>
Новостройки	До 30 лет	От 20 %	от 8,99%	
Готовое жилье	До 30 лет	От 20 % от стоимости приобретаемой недвижимости	от 8,99%	
Коммерческая недвижимость	От 5 до 15 лет	От 20%	от 13,25%	
Апартаменты	До 30 лет	От 20%	От 8,99%	
Машино-место	От 1 до 10 лет	От 20%	От 10,50%	
Материнский капитал	До 30 лет	От 20%	От 8,99%	



## Окончание таблицы 6

Ипотечная программа	Срок	Первоначальный взнос	Ставка	Преимущества
Военная ипотека	До 20 лет	От 20 % от стоимости жилого помещения	9,5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>–Оперативный выход на сделку;</li> <li>–индивидуальный подход с даты обращения в банк и до закрытия кредита;</li> <li>–предоставление минимального пакета документов на кредит;</li> <li>–принятия решения по кредиту в кратчайшие сроки;</li> <li>–возможность заключения сделки с доверенным лицом военнослужащего.</li> </ul>
Под залог недвижимости	От 3 до 15 лет	До 70%	От 12,5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>–Учет совокупных доходов при рассмотрении заявки;</li> <li>–оформление без постоянной регистрации в регионе присутствия Банка; гибкие условия обслуживания кредита;</li> <li>–быстрое решение по кредиту;</li> <li>–возможность привлечения до 4-х созаемщиков из числа родственников и просто знакомых;</li> <li>–бесплатное проведение аккредитивных сделок.</li> </ul>
Залоговая недвижимость	до 30 лет	Определяется в соответствии с условиями и тарифами выбранной программы кредитования	от 11,25%	<ul style="list-style-type: none"> <li>–Гарантия юридической чистоты квартиры;</li> <li>–отсутствие требования о наличии постоянной регистрации;</li> <li>–длительный срок кредитования.</li> </ul>
Ипотека для работников ОАО «РЖД»	До 15 лет	От 0%	8,95%	<ul style="list-style-type: none"> <li>–Быстрое решение по кредиту;</li> <li>–оптимальное решение нестандартных ситуаций;</li> <li>–оперативный выход на сделку;</li> <li>–гибкие условия обслуживания кредита;</li> <li>–возможность проведения аккредитивных сделок;</li> <li>–персональный менеджер при обслуживании.</li> </ul>

Ипотечный кредит гасится ежемесячно равными суммами. Используются аннуитетные платежи (это значит одинаковый объем на весь период), при расчете ежемесячных платежей применяется коэффициент аннуитета, который исчисляется по формуле [40]:

$$K = i \cdot \frac{(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}, \quad (1)$$

где:  $K$  – коэффициент аннуитета;

$i$  – месячная процентная ставка по кредиту (годовая ставка/12 месяцев);

$n$  – количество периодов, в течение которого выплачивается кредит.

Размер ежемесячного аннуитетного платежа:

$$A = K \cdot S. \quad (2)$$

где:  $A$  – ежемесячный аннуитетный платеж;

$K$  – коэффициент аннуитета;

$S$  – сумма кредита.

Рассчитать все возможные финансовые затраты по ипотечному кредитованию можно при помощи калькулятора, размещенного на официальном сайте Банка. Достаточно выбрать на каком рынке будет приобретаться недвижимость, ввести стоимость недвижимости, планируемый первоначальный взнос и выбрать срок кредитования. Рассчитывая на получение заемных денег, нужно быть готовым к отказу в предоставлении услуг по следующим причинам:

– плохая кредитная история. Неплатежи и просрочки прошлых периодов по долговым обязательствам могут негативно сказаться на результатах рассмотрения заявки. Во всех случаях запросы рассматриваются индивидуально;

– недостаточная кредитоспособность. Низкие доходы претендента, сочетаемые с высокой стоимостью выбранной покупки, могут привести к риску просрочек при очередных взносах;

– отказ сделки по объекту. Если при проведении оценки, объект недвижимости признали аварийным или ветхим, то высокий уровень износа по результатам может быть причиной отказа.

Погашение кредита происходит следующим образом:

- достаточно внести необходимую сумму на счет любым удобным способом, погашение происходит автоматически в соответствии с графиком платежей;
- допускается досрочное погашение, для этого заемщику необходимо внести больше денежных средств, тем самым уменьшить итоговое количество процентов. В этом случае необходимо написать заявление, график платежей за весь оставшийся период пересчитывается.
- индивидуальный подход к рассмотрению кредитной заявки;
- привлекательные процентные ставки.

Виды обеспечения по кредиту:

- залог приобретаемого объекта недвижимости, возникающий в силу закона (на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11, ст.ст. 64.1, 64.2, 69.1, 77 Федерального Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»);
- залог приобретаемого объекта недвижимости, возникающий в силу договора (если предусмотрено Тарифным планом);
- залог прав требования на получение в собственность объекта недвижимости после завершения строительства (для строящихся объектов);
- залог иного имущества;
- поручительство третьих лиц;
- страхование.

Таблица 7 – Кредитный портфель заемщиков – физических лиц АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)

	На 01.01.2016г., в тысячах рублей	Доля, в процентах	На 01.01.2017г., в тысячах рублей	Доля, в процентах	На 01.01.2018г., в тысячах рублей	Доля, в процентах	Абсолютное отклонение за 2016 г., в тысячах рублей	Абсолютное отклонение за 2017 г., в тысячах рублей
Ссуды физическим лицам, в т.ч.	42 808 141	100 %	48 660 467	100 %	58 438 873	100 %	5 852 326	9 778 406

## Окончание таблицы 7

	На 01.01.2016г., в тысячах рублей	Доля, в процен тах	На 01.01.2017г., в тысячах рублей	Доля, в процен тах	На 01.01.2018г., в тысячах рублей	Доля, в процен тах	Абсолют- ное отклоне- ние за 2016 г., в тысячах рублей	Абсолют- ное отклоне- ние за 2017 г., в тысячах рублей
Жилищные ссуды	2 301 524	5,4 %	5 123 060	10,5 %	7 363 005	12,6 %	2 821 536	2 239 945
Ипотечные кредиты	33 116 010	77,4 %	36 633 706	75,3 %	44 297 951	75,8 %	3 517 696	7 664 245
Автокредит ы	1 377 645	3,2 %	522 974	1,1 %	147 961	0,3 %	-854 671	-375 013
Потребител ьские кредиты	5 341 471	12,5 %	5 580 343	11,5 %	5 933 122	10,2 %	238 872	352 779
Прочие ссуды	367 093	0,9 %	211 846	0,4 %	126 647	0,2 %	-155 247	-85 199
Требования, признаваем ые ссудами	304 398	0,7 %	588 538	1,2 %	570 187	1 %	284 140	-18 351

Проведенный сравнительный анализ кредитного портфеля АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) (таблица 7) [37], свидетельствует о том, что кредиты, выданные физическим лицам с каждым годом возрастают, а именно на 5 852 326 тыс. руб. на 01.01.2017 г. по сравнению с началом 2016г. и на 9 778 406 тыс. руб. на 01.01.2018 г. по сравнению с началом 2017 года. Ипотечное кредитование занимает наибольшую долю, примерно 75% всего портфеля, что говорит о политике банка, которая заиклена именно на данный банковский продукт. Вместе с тем наблюдается значительное увеличение объема выданных ипотечных кредитов с каждым годом, только на 01.01.2018 г. наблюдается увеличение на 7 664 245 тыс. руб., по сравнению с предшествующим периодом. Но тем самым в 2016 и 2017 гг. происходит сокращение по отношению к 2015 году доли ипотечных кредитов.

Таблица 8 – Динамика просроченной задолженности физических лиц АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)

	На 01.01.2016 г., в тысячах рублей	На 01.01.2017 г., в тысячах рублей	На 01.01.2018 г., в тысячах рублей	Абсолютное отклонение за 2016 г., в тысячах рублей	Абсолютное отклонение за 2017 г., в тысячах рублей
Просроченная задолженность, в том числе:	3 132 797	2 749 047	2 564 411	-383 750	-184 636
До 30 дней	731 509	506 974	445 894	-224 535	-61 080
На срок от 31 до 90 дней	267 251	447 914	155 506	180 663	-292 408
На срок от 91 до 180 дней	704 452	166 531	239 180	-537 921	72 649
На срок от 181 до 360 дней	643 804	336 912	284 828	-306 892	-52 084
На срок более 360 дней	785 781	1 290 716	1 439 003	504 935	148 287

Из таблицы 8 [37] можно увидеть, снижение просроченной задолженности на 568 386 тыс. руб. на протяжении всего рассматриваемого периода, что действительно является положительным фактором. Наибольшую долю занимают просроченные задолженности сроком более 360 дней и данный показатель с каждым годом растет, и на 01.01.2018 г. составляет 1 439 003 тыс. руб..

Таким образом, из рассматриваемых данных, прослеживается, что кредитный портфель данного банка значительно увеличивается, а именно в основном за счет увеличения ипотечного кредитования, на фоне снижения просроченной задолженности. Данные явления положительно отражаются на деятельности АКБ «Абсолют Банк» (ПАО). Из этого можно сделать вывод, что кредитная организация вполне эффективно осуществляет ипотечное кредитование. Но все же на сколько бы эффективно банк не осуществлял бы свою деятельность, всегда есть куда стремиться и для этого в следующем пункте будут рассмотрены меры по усовершенствованию ипотечного кредитования в АКБ «Абсолют Банк».

## 2.3 Разработка рекомендации по повышению эффективности ипотечного кредитования в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)

Из проведенного ранее анализа эффективности прослеживается, что Абсолют банк работает вполне эффективно и успешно развивается в секторе ипотечного кредитования. Но в любом случае, всегда есть куда стремиться и что усовершенствовать, и данный банк не является исключением. В целом при деятельности всего банка существует проблема высокой конкуренции, которая является общей для многих банков, малое количество отделений и банкоматов в крупных городах России, а так же сокращение в 2016 и 2017 гг. по отношению к 2015 г. доли ипотечных кредитов. Рассматривая программы ипотечного кредитования в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), анализ показал, что в числе других успешно работающих программ есть программы, которые требуют особого внимания и совершенствования, в частности программа с участием материнского капитала. В данном случае интерес представляет данная программа, так как, безусловно, имеет социальную значимость в целом для страны, и она была продлена до 2021 года, следовательно, это перспективы на ближайшие 3 года. Но в частности в Абсолют банке она имеет ряд недостатков. К таким недостаткам можно отнести:

- высокий первоначальный взнос;
- жесткий возрастной ценз заемщика (65 лет).

Таким образом, для повышения эффективности ипотечного кредитования в Абсолют банке, необходимо усовершенствовать программу ипотечного кредитования с материнским капиталом.

Из таблицы 9, можно увидеть, что данная программа в рассматриваемом банке немного уступает своим конкурентам, например Сбербанку и Россельхозбанку, что вызывает отток клиентов. В Абсолют банке ипотечный кредит с использованием материнского капитала, выдается довольно с высоким первоначальным взносом, а именно 20% от стоимости приобретаемой

недвижимости, из которых 10% должны быть исключительно собственными средствами, помимо предоставленного сертификата на сам материнский капитал, что приводит к недоступности данного вида кредита для молодых семей. В связи с этим предлагается отменить первоначальный взнос в виде собственных средств, при условии, что сумма материнского капитала будет соответствовать или превышать 10% от стоимости приобретения объекта недвижимости, что позволит привлечь больше заемщиков, имеющих материнский капитал. А если данный капитал будет меньше 10% от стоимости недвижимости, то брать в качестве первоначального взноса разницу между ними.

Таблица 9 – Условия материнского капитала в ведущих банках

Банки	Условия первоначального взноса
АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)	Первоначальный взнос формируется за счет средств материнского капитала и собственных средств Заемщика (Созаемщиков) в размере 20%. При этом, первоначальный взнос за счет собственных средств не менее 10% от стоимости приобретаемой недвижимости [31].
ПАО «Сбербанк»	Банк допускает использовать материнский капитал как первоначальный взнос, если размер капитала равен или превышает указанный минимум 15-20% в зависимости от выбранного объекта. Таким образом, размер собственных вносимых средств равен нулю [36].
АО «Россельхозбанк»	<p>Размер первоначального взноса: от 0% стоимости приобретаемого объекта недвижимости при условии, что сумма материнского (семейного) капитала соответствует или превышает сумму минимального требуемого первоначального взноса:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• не менее 10% от стоимости приобретения объекта недвижимости</li> <li>• не менее 15% при приобретении квартиры на первичном рынке (новостройка) [32].</li> </ul>

Среди действующих клиентов Абсолют банка был проведен опрос, чтобы выявить, сколько клиентов с материнским капиталом смогли бы привлечь при новых условиях первоначального взноса. Опрос состоял в следующем: респонденту нужно было ответить на вопрос согласен ли он взять ипотечный кредит с материнским капиталом в Абсолют банке на условиях, что в качестве

первоначального взноса будет выступать материнский капитал, с теми ограничениями, что капитала будет соответствовать или превышать 10% от стоимости приобретения объекта недвижимости. Результаты, полученные от данного опроса, представленные на рисунке 13, свидетельствуют о том, что при новых условиях первоначального взноса с использованием материнского капитала, банк дополнительно привлечет еще 69% заемщиков, что, безусловно, положительно скажется на конкурентоспособности кредитной организации. Данный опрос был проведен при прохождении преддипломной практики в мае 2018 года в Челябинском офисе, респондентами являлись семьи, имеющие двух и более детей, которые пришли в банк, непосредственно для оформления ипотечного кредита с использованием материнского капитала, количество опрошенных составило 47 человек.

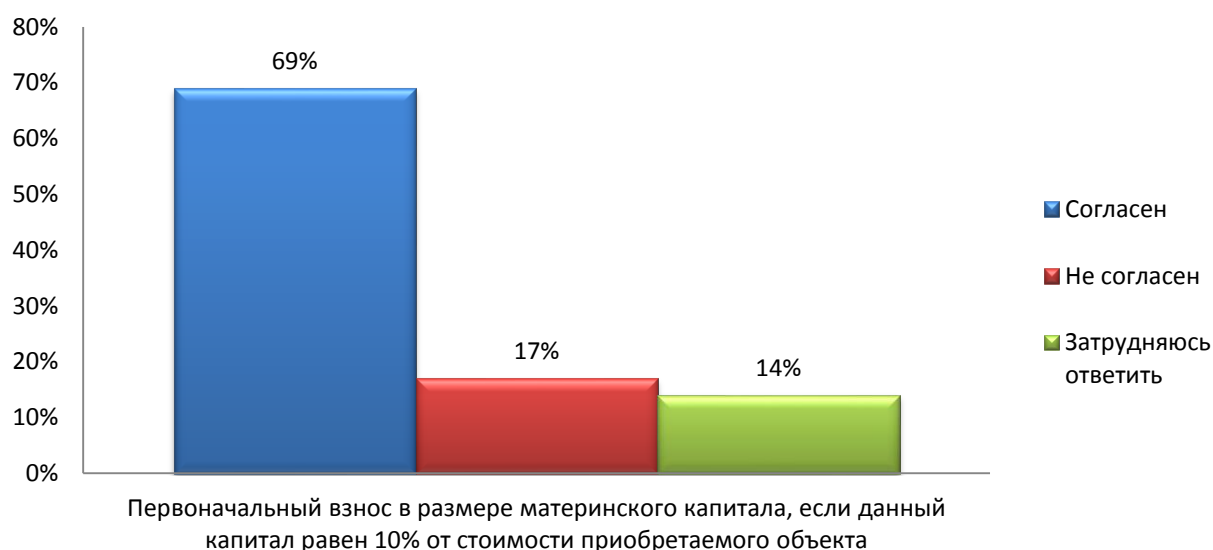


Рисунок 13 – Результаты личного опроса клиентов АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)

С целью расчета экономической эффективности от предложенной рекомендации необходимо вычислить издержки, которые кредитная организация должна будет понести при внедрении предложенной рекомендации. Издержки, связанные с усовершенствованием ипотечного продукта, будут состоять из рекламы, затрат на увеличение персонала и изменения программного



обеспечения. Планируется рассылка СМС-сообщения и рекламного ролика на почтовые ящики всем клиентам банка. Реклама будет осуществляться в интернете на самых популярных сайтах, на телевидении на региональных каналах и на рекламных баннерах крупных городов.

Таблица 10 – Затраты на рекламу

Вид рекламы	Стоимость предложенных рекламных продуктов, в рублях
Рассылка СМС-сообщения всем клиентам банка	100 000 рублей
Рассылка рекламного ролика на почтовые ящики всем клиентам банка	На создание рекламного ролика: 60 000 рублей На рассылку в E-mail: 10 000 рублей Итого: 70 000 рублей
Реклама на телевидении	4 872 000 рублей
Реклама в интернете	3 570 000 рублей
Наружная реклама в том числе: 1) заказ рекламного полотна 2) разработка дизайна баннера	1) При условии стоимости печати 1 м <sup>2</sup> = 270 рублей, стоимость рекламного баннера с размерами 6м. × 3м., составит 4 860 рублей. Потребуется всего 150 рекламных полотен, поэтому в сумме составит: 729 000 рублей. 2) На дизайн баннера потребуется 20 000 рублей 3) Затраты на аренду баннера составят: 150 * 30 000 = 4 500 000 рублей Итого наружная реклама: 5 249 000 рублей.
Работа промоутеров	870 000 рублей
Итого затраты на рекламу	14 631 000 рублей

Из таблицы 10 видно, что затраты на рекламу составят 14 631 000 рублей. Банку не требуется приобретение нового оборудования, так как мы всего лишь усовершенствуем программу, которая уже существует. Для начала реализации усовершенствования условий первоначального взноса по материнскому капиталу, необходимо перенастройка уже имеющегося программного обеспечения. Стоимость такой перенастройки во всех филиалах Абсолют банка составит 950 000 рублей. Так же потребуется дополнительно увеличить штат сотрудников на 41 человек, так как ожидается увеличение спроса на ипотечный продукт с материнским капиталом, заработная плата в среднем составит 35 000 рублей в месяц. В год заработная плата одного сотрудника составит 420 000 рублей. В итоге на зарплату потребуется 17 220 000 рублей. Не стоит забывать и про прочие

расходы, которые составят в районе 2 000 000 рублей. Таким образом, издержки составят 34 801 000 рублей.

Таблица 11 – Издержки, связанные с усовершенствованием ипотечной программы  
В рублях

Реклама	14 631 000
Перенастройка программного обеспечения	950 000
Расходы на заработную плату	17 220 000
Прочие расходы	2 000 000
Итого издержки	34 801 000

Для обоснования финансовой эффективности по усовершенствованию условий первоначального взноса по материнскому капиталу, проведем расчеты. Снижение первоначального взноса отрицательно на прибыль банка не скажется, а в свою очередь, наоборот увеличится сумма кредита, а тем самым повысится доход банка. При этом банк не несет никаких рисков, так как в качестве залога выступает сама недвижимость. Из проведенного опроса выявлено, что 69% респондентов согласны брать в данном банке ипотечный кредит с материнским капиталом, а это составляет 32 человека из опрошенных за месяц. Данное количество людей может так же сократиться примерно в двое, в силу того, что опрошенные могут изменить свое предпочтение в дальнейшем в выборе банка, передумать использовать материнский капитал в целях покупки недвижимости, а например, использовать в будущем для оплаты обучения, а так же может сам банк не одобрить кредит некоторым из респондентов. Безусловно, не нужно забыть и про сезонность в данном сегменте, так как опрос был проведен в мае месяце, значит и спрос был высок, так как весной и осенью ипотека является самой востребованной. В силу всех этих факторов, количество предполагаемых клиентов, которые возьмут ипотечный кредит с материнским капиталом при новых условиях первоначального взноса, составит примерно 108 человек в год в Челябинском офисе. А таких офисов у Абсолют банка 41, следовательно, предполагаемый приток клиентов составит 4 428 человек.

В среднем, квадратный метр по России составляет 37 848 рублей [13], а средняя площадь квартиры в России – 58 квадратных метров. Следовательно, средняя стоимость квартиры в России составит 2 195 184 рубля. Поскольку маткапитал составляет 453 026 рублей [38], то эта сумма больше 10% стоимости недвижимости, а значит, этой суммы будет достаточно для первоначального взноса при новых предлагаемых условиях. Исходя из этого, одному клиенту потребуется в среднем 1 742 158 рублей для приобретения квартиры. Так как планируется привлечь дополнительно 4 428 человек, значит банк выдаст дополнительно 7 714 275 624 рубля ипотечного кредита.

По условиям банка процентная ставка равна 8,99%, значит в первый год Абсолют банк получит 693 513 378 рублей процентных доходов.

$$7\,714\,275\,624 \cdot 8,99\% = 693\,513\,378 \text{ рублей.}$$

$$\text{Процентные расходы составят: } 7\,714\,275\,624 \cdot 7\% = 539\,999\,294 \text{ рубля.}$$

$$\text{Чистые процентные доходы} = 693\,513\,378 - 539\,999\,294 = 153\,514\,084 \text{ рубля.}$$

Для наглядности полученные данные отобразим в форме таблицы.

Таблица 12 – Расчет экономического эффекта

	В рублях
Процентные доходы	693 513 378
Процентные расходы	539 999 294
Чистые процентные доходы	153 514 084
Издержки, связанные с усовершенствованием ипотечной программы	34 801 000
Экономический эффект	118 713 084

Учитывая все издержки, Абсолют банк в первый год получит 118 713 084 рубля дополнительной прибыли, что безусловно является очень хорошим результатом.

$$\text{Доход с каждого вложенного рубля} = \frac{118\,713\,084}{34\,801\,000} = 3,41.$$

Проанализировав, можно сказать, что доходы существенно превышают расходы. Таким образом, произведенные расчеты показали, что экономически

наиболее выгодно использовать именно предложенные условия первоначального взноса.

Подводя итог, можно сказать, что финансовая устойчивость Абсолют Банка подтверждается рейтингами ведущих рейтинговых агентств мира, такими как Fitch Ratings и Moody's. При оценке эффективности, прослеживается, что все обязательные нормативы банка находятся в пределах нормы. Следовательно, все кредитные риски банка также находятся в пределах нормы, что позволяет банку успешно осуществлять свою деятельность и иметь минимум потерь. Кредитный портфель данного банка значительно увеличивается, а именно в основном за счет увеличения ипотечного кредитования, на фоне снижения просроченной задолженности. Данные явления положительно отражаются на деятельности АКБ «Абсолют Банк» (ПАО). Но все же не смотря на столь хорошие результаты, были проанализированы ипотечные программы данного банка и были выявлены основные недостатки. К таким недостаткам относятся: жесткий возрастной ценз заемщика и высокий первоначальный взнос при ипотечном кредитовании с использованием материнского капитала, который не позволял некоторым гражданам взять ипотечный кредит. Для решения этой проблемы в работе было рекомендовано отменить первоначальный взнос в виде собственных средств, при условии, что сумма материнского капитала будет соответствовать или превышать 10% от стоимости приобретения объекта недвижимости. Проведенные расчеты показали, что усовершенствование в плане первоначального взноса эффективно скажется на деятельности банка и увеличит его кредитный портфель.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Актуальность оценки эффективности ипотечного кредитования на примере АКБ «Абсолют Банк» нашла свое подтверждение. Эффективное развитие ипотечного кредитования стабилизирует экономику страны, дает возможность населению приобрести в собственность недвижимость и тем самым улучшить свои жилищные условия, стимулирует рост жилищного строительства и всех близких к нему отраслей.

В работе исследована такая экономическая категория как ипотека, а также рассмотрены теоретические основы ипотечного кредитования и предложены практические рекомендации по повышению его эффективности.

Понятие «ипотечное кредитование» рассматриваются в трудах современных ученых, как Букато В.И., Довдиенко И.В., Лаврушин О.И., Белоглазова Г.Н. и многих других, которые объясняют этот термин по-разному. Но все определения сходятся к тому, что ипотечное кредитование – это долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости.

АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) предлагает полный спектр услуг в сфере кредитования юридических и физических лиц. В последние годы банк оказывает повышенное внимание развитию ипотечного кредитования. Уставный капитал сформирован в сумме 5 417 475 880 рублей и разделен на 541 747 588 штук обыкновенных именных бездокументарных акций, номинальной стоимостью каждой акции составляет 10 рублей.

Решающей частью активных операций банка является чистая ссудная задолженность, ее доля на 01.01.2018 год достигает 60,85%. Повышение данного показателя свидетельствует о том, что у банка снова увеличились оформленные кредиты. Наименьшую долю в активных операциях банка занимают требования по текущему налогу на прибыль, их доля стремится к нулю.

В течение анализируемого периода обязательства банка возросли с 204 977 045 тыс. руб. до 233 237 900 тыс. руб. Наибольший удельный вес в пассивах банка занимают средства клиентов, не являющихся кредитными организациями, их доля в пассивах на 01.01.2018 составила 78,15 %. В то время как доля собственных, занимает на начало 2018 года около 25 %. Это говорит о том, что банк в своей работе делает основной акцент на работу с предприятиями и физическими лицами. Повышение данного показателя говорит о том, что банк пытается больше заработать именно за счет данного источника.

В целом по проведенному анализу можно прийти к выводу, что политика банка направлена на размещение своих средств в форме кредитов. Факт увеличения средств клиентов, не являющимися кредитными организациями, говорит о грамотной депозитной политике банка. Но в то же время, банк имеет большую долю обязательств перед кредитными организациями.

Следует также отметить структуру кредитного портфеля физических лиц, которая свидетельствует о том, что выданные кредиты с каждым годом возрастают на 5 852 326 тыс. руб. на 01.01.2017 г. по сравнению с началом 2016г. и на 9 778 406 тыс. руб. на 01.01.2018 г. по сравнению с началом 2017 года. Ипотечное кредитование занимает наибольшую долю, примерно 75% всего портфеля, что говорит о политике банка, которая зациклена именно на данный банковский продукт. Вместе с тем наблюдается значительное увеличение объема выданных ипотечных кредитов с каждым годом на фоне снижения просроченной задолженности. Данные явления положительно отражаются на деятельности АКБ «Абсолют Банк» (ПАО). Из этого можно сделать вывод, что кредитная организация вполне эффективно осуществляет ипотечное кредитование.

Но все же не смотря на столь хорошие показатели, в целом при деятельности всего банка существуют некоторые проблемы, которые затормаживают развитие Абсолют банка:

– высокая конкуренция, которая является общей проблемой для многих банков;

– малое количество отделений и банкоматов в крупных городах России.

Рассматривая программы ипотечного кредитования в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), были выявлены основные недостатки. К таким недостаткам относятся:

- низкий возрастной ценз заемщика;
- высокий первоначальный взнос при ипотечном кредитовании с использованием материнского капитала.

Подробно была рассмотрена проблема высокого первоначального взноса при ипотечном кредитовании с использованием материнского капитала и для решения данной проблемы было рекомендовано отменить первоначальный взнос в виде собственных средств, при условии, что сумма материнского капитала будет соответствовать или превышать 10% от стоимости приобретения объекта недвижимости. Данные изменения позволят привлечь новых потенциальных заемщиков, что позволит увеличить кредитный портфель Абсолют банка.

Для обоснования эффективности данной рекомендации были проведены расчеты, которые показали высокую прибыльность банка, следовательно, были сделаны выводы, что экономически наиболее выгодно использовать именно предложенные условия первоначального взноса.

Подводя итог, можно сделать вывод, что все поставленные задачи были тщательно рассмотрены и решены. В частности было сделано следующее:

- 1) рассмотрены теоретические аспекты ипотечного кредитования;
- 2) проанализированы финансовое состояние и ипотечное кредитование в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО);
- 3) выявлены проблемы и разработаны рекомендации по повышению эффективности ипотечного кредитования в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО).

При выполнении выпускной квалификационной работы были использованы такие методы как: статистический метод, метод сравнения, коэффициентный метод и другие.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

2 Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (действующая редакция от 29.12.2017) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

3 Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14. 11. 2002 г. № 138-ФЗ (действующая редакция от 03.04.2018) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

4 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (действующая редакция от 31.12.2017) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

5 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (действующая редакция от 03.04.2018) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

6 Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ (действующая редакция от 03.07.2016) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

7 Федеральный закон Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (действующая редакция от 03.07.2016) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

8 Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (действующая редакция от 29.07.2017) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>



9 Федеральный закон «О кредитных историях» от 30.12.2004 г. № 218-ФЗ (действующая редакция от 31.12.2017) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

10 Федеральный закон Российской Федерации «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-ФЗ (действующая редакция от 31.12.2017) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

11 Положение Банка России «О правилах осуществления перевода денежных средств» от 19.06.2012 г. № 383-П (действующая редакция от 05.07.2017) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

12 Положение Банка России «О платежной системе Банка России» от 29.06.2012 г. № 384-П (действующая редакция от 17.11.2016) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

13 Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2018 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2018 года» от 20.12.2017 г. № 1691/пр [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.garant.ru>

14 Афолина, А.В. Все об ипотеке. Учебное пособие / А.В. Афолина. – М.: Омега-Л, 2012. – 113 с.

15 Афолина, А.В. Все об ипотеке. Учебное пособие / А.В. Афолина. – М.: Омега-Л, 2012. – 152 с.

16 Белоглазова, Г.Н. Банковское дело. Учебник / Г.Н. Белоглазова, Л.П. Кроливецкая. – 5-е изд., перераб. и доп.. – М.: Финансы и статистика, 2013. – 346 с.

- 17 Белоглазова, Г.Н. Деньги, кредит, банки: учебник / Г.Н. Белоглазова. – М.: Юрайт-Издат, 2011. – 620 с.
- 18 Букато, В. И. Банки и банковские операции в России / В.И. Букато, Ю.В. Головин, Ю.И. Львов. – М.: Финансы и статистика, 2013. – 368 с.
- 19 Далаксакуашвили И.Л. Ипотека: 100 вопросов и ответов / И.Л. Далаксакуашвили. – Ростов н/Д: Феникс, 2011. – 251 с.
- 20 Довдиенко, И.В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка. Учебное пособие для студентов вузов / И.В. Довдиенко, В. З. Черняк. – М. : Юнити-Дана, 2012. – 464 с.
- 21 Жарковская, Е.П. Банковское дело. Серия: Высшее финансовое образование / Е.П. Жарковская. – М.: Омега, 2011. – 452 с.
- 22 Ковалев, А.П. Финансы и кредит: учебное пособие для вузов / А.П. Ковалев, Е.Б. Колбачев, Т.А. Колбачев и др. – М.: ИНФРА-М, 2013. – 480 с.
- 23 Лаврушин О.И. Банковское дело: учебник / О.И. Лаврушин, Н.И. Валенцева и др. – 12-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2016. – 800 с.
- 24 Литвинова, С.А. Ипотечное кредитование: учебное пособие / С.А. Литвинова. – М.:Директ-Медиа, 2015. – 182 с.
- 25 Пучкова, П.О. Банковский депозит: от информационного обеспечения к аналитическим решениям / П.О. Пучкова. – М.: ИНФРА–М, 2013. – 132 с.
- 26 Сибиряков, А.И. Коммерческий банк сегодня / А.И. Сибиряков. – М.: Консалтбанкир, 2012. – 144 с.
- 27 Складорова, Ю.М. Деньги. Кредит. Банки: учебник для проведения практических занятий по дисциплине «Деньги. Кредит. Банки» для студентов, обучающихся по программе бакалавриата «Экономика» / Ю.М. Складорова, И.Ю. Складоров, Т.Г. Гурнович и др. – Ставрополь, 2013. – 312 с.
- 28 Логинов М.П. Ипотечное жилищное кредитование в России / М.П. Логинов // ЭКО. – 2014. – № 9. – С. 23–33.

29 Топсахалова Ф.М. Теоретические основы кредитования физических лиц и их экономическая безопасность / Ф.М. Топсахалова, А.Б. Урсова // ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный экономический университет». – 2015. – №9.

30 Анализ Банков портал банковского аналитика [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://analizbankov.ru>

31 АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://absolutbank.ru>

32 АО «Россельхозбанк» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.rshb.ru>

33 ИПОТЕКАВЕД.RU [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ipotekaved.ru>

34 Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru>

35 Основные результаты работы Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации за 2012–2017 годы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://government.ru>

36 ПАО «Сбербанк» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.sberbank.ru>

37 Пояснительная информация к бухгалтерской (финансовой) отчетности АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://absolutbank.ru>

38 РосРегистр [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosregistr.ru>

39 Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/>

40 Damoney миллион шаг за шагом [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://damoney.ru>

ПРИЛОЖЕНИЯ  
ПРИЛОЖЕНИЕ А

Бухгалтерский баланс за 2015–2017 годы

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС  
(публикуемая форма)  
на 01.01.2015 года

Кредитной организации  
Акционерный Коммерческий Банк Абсолют Банк (открытое акционерное общество)  
/ АКБ Абсолют Банк (ОАО)  
Почтовый адрес  
127051, г. Москва, Цветной бульвар, д.18

Код формы по ОКУД 0409006  
Квартальный (Годовой)  
тыс. руб.

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснений	Данные на отчетную дату	Данные на соответствующую отчетную дату прошлого года
1	2	3	4	5
<b>I. АКТИВЫ</b>				
1	Денежные средства	4.1	3365687	2002117
2	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	4.1	6444496	5302048
2.1	Обязательные резервы		1415631	603817
3	Средства в кредитных организациях	4.1	4824726	3223666
4	Финансовые активы, оцененные по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4.2	2453560	4644666
5	Чистая сумма задолженности	4.4	141179599	76037959
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4.5	49781610	14893816
6.1	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	4.5	547803	335010
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	4.8	14779347	2703143
8	Требования по текущему налогу на прибыль		0	0
9	Отложенный налоговый актив		0	0
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	4.12	4685715	4893705
11	Прочие активы	4.18	3578365	1349266
12	Всего активов		238787705	116250374
<b>II. ПАССИВЫ</b>				
13	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации		40640317	7843687
14	Средства кредитных организаций	4.19	8159053	6377829
15	Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	4.20	132594779	62433251
15.1	Вклады (средства) физических лиц и индивидуальных предпринимателей		44468313	25813155
16	Финансовые обязательства, оцененные по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4.21	3841489	2241259
17	Выпущенные долговые обязательства	4.22	17457235	16986358
18	Обязательство по текущему налогу на прибыль		0	0
19	Отложенное налоговое обязательство		4296	0
20	Прочие обязательства	4.23	2030298	1345865
21	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочие возможные потери и операции с резидентами офшорных зон		189576	269800
22	Всего обязательств		204977045	97517949
<b>III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ</b>				
23	Средства акционеров (участников)	4.24	2541894	1844840
24	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
25	Эмиссионный доход		6938189	6758189
26	Резервный фонд		7765078	7315078
27	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, оцениваемых в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)		-388383	-177981
28	Переоценка основных средств, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		527581	659476
29	Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет		7162385	1997060
30	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период		1263916	335763
31	Всего источников собственных средств		25810660	18732425
<b>IV. ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
32	Безотзывные обязательства кредитной организации		47273986	61727029
33	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		21473596	15953762
34	Условные обязательства некредитного характера		13801	14855

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС  
(публикуемая форма)  
на 01.01.2016 года

Кредитной организации  
Акционерный Коммерческий Банк Абсолют Банк (публичное акционерное общество)  
/ АКБ Абсолют Банк (ПАО)  
Почтовый адрес:  
127051, г. Москва, Цветной бульвар, д.18

Код формы по ОКОД 0409006  
Квартальная (Годовая)  
тыс. руб.

№ п/п строки	Наименование статьи	№ п/п показаний	Данные на отчетную дату	Данные на начало отчетного года
1	2	3	4	5
<b>I. АКТИВЫ</b>				
1	Денежные средства	4.1	2139949	3365687
2	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	4.1	8052693	6444496
2.1	Обязательные резервы	4.1	1210133	1415631
3	Средства в кредитных организациях	4.1	22485203	4524726
4	Финансовые активы, оцененные по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4.2, 4.3	4495217	2453660
5	Чистая ссудная задолженность	4.4	17820081	141179599
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, вымеренные в наличии для продажи	4.5, 4.7	54744268	49781610
6.1	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	4.6	506325	547803
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	4.8-4.10	19713983	14779947
8	Требования по текущему налогу на прибыль	5.1	32191	0
9	Отложенный налоговый актив	5.1	7740	0
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	4.11-4.16	3832839	4685715
11	Прочие активы	4.17	4787881	3572365
12	Всего активов		294411445	230787705
<b>II. ПАССИВЫ</b>				
13	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации		32803898	40640317
14	Средства кредитных организаций	4.18	31212062	8159055
15	Средства клиентов, но исключая кредитные организации	4.19	178672654	132594779
15.1	Вклады (средства) физических лиц в том числе индивидуальных предпринимателей	4.19	65122198	44468313
16	Финансовые обязательства, оцененные по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4.20	84146	3841489
17	Выпущенные долговые обязательства	4.21	22346876	17457235
18	Обязательство по текущему налогу на прибыль	5.1	69430	0
19	Отложенное налоговое обязательство	5.1	19853	4296
20	Прочие обязательства	4.22	3213462	2090298
21	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочие возможные потери и операции с резервами офшорных зон		351779	189576
22	Всего обязательств		268774160	204977045
<b>III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ</b>				
23	Средства акционеров (участников)	4.23	2975295	2541094
24	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
25	Зачтенный доход		9504788	6938189
26	Резервный фонд		7765078	7765078
27	Пересчет на справедливой стоимости ценных бумаг, вымеренных в наличии для продажи, увеличенный на отложенное налоговое обязательство (уменьшенный на отложенный налоговый актив)		-92773	-388383
28	Пересчет на основную стоимость, увеличенный на отложенное налоговое обязательство		71874	527581
29	Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет		8860870	7162385
30	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период		-3447847	1263916
31	Всего источников собственных средств		25637285	25810660
<b>IV. ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
32	Безотзывное обязательство кредитной организации		33370453	47273986
33	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		26588568	21473586
34	Условные обязательства некредитного характера		0	13801

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС  
(публикуемая форма)  
на 01.01.2017 года

Кредитной организации  
Акционерный Коммерческий Банк Абсолют Банк (публичное акционерное общество)  
/ АКБ Абсолют Банк (ПАО)  
Бухгалтерский адрес  
127053, г. Москва, Цветной бульвар, д.18

Код формы по ОКУД 0409006  
Квартальная (Годовая)  
тыс. руб.

Всего строки	Наименование статьи	Единица показателя	Данные на отчетную дату	Данные на начало отчетного года
1	2	3	4	5
<b>I. АКТИВЫ</b>				
11	Денежные средства	4.1.1	2184732	2139449
12	Средства кредитной организации в Центральной Банке Российской Федерации	4.1.2	6417138	6082683
12.1	Обязательные резервы		1488021	1210133
13	Средства в кредитных организациях	4.1.3	2644669	22485203
14	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4.1.2	89405	4485217
15	Человек ссудная задолженность	4.1.4	148396435	178420081
16	Человек вложений в ценные бумаги и другие финансовые активы, номинированы в валюте для продажи	4.1.5 - 4.1.7	85113438	54744268
16.1	Иностранцы и дочерние и зависимые организации	4.1.6	1136267	506328
17	Человек вложений в ценные бумаги, удерживаемые для продажи	4.1.8	0	15713983
18	Требования по текущему налогу на прибыль		104	32181
19	Отложенный налоговый актив		0	7740
110	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	4.1.11 - 4.1.17	3381345	3380285
111	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	4.1.11 - 4.1.17	64574	152554
112	Прочие активы	4.1.18	3224407	4787281
113	Всего активов		252246447	294411445
<b>II. ПАССИВЫ</b>				
14	Привлеченные депозиты и прочие средства Центрального Банка Российской Федерации		3450000	32803898
15	Средства кредитной организации	4.1.19	42542232	31212062
15	Средства клиентов, не номинированы кредитными организациями	4.1.20	165873701	178672654
15.1	Вклады (средства) физических лиц в том числе индивидуальных предпринимателей	4.1.20	75981300	85118851
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4.1.21	8102	84146
118	Выпущенные долгосрочные обязательства	4.1.22	16484000	22346876
119	Обязательство по текущему налогу на прибыль		37697	69430
120	Отложенное налоговое обязательство		226534	18853
121	Прочие обязательства	4.1.23	3016067	3113462
122	Резервы на возможные потери по условиям обязательств кредитного характера, прочие возможные потери и отчисления в резервы по обязательствам оформленным		416653	381779
123	Всего обязательств		232249986	268774160
<b>III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ</b>				
14	Средства акционеров (участников)	4.1.24	4188949	2975295
15	Собственные акции (доли), приобретенные у акционеров (участников)		0	0
16	Эмиссионный доход		13234134	3504788
17	Резервный фонд		4317290	7785078
18	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, номинированных в валюте для продажи, увеличенная на отложенное налоговое обязательство (уменьшенная на отложенный налоговый актив)		814155	-82773
19	Переоценка основных средств и нематериальных активов, увеличенная на отложенное налоговое обязательство		71481	71874
19	Переоценка обязательств (увеличенной) по выплатам долгосрочных вознаграждений		0	0
19	Переоценка инструментов заимствования		0	0
19	Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады и пожертвования)		0	0
19	Перераспределенная прибыль (исключение убытков) прошлых лет		8701393	8968970
19	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период		-10387327	-3487847
19	Всего источников собственных средств		209346461	28637285
<b>IV. НЕБАЛАНСНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
136	Возмещаемые обязательства кредитной организации		50687729	33370453
137	Видимая кредитная организация		45297606	26588568
138	Условные обязательства		0	0

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**  
(публикуемая форма)  
за 2017 год

Кредитной организации  
Акционерный Коммерческий Банк Абсолют Банк (публичное акционерное общество)  
/ АКБ Абсолют Банк (ПАО)

Адрес (место нахождения) кредитной организации  
127051, г. Москва, Цветной бульвар, д.18

Код формы по ОКУД 0409006  
Квартальная (Годовая)

Номер строки	Наименование статьи	Номер пометки	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за предыдущий отчетный год, тыс. руб.
1	2	3	4	5
<b>I. АКТИВ</b>				
1	Денежные средства	4.1.1	2029502	2184732
2	Средства кредитной организации в Центральном банке Российской Федерации	4.1.1	11968845	6417138
2.1	Обязательные резервы		1413581	1488021
3	Средства в кредитных организациях	4.1.1	3144762	3544069
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4.1.2	540599	89405
5	Числая судная задолженность	4.1.4	155151753	148396435
6	Чисные вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, немеряемые в наличии для продажи	4.1.5 - 4.1.7	73267410	85113438
6.1	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	4.1.6	461311	1136267
7	Чисные вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	4.1.8	744	0
8	Требования по вексельному курсу на прибыль		0	104
9	Отложенный налоговый актив		3524806	3381345
10	Основные средства, нематериальные активы и материалы	4.1.11 - 4.1.17	1182869	84574
11	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	4.1.11	3360344	3934407
12	Прочие активы	4.1.18	254971634	253246447
13	Всего активов			3650000
<b>II. ПАССИВ</b>				
14	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации		0	42543232
15	Средства кредитных организаций	4.1.19	36623373	165837011
16	Средства клиентов, не связанные с кредитными организациями	4.1.20	182281923	75981380
16.1	Вклады (средства) физических лиц в том числе индивидуальных предпринимателей	4.1.20	90499678	6102
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4.1.21	563601	16488000
18	Выпущенные долгосрочные обязательства	4.1.22	9875802	37697
19	Обязательства по вексельному курсу на прибыль		48792	226534
20	Отложенные налоговые обязательства		218109	3016067
21	Прочие обязательства	4.1.23	3158815	410653
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочие возможные потери и операции с резервными фондами		467485	23224998
23	Всего обязательств		233237900	4185949
<b>III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ</b>				
24	Средства акционеров (участников)	4.1.24	5417476	0
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	13294134
26	Зачтенный доход		10778427	4317230
27	Резервный фонд		213483	814195
28	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, немеряемых в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)		800953	71481
29	Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		71481	0
30	Переоценка обязательств (требований) по выплатам долгосрочных вознаграждений		0	0
31	Переоценка инструментов хеджирования		0	0
32	Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады в имущество)		0	0
33	Неразмещенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет		8701399	8701399
34	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период		-4249485	-10387927
35	Всего источников собственных средств		21733734	20996461
<b>IV. ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
36	Возвратные обязательства кредитной организации		84652618	50687729
37	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		55775124	45297606
38	Условные обязательства некредитного характера		0	0

## ПРИЛОЖЕНИЕ Б

### Отчет о финансовых результатах за 2015–2017 годы

Отчет о финансовых результатах (публикуемая форма)  
за 2015 год

Кредитной организации  
Акционерный Коммерческий Банк Абсолют Банк (публичное акционерное общество)  
/ АКБ Абсолют Банк (ПАО)

Почтовый адрес  
127051, г. Москва, Цветной бульвар, д.18

Код формы по ОКУД 0409807  
Квартальная (Годовая)  
тыс. руб.

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснений	Данные за отчетный период	Данные на соответствующий период прошлого года
1	2	3	4	5
1	Процентные доходы, всего, в том числе:		29317334	17129775
1.1	от размещения средств в кредитных организациях		152162	230539
1.2	от осуд, предоставленных клиентам, не являющихся кредитными организациями		22523339	13453637
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		0	0
1.4	от ипотечной и ценной бумаги		6641833	3444600
2	Процентные расходы, всего, в том числе:		20792115	5852271
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		5186949	2438063
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями		13695915	5911445
2.3	по выпущенным долговым обязательствам		1909251	1502763
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		8525219	7276204
4	Изменение резерва на возможные потери по осудам, осудеям и приравненной к ней задолженности, средотным, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:		-1300239	-896459
4.1	изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам		-219698	-13968
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		7224980	6290045
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		514431	-269070
7	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, размещаемыми в наличии для продажи		2482	-609596
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		0	0
9	Чистые доходы от операций с иностранной валютой		984631	3320202
10	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты		-1090974	-2689101
11	Доходы от участия в капитале других кредитных лиц		103266	11108
12	Комиссионные доходы		1671991	1655672
13	Комиссионные расходы		839260	443562
14	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, размещаемым в наличии для продажи		-859703	-44626
15	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения		0	0
16	Изменение резерва по прочим потерям		-258570	126260
17	Прочие операционные доходы		1962095	967321
18	Чистые доходы (расходы)		9415369	8215054
19	Операционные расходы	5.2–5.4	12264016	6637238
20	Прибыль (убыток) до налогообложения		-2848647	1577816
21	Возмещение (расход) по налогам	5.1	599200	313900
22	Прибыль (убыток) после налогообложения		-3447847	1263916
23	Выплаты на прибыль после налогообложения, всего, в том числе:		0	0
23.1	распределение между акционерами (участниками) в виде дивидендов		0	0
23.2	отчисления на формирование и пополнение резервного фонда		0	0
24	Использованная прибыль (убыток) за отчетный период		-3447847	1263916





Отчет о финансовых результатах  
(публикуемая форма)  
за 2016 год

Кредитной организации  
Акционерный Коммерческий Банк Абсолют Банк (публичное акционерное общество)  
/ АКБ Абсолют Банк (ПАО)

Почтовый адрес  
127051, г. Москва, Цветной бульвар, д.10

Код формы по ОКУД 0409807  
Квартальный(Годовой)

Таблица 1. О прибылях и убытках

Коды строки	Классификация статьи	Номер показателя	тыс. руб.	
			Данные за отчетный период	Данные за соответствующий период прошлого года
1	2	3	4	5
11	Процентные доходы, всего, в том числе:		27739245	29317334
11.1	от размещения средств в кредитных организациях		179392	152162
11.2	от ссуд, предоставленных клиентам, на взаимном кредитном обслуживании		19600642	22523339
11.3	от оказания услуг по финансовой помощи (кредиты)		0	0
11.4	от операций в ценные бумаги		7959211	6641933
12	Процентные расходы, всего, в том числе:		19495669	20792115
12.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		4759513	5186949
12.2	по привлеченным средствам клиентов, на взаимном кредитном обслуживании		12449057	13695915
12.3	по выпущенным долговым обязательствам		2297099	1909251
13	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		8243577	9525219
14	Возможные резервы на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также вычисленные процентные доходы, всего, в том числе:	4.2.1	-8334110	-1300239
14.1	возможные резервы на возможные потери по начисленным процентным доходам	4.2.1	-1082037	-219698
15	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		-90533	7249001
16	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		-2710690	514431
17	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		616	22335
18	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, номинированными в иностранной валюте для продажи		431474	-19853
19	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		-122	0
110	Чистые доходы от операций с иностранной валютой		-2675316	984631
111	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты		3159031	-1090974
112	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами		2177	5022
113	Доходы от участия в капитале других юридических лиц		8606	103266
114	Комиссионные доходы		1897352	1671991
115	Комиссионные расходы		332851	839280
116	Возможные резервы на возможные потери по ценным бумагам, номинированным в иностранной валюте для продаж	4.2.1	-1590093	-859703
117	Возможные резервы на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения		0	0
118	Возможные резервы по прочим потерям	4.2.1	-341562	-258570
119	Прочие операционные доходы		812376	963659
120	Чистые доходы (расходы)		-1489445	8421955
121	Операционные расходы	4.2.5	8349868	11270602
122	Прибыль (убыток) до налогообложения		-9078311	-2848447
123	Возможные (расход) по налогам	4.2.3, 4.2.4	549616	599200
124	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности		-10316490	-3447847
125	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности		-71437	0
126	Прибыль (убыток) за отчетный период		-10387927	-3447847

Отчет о финансовых результатах  
(публикуемая форма)  
за 2017 год

Кредитной организации  
Акционерный Коммерческий Банк Абсолют Банк (публичное акционерное общество)  
/ АКБ Абсолют Банк (ПАО)

Адрес (место нахождения) кредитной организации  
127051, г. Москва, Цветной бульвар, д.19

Код формы по ОКУД 0409807  
Квартальная (Годовая)

## Раздел 1. Прибыли и убытки

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснений	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Процентные доходы, всего, в том числе:		25445513	27739245
1.1	от размещения средств в кредитных организациях		390901	179392
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющейся кредитными организациями		17153699	19600642
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		0	0
1.4	от вложений в ценные бумаги		7906913	7959211
2	Процентные расходы, всего, в том числе:		16612649	19495680
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		3782972	4759513
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющимся кредитными организациями		11393757	12449057
2.3	по выданным долговым обязательствам		1439920	2287098
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		8832864	8243577
4	Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	4.2.1	-2797469	-8334110
4.1	изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам	4.2.1	87357	-1082057
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		6035395	-90533
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцененными по справедливой стоимости через прибыль или убыток		1073735	-2710600
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцененными по справедливой стоимости через прибыль или убыток		-57410	616
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, включенными в наличию для продажи		1307248	431474
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		0	-122
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой	4.2.2	-2917890	-2675316
11	Чистые доходы от пересчета иностранной валюты	4.2.2	451042	3159031
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами		2383	2177
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц		318549	8606
14	Комиссионные доходы		2401326	1897352
15	Комиссионные расходы		315392	392851
16	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, включенным в наличию для продажи	4.2.1	-1571999	-1590093
17	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения	4.2.1	0	0
18	Изменение резерва по прочим потерям	4.2.1	68599	-341562
19	Прочие операционные доходы		818460	812376
20	Чистые доходы (расходы)		7614066	-1489445
21	Операционные расходы	4.2.5 - 4.2.7	11339420	8348866
22	Прибыль (убыток) до налогообложения		-3725354	-9838311
23	Возмещение (расход) по налогам	4.2.3 - 4.2.4	524131	549616
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности		-4191202	-10316490
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности		-58283	-71437
26	Прибыль (убыток) за отчетный период		-4249485	-10387927

Таблица В1 – Вертикальный анализ баланса ПАО «Абсолют банк»

Наименование	Сумма, в тысячах рублей				Удельный вес, в процентах			
	на 01.01.2015 г.	на 01.01.2016 г.	на 01.01.2017 г.	на 01.01.2018 г.	на 01.01.2015 г.	на 01.01.2016 г.	на 01.01.2017 г.	на 01.01.2018 г.
<b>АКТИВЫ</b>								
1. Денежные средства	3 365 687	2 139 949	2 184 732	2 829 502	1,46	0,73	0,86	1,11
2. Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	6 444 496	8 052 693	6 417 138	11 968 845	2,79	2,74	2,53	4,69
2.1. в т.ч. обязательные резервы	1 415 631	1 210 133	1 488 021	1 413 581	0,61	0,41	0,59	0,55
3. Средства в кредитных организациях	4 524 726	22 485 203	3 644 869	3 144 762	1,96	7,64	1,44	1,23
4. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	2 453 560	4 495 217	89 405	540 599	1,06	1,53	0,04	0,21
5. Чистая ссудная задолженность	141 179 599	178 420 081	148 396 435	155 151 753	61,17	60,60	58,60	60,85
6. Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	49 781 610	54 744 268	85 113 438	73 267 410	21,57	18,59	33,61	28,74
6.1. в т.ч. инвестиции в дочерние и зависимые организации	547 803	506 325	1 136 267	461 311	0,24	0,17	0,45	0,18
7. Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	14 779 947	15 713 983	0	0	6,40	5,34	0,00	0,00
8. Требования по текущему налогу на прибыль	0	32 191	104	744	0,00	0,01	0,00	0,00
9. Отложенный налоговый актив	0	7 740	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	4 685 715	3 380 285	3 381 345	3 524 806	2,03	1,15	1,34	1,38

Продолжение таблицы В1

Наименование	Сумма, в тысячах рублей				Удельный вес, в процентах			
	на 01.01.2015 г.	на 01.01.2016 г.	на 01.01.2017 г.	на 01.01.2018 г.	на 01.01.2015 г.	на 01.01.2016 г.	на 01.01.2017 г.	на 01.01.2018 г.
11. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	0	152 554	84 574	1 182 869	0,00	0,05	0,03	0,46
12. Прочие активы	3 572 365	4 787 281	3 934 407	3 360 344	1,55	1,63	1,55	1,32
13. Всего активов	230 787 705	294 411 445	253 246 447	254 971 634	100,00	100,00	100,00	100,00
<b>ПАССИВЫ</b>								
14. Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	40 640 317	32 803 898	3 650 000	0	19,83	12,21	1,57	0,00
15. Средства кредитных организаций	8 159 055	31 212 062	42 543 232	36 623 373	3,98	11,61	18,32	15,70
16. Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	132 594 779	178 672 654	165 873 701	182 281 923	64,69	66,48	71,42	78,15
16.1. в т.ч. вклады (средства) физических лиц, включая индивидуальных предпринимателей	44 468 313	65 122 198	75 981 300	90 499 678	21,69	24,23	32,72	38,80
17. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3 841 489	84 146	6 102	563 601	1,87	0,03	0,00	0,24
18. Выпущенные долговые обязательства	17 457 235	22 346 876	16 486 000	9 875 802	8,52	8,31	7,10	4,23
19. Обязательства по текущему налогу на прибыль	0	69 430	37 697	48 792	0,00	0,03	0,02	0,02
20. Отложенное налоговое обязательство	4 296	19 853	226 534	218 109	0,00	0,01	0,10	0,09
21. Прочие обязательства	2 090 298	3 213 462	3 016 067	3 158 815	1,02	1,20	1,30	1,35

Продолжение таблицы В1

Наименование	Сумма, в тысячах рублей				Удельный вес, в процентах			
	на 01.01.2015 г.	на 01.01.2016 г.	на 01.01.2017 г.	на 01.01.2018 г.	на 01.01.2015 г.	на 01.01.2016 г.	на 01.01.2017 г.	на 01.01.2018 г.
22. Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	189 576	351 779	410 653	467 485	0,09	0,13	0,18	0,20
23. Всего обязательств	204 977 045	268 774 160	232 249 986	233 237 900	100,00	100,00	100,00	100,00
<b>ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ</b>								
24. Средства акционеров (участников)	2 541 894	2 975 295	4 185 949	5 417 476	9,85	11,61	19,94	24,93
25. Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
26. Эмиссионный доход	6 938 189	9 504 788	13 294 134	10 778 427	26,88	37,07	63,32	49,59
27. Резервный фонд	7 765 078	7 765 078	4 317 230	213 483	30,08	30,29	20,56	0,98
28. Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)	-388 383	-92 773	814 195	800 953	-1,50	-0,36	3,88	3,69
29. Переоценка основных средств, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство	527 581	71 874	71 481	71 481	2,04	0,28	0,34	0,33

## Окончание таблицы В1

Наименование	Сумма, в тысячах рублей				Удельный вес, в процентах			
	на 01.01.2015 г.	на 01.01.2016 г.	на 01.01.2017 г.	на 01.01.2018 г.	на 01.01.2015 г.	на 01.01.2016 г.	на 01.01.2017 г.	на 01.01.2018 г.
30. Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
31. Переоценка инструментов хеджирования	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
32. Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады в имущество)	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
33. Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет	7 162 385	8 860 870	8 701 399	8 701 399	27,75	34,56	41,44	40,04
34. Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	1 263 916	-3 447 847	-10 387 927	-4 249 485	4,90	-13,45	-49,47	-19,55
35. Всего источников собственных средств	25 810 660	25 637 285	20 996 461	21 733 734	100,00	100,00	100,00	100,00

Таблица Г1 – Горизонтальный анализ баланса ПАО «Абсолют банк»

Наименование	Отклонение						Темп роста, в процентах		
	Абсолютное, в тысячах рублей			Относительное, в процентах			за 2015 г.	за 2016 г.	за 2017 г.
	за 2015 г.	за 2016 г.	за 2017 г.	за 2015 г.	за 2016 г.	за 2017 г.			
<b>АКТИВЫ</b>									
1. Денежные средства	-1 225 738	44 783	644 770	-36,42	2,09	29,51	63,58	102,09	129,51
2. Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	1 608 197	-1 635 555	5 551 707	24,95	-20,31	86,51	124,95	79,69	186,51
2.1. в т.ч. обязательные резервы	-205 498	277 888	-74 440	-14,52	22,96	-5,00	85,48	122,96	95,00
3. Средства в кредитных организациях	17 960 477	-18 840 334	-500 107	396,94	-83,79	-13,72	496,94	16,21	86,28
4. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	2 041 657	-4 405 812	451 194	83,21	-98,01	504,66	183,21	1,99	604,66
5. Чистая ссудная задолженность	37 240 482	-30 023 646	6 755 318	26,38	-16,83	4,55	126,38	83,17	104,55
6. Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	4 962 658	30 369 170	-11 846 028	9,97	55,47	-13,92	109,97	155,47	86,08
6.1. в т.ч. инвестиции в дочерние и зависимые организации	-41 478	629 942	-674 956	-7,57	124,41	-59,40	92,43	224,41	40,60

Продолжение таблицы Г1

Наименование	Отклонение						Темп роста, в процентах		
	Абсолютное, в тысячах рублей			Относительное, в процентах			за 2015 г.	за 2016 г.	за 2017 г.
	за 2015 г.	за 2016 г.	за 2017 г.	за 2015 г.	за 2016 г.	за 2017 г.			
7. Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	934 036	-15 713 983	0	6,32	-100,00	-	106,32	0,00	-
8. Требования по текущему налогу на прибыль	32 191	-32 087	640	-	-99,68	615,38	-	0,32	715,38
9. Отложенный налоговый актив	7 740	-7 740	0	-	-100,00	-	-	0,00	-
10. Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	-1 305 430	1 060	143 461	-27,86	0,03	4,24	72,14	100,03	104,24
11. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	152 554	-67 980	1 098 295	-	-44,56	1298,62	-	55,44	1398,62
12. Прочие активы	1 214 916	-852 874	-574 063	34,01	-17,82	-14,59	134,01	82,18	85,41
13. Всего активов	63 623 740	-41 164 998	1 725 187	27,57	-13,98	0,68	127,57	86,02	100,68
<b>ПАССИВЫ</b>									
14. Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	-7 836 419	-29 153 898	-3 650 000	-19,28	-88,87	-100,00	80,72	11,13	0,00
15. Средства кредитных организаций	23 053 007	11 331 170	-5 919 859	282,55	36,30	-13,91	382,55	136,30	86,09
16. Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	46 077 875	-12 798 953	16 408 222	34,75	-7,16	9,89	134,75	92,84	109,89



Продолжение таблицы Г1

Наименование	Отклонение						Темп роста, в процентах		
	Абсолютное, в тысячах рублей			Относительное, в процентах			за 2015 г.	за 2016 г.	за 2017 г.
	за 2015 г.	за 2016 г.	за 2017 г.	за 2015 г.	за 2016 г.	за 2017 г.			
16.1. в т.ч. вклады (средства) физических лиц, включая индивидуальных предпринимателей	20 653 885	10 859 102	14 518 378	46,45	16,67	19,11	146,45	116,67	119,11
17. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-3 757 343	-78 044	557 499	-97,81	-92,75	9136,33	2,19	7,25	9236,33
18. Выпущенные долговые обязательства	4 889 641	-5 860 876	-6 610 198	28,01	-26,23	-40,10	128,01	73,77	59,90
19. Обязательства по текущему налогу на прибыль	69 430	-31 733	11 095	-	-45,71	29,43	-	54,29	129,43
20. Отложенное налоговое обязательство	15 557	206 681	-8 425	362,13	1041,06	-3,72	462,13	1141,06	96,28
21. Прочие обязательства	1 123 164	-197 395	142 748	53,73	-6,14	4,73	153,73	93,86	104,73
22. Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	162 203	58 874	56 832	85,56	16,74	13,84	185,56	116,74	113,84
23. Всего обязательств	63 797 115	-36 524 174	987 914	31,12	-13,59	0,43	131,12	86,41	100,43
<b>ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ</b>									
24. Средства акционеров (участников)	433 401	1 210 654	1 231 527	17,05	40,69	29,42	117,05	140,69	129,42

## Окончание таблицы Г 1

Наименование	Отклонение						Темп роста, в процентах		
	Абсолютное, в тысячах рублей			Относительное, в процентах			за 2015 г.	за 2016 г.	за 2017 г.
	за 2015 г.	за 2016 г.	за 2017 г.	за 2015 г.	за 2016 г.	за 2017 г.			
25. Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)	0	0	0	-	-	-	-	-	-
26. Эмиссионный доход	2 566 599	3 789 346	-2 515 707	36,99	39,87	-18,92	136,99	139,87	81,08
27. Резервный фонд	0	-3 447 848	-4 103 747	0,00	-44,40	-95,06	100,00	55,60	4,94
28. Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)	295 610	906 968	-13 242	-76,11	-977,62	-1,63	23,89	-877,62	98,37
29. Переоценка основных средств, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство	-455 707	-393	0	-86,38	-0,55	0,00	13,62	99,45	100,00
30. Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет	1 698 485	-159 471	0	23,71	-1,80	0,00	123,71	98,20	100,00
31. Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	-4 711 763	-6 940 080	6 138 442	-372,79	201,29	-59,09	-272,79	301,29	40,91
32. Всего источников собственных средств	-173 375	-4 640 824	737 273	-0,67	-18,10	3,51	99,33	81,90	103,51

Таблица Д1 – Горизонтальный анализ отчета о финансовых результатах ПАО «Абсолют банк»

Наименование	Сумма, в тысячах рублей			Отклонение				Темп роста, в процентах	
				Абсолютное, в тысячах рублей		Относительное, в процентах			
	за 2015 г.	за 2016 г.	за 2017 г.	2016 г./2015 г.	2017 г./2016 г.	2016 г./2015 г.	2017 г./2016 г.	2016 г./2015 г.	2017 г./2016 г.
<b>РАЗДЕЛ 1. О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ</b>									
1. Процентные доходы всего, в том числе:	29 317 334	27 739 245	25 445 513	-1 578 089	-2 293 732	-5,38	-8,27	94,62	91,73
1.1 от размещения средств в кредитных организациях	152 162	179 392	390 901	27 230	211 509	17,90	117,90	117,90	217,90
1.2 от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями	22 523 339	19 600 642	17 153 699	-2 922 697	-2 446 943	-12,98	-12,48	87,02	87,52
1.3 от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)	0	0	0	0	0	-	-	-	-
1.4 от вложений в ценные бумаги	6 641 833	7 959 211	7 900 913	1 317 378	-58 298	19,83	-0,73	119,83	99,27
2. Процентные расходы всего, в том числе:	20 792 115	19 495 668	16 612 649	-1 296 447	-2 883 019	-6,24	-14,79	93,76	85,21
2.1 по привлеченным средствам кредитных организаций	5 186 949	4 759 513	3 782 972	-427 436	-976 541	-8,24	-20,52	91,76	79,48
2.2 по привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями	13 695 915	12 449 057	11 393 757	-1 246 858	-1 055 300	-9,10	-8,48	90,90	91,52

Продолжение таблицы Д1

Наименование	Сумма, в тысячах рублей			Отклонение				Темп роста, в процентах	
				Абсолютное, в тысячах рублей		Относительное, в процентах			
	за 2015 г.	за 2016 г.	за 2017 г.	2016 г./2015 г.	2017 г./2016 г.	2016 г./2015 г.	2017 г./2016 г.	2016 г./2015 г.	2017 г./2016 г.
2.3 по выпущенным долговым обязательствам	1 909 251	2 287 098	1 435 920	377 847	-851 178	19,79	-37,22	119,79	62,78
3. Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	8 525 219	8 243 577	8 832 864	-281 642	589 287	-3,30	7,15	96,70	107,15
4. Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	-1 300 239	-8 334 110	-2 797 469	-7 033 871	5 536 641	540,97	-66,43	640,97	33,57
4.1 изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам	-219 698	-1 082 057	87 357	-862 359	1 169 414	392,52	-108,07	492,52	-8,07
5. Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери	7 224 980	-90 533	6 035 395	-7 315 513	6 125 928	-101,25	-6766,51	-1,25	-6666,51

Продолжение таблицы Д1

Наименование	Сумма, в тысячах рублей			Отклонение				Темп роста, в процентах	
				Абсолютное, в тысячах рублей		Относительное, в процентах			
	за 2015 г.	за 2016 г.	за 2017 г.	2016 г./2015 г.	2017 г./2016 г.	2016 г./2015 г.	2017 г./2016 г.	2016 г./2015 г.	2017 г./2016 г.
6. Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	514 431	-2 710 600	1 073 735	-3 225 031	3 784 335	-626,91	-139,61	-526,91	-39,61
7. Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	22 335	616	-57 410	-21 719	-58 026	-97,24	-9419,81	2,76	-9319,81
8. Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи	-19 853	431 474	1 307 248	451 327	875 774	-2273,34	202,97	-2173,34	302,97
9. Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения	0	-122	0	-122	122	-	-100,00	-	0,00
10. Чистые доходы от операций с иностранной валютой	984 631	-2 675 316	-2 917 890	-3 659 947	-242 574	-371,71	9,07	-271,71	109,07

Продолжение таблицы Д1

Наименование	Сумма, в тысячах рублей			Отклонение				Темп роста, в процентах	
				Абсолютное, в тысячах рублей		Относительное, в процентах			
	за 2015 г.	за 2016 г.	за 2017 г.	2016 г./2015 г.	2017 г./2016 г.	2016 г./2015 г.	2017 г./2016 г.	2016 г./2015 г.	2017 г./2016 г.
11. Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	-1 090 974	3 159 031	451 042	4 250 005	-2 707 989	-389,56	-85,72	-289,56	14,28
12. Чистые доходы от операций с драгоценными металлами	5 022	2 177	2 383	-2 845	206	-56,65	9,46	43,35	109,46
13. Доходы от участия в капитале других юридических лиц	103 266	8 606	318 549	-94 660	309 943	-91,67	3601,48	8,33	3701,48
14. Комиссионные доходы	1 671 993	1 897 352	2 401 326	225 359	503 974	13,48	26,56	113,48	126,56
15. Комиссионные расходы	839 260	392 851	315 392	-446 409	-77 459	-53,19	-19,72	46,81	80,28
16. Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	-859 703	-1 590 093	-1 571 999	-730 390	18 094	84,96	-1,14	184,96	98,86
17. Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения	0	0	0	0	0	-	-	-	-
18. Изменение резерва по прочим потерям	-258 570	-341 562	68 599	-82 992	410 161	32,10	-120,08	132,10	-20,08
19. Прочие операционные доходы	963 659	812 376	818 480	-151 283	6 104	-15,70	0,75	84,30	100,75

## Окончание таблицы Д1

Наименование	Сумма, в тысячах рублей			Отклонение				Темп роста, в процентах	
				Абсолютное, в тысячах рублей		Относительное, в процентах			
	за 2015 г.	за 2016 г.	за 2017 г.	2016 г./2015 г.	2017 г./2016 г.	2016 г./2015 г.	2017 г./2016 г.	2016 г./2015 г.	2017 г./2016 г.
20. Чистые доходы (расходы)	8 421 955	-1 489 445	7 614 066	-9 911 400	9 103 511	-117,69	-611,20	-17,69	-511,20
21. Операционные расходы	11 270 602	8 348 866	11 339 420	-2 921 736	2 990 554	-25,92	35,82	74,08	135,82
22. Прибыль (убыток) до налогообложения	-2 849 647	-9 838 311	-3 725 354	-6 988 664	6 112 957	245,25	-62,13	345,25	37,87
23. Возмещение (расход) по налогам	599 200	549 616	524 131	-49 584	-25 485	-8,28	-4,64	91,72	95,36
24. Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности	-3 447 847	-10 316 490	-4 191 202	-6 868 643	6 125 288	199,22	-59,37	299,22	40,63
25. Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности	0	-71 437	-58 283	-71 437	13 154	-	-18,41	-	81,59
26. Прибыль (убыток) за отчетный период / Прибыль (убыток) после налогообложения	-3 447 847	-10 387 927	-4 249 485	-6 940 080	6 138 442	201,29	-59,09	301,29	40,91