

АССОЦИАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНЫХ
БАНКОВ РОССИИ

(АССОЦИАЦИЯ «РОССИЯ»)



119991, г. Москва,
Б. Знаменский пер., д. 2, стр. 3
тел.: (495) 785-29-90
тел./факс: (495) 785-29-91
http://: www.asros.ru
e-mail : asros@asros.ru

*Проект
Подготовлен рабочей группой
Комитета по ипотечному кредитованию
с использованием материалов АИЖК и Внешэкономбанка*

Государственная поддержка ипотечного кредитования и жилищного строительства: НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ региональных банков

МОСКВА 2010

Введение

В результате многократного падения объемов выдачи ипотечных кредитов этот показатель, по данным Банка России, составил в 2009 году немногим более 152 млрд рублей, против почти 655 млрд рублей в 2008 году. Падение цен, значительное снижение спроса на готовое жилье и сокращение объемов банковского кредитования строительства повлекли серьезные финансовые трудности, с которыми столкнулось большинство застройщиков с конца 2008 года. За истекшие с начала кризиса полтора года финансово-экономическая ситуация в строительной отрасли не изменилась. По данным Росстата, на начало 2010 года только 16% строительных организаций России улучшили свое финансовое состояние в IV квартале 2009 года. Финансовое положение 58% строительных компаний осталось без изменений, а в 9% случаев – ухудшилось. Большинство руководителей строительного комплекса не ожидают увеличения прибыли в первом полугодии 2010 года.

В период кризиса заметно снижается платежеспособность населения. Это, в свою очередь, влечет ряд негативных последствий для строительного комплекса. Возрастают сроки реализации готового жилья, приостанавливается кредитование застройщиков, повышаются требования банков к залоговому обеспечению. Повышается процентная ставка по кредитам на этапе строительства, ужесточаются требования к ипотечным заемщикам-физическим лицам при предоставлении кредитов на приобретение жилья.

Сложные экономические условия подтолкнули Правительство России к принятию широкого набора мер, направленных на поддержание рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства. Данные меры реализуются при активном участии институтов развития – ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» («АИЖК») и Внешэкономбанка. Главной особенностью новых антикризисных решений является создание связанного надежного канала движения финансовых средств – от рынка капиталов в сектор жилищного строительства. При этом ипотечные программы тесно увязываются с технологиями рефинансирования портфелей закладных, с одной стороны, и со схемами финансирования застройщиков, с другой. Ведущая роль в их реализации отводится кредитным организациям. Комплексный характер предлагаемых мероприятий, а также объективная сложность реализуемых моделей финансирования затрудняет их восприятие, требует согласования и координации подходов, используемых различными государственными институтами, а также более тесной кооперации кредитных организаций.

Перед банками встают новые задачи – изучить и максимально широко использовать вновь открывающиеся возможности в сфере ипотечного кредитования и кредитования жилищного строительства, разработать и внедрить новые рыночные стандарты синдицированного кредитования застройщиков, проектного финансирования в жилищной сфере, объединения ипотечных портфелей и совместного выпуска ипотечных ценных бумаг. Без этого банковскому сектору будет крайне сложно претендовать на получение значительных финансовых ресурсов – объемом до 250 млрд рублей, выделенных решениями Правительства России и Внешэкономбанка в качестве инвестиций в проекты строительства доступного жилья и ипотеки в 2010-2012 годах.

Общая схема финансирования

Решением Наблюдательного совета Внешэкономбанка утверждена Программа инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010-2012 годах, предусматривающая в том числе инвестирование средств накопительной части трудовой пенсии и собственных средств Внешэкономбанка в облигации с ипотечным покрытием. Программа предусматривает четыре основных направления инвестирования средств:

- собственные средства Внешэкономбанка в объеме до 50 млрд. рублей – в облигации с ипотечным покрытием со ставкой купона по облигациям 3 % годовых по ценам не выше номинала;
- средства пенсионных накоплений, находящихся под управлением Внешэкономбанка как государственной управляющей компании, в объеме до 100 млрд. рублей – в облигации с ипотечным покрытием со ставкой купона по облигациям не выше 9 % годовых по ценам не выше номинала;
- средства пенсионных накоплений, находящихся под управлением Внешэкономбанка как государственной управляющей компании, в объеме до 60 млрд. рублей – в гарантированные государством облигации ОАО «АИЖК» со ставкой купона, устанавливаемой в зависимости от рыночной конъюнктуры;
- средства Фонда национального благосостояния, выделяемые Внешэкономбанку в соответствии с Федеральным законом от 13 октября 2008 г. № 173-ФЗ, в объеме до 40 млрд. рублей – в кредитную линию ОАО «АИЖК» с процентной ставкой 9,5 % годовых сроком до 1 июня 2020 года.



Меры поддержки осуществляются Внешэкономбанком в тесном взаимодействии с ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». С одной стороны АИЖК выступает в качестве рефинансирующей организации, привлекая ресурсы Банка развития путем продажи ему своих облигаций с государственными гарантиями и облигаций с ипотечным покрытием, а затем направляя эти ресурсы на рефинансирование ипотечных

кредитов, выданных участниками системы ипотечного кредитования. С другой стороны, в процессе выпуска ипотечных ценных бумаг Агентство оказывает экспертную и техническую поддержку Банку развития и коммерческим банкам. АИЖК предоставляет также поручительства по ипотечным ценным бумагам, выпускаемым банками и ипотечными агентами и приобретаемым Внешэкономбанком.

Выделяемые АИЖК средства направляются на финансирование нескольких программ (продуктов), доминирующим элементом которых является рефинансирование банков, в той или иной форме кредитующих жилищные проекты на этапе строительства, в том числе:

- фондирование банковских кредитов, предоставленных застройщикам;
- выкуп ипотечных кредитов (закладных), которые возникли в результате реализации проектов долевого строительства при условии финансирования дольщика на этапе строительства;
- а также ипотечных кредитов.

Условия рефинансирования кредитов на приобретение первичного жилья включают также требование о размере процентной ставки – не выше 11% годовых.

С учетом приоритетов развития строительной индустрии лимиты на рефинансирование кредитов, предоставленных на приобретение вторичного жилья, АИЖК планирует распределять по остаточному принципу, после определения лимитов для участников программы «Стимул» и «Новостройка». Указанные лимиты Агентство будет устанавливать индивидуально: для тех кредитных организаций, которые не являются участниками программы «Стимул» и «Новостройка», – в последнюю очередь.

Возникающая жесткая связка вторичного и первичного ипотечного рынка является новым фактором, способным оказать заметное влияние на бизнес-стратегии определенной части участников ипотечного рынка, включая специализированные ипотечные банки. Для многих из них кредитование строительных проектов на стадии реализации и принятие строительных рисков оказывается неприемлемым, поскольку не соответствует определенным акционерами стратегическим приоритетам. Таким образом очередное неожиданное изменение правил игры на рынке российской ипотеки теоретически может привести к снижению доверия со стороны части участников и коммерческих институтов.

Следует также учитывать, что приобретение жилья на первичном рынке почти в половине случаев сопровождается продажей прежней квартиры, что позволяет заемщику изыскать средства для внесения первичного взноса. Таким образом ограничение финансирования программ по приобретению вторичного жилья создает барьер для развития первичного рынка.

Программа «Новостройка»

Специальные условия выдачи и выкупа ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» ипотечных кредитов (займов), предоставленных физическим лицам на цели приобретения жилья во вновь возводимых/возведенных многоквартирных домах (продукт – «Новостройка») были утверждены Правлением Агентства в декабре

2009 года (Постановление Правления ОАО «АИЖК» №1/42-1 от 24.12.2009 г.).¹ Целью программы является стимулирование спроса граждан на ипотечные кредиты (займы), предоставляемые для приобретения жилья во вновь возводимых/возведенных многоквартирных домах.

С учетом заявленной цели выкупу в рамках данной программы подлежат лишь три группы ипотечных кредитов (займов), предоставленных по кредитным договорам (договорам займа), заключенным после 1 июля 2009 года:

- ипотечные кредиты на приобретение жилого помещения на этапе строительства;
- ипотечные кредиты на приобретение жилого помещения по окончании строительства путем купли-продажи жилого помещения у юридического лица;
- кредиты на приобретение жилого помещения путем оплаты пая в жилищно-строительном кооперативе.

Максимальная процентная ставка по данному продукту при условии первоначального взноса в 30% и наличия договора личного страхования составляет 11% годовых. Кроме того, предусмотрены понижающие коэффициенты для процентных ставок для отдельных категорий граждан (получатели материнского семейного капитала, молодые семьи, владельцы ГЖС) и жилья (эконом-класс). Минимальная процентная ставка с учетом указанных льгот может составлять 9,25% годовых.

Программа «Стимул»

В продукте «Новостройка» финансовая поддержка строительства носила односторонний характер. Предлагаемые меры направлены на кредитование конечных покупателей строящегося или вновь построенного жилья, что можно отнести к недостаткам программы. Комплексные подходы к финансированию жилищного строительства использованы АИЖК в Программе по стимулированию кредитования застройщиков, реализующих проекты строительства жилья экономического класса, и физических лиц, приобретающих жилые помещения в рамках данных проектов (Программа «Стимул»)². Впервые предложена завершенная модель финансирования строительных проектов, объединяющая рынок капиталов (с использованием выпуска ипотечных ценных бумаг, банковского кредитования и инструментов государственной финансовой поддержки) и отдельного застройщика.

Предлагавшиеся ранее продукты предполагали финансирование строительства исключительно через дольщика, что увеличивает риск его незавершения из-за возможного недофинансирования. Физические лица приобретают готовое жилье. На развитом финансовом рынке на смену инвестирования частных лиц в стройку должны прийти различные формы финансового посредничества, прежде всего банковского кредитования.

¹ Специальные условия устанавливают требования к основным параметрам ипотечных кредитов (займов), выкупаемых Агентством в 2010 году. Все остальные условия выдачи и рефинансирования должны соответствовать требованиям общих Стандартов Агентства. <http://www.ahml.ru/novostroiika/specusl.shtml?path=specusl100205-1.html> .

² <http://ahml.ru/stroiika/index.shtml> .

Приоритет банковского кредитования жилищных строительных проектов является основной новеллой программы «Стимул». Кредитные организации готовы активнее кредитовать застройщиков при условии:

- повышения надежности обеспечения и залогов;
- постепенного перехода к моделям проектного финансирования, обеспечивающим максимальную защищенность кредиторов и локализацию отдельных строительных проектов;
- гарантии (в том числе государственной) сбыта и минимальной цены возводимого жилья;
- наличием промежуточного фондирования и рефинансирования среднесрочных строительных кредитов.

Программа «Стимул» и первые проекты по ее реализации подготовлены во исполнение поручения Правительственной комиссии по повышению устойчивости развития российской экономики о разработке механизмов, предусматривающих стимулирование кредитования застройщиков, реализующих проекты строительства жилья эконом - класса, и физических лиц, приобретающих возводимое в рамках данных проектов жилье.

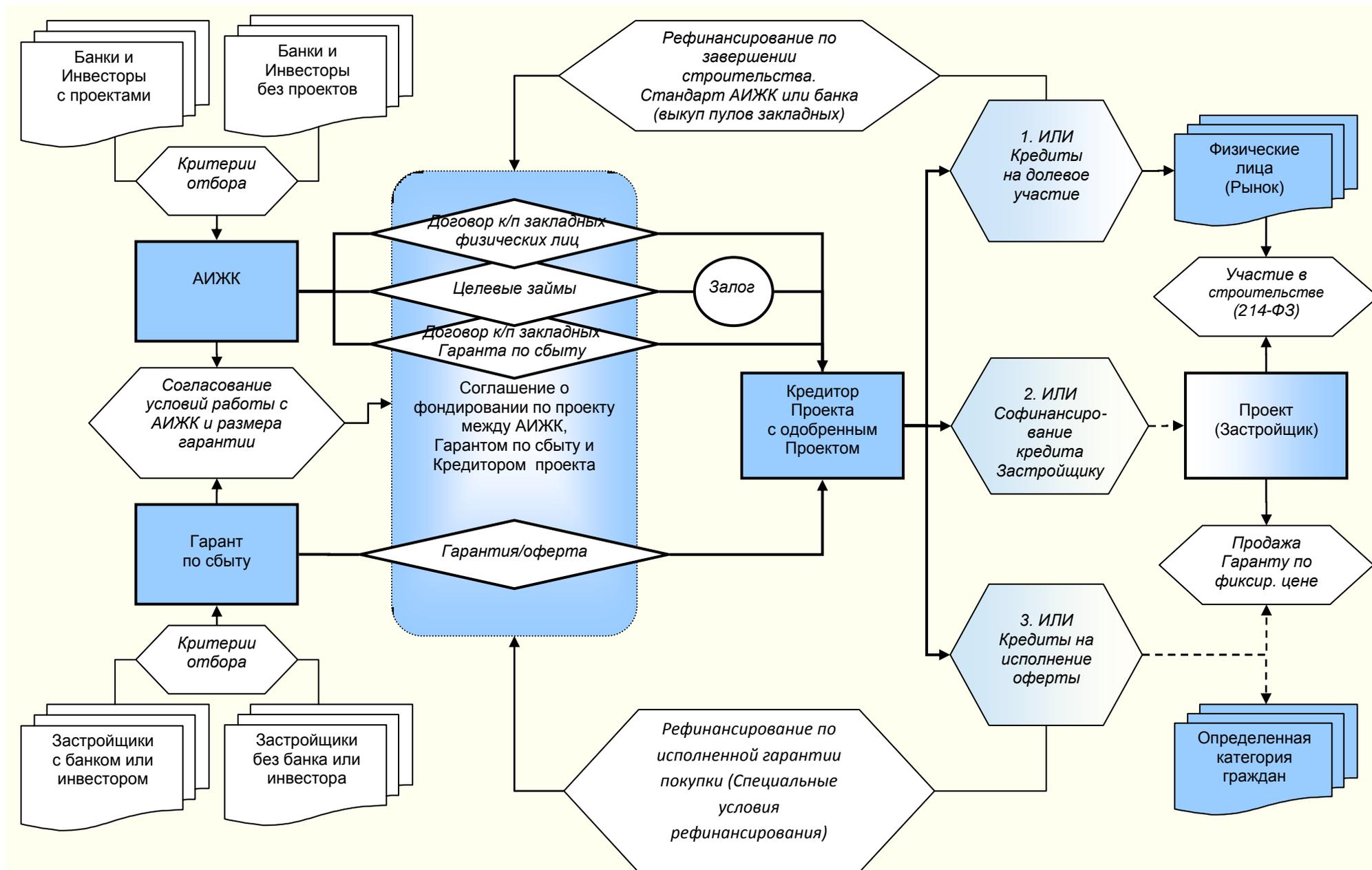
Проект инициирован в объеме и с учетом государственной поддержки, предоставление средств в рамках которой, определяется положениями Федерального закона от 17.07.2009 № 168-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 13.10.2008 № 173-ФЗ «О дополнительных мерах по поддержке финансовой системы Российской Федерации». В течение 2010 – 2011 гг. на его финансирование планируется направить 40 млрд.руб.

На основании соглашения, заключаемого с АИЖК, банк получает право продать АИЖК ипотечные кредиты, выданные гражданам после завершения строительства, продать АИЖК закладные юридических лиц (гарантов по сбыту) после завершения строительства, а также воспользоваться целевым займом для фондирования строительства. На этапе строительства банк обязан кредитовать застройщика либо дольщика.

В рамках программы «Стимул» гарантируется сбыт жилья. Для этого заключаются договоры о гарантии выкупа непроданного жилья региональным оператором АИЖК (на основании соглашения АИЖК с администрациями регионов). Возможно также заключение договора долевого участия или предварительного договора с 10%-м задатком и 90%-й оплатой после завершения строительства.

Общий срок предоставления займа застройщику, предусмотренный программой, составляет 24 месяца. За 2-3 месяца до окончания срока займа гарант по сбыту должен исполнить оферту на выкуп не реализованного на рынке жилья. К моменту исполнения оферты объекты долевого строительства должны быть переданы участникам долевого строительства. Таким образом, срок на завершение строительства и ввод объекта жилищного строительства в эксплуатацию составляет 19 месяцев.

Общая схема реализации Программы «Стимул» (из материалов АИЖК)



Участниками программы могут стать проекты, реализация которых осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». На момент участия в Программе должны быть оформлены: разрешение на строительство, земельные отношения, проектная декларация.

На этапе строительства предусмотрено получение финансирования (займов АИЖК) всеми участниками проекта. Размер целевого займа на строительство не должен превышать 70% от требуемой суммы, а займа на кредитование дольщиков – 100% суммы. Ставка заимствования для банка не будет превышать 11% годовых. Тридцать крупнейших банков и банки, имеющие действующие международные рейтинги не ниже определенного уровня, в пределах установленных для них лимитов смогут получить займы АИЖК без обеспечения. Иные кредитные организации, а также вышеназванные банки сверх установленного лимита получают финансирование при условии предоставления залогового обеспечения. Стандартные условия займов предусматривают ежемесячное погашение процентов и единовременное погашение основного долга.

Гарант по сбыту может получить заем Агентства сроком на 5 лет, выдача которого осуществляется после окончания строительства, ввода в эксплуатацию и оформления прав собственности.

Синдицированное кредитование жилищного строительства. Стандарты Ассоциации «Россия»

По мере запуска и восстановления механизмов банковского кредитования жилищного строительства заслуживают внимание способы уменьшения кредитных рисков, которых несут отдельные кредитные организации. Первоисточником таких кредитных рисков на этапе строительства выступают прежде всего строительные риски, а также риски несостоятельности застройщиков. Снижения влияния названных негативных факторов возможно добиться благодаря использованию схем синдицированного кредитования застройщиков и проектного финансирования.

До настоящего времени сделки синдицированного кредитования не получили достаточно широкого распространения на российском финансовом рынке. Причинами такого положения является, с одной стороны, неразвитая правовая база, а с другой – отсутствие практики заключения таких сделок средними российскими банками. В сфере жилищного строительства сделки синдицированного кредитования могут получить развитие при реализации региональных проектов, стоимость которых превышает 500 млн рублей.

В данной сфере отсутствует типовая (стандартная) документация, опирающаяся на российское гражданское право. В нормативных правовых актах Банка России требования к указанным сделкам определены слишком общим образом (Методика определения синдицированных кредитов, Инструкция Банка России № 110-И). В связи с этим одной из задач Ассоциации региональных банков России должна стать разработка и внедрение соответствующей документации, а также ее адаптация с учетом особенностей кредитования жилищного строительства.

Проектное финансирование в жилищном строительстве. Стандарты Ассоциации «Россия»

Широкое распространение в мире получила модель проектного финансирования строительных объектов. При этом под проектным финансированием понимается тип финансирования, приемлемый для проектов по созданию инфраструктуры и других проектов с высокими капитальными затратами, при котором погашение задолженности перед кредиторами (банками) осуществляется, главным образом, за счет прибыли от операционной деятельности объекта, созданного в результате реализации проекта.

Проектное финансирование предоставляет ряд преимуществ как заемщикам (застройщикам), так и кредиторам. Заемщикам проектное финансирование позволяет привлекать долгосрочное финансирование с исключением или ограничением ответственности перед спонсором проекта, что представляется актуальным для компаний, балансы которых уже испытывают существенную долговую нагрузку. Среди преимуществ для инвесторов можно назвать более продолжительный срок погашения долга (по сравнению с обычными банковскими кредитами) и исключение (ограничение) возможности банкротства проектной компании. Совершенствование правовых условий для использования проектного финансирования создаст новые благоприятные возможности для привлечения российского и иностранного частного капитала в российскую экономику.

Российское законодательство на данный момент не предусматривает четкой правовой структуры для использования проектного финансирования. В частности, проблемы, связанные с ограничением правоспособности российской компании несовместимы с использованием такой структуры как «проектная компания», которая необходима для привлечения проектного финансирования, когда заемщику обычно запрещается участвовать в какой-либо деятельности кроме той, которая связана непосредственно с реализацией конкретного проекта. Необходимо внести изменения в Гражданский кодекс Российской Федерации, чтобы юридические лица имели возможность ограничивать свою правоспособность в договорном порядке и в учредительных документах. До сих пор российское законодательство регулировало создание компаний специального назначения с ограниченной правоспособностью в каждом конкретном случае (например, ипотечные агенты), поэтому данное изменение предназначено для того, чтобы заменить ряд законодательных положений, применимых к таким конкретным компаниям специального назначения, общей законодательной структурой, регулирующей создание компаний с ограниченной (договором или учредительными документами) правоспособностью.

Одним из основных видов обеспечения обязательств при проектном финансировании без права регресса или с ограниченным правом регресса является залог основных активов проектной компании, включая залог земельного участка, залог права аренды, залог денежных средств на счете, на который поступает выручка от операционной деятельности, в основе которой находится реализованный инфраструктурный или иной проект. Кроме того, обязательства заемщика обеспечиваются залогом прав по договорам, которые будут заключены между заемщиком и будущими заказчиками, принимающими на себя обязательство о заключении договоров с оператором проекта в будущем.

В законодательстве Российской Федерации и в судебной практике существует неопределенность в отношении регулирования залога имущественных прав, включая, в том числе, залог средств на банковском счете и будущей дебиторской задолженности. Несмотря на то, что законодательство предусматривает возможность передачи в залог имущественных прав (требований), оно при этом не устанавливает четкий порядок такой передачи. Более того, при рассмотрении споров, связанных с залогом денежных средств на банковском счете, суды пришли к выводу, что применение к безналичным денежным средствам правил о залоге вещей не допускается. Такая неопределенность затрудняет применение указанного способа обеспечения на практике в условиях проектного финансирования. Таким образом, изменения необходимы, в первую очередь, для того, чтобы (i) урегулировать порядок залога средств на банковских счетах, счетов к получению и прочих прав по договору, а также (ii) специально предусмотреть возможность обеспечения обязательств из проектного финансирования залогом имущественных прав.

Банки, предоставляющие проектное финансирование, как правило, требуют, чтобы их требования к проектной компании имели первоочередной статус по отношению к требованиям спонсоров проекта и их аффилированных лиц и чтобы такая очередность требований была закреплена в договорном или ином порядке. Обычно требования спонсора/аффилированных лиц не являются обеспеченными требованиями, однако банки в любом случае настаивают на такой очередности, чтобы никакие платежи (кроме прямо предусмотренных документами по финансированию) не осуществлялись до тех пор, пока задолженность перед ними не будет погашена. Несмотря на то что российское законодательство предусматривает специальные процедуры, наделяющие обеспеченных кредиторов определенными приоритетными правами в отношении переданного им в залог имущества, возможность установления договорной очередности требований российским законодательствам не предусматривается.

В связи с этим требуются изменения для введения особого порядка удовлетворения требований банков к проектным компаниям. Такие изменения могли бы наделять банки приоритетным правом требования по отношению к требованиям спонсоров проекта и их аффилированных лиц, а также разрешить устанавливать договорную очередность требований.

Поскольку обязательства из проектного финансирования погашаются, главным образом, денежными поступлениями от реализации будущего проекта, необходимо устранить риски, связанные с обращением взыскания на денежные средства, находящиеся на банковских счетах проектной компании. В настоящее время российское законодательство разрешает налоговым органам в случае неуплаты или неполной уплаты налога в установленный срок в принудительном порядке обратиться взыскание путем направления в банк, в котором открыты счета налогоплательщика, поручения налогового органа на списание и перечисление в бюджетную систему Российской Федерации необходимых денежных средств со счетов налогоплательщика. Для того чтобы счета в российских банках могли использоваться в качестве специальных счетов для аккумулирования выручки от реализации проекта, потребуются изменения, исключающие возможность такого безакцептного списания средств с банковских счетов компаний,

реализующих инфраструктурные проекты, финансируемые посредством проектного финансирования.

В дополнение к изменениям, связанным с разрешением залога прав по договору банковского счета (вклада), также необходимо предусмотреть механизмы контроля представителей инвесторов за расходованием денежных средств, находящихся на счете проектной компании – заемщика. Для того, чтобы российские банковские счета могли использоваться в качестве специальных счетов, потребуется ввести новый тип банковского счета – специальный счет проектной компании. Условия пользования таким специальным счетом могут быть урегулированы договором, устанавливающим режим платежей с такого счета, а также предоставляющим возможность определять круг лиц, имеющих право отслеживать движение денежных средств на счете и производить безакцептное списание средств со счета при определенных обстоятельствах.

Ассоциация региональных банков России поддерживает инициативу по разработке и принятию специального законопроекта, направленного на регулирование сделок проектного финансирования, в котором будут учтены международные опыт и практика, наработанные ведущими иностранными государствами в сфере регулирования проектного финансирования. Задачей законопроекта является создание эффективного правового регулирования проектного финансирования, способствующего привлечению частного капитала в строительство инфраструктуры, что отвечает целям государственной политики по продвижению инфраструктурных проектов, позволяет снизить потребность в государственной поддержке российских инфраструктурных проектов, в том числе в жилищной сфере, в форме государственного финансирования и/или гарантий по проектным задолженностям и, соответственно, уменьшить нагрузку на российский государственный бюджет и кредитный рейтинг.

Законопроект будет направлен на определение прав и обязанностей (i) юридического лица – оператора проекта («проектной компании»), (ii) инвесторов, финансирующих проекты, (iii) «спонсоров» проектов, а также (iv) иных физических и (или) юридических лиц, участвующих в процессе проектного финансирования.

Для достижения указанных выше целей необходимо одновременное внесение ряда изменений в действующие законодательные акты. Указанные изменения будут направлены, в частности, на решение следующих вопросов:

1. Изменения в части правового статуса юридических лиц, позволяющие ограничивать правоспособность юридического лица, чтобы оно отвечало признакам «проектной компании» или «компании специального назначения»;
2. Определение организационно-правовой формы и статуса «проектной компании», исключительным предметом деятельности которой является реализация проекта, финансируемого посредством проектного финансирования;
3. Изменения в гражданское законодательство в части обеспечения возможности залога прав требования (в частности, прав по договорам банковского вклада (залог средств на банковских счетах) и по договорам с заказчиками, которые будут

заклучаться в рамках операционной деятельности объекта (залог будущей дебиторской задолженности));

4. Установление порядка налогообложения доходов участников проектного финансирования;

5. Определение особенностей процедуры банкротства «проектных компаний», в том числе связанных с возможностью исключения из конкурсной массы имущества, обеспечивающего требования ряда кредиторов, а также учитывающие субординирование требований кредиторов;

6. Изменения в гражданское законодательство в части очередности удовлетворения требований кредиторов, устанавливающие возможность установления очередности требований в договорном порядке;

7. Установление особенностей валютного регулирования сделок по проектному финансированию;

8. Изменения в законодательство о концессионных соглашениях, позволяющие использовать проектное финансирование в концессионных проектах;

9. Изменения в банковское законодательство, направленные на введение специальных счетов, в отношении которых в договорном порядке возможно устанавливать режим платежей, определять круг лиц, имеющих право отслеживать движение денежных средств на счете и производить безакцептное списание средств со счета при определенных обстоятельствах.

Наряду с задачей совершенствования действующего законодательства Ассоциация ставит задачу разработки рыночных Стандартов осуществления сделок проектного финансирования в сфере жилищного строительства.

Выкуп ипотечных ценных бумаг

Одним из наиболее существенных по объему финансирования элементов государственной поддержки ипотечного рынка является заявленный выкуп Внешэкономбанком ипотечных ценных бумаг в сумме до 150 млрд рублей в течение 2010-2012 гг. По смыслу предлагаемых инициатив, формирование соответствующего ипотечного покрытия должно стать итогом совместной с АИЖК деятельности кредитных организаций (и иных ипотечных кредиторов) по финансированию застройщиков, дольщиков и участников жилищно-строительных кооперативов.

Согласно «Требованиям к облигациям, в том числе с ипотечным покрытием, и ипотечному покрытию облигаций, приобретаемых в рамках Программы инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010-2012 годах», утвержденным Наблюдательным советом Внешэкономбанка 2 марта 2010 года³,

³ <http://www.veb.ru/ru/agent/mrtg/>

ипотечное покрытие облигаций, должно одновременно соответствовать следующим требованиям:

а) в состав ипотечного покрытия в качестве предмета залога не могут входить объекты незавершенного строительства;

б) в состав ипотечного покрытия могут входить только ипотечные кредиты (займы), выданные после 1 июля 2009 года;

в) в ипотечное покрытие могут входить только ипотечные кредиты (займы), предоставленные на цели оплаты строительства жилья, оплаты приобретения жилья на этапе строительства или на приобретение жилья по завершении строительства у юридического лица (застройщика, инвестора и т.д.);

г) эффективная процентная ставка, указанная в кредитном договоре по ипотечному кредиту (займу), входящему в ипотечное покрытие, с первого числа месяца, следующего за месяцем регистрации ипотеки, не может превышать 11 процентов годовых, при этом в эффективную процентную ставку включаются все расходы, уплачиваемые заемщиком банку;

д) размер ипотечного покрытия на дату выпуска должен превышать сумму обязательств по выплате номинальной стоимости выпуска более чем в 1,5 раза (за исключением облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которых является кредитная организация);

е) в состав ипотечного покрытия могут входить только ипотечные кредиты (займы), обязательства по которым номинированы в российских рублях;

ж) сумма ипотечного кредита (займа), входящего в ипотечное покрытие, не может превышать 8 миллионов рублей для г. Москвы и г. Санкт-Петербурга и 3 миллиона рублей для всех остальных субъектов Российской Федерации;

з) основная сумма долга по ипотечному кредиту (займу), входящему в ипотечное покрытие, не должна превышать 80% определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки.

Непосредственным покупателем облигаций выступает ООО «ВЭБ Капитал», который обязуется выкупить ипотечные облигации в фиксированном объеме и по фиксированной ставке 7% в течение следующих трех лет, до 31 декабря 2012 г. Банк самостоятельно определяет и заявляет объемы участия в программе, подписывая соглашение с ООО «ВЭБ капитал». При этом банк имеет право снизить заявленный объем продажи облигаций, уведомив ООО «ВЭБ Капитал» в срок за 2 месяца до предполагаемой продажи (без штрафных санкций).

Транш	Субординация	Доля в выпуске	Ставка купона	Юридический срок до погашения	Инвесторы
-------	--------------	----------------	---------------	-------------------------------	-----------

A1	Старший	30%	3%	До 30 лет	ВЭБ, собственные средства
A2	Старший	60%	9%	До 30 лет	ВЭБ, пенсионные накопления
Б	Младший	10%	-	До 30 лет	Банк- оригинатор

При этом купон по младшему траншу облигаций не фиксирован и зависит от размера поступлений по ипотечному покрытию минус дефолты и расходы. В случае низкого уровня дефолтов по закладным доходность по младшему траншу будет сопоставима с доходностью на рынке акций. Кроме того, АИЖК готово предоставлять поручительства по старшим траншам ИЦБ.

Обязательств ООО «ВЭБ Капитал» по Договорам об оказании услуг по организации облигационных займов, заключаемых в рамках Программы в пользу эмитентов облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму не более 150 млрд рублей со сроком действия не более трех лет, обеспечены гарантией Внешэкономбанка. Условия выдачи гарантий Внешэкономбанка, их изменение и иные условия участия Банка в данном проекте будут утверждаться Правлением Внешэкономбанка.

Для быстрого формирования ипотечного покрытия (портфеля) кредитная организация должна одновременно участвовать в программе Внешэкономбанка и программе АИЖК «Стимул». Участие в программе «Стимул» позволяет накопить после завершения строительства объем ипотечных кредитов, достаточный для последующей секьюритизации. По предварительным оценкам, средний размер пула для выпуска облигаций с ипотечным покрытием через ипотечного агента должен составлять не менее 3 млрд рублей.

Для средних региональных банков формирование столь значительного пула может быть сопряжено со значительными временными затратами и избыточными рисками. Решением в данном случае могло бы стать проведение сделок с участием нескольких банков продавцов (от двух до пяти участников). Ассоциация региональных банков России планирует разработать и внедрить Стандарты осуществления указанных сделок. АИЖК готово предоставлять поручительства по старшим траншам ценных бумаг, выпускаемых в ходе таких сделок.

Участие в Программе Внешэкономбанка позволяет кредитным организациям получить финансирование под 7% годовых (если объем пула достаточен для секьюритизации) и погасить целевые займы АИЖК, ранее привлеченные в рамках программы «Стимул».

Проблемы рынка ипотечного кредитования, требующие незамедлительного решения

В процессе осуществления банковской деятельности и ипотечного кредитования банки сталкиваются с рядом проблем, которые требуют незамедлительного реагирования и решения:

- Слабая материальная и методологическая база органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество, низкая эффективность системы государственной регистрации прав на недвижимость. Отсутствие обеспечения унификации правил и подходов к регистрации прав и сделок на рынке жилой недвижимости;
- Политика, декларируемая отдельными представителями государственных органов и направленная на не всегда экономически обоснованное изменение ставок по ипотечным кредитам, вызывает серьезную системную неустойчивость в секторе ипотечного кредитования. Рыночные ставки ипотечного кредита определяются стоимостью ресурсов, которые привлекаются банками на внутреннем и внешнем рынке;
- Отрицание комиссионных и иных вознаграждений при выдаче и обслуживании ипотечных кредитов существенно тормозит развитие российского рынка ипотеки;
- Замечания и предписания антимонопольных органов, вторгающихся в договорные отношения кредитных организаций, ограничивающие право на выбор контрагентов по договорам страхования;
- Отсутствие единого центра выработки и формирования стандартов -- общих норм и правил осуществления деятельности и обмена информацией на рынке ипотеки и унифицированные требования и условия отдельных ипотечных продуктов;
- Проблема взимания НДС при уступке прав требования по кредитам, выдаваемым физическим лицам для реализации проектов долевого (незавершенного) строительства. Права кредитора не могут быть оформлены посредством выдачи закладной ввиду отсутствия предмета ипотеки (объекта недвижимости) – позиция отдельных представителей налоговых органов фактически вводит налоговый запрет на развитие этого направления;
- Необходимость дальнейшего развития судебной системы, сокращение сроков рассмотрения дел об обращении взыскания на заложенную недвижимость.

Без решения названных проблем вложения Внешэкономбанка в ипотечные ценные бумаги в сумме 150 млрд рублей, осуществляемые за счет пенсионных накоплений российских банков и собственных средств банка, будут подвержены существенным кредитным, операционным и правовым рискам.

Для устранения названных проблем Ассоциация региональных банков предлагает внесение изменений в действующее законодательство.

1. Гражданский кодекс РФ, Семейный кодекс РФ, Федеральный закон от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» следует дополнить положением о возможности раздела супругами кредитных обязательств и заложенного имущества исключительно с согласия кредитора. Данные изменения обусловлены складывающейся правоприменительной практикой раздела предмета залога и долгов между супругами без согласия кредитора, что нарушает права кредитора-залогодержателя, который при предоставлении кредита рассчитывал на возможность предъявления требования к любому из них как полностью, так и в части долга.

2. Федеральный закон от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

а) Закон следует дополнить возможностью заключения соглашения об отступном между залогодателем и залогодержателем. Данные изменения обусловлены неопределенностью правоприменительной практики, поскольку регистрирующие органы расценивают заключение соглашения об отступном в качестве внесудебного порядка обращения взыскания на заложенное жилое имущество физических лиц, запрещенное действующим законодательством.

б) Статью 78 Закона следует сформировать более четко: обращение залогодержателем взыскания на заложенный жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире. Данная статья закона после внесения в нее изменений в 2004 году приобрела двойное прочтение. Это вызвано тем, что соответствующий пункт состоит из одного пространного предложения, его толкование не является однозначным. В целях снижения рисков банки традиционно используют консервативное толкование. Таким образом право кредитора на выселение должника по отдельным видам ипотечных кредитов ставится под вопрос, если возникает спор о правах пользования жилым помещением и перспективах выселения по кредитам, выданным на цели, отличные от указанных в статье 78 (кредиты на любые цели).

в) В Закон следует внести положение о возможности соглашением залогодателя и залогодержателя установить обязанность залогодателя осуществлять страхование рисков утраты жизни и причинения вреда здоровью, а также риска прекращения/обременения права собственности на предмет ипотеки в пользу залогодержателя. Наиболее частым страховым случаем, влекущим прекращения платежей и возникновение просрочки, является смерть либо инвалидность заёмщика (около 50% от всех страховых случаев). При отсутствии страхового покрытия по данному риску, у заёмщика и его наследников в качестве перешедшего по наследству в порядке ст. 1112, ст. 1175 ГК РФ оказывается долг по ипотечному кредиту. В подавляющем большинстве случаев этот долг для них оказывается непосильным. Внесение изменений в закон «Об ипотеке» позволит снизить долговое бремя у заведомо неплатёжеспособных должников. Допустимо вынести обязательность страхования рисков по личному страхованию в отдельный пункт (п.2 ст.31).

г) В Законе необходимо изменить срок обязанности залогодержателя выдавать закладную залогодателю, ограничив его 30 днями.

д) В статье 54.1 Закона существует правовая неопределенность относительно того, от какой суммы рассчитать 5%, так как отсутствует однозначное понимание, что входит в понятие «неисполненное обязательство». Суды толкуют это условие по-разному, под неисполненным обязательством подразумевают либо сумму текущей просрочки (сумма основного долга без начисленных процентов), либо всю сумму, предъявленную кредитором к полному досрочному взысканию. Неисполненными могут быть обязательства по возврату остатка ссудной задолженности (ОСЗ); возврату процентов за пользование кредитом; выплате штрафов за просрочку возврата ОСЗ; выплате штрафов за просрочку возврата процентов за пользование кредитом; иные штрафы (за сокрытие информации и пр., предусмотренные условиями кредитного договора).

Действующая формулировка напрямую указывает на оценку, содержащуюся в договоре ипотеки. По общему правилу (п.2 ст.1 ФЗ «Об ипотеке»), к залого, возникающему на основании в силу закона, соответственно применяются правила о залоге в силу договора. Но по отношению к рассматриваемому пункту вне правового регулирования оказались случаи, по которым ипотека возникла в силу закона и закладная отсутствует. Таким образом, отсутствует и согласованная залогодателем и залогодержателем цена, от которой можно исчислить 5%, что повлечёт за собой неизбежный спор между сторонами судебного процесса по цене (каждый будет настаивать на своей оценке). В не менее тяжёлой ситуации окажется и судья, который будет обязан проверить соблюдение двояко читаемой нормы ст. 54.1.

В качестве основы для расчета предлагается принимать не сумму оценки по договору об ипотеке, а сумму остатка ссудной задолженности плюс начисленных процентов. Так как это будет более отвечать принципам соблюдения соразмерности. Предлагается исключить понятие «неисполненное обязательство», так как вся сумма остатка ссудной задолженности может быть вынесена кредитором на просрочку (при выставлении требования о полном досрочном погашении) и в его понимании составляет размер «неисполненного обязательства».

е) В Закон необходимо включить нормы о государственной регистрации дополнительного соглашения к договору об ипотеке. Данные изменения обусловлены неопределенностью правоприменительной практики, поскольку регистрирующие органы в отдельных регионах отказывают в регистрации таких соглашений, поскольку обязанность их регистрации не предусмотрена действующим законодательством.

ж) В ст. 25 Закона следует включить нормы, уточняющие порядок действий при утрате закладной. В случае утраты закладной залогодатель заинтересован в скорейшем получении дубликата закладной. Однако в законе предусмотрено, что закладную может утратить только сам залогодатель. Практически, закладная может быть утрачена сотрудником Росреестра или заёмщиком, но в законе полностью отсутствует регулирование этих ситуации, каким образом необходимо действовать, чтобы восстановить закладную. На сегодняшний день залогодержатель, как наиболее заинтересованная сторона, представляет тот комплект документов, как если бы закладная была утрачена именно им. Это становится проблематичным, когда права залогодержателя в ЕГРП не зарегистрированы. В случае же, если кредит погашен, также и залогодержатель утрачивает интерес к восстановлению закладной, но без неё залогодатель не может снять

обременение в связи с обязательным требованием о предоставлении закладной на основании п.3 ст.25 закона «Об ипотеке». Предлагается установить, что при утрате закладной, обязательство по которой исполнено в полном объеме, погашение регистрационной записи об ипотеке производится на основании совместного заявления залогодателя и лица, означенного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в качестве залогодержателя, если по данным, внесенным в указанный реестр в соответствии со статьей 16 настоящего Федерального закона, возможно установить законность восстанавливаемых прав на утраченную закладную, или, если осуществляется депозитарный учет закладной, лица, которое согласно записям по счетам депо является владельцем данной закладной, либо не означенного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в качестве залогодержателя, если возможно установить законность прав данного лица.

3. ГК РФ следует дополнить положением, что обстоятельства непреодолимой силы, финансовый кризис и неблагоприятная экономическая ситуация не могут быть признаны существенным изменением обстоятельств и являться основанием для изменения/расторжения договора.

4. Жилищный кодекс РФ следует дополнить положением о выселении физических лиц на основании решения суда об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество.

В статье 95 Жилищного кодекса РФ предлагается расширить целевое назначение жилых помещений маневренного фонда. На уровне закона следует обязать органы муниципальной власти создавать и поддерживать в жилом состоянии маневренный фонд в количестве, достаточном для временного обеспечения жильём должников.

Можно прогнозировать, что в течение ближайшего года наличие жилых помещений маневренного фонда будет более чем актуальным. По действующему законодательству отсутствует запрет на выселение бывших собственников без предоставления другого жилого помещения, однако ни судебная система, ни общественное мнение к такой реализации кредиторами своих прав не готово. На практике продажа заложенного имущества как во внесудебном порядке, так и в результате торгов, осуществляется в единичных случаях. Таким образом, после прохождения залоговым кредитором всех этапов по взысканию долга и обращению взыскания, кредитор принимает заложенное имущество на баланс. Представляется, что после оформления права собственности на кредитора, он будет обязан выставить жилое помещение на продажу для покрытия своих убытков. Если в нем проживают и зарегистрированы бывшие должники, вероятность продажи представляется крайне низкой. Данное обстоятельство вынуждает кредитора обратиться в суд с требованием о выселении, но практическая перспектива данного иска пока неясна по означенным выше причинам.

Во время судебного процесса и ведения исполнительного производства должник и члены его семьи будут проживать в жилом помещении бесплатно, не неся расходов даже по оплате коммунальных платежей. Рассматриваемые в бизнес-сообществе способы устранения иждивенческих ситуаций позволяют прийти к выводу, что необходимо заключать договоры найма с проживающими в ранее заложенных помещениях, что не

только экономически целесообразно, но и справедливо по отношению к людям. Платежи по договорам найма будут меньше, чем аннуитетный платеж по ипотечному кредиту. Данную ситуацию необходимо регулировать заранее на законодательном уровне, чтобы предотвратить превращение залоговых кредиторов в рантье.

5. В абз. 4 п.3 статьи 7 Федерального закона №122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» следует добавить право кредитора на получение информации в отношении обобщённых прав должников на имеющиеся у них объекты недвижимости. В настоящий момент залоговый кредитор не может самостоятельно получить информацию о других объектах недвижимого имущества, не заложенных данному кредитору, если ему неизвестны точные адреса объектов. Такая необходимость может возникнуть в случаях:

- очевидной недостаточности средств, которые могут быть получены залоговым кредитором от реализации заложенного имущества (по причине резкого падения цен на заложенное имущество).
- для доказательственной базы в суде, если по каким-либо причинам судом исследуется вопрос о том, каким недвижимым имуществом владеет должник и является ли жильё единственным.

Судам предоставлено право самостоятельно сделать запрос о предоставлении такой информации, в том числе по ходатайству истца, однако он может этим правом не воспользоваться. В этом случае кредитор заинтересован в предоставлении сведений о другом недвижимом имуществе самостоятельно (по форме Приложения № 3 к Инструкции, утв. Приказом Минюста от 18.09.2003 года). До создания Единого реестра о правах на недвижимое имущество необходимо делать запросы в территориальные подразделения Росреестра, то есть в 89 территориальных управлений по России (п.7 ст. 33 закона «О государственной регистрации»).

6. В Федеральном законе от 02.12.1990 года № 395-1 «О банках и банковской деятельности» и Законе РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» необходимо конкретизировать положения о возможности включения в соглашения с физическими лицами условий о взимании комиссионного вознаграждения за банковские операции и иные банковские услуги, а также конкретизации применения в договорах с физическими лицами способов начисления процентов, указанных в нормативных актах Банка России, включая плавающие процентные ставки.

7. В Федеральном законе от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» следует уточнить понятия контрагента в норме о навязывании услуг, а именно, что контрагентом является сторона по соглашению, а не третьи лица.

8. В Федеральном законе от 13.03.2006 года № 38-ФЗ «О рекламе» необходимо конкретизировать определение «рекламы», дополнив его положениями, учитывающими специфику размещения и распространения в сети Интернет.

9. Необходимо уточнить содержание пункта 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса РФ от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ, указав, что обращение взыскания на недвижимое имущество допустимо даже в том случае, если оно является

единственным пригодным для проживания залогодателя и иных лиц помещением, если оно заложено по договору ипотеки или по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение.

Пунктом 1 статьи 446 ГПК определяется перечень имущества, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам. В качестве исключения из этого перечня указано, в том числе, и жилое недвижимое имущество, при том условии, если имущество является предметом ипотеки. Предлагаемое изменение необходимо в целях единообразного применения судами статьи 446. Сложилась неоднородная практика, суды общей юрисдикции отдельных регионов (например, Уфы и Екатеринбурга) считают, что под термином «имущество, являющееся предметом ипотеки» законодателем подразумевалось только имущество, ипотека по которому возникла в силу закона, а в случае с обязательством, обеспеченным ипотекой, возникшей из договора, взыскание на заложенное имущество обращать нельзя, если это имущество является единственным пригодным для проживания залогодателя и иных лиц помещением.

Статью 30 ГПК РФ необходимо конкретизировать статью в части отнесения (или не отнесения) к исключительной подсудности категории споров об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество. В судебной практике сложилась ситуация неоднозначного толкования судами общей юрисдикции этой статьи. Мнения судов разделились, одни считают указанную категорию споров спорами «о праве», а другие – имущественным спором. Соответственно, уже фактически сложилась такая ситуация, когда иски не принимают нигде. Ни по месту нахождения имущества, ни по месту нахождения ответчика, ни по месту нахождения кредитора.

10. В Арбитражном процессуальном кодексе РФ следует предусмотреть возможность подачи заявления об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц в арбитражный суд по месту нахождения или месту жительства заявителя.