

## 10.11. РЕСТРУКТУРИЗАЦИЯ ИПОТЕКИ: ВОПРОСЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ

Фрумина С.В., к.э.н., доцент кафедры  
финансы и кредит;  
Магомедов Р.М., аспирант

*Всероссийская государственная налоговая академия Минфина РФ*

В статье рассматриваются актуальные вопросы регулирования проблемной задолженности по ипотечным кредитам, возникающей в условиях финансовой нестабильности. Освещаются предлагаемые органом регулирования просроченной задолженности – Агентством по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов – схемы и условия реструктуризации. Особое внимание уделяется возможности досрочного погашения ипотечных кредитов.

Мировой финансовый кризис наряду с охватом множества проблемных рынков и сфер деятельности, продемонстрировал широкую взаимосвязанность различных секторов мировой экономики. В результате кризис оказал и продолжает оказывать негативное воздействие как на отечественную финансовую систему в целом, так и на рынок ипотечного кредитования в частности. Российский рынок ипотеки столкнулся рядом негативных факторов, среди которых особое внимание в рамках данной статьи мы уделяем невозможности погашения ипотечных кредитов рядом заемщиков, которая приводит к увеличению просроченных долгов и, как следствие, возникновению проблемы нехватки ресурсов у коммерческих банков.

Как известно, в сложившихся экономических условиях одной из незащищенных категорий граждан оказались группы ипотечных заемщиков, которые в силу объективных причин в той или иной степени утратили платежеспособность. На сегодняшний день, по данным Центрального банка РФ и Ассоциации региональных банков (АРБ), из 700 тыс. выданных ипотечных кредитов «проблемными» являются 110 тысяч (как валютные, так и рублевые). В большей степени пострадали государственные банки и кредитные организации, работающие по стандартам ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК). Согласно данным ЦБ РФ, у банков, входящих в первую пятерку, доля просроченной задолженности в кредитном портфеле составляет почти 2,2%. У банков, занимающих по величине активов места с 6-го по 20-е, – 0,4%, с 21-е по 50-е – 1,1% [4].

В сложившихся условиях регулирующими органами были предприняты попытки разработки мер поддержки ипотечного кредитования (рис. 1).

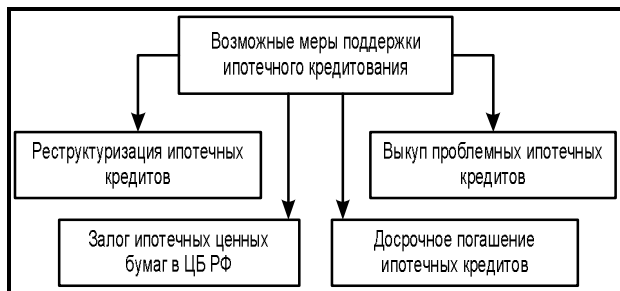


Рис. 1. Меры поддержки ипотечного кредитования

Так, Правительство РФ приняло решение о поддержке заемщиков, взявших ипотечные кредиты и лишившихся всех или части доходов. Реализация механизма поддержки заемщиков путем реструктуризации ипотечных кредитов была возложена на АИЖК. В этой связи наблюдательным советом АИЖК были одобрены Правила реструктуризации в 2009 г. ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий заемщиков и принято решение о создании Открытого акционерного общества «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» (АРИЖК) [1].

Согласно стандартам, разработанным АРИЖК, реструктуризация ипотечного кредита может предусматривать:

- изменение графика платежей по погашению задолженности, в том числе перераспределение размеров ежемесячных платежей и (или) увеличение общего срока исполнения обязательств;
- изменение очередности списания поступающих денежных средств по обязательствам, возникающим на основании ипотечного кредита;
- изменение сроков и размеров уплаты процентов за пользование средствами ипотечного кредита;
- предоставление кредита на новых более льготных условиях в целях погашения ипотечного кредита;
- предоставление кредита в целях погашения ежемесячных платежей по ипотечному кредиту;
- изменение состава кредиторов или заемщиков;
- изменение размера годовой процентной ставки за пользование ипотечным кредитом;
- освобождение от уплаты пеней, штрафов и неустойки за просрочку исполнения обязательств по ипотечному кредиту, возникших по причинам и в период с момента наступления событий, повлекших снижение платежеспособности заемщика.

При этом реструктуризация ипотечного кредита не может предусматривать:

- прощение долга, а также освобождение заемщика от уплаты штрафов, пеней и неустоек, начисленных до снижения совокупного дохода;
- освобождение заемщика от выполнения обязательств по личному страхованию и страхованию предмета ипотеки;
- полное освобождение заемщика от внесения ежемесячных платежей.

На сегодняшний день действует несколько схем реструктуризации ипотечных кредитов (рис. 2), основные из которых будут перечислены ниже.



Рис. 2. Схемы реструктуризации ипотечных кредитов

### 1. Заключение смешанного договора

Смешанный договор заключается в целях полного погашения заемщиком своих обязательств по ипотечному кредиту с установлением льготного периода исполнения обязательств, а также уплаты страховой премии по договорам страхования, заключаемым в течение льготного периода в обеспечение исполнения обязательств заемщика по заключаемому договору.

Особенностью смешанного договора является то, что денежные средства предоставляются заемщику кредитором и АРИЖК, в целях полного погашения всех обязательств по ипотечному кредиту, а именно: остатка основного долга, начисленных, но не уплаченных процентов, пени и штрафов с одновременным прекращением ипотеки, а также на уплату страховой премии по договорам страхования.

Срок, на который предоставляются заемные средства, устанавливается продолжительностью не менее остатка срока обязательства по ипотечному кредиту и может быть скорректирован в сторону увеличения.

Возврат заемных средств осуществляется заемщиком ежемесячно, начиная с месяца предоставления заемных средств. Более того, заемщику устанавливается льготный период, в течение которого он уплачивает равные ежемесячные платежи в размере, определяемом в смешанном договоре, но не более 1/2 размера от суммы ежемесячного платежа, который уплачивал заемщик по ипотечному кредиту.

## 2. Стабилизационный заем

Стабилизационный заем предоставляется заемщику за счет собственных средств АРИЖК. Денежные средства предоставляются с целью погашения ежемесячных платежей по ипотечному кредиту в установленные договором сроки без изменения графика погашения по ипотечному кредиту. Общая сумма стабилизационного займа не может превышать:

- суммарного размера ежемесячных платежей заемщика по ипотечному кредиту за период, равный 12 месяцам;
- страховой премии, подлежащей уплате заемщиком по договорам страхования, обеспечивающим обязательства по ипотечному кредиту, если обязательство по уплате страховой премии возникло до истечения льготного периода;
- просроченной задолженности по ипотечному кредиту;
- начисленных, но не уплаченных процентов, штрафов и пени за просроченные платежи по ипотечному кредиту.

Размер траншей по стабилизационному займу рассчитывается на дату заключения договора стабилизационного займа следующим образом:

$$T = (A - (D - Мин)) + Пр + Стр,$$

где

$T$  – размер транша в рублевом эквиваленте;

$A$  – размер ежемесячного платежа по ипотечному кредиту в рублевом эквиваленте;

$D$  – месячные совокупные доходы заемщика;

$Мин$  – три прожиточных минимума на каждое лицо, указанное в показателе  $D$ , установленные для региона, где проживает заемщик;

$Пр$  – просроченная задолженность по ипотечному кредиту, а также начисленные, но не уплаченные проценты, штрафы и пени за просроченные платежи по ипотечному кредиту (включается только в первый транш);

$Стр$  – страховая премия, подлежащая уплате заемщиком по договорам страхования, обеспечивающим обязательства по ипотечному кредиту, если обязательство по уплате страховой премии возникло до истечения льготного периода.

Срок, на который предоставляется стабилизационный заем, не должен превышать срока, оставшегося до полного погашения обязательств по ипотечному кредиту.

## 3. Стабилизационный кредит

Стабилизационный кредит предоставляется заемщику за счет собственных средств кредитора на следующих условиях:

- денежные средства предоставляются непосредственно кредитором либо специально уполномоченным им лицом;
- денежные средства предоставляются в целях погашения ежемесячных платежей по ипотечному кредиту в установленные договором сроки без изменения графика погашения;
- общий размер стабилизационного кредита не может превышать:
  - суммарного размера ежемесячного платежа заемщика по ипотечному кредиту за период, равный 12 месяцам;
  - страховой премии, подлежащей уплате заемщиком по договорам страхования, обеспечивающим обязательства заемщика по ипотечному кредиту;
  - начисленных, но не уплаченных процентов, штрафов и пени за просроченные платежи, допущенные с соблюдением сроков;
- срок, на который предоставляется стабилизационный кредит, не должен превышать срока, оставшегося до полного погашения обязательств заемщиком по ипотечному кредиту.

Согласно информации, предоставленной аналитическим отделом АИЖК, объемы рефинансирования ипотечных кредитов в 2009 г. составили (табл. 1).

Однако приходится констатировать, что предлагаемые заемщикам немногочисленные схемы реструктуризации ипотечных кредитов приемлемы не для всех проблемных заемщиков. Несмотря на это, соглашение по реструктуризации ипотечных займов с дочерней структурой АИЖК заключили (через ЗАО «ГПБ-ипотека», компанией по рефинансированию ипотеки и предоставлению займов) банк «Возрождение», ВТБ 24, Сбербанк и Газпромбанк. Также соглашение, позволяющее сократить срок рассмотрения заявок заемщиков, подписано Московским банком реконструкции и развития. Планируются подписания соглашений и с другими банками.

Таблица 1

### ОБЪЕМ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ АГЕНТСТВОМ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В РАЗРЕЗЕ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОКРУГОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральные округа	Плановое распределение объемов рефинансирования ипотечных кредитов (займов) в 2009 г., %	Суммарный объем фактически рефинансированных ипотечных кредитов (займов) в 2009 г., млн. руб.	Объем законтрактованных Агентством обязательств по рефинансированию ипотечных кредитов (займов) на 2009 г., млн.руб.
Центральный	15,46	829,48	3 272,30
Северо-Западный	12,79	998,22	2 914,65
Южный	9,25	764,24	2 464,67
Приволжский	20,34	3 109,29	9 311,89
Уральский	17,33	1 417,53	3 013,11
Сибирский	19,96	1 887,69	4 610,22
Дальневосточный	4,86	223,70	950,81
Итого	100	9 230,15	26 537,65

Большой интерес представляет то, что банки не только не заинтересованы в росте доли «плохой» ипотечной задолженности, но и в случае отказа от участия в программе реструктуризации ипотеки могут быть подвержены санкциям со стороны финансовых регуляторов. Считается, что если банк не хочет участвовать в этой программе, то у него нет проблем с ликвидностью, соответственно, он не будет участвовать в льготных денежных аукционах и др.

Еще одной поддержкой для ипотечных заемщиков должна стать возможность досрочного погашения ипотечного кредита даже в том случае, если это не предусмотрено договором. В Государственную Думу уже внесен законопроект, позволяющий осуществить досрочное погашение кредитов, полученных на приобретение и строительство жилья, однако данное мероприятие будет возможно только с предварительным уведомлением кредитора (за 30 дней до досрочного возврата).

Мы полагаем, что возможность досрочного погашения кредита может стать для многих заемщиков реальным способом разрешения финансовых проблем, поскольку оно позволяет контролировать и регулировать собственные риски. Однако считаем необходимым отметить, что ни в одной европейской стране права досрочного возврата ипотечных кредитов не существует, и банки самостоятельно устанавливают собственные правила. Поэтому реакцию банков в этом случае предсказать будет сложно, поскольку досрочный возврат кредитов может сделать ипотечное кредитование неэффективным и излишне рискованным для кредитных организаций. В этом случае банкам придется в целях возмещения затрат на выдачу кредита закладывать риск досрочного погашения в стоимость услуги, что сделает кредит значительно дороже.

В сложившихся условиях для поддержки банков и обеспечения прилива долгосрочных ресурсов в ипотеку АРИЖК приступило к разработке схемы выкупа у банков проблемных ипотечных кредитов, которая, помимо помощи кредиторам, сможет привлечь в эту сферу инвесторов, в которых так нуждается рынок.

Иностранные инвесторы готовы участвовать в программе реструктуризации ипотечных кредитов при условии полного контроля залога, то есть при полном выкупе кредитов АРИЖК. В то же время, если на западе проблемные кредиты выкупаются у банков с дисконтом 50-60%, то наши банки готовы обсуждать дисконт не более 10-15%, что связано с низкой капитализацией российской банковской системы.

Как известно, в октябре-ноябре проблемные кредиты за рубежом выкупались с дисконтом 75-85% и в западной практике это считалось положительным фактором, потому что у банков есть капитал, за счет которого они могут все списать, но в Российской Федерации любое списание убытков отражается на капитале и ставит под угрозу лицензию кредитного учреждения.

В сложившихся условиях целесообразным является разработка не схемы выкупа с дисконтом, а рассроченного обязательства, то есть с одной стороны разделение рисков с банком, а с другой – скрытие фактического дисконта – при котором оплачивается определенная доля средств банку при заключении договора, а вторая либо заменяется ценной бумагой, либо оплачивается через фиксированный промежуток времени.

Еще одним немаловажным фактом является возможность залога ипотеки коммерческими банками в ЦБ РФ.

Согласно официальным данным ЦБ РФ, в ближайшее время будет осуществлена возможность предоставления банкам рефинансирования под залог ипотечных кредитов. В качестве залога банки смогут закладывать портфели однородных ипотечных ссуд. При этом будет предусматриваться использование депозитариев ВТБ и Сбербанка, поскольку это крупнейшие игроки российского рынка ипотеки и на них пришлось почти две трети всех выданных ипотечных кредитов в 1-м квартале 2009 г. По итогам квартала объем рублевых ипотечных портфелей российских банков составлял 789,8 млрд. руб.

Таким образом, на сегодняшний день проблема реструктуризации ипотечных кредитов обостряется, приобретает общегосударственный масштаб и требует системных решений.

## Литература

1. Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: <http://www.arhml.ru>.
2. Кольцова Н. Ипотека будет жить и развиваться [Текст] / Н. Кольцова // Рынок ценных бумаг. – 2008. – №12.
3. Сведенцов В.Л. Новое в ипотечных программах коммерческих банков и перспективы развития ипотеки в России [Текст] / В.Л. Сведенцов // Банковское кредитование. – 2008. – №5.
4. Центральный банк РФ [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru>.

## Ключевые слова

Ипотечный кредит; реструктуризация; просроченная задолженность; смешанный договор; стабилизационный заем; стабилизационный кредит; проблемные долги; ипотечные ценные бумаги; досрочное погашение.

*Фрумина Светлана Викторовна  
Магомедов Руслан Магомедович*

## РЕЦЕНЗИЯ

Вопросам регулирования ипотечного кредитования в настоящее время уделяется много внимания как со стороны органов законодательной власти, так и со стороны других участников ипотечного рынка. Такой повышенный интерес, на наш взгляд, обусловлен рядом причин, связанных:

- во-первых, с увеличением числа граждан, которые в силу объективных причин, спровоцированных кризисными явлениями в экономике страны, не способны осуществлять платежи по ипотечным кредитам;
- во-вторых, повышением процентных ставок по кредитам и сокращением сроков кредитования.

В силу указанных обстоятельств считаем тему предоставленной на рецензию статьи актуальной.

Авторами поднимаются такие важные вопросы, как возможность залога ипотечных ценных бумаг в Центральный банк РФ, необходимость разработки стандартов для Агентства по ипотечному жилищному кредитованию в целях выкупа проблемных долгов у коммерческих банков. Необходимость введения данных процедур обусловлена реальной потребностью рынка ипотечного кредитования в регулятивных мерах, позволяющих снизить риски, как кредиторам, так и заемщикам, столкнувшимся с проблемой неплатежей по ипотечным кредитам.

Изложенный материал может быть использован в целях изучения вопросов реструктуризации проблемных кредитов коммерческих банков, и поиска наиболее эффективных и прогрессивных методов управления просроченной задолженностью. Данная статья может быть рекомендована к печати.

*Ишина И.В., д.э.н., профессор Всероссийской государственной налоговой академии Минфина РФ*

## 10.11. MORTGAGE RESTRUCTURING: REGULATION QUESTIONS

S.V. Frumina, Candidate of Economic Science,  
Docent of «Finances and Credit» Department;  
R.M. Magomedov, Post-graduate Student

### *Tax Academy*

In this article there are considered the actual questions of problem indebtedness regulation in mortgage lending, which arise in conditions of financial instability. There are illustrated the schemes and restructure conditions which are offered by Agency of mortgage credits restructuring. Special attention there is focused on opportunity of mortgage credits advanced repayment.

### **Literature**

1. V.L. Svedentsov. New in mortgage programs of commercial banks and prospects of mortgage development in Russia. // Bank's crediting. – №5. – 2008.
2. Kol'cov N. The hypothecary will live and develop // RCB. – №12. – 2008.
3. <http://www.cbr.ru> – official web-site of Central Bank of Russian Federation.
4. <http://www.arhml.ru> – official web-site of Agency of mortgage credits restructuring.

### **Keywords**

Mortgage crisis; restructuring; post-due indebtedness; mixed agreement; stabilization loan; stabilization credit; problem debts; mortgage (hypothecary) security; advanced repayment.