

*Крысин Андрей
Президент Европейского трастового банка
Председатель Комитета АРБ по ипотечному кредитованию
член межведомственной Рабочей группы по приоритетному национальному проекту
«Доступное и комфортное жилье – гражданам России» при Совете при Президенте РФ*

АКТУАЛЬНЫЕ ЗАДАЧИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Уважаемые дамы и господа, уважаемые коллеги!

Ипотека в России сейчас переживает знаковый период. По сути, мы являемся свидетелями крупного поворота в социально-экономической политике. Во многих регионах ипотечное кредитование стало продуктом, на который ориентируются покупатели жилья. По оценкам участников рынка, в этом году, как и в прошлом, он должен вырасти вдвое и достичь отметки 6 млрд долл.США. В настоящее время жилищная проблема в России приобрела статус приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», к реализации которого мы приступили в конце прошлого года.

Тот факт, что в состав межведомственной Рабочей группы при Президентском Совете по этому проекту наряду с руководителями общегосударственных и региональных структур, представителями отечественного топ-менеджмента, был приглашен войти и Комитет АРБ по ипотечному кредитованию, объединяющий свыше 60 столичных и региональных банков, говорит о многом. Прежде всего, это свидетельство того, что банки рассматриваются как катализаторы рынка ипотечного кредитования, как финансовые институты, которые обладают значительным потенциалом высококвалифицированных экспертов, хорошо знающих проблемы ипотеки в России, и которые могут предложить обществу новый вектор развития ипотечного кредитования в нашей стране с учетом лучших достижений ипотечной практики зарубежных стран и уже накопленного опыта российских банков – пионеров ипотеки.

Экспертам Комитета поручено анализировать и обобщать опыт работы отечественных и зарубежных операторов ипотечного рынка с целью своевременного представления в Администрацию Президента РФ отчета о состоянии рынка ипотечных банковских продуктов, его проблемах, перспективах его развития. В этой связи нам представляется, что Комитет должен быть выразителем интересов банковского сообщества, инициатором нововведений, выполняя роль авторитетного коллективного эксперта. В этом мы рассчитываем на самую активную поддержку участников сегодняшнего съезда, представляющих банковское сообщество страны.

Главная проблема в реализации Национального проекта на сегодняшний день – активное стимулирование спроса без достаточного роста предложения, что ведет к росту цен. Рост ипотечного кредитования, не подкрепленный ростом объемов возводимого жилья, ведет к удорожанию недвижимости и сокращению потенциальной базы ипотеки. Рост цен на недвижимость девальвирует все предпринимаемые банками снижения ставок и оптимизацию требований к заемщикам.

Кардинально изменить ситуацию может только увеличение объема возводимого жилья. Без увеличения объемов нового строительства и снижения административных барьеров на строительном рынке жилье доступным сделать невозможно. Иначе рост цен будет всегда опережать платежеспособный спрос. Ипотека сама по себе даже при снижении процентных ставок до уровня инфляции не в состоянии решить проблему обеспечения граждан жильем.

Хотелось бы обратить Ваше внимание на 10 актуальных задач ипотеки

ПЕРВОЕ

- Незрелость ипотеки в России, по сравнению с зарубежными странами, нередко связывают с высокими процентными ставками, не позволяющими значительной части населения воспользоваться программами ипотечного кредитования ввиду невысоких доходов.
- Ставка по ипотечным кредитам в среднем по России сейчас колеблется от 14 до 12% годовых в рублях и, как планируется, должна снизиться к 2007 году до 11%. Снижение рублевой процентной ставки у АИЖК привело к снижению ставок и у других банков.
- В то же время следует помнить о нередко звучащем предостережении участников рынка: непродуманное и экономически не просчитанное снижение процентных ставок ниже уровня инфляции может привести не только к дополнительной эскалации роста цен на недвижимость, но и к неудачам при размещении ипотечных ценных бумаг на открытом рынке.
- Наибольшая доля в формировании ипотечной ставки приходится на стоимость привлеченных средств для финансирования кредитов. Кроме того, в ценообразовании учитываются операционные расходы банка, резервы на возможные потери и прибыль.

ВТОРОЕ

Здесь необходимо отметить, что для банковского сообщества важна поддержка государством финансовых институтов, работающих с ипотекой. Здесь речь может идти о создании особого режима налогообложения банковских доходов, получаемых от этой деятельности, совершенствовании требований по обязательным нормативам и резервированию.

Среди факторов, осложняющих процесс оформления и обслуживания выдаваемых банками ипотечных кредитов, - существующие нормы регуляторов рынка, в данном случае ряд норм действующего Положения № 254-П от 26 марта 2004 г. «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности».

Проведя опрос ряда банков, Комитет подготовил и направил предложения в Министерство регионального развития по внесению изменений в указанное Положение Банка России № 254-П:

- Увеличить размер суммы кредитов, включаемых в портфель однородных ссуд. В настоящее время в портфель однородных ссуд включаются кредиты, сумма которых не превышает 0,1% от капитала банков. Учитывая постоянный рост стоимости жилья, а, следовательно, и увеличение суммы выдаваемых кредитов, банки не в состоянии относить часть кредитов в портфель однородных ссуд, что нарушает системный подход к формированию и учету кредитного портфеля банков, увеличивает объем индивидуальной работы по отдельным выделенным кредитам и, как следствие, порождает увеличение объема дополнительных резервов. Все это сказывается на финансовых показателях банков.

- Отменить для ипотечных кредитов на приобретение жилья требование об увеличении размера резерва при рефинансировании кредита (выдача нового кредита на погашение старого).
- Необходимо подготовить изменения в Инструкцию 254-П в целях её смягчения для улучшения ситуации с кредитованием банками строительства новых объектов жилой и коммерческой недвижимости. Эти изменения позволят:
 - уменьшить резервы, создаваемые банками на случай потери по ссудам
 - брать в залог инвестиционные права в качестве обеспечения обязательств заемщика
 - учитывать специфику строительного бизнеса, где выручка отражается на балансе застройщика только после сдачи объекта госкомиссии и подписания акта приемки объекта.

Мы ратуем не за ослабление контроля, а за учет специфики строительной отрасли.

По всем этим вопросам Комитет предлагает создать Рабочую группу, в которую бы вошли представители АРБ и Банка России, по подготовке необходимых изменений в Инструкцию 254-П для целей улучшения ситуации с кредитованием банками строительства новых объектов жилой и коммерческой недвижимости.

ТРЕТЬЕ

- С целью улучшения ситуации с кредитованием банками строительства новых объектов жилой и коммерческой недвижимости Комитет в рамках совещания в Росстрое представил предложения о необходимости увеличения срока государственных гарантий по кредитам, предоставляемым на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой под строительство жилья, с 3-х (как предлагается Федеральной целевой программой «Жилище») до 5-ти лет. Это объясняется тем, что только оформление различного рода разрешений на строительство занимает сейчас на практике не менее 2-х лет.
- Кроме того, мы заявили о необходимости принятия комплекса мер, направленных на снижение административных барьеров при получении застройщиком пакета необходимых разрешений на строительство объекта.

ЧЕТВЕРТОЕ

Для решения проблемы достаточного объема финансовых ресурсов в ипотечном кредитовании необходимо:

- Привлечение на российский ипотечный рынок, в том числе на рынок ипотечных ценных бумаг, долгосрочных финансовых ресурсов институциональных инвесторов.
- Вовлечение в действующую унифицированную систему рефинансирования ипотечного кредитования большего числа банков.
- Постоянное увеличение уставного капитала АИЖК и его региональных операторов, а также объемов предоставляемых госгарантий РФ по обязательствам АИЖК и госгарантий субъектов РФ по обязательствам региональных операторов.
- Формирование нового механизма государственной поддержки развития ипотечного кредитования.

ПЯТОЕ

Решение проблемы снижения рисков для инвесторов в ипотечном кредитовании позволит повысить надежность ипотечных ценных бумаг, а, следовательно, привлечь дополнительные ресурсы с финансового рынка и частично удешевить заимствования путем:

- законодательного закрепления возможности частичного погашения номинальной стоимости облигаций с ипотечным покрытием;
- урегулирования вопроса, связанного с нормативным закреплением обязательного страхования жизни и здоровья заемщика – физического лица, как обязательного требования по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия ипотечных ценных бумаг;
- снятия рисков, связанных с движением денежных средств, поступающих в погашение обязательств, лежащих в основе ипотечного покрытия;
- уточнения положений налогового законодательства в части совершения некоторых ипотечных сделок.

В скором времени Закон должен быть принят. В этой связи от имени банковского сообщества хотелось бы выразить слова благодарности в адрес его разработчиков – Федеральной службы по финансовым рынкам, чей конструктивный вклад в законодательную базу российской ипотеки трудно переоценить.

ШЕСТОЕ

Для решения проблемы высоких транзакционных издержек (материальных, административных и временных) на этапах выдачи кредита, рефинансирования, выпуска ипотечных ценных бумаг, а также его обеспечения необходимо:

- законодательное закрепление электронного (бездокументарного) учета прав требования по обеспеченным ипотекой обязательствам (закладных)
- унификация документов и стандартизация процедур выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов

Необходимо решить вопрос унификации документов и стандартизации процедур выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов на всей территории Российской Федерации и для всех участников ипотечного рынка страны, возможно, с постепенным переходом к национальным стандартам.

СЕДЬМОЕ

Среди факторов, сдерживающих развитие ипотечного жилищного кредитования в России - отсутствие должной защиты прав кредиторов, в данном случае банков, выдающих ипотечные кредиты на приобретение жилья.

- Конституция РФ, гарантирующая каждому гражданину право на жилище, не позволяет выселять залогодателя и членов его семьи на улицу. Следовательно, необходимы четкие механизмы промежуточного отселения указанных лиц на период проведения реализации предмета ипотеки. В частности, предлагается предусмотреть возможность переселения заемщиков и членов их семей в жилые помещения (отдельные квартиры, комнаты или общежития), предоставляемые в коммерческий имущественный наём третьими лицами по нормам, действующим в отношении маневренного фонда – не менее чем

6 квадратных метров жилой площади на одного человека. Подобная норма может быть закреплена в Законе «Об ипотеке» и в Жилищном кодексе.

- Необходимо внести:
 - изменения в Гражданский процессуальный кодекс, позволяющие ипотечному кредитору подавать в суд заявление об освобождении предмета ипотеки от арестов иных кредиторов,
 - изменения в Закон «Об исполнительном производстве», позволяющие судебному приставу своим постановлением освобождать предмет ипотеки от арестов прочих кредиторов по заявлению ипотечного кредитора.
- Ипотечные кредиты, как известно, выдаются под залог приобретаемого жилья. Банк, заинтересованный в сохранности предмета ипотеки, требует от заемщика, чтобы предмет ипотеки был застрахован в пользу банка от рисков уничтожения или потери титула собственника. Данное страхование является для банка дополнительным обеспечением возврата кредита. В случае уничтожения предмета ипотеки или потери заемщиком титула собственника банк как выгодоприобретатель получает страховое возмещение и закрывает кредит. Данный механизм, к сожалению, не может быть успешно реализован на практике, поскольку не урегулирован нормативно-правовыми актами Банка России.
- Считаю необходимым внести изменения в Порядок ведения бухгалтерского учета в кредитных организациях № 205 от 05.12.2002 года, позволяющий банку направлять поступившие от страховой компании страховые выплаты непосредственно на списание задолженности по ипотечному кредиту.
- Полученное банком страховое возмещение облагается налогом на доход. Это представляется совершенно не соответствующим целям и принципам налогообложения, так как банк получает денежные средства в погашение кредита, то есть как возврат тех кредитных средств, которые были ранее предоставлены банком ипотечному заемщику.
Поэтому необходимо внести изменения в Налоговый кодекс РФ, позволяющие кредитным организациям направлять в погашение кредитной задолженности суммы страхового возмещения, полученные при гибели (утрате) предмета ипотеки, и не включать их в налогооблагаемую базу.
- В законодательстве РФ отсутствует надлежащее регулирование порядка реализации предмета ипотеки, на который обращено взыскание. Судебный пристав, получивший исполнительный лист от ипотечного кредитора, должен привлечь специализированную организацию для организации публичных торгов. Порядок отбора таких организаций далеко не прозрачен и позволяет отдельным компаниям монополизировать данный рынок. Необходимо закрепить порядок отбора указанных уполномоченных организаций и требований к ним на уровне нормативно-правового акта Правительства РФ, а также издать ряд документов, четко и подробно расписывающих процедуру реализации предмета ипотеки.

ВОСЬМОЕ

- С принятием поправок к Закону «Об ипотечных ценных бумагах» банки надеются получить финансовый инструмент секьютизации, начав выпускать ипотечные сертификаты участия и ипотечные облигации. И здесь возникает проблема качества ипотечных портфелей. В погоне за клиентами нередко страдает качество, возникает недобросовестная конкуренция, что ведет к подрыву доверия к банковской системе в целом. Необходимы стандартизация и рейтингование ипотечных портфелей.
- Рейтингование эмитентов и выпусков ипотечных ценных бумаг. Законодательное (или нормативное) отражение обязательного рейтингования эмитентов и самих

ипотечных ценных бумаг является оптимальным и общепринятым механизмом. С одной стороны, обязательное рейтинговое обеспечение поможет добиться обеспечения высокого качества выпускаемых ипотечных ценных бумаг, и соответственного понижения ставок привлекаемых ресурсов. С другой стороны, освобождение эмитентов ипотечных ценных бумаг от излишне детализированного регулирования в законодательных и нормативных актах в отношении размера первоначального взноса позволит кредитным организациям сделать ипотеку более доступной за счёт привлечения к использованию ипотечного кредитования граждан, которые не имеют на сегодняшний день сбережений, достаточных для покрытия 30% от стоимости приобретаемого жилья. Ожидаемым результатом обязательного рейтингового обеспечения станет повышение доступности ипотечных кредитов (за счёт снижения размера первоначального взноса) и снижение уровня процентных ставок для конечного потребителя - заемщика по ипотечному кредиту (за счёт повышения ликвидности выпускаемых эмитентами ипотечных ценных бумаг).

- Для повышения доступности ипотечных кредитов необходимо увеличение определенного законодательством 70-ти процентного соотношения кредита и стоимости залога. При этом основные риски инвесторов, вкладывающих средства в ипотечные ценные бумаги - бумаги высокой степени надежности, будут профессионально оценены независимыми рейтинговыми агентствами, имеющими многолетний опыт оценки качества эмитентов и выпусков ипотечных ценных бумаг.
- Изменение нормативных требований Банка России к достаточности капитала, напрямую влияющих на привлекательность ипотечных активов для банков - ипотечных кредиторов и банков-инвесторов в ипотечные ценные бумаги.

Нормативное регулирование деятельности банков-участников рынка ипотечного кредитования в состоянии активизировать инвестиции банковского сектора в данный вид банковской деятельности несмотря на сравнительно низкий уровень доходности этого типа кредитования.

ДЕВЯТОЕ

- Закрытые ПИФы (недвижимости и ипотечные) уже работают как инструменты секьюритизации банковских кредитов. Предоставленное им право финансировать подготовительный этап строительства – самое главное изменение в положении ЗПИФов недвижимости. Теперь фонды могут выступать в качестве заказчика в строительстве новых и реконструкции старых зданий. В результате создается реальная альтернатива банковскому финансированию, которое стало проблематичным вследствие введения 214-ФЗ солидарной ответственности застройщика и кредитной организации.
- Ипотечные фонды (ИЗПИФ) появились в 2005 году и сегодня их 4: «Регион», НВК, «Ямал» и ПИФ, созданный Европейским трастовым банком. Основная суть деятельности ипотечных ЗПИФов - покупка закладных у банков по ипотечным кредитам. В настоящее время ипотечные ЗПИФы – практически единственный инструмент секьюритизации ипотеки.

ДЕСЯТОЕ

- Комитет АРБ поддерживает предлагаемое ФСФР внесение изменений и дополнений во 2-ую часть Налогового кодекса РФ, касающихся существенных элементов налогообложения по НДС по операциям закрытого ПИФа, которые позволят:

- стимулировать разрешение проблем, связанных с финансированием жилищного строительства, выполнением государственной программы, появлением доступного жилья;
- обеспечить дальнейшее увеличение объемов и средств, направляемых на финансирование жилищного строительства, удешевление жилья, предоставляемого по социальным программам, имеющее большое общественное и социально-экономическое значение;
- предоставить дополнительные гарантии инвесторам, осуществляющим инвестиции в жилищное строительство.
- Проект федерального закона вносит в статью 171.1 Главы 21 «Налог на добавленную стоимость» НК РФ уточнения по порядку:
 - определения и расчета налогооблагаемой базы, которая должна определяться отдельно от налогооблагаемой базы Управляющей компании и владельцев инвестиционных паев;
 - подачи отдельной налоговой декларации по уплате налога на добавленную стоимость по каждому закрытому паевому инвестиционному фонду.
 - введения режима налоговых вычетов по налогу на добавленную стоимость, применяемых при совершении операций с имуществом закрытого паевого инвестиционного фонда, не смешивающихся с налоговыми вычетами, представляемыми Управляющей компанией.
 - оплаты налога за счет имущества закрытого паевого инвестиционного фонда и с денежного (банковского) счета закрытого паевого инвестиционного фонда.
- Необходимость предоставления налоговых вычетов по налогу на добавленную стоимость обособленно по операциям с имуществом закрытого паевого инвестиционного фонда связана, в первую очередь, с реализацией Федеральной целевой программы «Жилище», утвержденной Правительством РФ на 2002 –2010 гг., ключевыми участниками которой должны стать ЗПИФы недвижимости и ипотечные фонды, снижающие риск приобретения гражданами доступного жилья на российском рынке недвижимости, а также позволяющие обеспечить реальное снижение цен за 1 кв. м за счет экономии на объемах.
- Закрытые паевые инвестиционные фонды должны стать институциональным инвестором, существенно расширяющим количество субъектов предпринимательской деятельности и предлагающим механизмы инвестирования, альтернативные предложенным в Федеральном законе "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

xxx

Силой банковского сообщества всегда был консолидированный подход к решению назревших задач. Сегодня это актуально как никогда.

Поэтому приглашаем всех заинтересованных в развитии ипотечного кредитования принять еще более активное участие в обсуждении и выработке коллективных решений. К Вашим услугам, уважаемые коллеги, ипотечные разделы сайтов АРБ, Клуба банковских аналитиков и Европейского трастового банка.

Спасибо за внимание.

Выступление на XVII Съезде АРБ, Москва, апрель 2005

Предоставлено автором специально для портала "Русипотека" (Ипотека в России)