

Андрей Крысин
председатель Комитета АРБ по ипотечному кредитованию,
президент Европейского трастового банка

ВСЕРОССИЙСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ
«Развитие ипотеки в России»
25 ноября 2010 г.

Развитие рынка ипотечных ценных бумаг
и взаимодействие банков с АРИЖК, ФССП и ФАУГИ
как ключ к развитию ипотечного рынка
(Предложения Комитета АРБ по ипотечному кредитованию)

Предложения по дальнейшему развитию рынка ипотечных ценных бумаг

- **Процесс роста концентрации ипотечного рынка: доминируют крупные банки**
- **Средние и малые банки:**
 - **эффективные технологические процедуры**
 - **оперативность решений**
 - **большой ассортимент продуктов**
- **Государственная программа инвестирования средств в ипотечные ценные бумаги через ВЭБ и АИЖК отвечает интересам ипотечного рынка**
- **Актуально постепенное изменение АИЖК пропорций рефинансирования: от программ выкупа закладных к программам приобретения ипотечных ценных бумаг**

Выпуски ипотечных ценных бумаг ("внутренняя" секьюритизация)

Компания	SPV	Организаторы выпуска	Дата размещения	Срок обращения, год погашения	Объем, руб/млн.	Количество кредитов	Ставка старшего транша	Рейтинг старшего транша
АИЖК	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2010-1"	ЗАО КБ «Ситибанк»	июль, 2010	32 года, 2042	A1: 6,096 A2: 6,096 B: 1,354	16 747	9%	Moody's: Baa1
ВТБ24	с баланса банка	Банк ВТБ, ЗАО "ВТБ Капитал"	декабрь, 2009	5 лет, 2014	15 000	13 678	9.7%	Moody's: Baa1
МБРР	ЗАО "Ипотечный агент МБРР"	АКБ "МБРР" (ОАО)	август, 2009	29 лет, 2038	A: 1 906,872 B: 310,421	1 599	8%	-
ВТБ24	ЗАО "Национальный ипотечный агент ВТБ 001"	Банк ВТБ, ВТБ Капитал	июнь, 2009	29 лет, 2039	A: 9 990,697 B: 2 027,098 B: 2 461,476	11 580	10.5%	Moody's: A3
АИЖК	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2008-1"	Райффайзенбанк	дек.08	33 года, 2041	A: 7 930 B: 3 400	16 004	10.5%	-
АИЖК	ЗАО "Второй ипотечный агент АИЖК"	ЗАО КБ «Ситибанк»	фев.08	32 года, 2040	A: 9 440 B: 590,300 B: 697,317	18 861	8.5%	Moody's: A3
КБ МИА	с баланса банка	ОАО «Банк Москвы»	окт.07	8 лет, 2015	2 000	995	9%	-
АИЖК	ЗАО "Первый ипотечный агент АИЖК"	ЗАО КБ «Ситибанк»	май.07	32 года, 2039	A: 2 900 B: 264 B: 130,794	8 168	6.94%	Moody's: A3
Совфинтрейд	ОАО "Ипотечная специализированная организация ГПБ-Ипотека"	Газпромбанк, ММВБ	ноя.06	30 лет, 2036	3 000	6 015	7.27%	Moody's: Baa2

О государственной поддержке Программы АИЖК

по приобретению облигаций с ипотечным покрытием

- **В Программе АИЖК по приобретению облигаций с ипотечным покрытием слишком высоки:**
 - стоимость приобретения бумаг
 - ставки предоставления промежуточного финансирования
- **Среднерыночный показатель дефолтов и понижающаяся ставка по ипотечным кредитам уменьшают рентабельность выпуска ипотечных ценных бумаг**
- **Вывод: необходимо снизить стоимость фондирования в Программе АИЖК**
- **Важно обратить внимание Правительства на изучение возможности предоставления АИЖК государственной поддержки по ставкам ниже рыночных для успешной реализации Программы**

Участники ипотечного рынка выступают за продление программы реструктуризации

- Урегулирование проблемных кредитов в досудебном порядке - в интересах как заемщиков, так и банков
- Число заемщиков, против которых начата процедура судебного взыскания просроченной задолженности и желающих сохранить свое единственное жилье, пока еще значительно
- Многие не смогли воспользоваться досудебной реструктуризацией задолженности
- В настоящее время АРИЖК предоставляет названной категории заемщиков только третий уровень поддержки
- В результате банки в работе с этими заемщиками вынуждены обращать взыскание на залоговое имущество
- Ранее выделенных АРИЖК средств (30 млрд. рублей) достаточно для такой поддержки

Предлагаемые изменения в стандарты программ реструктуризации

- Изменить стандарты по реструктуризации кредитов, по которым вынесено судебное решение, но еще не возбуждено исполнительное производство в целях рассмотрения их реструктуризации по первому уровню поддержки
- Установить стандарты по реструктуризации по первому уровню поддержки для клиентов, по которым пакет документов был подан в суд, но решение еще не вынесено, при условии заключения мирового соглашения
- Установить стандарты по предоставлению реструктуризации по первому уровню поддержки для клиентов, по которым возбуждено исполнительное производство, при условии заключения мирового соглашения
- Второй уровень поддержки (т. е. выкуп кредитов для повторной реструктуризации) целесообразно продолжить, а критерии – смягчить, расширив круг ее потенциальных пользователей

Предложения по усилению взаимодействия с Федеральной службой судебных приставов

- **Исходный импульс - Соглашение о сотрудничестве между АРБ и ФССП**

- **мониторинг ситуации с проблемными кредитами в регионах:**
 - **взаимопонимание между банками и исполнительным судопроизводством**
 - **есть резервы его углубления**

- **Банки:**
 - **поддержка инициатив ФССП по усилению и доработке правовой базы исполнительного производства**
 - **за расширение возможностей ФССП в работе с проблемными заемщиками**

- **Комитет АРБ по ипотеке:**
 - **целесообразно внесение изменений в законодательство**
 - **речь идет о восьми предложениях**

Первое предложение для ФССП

- Ч. 8 п.1 ст.89 ФЗ «Об исполнительном производстве» предусматривает копию акта о наложении ареста на имущество должника к постановлению судебного пристава при передаче недвижимого имущества на реализацию
- Это требование противоречит п. 5 ст. 80 ФЗ «Об исполнительном производстве»
- Акт о наложении ареста судебным приставом не составляется, если арест исполняется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на имущество и сделок с ним (пункт 14 часть 1 статья 64 Федерального закона «Об исполнительном производстве»)
- необходимо изменить ч. 8 ст. 89 ФЗ «Об исполнительном производстве»:
 - приложение акта описи и ареста имущества не требуется при передаче заложенного недвижимого имущества на торги

Второе предложение для ФССП

- Отсутствует ответственность за нарушение сроков проведения торгов, установленных законодательством (ст.90 ФЗ «Об исполнительном производстве» и ст. 58 ФЗ «Об ипотеке»)
- Это ведёт к игнорированию сроков со стороны организатора торгов и к невозможности реализации арестованного имущества
- Предлагается закрепить в Гражданском кодексе норму, предусматривающую материальную ответственность организатора торгов перед взыскателем в случае нарушения сроков организации и проведения торгов

Третье предложение для ФССП

- В пункте 5 статьи 58 Федерального закона «Об ипотеке» предусмотрена необходимость направления заявления организатора торгов об оставлении предмета ипотеки за собой после несостоявшихся торгов
- Необходимо внести изменения в данную норму права, а именно исключить требование направления заявления организатора торгов об оставлении предмета ипотеки за собой после несостоявшихся торгов
- После повторных торгов нереализованное имущество передается организатором торгов судебному приставу-исполнителю
- Все дальнейшие действия осуществляются именно судебным приставом
- Тогда как для организатора торгов данное уведомление никаких последствий не влечет

Четвертое предложение для ФССП

- В ФЗ «Об исполнительном производстве» целесообразно внести изменения, касающиеся сроков совершения действий должностными лицами ФССП:
 - А) в течение которых судебный пристав обязан направить предложение об оставлении нереализованного имущества взыскателю, составить акт приёма - передачи и вынести постановление о передаче нереализованного имущества взыскателю
- необходимы дополнения в части 11-12 ст. 87 ФЗ «Об исполнительном производстве»
 - Б) в течение которых управление ФССП обязано рассмотреть заявку судебного пристава на реализацию арестованного имущества и направить в Росимущество уведомление о готовности к реализации имущества
- необходимы изменения ст. 87 ФЗ «Об исполнительном производстве»

Пятое предложение для ФССП

- При передаче заложенного недвижимого имущества на торги в соответствии с ч. 8 п. 1 ст. 89 ФЗ «Об исполнительном производстве» передаются правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости
- Зачастую в региональных управлениях ФССП и территориальных управлениях Росимущества эти перечни не совпадают, что приводит к затягиванию сроков назначения торгов и процесса реализации
- Необходимо внести изменения в ст. 89 ФЗ «Об исполнительном производстве» и закрепить перечень документов, необходимых для передачи заложенного недвижимого имущества в зависимости от типа предмета залога, передаваемого на торги.

Шестое предложение для ФССП

- В случае обращения взыскания на заложенные недвижимые жилые помещения для выселения и снятия с регистрационного учета должника и иных лиц требуется решение суда (Ст.35 Жилищного кодекса)
- Необходимо внесение изменений в ч.1 ст. 35 Жилищного кодекса, позволяющих судебному приставу без дополнительного решения суда производить выселение и снятие с регистрационного учета лиц, проживающих и зарегистрированных на объектах заложенной недвижимости, в случае обращения на нее взыскания в рамках исполнительного производства

Седьмое предложение для ФССП

- Начальная цена заложенного имущества, реализуемого с торгов в соответствии со ст. 89 ФЗ «Об исполнительном производстве», не может быть ниже цены, определенной в исполнительном документе
- Вследствие длительности процесса судебного взыскания и процедуры подготовки к торгам рыночная стоимость предмета залога может изменяться
- В результате залоги попадают на торги по стоимости выше рыночной
- Нужно прописать в ФЗ «Об исполнительном производстве» правовой механизм пересмотра начальной продажной стоимости предмета залога с процедурой обращения судебного пристава / взыскателя в суд за снижением начальной продажной стоимости предмета залога в случае признания первых торгов несостоявшимися

Восьмое предложение для ФССП

- В ст. 58 ФЗ «Об исполнительном производстве» указано:
достаточно три документа для регистрации права собственности залогодержателя на предмет ипотеки:
 - протокол о признании повторных публичных торгов несостоявшимися
 - заявление залогодержателя об оставлении предмета ипотеки за собой
 - документ подтверждающий направление заявления организатору торгов
- в ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» эти основания для регистрации не закреплены
- перечень запрашиваемых документов для регистрации права собственности на предмет ипотеки определяется индивидуально в каждом конкретном случае регистратором
- добавить в ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» статью, определяющую порядок регистрации права собственности на нереализованное недвижимое заложенное имущество в ходе исполнительного производства и закрепляющую для регистрации права собственности перечень документов, перечисленных в ФЗ «Об ипотеке».

Актуальность взаимодействия банков с Федеральным агентством по управлению государственным имуществом (ФАУГИ)

- **Представители Федерального агентства по управлению государственным имуществом дают объявление о торгах в печатный орган местного самоуправления**
- **Эти издания зачастую имеют тираж 500 экз. и распространяются среди подписчиков**
- **В результате об этих торгах потенциально заинтересованные стороны зачастую и не знают**
- **По закону у реализатора нет обязанности уведомлять банки о месте и времени проведения торгов**
- **Затруднена работа банков с риэлторами и покупателями**
- **Цена залога снижается после первых торгов**
- **Закрепить в законодательстве обязанность ФАУГИ предоставлять взыскателю необходимую информацию**