Меры по повышению качества портфеля ипотечных кредитов

Евгений Владимирович ЧЕПЕНКО,

вице-президент КБ «ЕВРОТРАСТ», заместитель председателя Комитета по ипотечному кредитованию Ассоциации Российских Банков

Родился 5 сентября 1959 года в городе Реутов Московской области.

После окончания школы в 1976 году поступил в Военный институт Министерства обороны (в настоящее время — Военный университет), который окончил в 1980 году. Вплоть до 1998 года работал в органах военной юстиции на различных должностях. В 1998 году был принят на работу в юридическое управление ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Занимал должности заместителя директора юридического управления, директора юридического департамента, заместителя генерального директора. С мая 2007 года работает в КБ «Европейский трастовый банк» на должности вице-президента, также занимает пост заместителя председателя Комитета по ипотечному кредитованию Ассоциации Российских Банков.

Ипотечное кредитование в России на сегодняшний день по-прежнему остается одним из основных способов решения жилищной проблемы. Банки и иные организации предлагают самые разнообразные ипотечные программы: ипотечные кредиты с фиксированной процентной ставкой на весь срок кредитования, кредиты с плавающей ставкой, кредиты без первоначального взноса, кредиты на рефинансирование ранее выданных кредитов и так далее. Банки не стоят на месте и постоянно предлагают рынку новое разнообразие продуктов.

Однако дальнейший успех в развитии ипотечного кредитования, заинтересованность инвесторов в финансировании ипотечных программ во многом будет зависеть от качества портфеля ипотечных кредитов.

Статистика по ипотечным кредитам показывает, что ипотечные кредиты являются самым надежным финансовым инструментом для вложений денежных средств после государственных облигаций. Качество ипотечных кредитов в России на сегодняшний день можно охарактеризовать как очень высокое. Так, на 01.01.2007 доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам составила 0.021%, а по итогам 2007 года эта доля вряд ли превысит 1–1.5%. Такое качество ипотечных кредитов можно объяснить общим улучшением экономической ситуации в России в течение последних лет, высокими темпами роста цен на жилье и консервативным подходом банков при оценке качества заемщиков и андеррайтинге ипотечной сделки.

К числу негативных моментов, влияющих на формирование портфеля неработающих или просроченных кредитов, можно отнести такие факторы, как отсутствие утвержденного в банке положения или иного документа о кредитной политике банка; отсутствие системы финансового анализа и проверки заемщика; нерациональную степень централизации руководства и распределение обязанностей между ними по бизнес-процессу; недостаточную диверсификацию кредитного портфеля; слабый контроль за кредитной документацией. Подобные недостатки в организации

работы по управлению ссудными операциями приводят к низкому качеству кредитного портфеля, появлению неработающих кредитов, неплатежеспособности заемщиков, а в результате — к нарушению ликвидности банка, что может повлечь за собой убыточность в деятельности банка и отзыв лицензии Банком России. При условии налаживания системы управления ссудами можно избежать перечисленных выше упущений.

Какие меры необходимо предпринимать на каждом из этапов управления ссудными операциями, чтобы обеспечить максимальное качество кредитного портфеля?

При планировании ссудных операций одним из главных элементов успешного планирования является грамотно составленная и тщательно проработанная кредитная политика, которая отражается в отдельном документе, утверждаемом уполномоченным органом управления банка.

Принято считать, что риски банка повышаются, если в банке отсутствует кредитная политика или кредитная политика имеется, но не доведена до сведения всех сотрудников банка, их касающихся, либо кредитная политика содержит противоречивые сведения, не позволяющие однозначно сделать выводы об эффективности предлагаемых направлений деятельности. При отражении в кредитной политике стратегии банка необходимо конкретно определить цели в кредитной сфере и расставить приоритеты, определить необходимые инструкции по кредитованию, методологические разработки по анализу кредитоспособности заемщиков и состоянию кредитного портфеля, отразить схему и направления организации контроля за исполнением договоров по различным видам ссуд.

Кроме того, необходимо определить минимальный уровень доходности по кредитам, необходимым банку для поддержания ликвидности, и минимальный уровень капитализации. Кредитная политика должна предусматривать вопросы правового регулирования деятельности банка, отражать его специализацию и ресурсную базу, структуру обязательств по срокам как отдельно по ссудам, так и всего кредитного портфеля.

Немаловажным обстоятельством является сообщение в кредитной политике сведений, касающихся процедур предоставления кредитов, требований к ним, определение структуры и принципов формирования кредитных комиссий, а также установление лимитов по конкретным направлениям деятельности или партнерам банка.

Процедура организации осуществления ссудных операций должна подробно описывать действия сотрудников банка от момента начала работы с клиентом и до последующего сопровождения выданного кредита и содержать все этапы предоставления кредита, для чего необходимо разработать и использовать документы, регламентирующие все этапы процесса кредитования.

Особенно пристальное внимание необходимо уделять оформлению кредитного дела, то есть той документации, на основании которой стороны будут исполнять свои обязательства и будет обеспечиваться возврат выданного кредита. Правильно составленная и подобранная кредитная документация является одной из мер снижения кредитного риска банка.

В целях правильной организации последующего контроля за кредитом необходимо разработать и утвердить соответствующую методику или иной документ, который бы подробно и прозрачно отражал механизм этого контроля, порядок действий принимающих в этом участие соответствующих подразделений, критерии снижения финансовой устойчивости заемщика, виды и сроки просроченных платежей, позволяющие сделать вывод о дальнейшей судьбе кредита, и другие факторы, позволяющие при их реализации максимально снизить риски банка в неполучении возмещения по выданному кредиту.

Контроль над ссудными операциями должен включать в себя механизм проведения проверки, учета и анализа ссудных операций, обеспечивать его оперативность и эффективность, включать разработку стандартов и критериев кредитной работы, сопоставление с ними реальных результатов работы и принятие необходимых действий, формирование и развитие инфраструктуры кредитования, призванной обеспечить обслуживание кредитных процессов, их бесперебойную работу.

Кроме того, одним из критериев эффективности контроля является наличие правильно выбранной или созданной информационной системы, которая должна отражать все бизнес-процессы ипотечного кредитования от момента обращения будущего заемщика в банк до обращения взыскания на предмет ипотеки. При этом информационная система должна в онлайн-режиме отслеживать процесс выдачи и сопровождения кредита и выдавать сигналы в случае наступления каких-либо сбоев (просрочки, отсутствия страхования и т.д.).

Но какие бы меры банк ни предпринимал для улучшения процедуры осуществления ссудных операций, невозможно достичь желаемого качества кредитного портфеля, если в банке отсутствует мотивация кредитного персонала, к которым следует отнести оплату труда сотрудников банка, мотивированные перспективы карьерного роста и разнообразные формы поощрения.

Правильная организация системы мер поощрения и оплаты труда, а также разработанный механизм карьерного продвижения должны обеспечить заинтересованность работника в улучшении эффективности своей работы, повышении производительности труда и ответственного отношения к порученному участку работы, что позволит исключить случаи постоянной текучести кадров, формирования некачественных документов кредитного дела и возможности получения третьими лицами конфиденциальной информации.

Для обеспечения слаженности действий всех подразделений, задействованных в выдаче и дальнейшем сопровождении кредита, необходимо разработать и утвердить соответствующим органом управления банка регламент взаимодействия между подразделениями, который бы в полной мере обеспечивал координацию работы подразделений банка и не допускал нарушений этой координации на всех этапах процесса кредитования, должностные инструкции, правила оценки кредитного риска и риска ликвидности и т.д.

Ипотечное кредитование является рискованным видом кредитования несмотря на то, что выдаваемый кредит обеспечен ликвидным недвижимым имуществом. Дело в том, что ипотечный кредит, в отличие, например, от потребительского кредита, выдается на длительный срок — до 30 лет, и полностью просчитать, как будет вести себя рынок, как будет развиваться экономика государства, расти доходы населения и так далее, очень трудно.

И главное заключается не в том, чтобы выдать кредит, так как особых проблем с оценкой платежеспособности заемщика не возникает, а в том, чтобы этот кредит был возвращен и были возмещены все затраты банка, понесенные им в связи с выдачей такого кредита.

РИСКИ ПРИ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ

Рисков при ипотечном кредитовании достаточно много, и они могут быть вызваны различными причинами — экономическими, инфляционными, снижением платежеспособности заемщика, изменением налогового законодательства, снижением стоимости предмета залога, риском досрочного погашения кредита и так далее, — которые оценить в полной мере при 30-летнем сроке кредитования практически невозможно.

Кредитный риск можно оценить как неизвестность или неопределенность, которая может случиться в будущем и принести неблагоприятные для кредитора последствия в виде потерь и неполучения ожидаемой прибыли. Для любых кредитов главным риском для банка является риск невозврата заемщиком полученной ссуды, что, в свою очередь, может неблагоприятно отразиться на ликвидности банка. Минимизация подобного риска будет способствовать улучшению качества активов банка при одновременном сохранении высокой степени его доходности.

Помимо кредитного риска по конкретной ссуде можно выделить также риск кредитного портфеля банка, когда оценка рисков происходит не по отдельно взятому кредиту, а в их совокупности, то есть по всему кредитному портфелю. И не последнюю роль в снижении риска кредитного портфеля здесь играет его диверсификация, то есть формирование структуры и качества выданных кредитов, классифицированных по определенным критериям.

Кредитный риск тесно связан с риском ликвидности, оценка которого производится в зависимости от срочности сформированного кредитного портфеля и структуры пассивов, за счет которых этот портфель сформирован. Риск ликвидности возникает в том случае, если банк в какой-то момент времени не может выполнить свои обязательства из-за недостаточности средств. Как правило, подобная ситуация возникает из-за несбалансированности активов и пассивов по срокам.

Оказывает определенное влияние на развитие кредитования населения, особенно ипотечного, наличие рыночного риска, который связан с колебаниями цен на рынке долговых бумаг, рынке акций, валютном и товарном рынках, то есть на тех рынках, которые подвержены изменению процентных ставок.

Еще одним видом рисков, которым подвержен кредитор, являются операционные риски, которые могут привести к потерям банка в результате ошибок или несоблюдения внутренних систем или процедур банка, действий его сотрудников, либо из-за внешних факторов.

Кроме изложенного, существуют и другие риски, которыми нельзя пренебрегать и которые необходимо тщательно просчитывать.

Поэтому в настоящее время работать на ипотечном рынке без серьезных маркетинговых исследований общего рынка капитала, рынка заемных средств и жилищного рынка просто нельзя. Каждый банк в силу специфики своей деятельности должен осуществлять тщательный анализ всех рисков, контроль и управление над ними и над имеющимся ипотечным портфелем, постоянно совершенствовать методику выдачи и сопровождения кредита, разрабатывать и совершенствовать необходимые требования к ипотечному продукту и так далее.

Для комплексного управления рисками в банке должна быть создана система риск-менеджмента, который должен осуществляться на уровне всего банка или организации и охватывать все стороны его финансовой деятельности. При этом качество риск-менеджмента считается одним из важнейших составляющих корпоративного управления и учитывается при определении кредитного рейтинга банка.

На сегодняшнем этапе развития риск-менеджмент представляет собой систему управления риском и финансовыми отношениями, возникающими в процессе этого управления, и включает в себя совокупность методов, приемов и мероприятий, позволяющих прогнозировать наступление рисков, производить их идентификацию и оценку и вырабатывать механизмы воздействия на них. Риск-менеджмент является жизненно необходимым элементом любого бизнеса, а для конкурентоспособности банка особенно, поскольку каждый банк сталкивается с множеством взаимосвязанных рисков, требующих постоянной оценки, контроля и управления. Задача риск-менеджмента заключается в том, чтобы осуществлять поиск и организацию работы таким образом, чтобы была получена наибольшая прибыль в процессе хозяйственной деятельности организации при оптимальном соотношении прибыли и риска.

Грамотно выстроенная система управления рисками позволяет улучшить качество принимаемых решений, повысить управляемость бизнесом, увеличить эффективность прогнозирования, сократить возможное мошенничество и так далее. Кроме того, наличие риск-менеджмента повышает привлекательность и прозрачность компании для инвесторов и оказывает положительное влияние на кредитный рейтинг, что приводит в конечном итоге к повышению конкурентоспособности организации.

Как уже отмечалось, качество кредитного портфеля зависит не только от грамотно построенной системы управления ссудными операциями, но и от качества документации, используемой в процессе совершения ипотечных сделок и последующего их рефинансирования.

Самым интересным и востребованным с точки зрения оборота прав является такой документ, как закладная

Согласно закону, закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей право ее законного владельца на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без предъявления других доказательств существования этих обязательств, и право залога на имущество, обремененное ипотекой.

Практическое значение закладной состоит в том, что она позволяет упростить и ускорить оборот прав по обеспеченному ипотекой обязательству либо по договору об ипотеке, поскольку в отличие от уступки прав по обеспеченному ипотекой обязательству либо по договору об ипотеке, которая подлежит государственной регистрации, передача прав по закладной производится путем совершения сделки в простой письменной форме, не требующей государственной регистрации смены залогодержателя.

Какие требования законодатель установил в отношении закладной и к порядку ее обращения?

Закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству. Составленная закладная подписывается указанными лицами и вместе с договором об ипотеке либо иными документами, влекущими возникновение ипотеки в силу закона, сдается в орган государственной регистрации для ее последующей выдачи первоначальному залогодержателю.

Составление и выдача закладной не допускаются, если:

1. Предметом ипотеки являются предприятие как имущественный комплекс либо его право аренды;

2. Ипотекой обеспечивается денежное обязательство, сумма долга по которому на момент заключения договора не определена и которое не содержит условий, позволяющих определить эту сумму в надлежащий момент.

Закладная на момент ее выдачи первоначальному залогодержателю органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, должна содержать следующие данные.

1. Слово «закладная», включенное в название документа.

Каждый документ должен иметь свое наименование, в связи с чем введение в название документа слова «закладная» делает этот документ, с одной стороны, понятным для каждого кредитора и инвестора, а с другой — заставляет по-особому подойти к данному документу, требования и оборот которого строго регламентирован законом.

2. Имя залогодателя и указание места его регистрации либо его наименование и указание места нахождения, если залогодатель является юридическим лицом.

По общему правилу имя залогодателя должно включать в себя полностью фамилию, имя и отчество лица, выступающего залогодателем. Если залогодателем выступает юридическое лицо, то должно указываться его наименование и адрес места нахождения.

В качестве места регистрации указывается адрес постоянного или временного проживания, который отражается в паспорте гражданина либо в документе, выдаваемом органами внутренних дел.

Складывающаяся практика показала, что в закладной целесообразно указывать также сведения о дате рождения залогодателя, включающей в себя число, месяц и год рождения, а также данные его паспорта или иного документа, удостоверяющего личность. В тех случаях, когда одним из залогодателей выступает несовершеннолетний ребенок, необходимо указывать его полные данные так же, как для совершеннолетних граждан.

Если залогодателем выступает юридическое лицо, то указываются сведения о его наименовании и местонахождении, сведения, касающиеся даты и номера документа, подтверждающего регистрацию юридического лица, а также данные его ИНН, КПП и банковские реквизиты залогодателя.

3. Имя первоначального залогодержателя и указание места его регистрации либо его наименование и указание места нахождения, если залогодержатель является юридическим лицом.

При оформлении закладной в данном разделе рекомендуется для кредитных организаций указывать номер лицензии и дату ее выдачи, для остальных — сведения о государственной регистрации.

В случае если кредит выдавался через филиал банка или иной организации, предоставившей заем, рекомендуется дополнительно указывать наименование филиала и адрес места его нахождения.

Очень часто при внесении сведений в закладную вместо головного офиса, то есть непосредственно юридического лица — залогодержателя, указываются сведения о его

филиале как первоначальном залогодержателе, через который был предоставлен кредит или заем. Указание подобных сведений не соответствует требованиям законодательства, поскольку филиал не является юридическим лицом и, следовательно, не может выступать первоначальным залогодержателем.

В случае если закладная аннулировалась, то в новой закладной данные о первоначальном залогодержателе указываются всегда независимо от того, сколько раз аннулировалась закладная и выдавалась новая.

4. Название кредитного договора или иного денежного обязательства, исполнение которого обеспечивается ипотекой, с указанием даты и места заключения такого договора или основания возникновения обеспеченного ипотекой обязательства.

Помимо сведений о названии кредитного договора или иного денежного обязательства, а также указания места его заключения рекомендуется дополнительно указывать его номер и дату заключения, что не только позволит идентифицировать договор, но и облегчит возможность его восстановления в случае утраты или порчи.

При наличии дополнительных соглашений к кредитному или иному договору необходимо также указать наименование этих соглашений, номер, место и дату их заключения. В случае если дополнительные соглашения заключались после выдачи закладной, рекомендуется вносить соответствующие изменения и в закладную, указывая на заключенные дополнительные соглашения к кредитному договору (договору займа).

5. Имя должника по обеспеченному ипотекой обязательству, если должник не является залогодателем, и указание места регистрации должника либо его наименование и указание места нахождения, если должник является юридическим лицом.

Данные сведения по своему содержанию аналогичны сведениям, вносимым в отношении залогодателя и указанные выше.

6. Указание суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, и размера процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, либо условий, позволяющих в надлежащий момент определить эту сумму и проценты.

При указании суммы обязательства рекомендуется указывать сумму предоставленного кредита или иного обязательства не только в числовом выражении, но и прописью, что позволяет исключить возможность внесения «незаметных» исправлений в закладную.

В случае если закладная аннулировалась, в новой закладной рекомендуется дополнительно вводить графу «Остаток ссудной задолженности на момент составления настоящей закладной», в которой указывается остаток суммы займа (кредита) на дату составления новой закладной. При составлении первой закладной данную графу можно не указывать.

Размер процентов указывается в соответствии с договором, из которого возникло денежное обязательство. В случае если в процессе исполнения обязательств по кредиту процентная ставка меняется, рекомендуется в данном случае указывать не только первую и последующие процентные ставки, но и период, в течение которого действует каждая из процентных ставок. Это позволит автоматически осуществлять переход должника на новую процентную ставку без заключения каких-либо соглашений об изменении денежного обязательства.

В случае если денежное обязательство содержит какие-либо условия для определения суммы обязательства и уплачиваемых процентов, в закладной в обязательном порядке должны содержаться условия, которые позволяли бы любому владельцу закладной в каждый период времени определить задолженность по обязательству и размер процентов.

7. Указание срока уплаты суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, а если эта сумма подлежит уплате по частям — сроков (периодичности) соответствующих платежей и размера каждого из них либо условий, позволяющих определить эти сроки и размеры платежей (план погашения долга).

Указание срока уплаты суммы обязательства представляет собой срок, на который предоставлен кредит или заем согласно договору, из которого возникло денежное обязательство. Если платежи в счет погашения долга осуществляются частями, то необходимо указывать сроки уплаты периодических платежей и размеры каждого из них.

В то же время, учитывая, что срок ипотечного кредита или займа или иного денежного обязательства, как правило, длительный, до 20–30 лет, то в закладной вместо сроков и размеров платежей возможно указание условий, позволяющих определить эти сроки и размеры (план погашения долга). Такими условиями могут быть как график платежей, рассчитываемый на момент выдачи кредита, так и иное описание возможности определить размер, срок и периодичность платежей, например, формулы, по которым в любой момент времени возможно рассчитать необходимые параметры.

8. Название и достаточное для идентификации описание имущества, на которое установлена ипотека, и указание места нахождения такого имущества.

Закон не определяет перечень сведений, которые являются достаточными для идентификации имущества, на которое установлена ипотека. Складывающаяся практика применения закладной рекомендует указывать площадь предмета ипотеки, количество комнат, если их несколько, этажность дома, кадастровый или условный номер данного объекта. Применительно к земельному участку дополнительно указываются вид разрешенного использования и категория земель. Если в ипотеку передается право аренды земли, то дополнительно указывается арендодатель и арендатор, дата и номер государственной регистрации договора аренды земли.

При внесении сведений о предмете ипотеки необходимо учитывать, что сведения должны вноситься отдельно по каждому предмету, если в ипотеку передано несколько объектов.

9. Денежную оценку имущества, на которое установлена ипотека, а в случаях если установление ипотеки является обязательным в силу закона, денежную оценку имущества, подтвержденную заключением оценщика.

В случае если ипотека возникает в силу договора, денежная оценка имущества, передаваемого в залог, может определяться соглашением сторон. В то же время, если ипотека возникает в силу закона, то законодатель предусмотрел обязательность привлечения независимого оценщика для определения денежной оценки предмета ипотеки, о котором рекомендуется указывать в закладной такие сведения, как наименование оценщика, дату проведения оценки и номер отчета об оценке.

10. Наименование права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и органа, зарегистрировавшего это право, с указанием номера, даты и места государственной регистрации, а если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, точное название имущества, являющегося предметом аренды, в соответствии с подпунктом 8 настоящего пункта, и срок действия этого права.

Внесение в закладную сведений о наименовании права осуществляется только в случае, когда ипотека возникает в силу договора и составитель закладной уже обладает правом собственности на предмет ипотеки.

В случае если ипотека возникает в силу закона, данные сведения вносятся органом государственной регистрации.

Сведения об органе государственной регистрации вносятся с указанием полного наименования органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, без каких-либо сокращений.

11. Указание на то, что имущество, являющееся предметом ипотеки, обременено правом пожизненного пользования, аренды, сервитутом, иным правом либо не обременено никаким из подлежащих государственной регистрации прав третьих лиц на момент государственной регистрации ипотеки.

Отсутствие каких-либо разъяснений по этому поводу приводит на практике к разному пониманию, какая информация должна вноситься в данном случае. Согласно мнению Росрегистрации России, в данном случае должна указываться информация только о тех правах, которые подлежат государственной регистрации с внесением сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

12. Подпись залогодателя, а если он является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству.

Каждый документ, составляемый любым лицом, приобретает юридическую силу, когда на нем есть все необходимые атрибуты, в том

числе подпись составителя. Это относится и к закладной. Закладная должна быть подписана залогодателем, а если он не является заемщиком по кредитному договору или иному денежному обязательству, также и должником.

Нередки в практике случаи, когда закладная составляется и подписывается лицом, действующим по доверенности. В этом случае верным следует считать указание в закладной в качестве залогодателя и должника непосредственно лиц, которые таковыми являются, а при подписании закладной необходимо указывать фамилию, имя и отчество залогодателя и должника, а затем сведения о поверенном с указанием, от имени кого он действует, сведений о номере и дате выдачи доверенности, наименовании нотариуса, удостоверившего доверенность.

13. Сведения о государственной регистрации ипотеки, предусмотренные пунктом 2 статьи 22 настоящего Федерального закона.

Внесение сведений о государственной регистрации ипотеки аналогичны порядку внесения сведений о праве, о чем рассказано выше.

14. Указание даты выдачи закладной первоначальному залогодержателю.

После оформления закладной и внесения необходимых сведений о регистрации права и ипотеке государственным регистратором на закладной проставляется дата выдачи закладной первоначальному залогодержателю. Закладная должна быть подписана государственным регистратором и удостоверена печатью органа государственной регистрации с изображением Государственного Герба Российской Федерации.

Все изложенные выше 14 пунктов являются обязательными к внесению в закладную. Законодатель установил, что «документ, названный «закладная», в котором, тем не менее, отсутствуют какие-либо данные, указанные в подпунктах 1–14 настоящего пункта, не является закладной и не подлежит выдаче первоначальному залогодержателю».

К сожалению, на практике встречаются случаи, когда закладные, составленные с нарушением предъявляемых к документу требований, все-таки выдаются первоначальному залогодержателю. Такие действия влекут для залогодержателя неблагоприятные последствия и должны учитываться при получении закладной. Дело в том, что права по такому документу не могут быть переданы другому лицу, документ под названием «закладная» не может быть положен в ипотечное покрытие при выпуске ипотечных ценных бумаг.

Еще одна проблема возникает в связи с этим в том, что в этот документ нельзя даже внести никаких изменений, приведя его в соответствие с требованиями закона. Дело в том, что изменить можно только условия закладной. Если данный документ не является закладной, то, следовательно, нельзя изменить и его условия. В такой ситуации документ под названием «закладная» подлежит только аннулированию с выдачей новой закладной. Хотя и здесь возникают вопросы: процесс аннулирования закладной представляет один из способов внесения изменений в закладную. Если данный документ не является закладной, то каким образом в нее можно внести изменения, даже путем аннулирования? Представляется, что данный вопрос необходимо урегулировать на законодательном уровне, внеся необходимые поправки в Закон об ипотеке.

Несмотря на обязательные условия, которые должна содержать закладная, по соглашению между залогодателем и залогодержателем в закладную могут быть включены также данные и условия, не предусмотренные законом, например, основные положения кредитного договора и договора об ипотеке, которые позволяли бы владельцу закладной предъявлять требования по ней без обращения к договорам. Дело в том, что закладная как именная ценная бумага является самостоятельным инструментом несмотря на то, что она является производной из кредитного договора или иного денежного обязательства и договора об ипотеке. Однако после выдачи ее первоначальному залогодержателю закладная приобретает статус приоритета по отношению к договорам.

Как было указано выше, закладная передается в орган государственной регистрации одновременно с договором об ипотеке либо с документами ипотечной сделки, согласно которым ипотека возникает в силу закона.

К моменту выдачи закладной первоначальному залогодержателю регистрирующий орган обязан обеспечить наличие в ней следующих сведений о:

- наименовании регистрирующего органа;
- дате и номере государственной регистрации ипотеки;
- месте государственной регистрации ипотеки;
- сведениях, указанных в подпункте 10 пункта 1 статьи 14 Закона об ипотеке;
- дате выдачи закладной первоначальному залогодержателю, которая должна соответствовать дате внесения данных в закладную и быть заверена государственным регистратором.

Если закладная составлена более чем на одном листе, то регистрирующим органом осуществляются следующие действия:

- нумеруются листы закладной порядковыми номерами, начиная с единицы, на лицевой стороне листа в верхнем правом углу;
- пронумерованные листы закладной скрепляются (прошиваются);
- на оборотную сторону последнего листа закладной, а если на ней содержатся записи и отсутствует свободное место — на оборотную сторону дополнительно прилагаемого регистрирующим органом чистого листа, не являющегося листом закладной и, соответственно, не пронумерованного, вносится надпись о количестве пронумерованных и скрепленных (прошитых) листов закладной, фамилии и инициалах государственного регистратора, дате внесения данной надписи;
- совершенная на оборотной стороне указанного листа надпись заверяется подписью государственного регистратора и печатью регистрирующего органа.

Несмотря на то что к содержанию закладной предъявляются высокие требования, должник по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодатель и законный владелец закладной по соглашению могут изменить ранее установленные условия закладной.

Согласно п. 7 ст. 13 Закона об ипотеке внесение изменений в закладную осуществляется путем заключения соглашения между залогодержателем и залогодателем, а также должником, если он не является залогодателем.

При этом соглашение о внесении изменений в закладную может предусматривать только два способа изменения содержания закладной:

- путем приложения к закладной оригинала соглашения о внесении изменений в закладную и указания в тексте самой закладной на соглашение как на документ, являющийся неотъемлемой частью закладной;
- путем аннулирования закладной и одновременной с этим выдачи новой закладной, составленной с учетом соответствующих изменений.

Государственная регистрация соглашения об изменении содержания закладной (как путем приложения к ней оригинала соглашения, так и путем аннулирования закладной) должна быть осуществлена в течение одного дня с момента обращения заявителя в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

Произведенная государственная регистрация соглашения об изменении содержания закладной удостоверяется путем проставления на соглашении штампа регистрационной надписи, применяемого для документов при регистрации сделок и перехода права. В штампе после слов «Произведена государственная регистрация» указываются слова «соглашения об изменении содержания закладной».

Подлинник соглашения об изменении содержания закладной, являющегося ее неотъемлемой частью, прилагается к закладной и скрепляется с ней с указанием на обороте нового количества листов закладной, проставлением подписи регистратора и печати регистрирующего органа. При этом необходимо учитывать, что в случае аннулирования закладной и выдачи новой подлинник соглашения скрепляется только с аннулированной закладной и не прикрепляется к новой закладной, поскольку она составляется уже с учетом предусмотренных соглашением изменений.

Новая закладная помимо сведений, которые в соответствии с Законом об ипотеке вносятся в закладную регистрирующим органом, должна также содержать дату выдачи новой закладной, наименование регистрирующего органа, выдавшего новую закладную, фамилию, инициалы государственного регистратора, его подпись и печать регистрирующего органа.

На лицевой стороне первого листа аннулированной закладной проставляется штамп погашения регистрационной записи, в котором указываются только дата, соответствующая дате погашения аннулированной закладной, фамилия, инициалы, подпись государственного регистратора.

Передача прав по закладной совершается путем заключения сделки в простой письменной форме, в качестве которой могут выступать купля-продажа закладной, мена, дарение и так далее. Наиболее частой или даже основной сделкой на сегодняшний день является сделка купли-продажи закладной.

В целях защиты прав предыдущего владельца от недобросовестных действий должника законодатель предусмотрел, что передача прав по закладной влечет последствия уступки требований (цессии). Это означает, что передача прав по закладной не является уступкой требований (цессией) по договору или ценной бумаги, но в то же время влечет за собой последствия, которые предусмотрены цессией, а именно: предыдущий владелец закладной не отвечает за неисполнение должником своих обязательств перед новым владельцем закладной, а отвечает только за действительность передаваемых прав.

Учитывая особый статус закладной как ценной бумаги, которая удостоверяет права требования, возникшие из двух договоров, передача прав по закладной другому лицу означает передачу тем самым этому же лицу всех удостоверяемых ею прав в совокупности, то есть все удостоверенные ею права, в том числе права залогодержателя и права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству, независимо от прав первоначального залогодержателя и предшествующих владельцев закладной.

Однако простая передача закладной другому лицу не будет являться законной. Законодатель предусмотрел специальный порядок передачи прав, когда лицо, получившее закладную, будет являться законным владельцем, а сделка по передаче прав не будет признана незаконной:

- при передаче прав по закладной лицо, передающее право, производит на закладной отметку о новом владельце;
- в отметке должны быть точно и полно указаны имя (наименование) лица, которому переданы права по закладной, и основание такой передачи;
- отметка должна быть подписана указанным в закладной залогодержателем, а если эта надпись не является первой — владельцем закладной, указанным в предыдущей отметке.

В настоящее время на практике в отметке о передаче прав по закладной дополнительно указываются сведения об остатке задолженности должника перед залогодержателем (владельцем закладной) на момент передачи прав новому владельцу, что позволяет зафиксировать остаток долга на момент передачи прав.

Немного хотелось сказать о том, кто же считается законным владельцем закладной.

Согласно Закону об ипотеке, владелец закладной считается законным, если выполнены два существенных условия при передаче прав по закладной:

- права на закладную основываются на сделке по передаче прав по закладной;
- на закладной имеется отметка о передаче прав, произведенной предыдущим владельцем.

Если отсутствует хотя бы одно из указанных условий либо существуют доказательства того, что закладная выбыла из владения кого-либо из лиц, сделавших отметки о передаче прав, в результате хищения или иным образом помимо воли этого лица, о чем владелец закладной, приобретая ее, знал или должен был знать, то такой владелец закладной не может считаться законным владельцем.

Выдача кредита и оформление закладной не означает, что все отношения между кредитором и заемщиком прекращаются. После получения заемщиком денежных средств начинается самый ответственный для банка момент в жизни кредита — его сопровождение, то есть осуществление контроля или, иными словами, администрирование кредита, позволяющее банку или иному кредитору контролировать процесс исполнения должником своих обязательств по договору и своевременно принимать меры по устранению выявленных нарушений.

Администрирование (сопровождение) портфеля ипотечных активов представляет собой комплекс мероприятий, направленных как на сбор денежных средств, генерируемых таким портфелем, так и на поддержание его высокого кредитного качества.

Весь комплекс мероприятий в процессе администрирования на практике принято называть сервисным обслуживанием, которое может осуществляться как самостоятельно кредитором или эмитентом ценных бумаг, так и специализированной организацией, имеющей необходимый штат сотрудников и способной обеспечивать эффективное управление кредитным портфелем.

Сервисное обслуживание как ипотечных кредитов, так и иных ссуд осуществляется, как правило, на основании разработанных кредитором Стандартов процедур сопровождения кредитов (займов), которые включают в себя механизм организации процесса сопровождения, требования, предъявляемые к порядку обслуживания и погашения кредитов (займов), исполнению сторонами кредитного договора принятых на себя обязательств, а также процедуры работы с дефолтными кредитами или закладными.

Целью сопровождения кредитов (займов) является обеспечение полного и своевременного возврата заемщиком полученных денежных средств и уплаты начисленных процентов, а также оказание заемщику консультационных и информационных услуг в связи с обслуживанием кредита (займа).

В рамках сопровождения кредита (займа, закладных) осуществляются следующие мероприятия.

1. Аккумулирование поступающих от заемщиков платежей по исполняемым ими денежным обязательствам и перечисление данных средств на счет кредитора в установленные сроки (если сопровождение кредитов передано сторонней организации).

2. Контроль над своевременностью и правильностью внесения платежей заемщиками с оформлением необходимых отчетов о фактически сделанных заемщиками платежах и о не поступивших от заемщиков платежах (при наличии просрочек).

3. Контроль за сохранностью предмета ипотеки (залога) с оформлением необходимого отчета о проверке состояния заложенного имущества.

4. Контроль за исполнением обязательств заемщиков по сохранению действия других видов обеспечения.

5. Контроль за своевременностью уплаты заемщиком страховых взносов по договорам страхования в соответствии с Процедурой контроля за страховым обеспечением, утверждаемой кредитором.

6. Контроль за исполнением иных обязательств заемщика в соответствии с кредитным договором (договором займа, закладной) и договором об ипотеке.

7. Хранение кредитных дел заемщиков, в том числе кредитных договоров (договоров займа), договоров об ипотеке (залоге), закладных.

8. Осуществление процедуры обращения взыскания на предмет залога, если только в отношении дефолтного кредита или закладной не принято иное решение.

Контроль за сохранностью предмета залога может осуществляться в следующих формах:

- осмотр предмета залога с составлением отчета о его состоянии;
- оценка состояния и рыночной стоимости предмета залога оценщиком;
- мониторинг рыночной стоимости предмета залога исходя из места расположения, категории (качества) объекта и окружающей инфраструктуры, на основании открытой информации (СМИ, риэлторы, строители и т.п.) с составлением соответствующего отчета.

Форма контроля за состоянием предмета залога определяется внутренними документами кредитора, отражающими процедуру сопровождения кредитов (займов, закладных).

К иным видам обеспечения кредита (займа) относятся:

- договоры страхования (имущества, жизни и трудоспособности, титула собственности, финансовых рисков и т.п.);
- гарантии и поручительства.

Проверка своевременности и полноты уплаты страховых взносов и продления договоров страхования, заключаемых в обеспечение

кредита (займа), должна осуществляться не реже одного раза в год либо в иные сроки, определенные договором страхования для уплаты очередного взноса. При выявлении просрочек в уплате страховых взносов необходимо в срочном порядке принимать меры для выяснения причин просрочек и их погашения. Если в ходе проверки будет установлено, что страховой взнос уплачен не будет или уплата не произведена в установленные в требовании об уплате сроки, то кредитор принимает решение о предъявлении требования о досрочном погашении кредита или обращении взыскания на предмет залога.

В таком же порядке либо чаще необходимо осуществлять проверку наличия и физического и финансового состояния гаранта (поручителя) по обязательствам заемщика и сохранение действия гарантии (поручительства).

При наличии иных (помимо очередных и последнего платежей, страховых взносов, залоговых) обязательств, например, штрафа (пени), ремонта (восстановления, замены) предмета залога и т.п., необходимо осуществлять контроль за своевременным и полным исполнением заемщиком этих обязательств.

Для обеспечения сохранности кредитных дел заемщиков, в том числе кредитных договоров (договоров займа), договоров об ипотеке (залоге), закладных, действующих страховых полисов (договоров страхования) и иных документов, формирующих кредитную сделку, осуществляется хранение двумя возможными способами:

а) в специально организованном кредитором хранилище;

б) в депозитариях банков, с которыми у кредитора существуют договорные отношения.

Если все же возникнет необходимость обращения взыскания на предмет залога, то обращение взыскания следует стремиться осуществлять с условием минимизации расходов и потерь заемщика. В связи с этим заемщику следует предложить наиболее экономичный и психологически комфортный способ погашения задолженности:

а) из источников, не связанных с продажей предмета залога (помощь друзей, родственников и т.д.);

б) за счет реализации предмета ипотеки (включая земельный участок) во внесудебном порядке при условии перечисления вырученных средств на блокированный счет заемщика в банке и снятия остатка средств заемщиком только с согласия кредитора. В этом случае должно быть заключено соглашение об обращении взыскания между заемщиком и кредитором. В случае заключения такого соглашения оно должно быть нотариально удостоверено, и начальная продажная цена заложенного имущества при его реализации должна определяться на основе данного соглашения;

в) за счет продажи находящегося под залогом имущества с согласия кредитора и сохранением залога до полного расчета заемщика с кредитором.

При отказе заемщика от выбора способа обращения взыскания обращение взыскания производится в судебном порядке.