Надежда ЛЕБЕДЕВА,
старший юрист,
Trewetch Group

Маргарита АБРАМКИНА,
юрист,
Trewetch Group

«Жизнь» ипотечного агента в условиях реализации программ реновации жилья и помощи ипотечным заемщикам

Государственные программы в области жилья, в частности Программа помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации (Программа помощи), а также Программа реновации жилищного фонда Москвы[1], серьезным образом затрагивают деятельность ипотечных агентов, которые являются залогодержателями по обеспеченным ипотекой требованиям, в том числе удостоверенным закладными. Ипотечные агенты как залогодержатели вынуждены выстраивать свою деятельность таким образом, чтобы обеспечить возможность реализации государственных программ, несмотря на возникающие вопросы и сложности, обусловленные ограниченной правоспособностью ипотечного агента или пробелами в нормативном регулировании программ, не нарушив при этом интересы инвесторов в облигации с ипотечным покрытием.

Программа помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным

[1] См. федеральный закон от 01.07.2017 г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в закон РФ "О статусе столицы Российской Федерации" и отдельные законодательные акты РФ в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте РФ — городе федерального значения Москве» и постановление Правительства Москвы от 01.08.2017 г. № 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве».

жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, АО «АИЖК», реализуется уже второй год. Все бизнес-процессы, связанные с участием ипотечного агента в программе, прошли практические испытания.

Программа помощи предполагает следующие условия реструктуризации долга заемщика[1]:

• процентная ставка на весь срок кредитования не должна быть выше ставки, действующей на дату заключения договора о реструктуризации (для кредитов, ранее выданных в рублях Российской Федерации);

• оставшаяся сумма кредита должна быть снижена на 30%, но не более чем на 1.5 млн руб.;

• неустойка, начисленная по условиям кредитного договора, за исключением неустойки, которая уже была уплачена заемщиком или взыскана на основании вступившего в законную силу решения суда, подлежит списанию[2].

Для снижения обязательств по кредиту заемщику может быть предложено единовременное прощение части суммы кредита (займа).

С точки зрения кредитора, ключевым моментом Программы помощи является возмещение его убытков, возникших в результате проведения реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов), за счет денежных средств, выделенных Правительством Российской Федерации на реализацию Программы помощи. Выплата возмещения осуществляется АО «АИЖК» ежемесячно на основании заявлений кредитора, удовлетворенных АО «АИЖК», в порядке, утвержденном правлением АО «АИЖК» 15.09.2017 г.[3] (далее — Порядок).

Первое, что имеет крайне важное значение для понимания юридических последствий участия ипотечных агентов

Программа помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, утверждена постановлением Правительства РФ от 20.04.2015 г. № 373 «Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличении уставного капитала акционерного общества "Агентство ипотечного жилищного кредитования"». Первый этап Программы помощи успешно завершен. 22 августа 2017 года в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 11.08.2017 г. № 961 «О дальнейшей реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации». Программа была продлена на второй этап. Общий объем выделенных средств в рамках второго этапа составит 2 млрд руб.

в Программе помощи, — это активная роль кредитора, выражающаяся в том, что именно кредитор анализирует заявление, исследует ситуацию заемщика и принимает решение о реструктуризации кредита. Такая активная роль совершенно не присуща ипотечному агенту в силу его ограниченной правоспособности и договорного запрета на реструктуризацию ипотечных кредитов в целях защиты интересов владельцев облигаций с ипотечным покрытием.

Решению данной коллизии препятствовало еще и то, что возможность участия в Программе помощи ипотечных агентов как законных держателей закладных и действующих кредиторов по обеспеченным ипотекой обязательствам, была изначально предусмотрена только разъяснительным письмом Банка России. И только после вступления в силу изменений в порядок реализации Программы помощи в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2016 г. № 1231 участие ипотечного агента в Программе помощи было легализовано.

Юридическими последствиями данных изменений стало:

• расширение специальной правоспособности ипотечного агента, предусмотренной уставом и федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ, ограничивающей источники дохода ипотечного агента;

• расширение специальной правоспособности ипотечного агента, ограниченной эмиссионной документацией облигаций с ипотечным покрытием в части

[1] Указано применительно к рублевым ипотечным кредитам, поскольку валютные кредиты отсутствуют в портфелях ипотечных агентов.

[2] https://дом.рф/mortgage/assistance/#1502463337302-27756eaa-54fe.

[3] Текст Порядка размещен по адресу: https://дом.рф/partners/borrowers_help/.

введения возможности реструктуризации задолженности по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия по облигациям, по причине тяжелого финансового положения заемщика;

• снятие налоговых рисков, возникающих у ипотечного агента в случае признания дохода при получении возмещения от АО «АИЖК» как полученного ипотечным агентом за пределами его уставной деятельности.

Был также снят риск квалификации ипотечного агента в качестве налогового агента или лица, обязанного направлять в налоговые органы информацию о полученных физическим лицом — заемщиком доходах в виде прощения части долга по ипотечному кредиту. Обязанность по оплате (удержанию) налога на доходы физических лиц не возникает в соответствии с п. 65 ст. 217 Налогового кодекса Российской Федерации[1]. Соответственно, кредитор реструктурированной в рамках Программы помощи задолженности по ипотечному жилищному кредиту не обязан готовить и подавать в налоговые органы справку 3-НДФЛ, что, безусловно, уменьшает количество дополнительных действий со стороны ипотечного агента.

Закрытие основных юридических вопросов позволило перейти к обсуждению и моделированию действий ипотечного агента для участия в Программе помощи, распределению полномочий между ипотечным агентом и сервисным агентом.

Взаимодействие между АО «АИЖК» и ипотечным агентом осуществляется в соответствии с соглашением о сотрудничестве и соглашением об электронном документообороте, которые заключаются между АО «АИЖК» и ипотечным агентом. Типовые формы этих соглашений утверждаются АО «АИЖК». В любом случае ипотечный агент становится участником Программы помощи исключительно по инициативе оригинатора (сервисного агента) сделки.

Для участия в реализации Программы помощи ипотечный агент как кредитор направляет в АО «АИЖК» предложение о заключении указанных выше соглашений с приложением подписанных со своей стороны соглашений, и такие соглашения подписываются АО «АИЖК» при отсутствии аргументированных возражений со стороны оператора Программы помощи. При этом непосредственно взаимодействие с заемщиками, намеренными участвовать в Программе помощи, и АО «АИЖК» осуществляет не ипотечный агент (кредитор), а сервисный агент, обслуживающий закладные, залогодержателем по которым является ипотечный агент. Как правило, сервисный агент является первоначальным ипотечным кредитором по закладной.

Таким образом, сервисный агент от имени ипотечного агента под свою ответственность принимает от заемщика заявление на участие в Программе помощи, анализирует комплектность, необходимость и достаточность документов, представленных заемщиком, при необходимости запрашивает дополнительные документы, оценивает соответствие заемщика и предмета ипотеки необходимым установленным критериям и принимает решение об отказе или об удовлетворении заявления. Решение о реструктуризации доводится до сведения ипотечного агента и отражается в ежемесячном отчете сервисного агента.

Для получения возмещения по реструктурированным ипотечным жилищным кредитам сервисный агент от имени ипотечного агента представляет в АО «АИЖК» заявление о выплате возмещения по установленной форме. АО «АИЖК» принимает решение о выплате или об отказе в выплате возмещения либо запрашивает первичные подтверждающие документы и направляет соответствующее уведомление сервисному агенту как уполномоченному представителю ипотечного агента (кредитора).

[1] «65) Не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) доходы в виде суммы задолженности по ипотечному жилищному кредиту (займу) и материальной выгоды при реструктуризации ипотечного жилищного кредита (займа) в соответствии с программами помощи отдельным категориям заемщиков, утверждаемыми Правительством Российской Федерации, в размере, не превышающем в совокупности с материальной выгодой, предусмотренной подпунктом 1 п. 1 ст. 212 настоящего Кодекса, если такая материальная выгода возникла при указанной реструктуризации предельной суммы возмещения по каждому такому кредиту (займу), установленному указанными программами».

Заявление и уведомление о выплате возмещения в совокупности признаются договором о выплате возмещения, заключенным между АО «АИЖК» и ипотечным агентом как кредитором. Существенными условиями договора, помимо суммы возмещения, являются основные условия Программы помощи, положения Порядка, решения Межведомственной комиссии о реструктуризации (при наличии) и соглашения о сотрудничестве между АО «АИЖК» и ипотечным агентом.

Сервисный агент предоставляет ипотечному агенту и расчетному агенту отчеты о полученных суммах возмещения при реструктуризации закладных в рамках Программы помощи.

Заявления кредиторов на выплату возмещения удовлетворяются в порядке очередности их поступления в АО «АИЖК» в пределах выделенного бюджетного финансирования. Размер остатка средств, направленных на реализацию Программы помощи, с учетом планируемых выплат кредиторам по состоянию на 1 января 2018 года составил 1 689 022 317.26 руб.[1].

Вместе с тем не исключается возможность компенсации убытков кредитора при реструктуризации не в полном объеме или отказе в выплате возмещения. В целях защиты владельцев облигаций с ипотечным покрытием от потерь в случае неполучения в полном объеме от АО «АИЖК» суммы возмещения убытков при реструктуризации, практикуется установление обязанности сервисного агента по возмещению убытков ипотечного агента в размере недополученных компенсаций.

Принимая во внимание вышеизложенное, участие ипотечного агента в Программе помощи возможно, если сервисный агент принимает на себя риски невозмещения или неполного возмещения убытков ипотечного агента как кредитора при реструктуризации ипотечного жилищного кредита, с тем чтобы интересы инвесторов в облигации с ипотечным покрытием ипотечного агента не были ущемлены.

На данный момент 21 ипотечный агент является участником Программы помощи[2].

ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МОСКВЫ

Вторая государственная программа, о которой пойдет речь, — **Программа реновации жилищного фонда в городе Москве** — стартовала 1 августа 2017 года. Последствия ее реализации влияют на залогодержателей по ипотечному кредиту, в том числе удостоверенному закладной, если предмет залога (ипотеки) попадает в адресный перечень многоквартирных домов, включенных в данную Программу.

Необходимо сразу же отметить разницу в рассматриваемых программах с точки зрения роли кредитора по ипотечному

[1] По информации с сайта АО «АИЖК» в сети Интернет: https://дом.рф/partners/borrowers_help/.

[2] Перечень приведен на сайте АО «АИЖК» по адресу: https://дом.рф/mortgage/assistance/#1502463337302-27756eaa-54fe.

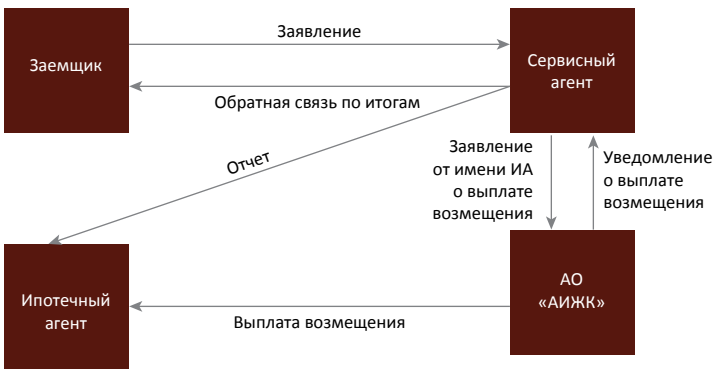

Рисунок 1
Схема взаимодействия заемщика, ипотечного агента, сервисного агента и АО «АИЖК»

Таблица 1. Программа реновации жилищного фонда в Москве (Программа)

Процедуры замены предмета залога без участия ипотечного агента	Процедуры, рекомендованные управляющей организацией ипотечных агентов сервисным агентам	Процедуры, не урегулированные применительно к ипотечным агентам
Замена предмета залога осуществляется без согласия залогодержателя и залогодателя (п. 1 ст. 41.1 федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке)	Осуществление мониторинга сопровождаемого ипотечного покрытия на предмет совпадения адресов предметов залога с адресным перечнем многоквартирных домов, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве, и сообщение о результатах ипотечному агенту	Отсутствие обязанности заемщика обращаться к кредитору и залогодержателю с извещением о поступлении в его адрес договора, предусматривающего переход права собственности
Оценка нового предмета залога определяется на основании соглашения залогодателя с залогодержателем об оценке предоставленного жилого помещения (нового предмета залога), а при его отсутствии — на основании подтвержденной заключением оценщика его денежной оценки либо на основании его кадастровой стоимости (п. 3 ст. 41.1 Закона об ипотеке)	В случае, если сервисный агент не является первичным кредитором, предоставившим ипотечный кредит/заем (зарегистрированный в ЕГРН первоначальный залогодержатель / владелец закладной), обращение в орган регистрации прав о регистрации ипотечного агента — законного владельца закладной в Едином государственном реестре недвижимости в качестве залогодержателя с указанием его наименования и места нахождения. Данное действие, на наш взгляд, является обязательным при выявлении объектов залога, попавших в Программу реновации	
Со дня замены предмета залога объектом страхования по договору страхования имущества становится новый предмет залога (предоставленное жилое помещение) (п. 4 ст. 41.1 Закона об ипотеке)	По факту получения от органа регистрации прав уведомления о государственной регистрации ипотеки в отношении нового предмета ипотеки — обеспечение своевременного предоставления от имени владельца закладной в орган регистрации прав заявления о внесении изменений в закладную и в записи ЕГРН с предъявлением оригинала закладной	
Для внесения изменений в закладную и в записи ЕГРН не требуется соглашений должника по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодателя и законного владельца закладной об изменении содержания закладной (п. 7 ст. 41.1 Закона об ипотеке)	Письменное уведомление страховщика о замене предмета залога по договору об ипотеке (закладной) и обеспечение получения от страховщика договора страхования имущества, заложенного по указанному договору об ипотеке, условия которого идентичны условиям прежнего договора страхования (за исключением объекта страхования)	
	От имени ипотечного агента осуществление всех иных обязанностей залогодержателя в ходе реализации программы реновации жилищного фонда, в том числе предоставление необходимых сведений в специализированный депозитарий ипотечного покрытия	

кредиту — залогодержателю недвижимого имущества. В случае с Программой реновации эта роль крайне пассивна. Залогодержатель не принимает участия в решении вопроса о включении предмета ипотеки в Программу; более того, отсутствует обязанность по информированию залогодержателя о собраниях собственников жилья, где решается вопрос о реновации, а также о том, что жилое помещение включено в Программу реновации. Соответственно, ипотечный агент ставится перед фактом замены предмета ипотеки, после того как она уже произошла.

В этой связи основной задачей в выстраивании бизнес-процесса участия ипотечных агентов в Программе становится мониторинг информации обо всех этапах реновации в отношении объектов недвижимости, залогодержателем которых он является, с момента объявления о включении таких объектов в Программу.

Федеральным законом от 01.07.2017 г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в закон Российской Федерации "О статусе столицы Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации — городе федерального значения Москве» были урегулированы многие аспекты замены залога в рамках Программы реновации жилищного фонда в городе Москва, которые отражены в Таблице 1.

К сожалению, отдельные вопросы применительно к ипотечным агентам так

и остались не урегулированы. Речь, в частности, идет об отсутствии обязанности заемщика обращаться к кредитору и залогодержателю с извещением о поступлении в его адрес договора, предусматривающего переход права собственности, и об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) сведений о новом залогодержателе. Это может повлечь несвоевременное внесение изменений в закладную и в записи ЕГРН.

В случае, если сервисный агент, оказывающий ипотечному агенту услуги по обслуживанию закладных, и первоначальный кредитор (залогодержатель) совпадают, проблем с уведомлением текущего залогодержателя не возникнет. Однако не все сервисные агенты являются первоначальными кредиторами (залогодержателями).

Следует отдельно обратить внимание, что для внесения изменений в закладную владелец закладной обязан предъявить в орган регистрации оригинал закладной. В связи с тем, что все оригиналы закладных, находящихся в ипотечном покрытии, переданы на хранение специализированному депозитарию, требуется проработать со специализированным депозитарием процедуру получения оригинала закладной для внесения в нее соответствующих изменений в рамках Программы реновации жилищного фонда в городе Москве.

Из-за отсутствия на сегодняшний день детального описания процедур и практики замены предмета залога в рамках реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве, включая порядок уведомления залогодержателя (владельца закладной) органом регистрации прав о государственной регистрации ипотеки в отношении нового предмета залога, представляется целесообразным рекомендовать сервисным агентам разработать порядок сопровождения всех процедур замены предмета залога, включая процедуры, описанные в Таблице 1.