

BOLASHAK business cases

Под редакцией К. Бишимбаева

УРЕГУЛИРОВАНИЕ ГАРАНТИЙНОГО СЛУЧАЯ

43

Дисциплина:
«Ипотечное кредитование»

Авторы:
*Даданбекова А.Е.,
директор департамента
бухгалтерского учета
и бюджетного планирования
АО «КФГИК»*

*Сейтказиева А.Ж.,
начальник управления
мониторинга и обработки гарантий
департамента гарантирования
АО «КФГИК»*

*Арифханова А.А.,
главный менеджер управления
мониторинга и обработки гарантий
департамента гарантирования
АО «КФГИК»*

*Мархаева Б.А.,
д. э. н., доцент
Высшей школы финансов
и менеджмента НОУ «AlmaU»*

КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АО «КФГИК»

Акционерное общество «Казахстанский фонд гарантирования ипотечных кредитов» (далее – АО «КФГИК») – участник рынка ипотечного кредитования со 100%-ной долей государства в акционерном капитале. Миссия АО «КФГИК» определена как *механизм повышения доступности ипотечных кредитов широким слоям населения Республики Казахстан в целях реализации государственной жилищной политики путем разделения кредитных рисков с кредиторами и оптимизации дифференциации ипотечных рисков в целях сохранения устойчивости финансового сектора республики.*

АО «КФГИК» создано в 2003 году и, как свидетельствует письменный документ, зафиксированный в правительственной канцелярии, должно работать *в целях повышения доступности жилья для широких слоев населения страны.* Деятельность АО «КФГИК» направлена на оказание содействия банкам в предоставлении доступных ипотечных кредитов населению и осуществление программ кредитования граждан путем разделения с кредиторами кредитных рисков. Создавая такую организацию, Правительство Казахстана исходило из базовых установок государственной внутренней политики в области жилищного строительства и социальной поддержки молодых семей, которая последовательно проводится в стране с момента обретения независимости. Гарантирование ипотечных кредитов дает возможность банкам проводить более открытую политику по выдаче кредитов на приобретение жилья без увеличения уровня кредитных рисков.

АО «КФГИК» является некоммерческой организацией и поэтому не ставит своей основной целью получение прибыли. Главная задача – поддержка социально уязвимых слоев населения.

Кредиты, получающие гарантию, должны соответствовать определенным требованиям АО «КФГИК». Эти требования включают: проведение комплекса мероприятий по предварительной квалификации заемщика, оценке его платежеспособности и ликвидности недвижимого имущества.

Своим партнерам – банкам АО «КФГИК» при гарантировании ипотечных займов предлагает использовать 7 моделей гарантирования.

- модель № 1 «30% от суммы ипотечного займа»;
- модель № 2 «40% от суммы требований кредитора»;
- модель № 5 «40% от суммы ипотечного займа»;
- модель № 3 «50% от суммы чистых убытков»;
- модель № 7 «15% от суммы ипотечного займа»;
- модель № 2.2 «30% от суммы требований выплаты»;
- модель № 4 «100% от суммы чистых убытков».*

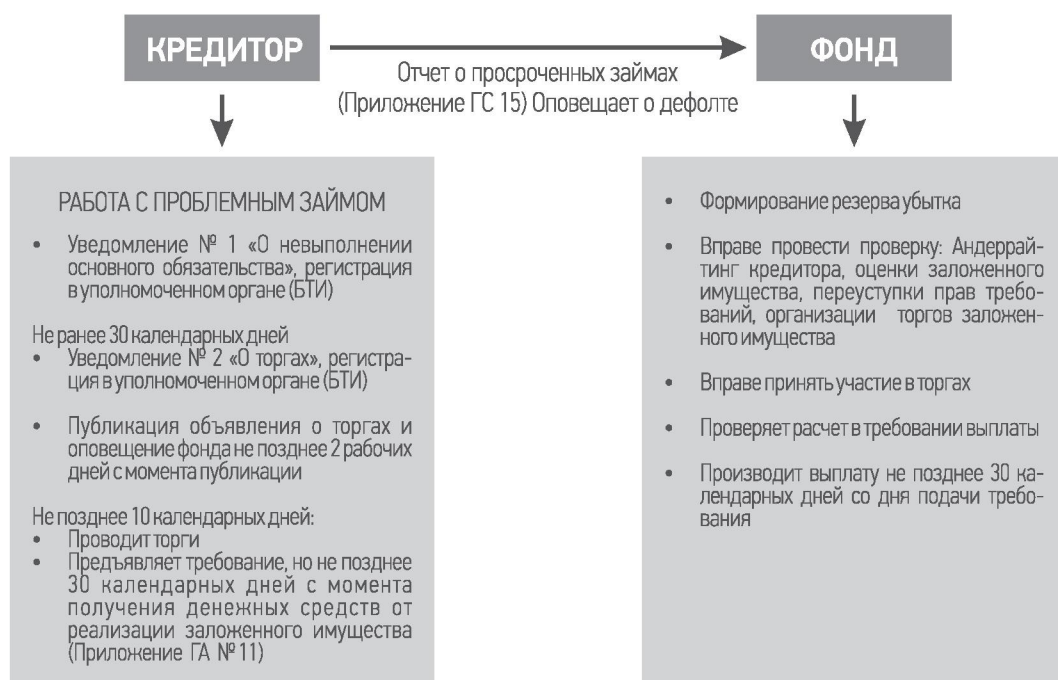
* Применяется при гарантировании ипотечных займов, выданных в рамках госпрограмм.

Сегодня АО «КФГИК» предлагает семь моделей обслуживания в зависимости от размера гарантийного покрытия – от 15% до 50% от суммы ипотечного займа и до 100% от суммы чистого убытка кредиторов по государственным программам. Каждая модель устанавливает способ определения (расчета) максимального размера гарантийного покрытия, которое принимает на себя АО «КФГИК».

При наступлении гарантийного случая (дефолт заемщика или снижение стоимости заложенного недвижимого имущества) кредитор может предъявить АО «КФГИК» требование выплаты (рис. 1).

Рис. 1

Схема взаимодействия кредитора и АО «КФГИК» при наступлении гарантийного случая



На основе анализа состояния рынка недвижимости на момент торгов и проверки расчетов, представленных в требовании выплаты, АО «КФГИК» принимает решение о выплате (выплатить/отказаться).

Вам предлагается роль менеджера АО «КФГИК», который должен принять решение «выплатить или отказаться» по двум требованиям о выплате, первое из которых предъявлено по ипотечному займу, выданному по рыночной программе банка-кредитора, второе – по займу, полученному в рамках Госпрограммы развития жилищного строительства на 2005-2007 гг.

Дополнительную информацию можно получить на официальном сайте АО «КФГИК» <http://mgf.kz>.

Суть механизма гарантирования ипотечных кредитов заключается в следующем. АО «КФГИК» выступает гарантом исполнения обязательств заемщиком по ипотечному кредиту перед кредитором, тем самым перекладывает часть ипотечных рисков кредитора на себя. Речь идет о рисках возможной утери платежеспособности заемщиком или снижении ликвидационной стоимости заложенного недвижимого имущества в период действия ипотечного договора. Гарантируя ипотечные кредиты в АО «КФГИК», кредитор снижает эти риски и может больше выдать ипотечных кредитов, доступных населению.

Наступление гарантийного случая

Рис. 2



Система гарантирования ипотечных кредитов предусматривает осуществление выплат в размере частичной или полной компенсации ущерба, нанесенного интересам кредитора в результате неисполнения заемщиком обязательств по договору ипотечного жилищного займа, в случае снижения рыночной стоимости жилья, выступающего залоговым имуществом по ипотечному жилищному займу (рис. 2), и гарантирует выплаты по ипотечным кредитам на протяжении всего их срока. Понятно, что максимальный размер покрытия по гарантии АО «КФГИК» не должен превышать чистые убытки кредитора.

Пример расчета гарантийного покрытия при гарантировании ипотечного займа с использованием модели № 3 – 50% от суммы чистых убытков представлен ниже в таблице 1.

Расчет гарантийного покрытия по модели № 3 – 50% от суммы убытков кредитора

№	Наименование показателя	
1	Стоимость жилья	10 000
2	К/З (кредит/залог)	85%
3	Размер кредита (срок кредита 10 лет)	8 500
4	Размер гарантируемого покрытия	50%
5	Сумма требований в случае дефолта (на 2-й год обслуживания займа)	7 790
6	Непогашенный остаток основного долга	7 225
7	Просроченные проценты	425
8	Расходы по содержанию имущества (включая налоги на имущество, страхование)	80
9	Юридические расходы	60
10	Максимальный уровень гарантируемого покрытия	-
11	Стоимость реализации имущества (55% от первоначальной стоимости)	5 500
12	Убытки кредитора до возмещения	2 290
13	Сумма возмещения	1 145
14	Убытки кредитора после возмещения	1 145

ЗАДАНИЕ

Необходимо проверить корректность расчета размера гарантийного покрытия по двум заемщикам, используя пример в таблице 1, и ответить на следующие вопросы:

- По какому из требований АО «КФГИК» произведена выплата?
- Почему АО «КФГИК» отказано в выплате по одному из требований?

Ситуация: В АО «КФГИК» поступили требования выплаты по двум гарантийным обязательствам: первое требование – по ипотечному займу Иванова И., выданному в рамках рыночной программы банка-партнера; второе требование – по займу Ахметова А., выданному по Госпрограмме развития жилищного строительства на 2005-2007 гг.

Оба обращения соответствуют установленным АО «КФГИК» требованиям и представлены ниже в *таблицах 2 и 3.*

Требование выплаты по гарантийному обязательству № 1:

Заемщик Иванов И. получил ипотечный заем в сумме 14 064 100 тенге на приобретение в г. Алматы 3-хкомнатной квартиры общей площадью 92,1 кв. м. Заем выдан под гарантию АО «КФГИК» по модели № 5 – 40% от суммы ипотечного займа. Первоначальный взнос по кредиту составил 10%.

Таблица 2

Залоговое обеспечение – приобретаемое имущество

Требование выплаты по гарантийному обязательству № 1	
1. Наименование подразделения Кредитора (Вторичного кредитора)	Банк X
2. Местонахождение подразделения Кредитора (Вторичного кредитора)	г. Алматы
3. Генеральное соглашение, номер, дата	XXX
4. ФИО Заемщика	Иванов И.
5. РНН Заемщика	XXX
6. Удостоверение личности Заемщика	XXX
7. Место нахождения заложенного Имущества	г. Алматы
8. Залоговая стоимость Имущества	11 582 200
9. Оценочная стоимость Имущества:	
9.1. на момент выдачи ипотечного жилищного займа	16 546 000
9.2. на момент начала организации торгов	12 570 000
10. Гарантийное обязательство, номер, дата	XXX
11. Модель гарантирования	5
12. Номер Плана	XXX
13. Тип вознаграждения	XXX
14. Размер Вознаграждения	XXX
15. Дата выдачи Ипотечного жилищного займа	28.02.2007
16. Сумма Ипотечного жилищного займа на дату выдачи, тенге	14 064 100
17. Ставка вознаграждения по Ипотечному жилищному займу	13

18. Срок действия договора Ипотечного жилищного займа	240
19. Дата наступления Дефолта	01.12.2008
20. Количество дней просрочки до даты реализации заложенного Имущества	534
21. Дата регистрации в уполномоченном органе:	
а) уведомления о неисполнении основного обязательства	XXX
б) уведомления о торгах на заложенное Имущество	XXX
22. Дата публикации объявления о торгах	XXX
23. Дата проведения торгов	XXX
24. Сумма требований Кредитора (Вторичного кредитора) по ипотечному жилищному займу (ИЖЗ), в том числе:	14 894 386
24.1. сумма основного долга по Ипотечному жилищному займу на дату Дефолта;	13 780 606
24.2. сумма неуплаченного Вознаграждения по Ипотечному жилищному займу на дату реализации заложенного Имущества, но не более чем за 5 месяцев с даты Дефолта;	909 500
24.3. сумма судебных расходов по реализации заложенного Имущества;	0
24.4. сумма налогов и сборов, уплаченных Кредитором (Вторичным кредитором);	174 381
24.5. сумма коммунальных платежей, уплаченных Кредитором (Вторичным кредитором);	0
24.6. сумма расходов, связанных с сохранностью заложенного Имущества, понесенных Кредитором (Вторичным кредитором);	0
24.7. сумма иных расходов, связанных с реализацией заложенного Имущества, понесенных Кредитором (Вторичным кредитором) (оплата публикации объявления о торгах и т. п.).	21 900
25. Сумма, вырученная от реализации заложенного Имущества на торгах	11 200 000
26. Сумма Чистых убытков Кредитора	3 694 386
27. Сумма максимального размера выплаты по Модели гарантирования	40
28. Сумма, причитающаяся к выплате АО «КФГИК»	3 694 386

Настоящим Кредитор (Вторичный кредитор) подтверждает: достоверность вышеизложенной информации; документальную обоснованность вышеуказанных сумм (документы прилагаются к настоящему Требованию); свою ответственность за предоставление полного пакета документов по Ипотечному жилищному займу, выданному под Гарантийное обязательство АО «КФГИК» и подтверждения понесенных им (ею) расходов.

<i>ФИО, должность уполномоченного лица подразделения Кредитора</i>	<i>Подпись уполно- моченного лица подразделения Кредитора</i>	<i>Дата</i>
--	---	-------------

Требование выплаты по гарантийному обязательству № 2:

Заемщик Ахметов А. получил ипотечный заем в сумме 4 759 000 тенге на приобретение в г. Таразе 3-хкомнатной квартиры общей площадью 75,2 кв. м. Заем выдан под гарантию АО «КФГИК» по модели № 4 – 100% от суммы чистых убытков. Первоначальный взнос по кредиту составил 10%.

Таблица 3

Залоговое обеспечение – приобретаемое имущество

Требование выплаты по гарантийному обязательству № 2	
1. Наименование подразделения Кредитора (Вторичного кредитора)	Банк Y
2. Местонахождение подразделения Кредитора (Вторичного кредитора)	г. Тараз
3. Генеральное соглашение, номер, дата	XXX
4. ФИО Заемщика	Ахметов А.
5. РНН Заемщика	XXX
6. Удостоверение личности Заемщика	XXX
7. Место нахождения заложенного Имущества	г. Тараз
8. Залоговая стоимость Имущества	5 564 800
9. Оценочная стоимость Имущества:	
9.1. на момент выдачи Ипотечного жилищного займа	4 759 934
9.2. на момент начала организации торгов	4 999 856
10. Гарантийное обязательство, номер, дата	XXX
11. Модель гарантирования	4
12. Номер Плана	XXX
13. Тип вознаграждения	XXX
14. Размер Вознаграждения	XXX
15. Дата выдачи Ипотечного жилищного займа	29.12.2010
16. Сумма Ипотечного жилищного займа на дату выдачи, тенге	4 759 000

17. Ставка вознаграждения по Ипотечному жилищному займу	10
18. Срок действия договора Ипотечного жилищного займа	120
19. Дата наступления Дефолта	16.04.2012
20. Количество дней просрочки до даты реализации заложенного Имущества	275
21. Дата регистрации в уполномоченном органе:	
а) уведомления о неисполнении основного обязательства	XXX
б) уведомления о торгах на заложенное Имущество	XXX
22. Дата публикации объявления о торгах	XXX
23. Дата проведения торгов	XXX
24. Сумма требований Кредитора (Вторичного кредитора) по ИЖЗ, в том числе:	4 576 576
24.1. сумма основного долга по Ипотечному жилищному займу на дату Дефолта;	4 232 578
24.2. сумма неуплаченного Вознаграждения по Ипотечному жилищному займу на дату реализации заложенного Имущества, но не более чем за 5 месяцев с даты Дефолта;	274 998
24.3. сумма судебных расходов по реализации заложенного Имущества;	0
24.4. сумма налогов и сборов, уплаченных Кредитором (Вторичным кредитором);	54 000
24.5. сумма коммунальных платежей, уплаченных Кредитором (Вторичным кредитором);	
24.6. сумма расходов, связанных с сохранностью заложенного Имущества, понесенных Кредитором (Вторичным кредитором);	0
24.7. сумма иных расходов, связанных с реализацией заложенного Имущества, понесенных Кредитором (Вторичным кредитором) (оплата публикации объявления о торгах и т. п.).	15 000
25. Сумма, вырученная от реализации заложенного Имущества на торгах	3 006 856
26. Сумма Чистых убытков Кредитора	1 569 720
27. Сумма максимального размера выплаты по Модели гарантирования	100
28. Сумма, причитающаяся к выплате АО «КФГИК»	1 569 720

Настоящим Кредитор (Вторичный кредитор) подтверждает:
достоверность вышеизложенной информации;
документальную обоснованность вышеуказанных сумм (документы прилагаются к
настоящему Требованию);
свою ответственность за предоставление полного пакета документов по Ипотечно-
му жилищному займу, выданному под Гарантийное обязательство АО «КФГИК», и
подтверждение понесенных им (ею) расходов.

*ФИО, должность уполномоченного лица
подразделения Кредитора*

*Подпись уполномо-
ченного лица подразде-
ления Кредитора*

Дата
