

Договор дороже рисков

Какие стандарты ипотечного кредитования ЦБ готовит банкирам

Ипотека стала первым видом кредитования, подведенным под новый стандарт работы. В документе, подготовленном группой экспертов и находящемся на согласовании в ЦБ, установлены правила предоставления ипотечных кредитов, в том числе перечень информации и рисков, которые банк должен раскрыть клиенту до подписания договора. Как отмечают эксперты, документ избавит клиента от многих уловок, на которые шли банки и застройщики, но ставки по кредитам, скорее всего, достигнут 20% годовых.

„Ъ“ ознакомился с текстом «Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков», который был одобрен 18 июля комитетом по стандартам деятельности кредитных организаций, созданным при содействии Банка России. Как ожидается, он будет введен в действие с 2025 года.

Согласно документу, сумму ипотеки рекомендуется устанавливать таким образом, чтобы она не превышала 80% от справедливой стоимости предмета ипотеки. Но только в тех случаях, когда нет основания ожидать частичного погашения долга в краткосрочном периоде (например, с использованием средств материнского капитала либо полученных в результате продажи иного имущества или же доходов из других источников), а также при отсутствии иного обеспечения (например, поручительства) в достаточном объеме. Как считает вице-президент Ассоциации банков России Алексей Войлуков, Центробанк пытается не допустить ситуаций, когда клиент через год-два после оформления ипотеки при досрочной продаже квартиры не сможет перекрыть деньгами от продажи недвижимости тело долга.

Кроме того, стандарт предполагает практику, при которой банк бы запрашивал у клиента информацию о том, использует ли он кредитные средства и получает ли материальную выгоду от застройщика как часть условий приобретения ипотеки. Это делается для того, чтобы снизить долю закредитованных заемщиков. Ведь клиенты, не имеющие накоплений, порой прибегают к взятию потребительского кредита, чтобы внести его в качестве первоначального взноса. Так, в 2023 году ЦБ оценивал долю заемщиков, бравших перед ипотекой потребкредит в размере свыше 100 тыс. руб., в 6,2–6,9%. Как отмечает Алексей Войлуков, порой происходит так, что риэлтор сразу запрашивает одобрение на получение потребкредита и тут же на получение ипотеки. Поскольку обновление базы бюро кредитных историй может быть с лагом в два-три дня, то ни первый, ни второй банк не узнает, что выдается два кредита в одни руки.

Как записано в стандарте, до 1 июля 2025 года банки смогут получать плату от заемщика за установление пониженной ставки при ее выплате из собственных средств заемщика. Однако банк не вправе получать компенсацию от застройщика в таких случаях, если это приводит к удорожанию недвижимости. По словам главного эксперта «Русипотеки» Сергея Гордейко, новацией является то, что стандарт обявляет банкиров раскрывать до заключения ипотечного договора информацию об удорожании сделки, а также риски, связанные с не-



Новый ипотечный стандарт, по замыслу ЦБ, должен установить прозрачные правила игры для банкиров и заемщиков
ФОТО КОНСТАНТИНА КОКОШКИНА

возможностью отчуждения недвижимости по цене приобретения. ● На начало 2024 года число ипотечных заемщиков, по оценке ЦБ, достигло 10,6 млн человек против 9,0 млн человек на начало 2022 года. По статистике, в 2023 году банками было оформлено более 2 млн ипотечных договоров, в 2022-м — 1,3 млн, в 2021-м — 1,9 млн, в 2020-м — 1,78 млн. В то же время число людей, имеющих помимо ипотечного еще и неоплаченный кредит, на начало 2024 года превысило 6 млн.

Вместе с тем Сергей Гордейко считает излишним пункт, который предусматривает при досрочном погашении ипотеки возврат клиенту уже уплаченной единовременной комиссии за снижение процентной ставки. По его мнению, в условиях высоких рыночных ставок по ипотеке плата за пониженную процентную ставку едва ли не единственный выход для клиента, чтобы иметь возмож-

ность оформить кредит, поскольку требования к доходам заемщика на прежних чеках резко возросли. В целом сам документ эксперт считает противоречивым, в том числе и из-за его формулировок (в каких-то пунктах отражены рекомендации, где-то встречаются более требовательные формулировки). Ипотечный стандарт предполагает, что рынок избавится от хитростей, на которые шли банки и застройщики, позволяя делать приобретение недвижимости возможным в условиях высоких процентных ставок. «Если такие схемы убрать, на рынке останется ипотека под 20% годовых и более, которую никто не сможет взять», — указывает господин Гордейко (см. „Ъ“ от 17 июля). Впрочем, по словам Алексея Войлукова, большинство из системно значимых банков уже отказались от использования схем и практик, которые описаны в текущей версии ипотечного стандарта. «Вопрос остался к единичным

крупным игрокам и другим банкам меньшего масштаба, которые могли бы подстроиться под практики лидеров рынка», — считает он. При появлении новых недобросовестных схем на ипотечном рынке они будут включаться в документ, ожидает эксперт. Сам регулятор называл стандарты «перспективным форматом мягкого регулирования», считая, что совместная работа над такими документами «поможет транслировать на рынок мнение Банка России о том, какие практики он считает хорошими, а какие нет». В течение 30 дней с момента поступления Банк России должен рассмотреть данный ипотечный стандарт, а уже после согласования с регулятором комитет должен будет его утвердить. По мнению Алексея Войлукова, учитывая, что документ «прорабатывался около года, Банк России, вероятнее всего, согласует его».

Ольга Шерункова

Правительство хочет знать, что почем

От ФАС ждут информации о тарифах в режиме реального времени

После перевода Федеральной антимонопольной службы (ФАС) в ведение двух вице-премьеров в обновленном правительстве обсуждается новый этап ее цифровизации — для эффективного управления экономикой цифровому офису правительства потребовались новые данные в режиме реального времени. Как выяснил „Ъ“, Белый дом выявил низкую технологическую зрелость информационных систем и теперь обсуждает создание сервиса тарифного регулирования на платформе «Гостех» для сбора данных о ценах на всех уровнях государственного и автоматической увязки тарифных решений с инвестиционными планами регулируемых организаций.

По данным „Ъ“, в Белом доме обсуждается автоматизация тарифного и антимонопольного регулирования и включение ФАС в периметр цифрового госуправления. Детали этой работы обсуждались недавно на встрече главы аппарата правительства и вице-премьера Дмитрия Григоренко с главой ФАС Максимом Шаскольским. Возможности ФАС по поддержке конкуренции в последние годы снижались — приоритетом правительства в условиях санкций и ухода иностранных поставщиков стали помощь отечествен-

ным производителям и поддержка ценовой стабильности, сопровождавшиеся активным вмешательством государства в регулирование цен и произвольным выбором подрядчиков. Сама ФАС при этом сконцентрировалась на мониторинге цен на товары и услуги, информируя компании о недопустимости их экономически необоснованного роста. Уровень цифровизации ведомства, однако, оказался недостаточным для решения новых задач, поставленных правительством, среди них, например, есть идея отказа от ручного управления в пользу автоматического с опорой на ценовые показатели. К тому же в правительстве осознают риски импортозамещения и потребность в адекватной конкурентной среде, которая обеспечит выход российских компаний на экспорт. С учетом этих задач при обновлении правительства ФАС стала службой двойного подчинения — кураторской над службой унаследовали «экономический» вице-премьер Александр Новак, который займется собственнo вопросам конкуренции, а также курирующий цифровизацию госуправления Дмитрий Григоренко, который обеспечит бесперебойность и полноту сбора данных о ценах в экономике (см. „Ъ“ от 17 мая).

На срок рекордам

Бывшего начальника ЦСКА, рассказавшего о коррупции в правоохранительных органах, осудили за взятки

К 13 годам строгого режима с запретом в течение 10 лет занимать руководящие должности на госслужбе приговорил Московский гарнизонный военный суд бывшего начальника ЦСКА и главного управления по работе с личным составом вооруженных сил Минобороны Михаила Барышева. Лишенный звания полковника и госнаград господин Барышев сообщал о фактах коррупции, в том числе в руководстве СКР. Проверки к возбуждению уголовных дел не привели, а самого фигуранта признали виновным в получении взятки от поставщиков армейских игр. Заместители начальника армейского спортклуба, бравшие взятки, но давшие показания на господина Барышева, отделались условными сроками.

Вынося приговор, судья признал Михаила Барышева виновным в совершении с сентября 2015 по январь 2017 года пяти превышений должностных полномочий (ст. 286 УК), но, поскольку инкриминируемые деяния были переквалифицированы с тяжкой ч. 3 на «легкую» ч. 1, он был освобожден от ответственности в связи с истечением срока давности. Это не является реабилитирующим обвиняемого обстоятельством.

Зато господин Барышев был тут же осужден за четыре преступления, предусмотренные ч. 6 ст. 290 (взятка в особо крупном размере) УК. За каждое из них судья назначал экс-начальнику ЦСКА отдельное наказание. Так, за взятку в 8 млн 371 тыс. 790 руб. он получил 9 лет и 6 месяцев со штрафа 16 млн 743 тыс. 580 руб., пятилетним запретом на руководящие должности и лишением звания полковника. Взятка в 1,6 млн руб. обернулась штрафом в 3,5 млн и четырехлетним запретом. За самый крупный эпизод, взятку в 10 млн руб., господин Барышева осудили на 10 лет, оштрафовали на 20 млн руб., присудили ему запрет на 6 лет и лишили госнаград — орден Почета и Дружбы. За последнюю взятку в 3 млн 900 тыс. руб. его приговорили к 8 годам и 6 месяцам заключения со штрафом в 7 млн 800 тыс. руб. и запретом на профессию в 4 года.

По обвинению в особо крупном мошенничестве (ч. 4 ст. 159 УК) ему дали 4 года со штрафом в 500 тыс. руб. А за попытку побега из-под стражи (ч. 3 ст. 30, ч. 1 ст. 313 УК) — год заключения.

деловые новости

07 **Электроэнергия недоразвернулась на восток**
Поставки из РФ в Китай упали до рекордно низких уровней

07 **Репатриаршие пруды**
Возвращение капитала в Россию вызвало спрос на дорогое жилье в Москве

08 **Ставка против акций**
Прогнозы ЦБ закрыли индекс Мосбиржи на годовом минимуме

09 **Железной дороге жирно будет**
Перевозки скоропортящейся продукции растут за счет экспорта

10 **Блогеров ставят на счетчик**
10 тысяч подписчиков могут привести создателей контента в реестр Роскомнадзора

«Пчеловод» подался к пиратам

Какие фильмы чаще всего скачивают на нелегальных сервисах

Самым популярным фильмом на пиратских ресурсах в первой половине 2024 года стал «Пчеловод», на втором месте — предстория «Голодных игр», тройку замыкает продолжение франшизы «Планета обезьян», подсчитали в F.A.C.C.T и «Бюллетене кинопрокатчика». Участники рынка прогнозируют, что по итогам года объем рынка нелегальных видеосервисов вырастет на 8–10%, в том числе за счет увеличения числа рекламодателей. Игроки легального рынка возлагают надежды на законодательные запреты.

„Ъ“ ознакомился с рейтингом фильмов, которые в первом полугодии россияне скачивали нелегально больше других, подготовленным компанией по кибербезопасности F.A.C.C.T (ранее Group-IB) вместе с «Бюллетенем кинопрокатчика» (БК). Оценка подготовлена на основе числа обнаруженных нелегальных копий на пиратских ресурсах. Первые три строчки заняли «Пчеловод» (Miramax Films; сборы в РФ и СНГ в неофициальном прокате, по данным «Бюллетеня» составили 35,5 млн руб.), «Голодные игры: Баллада о змеях и певчих птицах» (Lionsgate; 102 млн руб.), «Планета обезьян: Новое царство» (20th Century Fox; 46,2 млн руб.).

Как и годом ранее, все перечисленные ленты не были представлены в официальном прокате из-за ухода зарубежных мейджоров на фоне военных действий на Украине. В рейтинг картин также вошли ленты «Дом у дороги» (четвертое место; Metro Goldwyn Mayer; фильм не был в прокате), «Создатель» (пятое место; 20th Century Studios; сборы по России и СНГ составили 57 млн руб.), «Каскадеры» (седьмое место; Universal Pictures; касса по России и СНГ — 66,2 млн руб.). При этом вторая часть франшизы «Дюна» заняла в рейтинге лишь восьмое место, хотя картина и стала одним из самых кассовых фильмов в теновом прокате. Так, сборы фильма по России на 24 марта, по данным БК, составили 307 млн руб. Замыкает рейтинг фильм «Фуриоса: Хроники Безумного Макса» (десятое место; Warner Bros.; 70,6 млн руб.) — приквел фильма «Безумный Макс: Дорога ярости».

В список самых востребованных для скачивания на пиратских ресурсах вошли и ленты, которые можно было легально увидеть в кинотеатрах и на видеостримингах. Речь идет о вышедшей в официальный прокат картине Алекса Гарленда «Падение империи» (девятое место; A24; 153 млн руб.) и комедии «Герой наших снов» (шестое место; A24; 21,4 млн руб.), которые можно найти на «Кинопоиске», «Иви» и Okko.

деловые новости — с10

Подписной индекс

50060
П1125

БОЛЬШЕ НОВОСТЕЙ
О ПОЛИТИКЕ, ЭКОНОМИКЕ,
БИЗНЕСЕ И МЕЖДУНАРОДНЫХ
ОТНОШЕНИЯХ
В TELEGRAM-КАНАЛЕ
«КОММЕРСАНТА»

