



**ОБЛИГАЦИОННЫЙ ЗАЕМ**  
**КБ «Московское ипотечное агентство» (ОАО)**  
**1 000 000 000 рублей**

**Инвестиционный меморандум**

**Организатор выпуска**



**Июль 2005 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>О ПОРЯДКЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>3</b>
<b>1. ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ .....</b>	<b>5</b>
<b>2. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....</b>	<b>7</b>
<b>3. КБ «МИА»: ИСТОРИЯ ЭМИТЕНТА .....</b>	<b>14</b>
<b>4. АКЦИОНЕРЫ И ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ .....</b>	<b>16</b>
<b>5. ОБЗОР КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ БАНКА .....</b>	<b>17</b>
<b>5.1 Жилая ипотека .....</b>	<b>19</b>
<b>5.2 Коммерческая ипотека .....</b>	<b>34</b>
<b>5.3 Рефинансирование кредитов банков-партнеров.....</b>	<b>38</b>
<b>5.4 Планы развития кредитного портфеля.....</b>	<b>40</b>
<b>6. ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ .....</b>	<b>41</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ:</b>	
<b>Бухгалтерская отчетность банка за 2004 г. и 1-й квартал 2005 г.....</b>	<b>43</b>
<b>КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>49</b>

## О порядке использования информации

Настоящий меморандум носит исключительно информационный характер и не является документом или частью пакета документов, подлежащих предоставлению в регистрирующие или иные государственные органы Российской Федерации или какого-либо иностранного государства в связи с регистрацией ценных бумаг, упомянутых в данном документе. При ознакомлении с данным меморандумом каждому потенциальному инвестору рекомендуется самостоятельно ознакомиться с Проспектом ценных бумаг, Решением о выпуске и другими официальными документами.

Данный меморандум не может рассматриваться в качестве средства побуждения к действиям любого характера с ценными бумагами Эмитента или компаний, которые упомянуты в настоящем документе. Основной целью Инвестиционного меморандума является предоставление потенциальным инвесторам дополнительной информации об Эмитенте облигаций и других участниках размещения, сверх нормативного объема, предусмотренного российским законодательством.

Ни одно лицо не уполномочено предоставлять в связи с размещением облигаций какую-либо информацию или делать какие-либо иные заявления, за исключением информации и заявлений, содержащихся в Проспекте ценных бумаг, Решении о выпуске и Инвестиционном меморандуме. Если такая информация была предоставлена или такое заявление было сделано, то на них не следует опираться как на информацию или заявления, санкционированные Эмитентом или Организатором финансирования.

Эмитент принимает на себя ответственность за информацию, содержащуюся в Инвестиционном меморандуме, и подтверждает, что эта информация является правдивой и точной во всех существенных фактах и не вводит в заблуждение. Мнения и намерения Эмитента, выраженные в настоящем документе, являются добросовестными мнениями и намерениями Эмитента.

Ни одна из российских или иностранных национальных, региональных или местных комиссий по рынку ценных бумаг или какой-либо иной орган, регулирующий порядок совершения операций с ценными бумагами, не давал никаких специальных рекомендаций по поводу приобретения облигаций. Кроме того, вышеуказанные органы не рассматривали настоящий документ, не подтверждали и не определяли его адекватность или точность.

Эмитент принимает на себя ответственность только за правильное воспроизведение представленной им вышеуказанной информации, не принимает на себя иных обязательств, не делает никаких иных заявлений и не предоставляет иных гарантий относительно такой информации. Ни Эмитент, ни другие участники сделки не принимают на себя никаких обязательств по обновлению данных, мнений и выводов, содержащихся в настоящем меморандуме после даты его опубликования.

Ни вручение Инвестиционного меморандума, ни размещение облигаций ни при каких обстоятельствах не подразумевают отсутствия возможности неблагоприятных изменений в состоянии дел Эмитента после даты Инвестиционного меморандума, либо после даты внесения последних изменений и/или дополнений в Инвестиционный меморандум, равно как и то, что любая информация, предоставленная в связи с размещением облигаций, является верной на какую-либо дату, следующую за датой предоставления такой информации или за датой, указанной в документах, содержащих такую информацию, если эта дата отличается от даты предоставления информации.

В связи с тем, что вложения в ценные бумаги российских компаний сопряжены с риском, при принятии инвестиционного решения мы рекомендуем инвесторам самостоятельно определять для

себя значимость информации, содержащейся в настоящем Инвестиционном меморандуме, и при рассмотрении возможности приобретения облигаций опираться на исследования и иные проверки, которые могут быть сочтены необходимыми. Организатор не принимал и не принимает на себя обязательств по изучению положения дел и финансового состояния Эмитента в течение срока действия договоренностей, предусмотренных Инвестиционным меморандумом, и не обязуется консультировать кого-либо из инвесторов или потенциальных инвесторов в облигации относительно изложенной информации.

## 1. Инвестиционное предложение

Вниманию инвесторов предлагаются облигации КБ «Московское Ипотечное Агентство» (ОАО) (ранее и далее – Эмитент, Банк, МИА).

Объем размещаемого облигационного займа составляет 1 000 млн рублей, срок обращения выпуска – 3 года. Ставка купона на первые полтора года обращения облигаций будет установлена в ходе конкурса при размещении. Условиями выпуска предусмотрено приобретение Эмитентом облигаций по требованию их владельцев через восемнадцать месяцев после размещения по номинальной стоимости.

Средства, привлеченные в ходе размещения облигаций, Банк намерен направить на формирование пула ипотечных кредитов, который, в свою очередь, должен сформировать ипотечное покрытие для очередного выпуска собственных эмиссионных ценных бумаг Банка.

**Таблица 1. Основные условия выпуска облигаций**

<b>Эмитент</b>	КБ «Московское Ипотечное Агентство» (ОАО)
<b>Поручитель по займу</b>	ООО «Норд»
<b>Форма выпуска</b>	Неконвертируемые документарные процентные облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением с обеспечением
<b>Серия</b>	02
<b>Номинальный объем выпуска</b>	1 000 000 000 (Один миллиард) рублей
<b>Номинал одной облигации</b>	1 000 (Одна тысяча) рублей
<b>Срок обращения</b>	3 года (1 096 дней) с даты начала размещения
<b>Количество купонов</b>	12
<b>Купонный период</b>	3 месяца (1-8-й купонные периоды – 91 день, 9-12-й купонные периоды – 92 дня)
<b>Ставка купона</b>	На первые 1,5 года обращения (1-6-й купонные периоды) – определяется на конкурсе в день начала размещения выпуска; на оставшиеся 1,5 года обращения (7-12-й купонные периоды) – устанавливается уполномоченным органом Эмитента не позднее, чем за 15 рабочих дней до даты окончания 6-го купонного периода
<b>Приобретение облигаций по требованию владельцев с возможностью дальнейшего обращения (оферта)</b>	Через 1,5 года после размещения (5-й рабочий день после даты выплаты 6-го купона) по цене 100% от номинала плюс НКД Период предъявления требований: последние 15 рабочих дней 6-го купонного периода Агент по исполнению оферты: ООО «УРАЛСИБ Кэпитал»

<b>Способ размещения</b>	Открытая подписка на ЗАО «Фондовая биржа ММВБ», конкурс по купону
<b>Цена размещения</b>	100% от номинала
<b>Обращение</b>	ЗАО «Фондовая биржа ММВБ», внебиржевой рынок
<b>Депозитарий</b>	Некоммерческое партнерство «Национальный депозитарный центр»
<b>Организатор, андеррайтер, платежный агент выпуска</b>	Открытое акционерное общество Акционерный банк «Инвестиционно-банковская группа НИКойл» (Финансовая корпорация «УРАЛСИБ»)

## 2. Краткий обзор рынка ипотечного кредитования

Нехватка нового жилья, образовавшаяся еще с советских времен, является одним из основных факторов, характеризующих современное состояние рынка недвижимости в России. По оценкам, в настоящий момент на каждого российского гражданина приходится 19,7 кв. м жилья. Это вдвое меньше, чем в Канаде и в 3,5 раза меньше, чем в США. Совокупный спрос на новое жилье оценивается в 1 570 млн кв. м. В июне прошлого года правительство оценило число семей, стоящих в очереди на улучшение жилищных условий, в 4,43 млн, а срок очереди – более чем в 15 лет.

По данным недавнего опроса, проведенного Министерством промышленности и энергетики, более 61% россиян хотели бы переехать в более удобные квартиры. В 2004 г. общий жилой фонд в России составлял 2 850 млн кв. м, из которых 3% составляли дома «в критическом состоянии», а 61% фонда был изношен более чем на треть.

Даже несмотря на резкий рост жилищного строительства в последние годы, объем его ниже, чем в поздний советский период, когда нехватка жилья начала ощущаться особенно остро. Так, в 2004 г. в России было построено 41 млн кв. м жилья, тогда как в 1990 г. соответствующий показатель составлял 61,7 млн кв. м.

Рост доходов населения, сопровождающийся недостаточным приростом жилого фонда, привел к резкому подорожанию недвижимости в России. Так, в 4-м квартале 2004 г. среднероссийская цена на недвижимость составляла 337 долл./кв. м, то есть на 81,2% превышала показатель 1-го квартала 2001 г. (186 долл./кв. м). Москва остается при этом абсолютным лидером по темпам роста цен на недвижимость: к концу 2004 г. цены на недвижимость в Москве были самыми высокими в России и на 92,9% превышали средний показатель по стране.

Интересно, что самые высокие темпы роста цен на недвижимость зафиксированы на противоположных полюсах рынка: в сегментах самого дешевого и самого дорогого жилья. Так, с 1-го квартала 2001 г. по 4-й квартал 2004 г. средняя цена за кв. м дешевых квартир выросла почти вдвое – с 250 до 511 долл. Статистика рынка недвижимости позволяет сделать вывод, что значительная часть спроса на новые квартиры в России сконцентрирована именно в сегменте дешевого жилья и обеспечена семьями, которые не могут позволить себе более дорогие квартиры.

В сложившейся ситуации большие надежды в решении квартирного вопроса в России закономерно возлагаются на развитие ипотечного рынка.

Российский ипотечный рынок находится в фазе активного роста: число банков, предлагающих этот вид кредитов, постоянно увеличивается. На сегодняшний день ипотечным кредитованием занимается порядка 140 банков. Однако о массовой ипотеке в России говорить рано. Юридические сложности, нехватка долгосрочных финансовых возможностей и недостаточное предложение жилья на рынке сдерживают рост ипотечного кредитования.

По данным государственного Агентства по ипотечному и жилищному кредитованию, за последние три года число выданных в России ипотечных кредитов выросло в 17,9 раз. Но несмотря на то что рост на первый взгляд впечатляющий, сравнение абсолютных показателей показывает, что речь скорее идет об очень низком начальном уровне, чем о больших успехах. Так, в 2001 г. общий объем выданных ипотечных кредитов составил 56 млн долл., а в 2004 г. он увеличился до 1 млрд долл. Даже последний показатель слишком мал, учитывая, что его доля в ВВП составляет всего 0,17%, тогда как в Центральной Европе примерно 5%, а в странах ЕС – в среднем 34%.

Банк России предоставляет несколько иную статистику об ипотечных кредитах. По данным ЦБ РФ, на 01.01.2005 г. общий объем кредитов, выданных коммерческими банками на покупку

недвижимости, составил 54,4 млрд руб. Из этих кредитов ипотечные составили 17,8 млрд руб. (640 млн долл.), или 32,7%. Учитывая, что на ту же дату общий объем потребительских кредитов, выданных в России, был равен 616,1 млрд руб., получается, что доля жилищных кредитов составляет всего 8,8% от общего объема, а ипотечных – 2,9%.

Следует отметить, что Москва является безусловным лидером по степени развития рынка ипотечного кредитования. На ее долю приходится 63% выданных ипотечных кредитов (по сумме средств). Ипотечные программы в российских регионах значительно менее развиты и осуществляются почти полностью за счет ипотечных субсидий. Ипотечные кредиты, выданные на рыночных условиях, являются скорее исключением, так как низкий уровень доходов населения не позволяет пользоваться ими.

Впрочем, позитивные тенденции на рынке все же присутствуют. Наблюдается постепенное снижение процентных ставок, увеличение сроков кредитования, требования к первому взносу становятся все более доступными.

Снижение процентных ставок по ипотечным кредитам продолжается с 2001 г. Тогда ставки по долларовым ипотечным кредитам составляли 16-18%, а по рублевым – 23–25%. В 2004 г. средняя ставка по долларовым кредитам снизилась до 12%, а по рублевым – до 18%, при нижней границе диапазона в 10,5% и 16% соответственно. В последние несколько месяцев ставки несколько стабилизировались в ожидании повышения мировых процентных ставок и относительно высоких темпов рублевой инфляции (12% в 2004 г.). Разумеется, эти уровни все еще выше, чем в странах с развитой экономикой, и даже выше, чем в ряде развивающихся стран. Например, банки стран Балтии выдают ипотечные кредиты под 3-3,5% годовых, а средняя ставка по ипотечному кредиту в Болгарии составляет порядка 8%. Это дает основания полагать, что в среднесрочной перспективе снижение ставок на российском рынке продолжится, хотя и более медленными темпами. Основными факторами, который определит и уровень ставок, и спрос на ипотечные кредиты, станет доступность дешевого долгосрочного финансирования и возможная конкуренция со стороны иностранных участников ипотечного рынка.

Одновременно со снижением процентных ставок увеличиваются сроки, на которые предоставляются кредиты. На данный момент средний срок кредитования составляет 10 лет, то есть уже намного дольше, чем всего несколько лет назад, когда в среднем банки не предоставляли ипотечных кредитов более чем на 3–5 лет. Более того, сейчас уже доступны программы долгосрочного кредитования – до 20–30 лет. Основным препятствием к росту объема долгосрочного кредитования является острая нехватка долгосрочного финансирования. Однако по мере того, как банки начнут финансировать свою деятельность за счет выпущенных под ипотечные кредиты ценных бумаг, средняя продолжительность кредитных сроков будет расти.

Достаточно характерной чертой современного российского ипотечного рынка является также то, что заемщики зачастую используют ипотечные кредиты в качестве долгосрочной разновидности временных ссуд (ссуда-мост), и в этих случаях часто хотят погасить кредиты досрочно, сократив долговую нагрузку. От досрочных возвратов банки теряют «запланированный доход», поэтому не одобряют их. Тем не менее, если в первые месяцы существования ипотечного рынка кредиты либо нельзя было вернуть заранее, либо это процедура обходилась очень дорого, теперь рост конкуренции заставил российские банки проявить большую гибкость к потребностям своих клиентов. Несмотря на то что банки до сих пор устанавливают период моратория (как правило, на первые 6–12 месяцев), во время которого кредит вернуть либо нельзя, либо можно только с уплатой штрафа, в дальнейшем опережающий возврат станет возможен без обязательных дополнительных расходов. Длительность кредитования, как правило, устанавливается таким образом, чтобы банк смог вернуть накладные расходы, связанные с выдачей кредита.

Что касается начального взноса, российские банки в среднем требуют от 15% до 30% от стоимости приобретаемой собственности, однако в рамках некоторых специальных программ этот показатель снижается и до 5-10%. Данный уровень существенно ниже, чем 30-40% в 2002 г. И все же первый взнос является, пожалуй, самой большой проблемой для российских заемщиков, так как, несмотря на наличие стабильного дохода, достаточных для первоначального взноса сбережений у них, как правило, нет.

Проблема заключается еще и в том, что, хотя многие россияне вполне кредитоспособны, они не могут подтвердить свои доходы официальными документами, сертифицированными Налоговой инспекцией (налоговая декларация или форма НДФЛ-2, отражающая доходы заемщика и налоги, удержанные работодателем). Таким образом, база потенциальных заемщиков еще больше сужается. В результате банки, которые раньше отказывались рассматривать любые официально не сертифицированные источники дохода, начинают проявлять большую гибкость и предлагают схему так называемого соответствия требованиям банка. Эта схема, как правило, предусматривает визит к работодателю заемщика и проверку приходных банковских ордеров, подтверждающих регулярность поступления средств. В таких случаях кредит заемщику предоставляется под более высокий процент, поскольку риски банка якобы возрастают.

Подводя итог, надо признать, что развитие российского ипотечного рынка сдерживается в настоящее время такими факторами, как ограниченная капитализация российских банков, по-прежнему низкий уровень располагаемых доходов и недостаточное предложение жилья. Спрос на жилье во много раз выше предложения, и это ведет к росту цен. Незрелость инфраструктуры ипотечного рынка – отсутствие стандартов, ипотечных брокеров и системы ипотечного страхования – повышают стоимость ипотечных кредитов за счет увеличения доли в них комиссий и сборов.

Создание более эффективного рынка ипотечного кредитования рассматривается правительством как один из путей решения жилищной проблемы в России, и в последнее время правительство и Дума существенно усилили законотворческую активность, направленную на стимулирование ипотечного рынка. Пакет, состоящий из 27 новых законов и поправок к действующим, был принят в 4-м квартале 2004 г. и вступил в силу в начале 2005 г. Поправки были внесены в Гражданский кодекс, а также были приняты новые Жилищный кодекс, Закон об ипотеке, Закон об обеспеченных ипотекой ценных бумагах и другие законы. Все это, вместе с усиливающейся активностью банков-участников рынка дает основание надеяться, что уже в скором времени ипотека станет действительным механизмом решения жилищной проблемы и развития рынка недвижимости.

Таблица 2. Банковские ипотечные программы

Банк	Ипотечная программа	Валюта кредита	Начальный взнос	Срок кредита (лет)	Ставка (% годовых)	Размер кредита (\$)	Плата за рассмотрение заявки (руб.)	Срок рассмотрения заявки	Условия предоставления кредита	Условия досрочного погашения кредита
<b>Банк Москвы</b>	Кредиты на покупку нового жилья	RUR USD EUR	30%	3-10	RUR 14-15%, USD, EUR 11-12%	От 10 000	Нет	До 2 недель	Н.д.	2% от размера взноса без учета плановых платежей
	Кредиты на покупку строящегося жилья	RUR USD EUR	30%	3-10	RUR 17-18%, USD, EUR 14-15% до, 11-12% после оформления в собственность	От 10 000				
<b>Абсолют Банк</b>	На покупку готовой и строящейся квартиры в Москве и Подмосковье	USD EUR	20%	До 10	12% до, 14% после оформления в собственность	10 000 – 300 000	1 950	До 2 недель	Без официального подтверждения доходов и поручительства	Льготный период 12 месяцев
	На покупку готовых или строящихся загородных домов и коттеджей	USD EUR	40%	До 10	16% до, 18% после оформления в собственность	30 000 – 1 млн				
<b>Международный Московский Банк</b>	На покупку квартиры на вторичном рынке	USD	30%	До 15	От 10,5%	25 000 – 400 000	Нет	До 2 недель	Постоянная или временная регистрация не менее 1 года, трудовой стаж от 2-х лет	1% от размера взноса без учета плановых платежей
	На покупку квартиры под залог недвижимости	USD	30%	До 15	От 10,5%	25 000 – 400 000				

Банк	Ипотечная программа	Валюта кредита	Начальный взнос	Срок кредита (лет)	Ставка (% годовых)	Размер кредита (\$)	Плата за рассмотрение заявки (руб.)	Срок рассмотрения заявки	Условия предоставления кредита	Условия досрочного погашения кредита
<b>Первое О.В.К.</b>	Ипотека по цене автокредита	USD	30%	До 10	От 9%	25 000 – 100 000	Нет	До 2 недель	Постоянная или временная регистрация не менее 1 года, трудовой стаж от 2-х лет	1% от размера взноса без учета плановых платежей
	Базовый	USD EUR	15%	До 10	От 10%	От 17 000	1 200	Н.д.	Н.д.	Через 3-6 месяцев без штрафов
	Инвестиционный	USD EUR	20%	До 10	От 10%	От 20 000	1 200			
	На улучшение жилищных условий	RUR USD EUR	30%	До 3	От 20%	От 10 000	1 200			
	Ипотечная программа ДельтаКредит	USD	15%	10-15	10-15%	От 10 000	1 200			
<b>Собинбанк</b>	На покупку квартиры	USD	30%	До 10	14%	От 70 000	1 000	1 месяц	2НДФЛ	Без штрафных санкций
<b>УралСиб</b>	Ипотечное кредитование физ. лиц	RUR USD EUR	30%	До 10	RUR от 17%, USD, EUR от 12%	1 800 – 110 000	1% от суммы кредита	8 дней	Стабильный доход на последнем рабочем месте	Через 3 месяца без штрафных санкций
	Ипотечное кредитование физ. лиц на этапе инвестирования в строительство жилья	RUR USD EUR	30%	До 10	RUR от 17%, USD, EUR от 12%	1 800 – 110 000	1% от суммы кредита	4-5 дней		
<b>Внешторгбанк</b>	На приобретение квартиры на вторичном рынке жилья	RUR USD	15%	До 20	RUR 15%, USD, EUR 10,5-11,5%	10 000 – 500 000	1 200	До 2 недель	Залог приобретаемой квартиры, 2НДФЛ	Через 3 месяца без штрафов

Банк	Ипотечная программа	Валюта кредита	Начальный взнос	Срок кредита (лет)	Ставка (% годовых)	Размер кредита (\$)	Плата за рассмотрение заявки (руб.)	Срок рассмотрения заявки	Условия предоставления кредита	Условия досрочного погашения кредита
	квартиры в строящихся домах	RUR USD	15%	До 20	RUR 17% на этапе строительства, 15% после оформления в собственность, USD 12,5-13% на этапе строительства, 10,5-11,5% после оформления в собственность	10 000 – 500 000				
<b>Сбербанк</b>	недвижимость	RUR USD EUR	30%	До 15	RUR 18%, USD, EUR 11%	Индивидуально	Н.д.	Н.д.	Поручительство, залог недвижимости, автомобиля, ценных бумаг	Н.д.
	Молодая семья	RUR USD EUR	10-30%	До 15	RUR 18%, USD, EUR 11%.	Индивидуально	Н.д.	До 2,5 недель	Свидетельство о браке, свидетельство о рождении ребенка, поручительство, залог недвижимости, автомобиля, ценных бумаг	Н.д.
<b>ДельтаКредит</b>	ДельтаСтандарт	USD	25%	10	10,5-11,5% со справкой 2НДФЛ, 12-13,5% со справкой по форме банка	20 000 – 300 000	Нет	1-3 дня	Документы о занятости, доходе, активах (при наличии), поручительство не требуется	Через 1 месяц без штрафов

Банк	Ипотечная программа	Валюта кредита	Начальный взнос	Срок кредита (лет)	Ставка (% годовых)	Размер кредита (\$)	Плата за рассмотрение заявки (руб.)	Срок рассмотрения заявки	Условия предоставления кредита	Условия досрочного погашения кредита
	ДельтаВариант	USD	25%	15	LIBOR+9% со справной 2НДФЛ, LIBOR+10% со справкой по форме банка	20 000 – 300 000				
		USD	20%	До 7	13-14%	20 000 – 70 000				
<b>Городской Ипотечный Банк</b>		USD	15%	10-20	10,5-11,5%	10 000 – 500 000	От 1 000	Индивидуально	Документы о наличии дохода, достаточного для регулярных выплат	Через 7 месяцев без штрафов
	Классика+	USD	60%	10	14-19%	10 000 – 250 000				
	Коттедж	USD	30%	н/д	10,5-18,5%	30 000 – 500 000				

Источник: КБ «МИА» по данным журнала «Компания» №38, 4-10 октября 2004 г.

### **3. КБ «МИА»: история эмитента**

Коммерческий Банк «Московское ипотечное агентство» был создан в соответствии с Законом г. Москвы от 31 марта 1999 г. №11 «Об организационном и финансовом обеспечении внедрения системы ипотечного жилищного кредитования в городе Москве». Соответствующее распоряжение Департамента государственного и муниципального имущества г. Москвы «Об учреждении открытого акционерного общества «Московское ипотечное агентство» было выпущено 16 апреля 1999 г. за №1210-р. 20 января 2000 г. «Московское ипотечное агентство» было зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации в качестве кредитной организации (регистрационный №3344).

Основной целью создания Банка ставилось развитие ипотечного кредитования в Москве, в частности – создание и поддержка в городе вторичного рынка ипотечных кредитов. Банк должен был выступать в качестве организатора и координатора системы ипотечного жилищного кредитования в городе Москве.

Законодательно за МИА закреплены следующие функции:

- разработка стандартов и правил ипотечного жилищного кредитования в г. Москве;
- обеспечение финансирования системы ипотечного жилищного кредитования: приобретение прав требования по кредитным договорам, обеспеченным залогом жилых помещений, и осуществление выпуска ценных бумаг, обеспеченных, в том числе, ипотечными обязательствами;
- экспертная и консультационная помощь по вопросам ипотечного жилищного кредитования, содействие банкам и иным кредитным институтам в организации практики проведения ипотечного жилищного кредитования, обучение персонала кредитных организаций правилам и стандартам ипотечного жилищного кредитования.

Стандарты предоставления ипотечных кредитов, разработанные Московским ипотечным агентством, представляют собой единообразные требования к участникам системы ипотечного жилищного кредитования, к порядку заключения и существенным условиям договоров, регулирующих отношения между участниками системы ипотечного жилищного кредитования (виды, размеры и сроки кредитов, процентные ставки за пользование ими; требования к жилым помещениям, принимаемым в залог, к соотношению стоимости залога и размера кредита и т.д.).

В области создания и поддержки в городе вторичного рынка ипотечных кредитов МИА ставит задачей создание технологии выкупа на рыночных условиях и в соответствии со Стандартами КБ «МИА» у коммерческих банков Москвы прав (требований) по договорам ипотечного кредитования с последующим размещением среди независимых инвесторов ипотечных долговых инструментов (облигаций) Банка, обеспеченных этими правами (требованиями).

Так, в ноябре 2002 г. КБ «МИА» успешно провел эмиссию облигационного займа на общую сумму 2,2 млрд рублей. Первый выпуск облигаций имел государственную гарантию г. Москвы и был размещен на открытом рынке в объеме, эквивалентном пулу ипотечных кредитов, находящихся в то время на балансе КБ «МИА».

По состоянию на конец 2002 г. кредитный портфель КБ «МИА» составлял порядка 470 млн руб. На сегодняшний день объем выданных и выкупленных Банком ипотечных кредитов оценивается уже более чем в 2 млрд руб.

В целях наращивания ипотечного портфеля в 2004 г. новым направлением в работе КБ «МИА» стала самостоятельная выдача кредитов физическим лицам. В рамках данного направления Банком в течение года был решен ряд основных задач, а именно:

- разработана и внедрена эффективная и конкурентоспособная продуктовая линейка ипотечных кредитов, в том числе разработаны кредитные продукты, ориентированные на покупку жилья в строящихся домах;
- установлено тесное практическое взаимодействие с застройщиками и страховыми компаниями с целью снижения кредитных рисков;
- отработана система взаимодействия с агентствами недвижимости по вопросам привлечения и обслуживания заемщиков;
- отлажен механизм кредитования жителей города Москвы, нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющих право на безвозмездные субсидии из бюджета города Москвы на строительство или приобретение жилья, на основе подписанного трехстороннего соглашения между Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, Государственным унитарным предприятием города Москвы «Агентство по реализации жилищных займов и субсидий» и КБ «МИА»;
- только за первые девять месяцев работы Службой розничного ипотечного кредитования Банка была отработана 221 кредитная заявка, по 98 из них было принято положительное решение о кредитовании.

В целом за годы деятельности МИА удалось создать прочную ресурсную базу, добиться прибыльной работы, определиться с местом Банка в единой городской системе – от строительного комплекса до решения жилищных проблем москвичей.

На сегодняшний день основные направления деятельности Банка – рефинансирование и выдача ипотечных кредитов, предоставляемых на срок от 10 до 30 лет. Ипотечные кредиты предоставляются заемщикам под залог прав на приобретаемое жилье и коммерческую недвижимость. Банк активно участвует в социальных жилищных программах г. Москвы.

Отдельной задачей, стоящей перед КБ «МИА», является отлаживание механизма привлечения долгосрочных ресурсов с целью их направления на рефинансирование и выдачу ипотечных кредитов. В текущий план Банка, в рамках которого осуществляется настоящий облигационный заем, входит наращивание ипотечного портфеля и доведение его к концу года до 3 млрд руб. с одновременным выводом на открытый рынок эмитированных КБ «МИА» ипотечных ценных бумаг.

#### 4. Акционеры и органы управления

Уставный капитал КБ «МИА» составляет на сегодняшний день 790 млн 224 тыс. руб. и разделен на 16 тыс. 463 обыкновенных именных акции номинальной стоимостью 48 тыс. руб. каждая.

Все 100% акций Банка принадлежат единственному учредителю и акционеру – Правительству Москвы в лице Департамента имущества г. Москвы.

Представители Правительства Москвы входят также в состав наблюдательного совета Банка.

**Таблица 3. Члены Совета директоров КБ «МИА»**

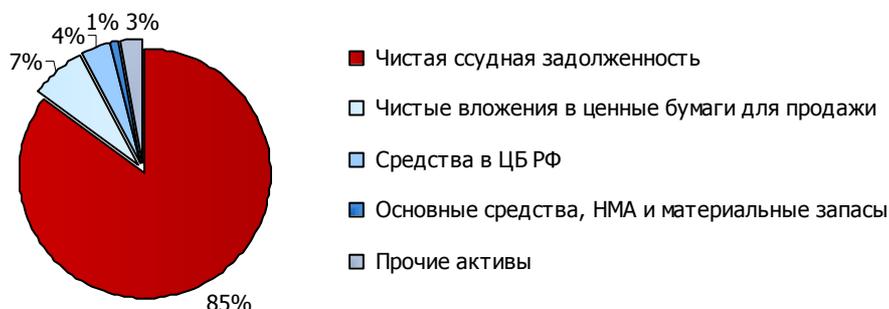
№ п/п	ФИО	Занимаемые должности
1	Шанцев В.П.	Вице-мэр Москвы, Председатель Совета директоров КБ «МИА»
2	Бородин А.Ф.	Президент Акционерного коммерческого «Московского муниципального банка – Банка Москвы»
3	Будаков Д.Ю.	Генеральный директор, Председатель Правления КБ «МИА»
4	Коростелев Ю.В.	Министр Правительства Москвы, руководитель Департамента финансов г. Москвы
5	Силкин В.Н.	Руководитель Департамента имущества г. Москвы
6	Росляк Ю.В.	Первый заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы, руководитель Комплекса экономической политики и развития г. Москвы
7	Сапрыкин П.В.	Руководитель Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы
8	Стебенкова Л.В.	Депутат Московской Городской Думы
9	Орлов С.В.	Депутат Московской Городской Думы
10	Федосеев Н.В.	Начальник Управления жилищной политики Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы

Источник: КБ «МИА»

## 5. Обзор кредитного портфеля Банка

КБ «МИА» является специализированным ипотечным банком, и это подтверждается структурой его активов – доля чистой ссудной задолженности в совокупных активах Банка составляет более 85%.

**Рисунок 1. Структура активов КБ «МИА» на 01.04.2005 г.**



Источник: КБ «МИА»

По состоянию на конец 1-го квартала 2005 г. объем кредитного портфеля МИА оценивался в 2 050 млн руб., за минусом резервов на потери (46,5 млн руб. или 2,3% портфеля) – 2 003 млн руб.

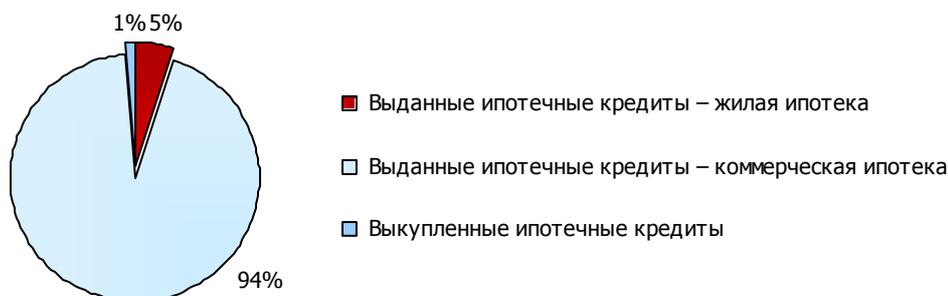
**Таблица 4. Динамика кредитного портфеля КБ «МИА», млн руб.**

	01.01.03	01.01.04	01.01.05	01.04.05
<b>Ссудная задолженность</b>	<b>472,6</b>	<b>1 037,6</b>	<b>2 016,1</b>	<b>2 049,8</b>
Темпы роста		119,6%	94,3%	1,7%
(Резервы на потери)	4,7 (1,0%)	10,4 (1,0%)	47,2 (2,3%)	46,5 (2,3%)
<b>Чистая ссудная задолженность</b>	<b>467,9</b>	<b>1 027,2</b>	<b>1 968,9</b>	<b>2 003,3</b>
Темпы роста		119,6%	91,7%	1,8%

Источник: КБ «МИА»

Весь кредитный портфель Банка обеспечен залогом недвижимости и состоит из трех основных составляющих: ипотечные кредиты, выданные физическим лицам; кредиты, выданные в рамках коммерческой ипотеки; и выкупленные ипотечные кредиты. Фактически ипотечные кредиты, выданные физическим лицам, и выкупленные ипотечные кредиты в сумме представляют объем портфеля жилой ипотеки Банка. На сегодняшний день доля ее относительно невелика и составляет порядка 6% общего кредитного портфеля Банка, 94% приходится на коммерческую ипотеку.

**Рисунок 2. Структура ипотечного портфеля КБ «МИА» по состоянию на 01.04.2005 г.**



Источник: КБ «МИА»

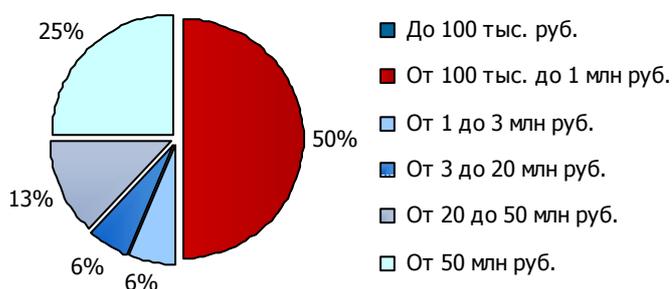
Все ипотечные кредиты, находящиеся в портфеле Банка, предоставлены заемщикам на условиях и в соответствии с требованиями Стандартов предоставления ипотечных кредитов кредитными организациями в рамках проведения производственного этапа Московской ипотечной программы, разработанными и утвержденными КБ «МИА» (Стандарты одобрены Экспертным советом по развитию жилищной ипотеки, созданным в соответствии с Распоряжением Правительства Москвы от 28 августа 2001 г. N12-РП «О создании экспертного совета по развитию жилищной ипотеки в г. Москве»).

Основные общие характеристики кредитного портфеля Банка:

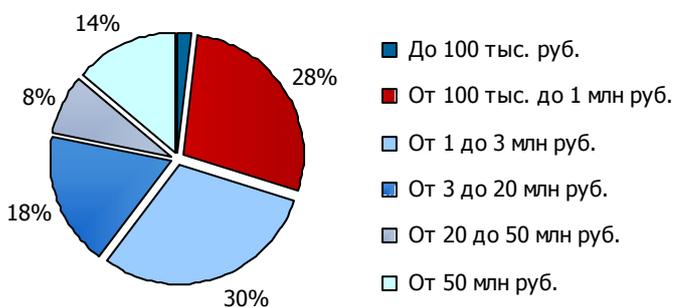
- средние процентные ставки – 14% в рублях и 11% в валюте;
- основная валюта кредитования – рубли (на валютные кредиты приходится до 10% общего кредитного портфеля);
- срок предоставления кредитов – 10 и 20 лет;
- кредит выдается в размере не более 70% от оценочной стоимости приобретаемой недвижимости, за исключением обеспеченных ипотекой кредитов на приобретение жилья физическими лицами. В последнем случае кредит может быть предоставлен в размере не более 90% от оценочной стоимости приобретаемого жилья при условии наличия у заемщика первоначального капитала в размере не менее 10% общей суммы;
- в большинстве случаев размер выдаваемого кредита находится в диапазоне от 1 до 3 млн руб.

**Рисунок 3. Изменение структуры кредитного портфеля Банка по объемам займов**

**На 01.01.2003 г.**



**На 01.04.2005 г.**



Источник: КБ «МИА»

## 5.1 Жилая ипотека

По состоянию на 01.04.2005 г. портфель жилой ипотеки КБ «МИА» (сумма выданных и выкупленных ипотечных кредитов) составлял 125,5 млн руб. По итогам 2004 г. объем выданных и выкупленных жилых ипотечных кредитов на балансе Банка увеличился более чем в 4 раза.

Просроченные ссуды в структуре портфеля жилой ипотеки Банка отсутствуют.

**Таблица 5. Кредитный портфель жилой ипотеки КБ «МИА» в динамике**

	01.01.2003	01.01.2004	01.01.2005	01.04.2005
Выданные кредиты, тыс. руб.	0	2 301	69 311	101 680
Выкупленные кредиты, тыс. руб.	5 918	19 803	21 634	23 910
<b>ИТОГО жилая ипотека, тыс. руб.</b>	<b>5 918</b>	<b>22 104</b>	<b>90 945</b>	<b>125 590</b>
Темпы роста, %		273,5%	311,4%	38,1%
Доля жилой ипотеки в общем кредитном портфеле	1,3%	2,1%	4,5%	6,1%
Число заемщиков – физических лиц	9	36	77	86
Диапазон размера кредита (остаток ссудной задолженности), тыс. руб.	173 – 2 670	113 – 5 699	54 – 5 804	53 – 5 759
Средняя величина остатка ссудной задолженности, тыс. руб.	657,6	614,0	1 181,1	1 460,3
Темпы роста, %		-6,6%	92,4%	23,6%

Источник: КБ «МИА»

**Таблица 6. Справка о валютной структуре портфеля предоставленных физическим лицам ипотечных кредитов по состоянию на 15.06.2005 г. (курс долл. США 28,5658)**

Ипотечные кредиты	Количество кредитов			Остаток ссудной задолженности		
	Валюта кредита RUR	Валюта кредита USD	Всего	Валюта кредита RUR	Валюта кредита USD	Всего (эквивалент в USD)
Выкупленные	15	42	57	19 118 809	1 031 832	1 701 122
Выданные	38	31	69	66 072 022	1 956 815	4 296 791
<b>ИТОГО</b>	<b>53</b>	<b>73</b>	<b>126</b>	<b>85 190 832</b>	<b>2 988 647</b>	<b>5 970 914</b>

Источник: КБ «МИА»

**Таблица 7. Показатели концентрации кредитного портфеля жилой ипотеки, млн руб.**

	01.01.2003	01.01.2004	01.01.2005	01.04.2005
Объем портфеля	5,9 (100,0%)	22,1 (100,0%)	90,9 (100,0%)	125,6 (100,0%)
Число заемщиков – физических лиц	9	36	77	86
В т.ч. доля 5 крупнейших	4,9 (82,9%)	10,3 (46,5%)	22,4 (24,7%)	25,5 (20,3%)
10 крупнейших	5,9 (100,0%)	13,2 (59,6%)	35,8 (39,4%)	44,7 (35,6%)
20 крупнейших	5,9 (100,0%)	17,5 (79,1%)	54,4 (59,8%)	68,6 (54,6%)

Источник: КБ «МИА»

В соответствии со Стандартами КБ «МИА», предметом ипотеки при кредитовании физических лиц могут являться:

- отдельные квартиры в многоквартирных жилых домах;
- гаражи (отдельные гаражи-боксы или машино-места);
- жилые дома и части жилых домов, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат (помещений);
- земельные участки различного целевого назначения, за исключением земельных участков, оборот которых не допускается федеральными законами.

В случае залога (ипотеки) жилого дома, предметом ипотеки должен являться также земельный участок, на котором он расположен. Объект недвижимости должен принадлежать Залогодателю на праве собственности.

В случае если кредит выдается под залог имущественных прав по Договору о привлечении финансовых средств в строительство жилья, в Кредитном договоре содержится указание на то, что обеспечением надлежащего исполнения заемщиком кредитных обязательств до момента государственной регистрации права собственности на недвижимость является залог имущественных прав по Договору о привлечении финансовых средств в строительство жилья.

В соответствии со Стандартами Банка ипотечные кредиты физическим лицам предоставляются в рублях или иной иностранной валюте в размере до 90% от оценочной стоимости приобретаемой недвижимости при условии наличия у Заемщика первоначального капитала в размере не менее 10% от стоимости жилья.

Сумма выдаваемого ипотечного кредита при кредитовании физических лиц может составлять от 3 до 500 тыс. долл. США или соответствующий эквивалент в российских рублях, определяемый на дату выдачи кредита.

Стандартная процедура принятия Банком решения о выдаче кредита включает в себя 2 этапа:

1. Квалификация заемщика, в рамках которой определяется максимально возможный размер кредита, который можно предоставить заемщику. Квалификация проводится на основании Заключения, составляемого службами Банка. Срок рассмотрения документов – 3 дня;
2. Квалификация предмета залога. Процедура включает проверку соответствия объекта, предлагаемого в залог Стандартам кредитования. Решение о выдаче кредита принимается Кредитно-финансовым комитетом Банка. Срок рассмотрения документов – 2 недели.

На основании оценки платежеспособности заемщика Банком определяется максимально допустимый размер выдачи кредита. При этом совокупные доходы заемщика (и созаемщика) должны позволять Заемщику оплачивать кредит. Предельная доля платежей по кредиту не должна превышать установленных допустимых значений РТИ.

РТИ (Payment To Income) (платеж к доходу) – отношение суммы ежемесячных платежей по кредиту Заемщика к совокупному семейному доходу (нетто) за тот же период. Совокупный семейный доход определяется как сумма регулярных доходов супругов на основании справок с места работы о доходах, деклараций о доходах и прочих документов. В том случае, если супруги не выступают созаемщиками по кредитному договору, в расчет принимается индивидуальный доход Заемщика.

**Таблица 8. Максимально допустимые значения коэффициента РТИ в зависимости от размера дохода**

Совокупный доход (долл. США)	Значение РТИ (Payment To Income)			
	30%	40%	50%	60%
до 300				
от 3 00 до 1 000				
от 1 000 до 3 200				
от 3 200 и выше				

Источник: КБ «МИА»

Оценка вероятности погашения кредита потенциальным заемщиком осуществляется на основании анализа собранной и документально подтвержденной информации о заемщике и включает оценку платежеспособности заемщика (его способности своевременно погасить кредит на основе анализа его доходов и расходов), оценку кредитоспособности заемщика (его готовность выполнять принимаемые финансовые обязательства), а также оценку достаточности наличных денежных средств, которыми располагает потенциальный заемщик для выплаты первоначального взноса на покупку жилья и оплаты всех других необходимых расходов по совершаемым сделкам.

Процесс квалификации заемщика при предварительном рассмотрении кредитной заявки предполагает в общем случае следующую последовательность действий:

1. Ознакомление Заемщика с условиями получения ипотечного кредита и требованиями к Заемщику / Созаемщику на сайте Банка, получение предварительного расчета кредита;
2. Заполнение анкеты предварительной квалификации Заемщика / Созаемщика и ее направление в Банк по электронной почте (rik@mia.ru);
3. Получение согласие Банка на сбор полного пакета документов и подачу кредитной заявки;
4. Сбор полного пакета документов и заполнение анкеты Заемщика / Созаемщика;
5. Оплата, согласно Памятке клиенту, полученной в Банке (или по электронной почте), сбора за рассмотрение кредитной заявки и предоставление в Банк полного пакета документов, в т.ч.:
  - полной анкеты Заемщика;
  - квитанции об оплате сбора;
  - документов заемщика для квалификации;
6. Время рассмотрения кредитной заявки составляет 3 дня с момента дня зачисления денежных средств на счет КБ «МИА» при условии одновременной сдачи полного пакета документов;
7. По результатам рассмотрения документов Банком Заемщик получает Уведомление о возможности предоставления кредита и может приступить к подбору квартиры на вторичном рынке или в новостройке.

В случае предварительного одобрении кредитной заявки последовательность дальнейших действий заемщика при покупке квартиры на вторичном рынке будет выглядеть, в частности, следующим образом:

1. Получение списка документов, необходимых для рассмотрения Банком выбираемой квартиры;
2. Подбор квартиры на вторичном рынке жилья;
3. Сбор документов на выбранную квартиру. Проведение независимой оценки стоимости квартиры;

4. Предоставление в Банк документов по квартире, включая отчет оценщика;
5. Предоставление в страховую компанию документов по квартире и анкеты застрахованного лица, медицинских документов (при необходимости);
6. Одобрение сделки страховой компанией;
7. Одобрение квартиры Банком и получение соответствующего уведомления;
8. Подписание Кредитного договора;
9. Заключение Договора комплексного ипотечного страхования;
10. Подписание Заемщиком и Продавцом квартиры Соглашения об условиях доступа к банковской ячейке;
11. Получение кредитных средств со счета и закладка вместе со своими денежными средствами в банковскую ячейку;
12. Подписание Договора купли-продажи квартиры;
13. Сдача Договора купли-продажи квартиры на государственную регистрацию;
14. Государственная регистрация договора купли-продажи, права и ипотеки;
15. Получение зарегистрированного договора купли-продажи и свидетельства о регистрации права собственности;
16. Подписание передаточного акта квартиры;
17. Предоставление в банк оригиналов и копий документов:
  - договора купли-продажи квартиры,
  - свидетельства о регистрации права собственности,
  - передаточного акта.

Предмет ипотеки должен быть оценен Оценщиком из числа квалифицированных КБ «МИА». Рыночная цена данного предмета ипотеки, установленная Оценщиком, должна соответствовать техническим и иным потребительским свойствам объекта недвижимости.

Среди квалифицированных оценщиков, с которыми сотрудничает Банк, компании:

- ООО «Современные технологии консалтинга»;
- ОАО «Регистр-Сервис»;
- ЗАО «ЭКСО-Жуковский»;
- ОАО «Мосжилрегистрация»;
- ООО «Селена Консультант»;
- ООО «ЭКСО-Центр»;
- ООО «Экспертно-техническое бюро «ПРОЕКТ»;
- ЗАО «АРНИ»;
- ООО «Центр экспертизы Собственности»;
- ООО «Центр оценки «Профит»;
- Независимая Консалтинговая Группа «2К Аудит – Деловые консультации»;
- ООО «АСТРАВИТ»;
- ООО «Экспертиза собственности ТПП»;

- ЗАО «АУДИТ-ИНВЕСТ».

Для получения ипотечного кредита заемщик обязан осуществить следующие виды страхования:

- личное страхование (только для заемщиков – физических лиц);
- имущественное страхование. При кредитах, обеспеченных залогом имущественных прав данный вид страхования осуществляется после ввода в эксплуатацию объекта недвижимости.

Имущественное страхование включает страхование имущественных интересов, связанных с владением, пользованием и распоряжением имуществом, являющимся предметом ипотеки. Первым объектом имущественного страхования является объект недвижимости – предмет ипотеки. Вторым объектом имущественного страхования является право собственности владельца объекта недвижимости (титulyного владельца объекта недвижимости), являющегося предметом ипотеки.

Уполномоченными КБ «МИА» страховыми компаниями в рамках Московской ипотечной программы являются:

- ООО СК «НЕФТЕПОЛИС»;
- ООО «Группа Ренессанс Страхование»;
- ОАО «РОСНО»;
- ОСАО «Ингосстрах»;
- ЗАО «Страховая группа «Спасские ворота»;
- ОАО «Росгосстрах»;
- ОАО «Московская страховая компания»;
- ОАО «Страховая компания «ПАРИ»;
- ООО «СК Согласие»;
- ЗАО «Страховая группа «УралСиб»;
- ОАО «АльфаСтрахование»;
- Страховая компания «Информстрах»;
- ГП «ГСК «Югория»;
- ОАО «Военно-страховая компания»;
- Страховая компания «Гранит»;
- ООО «Росгосстрах-Столица»;
- ЗАО «МАКС».

КБ «МИА» на постоянной основе проводит работу по удешевлению для конечного заемщика кредитных продуктов, предлагаемых к реализации в рамках проведения Московской ипотечной программы. За последнее время КБ «МИА» был предпринят целый комплекс мер, направленный на уменьшение издержек и затрат заемщиков как на стадии получения кредитных средств, так и в период обслуживания кредита. Кроме того, меры были направлены на снижение себестоимости продукта при выдаче кредитов банками – первичными кредиторами, а также в момент уступки ими прав (требований) по кредитным договорам. Так, КБ «МИА» разработал схему совершения кредитных сделок с оформлением ипотеки в силу закона, что существенно снизило накладные расходы получателей заемных средств из-за отсутствия необходимости нотариально удостоверения договоров ипотеки. В настоящий момент установлена фиксированная, а не плавающая (как было заявлено на начальной стадии проекта – позволяющая Банку индексировать ежемесячный платеж

по кредиту в соответствии с растущим курсом американской валюты) процентная ставка за пользование кредитными ресурсами, что также существенно снизило затраты заемщиков по обслуживанию кредита, предоставленного в рублях Российской Федерации.

На сегодняшний день минимальная процентная ставка по кредитам на приобретение жилья на вторичном рынке в рамках программ МИА составляет 13,5% в рублях (13% для кредитов объемом свыше 3 млн руб.). По ипотечным кредитам, предоставляемым заемщикам на этапе строительства жилищных объектов, процентные ставки составляют:

- на этапе инвестирования – от 15,0 % в рублях;
- после оформления права собственности на квартиру – от 13,0 % в рублях.

Кроме того, новая редакция параметров продуктового ряда коснулась и увеличения сроков, на которые могут предоставляться ипотечные кредиты при приобретении жилья на вторичном рынке. Так, кредитные продукты «Стандартный» и «Индивидуальный» с 01.05.2005 г. могут выдаваться на срок 10, 15, 20 и 30 лет; кредитный продукт «Минимальный взнос» – на срок 10, 15 и 20 лет.

Последние изменения и дополнения в Стандарты предоставления ипотечных кредитов кредитными организациями в рамках проведения производственного этапа Московской ипотечной программы существенно повышают конкурентоспособность продуктов КБ «МИА» и учитывают последние тенденции развития ипотечного рынка в целом. Кроме того, новые подходы к условиям ипотечного кредитования позволяют рассматривать в качестве потенциальных заемщиков те слои населения, которые до последнего времени не могли претендовать на получение ипотечных кредитов. Изменения также коснулись индивидуальных подходов кредитора к определению платежеспособности граждан обращающихся за ипотечными кредитами, а также выразились в существенном уменьшении размера первоначального взноса заемщика.

Данные условия позволяют вовлечь в программу ипотечного кредитования большее число потенциальных заемщиков и существенно снижают для них размер ежемесячного платежа. КБ «МИА» планирует продолжить в 2005-2006 гг. работу по снижению процентных ставок по ипотечным кредитам населению, отталкиваясь от уровня доходности своих долгосрочных ипотечных облигаций.

Далее представлено более подробное описание условий и предлагаемых преимуществ ипотечных кредитных продуктов Банка.

**«СТАНДАРТНЫЙ»  
ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ**

**Основные условия**

**1.1. Основные характеристики кредита**

- Максимальный размер кредита 70% от стоимости приобретаемой квартиры;
- Срок кредита 10, 15, 20, 30 лет;
- Минимальная процентная ставка – 13,5% в рублях.  
Для кредитов свыше 3 000 000 рублей – 13,0% в рублях;
- Объект кредитования – квартиры (в Москве, Московской области) на вторичном рынке.

**1.2. Обеспечение кредита**

- Залог приобретаемой недвижимости;
- Доход, достаточный для запрашиваемой суммы кредита (формально подтвержденный - справка 2-НДФЛ).

**1.3. Страхование**

- Требования по страхованию:
  1. страхование приобретаемой квартиры от рисков повреждения;
  2. страхование жизни и временной потери трудоспособности заемщика/созаемщика;
  3. страхование утраты права собственности на квартиру.

Страховые платежи уплачиваются ежегодно. Ориентировочная стоимость страхования составляет до 1,5% в год от остатка основной суммы долга, увеличенной на 10%.

Страховое возмещение выплачивается выгодоприобретателю (банку).

**1.4. Ограничения**

- Заемщик должен иметь стаж не менее 6 месяцев по последнему месту работы;
- Гражданство РФ. Для приобретения в Московской области – регистрация в Москве;
- Мораторий на досрочное погашение кредита – первые 6 месяцев пользования кредитом, далее погашение без штрафных санкций. Минимальный размер частичного досрочного погашения – 15 000 рублей. Для кредитов со ставкой 13,0% в рублях – 60 000 рублей.

**Преимущества**

- Оформление права собственности приобретаемого жилья на заемщика;
- При расчете кредитоспособности принимается во внимание совокупный доход семьи;
- Выплаты по кредиту могут составлять до 60% от ежемесячных семейных доходов;
- Погашение задолженности по кредиту осуществляется ежемесячно равными долями (аннуитетные платежи), что позволяет заемщику планировать свои расходы;
- Экономия на налогах - все проценты по кредиту и часть стоимости квартиры в размере 1 000 000 руб. освобождаются от налога на доходы физических лиц.

**«МИНИМАЛЬНЫЙ ВЗНОС»  
ПРИБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ**

**Основные условия**

**1.1. Основные характеристики кредита**

- Максимальный размер кредита 90% от стоимости приобретаемой квартиры;
- Срок кредита 10, 15, 20 лет;
- Минимальная процентная ставка – 15,5% в рублях. После достижения остатка основного долга 70% от стоимости квартиры ставка снижается на 2%;
- Объект кредитования – квартиры (в Москве, Московской области) на вторичном рынке.

**1.2. Обеспечение кредита**

- Залог приобретаемой недвижимости;
- Доход, достаточный для запрашиваемой суммы кредита (формально подтвержденный - справка 2-НДФЛ).

**1.3. Страхование**

- Требования по страхованию:
  1. страхование приобретаемой квартиры от рисков повреждения;
  2. страхование жизни и временной потери трудоспособности заемщика/созаемщика;
  3. страхование утраты права собственности на квартиру.

Страховые платежи уплачиваются ежегодно. Ориентировочная стоимость страхования составляет до 1,5% в год от остатка основной суммы долга, увеличенной на 10%.

Страховое возмещение выплачивается выгодоприобретателю (банку).

**1.4. Ограничения**

- Заемщик должен иметь стаж не менее 6 месяцев по последнему месту работы;
- Гражданство РФ. Для приобретения в Московской области – регистрация в Москве;
- Мораторий на досрочное погашение кредита – первые 6 месяцев пользования кредитом, далее погашение без штрафных санкций. Минимальный размер частичного досрочного погашения – 15 000 рублей.

**Преимущества**

- Оформление права собственности приобретаемого жилья на заемщика;
- При расчете кредитоспособности принимается во внимание совокупный доход семьи;
- Погашение задолженности по кредиту осуществляется ежемесячно равными долями (аннуитетные платежи), что позволяет заемщику планировать свои расходы;
- Выплаты по кредиту могут составлять до 60% от ежемесячных семейных доходов;
- Экономия на налогах - все проценты по кредиту и часть стоимости квартиры в размере 1 000 000 руб. освобождаются от налога на доходы физических лиц.

## **«ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ» ПРИБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ**

### **Основные условия**

#### **1.1. Основные характеристики кредита**

- Максимальный размер кредита 60% от стоимости приобретаемой квартиры;
- Срок кредита 10, 15, 20, 30 лет;
- Минимальная процентная ставка – 13,5% в рублях;
- Объект кредитования – квартиры (в Москве, Московской области) на вторичном рынке.

#### **1.2. Обеспечение кредита**

- Залог приобретаемой недвижимости;
- Доход, достаточный для запрашиваемой суммы кредита. Оценивается индивидуально.

#### **1.3. Страхование**

- Требования по страхованию:
  1. страхование приобретаемой квартиры от рисков повреждения;
  2. страхование жизни и временной потери трудоспособности заемщика/созаемщика;
  3. страхование утраты права собственности на квартиру.

Страховые платежи уплачиваются ежегодно. Ориентировочная стоимость страхования составляет до 1,5% в год от остатка основной суммы долга, увеличенной на 10%.

Страховое возмещение выплачивается выгодоприобретателю (банку).

#### **1.4. Ограничения**

- Заемщик должен иметь стаж не менее 6 месяцев по последнему месту работы;
- Гражданство РФ. Для приобретения в Московской области – регистрация в Москве;
- Мораторий на досрочное погашение кредита – первые 6 месяцев пользования кредитом, далее погашение без штрафных санкций. Минимальный размер частичного досрочного погашения – 15 000 рублей.

### **Преимущества**

- Оформление права собственности приобретаемого жилья на заемщика;
- При расчете кредитоспособности принимается во внимание совокупный доход семьи;
- Выплаты по кредиту могут составлять до 60% от ежемесячных семейных доходов;
- Погашение задолженности по кредиту осуществляется ежемесячно равными долями (аннуитетные платежи), что позволяет заемщику планировать свои расходы;
- Экономия на налогах - все проценты по кредиту и часть стоимости квартиры в размере 1 000 000 руб. освобождаются от налога на доходы физических лиц.

## «СТАНДАРТНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ» ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ В НОВОСТРОЙКАХ

### Основные условия

#### 1.1. Основные характеристики кредита

- Максимальный размер кредита 70% от стоимости приобретаемой квартиры;
- Срок кредита 10, 15, 20, 30 лет;
- Минимальная процентная ставка:  
На этапе инвестирования – 15,5% в рублях;  
После оформления права собственности на квартиру – 13,5% в рублях;  
Для кредитов свыше 3 000 000 рублей:  
На этапе инвестирования – 15,0% в рублях;  
После оформления права собственности на квартиру – 13,0% в рублях.
- Объект кредитования – квартиры в новостройках в Москве и в Московской области.

#### 1.2. Обеспечение кредита

- До оформления права собственности заемщика на квартиру – залог прав требования по инвестиционному контракту. После оформления права собственности – залог приобретаемой недвижимости.
- Доход, достаточный для запрашиваемой суммы кредита (формально подтвержденный – справка 2-НДФЛ).

#### 1.3. Страхование

- Требования по страхованию:

В период строительства:

1. страхование жизни и временной потери трудоспособности заемщика/созаемщика.

После оформления права собственности на квартиру:

1. страхование приобретаемой квартиры от рисков повреждения;
2. страхование жизни и временной потери трудоспособности заемщика/созаемщика;
3. страхование утраты права собственности на квартиру.

Страховые платежи уплачиваются ежегодно. Ориентировочная стоимость страхования составляет до 1,5 % в год от остатка основной суммы долга, увеличенной на 10%.

Страховое возмещение выплачивается выгодоприобретателю (банку).

#### 1.4. Ограничения

- Заемщик должен иметь стаж не менее 6 месяцев по последнему месту работы;
- Гражданство РФ. Для приобретения в Московской области – регистрация в Москве;
- Мораторий на досрочное погашение кредита – первые 6 месяцев пользования кредитом, далее погашение без штрафных санкций. Минимальный размер частичного досрочного погашения – 15 000 рублей. Для кредитов со ставкой 15,0% / 13,0% в рублях – 60 000 рублей;
- Объектами инвестирования являются квартиры в многоквартирных домах в Москве и Московской области;

- В Московской области реализация кредитных продуктов производится совместно с застройщиками, заключившими Генеральное соглашение о сотрудничестве с Банком.

#### **Преимущества**

- Оформление права собственности приобретаемого жилья на заемщика;
- При расчете кредитоспособности принимается во внимание совокупный доход семьи;
- Погашение задолженности по кредиту осуществляется ежемесячно равными долями (аннуитетные платежи), что позволяет заемщику планировать свои расходы;
- Выплаты по кредиту могут составлять до 60% от ежемесячных семейных доходов;
- Экономия на налогах - все проценты по кредиту и часть стоимости квартиры в размере 1 000 000 руб. освобождаются от налога на доходы физических лиц (после оформления права собственности на квартиру).

## **«ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ» ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ В НОВОСТРОЙКАХ**

### **Основные условия**

#### **1.1. Основные характеристики кредита**

- Максимальный размер кредита 50% от стоимости приобретаемой квартиры;
- Срок кредита 10, 15, 20, 30 лет;
- Минимальная процентная ставка:  
На этапе инвестирования – 15,5% в рублях;  
После оформления права собственности на квартиру – 13,5% в рублях.
- Объект кредитования – квартиры в новостройках в Москве и Московской области.

#### **1.2. Обеспечение кредита**

- До оформления права собственности заемщика на квартиру – залог прав требования по инвестиционному контракту. После оформления права собственности – залог приобретаемой недвижимости;
- Доход, достаточный для запрашиваемой суммы кредита. Оценивается индивидуально.

#### **1.3. Страхование**

- Требования по страхованию:

В период строительства:

1. страхование жизни и временной потери трудоспособности заемщика/созаемщика.

После оформления права собственности на квартиру:

1. страхование приобретаемой квартиры от рисков повреждения;
2. страхование жизни и временной потери трудоспособности заемщика/созаемщика;
3. страхование утраты права собственности на квартиру.

Страховые платежи уплачиваются ежегодно. Ориентировочная стоимость страхования составляет до 1,5% в год от остатка основной суммы долга, увеличенной на 10%.

Страховое возмещение выплачивается выгодоприобретателю (банку).

#### **1.4. Ограничения**

- Заемщик должен иметь стаж не менее 6 месяцев по последнему месту работы;
- Гражданство РФ. Для приобретения в Московской области – регистрация в Москве;
- Мораторий на досрочное погашение кредита – первые 6 месяцев пользования кредитом, далее погашение без штрафных санкций. Минимальный размер частичного досрочного погашения – 15 000 рублей;
- Объектами инвестирования являются квартиры в многоквартирных домах в Москве и Московской области;
- В Московской области реализация кредитных продуктов производится совместно с застройщиками, заключившими Генеральное соглашение о сотрудничестве с Банком.

### Преимущества

- Оформление права собственности приобретаемого жилья на заемщика;
- При расчете кредитоспособности принимается во внимание совокупный доход семьи;
- Выплаты по кредиту могут составлять до 60% от ежемесячных семейных доходов;
- Погашение задолженности по кредиту осуществляется ежемесячно равными долями (аннуитетные платежи), что позволяет заемщику планировать свои расходы;
- Экономия на налогах - все проценты по кредиту и часть стоимости квартиры в размере 1 000 000 руб. освобождаются от налога на доходы физических лиц (после оформления права собственности на квартиру).

### **Участие в программах, реализуемых г. Москвой**

Доля кредитов физическим лицам, которые выдаются сегодня КБ «МИА» в рамках социальных программ города, составляет около 11%.

Между Департаментом жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы, Муниципальным унитарным предприятием г. Москвы «Агентство по реализации жилищного займа и субсидий» и КБ «МИА» 01.03.2004 г. было подписано Соглашение, определяющее условия, формы и порядок взаимодействия Сторон в целях повышения эффективности реализации Московской ипотечной программы, а также расширения возможностей использования жителями города, нуждающимися в улучшении жилищных условий, безвозмездных субсидий г. Москвы на строительство или приобретение жилья путем привлечения средств ипотечного кредита для оплаты части стоимости приобретаемого жилья в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

В рамках указанного Соглашения КБ «МИА», являясь в соответствии с п. 4.1. Концепции развития жилищной ипотеки в г. Москве, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 16.01.2001 г. №24-ПП, координатором реализации различных вариантов и схем ипотечного кредитования и организацией, выполняющей реальные финансовые операции на ипотечном рынке, непосредственно осуществляет выдачу ипотечных кредитов физическим лицам, квалифицированным Банком в качестве заемщиков в соответствии со Стандартами предоставления ипотечных кредитов кредитными организациями в рамках проведения производственного этапа Московской ипотечной программы, в том числе получателям субсидий.

Кроме того, КБ «МИА» в рамках Московской ипотечной программы совместно с Государственным унитарным предприятием г. Москвы «Агентство по реализации жилищных займов и субсидий» проводит кредитование жителей г. Москвы, желающих приобрести квартиры в домах-новостройках на этапе строительства под залог имущественных прав на строящееся жилье с последующим оформлением ипотеки квартиры. Банк осуществляет выдачу жителям города, имеющим право на получение безвозмездных субсидий города Москвы, кредитов на приобретение строящихся квартир, реализуемых компаниями, подписавшими с Банком соглашение о сотрудничестве, а именно Товариществом на вере (Коммандитное товарищество) «ДСК-1 и Компания» и Товариществом на вере (Коммандитное товарищество) «СУ-№155 и Компания».

Так, по состоянию на 01.06.2005 г. КБ «МИА» рассмотрел 58 кредитных заявок только от тех жителей Москвы, которые имеют право на получение безвозмездных субсидий. Из общего числа изученных кредитных заявок 43 были одобрены Банком, 12 из них уже удовлетворены, остальные находятся в стадии оформления кредитов. Данной категории заемщиков Банк предоставил кредиты на общую сумму порядка 7,8 млн руб., из которых 3,2 млн руб. приходится на кредиты, выданные на покупку строящегося жилья, а 4,6 млн руб. – на приобретение квартир на вторичном рынке.

Совместно с ГУП города Москвы «Агентство по реализации жилищного займа и субсидий» и Департаментом жилищного фонда и жилищной политики г. Москвы КБ «МИА» подписал регламент по организации работы с очередниками города, получающими субсидию и ипотечный кредит.

В октябре 2004 г. КБ «МИА» подписал с ОАО «Строительная сберегательная касса» Соглашение о сотрудничестве, предметом которого является определение общих условий взаимодействия сторон по развитию механизма приобретения жилья в домах-новостройках на этапе строительства с использованием ипотечных кредитов, предоставленных КБ «МИА». По мнению Банка договором предусмотрен наиболее приемлемый вариант для сотрудничества между КБ «МИА» и ССК, при котором непосредственно Банк выдает заемщикам (клиентам ССК) ипотечные кредиты на приобретение как готового жилья, так и кредиты, предоставляемые под залог прав по инвестиционному контракту (договору долевого участия). При этом до оформления права

собственности заемщика на квартиру залогом по кредиту будут являться права требования по инвестиционному контракту, а после оформления права собственности – приобретаемая недвижимость. Ипотечные кредиты выдаются заемщикам (клиентам ССК) на стандартных для КБ «МИА» условиях, т.е. срок кредитования может устанавливаться до 30 лет, а минимальная процентная ставка по кредитам, предоставляемым КБ «МИА» в российских рублях составляет 13% годовых.

**Таблица 9. Прогнозируемые КБ «МИА» объемы кредитования заемщиков на покупку жилья по схеме взаимодействия с ССК**

	Объем строительства, кв. м	Цена 1 кв. м жилья (USD)	Объем продаж		Объем кредитования*	
			млн USD	млн RUR (по курсу 28,00)	млн USD	млн RUR (по курсу 28,00)
2005 г.	50 000	800	40	1 120	28	784
2006 г.	200 000	800	160	4 480	112	3 136

Источник: КБ «МИА»

\* Объем кредитования уменьшен относительно объема строящегося жилья на размер первоначального взноса заемщика (30%), приобретающего жилье на кредитные средства.

В целях улучшения жилищных условий молодых семей в соответствии с федеральной целевой программой «Жилище» на 2002-2010 гг., городской программой «Молодежь Москвы» на 2001-2003 гг. и в соответствии с Концепцией, одобренной постановлением Правительства Москвы от 12.02.2002 №118-ПП «О первоочередных мерах по обеспечению прав молодых семей на жилище», Правительство Москвы Постановлением от 01.10.2002 г. №805-ПП утвердило московскую программу «Молодой семье – доступное жилье» на 2003-2005 гг. В рамках данной программы Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы 17.07.2003 г. заключил с КБ «МИА» соглашение о совместных действиях в целях обеспечения молодых семей – участников программы жильем с использованием в качестве механизма накопления денежных средств облигаций Банка первого выпуска.

## 5.2 Коммерческая ипотека

По состоянию на 01.04.2005 г. портфель коммерческой ипотеки КБ «МИА» составлял 1 924 млн руб. По итогам 2004 г. объем выданных коммерческих ипотечных кредитов на балансе Банка увеличился почти на 90%.

Просроченные ссуды в структуре портфеля коммерческой ипотеки Банка отсутствуют.

**Таблица 10. Кредитный портфель коммерческой ипотеки КБ «МИА» в динамике**

	01.01.2003	01.01.2004	01.01.2005	01.04.2005
Коммерческая ипотека, млн руб.	466,7	1 015,5	1 925,2	1 924,2
Темпы роста, %	-	117,6%	89,6%	0,0%
Доля коммерческой ипотеки в общем кредитном портфеле	98,7%	97,9%	95,5%	93,9%
Число заемщиков – юридических лиц	7	28	44	44
Диапазон размера кредита (остаток ссудной задолженности), млн руб.	7,8 – 121,5	2,4 – 120,0	2,1 – 144,9	2,1 – 144,9
Средняя величина остатка ссудной задолженности, млн руб.	66,7	36,3	43,8	43,7
Темпы роста, %	-	-45,6%	20,6%	0,0%

Источник: КБ «МИА»

**Таблица 11. Показатели концентрации кредитного портфеля коммерческой ипотеки, млн руб.**

	01.01.2003	01.01.2004	01.01.2005	01.04.2005
Объем портфеля	466,7 (100,0%)	1 015,5 (100,0%)	1 925,2 (100,0%)	1 924,2 (100,0%)
Число заемщиков – юридических лиц	7	28	44	44
В т.ч. доля 5 крупнейших	436,9 (93,6%)	490,3 (48,3%)	558,4 (29,0%)	558,4 (29,0%)
10 крупнейших	466,7 (100,0%)	752,5 (74,1%)	952,5 (49,5%)	952,5 (49,5%)
20 крупнейших	466,7 (100,0%)	970,0 (95,5%)	1 487,7 (77,3%)	1 485,8 (77,2%)

Источник: КБ «МИА»

Заемщиками КБ «МИА» в рамках коммерческой ипотеки являются коммерческие организации среднего и малого бизнеса любого рода деятельности, предоставляющие в аренду помещения, принадлежащие им на праве собственности. Все заемщики КБ «МИА» - юридические лица являются несвязанными и неаффилированными с Банком и его учредителем.

Все ипотечные кредиты, выдаваемые под залог коммерческой недвижимости, предоставляются КБ «МИА» на условиях Стандартов предоставления ипотечных кредитов кредитными организациями в рамках проведения производственного этапа Московской ипотечной программы и являются типовыми. Основной валютой кредитования являются рубли, срок кредитования составляет не менее 10 лет, сумма кредита не может превышать 70% рыночной стоимости объекта залога, оцененной независимым оценщиком, предусмотрено обязательное имущественное страхование.

Процентная ставка обсуждается с заемщиком индивидуально и зависит от конъюнктуры рынка и стоимости привлеченных КБ «МИА» с рынка ресурсов. Эффективная ставка по кредиту рассчитывается по формуле:

$$I = C * R_i / R_{i-1} + b * 100 / d_i * (R_i / R_{i-1} - 1), \text{ где:}$$

- I – расчетный процент годовых по кредиту, где I не может быть меньше C;
- C – базовая процентная ставка для расчета, % годовых;
- $R_i$  – курс доллара США, рассчитываемый как среднее арифметическое значение официальных курсов ЦБ РФ, действующих в течение пяти календарных дней, предшествующих дате окончания процентного периода;
- $R_{i-1}$  – курс доллара США, рассчитываемый как среднее арифметическое значение официальных курсов ЦБ РФ, действующих в течение пяти календарных дней, предшествующих дате окончания предыдущего процентного периода;
- b – количество календарных дней в текущем году (365 или 366);
- $d_i$  – количество дней в соответствующем процентном периоде.

Средняя базовая ставка (C), применяемая в расчете, составляет в настоящее время 14% годовых, но может изменяться в ту или иную сторону в зависимости от условий конкретного кредита и качества заемщика.

Главные требования, предъявляемые к заемщику - юридическому лицу, – безупречное финансовое состояние и надежная кредитная история. Финансовое состояние заемщика оценивается по специальным методикам, разработанным КБ «МИА». При оценке кредитоспособности заемщика во внимание принимается, в частности, реальный уровень собственного капитала заемщика, уровень и стабильность потока ликвидности, наличие обеспечения задолженности заемщика (наличие залога, гарантий, поручительств по выданным кредитам). Кроме этого, заемщик предоставляет Банку свой бизнес-план и ТЭО по кредиту. Необоснованность расчетов, приведенных в бизнес-плане, может служить поводом для отказа заемщику в получении кредитных средств.

Предметом ипотеки при кредитовании юридических лиц в соответствии со Стандартами МИА могут являться:

- отдельные квартиры в многоквартирных жилых домах, завершающих строительство и введенных в эксплуатацию в установленном порядке;
- нежилые помещения в объектах жилого и нежилого фондов или определенные части указанных объектов, признаваемые самостоятельным объектом недвижимости, права на которые зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, используемые в предпринимательской деятельности или в потребительских целях;
- объекты жилого и нежилого фондов, используемые в предпринимательской деятельности или в потребительских целях, должны быть завершены строительством и введены в эксплуатацию в установленном порядке.
- земельные участки различного целевого назначения, за исключением земельных участков, оборот которых не допускается или ограничен (в части возможности передачи земельного участка в ипотеку, либо ограничен иным образом, препятствующим возникновению и/или исполнению ипотечного обязательства) федеральными законами.

Строящаяся коммерческая недвижимость Банком не кредитруется.

Таблица 12. Состав портфеля коммерческой ипотеки по состоянию на 01.04.2005 г.

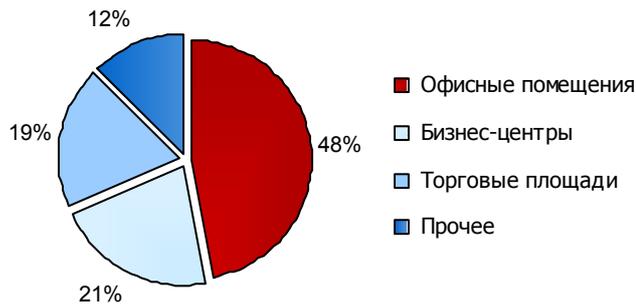
	Размер кредита, руб.	Объект обеспечения	Площадь объекта, кв. м	Рыночная стоимость объекта, руб.
1.	144 880 000	Бизнес-центр, г. Москва	11 045,8	206 977 340
2.	108 000 000	Офисы, г. Москва	6 836,6	180 723 770
3.	108 000 000	Офисы, г. Москва	1 715,1	175 150 000
4.	100 380 000	Бизнес-центр, г. Москва	1 763,4	143 405 500
5.	97 187 200	Офисы, г. Москва	1 758,6	155 327 000
6.	88 125 520	Магазин, г. Москва	2 397,2	201 472 440
7.	87 000 000	Земельный участок и торговые площади, Московская обл.	12 400,0 3 158,9	152 872 194
8.	79 516 800	Офисы, г. Москва	1 718,3	151 767 000
9.	75 110 000	Магазин, г. Москва	1 543,5	107 485 000
10.	64 340 640	Магазин, г. Москва	2 397,2	197 063 000
11.	60 174 000	Офисы, г. Москва	1 768,7	85 620 000
12.	59 920 000	Офисы, г. Москва	1 766,4	85 970 000
13.	56 012 800	Офисы, г. Москва	1 064,6	94 000 000
14.	55 350 000	Офисы, г. Москва	1 489,6	87 990 113
15.	54 552 200	Кафе, магазин, г. Москва	1 261,8	77 931 720
16.	53 524 800	Фитнес-центр, г. Москва	1 493,1	96 195 000
17.	52 890 000	Бизнес-центр, г. Москва	1 073,1	75 560 727
18.	50 700 000	Офисы, г. Москва	1 701,5	98 978 000
19.	46 200 000	Офисы, г. Москва	1 842,7	84 098 476
20.	43 900 000	Офисы, г. Москва	1 769,2	107 338 000
21.	43 830 000	Бизнес-центр, г. Москва	3 476,6	73 399 000
22.	43 830 000	Бизнес-центр, г. Москва	3 219,0	68 198 000
23.	42 900 000	Офисы, г. Москва	1 080,2	66 769 000
24.	32 700 000	Офисы, г. Москва.	899,3	46 850 000
25.	30 982 500	Магазин, г. Москва	1 481,4	58 501 406
26.	27 100 000	Офисы, г. Москва	931,9	39 772 094
27.	21 272 400	Магазин, г. Москва	1 179,5	33 767 584
28.	20 400 000	Магазин, г. Тула	1 210,7	40 908 000
29.	20 192 900	Земельный участок, Московская обл.	148 800,0	28 847 052
30.	19 214 100	Магазин, г. Москва	932,5	42 404 893
31.	17 651 200	Магазин, г. Москва	1 232,1	87 098 448
32.	17 470 000	Магазин, г. Тула	870,0	24 962 000
33.	15 907 500	Ресторан, г. Москва	511,8	25 200 560
34.	14 000 000	Офисы, г. Москва	558,3	28 495 048

	Размер кредита, руб.	Объект обеспечения	Площадь объекта, кв. м	Рыночная стоимость объекта, руб.
35.	13 800 000	Офисы, г. Москва	486,5	23 200 000
36.	13 611 600	Магазин, г. Москва	1 038,9	40 644 794
37.	11 530 000	Бизнес-центр, г. Москва	234,6	16 469 980
38.	8 240 000	Бизнес-центр, г. Москва	167,2	11 773 320
39.	7 137 000	Бизнес-центр, г. Москва	144,8	10 196 040
40.	6 056 600	Аптека, г. Москва	488,1	10 298 097
41.	3 501 000	Офисы, г. Москва	95,9	5 559 565
42.	2 637 000	Офисы, г. Москва	57,6	3 979 470
43.	2 375 100	Магазин, г. Москва	131,4	3 779 000
44.	2 142 000	Квартира, г. Москва	839,0	3 494 960
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 924 244 860</b>		<b>232 032,6</b>	<b>3 360 493 591</b>

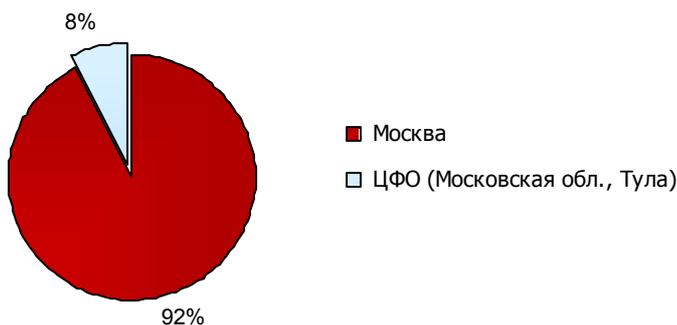
Источник: КБ «МИА»

#### Рисунок 4. Структура портфеля коммерческой ипотеки Банка

##### По функциональному назначению объектов – предметов ипотеки



##### По географическому принципу



Источник: КБ «МИА»

### 5.3 Рефинансирование кредитов банков-партнеров

Одной из основных задач КБ «МИА» является создание и поддержка в городе вторичного рынка ипотечных кредитов и – в рамках данной задачи – организация системы выкупа на рыночных условиях и в соответствии со Стандартами КБ «МИА» у коммерческих банков Москвы прав (требований) по договорам ипотечного кредитования.

Объем портфеля выкупленных КБ «МИА» у банков-партнеров ипотечных кредитов постепенно увеличивается, хотя на сегодняшний день он все еще достаточно небольшой – по состоянию на 01.04.2005 г. портфель рефинансированных кредитов оценивался в 23,9 млн руб.

**Таблица 13. Портфель выкупленных КБ «МИА» у банков-партнеров ипотечных кредитов в динамике**

	01.01.2003	01.01.2004	01.01.2005	01.04.2005
Выкупленные кредиты, тыс. руб.	5 918	19 803	21 634	23 910
Темпы роста, %		234,6%	9,2%	10,5%

Источник: КБ «МИА»

Партнерами КБ «МИА» в рамках Московской ипотечной программы, предлагающими своим клиентам кредитные продукты Банка, являются на сегодня следующие коммерческие банки:

- ОАО «Банк Москвы»;
- АКБ «Российский капитал»;
- АКБ «Русский Банкирский Дом»;
- ООО КБ «Капитал Кредит»;
- ОАО «Собинбанк»;
- КБ «ДельтаКредит»;
- КБ «Соцгорбанк» (ОАО);
- КБ «Спецсетьстройбанк» (ООО);
- КБ «Система»;
- АКБ «Гранит» (ЗАО);
- КБ «БФГ-Кредит»;
- КБ «Республиканский банк» (ЗАО);
- КБ «Тамбовкредитпромбанк»;
- АКБ «Совфинтрейд» (ЗАО);
- ЗАО КБ «КЕДР»;
- КБ «Инвестиционный городской банк»;
- КБ «Одинбанк».

В 2005 г. КБ «МИА» принял решение о существенном снижении ставки рефинансирования ипотечных кредитных продуктов, разработанных в соответствии со Стандартами предоставления ипотечных кредитов кредитными организациями в рамках проведения производственного этапа Московской ипотечной программы и предоставляемых банками-партнерами.

Причиной этому послужило общее снижение КБ «МИА» процентных ставок по самостоятельно предоставляемым населению ипотечным кредитам. Начиная с 01.05.2005 г., установлены следующие ставки рефинансирования ипотечных кредитных продуктов:

- Ставка рефинансирования рублевых кредитов, выданных Квалифицированными кредиторами на условиях «Стандартный» (приобретение жилья на вторичном рынке), снижается до 13,5% годовых. Ставка рефинансирования рублевых кредитов, выданных Квалифицированными кредиторами на условиях «Стандартный» (приобретение жилья на вторичном рынке), при условии, что сумма предоставленного кредита превышает 3 млн руб. снижается до 13,0% годовых;
- Ставка рефинансирования рублевых кредитов, выданных Квалифицированными кредиторами на условиях «Минимальный взнос» (приобретение жилья на вторичном рынке), составляет 15,5% годовых. После достижения размера остатка основного долга по кредиту 70% от стоимости квартиры ставка рефинансирования снижается до 13,5% годовых;
- Ставка рефинансирования рублевых кредитов, выданных Квалифицированными кредиторами на условиях «Индивидуальный» (приобретение жилья на вторичном рынке), снижается до 13,5% годовых.

## 5.4 Планы развития кредитного портфеля

Ближайшие планы Банка предусматривают достаточно серьезный рост кредитного портфеля. Уже к началу будущего года он должен превысить 3 млрд руб. Рост кредитного портфеля планируется в рамках и коммерческой, и жилой ипотеки. Так, по состоянию на 01.06.2005 г. КБ «МИА» сформировал пакет ипотечных коммерческих кредитных заявок в объеме 500 млн руб. Порядка 40% поданных заявок уже прошли процедуру рассмотрения на Кредитно-финансовом комитете Банка и были утверждены. Остальные заявки находятся на стадии рассмотрения и по ним идет работа, связанная с формированием кредитных досье. Стабильный поток кредитных заявок (в среднем одна в день) поступает в настоящее время на рассмотрение и от физических лиц.

К началу 2008 г. КБ «МИА» планирует довести совокупный объем ипотечного портфеля до 8 млрд руб., а долю жилищных ипотечных кредитов в структуре портфеля довести до 40%.

**Таблица 14. Планы развития кредитного портфеля КБ «МИА»**

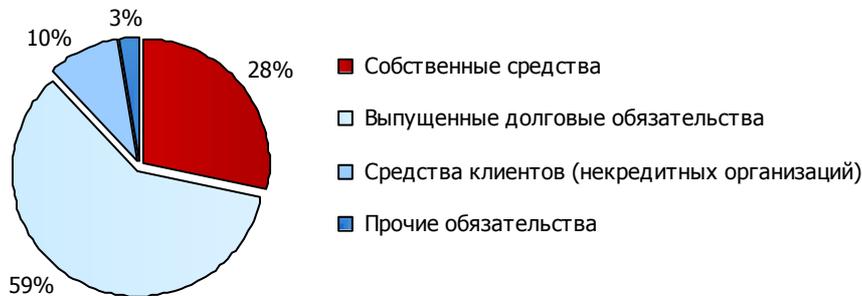
	<b>01.04.2005</b>	<b>01.01.2006</b>	<b>01.01.2007</b>	<b>01.01.2008</b>
Число заемщиков				
юридических лиц	44	90	159	163
физических лиц	86	184	1 300	3 000
<b>Общий объем кредитного портфеля, млн руб.</b>	<b>2 050 (100,0%)</b>	<b>3 050 (100,0%)</b>	<b>5 550 (100,0%)</b>	<b>8 050 (100,0%)</b>
Темпы роста		48,8%	82,0%	45,0%
Жилая ипотека, млн руб.	126 (5,0%)	339 (11,1%)	780 (14,1%)	3 136 (39,0%)
в т.ч. в рамках социальных программ	12 (0,6%)	37 (1,2%)	325 (5,9%)	650 (8,1%)
в т.ч. рефинансирование	24 (1,2%)	32 (1,0%)	50 (0,9%)	101 (1,3%)
Коммерческая ипотека, млн руб.	1 924 (93,9%)	2 711 (88,9%)	4 770 (85,9%)	4 914 (61,0%)

Источник: КБ «МИА»

## 6. Источники финансирования

В структуре пассивов МИА возможно выделить две основных статьи – источников финансирования активных операций, это – собственный капитал Банка и выпущенные им долговые ценные бумаги.

**Рисунок 5. Структура пассивов КБ «МИА» на 01.04.2005 г.**



Источник: КБ «МИА»

По состоянию на 01.04.2005 г. собственный капитал Банка оценивался в 838 млн руб., из них 790 млн приходится на уставный капитал.

Уставный капитал МИА при его создании составил 120 млн руб. После регистрации второй эмиссии акций в марте 2002 г. уставный капитал Банка увеличился до 456 млн руб., а в первом квартале 2004 г. в результате размещения обыкновенных именных акций третьего выпуска – до 790 млн руб.

Выпущенные долговые обязательства на сегодняшний день представлены размещенным в ноябре 2002 г. облигационным займом КБ «МИА». Номинальный объем первого выпуска облигаций Банка составил 2,2 млрд руб. Срок обращения облигаций – 10 лет, условиями выпуска предусмотрено поэтапное (10% в год) погашение основной части долга.

С момента размещения облигаций первого выпуска в 2002 г. по настоящее время КБ «МИА» осуществил десять купонных выплат и два частичных погашения суммы основного долга. Все платежи были проведены строго в срок, установленный эмиссионными документами, и в полном объеме.

**Таблица 15. Состоявшиеся выплаты по облигациям первого выпуска**

Дата	Номер купона	Сумма выплаченного купонного дохода, руб.	Частичное погашение суммы основного долга, руб.	Всего выплат, руб.
10.02.03	1	12 652 400,00		12 652 400,00
11.05.03	2	15 091 920,00		15 091 920,00
09.08.03	3	17 927 820,00		17 927 820,00
07.11.03	4	23 126 863,14	220 000 000,00	243 126 863,14
05.02.04	5	23 863 126,00		23 863 126,00
05.05.04	6	37 748 645,66		37 748 645,66
03.08.04	7	70 686 000,00		70 686 000,00
01.11.04	8	48 818 000,00	220 000 000,00	268 818 000,00
30.01.05	9	43 406 000,00		43 406 000,00

<b>Дата</b>	<b>Номер купона</b>	<b>Сумма выплаченного купонного дохода, руб.</b>	<b>Частичное погашение суммы основного долга, руб.</b>	<b>Всего выплат, руб.</b>
30.04.05	10	43 406 000,00		43 406 000,00
<b>ИТОГО</b>		<b>336 726 774,80</b>	<b>440 000 000,00</b>	<b>776 726 774,80</b>

Источник: КБ «МИА»

Первый выпуск облигаций Банка был размещен под гарантию Правительства г. Москвы. В августе 2004 г. решением Совета директоров Банка России облигации КБ «МИА» первого выпуска были включены в ломбардный список ЦБ РФ.

Основным направлением работы МИА в 2005-2006 гг. является широкое использование механизма формирования пулов ипотечных кредитов и выпуск с целью их рефинансирования корпоративных и ипотечных облигаций на организованном рынке ценных бумаг.

Для достижения этой цели Банк ставит перед собой следующие основные задачи:

- организация второго выпуска корпоративных облигаций Банка объемом 1 млрд рублей и его размещение на рынке в июле-августе 2005 г.;
- формирование пула ипотечных кредитов, организация первого выпуска ипотечных облигаций Банка объемом 1,5 млрд руб. и его размещение на рынке в ноябре-декабре 2005 г.;
- организация третьего выпуска корпоративных облигаций Банка объемом 1 млрд руб. и его размещение на рынке в марте-апреле 2006 г.;
- формирование пула ипотечных кредитов, организация пятого выпуска ипотечных облигаций Банка объемом 2,5 млрд руб. и его размещение на рынке в июне-июле 2006 г.

## Приложение:

## бухгалтерская отчетность Банка за 2004 г. и 1-й квартал 2005 г.

## БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС (публикуемая форма) на 01.01.2005 года

Номер п/п	Наименование статьи	Данные на отчетную дату	Данные на начало отчетного года
1	2	3	4
<b>I</b>	<b>АКТИВЫ</b>		
1	Денежные средства	0	0
2	Средства кредитных организаций в ЦБ РФ	190 586	407 972
2.1	Обязательные резервы	408	26
3	Средства в кредитных организациях	13 705	585
4	Чистые вложения в торговые ценные бумаги	43 720	43 414
5	Чистая ссудная задолженность	2 444 233	1 357 021
6	Чистые вложения в инвестиционные ценные бумаги, удерживаемые до погашения	0	0
7	Чистые вложения в ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	200 000	0
8	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	29 932	3 031
9	Требования по получению процентов	1 397	4 118
10	Прочие активы	14 411	2 864
<b>11</b>	<b>Всего активов</b>	<b>2 937 984</b>	<b>1 819 005</b>
<b>II</b>	<b>ПАССИВЫ</b>		
12	Кредиты ЦБ РФ	0	0
13	Средства кредитных организаций	13 874	14 727
14	Средства клиентов (некредитных организаций)	280 814	546
14.1	Вклады физических лиц	0	0
15	Выпущенные долговые обязательства	1 760 000	967 860
16	Обязательства по уплате процентов	42 056	16 993
17	Прочие обязательства	344	315 015
18	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и по операциям с резидентами офшорных зон	22	0
<b>19</b>	<b>Всего обязательств</b>	<b>2 097 110</b>	<b>1 315 141</b>
<b>III</b>	<b>ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ</b>		
20	Средства акционеров (участников)	790 224	456 000
20.1	Зарегистрированные обыкновенные акции и доли	790 224	456 000
20.2	Зарегистрированные привилегированные акции	0	0
20.3	Незарегистрированный уставный капитал неакционерных кредитных организаций	0	0
21	Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0

Номер п/п	Наименование статьи	Данные на отчетную дату	Данные на начало отчетного года
1	2	3	4
22	Эмиссионный доход	57 556	57 556
23	Переоценка основных средств	0	0
24	Расходы будущих периодов и предстоящие выплаты, влияющие на собственные средства (капитал)	45 896	18 324
25	Фонды и неиспользованная прибыль прошлых лет в распоряжении кредитной организации (непогашенные убытки прошлых лет)	7 843	2 010
26	Прибыль к распределению (убыток) за отчетный период	31 147	6 622
<b>27</b>	<b>Всего источников собственных средств</b>	<b>840 874</b>	<b>503 864</b>
<b>28</b>	<b>Всего пассивов</b>	<b>2 937 984</b>	<b>1 819 005</b>
<b>IV</b>	<b>ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
29	Безотзывные обязательства кредитной организации	2 200	15 490
30	Гарантии, выданные кредитной организацией	0	0

Операции, подлежащие отражению по разделу V «Счета доверительного управления», не осуществлялись.

## ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ (публикуемая форма) за 2004 год

Номер п/п	Наименование статьи	Данные за отчетный период	Данные за соответствующий период прошлого года
1	2	3	4
	<b>Проценты полученные и аналогичные доходы от:</b>		
1	Размещения средств в кредитных организациях	4 255	14 050
2	Ссуд, предоставленных клиентам (некредитным организациям)	275 727	174 452
3	Оказание услуг по финансовой аренде (лизингу)	0	0
4	Ценных бумаг с фиксированным доходом	3 781	4 530
5	Других источников	9	0
6	Всего процентов полученных и аналогичных доходов	283 772	193 032
	<b>Проценты уплаченные и аналогичные расходы по:</b>		
7	Привлеченным средствам кредитных организаций	-485	-28
8	Привлеченным средствам клиентов (некредитных организаций)	0	0
9	Выпущенным долговым обязательствам	-181 116	-129 386
10	Всего процентов уплаченных и аналогичных расходов	-181 601	-129 414
<b>11</b>	<b>Чистые процентные и аналогичные доходы</b>	<b>102 171</b>	<b>63 618</b>
12	Чистые доходы от операций с ценными бумагами	61 905	16 927
13	Чистые доходы от операций с иностранной валютой	180	-64
14	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами и прочими финансовыми инструментами	0	0
15	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	-2 524	-1 549
16	Комиссионные доходы	691	2
17	Комиссионные расходы	-459	-379
18	Чистые доходы от разовых операций	-7	-37
19	Прочие чистые операционные доходы	-1 157	-1 443
20	Административно-управленческие расходы	-63 712	-49 949
21	Резервы на возможные потери	-52 671	-6 083
<b>22</b>	<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>44 417</b>	<b>21 043</b>
23	Начисленные налоги (включая налог на прибыль)	-13 526	-14 421
<b>24</b>	<b>Прибыль за отчетный период</b>	<b>30 891</b>	<b>6 622</b>

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС (публикуемая форма) на 01.04.2005 года**

Номер п/п	Наименование статьи	Данные на отчетную дату	Данные на начало отчетного года
1	2	3	4
<b>I</b>	<b>АКТИВЫ</b>		
1	Денежные средства	0	0
2	Средства кредитных организаций в ЦБ РФ	117 790	190 586
2.1	Обязательные резервы	517	408
3	Средства в кредитных организациях	14 451	13 705
4	Чистые вложения в торговые ценные бумаги	43 464	43 720
5	Чистая ссудная задолженность	2 522 736	2 444 233
6	Чистые вложения в инвестиционные ценные бумаги, удерживаемые до погашения	0	0
7	Чистые вложения в ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	200 000	200 000
8	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	31 999	29 932
9	Требования по получению процентов	2 728	1 397
10	Прочие активы	21 786	14 411
<b>11</b>	<b>Всего активов</b>	<b>2 954 954</b>	<b>2 937 984</b>
<b>II</b>	<b>ПАССИВЫ</b>		
12	Кредиты ЦБ РФ	0	0
13	Средства кредитных организаций	23 913	13 874
14	Средства клиентов (некредитных организаций)	280 971	280 814
14.1	Вклады физических лиц	0	0
15	Выпущенные долговые обязательства	1 760 000	1 760 000
16	Обязательства по уплате процентов	48 554	42 056
17	Прочие обязательства	3 470	344
18	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и по операциям с резидентами офшорных зон	0	22
<b>19</b>	<b>Всего обязательств</b>	<b>2 116 908</b>	<b>2 097 110</b>
<b>III</b>	<b>ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ</b>		
20	Средства акционеров (участников)	790 224	790 224
20.1	Зарегистрированные обыкновенные акции и доли	790 224	790 224
20.2	Зарегистрированные привилегированные акции	0	0
20.3	Незарегистрированный уставный капитал неакционерных кредитных организаций	0	0
21	Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0
22	Эмиссионный доход	57 556	57 556
23	Переоценка основных средств	0	0
24	Расходы будущих периодов и предстоящие выплаты, влияющие на собственные средства (капитал)	50 953	45 896

Номер п/п	Наименование статьи	Данные на отчетную дату	Данные на начало отчетного года
1	2	3	4
25	Фонды и неиспользованная прибыль прошлых лет в распоряжении кредитной организации (непогашенные убытки прошлых лет)	38 989	7 843
26	Прибыль к распределению (убыток) за отчетный период	2 230	31 147
<b>27</b>	<b>Всего источников собственных средств</b>	<b>838 046</b>	<b>840 874</b>
<b>28</b>	<b>Всего пассивов</b>	<b>2 954 954</b>	<b>2 937 984</b>
<b>IV</b>	<b>ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
29	Безотзывные обязательства кредитной организации	0	2 200
30	Гарантии, выданные кредитной организацией	0	0

Операции, подлежащие отражению по разделу V «Счета доверительного управления», не осуществлялись.

**ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ (публикуемая форма) за 1 квартал 2005 года**

Номер п/п	Наименование статьи	Данные за отчетный период	Данные за соответствующий период прошлого года
1	2	3	4
	<b>Проценты полученные и аналогичные доходы от:</b>		
1	Размещения средств в кредитных организациях	0	652
2	Ссуд, предоставленных клиентам (некредитным организациям)	66 838	48 345
3	Оказание услуг по финансовой аренде (лизингу)	0	0
4	Ценных бумаг с фиксированным доходом	802	1 214
5	Других источников	0	0
6	Всего процентов полученных и аналогичных доходов	67 640	50 211
	<b>Проценты уплаченные и аналогичные расходы по:</b>		
7	Привлеченным средствам кредитных организаций	-2	-107
8	Привлеченным средствам клиентов (некредитных организаций)	0	0
9	Выпущенным долговым обязательствам	-43 406	-23 863
10	Всего процентов уплаченных и аналогичных расходов	-43 408	-23 970
<b>11</b>	<b>Чистые процентные и аналогичные доходы</b>	<b>24 232</b>	<b>26 241</b>
12	Чистые доходы от операций с ценными бумагами	-265	-98
13	Чистые доходы от операций с иностранной валютой	3	0
14	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами и прочими финансовыми инструментами	0	0
15	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	189	-851
16	Комиссионные доходы	312	7
17	Комиссионные расходы	-109	-109
18	Чистые доходы от разовых операций	-25	-10
19	Прочие чистые операционные доходы	-166	-286
20	Административно-управленческие расходы	-15 651	-14 451
21	Резервы на возможные потери	680	-6 144
<b>22</b>	<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>9 200</b>	<b>4 299</b>
23	Начисленные налоги (включая налог на прибыль)	-6 970	-2 343
<b>24</b>	<b>Прибыль за отчетный период</b>	<b>2 230</b>	<b>1 956</b>

## Контактная информация

### ЭМИТЕНТ

---

Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство» (Открытое акционерное общество)

127055, г. Москва, ул. Тихвинская д. 9, стр. 1

Тел.: (095) 721-19-27, факс: (095) 972-64-64

[www.mia.ru](http://www.mia.ru)

### ОРГАНИЗАТОР, АНДЕРРАЙТЕР, ПЛАТЕЖНЫЙ АГЕНТ

---

Акционерный банк «Инвестиционно-банковская группа НИКойл» (Открытое акционерное общество)

119048, г. Москва, ул. Ефремова, д. 8

Тел.: (095) 705-90-39, 785-12-12, факс: (095) 745-70-10

[www.ibnikoil.ru](http://www.ibnikoil.ru)

### УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ

---

Некоммерческое партнерство «Национальный депозитарный центр» («НДЦ»)

125009, г. Москва, Средний Кисловский пер, д. 1/13, стр. 4

Тел.: (095) 956-27-90, 956-27-91, факс: (095) 956-27-92

[www.ndc.ru](http://www.ndc.ru)

### ФОНДОВАЯ БИРЖА

---

ЗАО «Фондовая биржа ММВБ»

125009, г. Москва, Большой Кисловский пер., д. 13, стр. 1

Тел.: (095) 234-48-11, факс: (095) 705-96-22

[www.micex.ru](http://www.micex.ru)