



**ОБЛИГАЦИОННЫЙ ЗАЕМ**  
**КБ «Московское ипотечное агентство» (ОАО)**  
**серии 03**  
**1 500 000 000 рублей**

**Инвестиционный меморандум**

**Организатор выпуска**



**Февраль 2006 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>16</b>
<b>4. АКЦИОНЕРЫ И ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ .....</b>	<b>18</b>
<b>5. РЕЙТИНГОВАЯ ОЦЕНКА.....</b>	<b>19</b>
<b>6. ОБЗОР КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ БАНКА .....</b>	<b>20</b>
<b>6.1 Жилая ипотека .....</b>	<b>22</b>
<b>6.2 Коммерческая ипотека .....</b>	<b>42</b>
<b>6.3 Рефинансирование кредитов банков-партнеров.....</b>	<b>47</b>
<b>6.4 Планы развития кредитного портфеля.....</b>	<b>49</b>
<b>7. ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ .....</b>	<b>50</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ:</b>	
<b>БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ БАНКА ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2005 Г. ....</b>	<b>52</b>
<b>КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>55</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 Коммерческого Банка «Московское ипотечное агентство» (Открытое Акционерное Общество) (ранее и далее – Эмитент, Банк, МИА).

Объем размещаемого облигационного займа составляет 1 500 млн рублей, срок обращения выпуска – 6 лет. Ставка 1-го купона по облигациям будет определена по итогам конкурса при размещении. Одновременно с утверждением даты начала размещения Эмитент примет решение о числе купонов, процентная ставка по которым будет приравнена к ставке 1-го купона, а также решение о приобретении облигаций по требованию их владельцев по окончании последнего купонного периода с известной ставкой.

Средства, привлеченные в ходе размещения облигаций, Банк намерен направить на формирование пула ипотечных кредитов с целью формирования ипотечного покрытия для выпуска ипотечных ценных бумаг Банка.

**Таблица 1. Основные условия выпуска облигаций**

<b>Эмитент</b>	КБ «МИА» (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>	03
<b>Государственный регистрационный номер выпуска</b>	40303344В от 18.01.2006 г.
<b>Номинальный объем выпуска</b>	1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей
<b>Номинал одной облигации</b>	1 000 (Одна тысяча) рублей
<b>Срок обращения</b>	6 лет (2 184 дня)
<b>Купонный период</b>	3 месяца (91 день)
<b>Количество купонов</b>	24
<b>Ставка купона</b>	Ставка 1-го купона определяется по итогам конкурса в день начала размещения выпуска; одновременно с утверждением даты начала размещения Эмитент может принять решение об установлении процентной ставки по 2-му и любому количеству последующих купонов равными процентной ставке по 1-му купону (n – порядковый номер последнего купонного периода, по которому Эмитентом установлена процентная ставка, равная ставке 1-го купона); ставка последующих купонов назначается Эмитентом не позднее чем за 15 дней до даты окончания последнего известного купона

<b>Приобретение облигаций по требованию владельцев с возможностью дальнейшего обращения (оферта)</b>	<p>По окончании n-го купонного периода по цене 100% от номинала (плюс НКД)</p> <p>Период предъявления требований: последние 5 рабочих дней n-го купонного периода</p> <p>Дата приобретения: 7-й рабочий день (n+1)-го купонного периода</p> <p>Агент по исполнению оферты: ООО «УРАЛСИБ Кэпитал»</p>
<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 выпуска</b>	Финансовая корпорация «УРАЛСИБ»
<b>Андеррайтер (продавец при размещении)</b>	ООО «УРАЛСИБ Кэпитал»
<b>Платежный агент</b>	ОАО «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 2004 г. 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 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, за период 2001-2004 гг. среднероссийская цена на недвижимость выросла на 81,2%. 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, за период 2001-2004 гг. 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% об 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. 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. Неразвитость 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

Название организации	Общий объем выданных кредитов, тыс. долл.	Тип жилья, на которое выдаются деньги	Валюта кредита	Минимальная и максимальная суммы кредита	Размер первоначального взноса	Процентная ставка (% годовых)	Срок кредитования (лет)	Стоимость рассмотрения кредитной заявки
<b>СБЕРБАНК</b>	1 887 000	Вторичный и первичный рынок жилья	RUR USD EUR	Нет	10-30%	RUR 18%, USD, EUR 11%	До 15	0
<b>АИЖК</b>	325 600	Вторичный рынок жилья	RUR	Нет	От 30%	14%	До 27	По тарифам банка
<b>ДЕЛЬТАКРЕДИТ</b>	200 000	Вторичный рынок жилья	USD	Москва, МО и СПб от \$20 тыс., Лен. обл. от \$15 тыс.	От 25%	От 10,5%	10	0
		Вторичный рынок жилья	USD	Москва, МО и СПб от \$20 тыс., Лен. обл. от \$15 тыс.	От 25%	От 9,5% + LIBOR	15, 20	0
		Вторичный рынок жилья	USD	Москва, МО и СПб от \$20 тыс., Лен. обл. от \$15 тыс.	От 20%	От 13%	25	0
		Вторичный рынок жилья	RUR	Москва, МО и СПб от \$20 тыс., Лен. обл. от \$15 тыс.	От 30%	15,25%	10, 20	0
<b>РАЙФФАЙЗЕНБАНК (АВСТРИЯ)</b>	170 200	Вторичный рынок жилья	USD	От \$20 тыс.	От 30%	10-14%	1-15	0
		Первичный рынок жилья	USD	От \$20 тыс.	От 30%	На стадии строительства 14%; после оформления в собственность 10-14%	1-15	0
<b>ВНЕШТОРГБАНК РОЗНИЧНЫЕ УСЛУГИ</b>	120 000	Вторичный рынок жилья	RUR USD EUR	От \$5 тыс. до \$1 млн	От 15%	RUR 13-14%, USD, EUR 9,8-12%	5-25	\$43-85

Название организации	Общий объем выданных кредитов, тыс. долл.	Тип жилья, на которое выдаются деньги	Валюта кредита	Минимальная и максимальная суммы кредита	Размер первоначального взноса	Процентная ставка (% годовых)	Срок кредитования (лет)	Стоимость рассмотрения кредитной заявки
<b>ВНЕШТОРГБАНК РОЗНИЧНЫЕ УСЛУГИ</b>	120 000	Первичный рынок жилья	RUR USD	От \$10 тыс. до \$500 тыс.	От 15%	На этапе строительства RUR от 17%, USD 12,5-13,5%; после оформления прав собственности RUR от 15%, USD 10,5-11,5%	10-20	\$43-85
		Вторичный рынок – коттеджи	USD	От \$30 тыс.	От 30%	10-14%	1-15	0
		Приобретение и строительство коттеджей	RUR USD	От \$1 тыс.	От 20%	RUR 17,5-18%, USD 11,5-12%	До 15	0
<b>ГОРОДСКОЙ ИПОТЕЧНЫЙ БАНК</b>	73 300	Вторичный рынок жилья	RUR USD	От \$10 тыс. до \$400 тыс.	От 10%	RUR от 14,5%, USD от 10,5%	5-15	От \$40
		Вторичный рынок – коттеджи	RUR USD	От \$30 тыс. до \$400 тыс.	От 30%	RUR от 15%, USD от 11,5%	5-15	От \$40
		Покупка земельного участка	USD	От \$30 тыс. до \$400 тыс.	От 40%	От 14%	5-15	От \$40
<b>РОСБАНК</b>	71 000	Вторичный рынок жилья	RUR USD EUR	От \$15 тыс. до \$300 тыс.	От 20%	RUR от 15%, USD, EUR от 10,5%	До 15	\$43
		Первичный рынок	RUR USD EUR	От \$15 тыс. до \$300 тыс.	От 30%	На период строительства RUR от 17%, USD, EUR от 12,5%; после регистрации залога квартиры RUR от 15%, USD, EUR от 10,5%	До 15	\$43
		Под залог имеющейся квартиры	RUR USD EUR	От \$15 тыс. до \$300 тыс.	Нет	RUR от 17%, USD, EUR от 12,5%	До 2	\$43

Название организации	Общий объем выданных кредитов, тыс. долл.	Тип жилья, на которое выдаются деньги	Валюта кредита	Минимальная и максимальная суммы кредита	Размер первоначального взноса	Процентная ставка (% годовых)	Срок кредитования (лет)	Стоимость рассмотрения кредитной заявки
<b>БАНК СОСЬЕТЕ ЖЕНЕРАЛЬ ВОСТОК</b>	45 400	Вторичный рынок жилья	RUR USD EUR	От \$25 тыс.	От 20%	RUR 25%, USD 11%, EUR 13%	1-10	0
		Под залог имеющейся квартиры	RUR USD EUR	От \$25 тыс.	От 30%	RUR 27%, USD 12%, EUR 14%	1-10	0
<b>ГАЗПРОМБАНК</b>	39 780	Первичный рынок жилья	RUR USD EUR	\$9-300 тыс.	От 20%	RUR 17-19%, USD 12-14%	До 15	\$74-149
		Кредитование под залог имеющегося жилого помещения	RUR USD EUR	\$10-300 тыс.	От 30%	RUR 17%, USD 12%	До 10	\$74-149
		Коттедж в Зеленом Мысе, Чигасово-2	RUR USD EUR	До \$500 тыс.	От 30%	RUR 17%, USD 12%	До 15	\$149
<b>НАЦИОНАЛЬНЫЙ РЕЗЕРВНЫЙ БАНК</b>	39 500	Вторичный рынок жилья	USD	От \$15 тыс. до \$350 тыс.	От 15%	От 11%	10-15	От \$46
		Вторичный рынок жилья	USD	От \$15 тыс. до \$350 тыс.	От 5%	От 11%	10-15	От \$46
		Вторичный рынок жилья	USD	От \$15 тыс. до \$350 тыс.	От 15%	От 9,9%	10	От \$46
		Первичный рынок жилья	USD	От \$15 тыс. до \$450 тыс.	От 40%	На инвестиционной стадии 18%; после оформления прав собственности от 9%	10-15	От \$46
		Вторичный рынок – коттеджи	USD	От \$30 тыс. до \$500 тыс.	От 40%	От 13%	10	От \$46
<b>АБСОЛЮТ БАНК</b>	32 200	Вторичный рынок жилья	USD	От \$10 тыс. до \$300 тыс.	От 20%	12%	До 20	\$65-165

Название организации	Общий объем выданных кредитов, тыс. долл.	Тип жилья, на которое выдаются деньги	Валюта кредита	Минимальная и максимальная суммы кредита	Размер первоначального взноса	Процентная ставка (% годовых)	Срок кредитования (лет)	Стоимость рассмотрения кредитной заявки
<b>АБСОЛЮТ БАНК</b>	32 200	Первичный рынок жилья	USD	От \$10 тыс. до \$300 тыс.	От 20%	13,5%	До 20	\$65-165
		Вторичный рынок – коттеджи	USD	От \$30 тыс. до \$1 млн	От 40%	14%	До 10	\$65-165
		Первичный рынок – коттеджи	USD	От \$30 тыс. до \$1 млн	От 40%	16%	До 10	\$65-165
<b>МЕЖДУНАРОДНЫЙ МОСКОВСКИЙ БАНК</b>	31 000	Вторичный рынок жилья	RUR USD	От \$20 тыс. до \$500 тыс.	От 10%	RUR 15-18%, USD 9,9-12,9%	RUR до 15, USD до 20	0
		Любая недвижимость под залог существующей квартиры	RUR USD	От \$20 тыс. до \$500 тыс.	0%	RUR 15-18%, USD 9,9-12,9%	До 10	0
		Таунхаусы в поселке Дубровка	RUR USD	От \$20 тыс. до \$500 тыс.	От 10%	RUR 15-18%, USD 9,9-12,9%	RUR до 15, USD до 20	0
<b>УРАЛСИБ</b>	23 000	Вторичный рынок жилья	RUR USD EUR	От 50 тыс. до 3 млн руб.	От 20%	15%	До 15	0
		Первичный рынок жилья	RUR USD EUR	От 50 тыс. до 3 млн руб.	От 20%	15%	До 15	0
<b>ФОРА-БАНК</b>	22 700	Первичный рынок жилья	USD	\$10-250 тыс.	От 30%	На стадии строительства 16-18%; после оформления прав собственности 10,5-15%	10	С официальным доходом 0, с неофициальным \$40
		Вторичный рынок жилья	RUR USD	\$10-250 тыс.	От 0%	10,5-15%	10, 27	С официальным доходом 0, с неофициальным \$40

Название организации	Общий объем выданных кредитов, тыс. долл.	Тип жилья, на которое выдаются деньги	Валюта кредита	Минимальная и максимальная суммы кредита	Размер первоначального взноса	Процентная ставка (% годовых)	Срок кредитования (лет)	Стоимость рассмотрения кредитной заявки
<b>РУССКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ БАНК</b>	18 850	Вторичный рынок жилья	USD	От \$10 тыс. до \$150 тыс.	От 15%	От 11%	До 20	0
<b>СОЮЗ</b>	12 300	Вторичный рынок жилья	USD	От \$20 тыс. до \$300 тыс.	От 20%	11,5%	До 10	0
		Первичный рынок жилья	USD	От \$20 тыс. до \$300 тыс.	От 20%	На стадии строительства 16%; после оформления права собственности 11,5%	До 10	0
<b>БАНК ЖИЛИЩНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ</b>	11 000	Под залог имеющейся квартиры	RUR	Н/Д	10%	От 13%	До 3	1 000 руб.
		Первичный рынок жилья	USD	От \$10 тыс.	10%	12%	До 3	\$40
<b>ПРОМСВЯЗЬБАНК</b>	7 900	Вторичный рынок жилья, коттеджи	RUR USD	От \$10 тыс. до \$200 тыс.	От 30%	RUR от 15%, USD от 11%	До 15	0
		Первичный рынок жилья, коттеджи	RUR USD	От \$10 тыс. до \$200 тыс.	От 30%	RUR от 18%, USD от 14%	До 15	0
<b>СОБИНБАНК</b>	7 340	Вторичный рынок жилья	USD	Нет	От 15%	11%	20	0
<b>ЕВРОПЕЙСКИЙ ТРАСТОВЫЙ БАНК</b>	7 300	Первичный рынок жилья	USD	\$20-300 тыс.	От 30%	На этапе строительства 18%; после оформления в собственность 12-14%	10	\$43
		Вторичный рынок жилья	RUR	300 тыс. – 14 млн руб.	От 30%	От 15%	10	\$43
<b>ОРГБАНК</b>	7 100	Вторичный рынок жилья коттедж	USD	От \$10 тыс. до \$250 тыс.	От 30%	13-15%	До 10	0
		Вторичный рынок жилья	RUR	От 300 тыс. руб.	От 30%	18-25%	До 3	0

Название организации	Общий объем выданных кредитов, тыс. долл.	Тип жилья, на которое выдаются деньги	Валюта кредита	Минимальная и максимальная суммы кредита	Размер первоначального взноса	Процентная ставка (% годовых)	Срок кредитования (лет)	Стоимость рассмотрения кредитной заявки
<b>ОРГБАНК</b>	7 100	Вторичный рынок жилья	EUR	От 10 тыс. до 250 тыс. евро	От 30%	13%	До 10	0
<b>МОСКОВСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО</b>	6 500	Вторичный рынок жилья	RUR	От \$3 тыс. до \$500 тыс.	От 10%	13,5%	10-30	\$43
		Первичный рынок жилья	RUR	От \$3 тыс. до \$500 тыс.	От 30%	На этапе инвестирования 15,5%; после оформления права собственности на квартиру 13,5%	10-30	\$43
		Под залог имеющегося жилья	RUR	От \$3 тыс. до \$500 тыс.	От 30%	От 14%	10-30	\$43
<b>БАНК ЗЕНИТ</b>	1 800	Вторичный рынок жилья	USD	От \$10 тыс. до \$400 тыс.	От 20%	10-15%	До 10	\$50
		Первичный рынок (только с застройщиками-партнерами)	USD	От \$20 тыс. до \$400 тыс.	От 15%	10-15%	До 10	\$50

Источник: КБ «МИА» по данным журнала «Коммерсантъ-Деньги» №37, 19-25 сентября 2005 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 номер 3344).

Основной целью создания Банка ставилось развитие ипотечного кредитования в Москве, в частности – создание и поддержка в городе вторичного рынка ипотечных кредитов. Банк выступает 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». В августе 2005 г. Банк разместил второй облигационный заем объемом 1 млрд рублей.

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 2,7 млрд руб.



В целях наращивания ипотечного портфеля в 2004-2005 гг. новым направлением в работе КБ «МИА» стала самостоятельная выдача кредитов физическим лицам. В рамках данного направления Банком 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»;
- по состоянию на 01.02.2006 г. Службой розничного ипотечного кредитования Банка были отработаны 1 877 кредитных заявок, по 1 772 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 активное наращивание ипотечного портфеля и размещение в 2006 г. первого выпуска ипотечных облигаций КБ «МИА» объемом 2,5 млрд руб.

#### 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 Совета директоров Банка.

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

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

В феврале 2006 г. рейтинговое агентство Moody's Interfax присвоило КБ «Московское ипотечное агентство» долгосрочный кредитный рейтинг по национальной шкале на уровне Aa2.ru. Агентство Moody's Interfax находится в Москве, его контрольным акционером является Moody's, одно из ведущих международных рейтинговых агентств.

Рейтинг Aa2.ru по национальной шкале отражает относительную кредитоспособность МИА по сравнению с другими российскими банками / эмитентами.

Рейтинг Банка Aa2.ru основан на том, что МИА на 100% принадлежит городу Москве (рейтинг Moody's – Baa2, прогноз – «стабильный»). По мнению Moody's Interfax, существует достаточно высокая вероятность поддержки Банка со стороны собственника, исходя из того, что дефолт МИА имел бы серьёзные последствия для деловой репутации города Москвы. Возможность такой поддержки подтверждается неоднократным пополнением капитала Банка Правительством Москвы с момента его основания в 2000 г. и присутствием в Совете директоров МИА высокопоставленных городских чиновников.

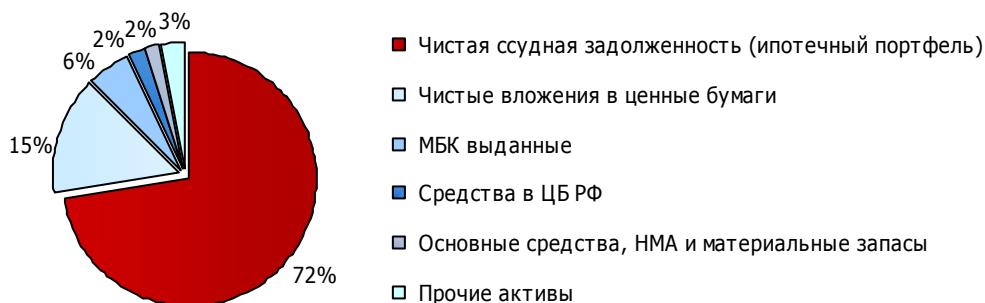
Рейтинг Банка отражает высокие показатели достаточности капитала и его хорошее качество, а также стабильную ликвидность благодаря превышению активов над пассивами по всем срокам погашения/востребования. Банк является одним из лидеров растущего сегмента коммерческого ипотечного кредитования.

Вместе с тем, рейтинг МИА ограничивается значительной концентрацией кредитного портфеля, основную часть которого составляют кредиты 20 крупнейшим заемщикам, и возможным ухудшением качества активов вследствие рисков, присущих коммерческой ипотеке в России, в сочетании с недостаточно строгими в отдельных случаях стандартами кредитования. К другим факторам, оказывающим негативное влияние на рейтинг МИА, относятся недостаточная прибыльность (Банк понес убытки по МСФО в 2004 г.) и существенная подверженность риску изменения процентных ставок.

## 6. Обзор кредитного портфеля Банка

КБ «МИА» является специализированным ипотечным банком, что подтверждается структурой его активов – доля ипотечного кредитного портфеля в совокупных активах Банка составляет более 70%.

**Рисунок 1. Структура активов КБ «МИА» на 01.01.2006 г.**



Источник: КБ «МИА»

По состоянию на 01.01.2006 г. объем кредитного портфеля МИА оценивается в 2 672 млн руб., за минусом резервов на потери (67 млн руб. или 2,5% портфеля) – 2 605 млн руб. (совокупные активы Банка по состоянию на 01.01.2006 г. – 3 592 млн руб.).

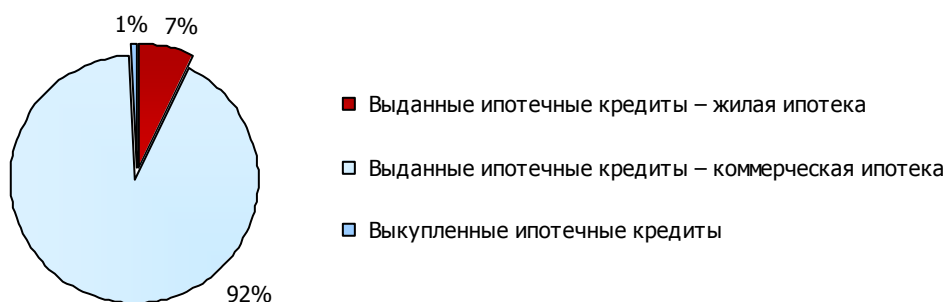
**Таблица 4. Динамика кредитного портфеля КБ «МИА», млн руб.**

	01.01.03	01.01.04	01.01.05	01.01.06
<b>Ссудная задолженность</b>	<b>472,6</b>	<b>1 037,6</b>	<b>2 016,1</b>	<b>2 671,9</b>
Темпы роста		119,6%	94,3%	32,5%
(Резервы на потери)	4,7 (1,0%)	10,4 (1,0%)	47,2 (2,3%)	67,0 (2,5%)
<b>Чистая ссудная задолженность</b>	<b>467,9</b>	<b>1 027,2</b>	<b>1 968,9</b>	<b>2 604,9</b>
Темпы роста		119,6%	91,7%	32,3%

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 8% общего кредитного портфеля Банка, 92% приходится на коммерческую ипотеку.

**Рисунок 2. Структура ипотечного портфеля КБ «МИА» по состоянию на 01.01.2006 г.**



Источник: КБ «МИА»

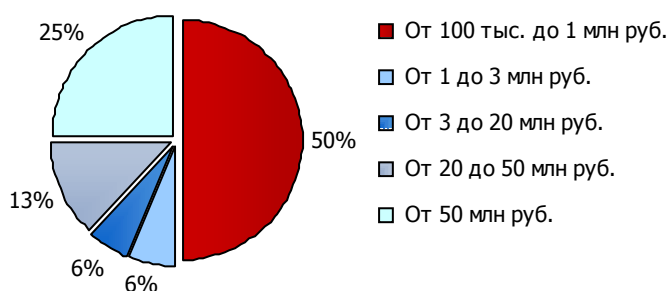
Все ипотечные кредиты, находящиеся в портфеле Банка, предоставлены заемщикам на условиях и в соответствии с требованиями Стандартов предоставления ипотечных кредитов кредитными организациями в рамках проведения производственного этапа Московской ипотечной программы, разработанными и утвержденными КБ «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:

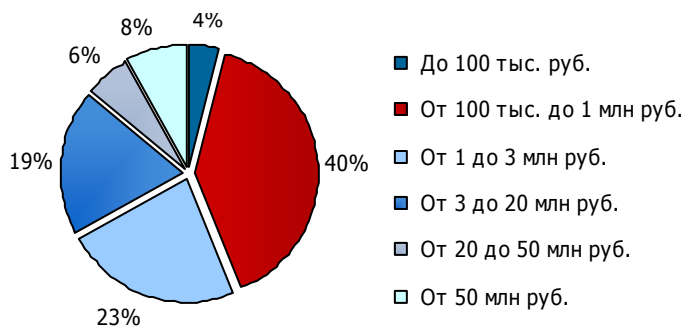
- средние процентные ставки – 13,5% в рублях и 11% в валюте;
- основная валюта кредитования – рубли (на валютные кредиты приходится до 10% общего кредитного портфеля);
- срок предоставления кредитов – от 10 и 30 лет;
- кредит выдается в размере не более 70% от оценочной стоимости приобретаемой недвижимости, 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 01.01.2006 г.



Источник: КБ «МИА»

## 6.1 Жилая ипотека

По состоянию на 01.01.2006 г. портфель жилой ипотеки КБ «МИА» (сумма выданных и выкупленных ипотечных кредитов) составлял 216,5 млн руб. По итогам 2005 г. объем выданных и выкупленных жилых ипотечных кредитов на балансе Банка увеличился почти в 2,5 раза.

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

	01.01.2003	01.01.2004	01.01.2005	01.01.2006
Выданные кредиты, млн руб.	0	2,3	69,3	196,4
Выкупленные кредиты, млн руб.	5,9	19,8	21,6	20,1
<b>ИТОГО жилая ипотека, млн руб.</b>	<b>5,9</b>	<b>22,1</b>	<b>90,9</b>	<b>216,5</b>
Темпы роста, %		273,5%	311,4%	138,0%
Доля жилой ипотеки в общем кредитном портфеле	1,3%	2,1%	4,5%	8,1%
Число заемщиков – физических лиц	9	36	77	159
Диапазон размера кредита (остаток ссудной задолженности), тыс. руб.	173 – 2 670	113 – 5 699	54 – 5 804	85 – 13 896
Средняя величина остатка ссудной задолженности, тыс. руб.	657,6	614,0	1 181,1	1 361,5
Темпы роста, %		-6,6%	92,4%	15,3%

Источник: КБ «МИА»

**Таблица 6. Справка о валютной структуре портфеля предоставленных физическим лицам ипотечных кредитов по состоянию на 01.01.2006 г.**

Ипотечные кредиты	Количество кредитов			Остаток ссудной задолженности		
	Валюта кредита RUR	Валюта кредита USD	Всего	Валюта кредита RUR, млн	Валюта кредита USD, млн	Всего, эквивалент в млн RUR
Выкупленные	13	14	27	10,3	0,4	20,1
Выданные	101	31	132	149,0	1,7	196,4
<b>ИТОГО</b>	<b>114</b>	<b>45</b>	<b>159</b>	<b>159,3</b>	<b>2,1</b>	<b>216,5</b>

Источник: КБ «МИА»

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

	01.01.2003	01.01.2004	01.01.2005	01.01.2006
Объем портфеля	5,9 (100,0%)	22,1 (100,0%)	90,9 (100,0%)	216,5 (100,0%)
Число заемщиков – физических лиц	9	36	77	159
В т.ч. доля 5 крупнейших	4,9 (82,9%)	10,3 (46,5%)	22,4 (24,7%)	50,2 (23,2%)
10 крупнейших	5,9 (100,0%)	13,2 (59,6%)	35,8 (39,4%)	72,3 (33,4%)
20 крупнейших	5,9 (100,0%)	17,5 (79,1%)	54,4 (59,8%)	101,1 (46,8%)

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 последовательности 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 одобрения 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 «ЭКСО-ТПП»;
- ООО «Консалтинговая группа «Эксперт»;
- ГУП МосгорБТИ.

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»;
- СОО «Национальная страховая группа»;
- ОАО «Межотраслевой страховой центр».

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. В 2006 г. КБ «МИА» планирует продолжить 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.

## ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ В НОВОСТРОЙКАХ

### «СТАНДАРТНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ»

#### 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 – 30 000 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).

**Расходы при заключении ипотечной сделки:**

1. Сбор за рассмотрение кредитной заявки – 1 200 руб.;
2. Сбор за проведение кредитной сделки – 1,2% от суммы кредита.

## ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ В НОВОСТРОЙКАХ

### «ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ»

#### 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 – 30 000 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).

**Расходы при заключении ипотечной сделки:**

1. Сбор за рассмотрение кредитной заявки – 1 200 руб.;
2. Сбор за проведение кредитной сделки – 1,2% от суммы кредита.

## ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

### «СТАНДАРТНЫЙ»

#### 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 – квартира в Москве 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;
- Мораторий на досрочное погашение кредита – первые 6 месяцев пользования кредитом, далее погашение без штрафных санкций. Минимальный размер частичного досрочного погашения – 30 000 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.

#### Расходы при заключении ипотечной сделки:

1. Сбор за рассмотрение кредитной заявки – 1 200 руб.;
2. Сбор за проведение кредитной сделки – 0,9% от суммы кредита.



**ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ****«МИНИМАЛЬНЫЙ ВЗНОС»****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 – квартира в Москве 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;
- Мораторий на досрочное погашение кредита – первые 6 месяцев пользования кредитом, далее погашение без штрафных санкций. Минимальный размер частичного досрочного погашения – 30 000 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.

**Расходы при заключении ипотечной сделки:**

1. Сбор за рассмотрение кредитной заявки – 1 200 руб.;
2. Сбор за проведение кредитной сделки – 0,9% от суммы кредита.

## ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

### «ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ»

#### 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 – квартира в Москве 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;
- Мораторий на досрочное погашение кредита – первые 6 месяцев пользования кредитом, далее погашение без штрафных санкций. Минимальный размер частичного досрочного погашения – 30 000 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.

#### Расходы при заключении ипотечной сделки:

1. Сбор за рассмотрение кредитной заявки – 1 200 руб.;
2. Сбор за проведение кредитной сделки – 0,9% от суммы кредита.

**КРЕДИТ ПОД ЗАЛОГ ИМЕЮЩЕГОСЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА****«ЗАЛОГОВЫЙ»****Основные условия:****1.1. Основные характеристики кредита**

- Максимальный размер кредита 70% от стоимости заложенного недвижимого имущества;
- Срок кредита 10, 15, 20, 30 лет;
- Процентная ставка – 14% в рублях;
- Объект залога – квартира в Москве.

**1.2. Обеспечение кредита**

- Залог имеющегося недвижимого имущества;
- Доход, достаточный для запрашиваемой суммы кредита (формально подтвержденный – справка 2-НДФЛ).

**1.3. Страхование**

- Требования по страхованию:
  1. страхование заложенного недвижимого имущества от рисков повреждения;
  2. страхование жизни и временной потери трудоспособности заемщика/созаемщика;
  3. страхование утраты права собственности на заложенное имущество.

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

Выгодоприобретатель – банк.

**1.4. Ограничения**

- Заемщик должен иметь стаж не менее 6 месяцев по последнему месту работы;
- Гражданство РФ;
- Мораторий на досрочное погашение кредита – первые 12 месяцев пользования кредитом, далее погашение без штрафных санкций. Минимальный размер частичного досрочного погашения – 60 000 рублей.

**Преимущества:**

- 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.

**Расходы при заключении ипотечной сделки:**

1. Сбор за рассмотрение кредитной заявки – 1 200 руб.;
2. Сбор за проведение кредитной сделки – 1,5% от суммы кредита.

## КРЕДИТ ПОД ЗАЛОГ ИМЕЮЩЕГОСЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### «ЗАЛОГОВЫЙ ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ»

#### Основные условия:

##### 1.1. Основные характеристики кредита

- Максимальный размер кредита 50% от стоимости заложенного недвижимого имущества;
- Срок кредита 10, 15, 20, 30 лет;
- Процентная ставка – 15% в рублях;
- Объект залога – квартира в Москве.

##### 1.2. Обеспечение кредита

- Залог имеющегося недвижимого имущества;
- Доход, достаточный для запрашиваемой суммы кредита. Оценивается индивидуально (наличие справки 2-НДФЛ – обязательно).

##### 1.3. Страхование

- Требования по страхованию:
  1. страхование заложенного недвижимого имущества от рисков повреждения;
  2. страхование жизни и временной потери трудоспособности заемщика/созаемщика;
  3. страхование утраты права собственности на заложенное имущество.

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

Выгодоприобретатель – банк.

##### 1.4. Ограничения

- Заемщик должен иметь стаж не менее 6 месяцев по последнему месту работы;
- Гражданство РФ;
- Мораторий на досрочное погашение кредита – первые 12 месяцев пользования кредитом, далее погашение без штрафных санкций. Минимальный размер частичного досрочного погашения – 60 000 рублей.

#### Преимущества:

- 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.

#### Расходы при заключении ипотечной сделки:

1. Сбор за рассмотрение кредитной заявки – 1 200 руб.;
2. Сбор за проведение кредитной сделки – 1,5% от суммы кредита.

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

Во исполнение поручений Правительства Москвы по вопросу реализации программы социальной ипотеки для очередников города КБ «МИА» участвует в настоящее время в реализации как минимум двух схем социальной ипотеки для очередников, в числе которых:

- приобретение очередниками жилья у города по льготным ценам в соответствии с Распоряжением Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы от 30.06.2005 г. №288 «О проведении эксперимента по реализации жилых помещений, строящихся за счет бюджета г. Москвы, по договорам купли-продажи с использованием ипотечного жилищного кредитования»;
- приобретение очередниками жилья по рыночным ценам с использованием ипотечного кредита и средств безвозмездной субсидии, предоставляемой г. Москвой.

По состоянию на 01.01.2006 г. КБ «МИА» рассмотрел 535 кредитных заявок только от тех жителей Москвы, которые имеют право на получение безвозмездных субсидий и приобретение жилья у города по льготной цене. Из общего числа изученных кредитных заявок 522 были одобрены Банком, 68 из них уже удовлетворены, остальные находятся в стадии оформления кредитов. Данной категории заемщиков Банк предоставил кредиты на общую сумму порядка 47 млн руб., из которых 3,2 млн руб. приходится на кредиты, выданные на покупку строящегося жилья, а 43,8 млн руб. – на приобретение квартир на вторичном рынке.

По состоянию на 01.01.2006 г. доля кредитов физическим лицам, выдаваемых в рамках социальных программ составляет 52% от общего количества выданных физическим лицам ипотечных кредитов.

Ниже представлены условия социальных кредитных продуктов Банка.

**ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ. ПРОДАВЕЦ – ГОРОД МОСКВА**

**«СТАНДАРТНЫЙ СОЦИАЛЬНЫЙ»**

**Основные условия:**

**1.1. Основные характеристики кредита**

- Максимальный размер кредита 70% от стоимости приобретаемой квартиры;
- Минимальный размер кредита 30% от стоимости приобретаемой квартиры;
- Срок кредита 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 15, 20, 30 лет;
- Процентная ставка – 10,5% в рублях;
- Объект залога – квартира в Москве, оформленная в собственность города, в доме, построенном за счет бюджета города Москвы (Распоряжение ДЖП и ЖФ №288 от 30.06.2005 г.).

**1.2. Обеспечение кредита**

- Залог приобретаемой недвижимости;
- Доход, достаточный для запрашиваемой суммы кредита. Все доходы подтверждаются справкой 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%.

Личному страхованию подлежат заемщики, имеющие учтенный при рассмотрении банком доход. Выгодоприобретатель – банк.

**1.4. Ограничения**

- Заемщик должен иметь стаж не менее 6 месяцев по последнему месту работы;
- Срок кредита определяется возрастом трудоспособных членов семьи и должен заканчиваться по достижении ими 60-ти лет;
- При участии в программе несовершеннолетних в качестве собственников приобретаемой недвижимости обязательно разрешение органов опеки и попечительства на передачу квартиры в ипотеку;
- Все будущие собственники квартиры должны быть созаемщиками по кредитному договору, кроме несовершеннолетних;
- Доходы созаемщиков старше 60-ти лет и инвалидов в расчет не принимаются;
- Гражданство РФ. Регистрация в г. Москве;
- Заемщиком/созаемщиками могут являться лица, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий в г. Москве;
- Мораторий на досрочное погашение кредита – первые 24 месяца пользования кредитом, далее погашение без штрафных санкций. Минимальный размер частичного досрочного погашения – 30 000 рублей.

**Преимущества:**

- Оформление права собственности приобретаемого жилья на заемщика/созаемщиков;
- Возможно участие в программе очередников - лиц старше 60-ти лет и инвалидов в качестве созаемщиков и будущих собственников без учета их дохода;
- При расчете кредитоспособности принимается во внимание совокупный доход семьи с учетом указанных ограничений;
- Погашение задолженности по кредиту осуществляется ежемесячно равными долями (аннуитетные платежи), что позволяет заемщику планировать свои расходы;
- Экономия на налогах – на основании налоговых вычетов.

**Расходы при заключении ипотечной сделки:**

1. Сбор за рассмотрение кредитной заявки – 1 200 руб.;
2. Сбор за проведение кредитной сделки – 0,9% от суммы кредита.

## ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ. ПРОДАВЕЦ – ГОРОД МОСКВА

### «ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ СОЦИАЛЬНЫЙ»

#### Основные условия:

##### 1.1. Основные характеристики кредита

- Максимальный размер кредита 60% от стоимости приобретаемой квартиры;
- Минимальный размер кредита 30% от стоимости приобретаемой квартиры;
- Срок кредита 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 15, 20, 30 лет;
- Процентная ставка – 10,5% в рублях;
- Объект залога – квартира в Москве, оформленная в собственность города, в доме, построенном за счет бюджета города Москвы (Распоряжение ДЖП и ЖФ №288 от 30.06.2005 г.).

##### 1.2. Обеспечение кредита

- Залог приобретаемой недвижимости;
- Доход, достаточный для запрашиваемой суммы кредита. Оценивается индивидуально (наличие справки 2-НДФЛ – обязательно).

##### 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%.

Личному страхованию подлежат заемщики, имеющие учтенный при рассмотрении банком доход. Выгодоприобретатель – банк.

##### 1.4. Ограничения

- Заемщик должен иметь стаж не менее 6 месяцев по последнему месту работы;
- Срок кредита определяется возрастом трудоспособных членов семьи и должен заканчиваться по достижении ими 60-ти лет;
- При участии в программе несовершеннолетних в качестве сособственников приобретаемой недвижимости обязательно разрешение органов опеки и попечительства на передачу квартиры в ипотеку;
- Все будущие собственники квартиры должны быть созаемщиками по кредитному договору, кроме несовершеннолетних;
- Доходы созаемщиков старше 60-ти лет и инвалидов в расчет не принимаются;
- Гражданство РФ. Регистрация в г. Москве;
- Заемщиком/созаемщиками могут являться лица, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий в г. Москве;
- Мораторий на досрочное погашение кредита – первые 24 месяца пользования кредитом, далее погашение без штрафных санкций. Минимальный размер частичного досрочного погашения – 30 000 рублей.



**Преимущества:**

- Оформление права собственности приобретаемого жилья на заемщика/созаемщиков;
- Возможно участие в программе очередников - лиц старше 60-ти лет и инвалидов в качестве созаемщиков и будущих собственников без учета их дохода;
- При расчете кредитоспособности принимается во внимание совокупный доход семьи с учетом указанных ограничений;
- Погашение задолженности по кредиту осуществляется ежемесячно равными долями (аннуитетные платежи), что позволяет заемщику планировать свои расходы;
- Экономия на налогах – на основании налоговых вычетов.

**Расходы при заключении ипотечной сделки:**

1. Сбор за рассмотрение кредитной заявки – 1 200 руб.;
2. Сбор за проведение кредитной сделки – 0,9% от суммы кредита.

## 6.2 Коммерческая ипотека

По состоянию на 01.01.2006 г. портфель коммерческой ипотеки КБ «МИА» составлял 2 455 млн руб. По итогам 2005 г. объем выданных коммерческих ипотечных кредитов на балансе Банка увеличился на 27,5%.

**Таблица 9. Кредитный портфель коммерческой ипотеки КБ «МИА» в динамике**

	01.01.2003	01.01.2004	01.01.2005	01.01.2006
Коммерческая ипотека, млн руб.	466,7	1 015,5	1 925,2	2 455,5
Темпы роста, %	-	117,6%	89,6%	27,5%
Доля коммерческой ипотеки в общем кредитном портфеле	98,7%	97,9%	95,5%	91,9%
Число заемщиков – юридических лиц	7	28	44	61
Диапазон размера кредита (остаток ссудной задолженности), млн руб.	7,8 – 121,5	2,4 – 120,0	2,1 – 144,9	2,1 – 156,9
Средняя величина остатка ссудной задолженности, млн руб.	66,7	36,3	43,8	40,3
Темпы роста, %	-	-45,6%	20,6%	-8,0%

Источник: КБ «МИА»

**Таблица 10. Показатели концентрации кредитного портфеля коммерческой ипотеки, млн руб.**

	01.01.2003	01.01.2004	01.01.2005	01.01.2006
Объем портфеля	466,7 (100,0%)	1 015,5 (100,0%)	1 925,2 (100,0%)	2 455,5 (100,0%)
Число заемщиков – юридических лиц	7	28	44	61
В т.ч. доля 5 крупнейших	436,9 (93,6%)	490,3 (48,3%)	558,4 (29,0%)	652,6 (26,6%)
10 крупнейших	466,7 (100,0%)	752,5 (74,1%)	952,5 (49,5%)	1 078,0 (43,9%)
20 крупнейших	466,7 (100,0%)	970,0 (95,5%)	1 487,7 (77,3%)	1 676,1 (68,3%)

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:

$I = C * R_i / R_{i-1} + b * 100 / d_i * (R_i / R_{i-1} - 1)$ , 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, завершенных строительством 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 11. Состав портфеля коммерческой ипотеки по состоянию на 01.01.2006 г.

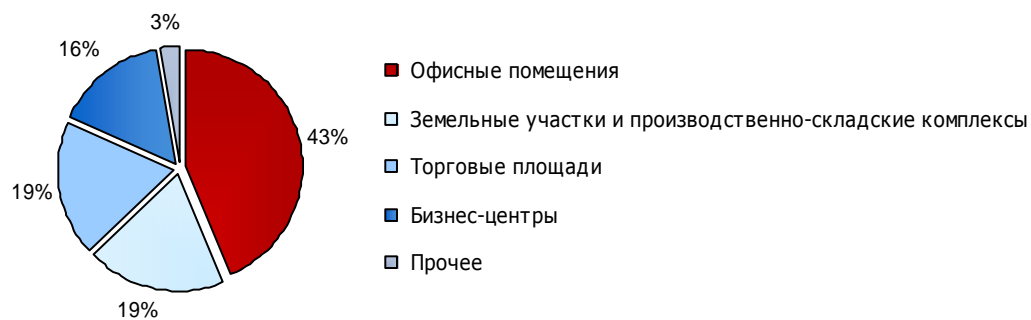
	Размер кредита, руб.	Объект обеспечения	Площадь объекта, кв. м	Рыночная стоимость объекта, руб.
1.	156 000 000	Магазин, г. Владимир	4 673,7	211 164 000
2.	145 000 000	Бизнес-центр, г. Москва	3 693,6	205 206 000
3.	122 300 000	Производственно-складской комплекс, Московская обл.	12 101,2	174 735 524
4.	121 300 000	Производственно-складской комплекс, Москва	3 190,4	182 379 582
5.	108 000 000	Офис, г. Москва	1 715,1	175 150 000
6.	96 000 000	Офис, г. Москва	6 836,6	180 723 770
7.	88 968 574	Бизнес-центр, г. Москва	1 763,4	143 405 500
8.	85 038 800	Офисы, г. Москва	1 758,6	155 327 000
9.	78 300 000	Земельные участки, торговые помещения, Московская обл.	3 158,9	152 872 194
10.	77 109 830	Магазин, г. Москва	2 397,2	201 472 440
11.	72 000 000	Земельный участок, производственно-складской комплекс, г. Москва	12 049,5	189 714 914
12.	69 577 200	Офисы, г. Москва	1 718,3	151 767 000
13.	67 599 000	Магазин, г. Москва	1 543,5	107 485 000
14.	64 000 000	Производственно-складской комплекс, Московская обл.	10 750,4	92 737 795
15.	62 260 000	Офисы, г. Тула	1 539,4	89 174 871
16.	56 298 060	Офисы, г. Москва	7 608,1	119 400 000
17.	54 156 600	Офис, г. Москва	1 776,4	111 065 000
18.	53 928 000	Офис, г. Москва	1 768,7	102 811 500
19.	49 200 000	Офис, г. Москва	1 489,6	87 990 113
20.	49 096 980	Магазин, г. Москва	1 261,8	77 931 720
21.	49 011 200	Офисы, г. Москва	1 064,6	94 000 000
22.	46 877 345	Бизнес-центр, г. Москва	1 073,1	75 560 727
23.	46 834 200	Фитнес-центр, г. Москва	1 493,1	95 655 000
24.	45 630 000	Офис, г. Москва	1 701,5	102 270 000
25.	41 580 000	Офис, г. Москва	1 842,7	105 836 000
26.	39 510 000	Офис, г. Москва	1 769,2	110 822 000
27.	39 447 000	Бизнес-центр, г. Москва	3 476,6	73 399 000
28.	39 447 000	Бизнес-центр, г. Москва	3 219,0	68 198 000
29.	36 990 000	Офис, г. Москва	1 080,2	66 769 000
30.	29 430 000	Офис, г. Москва	899,3	52 727 000
31.	24 390 000	Офис, г. Москва	931,9	54 644 000

	Размер кредита, руб.	Объект обеспечения	Площадь объекта, кв. м	Рыночная стоимость объекта, руб.
32.	21 300 000	Офис, г. Москва	1 842,7	105 836 000
33.	18 908 800	Магазин, г. Москва	1 179,5	33 767 584
34.	18 360 000	Магазин, г. Тула	870,0	24 962 000
35.	18 173 610	Земельные участки, Московская обл.	187 120,0	28 847 052
36.	17 079 200	Магазин, г. Москва	932,5	42 404 894
37.	17 000 000	Офис, г. Москва	1 776,4	111 065 000
38.	17 000 000	Офис, г. Москва	1 768,7	102 811 500
39.	15 723 000	Магазин, г. Тула	1 210,7	56 452 738
40.	15 700 000	Офис, г. Москва	1 769,2	110 822 000
41.	15 444 800	Магазин, г. Москва	1 232,1	102 525 527
42.	14 140 000	Ресторан, г. Москва	511,8	25 200 560
43.	12 600 000	Офис, г. Москва	558,3	32 701 000
44.	12 420 000	Офис, г. Москва	486,5	32 003 000
45.	12 099 200	Магазин, г. Москва	1 038,9	40 644 794
46.	12 000 000	Офис, г. Москва	1 701,5	102 270 000
47.	11 340 000	Офис, г. Москва	1 769,2	110 822 000
48.	11 000 000	Офис, г. Москва	931,9	54 644 000
49.	10 219 243	Бизнес-центр, г. Москва	234,6	16 469 980
50.	8 000 000	Офис, г. Москва	558,3	32 701 000
51.	8 000 000	Офис, г. Москва	486,5	32 003 000
52.	7 470 000	Офис, г. Москва	1 701,5	102 270 000
53.	7 303 258	Бизнес-центр, г. Москва	167,2	11 773 320
54.	7 020 000	Магазин, г. Тула	1 210,7	56 452 738
55.	6 325 650	Бизнес-центр, г. Москва	144,8	10 196 040
56.	6 000 000	Офис, г. Москва	1 842,7	105 836 000
57.	5 326 400	Аптека, г. Москва	488,1	10 298 097
58.	5 000 000	Офис, г. Москва	1 769,2	110 822 000
59.	4 000 000	Офис, г. Москва	899,3	52 727 000
60.	3 112 000	Офис, г. Москва	95,9	6 311 725
61.	2 111 200	Магазин, г. Москва	131,4	3 779 000
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 455 456 150</b>		<b>130 655,7</b> <b>земля</b> <b>187 120,0</b>	<b>5 481 814 199</b>

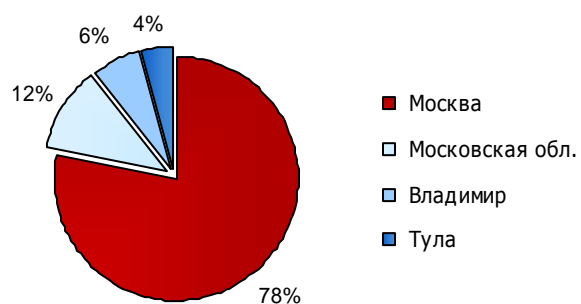
Источник: КБ «МИА»

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

**По функциональному назначению объектов – предметов ипотеки**



**По географическому принципу**



Источник: КБ «МИА»

### 6.3 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 на сегодняшний день достаточно небольшой – по состоянию на конец 2005 г. портфель рефинансированных кредитов составил 20,1 млн руб. против 21,6 млн руб. на начало года. Отрицательный темп роста объема выкупленных ипотечных кредитов обусловлен досрочным погашением заемщиками в 2005 г. части рефинансированных ранее КБ «МИА» ипотечных кредитов.

**Таблица 12. Портфель выкупленных КБ «МИА» у банков-партнеров ипотечных кредитов в динамике**

	01.01.2003	01.01.2004	01.01.2005	01.01.2006
Выкупленные кредиты, млн руб.	5,9	19,8	21,6	20,1
Темпы роста, %		234,6%	9,2%	-7,1%

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»;
- КБ «МБО Оргбанк»;
- ООО КБ «Капитал Кредит»;
- ОАО «Собинбанк»;
- КБ «ДельтаКредит»;
- КБ «Соцгорбанк» (ОАО);
- КБ «Спецсетьстройбанк» (ООО);
- КБ «Инвестиционный Промэнергобанк» (ООО);
- КБ «Система»;
- ЗАО «БАНК ЖИЛФИНАНС»;
- КБ «Экономикс-Банк»;
- КБ «БФГ-Кредит»;
- КБ «Республиканский банк» (ЗАО);
- КБ «Тамбовкредитпромбанк»;
- АКБ «Совфинтрейд» (ЗАО);
- ЗАО КБ «КЕДР»;
- КБ «Международный Фондовый Банк» (ООО);
- ОАО АКБ «Башкомснаббанк».

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.

Начиная с 12.09.2005 г. КБ «МИА» готов осуществлять выкуп прав (требований) по рублевым кредитам «Залоговый» и «Залоговый индивидуальный», предоставленных Квалифицированным кредитором в рамках подписанного Генерального соглашения об условиях и порядке рефинансирования и обслуживания ипотечных кредитов.

Главной особенностью разработанных КБ «МИА» данных кредитных продуктов является возможность залога имеющегося во владении у заемщика недвижимого имущества и принадлежащего ему на праве собственности.

Ставка рефинансирования рублевых кредитов, выданных Квалифицированными кредиторами на условиях «Залоговый», составляет 14% годовых. Ставка рефинансирования рублевых кредитов, выданных Квалифицированными кредиторами на условиях «Залоговый индивидуальный», составляет 15% годовых.



## 6.4 Планы развития кредитного портфеля

Ближайшие планы Банка предусматривают достаточно серьезный рост кредитного портфеля. К началу будущего года он должен превысить 5,5 млрд руб. Рост кредитного портфеля планируется в рамках и коммерческой, и жилой ипотеки.

Так, по состоянию на 01.01.2006 г. КБ «МИА» сформировал пакет ипотечных коммерческих кредитных заявок в объеме 800 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 поступает в настоящее время на рассмотрение и от физических лиц.

К началу 2009 г. КБ «МИА» планирует довести совокупный объем ипотечного портфеля до 14 млрд руб., а долю жилищных ипотечных кредитов в структуре портфеля увеличить до 45%.

**Таблица 13. Планы развития кредитного портфеля КБ «МИА»**

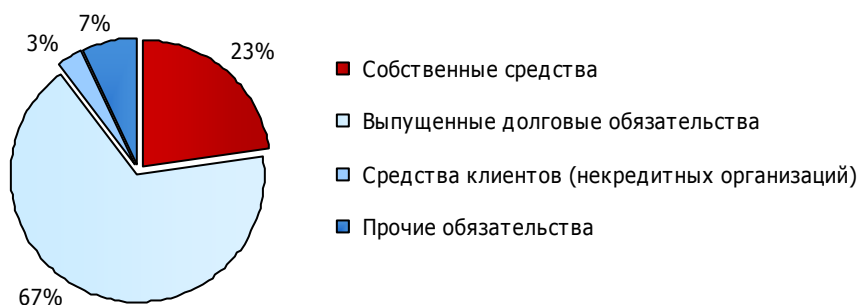
	01.01.2006	01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009
Число заемщиков				
юридических лиц	61	159	163	178
физических лиц	159	1 300	3 000	6 000
<b>Общий объем кредитного портфеля, млн руб.</b>	<b>2 672 (100,0%)</b>	<b>5 550 (100,0%)</b>	<b>8 050 (100,0%)</b>	<b>13 938 (100,0%)</b>
Темпы роста	32,5%	77,1%	45,0%	73,1%
Жилая ипотека, млн руб.	216 (8,1%)	780 (14,1%)	3 136 (39,0%)	6 272 (45,0%)
в т.ч. в рамках социальных программ	47 (1,8%)	325 (5,9%)	650 (8,1%)	1 400 (10,0%)
в т.ч. рефинансирование	20 (0,7%)	50 (0,9%)	101 (1,3%)	240 (1,7%)
Коммерческая ипотека, млн руб.	2 455 (91,9%)	4 770 (85,9%)	4 914 (61,0%)	7 666 (55,0%)

Источник: КБ «МИА»

## 7. 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 01.01.2006 г.**



Источник: КБ «МИА»

По состоянию на 01.09.2005 г. собственный капитал Банка оценивался в 858,5 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 двумя выпусками облигаций. Первый выпуск номинальным объемом 2,2 млрд руб. был размещен в ноябре 2002 г. Срок обращения облигаций первого выпуска – 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 тринадцать купонных выплат и три частичных погашения суммы основного долга. Все платежи были проведены строго в срок, установленный эмиссионными документами, и в полном объеме.

**Таблица 14. 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

Дата	Номер купона	Сумма выплаченного купонного дохода, руб.	Частичное погашение суммы основного долга, руб.	Всего выплат, руб.
30.04.05	10	43 406 000,00		43 406 000,00
29.07.05	11	99 220 000,00		99 220 000,00
27.10.05	12	43 406 000,00	220 000 000,00	263 406 000,00
25.01.06	13	37 972 000,00		37 972 000,00
<b>ИТОГО</b>		<b>517 324 774,80</b>	<b>660 000 000,00</b>	<b>1 177 324 774,80</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.

В августе 2005 г. Банк разместил 2-й выпуск облигаций объемом 1 млрд руб. и сроком обращения 3 года. По состоянию на текущий момент по выпуску состоялось две купонные выплаты. Все платежи были проведены строго в срок и в полном объеме.

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

Дата	Номер купона	Сумма выплаченного купонного дохода, руб.
08.11.05	1	23 680 000,00
07.02.06	2	23 680 000,00
<b>ИТОГО</b>		<b>47 360 000,00</b>

Источник: КБ «МИА»

Основным направлением работы МИА в 2006 г. 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 задачу формирования пула ипотечных кредитов для организации первого выпуска ипотечных облигаций Банка объемом 2,5 млрд руб. и его размещение на рынке в 2006 г.

Приложение:

бухгалтерская отчетность Банка за 9 месяцев 2005 г.

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС (публикуемая форма) на 01.10.2005 года

Номер п/п	Наименование статьи	Данные на отчетную дату	Данные на соответствующую отчетную дату прошлого года
1	2	3	4
<b>I АКТИВЫ</b>			
1	Денежные средства	0	0
2	Средства кредитных организаций в ЦБ РФ	446 043	395 715
2.1	Обязательные резервы	2 511	4 607
3	Средства в кредитных организациях	7 161	14 024
4	Чистые вложения в торговые ценные бумаги	21 663	43 907
5	Чистая ссудная задолженность	2 923 127	2 201 528
6	Чистые вложения в инвестиционные ценные бумаги, удерживаемые до погашения	0	0
7	Чистые вложения в ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	0	0
8	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	49 175	27 962
9	Требования по получению процентов	3 767	1 426
10	Прочие активы	269 519	456 276
<b>11</b>	<b>Всего активов</b>	<b>3 720 455</b>	<b>3 140 838</b>
<b>II ПАССИВЫ</b>			
12	Кредиты ЦБ РФ	0	0
13	Средства кредитных организаций	14 249	14 609
14	Средства клиентов (некредитных организаций)	4 954	282 917
14.1	Вклады физических лиц	0	0
15	Выпущенные долговые обязательства	2 760 000	1 980 000
16	Обязательства по уплате процентов	48 487	46 322
17	Прочие обязательства	3 169	2 926
18	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и по операциям с резидентами офшорных зон	230	0
<b>19</b>	<b>Всего обязательств</b>	<b>2 831 089</b>	<b>2 326 774</b>
<b>III 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

Номер п/п	Наименование статьи	Данные на отчетную дату	Данные на соответствующую отчетную дату прошлого года
1	2	3	4
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)	(50 230)	(50 301)
25	Фонды и неиспользованная прибыль прошлых лет в распоряжении кредитной организации (непогашенные убытки прошлых лет)	37 750	7 995
26	Прибыль к распределению (убыток) за отчетный период	54 066	8 590
<b>27</b>	<b>Всего источников собственных средств</b>	<b>889 366</b>	<b>814 064</b>
<b>28</b>	<b>Всего пассивов</b>	<b>3 720 455</b>	<b>3 140 838</b>
<b>IV ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
29	Безотзывные обязательства кредитной организации	23 000	65 392
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 9 месяцев 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	1 587	3 262
2	Ссуд, предоставленных клиентам (некредитным организациям)	271 214	209 739
3	Оказание услуг по финансовой аренде (лизингу)	0	0
4	Ценных бумаг с фиксированным доходом	2 406	2 925
5	Других источников	0	9
6	Всего процентов полученных и аналогичных доходов	275 207	215 935
	<b>Проценты уплаченные и аналогичные расходы по:</b>		
7	Привлеченным средствам кредитных организаций	(432)	(485)
8	Привлеченным средствам клиентов (некредитных организаций)	(23 522)	0
9	Выпущенным долговым обязательствам	(186 032)	(132 298)
10	Всего процентов уплаченных и аналогичных расходов	(209 986)	(132 783)
<b>11</b>	<b>Чистые процентные и аналогичные доходы</b>	<b>65 221</b>	<b>83 152</b>
12	Чистые доходы от операций с ценными бумагами	65 767	11 049
13	Чистые доходы от операций с иностранной валютой	13	165
14	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами и прочими финансовыми инструментами	0	0
15	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	1 947	(158)
16	Комиссионные доходы	1 029	294
17	Комиссионные расходы	(366)	(342)
18	Чистые доходы от разовых операций	(565)	(101)
19	Прочие чистые операционные доходы	(702)	(732)
20	Административно-управленческие расходы	(47 370)	(42 122)
21	Резервы на возможные потери	15 952	(28 883)
<b>22</b>	<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>100 926</b>	<b>22 322</b>
23	Начисленные налоги (включая налог на прибыль)	(46 860)	(13 732)
<b>24</b>	<b>Прибыль за отчетный период</b>	<b>54 066</b>	<b>8 590</b>

## Контактная информация

### ЭМИТЕНТ

---

Коммерческий Банк «Московское ипотечное агентство» (ОАО)

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, АГЕНТ ПО ИСПОЛНЕНИЮ ОФЕРТЫ

---

Финансовая корпорация «УРАЛСИБ»

119048, г. Москва, ул. Ефремова, д. 8

Бизнес-блок по рынкам долгового капитала

Тел.: (495) 788-61-67, факс: (495) 788-61-78

Бизнес-блок по операциям с долговыми инструментами

Тел.: (495) 788-08-88, факс: (495) 785-12-06

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