

# КРЕДИТНЫЕ КОВЕНАНТЫ В ДОГОВОРАХ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Л.А. Гербич

Киевский национальный торгово-экономический университет  
г. Киев, Украина

Ипотечное кредитование является одним из стимулирующих факторов развития рынка недвижимости в современной экономике. На сегодняшний день актуальным вопросом при заключении договоров по ипотечному кредитованию является включение в них различных кредитных ковенантов, что является одной из эффективных мер профилактики возникновения проблемных ипотечных кредитов и обеспечения дисциплинированности заемщика при выполнении условий таких договоров.

В научной литературе проблемам использования кредитных ковенантов уделяют внимание Ю. Туктаров, М. Берковская, А. Анисимов, О. Масина и др. Однако недостаточно исследованным остается вопрос их применения по договорам ипотечного кредитования, что обусловило выбор темы исследования.

Целью данной статьи является систематизация имеющихся подходов относительно использования кредитных ковенантов в практике банковских учреждений и разработка рекомендаций по их применению в ипотечном кредитовании.

В юридической практике ковенант (от англ. *covenant* – согласие) – это договорное обязательство совершить определенные действия или воздержаться от определенных действий [1]. В кредитных отношениях под ковенантами принято понимать условия договора, в которых должник принимает на себя обязательства относительно того, что он сам и (или) связанные с ним третьи лица совершат определенные действия (положительные ковенанты) или воздержатся от их осуществления (отрицательные ковенанты) [2]. Положительные кредитные ковенанты требуют от заемщика осуществления типичных действий по обслуживанию ипотечного кредита и регламентируются в кредитном договоре в разрезе видов и сроков. Положительными кредитными ковенантами являются, например, заключение договора ипотеки в предусмотренный срок, если его невозможно было заключить до заключения кредитного договора, заключение договоров страхования предметов ипотеки и жизни заемщика, уплата страховых взносов согласно таким договорам и др. Негативные кредитные ковенанты применяются с целью предупреждения определенных действий заемщика, которые могут привести к нарушению платежной дисциплины по кредиту или невозможности возврата кредита. Например, запрет на получение других кредитов или передачу предмета ипотеки в их обеспечение без согласования с кредитором.

Целью применения кредитных ковенантов относительно заемщика является стимулирование его платежной дисциплины по кредиту и избежание банком дополнительных расходов, которые могут быть связаны, например, с необходимостью создания дополнительных резервов под обесценение ипотечных кредитов.

Следует отметить, что в современных условиях кредитные ковенанты являются неотъемлемой частью как ипотечного, так и других видов кредитных договоров во всем мире. При этом в практике банков мно-

гих зарубежных стран и, особенно при заключении международных кредитных договоров, ковенанты является отдельным разделом кредитного договора. В Украине же на сегодня ковенанты не выделяются в отдельный раздел, но, как показывает анализ ипотечных кредитных договоров многих банков, в тексте они присутствуют всегда, хотя и содержатся в разных разделах. В частности, кредитные ковенанты встречаются в таких разделах, как «Условия и порядок предоставления кредита», «Права и обязанности кредитора», «Права и обязанности заемщика». Некоторые банки включают в кредитный договор такой раздел, как «Заявления и гарантии» или «Особые условия кредитования», в котором содержатся ковенанты, но это не исключает их присутствия в других разделах. Часто в кредитных договорах по ипотечному кредитованию одни и те же ковенанты содержатся в нескольких разделах. Например, о необходимости предоставления заемщиком документов, подтверждающих его финансовое состояние, отмечается как в «Правах и обязанностях кредитора» (как право кредитора требовать такие документы), так и в «Правах и обязанностях заемщика» (как обязанность предоставлять такие документы). То, что кредитные ковенанты разбросаны по разным разделам кредитного договора затрудняет понимание его условий заемщиком, особенно в случае недостаточной финансовой грамотности последнего, а потому часто приводит к их невыполнению и наступлению штрафных санкций. Хотя банки, запутанно формулируя условия кредитного договора и разбрасывая различные условия по разным разделам, иногда делают это намеренно, с целью получения дополнительного дохода.

Итак, первое, что считается нами целесообразным предложить банкам, это выделение кредитных ковенантов в отдельный раздел ипотечного кредитного договора, что позволит систематизировать все дополнительные требования к заемщику и обеспечит полное восприятие их перечня и ответственности за невыполнение со стороны заемщика, позволит повысить его дисциплинированность по выполнению условий договора.

Также исследование условий ипотечных кредитных договоров показало, что количество ковенантов и их виды в разных банках отличаются между собой, в некоторых случаях они противоречат действующему законодательству или их формулировка имеет достаточно общий характер, что приводит к отказу в удовлетворении требований банка в случае его обращения в суд. Вместе с тем неправомерные формулировки ковенантов в договоре предоставляют дополнительные преимущества заемщику, который при обращении в суд может добиться признания договора ипотечного кредитования недействительным и избавиться от выплат по кредиту, что также приводит к дополнительным убыткам со стороны банка. Все это свидетельствует о том, что на сегодняшний день у банков отсутствуют, во-первых, достаточная практика по использованию ковенантов в договорах ипотечного кредитования, во-вторых, – регламентация их видов и правил применения на уровне банка.

В связи с этим, по нашему мнению, необходимым условием эффективного применения кредитных ковенантов при ипотечном кредитовании является, во-первых, систематизация ковенантов, которые могут использоваться банками при ипотечном кредитовании, во-вторых, разработка требований к банкам по их использованию и регламентации. Это будет способствовать повышению уровня защиты банка от непредвиденных расходов при ипотечном кредитовании.

Проведенный анализ практики банков по заключению ипотечных кредитных договоров, научной литературы [2–5], а также собственные наработки автора позволили систематизировать ковенанты, которые применяются или могут применяться банками при ипотечном кредитовании, и разделить их на несколько групп в зависимости от цели использования. В частности, представляется целесообразным выделить кредитные ковенанты, которые применяются с целью:

- 1) снижения рисков обеспечения кредита;
- 2) обеспечения целевого использования кредита;
- 3) обеспечения контроля денежных потоков заемщика;
- 4) снижения рисков неплатежа при потере работоспособности или смерти заемщика;
- 5) снижения риска потерь в связи с изменениями, происходящими в жизни и деятельности заемщика;
- 6) возмещения потерь в связи с нарушением платежной дисциплины по кредиту со стороны заемщика.

Среди кредитных ковенантов, которые необходимо использовать в договорах по ипотечному кредитованию, особого внимания заслуживают ковенанты, которые необходимо включать в эти договора в связи с изменениями в нормативно-правовых актах. В частности, это обязательство заемщика периодически, не реже одного раза в год, предоставлять работникам банка и специалистам субъектов оценочной деятельности доступ к предмету ипотеки с целью его переоценки, а также информацию, необходимую для переоценки предмета ипотеки. Перечень и объем такой информации должен устанавливаться банком самостоятельно исходя из методов переоценки, которые он применяет.

Банки могут применять достаточно широкий круг ковенантов в ипотечных кредитных договорах, но это не значит, что абсолютно все перечисленные ковенанты должны содержаться в одном договоре. И вот тут возникает вопрос, каким образом следует осуществлять отбор ковенантов по кредитному договору, чем руководствоваться при их отборе.

Зарубежный опыт позволил сформулировать определенные стандарты использования кредитных ковенантов. В частности, российский риск-менеджер Анисимов А.Н., который уделяет много внимания

исследованию применения кредитных ковенантов банками и их рассмотрению в судах, сформулировал следующие правила использования кредитных ковенантов:

1. Ковенанты должны подбираться индивидуально для каждого клиента и отражать те риски, для ограничения которых они установлены.
2. Необходимо, чтобы ковенант был прямо указан в кредитном договоре и подписан клиентом.
3. Должен быть указан точный срок выполнения ковенанта и организован контроль за его соблюдением.
4. Критерии, по которым оценивается выполнение ковенанта, должны быть понятны клиенту и не допускать двоякого толкования.
5. Обязательно наличие штрафных санкций за невыполнение ковенанта.
6. Ковенант следует формулировать таким образом, чтобы у банка была возможность отстоять его в суде и доказать свои права на применение штрафных санкций. Поэтому перед включением в договор текст ковенанта обязательно должен быть согласован с юридической службой банка.
7. Ковенантов не должно быть много.
8. Не следует возлагать чрезмерно большие надежды на ковенанты. Они не смогут уберечь банк от кредитных мошенников или сделать из «плохого» заемщика «хорошего» [7].

По нашему мнению, к перечисленному перечню следует добавить еще требование, что ковенант должен быть четко сформулирован и не допускать двоякого толкования. Например, такой ковенант как существенное ухудшение финансового состояния заемщика должен содержать в договоре признаки существенности ухудшения финансового состояния, в качестве которых, например, могут указываться класс заемщика или значения показателей платежеспособности, ниже которых заемщик не может допускать без штрафных санкций. При этом в договоре должны приводиться формулы для расчета этих показателей во избежание различных подходов к их определению.

Первое, чем должны руководствоваться банки при включении ковенантов в договор, это индивидуальный подход к каждому заемщику. То есть ковенанты должны формулироваться исходя из оценки рисков конкретного заемщика. Это требует достаточного мастерства со стороны работников банка, а вместе с тем и значительных затрат времени. Конечно, юристы банка могут разработать типовой кредитный договор, в котором будут перечислены практически все возможные ковенанты, а кредитный менеджер при подготовке конкретного договора будет удалять лишние. Но, по нашему мнению, более уместно закрепление правил использования кредитных ковенантов в отдельном методическом документе банка, который должен содержать перечень кредитных ковенантов и разъяснения по их применению, а также санкции, которые могут быть предусмотрены за невыполнение каждого ковенанта. Такой документ может носить, например, Методические рекомендации по использованию кредитных ковенантов в договорах ипотечного кредитования. Его разработку должны осуществлять совместно специалисты кредитного и юридического подразделений банка, с последующим рассмотрением и утверждением на заседаниях подразделения по риск-менеджменту и правления банка. Наличие таких методических рекомендаций будет способствовать, во-первых, избеганию ошибок при формулировке кредитных ковенантов в договорах; во-вторых, сокращению времени на разработку индивидуальных кредитных договоров и их согласование; в-третьих, облегчит процедуру контроля выполнения условий кредитных договоров; в-четвертых, повысит профессионализм работников как кредитных подразделений банка, которые занимаются подготовкой кредитных договоров, так и подразделений по сопровождению этих договоров, которые занимаются контролем выполнения их условий.

Отдельно заслуживает внимания перечень санкций, которые могут применяться за невыполнение кредитных ковенантов, перечень которых мы сформулировали на основании анализа условий ипотечных кредитных договоров банков и научной литературы (см. таблицу).

Приведенный перечень штрафных санкций за невыполнение кредитных ковенантов с примерами их применения также должны быть описаны в выше указанных методических рекомендациях. Но следует отметить, что за невыполнение или нарушение одного и того же ковенанта могут предусматриваться различные санкции и выбор санкций зависит от рисков конкретного заемщика и лояльности к нему со стороны банка. Например, если заемщик имеет длительную историю обслуживания в банке, уже не первый кредит в этом банке и хорошую кредитную историю, то санкции к нему могут быть мягче, чем к заемщику, который впервые обратился за ипотечным кредитом в банк и не имеет других отношений с ним.

Кроме штрафных санкций за нарушение ковенантов, банки могут также предусматривать в кредитном договоре поощрения за выполнение определенных ковенантов, в качестве которого может использоваться, например, снижение процентной ставки по ипотечному кредиту. Такое поощрение может быть предусмотрено в случае своевременного сообщения о введении предмета ипотеки в эксплуатацию и предоставления заемщиком документов, удостоверяющих его право собственности на предмет ипотеки, в банк, если обеспечением по кредиту изначально выступала ипотека имущественных прав на строящиеся объекты недвижимости. Такое поощрение не приведет к повышению рисков со стороны банка, поскольку объект, введенный в эксплуатацию, несет меньше рисков, чем незавершенное строительство, но повысит лояльность заемщика к банку и уменьшит кредитное бремя на него, а, следовательно, повысит платежную

Таблица – Санкции, которые могут применяться банком в случае нарушения ковенантов по ипотечным кредитным договорам

Санкция, применяемая при невыполнении ковенанта	Примеры ковенантов
Предоставление дополнительного обеспечения	Потеря, уничтожение, повреждение, другое обесценение предмета ипотеки Ухудшение финансового состояния заемщика Потеря ликвидности предметом ипотеки
Самостоятельное заключения банком договоров страхования предмета ипотеки, жизни заемщика и уплаты страховых взносов с последующим взысканием с заемщика расходов на страхование	Нарушение заемщиком сроков заключения договоров страхования предмета ипотеки, жизни заемщика
Пеня	Просрочка платежей по кредиту
Штраф	Нецелевое использование кредита Заключение кредитором договоров страхования и уплата страховых взносов за заемщика Другие нарушения ковенантов по усмотрению банка
Требование досрочного погашения кредита	Нарушение условий целевого использования кредита Невыполнение требований о заключении договора ипотеки
Повышение процентной ставки по кредиту	Нарушение заемщиком сроков заключения договоров страхования предмета ипотеки, жизни заемщика

*Примечание.* Составлено автором на основе анализа договоров ипотечного кредитования банков

дисциплину по кредиту. Виды поощрений, которые могут применяться в случае полного и своевременного выполнения кредитных ковенантов, также должны быть описаны в Методических рекомендациях по использованию кредитных ковенантов в договорах по ипотечному кредитованию.

Еще одним важным разделом Методических рекомендаций должен быть раздел, содержащий рекомендации по проведению мониторинга выполнения кредитных ковенантов. Это обеспечит постоянный контроль выполнения условий ипотечных кредитных договоров, а также разработку мероприятий по повышению их выполнения или смягчения ковенантов в случае постоянного и своевременного их соблюдения заемщиком.

Мониторинг выполнения кредитных ковенантов по договорам ипотечного кредитования должен предусматривать постоянный контроль выполнения условий ипотечных кредитных договоров, а также разработку мероприятий по повышению качества их выполнения или смягчение ковенантов в случае постоянного и своевременного их выполнения. По результатам мониторинга выполнения кредитных ковенантов по договорам ипотечного кредитования должен составляться соответствующий акт, который будет отражать содержание каждого ковенанта, отметку о его выполнении, перечень нарушений в случае невыполнения и примечания, которые необходимы для более точного истолкования выполнения или невыполнения ковенанта.

Таким образом, кредитные ковенанты являются важной составляющей договоров о ипотечном кредитовании. Проведенная систематизация кредитных ковенантов по ипотечным кредитным договорам и предложенные рекомендации по их применению будут способствовать повышению платежной дисциплины заемщиков и качества портфеля ипотечных кредитов банка.

### Литература

1. Экономический словарь [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://mirslovarei.com/content\\_eco/kovenant-39096.html](http://mirslovarei.com/content_eco/kovenant-39096.html).
2. Туктаров, Ю. Как ковенанты работают в российском праве? / Ю. Туктаров, М. Берковская // Ежемесячный аналитический журнал «CbondsReview» [Электронный ресурс]. – 2011. – № 12. – С. 70–73. – Режим доступа : [http://www.lp.ru/files/filemanager/file/cbondsreview\\_12\\_final.pdf](http://www.lp.ru/files/filemanager/file/cbondsreview_12_final.pdf).
3. Анисимов, А.Н. Кредитные ковенанты: российская судебная практика / А.Н. Анисимов // Банковское дело [Электронный ресурс]. – 2012. – № 3. – Режим доступа : <http://www.riskovik.com/articles/bankovskie-riski/full/92/>.
4. Анисимов, А.Н. Кредитные ковенанты: советы по практическому применению / А.Н. Анисимов // Банковское кредитование [Электронный ресурс]. – 2012. – № 3. – Режим доступа : [http://www.reglament.net/bank/credit/2012\\_3\\_article\\_4.htm](http://www.reglament.net/bank/credit/2012_3_article_4.htm).
5. Масина, О.П. Використання ковенант при залученні українськими підприємствами позикових ресурсів на міжнародних фінансових ринках / О.П. Масина // Проблеми системного підходу в економіці: Електронне наукове фахове видання [Електронний ресурс]. – 2012. – № 1. – Режим доступу : [http://archive.nbuv.gov.ua/e-journals/pspe/2012\\_1/Masina\\_112.htm](http://archive.nbuv.gov.ua/e-journals/pspe/2012_1/Masina_112.htm).