

# ТЯЖЕЛЫЙ ПРОФИЛЬ

число компаний, оказавшихся в сложном финансовом положении и неспособных обслуживать банковские кредиты, за последние два года существенно выросло. перед банками опять встал вопрос, что делать с заложенным имуществом. в отличие от кризиса семилетней давности, срок реализации непрофильных активов может растянуться.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Эксперты отмечают, что нынешний кризис гораздо более тяжелый и долгий, чем кризис 2008–2009 годов. Имущество, которое на сегодняшний день оказалось в распоряжении банков, будет реализовываться не менее пяти лет. Пока банки пытаются продавать непрофильные активы сами.

Татьяна Сапрыкина, заместитель генерального директора по экономике и финансам ООО «Хорс», говорит, что по состоянию на 31 декабря 2015 года количество компаний только строительного сектора, находящихся в состоянии банкротства, насчитывало 3922 (данные Рейтингового агентства строительного комплекса). По ее словам, по сравнению с 2014 годом в 2015 году наблюдалось лавинообразное увеличение числа банкротств компаний этого сектора. За последние два года разорилось около 2500 девелоперских компаний. Большая часть таких фирм работает с кредитными ресурсами.

## ПРИБЛИЖАЯСЬ К ПИКУ ВЫБЫТИЯ

Первый заместитель генерального директора Российского аукционного дома Константин Раев считает, что из-за длительности банковских процедур пик появления на рынке залогового имущества еще явно не пройден. Выход на рынок основного объема этой временно замороженной собственности ожидается к концу 2016 — началу 2017 года.

Пока объемы реализации имущества, находящегося в залоге у банков, не растут, по крайней мере об этом свидетельствуют косвенные данные статистики. Директор по банковским рейтингам агентства «Рус-Рейтинг» Лариса Макаренко констатирует: доступной информации о залоговом имуществе в банках крайне мало, поэтому рассуждать, как меняется ситуация в условиях кризиса, возможно лишь приближенно. Есть, например, такие данные, как доходы от реализации (выбытия) имущества. Если предположить, что этот показатель отражает реализацию только залогового имущества, то можно резюмировать, что банки в настоящее время испытывают трудности с продажей. Так, данный показатель в 2015 году по сравнению с 2014 годом снизился более чем на 4 млрд рублей, или на 24%. «В условиях, когда растет просроченная задолженность, логично предположить, что будет, соответственно, расти и объем взысканных залогов, однако приведенные данные свидетельствуют об обратном. Данный вывод коррелирует с выводами многих аналитиков о том, что в условиях текущего кризиса существенно снижается ликвидность недвижимости, и я допускаю, что банки оказались в таком же положении, что и другие участники рынка», — полагает госпожа Макаренко.

Не растут и объемы залогового имущества на балансе банков — например, в Банке Москвы. Пресс-служба группы ВТБ (куда входит банк) отмечает: «Нынешний кризис никак не отразился на изменении



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

**НАБЛЮДАЕТСЯ ТЕНДЕНЦИЯ ЗАТЯГИВАНИЯ СУДЕБНЫХ ПРОЦЕССОВ ДОЛЖНИКАМИ, ИМЕЮЩИМИ В КАЧЕСТВЕ ЗАЛОГА ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО. ЕГО В РАМКАХ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА СЛОЖНЕЕ АРЕСТОВАТЬ**

объема залогового имущества по просроченным кредитам в Банке Москвы. Текущие ситуации с просрочками по платежам в большинстве случаев банк старается решать на стадии «предпроблемная» путем реструктуризации кредита либо мировым соглашением. Что касается реализации залогового имущества, то его продажу банк предпочитает проводить во внесудебном порядке, так как судебный порядок увеличивает сроки экспозиции, что ведет к снижению стоимости объекта по причине простоя, амортизации, расходов на хранение».

Константин Шалимов, начальник управления проблемными активами Уральского банка реконструкции и развития, рассказывает: «Мы не отмечаем существенного увеличения находящегося на балансе банка имущества, полученного от проблемных заемщиков в счет уплаты по кредитным обязательствам. В том числе это касается и имущества, переданного в рамках исполнительного производства как нерезализованный в процедуре торгов залог. Возможно, таковой ситуация и останется в ближайшее время, поскольку, на наш взгляд, отчетливо прорисовывается тенденция затягивания судебных процессов со стороны значительной части заемщиков, имеющих просроченную кредитную задолженность перед банками, обеспеченную залогом какого-либо имущества. В основном это касается движимого имущества (коммерческий автотранспорт), которое, по объективным причинам, сложнее арестовать в рамках исполнительного производства».

Что касается недвижимости, говорит господин Шалимов, то ситуация год от

года практически неизменна. Примерно 80% залоговой недвижимости составляют коммерческие помещения, 20% — жилые. Обычно (особенно это касается коммерческой недвижимости) проблемные заемщики спокойно расстаются с таким залогом, в том числе по соглашениям об отступных. Здесь возникает лишь проблема адекватной оценки реальной рыночной стоимости коммерческой недвижимости, поскольку кредит брался на стадии некоего оживления экономической ситуации, а закрывать кредит приходится большей частью на стадии спада, когда, соответственно, конъюнктура и по недвижимости меняется не в лучшую сторону.

## ЛИЦЕНЗИОННЫЙ ФАКТОР

Руководитель информационно-аналитического отдела портала «Банки.ру» Сабина Хасанова отмечает, что если рассматривать динамику стоимости имущества, переданного в России в залог по выданным кредитам (без учета драгметаллов и ценных бумаг), то с начала 2015 года данный показатель не претерпел значительных изменений. По ее словам, на начало 2015 года совокупная сумма переданного в залог обеспечения по банковскому сектору составляла примерно 28,36 трлн рублей (с учетом банков, у которых была отозвана лицензия), тогда как на 1 февраля 2016 года данный показатель составил около 28,35 трлн рублей. Таким образом, стоимостная оценка переданного в залог имущества за рассматриваемый период даже несколько снизилась, что легко объясняется массовыми отзывами банковских лицензий, которые имели место в 2015 — начале 2016 года. При этом за

аналогичный период, согласно данным Банка России, совокупный объем размещенных средств в банковском секторе вырос на 21,15 трлн рублей, или более чем на 57%. Объем просроченной задолженности увеличился почти в два раза, составив на 1 февраля 2016 года около 1,6 трлн рублей. «Ключевым здесь является тот факт, что, несмотря на массовый отзыв лицензий, размещенные средства демонстрируют значительный прирост (во многом достигнутый за счет переоценки валютных ссуд), но залоговое имущество при этом остается на прежнем уровне и даже снижается. Так, на 1 февраля 2015 года залогами было обеспечено около 77,37% кредитных средств, а на последнюю отчетную дату — всего 49,04%. Это лишний раз подтверждает важность того, что оценка залогового имущества должна происходить в той же валюте, что и выданные кредитные средства», — уверена эксперт.

Алексей Крамарский, начальник отдела развития работы с проблемными активами Райффайзенбанка, говорит, что если залог переходит в собственность банка, то, как правило, в течение года или двух лет его удастся реализовать. «Нужно понимать, что принятый на баланс залог — это непрофильный актив для банка, поэтому создание дочерних структур для управления подобными активами вполне оправданно», — считает он.

«В текущей ситуации снижения деловой активности в целом по рынку имущество, полученное от заемщиков банком в счет погашения кредитных обязательств, реализуется в период от года до полутора лет (ранее — до года)», — солидарен с коллегой господин Шалимов.

Дмитрий Мигель, соруководитель отдела услуг по реструктуризации в СНГ компании EY, при этом замечает, что с момента прошлого кризиса ЦБ ужесточил требования к банкам по созданию резервов в отношении активов, не используемых для осуществления банковской деятельности (непрофильных активов). С 2012 года каждый год владения такими активами, включая паи ЗПИФ, означает для банка создание дополнительных резервов, что оказывает давление на капитал в условиях и так непростой ситуации с ликвидностью. «С тех пор многие банки стали более активно подходить к управлению активами, полученными в результате урегулирования задолженности, в том числе создали специальные структуры по управлению недвижимым имуществом, для повышения доходности от владения или продажи актива», — рассказал эксперт.

Константин Раев резюмирует: «Не будет большим преувеличением сказать, что в ближайшие годы проблемное имущество станет одним из основных активов на рынке. Во всяком случае, на рынке недвижимости (ведь именно под залог недвижимости чаще всего выдаются кредиты)». ■