

БАНКОВСКАЯ ДЕТОКСИКАЦИЯ

ПО ДАННЫМ ЦБ РФ, РОСТ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО КРЕДИТАМ

ЗА 2015–2016 ГОДЫ В ОТНОСИТЕЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ СОСТАВИЛ БОЛЕЕ 50%.

ОБЪЕМ ПРОБЛЕМНЫХ АКТИВОВ ПОД УПРАВЛЕНИЕМ БАНКОВ УВЕЛИЧИЛСЯ.

КРЕДИТНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ ИНОГДА ИМЕЮТ ДОВОЛЬНО СМУТНОЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ О ТОМ, ЧТО ДЕЛАТЬ С ЭТИМИ ТАК НАЗЫВАЕМЫМИ «ТОКСИЧНЫМИ АКТИВАМИ». АЛЕКСЕЙ ВАРЛАМОВ

Впервые про проблему «токсичных активов» на балансе банков стали говорить после кризиса 2008 года, тогда же массово появились схемы управления этими активами, тогда же регулятор стал обращать пристальное внимание на эту проблему. С тех пор объем «плохих залогов» постепенно уменьшался, за исключением периода 2014–2015 годов, когда из-за резкого изменения курса национальной валюты количество просроченных кредитов также выросло.

Михаил Васильев, заместитель директора Центра развития финансовых квалификаций и компетенций факультета финансов и банковского дела РАНХиГС, считает, что надо четко различать залогом по кредитам бизнесу и залогом по массовым кредитам физическим лицам, поскольку действия банков при возникновении просрочки по этим кредитам принципиально разные. Кредиты физическим лицам — массовый продукт, поэтому в любом банке есть технология работы с просрочкой по таким кредитам с автоматической процедурой принятия решения — предложить конвертацию долга, передать на баланс другой структуры, отдать коллекторам или списать долг. Индивидуальное рассмотрение ситуации заемщика — крайне редкая вещь, и это касается скорее крупных кредитов физическим лицам.

Руслан Мухаметшин, руководитель консультационного департамента «Прайм Эд-вайс», рассказывает, что зачастую банки выводят на формально не связанные компании значительную часть проблемных активов. Это позволяет разгрузить баланс банка, а кроме того, в значительной мере облегчить принятие управленческих решений — нет необходимости в согласовании решений в рамках банковских процедур. «Таким образом, рынок управления активами, вероятно, вырос даже больше чем на 50% за последние два-три года», — предполагает эксперт.

ПОДХОД ИЗМЕНИЛСЯ Эксперты говорят, что банки за последние пять-семь лет в значительной мере изменили подход к управлению проблемными активами. «Цель вывести бизнес на рентабельность с прицелом на дальнейшую продажу осталась прежней, однако технология достижения указанной цели изменилась существенно. Во-первых, банки существенно усилили и расширили подразделения по работе с проблемными активами — обычной практикой на рынке теперь становится формирование многопрофильной команды под конкретный проект в рамках самого банка. Во-вторых, банки активно пытаются начинать разбираться с проблемой до стадии банкротства компании — достигается это за счет более активного мониторинга деятельности клиента и возможной помощи в управлении



ОБЪЕКТЫ, ПОПАВШИЕ К БАНКАМ ИЗ-ЗА НЕУПЛАТЫ ДОЛГОВ, ВОЗНИКШИХ В ПИК КРИЗИСА, ТОЛЬКО СЕЙЧАС МОГУТ ОКАЗАТЬСЯ НА РЫНКЕ

компанией со стороны банка при возникновении сложностей. В-третьих, существенно изменились механизмы работы с залогом: банки теперь в большинстве случаев не полагаются на независимых оценщиков, а активно создают собственные залоговые службы, передавая на них функционал по оценке и мониторингу залогов», — рассказывает господин Мухаметшин.

Однако указанных мер только со стороны российских банков, по его мнению, пока недостаточно: согласно исследованию Мирового банка 2016 года, с одного доллара обеспеченного долга в России банк получает в среднем 38,6 цента возмещения. «Это конечно лучше чем, например, в Венесуэле — 5,9 цента на доллар долга, но гораздо хуже, чем в Финляндии и Норвегии — там этот показатель превышает 90 центов. Конечно, методология указанного исследования мирового банка не дает всеобъемлющей картины, так как в расчет принимались только должники, отвечающие довольно жестким условиям, но даже исходя из этих данных поле для совершенствования работы с проблемными активами для российских банков весьма широкое», — говорит эксперт.

КАЖДОМУ СВОЕ Впрочем, в среде экспертов немало и тех, кто крайне скептически относится к способности банков грамотно управлять свалившимся на них «богатством».

вы может занимать значительный период времени. А потому объекты, попавшие к банкам из-за неуплаты долгов, возникших в пик кризиса, только сейчас могут оказаться на рынке.

По его словам, с момента, когда заемщик прекратил платить, проходит до двух лет, прежде чем пройдут первые и вторые торги, а затем в случае отсутствия покупателей имущество перейдет к банку. «Если речь будет идти не просто о взыскании ипотечного кредита а о банкротстве, то процесс еще больше затянется», — поясняет господин Ельцов.

Таким образом, сейчас на баланс банков только начала поступать недвижимость тех заемщиков, которые не смогли обслуживать долги в кризисный 2015 год. «И этот поток будет плавно нарастать. Интересно отметить, что просрочка по ипотеке уже давно стала снижаться, а имущество только начало поступать», — говорит эксперт.

НЕ СОЙТИСЬ В ОЦЕНКЕ По словам специалистов, ситуации, когда банк добровольно принимает по согласованию с заемщиком недвижимость к себе на баланс в счет погашения долга, бывают очень нечасто. Главная проблема: стороны не могут сойтись в оценке объекта. «Именно поэтому мы настоятельно рекомендуем добровольную продажу имущества на открытом рынке с согласия банка-залогодержателя. Чем раньше заемщик сам или с квалифицированной помощью начнет искать покупателя — тем меньше шансов, что он понесет необоснованные потери», — говорит эксперт. Господин Ельцов отмечает, что чаще всего заемщик пытается продать объект по завышенной стоимости, исходя из цены покупки, вложений или просто по принципу «мне надо». «Банк он в такой ситуации слушает редко, а обоснованные аргументы о завышенной стоимости привести нередко некому. Добавьте сюда недостаточно активную, нередко недорогую и некачественную рекламу и то обстоятельство, что заемщик даже не догадывается о потерях (и своих, и банка) в случае продажи через торги, и мы получим безрадостную картину», — констатирует господин Ельцов.

Эксперты говорят, что значительный объем имущества должников продается на 20–30% дешевле рыночной цены. Ведь тем, кто приобретает такую недвижимость для юридической очистки с последующей перепродажей, потребуются дополнительные ресурсы. «Иными словами, в такой ситуации теряют все. Банк эти два года мало того что не получает процентного дохода, так еще и несет дополнительные убытки в виде повышенной нормы резервирования средств в ЦБ. Оплату юристов тоже никто не отменял», — говорит господин Ельцов. ■