

тах банков, в специализированных изданиях, у компаний-партнеров», — говорит Александр Будник. Действительно, в прошлом году на сайтах у многих крупных банков появились разделы с информацией о продаже квартир и автомобилей, находящихся у кредитной организации в качестве обеспечения. Подобные предложения можно встретить на сетевых ресурсах Банка Москвы, банка «Уралсиб», ВТБ 24, «Дельта Кредита», «КИТ Финанса», Промсвязьбанка, Райффайзенбанка, Сбербанка.

При этом многие банки готовы кредитовать покупателей залогового жилья и автомобилей, сохраняя для них условия, действующие на момент выдачи первоначальных ссуд. А поскольку практически все реализуемые активы, находящиеся в залоге, приобретались в докризисный период, то и ставки по таким кредитам зачастую заметно ниже нынешних.

По данным ВТБ 24, с июля прошлого года, когда банк ввел программу «Витрина залогового имущества», по март текущего было продано более 200 объектов жилой недвижимости, при этом около 75% сделок осуществлено с предоставлением кредита. Интерес к таким ипотечным ссудам легко объяснить, сейчас в банке действуют самые низкие рублевые ставки на покупку залогового жилья — не более 8% годовых. В иностранной валюте кредиты выдаются по ставкам в пределах 10% годовых. При этом первоначальный взнос (личные средства заемщика) должен быть не менее 20%. Для сравнения: среднерыночная рублевая ставка по ипотечным продуктам, по данным кредитного брокера «Кредитмарт», в апреле текущего года составила 16,91%, а в долларах — 13,85%. Кредитные ставки при приобретении залоговых автомобилей в ВТБ 24 приравниваются к ставке рефинансирования ЦБ (сейчас 7,75%), увеличенной на 2%, — это в рублях, а в валюте ставка по кредиту составит 10-12% годовых. Самые низкие ставки в валюте на приобретение залоговой недвижимости, от 7% годовых в долларах, действуют в банке «Дельта Кредит», на сайте которого также представлена обшир-

> В НЕКОТОРЫХ СЛУЧАЯХ БАНКИ ДОПУСКАЮТ ПРОДАЖУ ИМУЩЕСТВА ПО СТОИМОСТИ НИЖЕ ОСТАТКА ССУДНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ, А НА РАЗНИЦУ ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КРЕДИТ

ная база таких предложений. В рублях ставки банка начинаются с 9,5%.

Специальные предложения на покупку недвижимости и автомобилей есть и у Абсолют Банка. В рамках программы «Выгодная ипотека» банк установил ставку 12% годовых, тогда как по действующим стандартным условиям кредитования жилья она составляет 14-16% на первичном и 12-15% на вторичном рынке. По условиям «Выгодного автокредита» ставка займа на залоговые авто не превышает 11% годовых при первоначальном взносе от 15%. «Для сравнения: в рамках классического автокредита на подержанные машины мы предлагаем ставку от 15% годовых при первоначальном взносе не меньше 30% стоимости машины», — замечает Александр Будник.

Оформить автокредит на залоговые автомобили также можно в Промсвязьбанке и Собинбанке. Но здесь процентные ставки заметно выше. Так, в Собинбанке кредит на автомобиль с пробегом выдается по ставкам 18-20% годовых в рублях и 16-18% в долларах в зависимости от размера первого взноса и необходимости оформления полиса каско. Правда, банк готов кредитовать покупку автомобиля на всю его стоимость. Клиентам Промсвязьбанка, согласно программе «Залоговая ярмарка», придется оплатить не менее

20% цены авто за свой счет, а ставка в рублях составит 13,75% годовых.

С ноября прошлого года банк «КИТ Финанс» предоставляет «залоговую» ипотеку по ставкам от 10% годовых в долларах и 12% в рублях при условии страхования жизни и здоровья нового заемщика. Без оформления страховки кредитная ставка увеличится на 2%. Доля собственных средств, вносимых при оформлении кредита, — от 20%. «Ипотечные кредиты предоставляются на условиях, которые прописаны в договоре кредитования с действующим заемщиком», — говорит начальник отдела по работе с залоговым обеспечением банка «КИТ Финанс» Дмитрий Туркин.

Несколько выше размер собственных средств заемщика в ХКФБ, который готов покрыть кредитом до 70% стоимости жилья. «Процентная ставка для каждого заемщика рассматривается индивидуально и составляет от 9,5% в долларах и 11% в рублях. Оформляются договор купли-продажи, допсоглашение к кредитному договору, соглашение об аннулировании закладной и регистрация новой закладной на нового заемщика. В период действия ипотечных программ ставки в рублях составляли 11-16%», — рассказывает Владимир Гасяк.

А вот ожидать существенных дисконтов при приобретении залогового имущества не стоит. «Такие ситуации возможны по согласованию с банком. Например, если должник заинтересован в скорейшей реализации имущества и стоимости реализации (даже если она ниже рыночной), для погашения достаточно всех обязательств перед банком», — говорит Наталья Шелковая. «Обычно цена реализуемого залога формируется в соответствии с рыночной стоимостью. Иногда она может быть чуть ниже — по согласованию с банком и заемщиком», — отмечает Александр Будник.

При проведении сделок купли-продажи залогового имущества банки исключают возможность недобросовестного исполнения обязательств сторонами сделки, а также относят к плюсам юридическую чистоту приобретаемого жилья. «При реализации подобных схем, как правило, используется механизм аккредитивных расчетов, ячейки, кроме того, каждый этап сделки продуман и реализуется по очереди. Таким образом, как банк, так и остальные стороны сделки имеют четкое понимание этапов ее проведения и контролируют исполнение договора. Важно, что это ликвидный объект, который уже имеет положительную историю, проверен страховой компанией и банком», — подводит итог зампред правления Городского ипотечного банка Игорь Жигунов. ■

● УБЫТОЧНЫЕ АКТИВЫ По данным агентства

Банки не меньше должников заинтересованы в досудебной продаже залогового имущества. В противном случае залог, как правило, повисает на балансе банка. Какими убытками могут обернуться для банков непрофильные активы, доставшиеся им в кризис от юридических лиц, уже подсчитало международное рейтинговое агентство Moody's.

Аналитики агентства считают, что общий объем накопленных банками активов, который на сегодняшний день составляет около \$65 млрд, на две трети состоит из недвижимости на разных этапах строительства. По оценкам Moody's, на эти часто неликвидные активы российским банкам приходится выделять примерно 70% своего капитала. Большинство активов, которые выступали в качестве обеспечения по выданным кредитам, перешли на баланс банков в 2009 — начале 2010 года, когда корпоративные заемщики перестали справляться со своими долгами. «Мы пред-

полагаем, что убытки российских банков составят \$30-45 млрд, эти средства будут направлены на компенсацию разницы между размером предоставленных кредитов и фактической стоимостью реализованных активов», — пояснил вице-президент Moody's Евгений Тарзиманов. По его словам, сейчас продать принятые на баланс активы можно лишь с большим дисконтом, поэтому банки вынуждены ждать восстановления рынка. Но и тогда банки смогут вернуть в лучшем случае половину выданных в качестве кредитов средств. «Если банк взял в обеспечение здание или имущественный комплекс, то на текущих условиях продать их по адекватной цене достаточно трудно. Сейчас рынок существенно просел, и спрос, особенно на крупные объекты, очень ограничен. Поэтому мы считаем, что продавать свои активы банки начнут через год-два и от реализации смогут возместить не более 30-50% изначально предполагавшейся стоимости залога», — рассказал Евгений Тарзиманов. ■