

→ ЦБ отмечает, что основное влияние на снижение прибыли банковского сектора оказало «разовое признание отрицательного финансового результата банковских групп, головные организации которых проходят процедуру финансового оздоровления в рамках нового механизма с использованием средств Фонда консолидации банковского сектора и в связи с этим доформировали резервы на возможные потери по проблемным активам». То есть речь идет о масштабных списаниях в рамках санации банковских групп «ФК Открытие» и Бинбанка. Без учета финансового результата этих групп прибыль банковского сектора выросла и составила 1,1 трлн руб., подсчитали в ЦБ. Таким образом, получается, что финансовые проблемы «ФК Открытие» и Бинбанка стоили российской банковской системе 425 млрд руб. прибыли — почти 40% заработанного ею за три квартала. При этом решение о введении в «ФК Открытие» и Бинбанке временных администраций и начале их санации с использованием средств Центробанка коллеги по цеху восприняли достаточно спокойно.

«Сокращение числа банков является здоровым процессом, особенно в условиях, когда экономика не может демонстрировать высокие темпы роста и, по сути, не нуждается в том количестве финансовых посредников, которое работало на рынке в тучные годы», — считает Алексей Чухлов. — Хотя, конечно, усиление доли госбанков, которое происходит на фоне консолидации банковского сектора, не может не вызывать определенное беспокойство у частных банков. По нашему мнению, это может в будущем оказать влияние на ценообразование и, возможно, на взаимоотношения банков с крупными корпоративными клиентами».

«Клиенты, конечно, без особого оптимизма восприняли необходимость введения временной администрации в данных банках», — говорит Дмитрий Феденков. — При этом сам новый механизм финансового оздоровления стал позитивным сигналом рынку и подтвердил, что Банк России является гарантом стабильности в банковском секторе. Банки продолжают функционировать в штатном режиме, финансовый профиль организаций с их переходом под контроль Банка России только усилился, под знамена этих финансовых институтов собираются одни из лучших на рынке управленческих команд».

Можно также отметить, что проблемами отдельных банков и процедурами их финансового оздоровления, вероятно, объясняется и резкий рост еще двух балансовых статей. В третьем квартале примерно на 15%, с 1,56 трлн до 1,79 трлн руб., вырос портфель участия российских банков в дочерних и зависимых обществах; рост на 28% (с 0,9 трлн до 1,15 трлн руб.) наблюдался по графе «Прочие участие в уставных капиталах».

«На наш взгляд, прирост обеих статей носит точечный характер и объясняется главным образом передачей активов Михаила Шишханова и Михаила Гуцериева в РОСТ-банк после решения Банка России о финансовом оздоровлении Бинбанка и РОСТ-банка», — полагает начальник аналитического отдела АО ИК «Ак Барс Финанс» Елена Василева-Корзюк». О масштабах передачи активов заявляли представители ЦБ в СМИ в сентябре, также, согласно отчетности РОСТ-банка по РСБУ, его инвестиции в дочерние и зависимые организации резко выросли — с 36 млрд руб. на конец 2016 года до 351,3 млрд руб. по итогам девяти месяцев 2017 года. Также можно отметить, что в сентябре была докапитализация «Росгосстраха» на 28 млрд руб., при том, что сумма, предоставленная «Росгосстраху» со стороны его основного акционера — банка «Открытие» — составила 24 млрд руб. Кроме того, банк ВТБ в сентябре увеличил участие в дочерних и зависимых обществах на 28 млрд руб. ■

ИНВЕСТОРЫ В ЗАКОНЕ

ВОЗМОЖНЫЙ ЗАПРЕТ ДОЛЕВОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ В РОССИИ НЕКОТОРЫЕ УЧАСТНИКИ РЫНКА РАССМАТРИВАЮТ КАК ПОЛНОЕ ИЗМЕНЕНИЕ САМОЙ СИСТЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЧУТЬ ЛИ НЕ КОНЕЦ СВЕТА. В СВЯЗИ С ЭТИМ ИНТЕРЕСНО ОБРАТИТЬСЯ К ЗАРУБЕЖНОМУ ОПЫТУ. ПРАКТИЧЕСКИ ВСЕ РАЗВИТЫЕ СТРАНЫ ПРОШЛИ ЭПОХУ ДОЛЬЩИКОВ И ПЕРЕШЛИ К ДРУГИМ МОДЕЛЯМ. БЫЛИ ВВЕДЕНЫ МЕХАНИЗМЫ СОИНВЕСТИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВО, КОГДА ЖИЛЬЕ МОЖНО КУПИТЬ ПО ФИКСИРОВАННОЙ ЦЕНЕ, НО ПРИ ЭТОМ ИНВЕСТОР НЕСЕТ ТАКИЕ ЖЕ РИСКИ, КАК ЗАСТРОЙЩИК.

АЛЕКСЕЙ ЛОССАН



ПРИВЛЕЧЬ НАСЕЛЕНИЕ За рубежом существуют две системы привлечения частных инвесторов к строительству жилья, рассказывает управляющий инвестициями в недвижимость, основатель портала Indriksons.ru Игорь Индриксонс. Первая такая же, как в России, когда застройщик строит на деньги собственников, то есть он продает квартиры, люди платят за них, затем начинается строительство объекта. «Такая система действует в основном в странах, близких по экономическому развитию к России, таких как Болгария и Румыния», — говорит господин Индриксонс. При этом физические лица являются, по сути, не соинвесторами, а покупателями жилья: их права защищены, они зачастую не несут тех же рисков, что застройщик.

Долевое финансирование строительства жилья, очень похожее на нынешнее российское, активно применялось в середине 1980-х годов в Аргентине. В стране тогда отсутствовало банковское финансирование, и огромное количество людей нуждались в жилье. Единственным способом решения жилищной проблемы стало привлечение денег от населения, так называемое строительство на равных — *construcción de la equidad*. Позднее, в начале 1990-х, аргентинский опыт позаимствовали в Чили, но там, в отличие от Аргентины, эта сфера почти не регулировалась государством. Как правило, дольщики объединялись, чтобы построить доходный дом и получать с него доходы пропорционально вложенному капиталу. Это привело к большо-

му количеству банкротств. Точно так же долевое строительство привело к банкротству многих компаний в Сальвадоре в середине 1990-х, пока правительство не запретило применение этой схемы.

По словам Игоря Индриксонса, иная практика принята в европейских странах: она основана на большем вовлечении в такую работу банков, однако предполагает и некоторое участие физических лиц.

Основное отличие принятой в Европе практики от российского долевого строительства заключается в том, что за рубежом соинвесторы полностью несут ответственность за будущее проекта — по сути, они выступают полноценными инвесторами со всеми сопутствующими рисками. →

ТОЧНО ТАК ЖЕ ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ПРИВЕЛО К БАНКРОТСТВУ МНОГИХ КОМПАНИЙ В САЛЬВАДОРЕ В СЕРЕДИНЕ 1990-Х, ПОКА ПРАВИТЕЛЬСТВО НЕ ЗАПРЕТИЛО ПРИМЕНЕНИЕ ЭТОЙ СХЕМЫ