

СПОСОБЫ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ ЗАЛОГОВ В УСЛОВИЯХ МИРОВОГО ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА (на примере недвижимости)

© 2010 А.И. Субханкулова*

Ключевые слова: кредитование строительства, мировой финансовый кризис, основные виды риска обеспечения кредита, проблема оценки залогов, решение проблемы залогов (на примере недвижимости).

Необходимость кредитования строительства в условиях мирового финансового кризиса обусловлена тем, что строительная отрасль является одной из важнейших в российской экономике и финансовая поддержка со стороны банков требуется как для развития самой строительной отрасли, так и в целях увеличения объема ВВП страны. Предложены пути решения проблем оценки залогов, получаемых банками как следствие наличия просроченной задолженности по кредитам строительной индустрии, разработаны рекомендации строительным организациям для осуществления своевременной уплаты обязательств по кредитам.

Необходимость решения проблемы наличия залогов в виде недвижимости у банков обусловлена сложившейся сложной экономической ситуацией в стране в условиях мирового финансового кризиса.

В настоящее время увеличивается просроченная задолженность по кредитам на строительство. Начиная с 2008 г. объем просроченной задолженности резко увеличивается как по кредитам на строительство в рублях, так и по кредитам на строительство в иностранной валюте. Объем просроченной задолженности по виду экономической деятельности "Строительство" по кредитам в рублях юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям в Оренбургской области имел тенденцию к снижению в период с 2005 по 2006 г. (в 3,4 раза), а с 2007 г. данный показатель ежегодно увеличивается - с 4,85 млн. руб. на 1 января 2007 г. до 27,0 млн. руб. на 1 января 2009 г.

По оценкам Ассоциации региональных банков, к ноябрю 2008 г. суммарная стоимость залогов по корпоративным кредитам в России составляла 25 трлн. руб., а к ноябрю 2009 г., по разным оценкам, суммарная стоимость залогов увеличилась не меньше чем на 400-500 млрд. руб. Причем эта сумма может значительно вырасти за счет эффекта "отложенного" изъятия залогов.

Риск обеспечения кредита не является самостоятельным видом риска и рассматри-

вается только при наступлении риска непогашения кредита. Этот вид риска проявляется в недостаточности дохода, полученного от реализации предоставленного банку обеспечения кредита, для полного удовлетворения долговых требований банка к заемщику. Риск обеспечения кредита зависит от выбора вида обеспечения.

Отметим, что ключевыми требованиями к залому являются следующие: высокая ликвидность, заложенное имущество должно быть легко отчуждаемым, имущество должно принадлежать залогодателю на праве собственности, быть свободно от обременений со стороны третьих лиц, а также актуальны требования по страхованию залогового имущества.

В результате сложной ситуации на российском рынке недвижимости и как следствия наличия просроченной задолженности по кредитам банки стали получать на баланс залогов в виде недвижимости, находящейся в разной степени готовности (см. рисунок):

- ◆ проекты, строительство которых еще не началось;
- ◆ объекты, находящиеся в незавершенном строительстве;
- ◆ готовые объекты.

По проектам, строительство которых еще не началось необходимо проводить тщательный анализ всей документации и полученных согласований, их комплектности и каче-

* Субханкулова Анна Ильдаровна, аспирант Оренбургского государственного университета. E-mail: anna-subkhankulova@yandex.ru.



Рис. Способы решения проблемы залогов (на примере недвижимости)

ства. Его результаты могут существенно повлиять на корректировку проекта в части сроков и бюджета. Данные работы проводят профессиональные девелопер-консультанты.

По объектам, находящимся в незавершенном строительстве, стоимость определяется исходя из исходно-разрешительной документации, а также документации, оформленной в процессе строительства, качеством строительства и техническим состоянием здания, качеством и возможностями инженерного обеспечения объекта, а также маркетинговые качества здания. Для оценки фундаментов и несущих конструкций необходимо обратиться к специализированной компании, у которой есть лицензия на выполнение этих работ. Отдельным аспектом технической проверки объекта является оценка осуществленных затрат на строительство объекта и составление детальной сметы на его завершение.

Оценку стоимости готовых объектов проводят сертифицированные оценщики. А оценку с точки зрения соответствия требованиям изменившегося рынка, а также разработку рекомендаций по модификации или улучшению объекта, например, по усовершенствованию планировочных решений, выбору

отделочных материалов и решения о выборе, замене или доукомплектации инженерного оборудования, - профессиональные консультанты¹.

В настоящее время многие банки создают собственные структуры по решению вопросов, связанных с активами в сфере недвижимости. На наш взгляд, решение данных вопросов требует объединения усилий, как внутренних ресурсов банковских структур, так и внешних экспертов рынка недвижимости.

На наш взгляд, одна из основных проблем, которая оказывает негативное воздействие на кредитора по залоговому обязательству, - это длительность судебных разбирательств, необходимых для изъятия и реализации заложенного имущества, возможность заемщика несколько раз опротестовывать решения судов².

По недвижимому имуществу по закону запрещена досудебная реализация залога в отличие от движимого имущества. Следовательно, банк вынужден ждать, пока идет разбирательство, держать на балансе просрочку и резервы. Да и залог за это время может обесцениться. Одной из главных проблем в настоящее время для банков является недостаточность собственного капитала из-за не-

обходимости резервирования средств по проблемным ссудам, по которым невозможна оперативная реализация залогов.

В итоге, свои возможные потери банк старается переложить на клиента в виде повышенной процентной ставки и повышенных дисконтов при оценке стоимости обеспечения.

Применяемые в настоящее время схемы реализации залогов банками вполне традиционны: продажа, продажа с дисконтом, продажа в рассрочку, в кредит. По заложенным жилым домам возможные дисконты в основном исчерпаны общим падением цен на жилье (25-35%). Во многих случаях это привело к тому, что вырученная от продажи залога сумма не покрывает даже остатка ссудной задолженности, не говоря уже о процентах и неустойке.

Дополнительным обременением для банка при нахождении залогов на балансе являются и налоги. Это 2,2% в год налог на имущество, а также налоги на доходы от аренды - в случае если банк сдает данное имущество в аренду. Решением данной проблемы является создание ЗПИФов, только не кредитных, а фондов недвижимости. Не являясь юридическими лицами по российскому законодательству, ЗПИФы освобождены от всех видов налогов, пока имущество (и деньги) находятся в составе фонда. А у банка баланс разгружается от непрофильных активов³.

Для того чтобы не держать заложенное имущество на балансе и списать невозвращенные кредиты, банк может реализовать залоговое имущество собственным дочерним или аффилированным структурам, которые осуществляют профессиональное управление

активами или используют изъятое залоговое имущество в собственной хозяйственной деятельности.

Банк может делегировать продажу залогового имущества коллекторским агентствам или фи-девелоперам, т.е. специализированным компаниям, которые выполняют работу подразделений по работе с проблемными активами и занимаются продажей залогового имущества на открытом рынке.

Однако в настоящее время банкам не выгодно реализовывать залоговые активы, в том числе недвижимость, из-за больших дисконтов при продаже. Поэтому некоторые крупнейшие банки создают инфраструктуру для управления заложенным имуществом, которое перешло в собственность банка.

Таким образом, в результате исследования нами выявлено, что в зависимости от профиля активов в виде залогов недвижимости банком могут быть выбраны различные стратегии поведения в целях максимизации прибыли. Причем использование в качестве залога объектов недвижимости перспективно, поскольку высока вероятность повышенного спроса на недвижимость уже в 2010 г. Данная оценка развития рынка недвижимости в России основывается на наличии ряда федеральных программ и повышении спроса со стороны государства.

¹ Сецкая В. Активная недвижимость // Нац. банк. журн. 2009. ¹ 8. С. 52-53.

² Зубкова С. Залоги идут под жесткий дисконт // Банк. обозрение для бизнеса. 2009. ¹ 1/3.

³ Заславская О. Ждем вторую волну. Банкам предстоит решить проблему "плохих залогов" // Рос. бизнес-газ. 2009. 18 авг.

Поступила в редакцию 07.04.2010 г.