

Процесс долговых распродаж, который длится уже несколько лет, еще далек от завершения, считают эксперты. Обращение к коллекторским агентствам становится менее востребованным из-за наличия в штате банка специалистов, занимающихся проблемной задолженностью. Согласно международному рейтинговому агентству Moody's Investors Service, к концу 2011 года уровень проблемных кредитов будет снижен до 15% (против 20% в 2010 году). При условии сохранения стабильности в экономике новые должники будут появляться, но уже не в таком количестве.

# Долг платежом красен

Банкиры отмечают рост рынка реализации проблемных активов

### тенденции

Согласно данным Банка России, на 1 мая 2011 года просроченная задолженность в российских банках составляла более 700 млрд рублей против 422 млрд рублей на начало 2010 года. «Наблюдается тенденция роста рынка реализации проблемных активов, но она вполне соответствует текущему состоянию экономики и не может выступать значимым индикатором каких-либо кризисных явлений», — говорит Александр Митин, управляющий партнер юридической компании «РАУД». — Что касается темпов распродажи залоговых активов, в качестве примера можно рассмотреть торговую площадку «Сбербанк-АСГ» по Санкт-Петербургу. Некоторые объекты «зависли» с апреля 2010 года, выставлено более 50 объектов на общую сумму свыше 1,5 млрд рублей. Если учесть, что норма составляет в среднем один год, то особых простоев здесь наблюдать не приходится».

Партнер юридической фирмы «Доверна Лигал» Игорь Гущев отмечает, что банки до сих пор сталкиваются с проблемой обращения взыскания на заложенное имущество заемщиков, которые не смогли обслуживать свой долг: в некоторых случаях судебные процессы, которые начались в кризисные 2009 и 2010 годы, завершаются только сейчас. Впрочем, иногда банкам приходится сталкиваться и со свежими конфликтами, когда не



Банкам приходится сталкиваться со свежими конфликтами: многие не выдержавшие последствий кризиса заемщики инициировали банкротство в 2011 году

выдержавшие последствий кризиса заемщики инициировали банкротство уже и в 2011 году. По словам начальника отдела по работе с непрофильными активами ОАО «Банк БФА» Элины Стрельцовой, надежные залоги, в частности недвижимость, не вызывают особых сложностей в процессе реализации, поскольку практически все негативные факторы удается исключить еще на этапе оценки целесообразности принятия в залог того или иного имущества. «Распространенным залогом для организа-

ций — представителей малого и среднего бизнеса — выступали товары в обороте, которые в момент кризиса и были первым имуществом, которое теряли заемщики. Таким образом, ряд кредитов остался непокрытым в силу несущественности иного имущества у таких компаний», — говорит госпожа Стрельцова. Между тем петербуржцы оказались гораздо более ответственными заемщиками по сравнению с жителями других регионов страны, считает Михаил Иоффе, вице-президент,

управляющий филиалом ВТБ24 в Санкт-Петербурге. «Конечно, случаи, когда заемщик все же не смог обслуживать кредит и дело дошло до реализации залога, имели и имеют место. Однако в большинстве случаев заемщик самостоятельно продает залог — к примеру, квартиру, заложенную по ипотечному кредиту, до того, как ее выставят на продажу в рамках исполнительного производства», — говорит банкир. На сегодняшний день у петербургского филиала ВТБ24 числится всего одна квартира,

принятая на баланс в мае 2011 года. При этом с начала года клиенты банка продали несколько квартир, не доводя дело до торгов в рамках исполнительного производства. Ольга Старкова, начальник кредитного управления банка «Возрождение», рассказывает, что небольшая часть залоговых активов, которые банк не смог продать в кризис, уже реализована. «Например, транспортные средства реализовали, квартиры также неплохо реализуются, а вот со строительными объектами,

объектами нежилой недвижимости было сложнее. Залоги по кредитам брались с дисконтом, еще год назад стоимость была совсем низкой, а сейчас небольшое оживление, цена поднимается», — поясняет она.

По словам Александра Митина, кризисные явления в экономике серьезным образом повлияли на ликвидность залогов. И, несмотря на то, что банки все больше отдадут предпочтение недвижимости в качестве обеспечения долга, даже такой залог зачастую оказывается неликвидным. Таким образом, продажа имущества с аукциона не всегда способна покрыть хотя бы тело кредита. Такой негативный сценарий заставляет банк принимать на баланс непрофильный актив и нести затраты по его управлению. Это вынужденная мера, которая может привести к положительному результату только в долгосрочной перспективе. «В результате дефолтов заемщиков на балансе кредитных учреждений собирается большое количество заложенных объектов: недвижимости, земельных участков, транспорта и оборудования. Особенно сильный импульс эта тенденция получила после 2008 года. Банки вынуждены осваивать новые способы для реализации этого имущества: все больше внимания уделяется развитию интернет-площадок, на рынке возникает множество фирм-посредников, которые на различных условиях оказывают услуги по управлению и реализации непрофильных активов», — считает господин Митин.

У банков есть несколько основных инструментов работы с долгом: взыскать долг, провести реструктуризацию, продать долг, списать его или прибегнуть к услугам коллекторского агентства. Возможны также различные комбинации этих вариантов. «Если сравнивать взыскание и реструктуризацию, то очевидно, что реструктуризация, то есть изменение первоначальных условий договора, как правило, эффективнее и экономически целесообразнее судебного разбирательства. Этому способствует то, что при реструктуризации повышаются гарантии возврата долга, и он перестает быть проблемным, а у банка есть возможность соразмерно уменьшить резервы. Кроме того, банк сохраняет договорные отношения и деловые контакты с клиентом», — говорит Митин. Однако для реструктуризации очень важно наличие ряда условий: уверенность в финансовых возможностях должника, достаточное обеспечение и желание самого заемщика вернуть долги. Если не выполнено хотя бы одно условие, реструктуризация теряет смысл. По словам Элины Стрельцовой, очень многое зависит от самого заемщика: если должник открыт для общения и выдвигает конструктивные предложения, подкрепляя их добротными бизнес-планами или дополнительным залогом, банку выгоднее, пересмотрев ставку и срок кредита, получить проценты, фактически не прилагая к этому усилий.

(Окончание на стр. 16)

страница

14

### Тревожная осень

Аналитики заговорили о повторении кризиса 2008 года

страница

15

### Учение в долг

до сих пор не получило большого распространения в России



страница

16

### Сохраняй, но проверяй

Серьезных изменений ставок на рынке депозитов эксперты не ждут

РАУД | ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

РЕКЛАМА

МЫ ВСЕГДА НА ВАШЕЙ СТОРОНЕ

АРБИТРАЖ   БАНКРОТСТВО   РЕСТРУКТУРИЗАЦИЯ ДОЛГОВ   ЭФФЕКТИВНЫЕ ПЕРЕГОВОРЫ

www.raud.spb.ru