



То, что квартира или машина, купленные в [кредит](#) 🍀, находятся в залоге у банка, вовсе не означает, что у заемщика, утратившего возможность обслуживать долг, не возникнет проблем. Решить их с наименьшими потерями можно лишь в том случае, если удастся договориться с банком о самостоятельной продаже залога.

Плохие долги

Способов избавиться от имущества, приобретенного в кредит, в ситуации, когда на ежемесячные выплаты не хватает средств, не много. Можно не платить по [кредиту](#) 🍀 и дожидаться, когда терпение кредитора лопнет, и имущество будет реализовано в судебном порядке, либо сесть с банком за стол переговоров и по их результатам продать залог, чтобы погасить кредит. В банках говорят, что заемщиков, сознательно выбирающих последний вариант, значительно больше, а досудебная реализация гораздо выгоднее принудительного взыскания. "Для должника досудебная реализация предмета залога означает возможность самостоятельного поиска покупателя и назначения стоимости имущества. Как следствие, залог в таком случае продается быстрее, а общий долг заемщика не обрастает серьезными суммами штрафов", — отмечает первый зампред Росевробанка Дмитрий Суздальцев.

Однако довольно много заемщиков, будучи не в состоянии выплачивать кредит, не могут или не хотят договариваться с банком о досудебном урегулировании спора. По оценке экспертов коллекторского агентства "Секвойя Кредит Консолидейшн", банки в прошлом году стали активнее выставлять плохие долги на продажу — предлагать их коллекторам. В 2009 году портфель таких предложений вырос в цене по сравнению с 2008-м почти в два раза, до \$2,5 млрд. А в текущем году банки могут выставить на продажу [кредиты](#) 🍀 общим объемом \$3 млрд. При этом, по словам экспертов агентства, банки теперь пытаются продавать кредиты, обеспеченные залогом, чего раньше практически не было. "В общем объеме долгов, выставленных банками на продажу в 2009 году, порядка 20% составляла доля залоговых кредитов, основную часть которых занимают автокредиты", — отметила директор по развитию бизнеса "Секвойи" Ирина Поддубная.

Есть несколько веских причин, по которым банки стали активнее избавляться от плохих долгов. Во-первых, с июля отменяются нормы льготного резервирования по проблемным [кредитам](#) 🍀, и банкам придется руководствоваться при создании резервов докризисными нормативами. А это значит, что в резервы придется отчислять больше и показать прибыль станет сложнее. Во-вторых, руководство различных ведомств все чаще подвергает сомнению законность того или иного аспекта деятельности коллекторов. Так, в марте текущего года начальник управления защиты прав потребителей Роспотребнадзора Олег Прусаков заявил: "При продаже кредита коллектору заемщик утрачивает право защищать свои права потребителя, поскольку с банком его правоотношения прекращаются, а коллектор не является поставщиком услуги по предоставлению кредита".

А Роскомнадзор усмотрел в действиях банков и коллекторов нарушение пунктов закона "О защите персональных данных". Замруководителя Роскомнадзора Роман Шередин подчеркнул: "В первую очередь это касается передачи персональных данных коллекторам без согласия субъекта персональных данных. Наиболее остра ситуация с действующими кредитными договорами, заключенными до вступления федерального закона "О персональных данных" в силу. Позиция Роскомнадзора по данному вопросу остается неизменной: взыскание кредиторской задолженности по указанным договорам должно осуществляться либо силами банка, либо третьими лицами, если это установлено условиями клиентских договоров". Также он сообщил, что в адрес ЦБ направлено письмо о принятии мер для скорейшего устранения нарушений прав граждан как субъектов персональных данных, каковые нарушения описывались в их, граждан, обращениях.

Впрочем, по словам замдиректора коллекторского агентства АКМ Александра Щербакова, проблема конфиденциальности персональных данных во многом надуманна: "Если положения закона "О персональных данных" трактовать буквально, а именно этим сейчас и занимается Роскомнадзор, банки лишаются права не только передавать плохие долги коллекторам, но и обращаться на своих заемщиков в суд либо в правоохранительные органы. Такая позиция нам кажется в корне неправильной, сейчас большинство банков при выдаче кредитов предусматривают в теле договора пункт, что заемщик соглашается на передачу персональной информации в Бюро кредитных историй (БКИ). В принципе, если эта ситуация не изменится, банкиры пойдут тем же путем, что и с БКИ".

Добрая воля

Что касается кредитов, по которым просрочка не успела достигнуть критических показателей, проблему возврата средств банки стараются решать, договариваясь с заемщиками. И в случае с [кредитами](#) 🍀, обеспеченными залогом, их погашение зачастую производится за счет продажи этого залога.

По данным Банка России, на 1 января 2010 года получатели ипотечных ссуд вернули банкам 2,67 млрд руб. через реализацию заложенного имущества. Причем общая сумма таких средств за прошлый год увеличилась более чем в четыре раза. Основной рост этого показателя пришелся на последнее полугодие 2009-го: по данным на 1 июля прошлого года, объем задолженности, погашенной гражданами за счет продажи залоговой недвижимости, составил всего 756 млн руб.

В настоящее время, по утверждению банкиров, владельцы ипотечных кредитов уже не так легко идут на продажу квартир для погашения кредитов, как это было во время кризиса. "Общая экономическая ситуация постепенно стабилизируется, снижается безработица, это отражается на платежеспособности заемщиков. Поэтому мы наблюдаем уменьшение количества заявлений на продажу залога. Заемщики, по финансовому положению которых кризис ударил в первую очередь, уже успели реструктурировать кредит, сменить его валюту либо продать залог", — говорит зампредправления "Хоум Кредит энд Финанс Банка" (ХКФБ) Владимир Гасяк.

Елена Воронина, советник председателя правления Московского банка реконструкции и развития (МБРР) по розничному блоку и маркетингу, также отметила, что ситуация улучшилась в связи с уменьшением объемов кредитования банками: "Объем реализуемых залогов физлиц в значительной мере зависит от того, насколько активно банк выдает кредиты. В кризис банки существенно сократили объемы выдачи кредитов, поэтому в настоящий момент количество реализуемых залогов физлиц уже существенно меньше. На сегодня проблемы большинства должников решены".

Прощай, имущество!

Схема продажи залогового имущества довольно проста. Собственником кредитной недвижимости или автомобиля является заемщик, а банк выступает только держателем залога. Поэтому, если речь идет о продаже имущества по взаимному согласию, без привлечения судебных инстанций, продавцом фактически выступает сам заемщик, а банк лишь участвует в согласовании стоимости. "Реализация залога по стоимости, согласованной с заемщиком, применяется при досудебном решении вопроса: заемщик сам реализует имущество по согласованной с банком цене под контролем банка, вырученные средства идут на погашение кредитной задолженности", — говорит Елена Воронина.

Что же касается определения продажной цены кредитных активов, то здесь у банков разный подход. Оценка может быть произведена с помощью сторонней оценочной компании либо по взаимному согласию заинтересованных сторон — банка и заемщика. Оценочная компания может привлекаться изначально или же в случае возникновения спорной ситуации, когда кредитор и должник не смогли прийти к компромиссу в оценке. Впрочем, какой бы вариант ни предлагался, сделка купли-продажи может состояться только при выполнении ряда условий: сумма от продажи залога должна максимально покрыть общий долг заемщика перед банком, устраивать самого должника, а также потенциального покупателя. "В некоторых случаях банки допускают продажу имущества по стоимости ниже остатка ссудной задолженности, а на разницу

предоставляется потребительский кредит",— рассказывает начальник отдела ипотечного кредитования ЮниКредит Банка Иван Веденисов.

При этом заемщику стоит помнить, что время играет против него в случае продажи имущества, находящегося в залоге у банка. Ведь банки далеко не всегда замораживают на период реализации имущества пени и штрафы, взимаемые за просрочку платежей. "На период добровольной реализации залога должником исчисление штрафных санкций за неисполнение обязательств по кредитному соглашению не приостанавливается. Предельный срок добровольной продажи имущества должником не может быть установлен банком. Это вопрос договоренности с должником, которая в значительной степени зависит от конкретной ситуации по кредиту",— говорит замначальника управления по работе с проблемными активами ВТБ 24 Наталья Шелковая.

Начисления штрафов можно и избежать, это во многом зависит не только от политики банка, но и от самого заемщика. "Такие вопросы решаются в индивидуальном порядке, результат зависит от лояльности заемщика, его готовности вести конструктивный диалог",— отмечает директор департамента розничного кредитования Абсолют Банка Александр Будник. В индивидуальном порядке подобные ситуации готов рассматривать и СДМ банк. "В большинстве случаев штрафы и пени в период реализации залога не начисляются при условии, что заемщик не скрывается, добровольно пришел в банк и совместно продает имущество",— говорит Сергей Козлов, зампредправления банка.

Однако продать имущество и полностью расплатиться с долгами получается далеко не всегда. При нынешних ценах на недвижимость ее выгоднее покупать, нежели выставлять на продажу. "Сейчас, когда стоимость недвижимости заметно снизилась относительно докризисных отметок, средств от ее реализации зачастую оказывается недостаточно для покрытия долга клиента в полном объеме. При этом остаток задолженности клиента банк может реструктурировать либо простить часть долга — в разумных пределах",— рассказывает Дмитрий Суздальцев.

По данным аналитического консалтингового центра МИЭЛЬ, с начала кризиса уровень цен на вторичном рынке жилой недвижимости столицы снизился на 17,8% в рублях и на 22% в американской валюте, в Московской области — на 20,5 и 28,6% соответственно. Падение на первичном рынке менее существенное: в рублях — 4,9%, в долларах (в рублевом эквиваленте) — 14,1, в Подмоскovie — 9,7 и 16,3%. Очевидно, что в таких условиях меньше шансов полностью погасить задолженность, продав жилье, у тех, кто при оформлении ипотеки выбрал вариант с небольшим первоначальным взносом. А по данным АИЖК, в период с 2006 по 2008 год каждый второй получатель оформлял ипотечные ссуды с взносом менее 30%.

Выгодный залог

В скорейшей реализации кредитного имущества заинтересован не только должник, но и кредиторы. "Поиском покупателей обычно занимаются и клиент, и банк. В зависимости от ситуации информация о реализуемой собственности может быть размещена на сайтах 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 обширная 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" стоимость 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",— говорит зампред правления Городского ипотечного банка Игорь Жигунов.

Убыточные активы

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, перешло на баланс банков в 2009 — начале 2010 года, когда корпоративные заемщики перестали справляться со своими долгами. "Мы предполагаем, 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.

Источник: [Коммерсантъ](#)