Марина ВИЛИС,
кандидат экономических наук, заместитель председателя правления, БАЛТИНВЕСТБАНК

В 2008–2009 ГОДАХ МНОГИЕ БАНКИ ВПЕРВЫЕ ВСТАЛИ ПЕРЕД ВЫБОРОМ: «ЧТО ДЕЛАТЬ?» ЧТО ДЕЛАТЬ С ЗАЕМЩИКАМИ, КОТОРЫЕ НЕ МОГУТ ОБСЛУЖИВАТЬ ИЛИ ВЕРНУТЬ КРЕДИТЫ, НО РАСПОЛАГАЮТ ИМУЩЕСТВОМ. ИМУЩЕСТВО, ОФОРМЛЕННОЕ В ЗАЛОГ ИЛИ ПРЕДЛОЖЕННОЕ КЛИЕНТАМИ В КАЧЕСТВЕ ОТСТУПНОГО, ПЕРВОЕ ВРЕМЯ КАЗАЛОСЬ СПАСЕНИЕМ ОТ ПОЛНОГО НЕПОГАШЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.

Банковские активы: вид не в профиль

До кризиса банки свято верили в силу залога. Если речь шла о залоге недвижимого имущества, кредит считался первоклассным. Недвижимость вечна, с ней ничего не случится. Основные фонды предприятий — оборудование, машины и прочее — также приветствовались банками, ведь это источник выручки для бизнеса клиента, он им будет дорожить, эти активы всегда можно продать кому-то, кто занимается похожим бизнесом.

Когда в кризис по объективным причинам заемщики не смогли вернуть кредиты, для многих из них взаимоотношения с банками превратились в своеобразную пирамиду — старые кредиты погашались новыми. Благо, в предложениях от банков дефицита не было, перед всеми кредитно-клиентскими подразделениями стояли амбициозные планы продаж банковских продуктов. Но как только возник дефицит ликвидности, многие банки вынуждены были востребовать кредиты досрочно. Новое финансирование практически не предоставлялось. Кризис банковской ликвидности перерос в кризис ликвидности реального сектора экономики. Оборотного капитала стало катастрофически не хватать, и клиенты, находя у себя признаки неплатежеспособности, начали один за другим объявлять себя банкротами. Далее ситуация развивалась фактически по двум сценариям — лояльному и оборонительно-воинствующему. При лояльном сценарии клиенты сами предлагали забрать свое имущество в качестве погашения обязательств по кредитам. Во втором случае все развивалось по увлекательному сюжету с судебными войнами, обращениями взыскания на заложенное имущество и банкротствами. При этом, когда при выдаче кредита определялась залоговая стоимость, не было поправки на кризисность ситуации, в итоге именно эта цена зачастую ложилась в первоначальную продажную стоимость имущества. В среднем, как показала практика докризисной оценки, цена активов была завышена на 30–50%. Имущество в большинстве случаев не продавалось с торгов ни у судебных приставов, ни в процедурах банкротства.

По сути, в обоих описанных случаях результат был одним и тем же: банкам доставалось имущество должника.

Поначалу на ликвидность имущества смотрели во вторую очередь. Было отрадно уже то, что банк получал хотя бы какой-то актив, который рано или поздно можно обратить в деньги. На балансах банков начали скапливаться непрофильные активы. По данным рейтингового агентства «Эксперт РА», в период с 1 октября 2008 года по 1 октября 2010 года только внеоборотные запасы, отраженные на балансах банков, выросли в 34 раза и составили 108.3 млрд руб., из которых 68.2 млрд руб. — доля банка ВТБ. По подсчетам ЦБ,

«РЕАЛЬНЫЙ ОБЪЕМ НЕПРОФИЛЬНЫХ АКТИВОВ БАНКОВ, РАЗМЕЩЕННЫЙ НА СПЕЦИАЛЬНО СОЗДАННЫХ КОМПАНИЯХ, ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ БАЛАНСОВОГО В 2–3 РАЗА»

всего банки получили непрофильных активов на 2 трлн руб., при этом порядка 70% суммы приходится на недвижимость, из которых 18.5% — жилые объекты, 39.3% — коммерческие, около 12% — имущественные комплексы. Реальной картины, наверное, не представляет никто. Мнения специалистов расходятся. Считается, что реальный объем непрофильных активов банков, размещенный на специально созданных компаниях, отличается от балансового в 2–3 раза.

Оказалось, что залоговое имущество требует серьезных затрат, причем ежедневных. Недвижимое имущество необходимо отапливать и охранять, в нем все время что-то нужно менять и ремонтировать. Станки нужно правильным образом консервировать и также создавать правильные условия хранения. Требовались люди небанковских профессий, которым необходимо было платить заработную плату. Банки узнали, что, оказывается, при приеме в залог необходимо было более тщательно уделять внимание инфраструктурным договорам с монополистами. Ведь, получая недвижимость, новый собственник упускал из виду, что электрические мощности, кусок канализации, котельная оставались у старых владельцев. То есть фактически новым владельцам отходила груда бетона и кирпича. Порой ситуации были просто катастрофическими: так, одному из банков отошел залоговый торговый центр, однако оказалось, что лифты и оборудование эскалаторов заложены в другом банке. Клиент был первоклассным, оценки здания хватало, поэтому никто не обратил внимание на целостность объекта.

Непросто обстояло дело и с продажей имущества: в единичных случаях банкам удавалось продать непрофильные активы по той цене, по которой они принимались на баланс.

Неудивительно, что к ситуации с непрофильными активами начал присматриваться регулятор. Центральный банк стал реагировать жестко: все, что оказалось на балансе банков и не используется в банковской деятельности, требует резервирования. Причем с каждым новым письмом или рекомендацией ситуация усугублялась. Последние изменения, которые рассматривал ЦБ РФ, были смягчены, иначе бы они потребовали от банковской системы создания дополнительных резервов в размере около 70 млрд руб. Согласно последней версии Положения 283-П «О порядке формирования резервов на возможные потери», требование о резервировании зависит от сроков владения имуществом — то есть размер резервов под непрофильные активы будет определяться сроком нахождения их на балансе банка. Для активов (включая паи паевых инвестиционных фондов), которые банк держит у себя более года, резерв составит не менее 10% их стоимости, свыше двух лет — не менее 20%, свыше трех лет — не менее 35%, свыше четырех лет — не менее 50%, свыше пяти лет — не менее 75%.

Сами банки уже успели как следует почувствовать тяжесть непрофильной деятельности. Они стали упаковывать недвижимое имущество в закрытые паевые фонды недвижимости, а управление ими передавать специализированным управляющим компаниям. Причем у крупных банков это были собственные управляющие компании, но уже созданные как отдельные бизнес-единицы, самостоятельные центры затрат. Да и к принятию имущества в качестве отступного банки стали относиться более критически — оценивать ликвидность, реальные сроки экспозиции, научились считать бюджеты затрат на содержание и реализацию. В результате уже на начало 2012 года Центробанк оценивал уровень непрофильных активов на банковских балансах в размере 0.7–1.5 трлн руб.

> «УЖЕ НА НАЧАЛО 2012 ГОДА ЦЕНТРОБАНК ОЦЕНИВАЛ УРОВЕНЬ НЕПРОФИЛЬНЫХ АКТИВОВ НА БАНКОВСКИХ БАЛАНСАХ В 0.7–1.5 ТРЛН РУБ.»

Очевидно, что опыт последних лет заставил банки уделять больше внимания работе с клиентом и оперативнее реагировать на возникновение трудностей. Зачастую гораздо эффективнее на первом этапе возникновения проблем (когда предприятие пусть и с серьезными трудностями, но все же функционирует) войти в состав участников и акционеров обществ, совет директоров для принятия ключевых решений, заключить с заемщиком соответствующие опционы и соглашения об осуществлении прав участников, но не допустить банкротства. Такой подход позволяет контролировать денежные потоки, требовать повышения эффективности, участвовать в планировании и постановке ключевых задач. Безусловно, у собственников бизнеса эти меры не вызывают энтузиазма. Правда, со временем многие из них, испытывая дефицит квалифицированных финансовых кадров, юридической поддержки, оценили те нововведения и требования, которые привнесли нанятые банками финансовые контролеры и управленцы. Оказывая влияние на принятие ключевых решений и контролируя достижение целевых показателей, многие банки смогли восполнить с помощью кредитных средств дефицит оборотного капитала компаний уже без самозабвенного упования на силу залога.

Кризис научил банки, что залоги зачастую не являются реальным источником погашения кредита, а скорее психологически влияют на заемщика при принятии решений относительно рискованности ведения бизнеса и правил взаимодействия с банками.

Рыночная ситуация по-прежнему требует укрупнения и консолидации в управлении непрофильными активами банковского сектора, создания специализированных компаний, выработки унифицированных подходов. Возможно, необходима специализация и создание новых фондов и управляющих компаний для пула банков (особенно это касается небольших финансовых учреждений). Разработка новых механизмов секьюритизации данных обязательств привела бы к замене на балансе банков непрофильных активов новыми ликвидными финансовыми инструментами с открытыми правилами оборота. Препятствие к раскрытию информации, которое так не любят банкиры, при жестком влиянии Центрального банка — процесс объективный. Но он тормозит процедуры, которые способствовали бы установлению коммерческих связей и открытию новых возможностей, ускорению в реализации активов, их модернизации и более эффективному управлению, созданию синергетического эффекта от вертикальной или горизонтальной интеграции в различных сегментах бизнеса.