

Банки пытаются переложить заботу о «плохих» ипотечных заемщиках на плечи государства. Но государство, похоже, пока не готово заниматься благотворительностью. // Екатерина Гуркина. "Банковское обозрение" № 8/14, август 2009 г.



Купи-продай

На прошедшей в конце июня конференции АИЖК «Ипотечное кредитование в России» одной из самых обсуждаемых тем стал выкуп государством пулов проблемных ипотечных кредитов у банков. Похоже, реструктуризация просроченных займов, которую многие банки проводят самостоятельно или совместно с Агентством по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК), не добавила кредиторам уверенности. «С начала 2009 года все больше и больше банков выходят к нам с предложением выкупа у них проблемных кредитов», - рассказывает гендиректор АРИЖК Андрей Языков.

Банкиры поясняют: в реальности желающих воспользоваться услугами АРИЖК не так много. Люди понимают, что через год отсрочки им придется вновь выплачивать увеличенный платеж, а уверенности в том, что их финансовое положение улучшится, у них нет. «В то же время банки тоже не очень заинтересованы в массовых реструктуризациях, так как если через год заемщик не сможет погасить кредит, банк будет по-прежнему терпеть убытки», - говорит заместитель предправления Европейского трастового банка, зампреда комитета АРБ по ипотечному кредитованию Сергей Гандзюк. Для таких прогнозов есть веские основания. Ведь еще в середине июня Андрей Языков признал, что до 10 тыс. заемщиков из числа подавших заявки на реструктуризацию не смогут через год восстановить свою платежеспособность. С тех пор эта цифра вряд ли уменьшилась.

Деприватизация или рыночная аренда?

Именно эти десять тысяч доставляют банкирам самое большое беспокойство. «Ипотекари» уже готовы продать АРИЖК самые проблемные кредиты со скидкой, лишь бы забрали. «Когда мы предложили нашим банкирам дисконт в 15%, пошла волна возражений. Сейчас, правда, они готовы обсуждать дисконт уже в 25%», - вспоминает Андрей Языков. Мало того: банкиры готовы делиться с государством не только просрочкой, но и свежими решениями. «Наша идея выглядит так: АРИЖК выкупает у банков, возможно, с приемлемым дисконтом пулы кредитов проблемных заемщиков, которые относятся к самым пострадавшим слоям населения. После этого агентство формирует несколько предложений для урегулирования ситуации. У тех заемщиков, для которых реструктуризация неэффективна, государство выкупает жилье - права требования переходят к нему. И затем с тем же заемщиком заключает договор социального найма», - делится Сергей Гандзюк (Европейский трастовый банк).

Чтобы не загружать муниципальные структуры, арендодателем в предложенной схеме может выступить АРИЖК. «Такой механизм поможет снять социальную напряженность

- ведь человек не теряет жилье и в дальнейшем сможет выкупить его у государства», - считает банкир. Эту идею он озвучил на конференции АИЖК, но замдиректора департамента корпоративного управления Минэкономразвития Дмитрий Скрипичников воспринял ее довольно скептически и заметил, что переход заложенной квартиры в собственность государства вряд ли может произойти быстро. Сергей Гандзюк, между тем, уверен, что для того, чтобы такой механизм заработал, нужно лишь решение наблюдательного совета АИЖК: «Все остальное можно сделать оперативно - это уже дело техники».

Формально, похоже, прав Сергей Гандзюк. По словам опрошенных «БО» юристов, никаких принципиальных поправок в действующее законодательство вносить не придется. «Возможно, потребуется внесение изменений в Жилищный кодекс РФ относительно того, что с заемщиками, передавшими заложенное жилое помещение в собственность государства, должен быть заключен договор социального найма этого жилого помещения», - комментируют партнер Владимир Святлов и юрист Иван Белоусов юридической фирмы TUA GRATIA. Препятствием может стать нежелание государства работать себе в убыток. «Сомнительно, что деньги, уплаченные государством банку по договору уступки требования, могут быть компенсированы за счет платы за социальный найм соответствующего жилого помещения, которую будет получать государство. По крайней мере, в настоящее время такая плата является достаточно низкой (например, в Москве максимальный размер платы за социальный найм равен 1 рублю 24 коп. в месяц за 1 кв. м)», - говорят сотрудники TUA GRATIA.

В АИЖК «БО» попросили не употреблять слово «деприватизация», так как жилье заемщика в данном случае останется на коммерческом рынке. Андрей Языков в беседе с «БО» привел пример Канады, где выкупались целые города с градообразующими предприятиями, когда из-за снижения спроса на продукцию металлургического завода заемщики перестали быть платежеспособны. Тогда госструктура приобретала квартиры у таких заемщиков, оставляя их жить по коммерческому найму. И через несколько лет, когда спрос на продукцию завода вырос, большинство из них смогли выкупить право собственности на квартиру и возобновить платежи по ипотеке. «Сейчас рассматривается возможность реализации данной схемы», - пояснил Языков.

Получается, сдавать проблемным ипотечникам их «бывшую» квартиру государство гипотетически готово, но по договору не социального, а коммерческого найма. То есть явно дороже 1,24 рубля за квадратный метр.

Впрочем, приобретение проблемных займов у банков и проблемных квартир у заемщиков - чистая теория. «Пока на выкуп кредитов у банков у АИЖК практически нет средств: его капитал - 5 млрд рублей. Еще 25 млрд рублей зарезервированы для АИЖК у АИЖК, но они предназначены для прямой поддержки заемщиков», - объясняет Андрей Языков. Банкиры считают, что стоит поторопиться, ведь предложенная схема позволит нивелировать риски АИЖК. «При реструктуризации, если банку надоест ждать, он может обратиться с иском в суд и на правах первичного кредитора вернуть свои средства, пусть и с убытками. АИЖК как вторичному кредитору уже ничего не достанется», - говорит Сергей Гандзюк.

Даже если средства на выкуп банковских кредитов и заложенного жилья вдруг появятся, АРИЖК придется вновь придумывать жесткие критерии отбора, считают эксперты. Вычленив «настоящих страдальцев» из массы желающих получить почти бесплатное жилье будет невероятно тяжело. «Представьте, что кто-то купил квартиру в 250 квадратных метров и не может расплатиться. И он получит ее в качестве социального жилья? Это бы выглядело очень странно. Нужно различать единственную скромную крышу над головой и дворец. Если не различать, то мы начнем транжирить деньги в основном на дворцы, потому что они требуют больше затрат. Это очень плодородная почва для мошенничества», - рассуждает депутат Госдумы Павел Медведев.

Возможно, чиновникам стоит задуматься о совмещении двух механизмов - аренды по социальному и коммерческому найму одновременно. Наверняка платить рыночную аренду согласились бы владельцы «дворцов». А более скромным «пострадавшим слоям», которые так и не смогли восстановить финансовое положение за льготный год, логично было бы предложить на время «социальные» условия аренды. Конечно, такой проект требует детальных расчетов и скрупулезной подготовки, но растущая из месяца в месяц ипотечная просрочка - повод попробовать.