

# Управление проблемной задолженностью и непрофильными активами с использованием ЗПИФов

**О.М. Иванов,**  
Вице-президент Ассоциации региональных банков России

# Закрытый паевый инвестиционный фонд (ЗПИФ)

---

Федеральный закон «Об инвестиционных фондах» (ст. 14, 14.1)

Приказ ФСФР России от 20 мая 2008 г. № 08-19/пз-н «Об утверждении Положения о составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов, утвержденное

Приказ ФСФР России от 22 июня 2005 г. № 05-23/пз-н «Об утверждении Положения о требованиях к порядку и срокам раскрытия информации, связанной с деятельностью акционерных инвестиционных фондов и управляющих компаний паевых инвестиционных фондов, а также к содержанию раскрываемой информации»

Приказ ФСФР России от 7 февраля 2008 г. № 08-5/пз-н «Об утверждении Положения о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда»

---

# Виды ЗПИФов

---

- ЗПИФы, относящиеся к категории кредитных фондов
  - ЗПИФы, относящиеся к категории фондов недвижимости
-

# Активы для упаковки в кредитные ЗПИФы

---

Однородные портфели проблемных кредитов

- Потребительские (необеспеченные) кредиты
  - Автокредиты
  - Ипотечные кредиты
  - Кредиты малому бизнесу
-

# Непрофильные активы кредитных организаций

---

- Объем кредитов предприятиям и организациям реального сектора – 13 трлн руб.
  - Объем кредитов физическим лицам – 3,5 трлн руб. рублей, из них
    - 1 трлн обеспечен залогом жилой недвижимости
    - 500 млрд руб. – залогом автотранспортных средств
  - Объем залогов в банковском секторе – около 20 трлн рублей
-

# Активы для упаковки в ЗПИФы недвижимости

---

Сходные по назначению объекты недвижимости

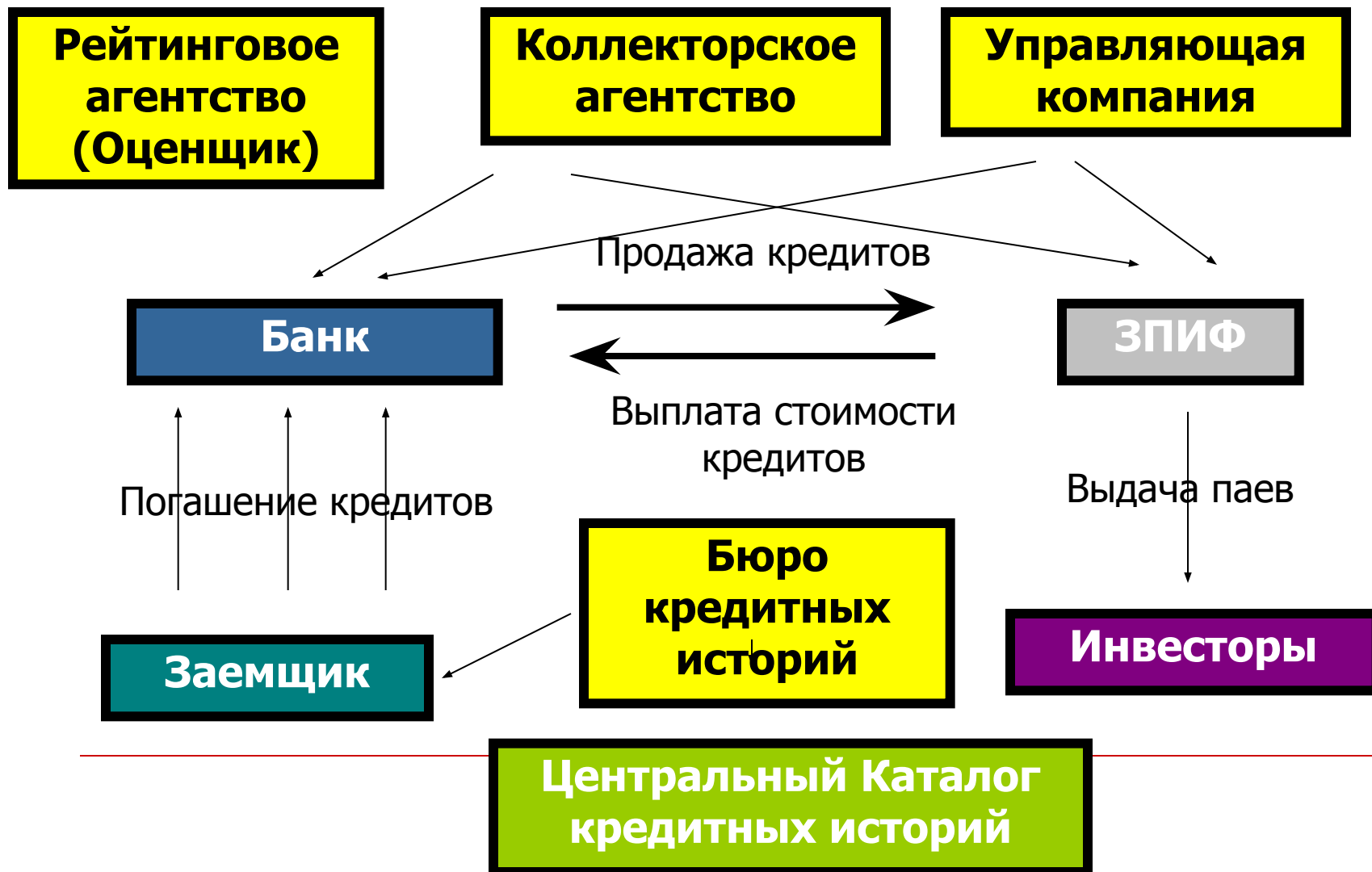
- Незавершенное строительство
  - Земельные участки
  - Коммерческая недвижимость, генерирующая арендный доход
  - Жилая недвижимость
-

# Общие принципы формирования и управления

---

- Нейтральность
  - Приоритет содержания над формой
  - Соблюдение операционных требований
  - Передача кредитных рисков
  - Внешний мониторинг и оценка
  - Непрерывность контроля
-

# Кредитный ЗПИФ





# Расходы по созданию и поддержанию структуры

---

Виды расходов	Стоимость в % от активов (в год)
Услуги управляющей компании по управлению	1,5 - 2%
Услуги коллектора по взысканию долгов	До 2 %
Услуги коллектора (рейтингового агентства) по оценке	0,1-0,2%
Услуги спецдепозитария	0,05 -0,5%
Услуги аудиторов	до 0,2%

---

# Кредитный ЗПИФ: оценка активов

---

- Участие коллекторских агентств и рейтинговых агентств
  - Аккредитация агентств оценщиков при СРО, союзах и ассоциациях
  - Стандарты раскрытия информации о проблемных кредитных портфелях и Порядок предоставления такой информации
  - Биржевое обращение паев, формирование рынка и рыночных (биржевых) цен
-

# Кредитный ЗПИФ: учет, налоги, резервы

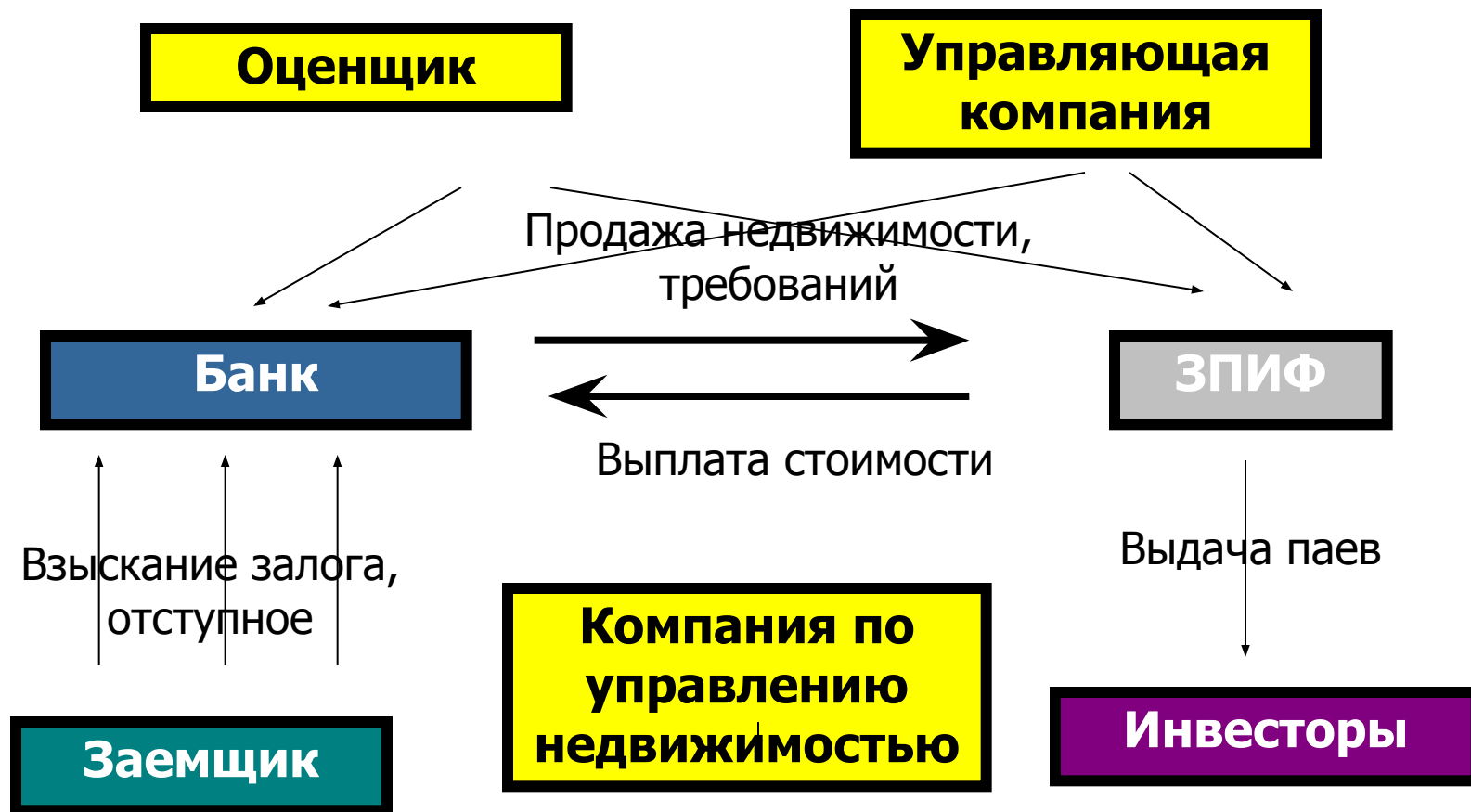
---

- ❑ Формирование резервов и расчет обязательных нормативов при приобретении паев банками (Письмо ЦБ РФ № 106-Т)
  - ❑ Единый подход к резервам по ссудам и прочим резервам (для целей налогообложения)
  - ❑ Сохранения понятия портфель однородных ссуд на проблемных кредитов
  - ❑ Требования к квалифицированным инвесторам
-

# Паи vs. Облигации

Паи	Облигации
<p><b>«ЗА»</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Относительная дешевизна схемы</li><li>• Наличие опыта создания и функционирования</li></ul>	<p><b>«Против»</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Затраты на разработку и создание структуры</li><li>• Ограниченное число локальных сделок</li><li>• Необходимость ипотечного обеспечения</li></ul>
<p><b>«Против»</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Низкая ликвидность, создание биржевого рынка</li><li>• Равенство всех пайщиков</li><li>• Недоработанность процедур раскрытия информации квал. инвесторам</li><li>• Неопределенности регулирования</li></ul>	<p><b>«ЗА»</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Высокая ликвидность и развитый биржевой рынок</li><li>• Транширование и субординирование</li><li>• Раскрытие информации</li></ul>

# ЗПИФ недвижимости



# Виды ЗПИФы недвижимости

---

- Незавершенное строительство – проектное финансирование
  - Земельные участки – земельный Фонд комплексного освоения территорий
  - Коммерческая недвижимость, генерирующая арендный доход, – рентный Фонд
  - Жилая недвижимость – жилой Фонд
-

# Расходы по созданию и поддержанию структуры

---

Виды расходов	Стоимость в % от активов (в год)
Услуги управляющей компании по управлению	0,5 – 1 % (или фиксированная сумма)
Услуги по эксплуатации, охране и пр.	До 1%
Услуги спецдепозитария	0,05 -0,5%
Расходы по госрегистрации прав на недвижимость	в зависимости от сложности
Услуги оценщиков и аудиторов	до 0,3%

---

# ЗПИФ недвижимости: учет, налоги, резервы

---

- ❑ Налоговая база по НДС при реализации предмета залога или отступного
  - ❑ Текущая неопределенность с политикой Банка России в отношении амортизации (резервирования) непрофильных активов
  - ❑ Бухгалтерский учет паев на балансе банков (определение стоимости пая для различных целей)
  - ❑ Формирование резервов и расчет обязательных нормативов при приобретении паев банками
  - ❑ Требования к квалифицированным инвесторам
-



# Выводы

---

- Стандартизация моделей управления стрессовыми активами
    - Стандарты прямой продажи (НАПКА)
    - Стандарты использования банками кредитных ЗПИФов и ЗПИФов недвижимости для списания с баланса проблемной задолженности (Ассоциация «Россия»)
    - Стандарты выпуска облигаций, обеспеченных пулами проблемных и реструктурированных кредитов (Ассоциация «Россия»)
    - Стандарты управления недвижимостью (ГУД)
  - Широкий мониторинг активов с привлечением рейтинговых агентств и бюро кредитных историй
  - Развитие инфраструктуры обслуживания стрессовых активов (биржи, торговые площадки, управляющие компании, коллекторы и т.д.)
  - Проведение информационной компании, ориентированной на инвесторов
-