

Реструктуризация ипотечных жилищных кредитов, выданных в иностранной валюте

10.09.2015

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

По данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)[1] объем просроченной задолженности со сроком задержки платежей свыше 90 дней составляет около 96 млрд рублей по состоянию на 01.06.2015 г., что является значительным увеличением по сравнению с 75 млрд рублей на 01.01.2015 г. Аналитики АИЖК высказывают мнение о снижении качества ипотечного портфеля, отмечая, что общий объем ипотечных кредитов без просроченных платежей снизился с начала октября 2014 г. на 0,8 п.п. – до уровня 94,4%, а доля ипотечных кредитов, по которым имеется просрочка платежей свыше 90 дней, увеличилась в период с октября 2014 г. по март 2015 г. с 2% до 2,5%[2].

Коллекторские агентства также отмечают ускорение роста плохих долгов, сравнивая ситуацию с кризисным 2009 г., при этом в структуре портфеля объем просроченной задолженности по валютным кредитам увеличился на 37%, а по рублевым кредитам – только на 5,5%[3].

Объем просроченной задолженности по валютным кредитам увеличивается гораздо быстрее, чем по рублевым, что в значительной мере обусловлено резким изменением курса иностранных валют по отношению к рублю. Несмотря на то, что данная тема является актуальной и активно обсуждается в средствах массовой информации, практически нет публикаций, содержащих независимый анализ проблемы с правовой точки зрения. К сожалению, специфика реструктуризации задолженности физических лиц не позволяет применить уже накопленный опыт работы с проблемной задолженностью юридических лиц.

Сегодня у заемщиков по ипотечным кредитам отсутствует возможность в судебном порядке изменить или расторгнуть договор со ссылкой на изменение курса валют. Избежать дефолта по кредиту и обращения взыскания на предмет ипотеки можно только используя одну из программ реструктуризации. Однако единая программа реструктуризации и государственной поддержки не может быть одинаково эффективна и применима ко всем заемщикам и к различным банкам.

Кирилл Лельчицкий, старший юрист практики Banking & Finance международной юридической фирмы Noerr, в октябрьском номере Legal Insight анализируя опыт США, Великобритании, Венгрии, считает, что проблема реструктуризации задолженности физических лиц является системной и требует тщательного и всестороннего анализа со стороны не только банковских работников, но и практикующих юристов, которые могут принять активное участие в разрешении споров, например, в качестве независимых посредников. Подробнее в октябрьском Legal Insight.

[1] АИЖК. Аналитика и статистика. URL: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/diagrams/>. [2]

Рынок жилья и ипотечного кредитования. Итоги I квартала 2015 года. URL:

<http://www.ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/quarterly/report1q2015.pdf>. [3]

Просроченные долги по ипотеке растут все быстрее. Ведомости от 16.03.2015 г. URL:

<http://www.vedomosti.ru/newspaper/articles/2015/03/16/banki-zhdut-dolgov-po-ipoteke>.