

Современные механизмы взыскания проблемной задолженности

Особенности взаимодействия
коллекторских агентств и иных
участников рынка ипотеки

8-12
АПРЕЛЯ

SOCHI



Исторический экскурс

- Древняя Греция VI в. до н.э. – IV в. до н.э.
- Древний Рим I в. н.э. – II в. н.э.
- Европейские страны XIII в. н.э. – XIX в. н.э.
- США – период Великой депрессии 30-е гг. XX в.,
секьюритизация - 80-е гг. XX в.

История ипотеки в России

- 1754 – 1859 гг. – становление и развитие (правление Императрицы Елизаветы Петровны)
- 1859-1861 гг. – прекращение долгосрочного кредитования после указа императора Александра II
- 1861 – 1917 гг. - бурное развитие, в ходе которого в России сложилась разветвленная кредитная система
- 1918 – 1998 гг. – отсутствие ипотеки
- Июль 1998 – ФЗ об ипотеке
- 2005 год – по настоящее время – возрождение ипотеки и развитие ее правового института
- Июль 2018 – электронная закладная
- 2020-е - ?

Ипотека в России

Официальные цифры Банка России, млрд руб.

| Год | Выдано | Задолженность | Просроченная задолженность | Абсолютный рост просрочки | Официальная доля просрочки |
|------|--------|---------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 2018 | 3 018 | 6 399 | 64,7 | 8,4% | 1,01% |
| 2017 | 2 027 | 5 176 | 59,7 | 13,1% | 1,15% |
| 2016 | 1 472 | 4 465 | 52,8 | 34% | 1,18% |
| 2015 | 1 143 | 3 789 | 39,4 | -- | 1,04% |

- Формально доля просроченной задолженности падает из-за резкого роста кредитных портфелей
- В абсолютных цифрах просрочка выросла на 8,4%
- Рост портфеля по итогам 2018 года составил 24% - абсолютный рекорд в истории ипотеки
- Прогнозный рост портфеля в 2019 году – не более 15%
- Прогнозируем взрывной рост просроченной задолженности
- Ограничения ФЗ-230 (только кредитор или коллектор) мешают переуступать кредиты «карманным» ООО
- «Серый» рынок долгов залогового жилья (МФО, кредиторы без лицензий)

Причины роста ипотечных портфелей и предпосылки снижения темпов

- Новаиии законодательства (электронные закладные, электронный документооборот, блокчейн закладных, корректировка ФЗ-214 и отмена ДДУ с 1 июля 2019 года)
- Новаиии рынка ипотеки (ипотечные каникулы, запрет взыскания с соцвыплат)
- Прогнозный рост стоимости кв. м жилья (отмена ДДУ, уход с рынка застройщиков, сокращение объемов ввода жилья)
- Рост ставок по ипотеке (нормативы ЦБ, повышающий маркер для кредитов с минимальным первоначальным взносом менее 20%, расчет предельной долговой нагрузки не более 50% дохода по выплатам по кредитам на заемщика с 1 октября 2019 года)
- Сокращение численности банков, снижение конкуренции
- Работа с узкими сегментными группами (субсидирование ставок для многодетных)



Все это ведет к росту просроченной задолженности,
росту расходов на работу с должниками

8-12
АПРЕЛЯ

Взаимодействие на рынке ипотеки



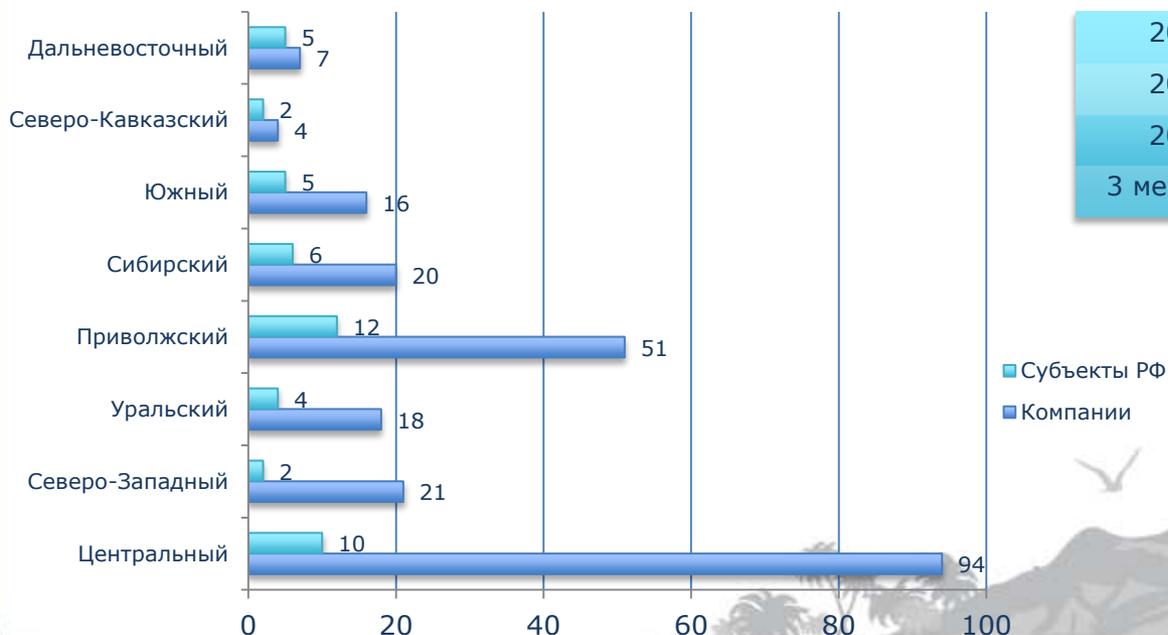
Коллекторские организации

Правовое регулирование деятельности коллекторских организаций – январь 2017 г. Федеральный закон от 03.07.2016 № 230-ФЗ «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности и о внесении изменений в Федеральный закон «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях»

Коллекторские агентства России – 231 компания (на 31.03.2019)
 - кэптивные (конкретные банки и МФО)/частные инвесторы
 - универсальные/специализированные (по видам кредитов)

Динамика роста численности легальных коллекторских агентств

| | |
|------------|-----|
| 2016 | 8 |
| 2017 | 147 |
| 2018 | 62 |
| 3 мес 2019 | 14 |



**8-12
АПРЕЛЯ**

SOCHI

Механизмы взыскания по ипотеке

- Телефонные переговоры / текстовые, голосовые сообщения
- Личные встречи
- Почтовые отправления
- Судебные процедуры
- Исполнительное производство
- Публичные торги
- Принятие на баланс кредитора
- Реализация недвижимости



Сложности

- Длинный цикл взыскания
- Большие сроки рассмотрения в судах
- «Креатив» заемщиков
- Загруженность приставов
- Многозвеньевая схема проведения торгов
- Затраты при принятии на баланс (коммун. платежи, охрана, налоги, выселение)
- Длительность продажи неликвидных объектов



Влияние изменения законодательства

Защита интересов граждан (социальная направленность):

- Банкротство гражданина – июль 2015
- Законодательство о профессиональных взыскателях – январь 2017
- Ограничение по размеру штрафных санкций по ипотеке – июнь 2018
- Переход на проектное финансирование строительства – июль 2019
- «Ипотечные каникулы» - 2019

8-12
АПРЕЛЯ

SOCHI



Законопроект № 655479-7

О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком - физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика)

Дополнение в закон о потребительском кредите (займе):

- Требование заемщика (приостановление исполнения или уменьшение размера платежа) – один раз за действие договора, в отношении единственного жилья, трудная жизненная ситуация
- Длительность льготного периода определяется заемщиком самостоятельно, не более 6 месяцев, в любое время может прекратить действие льготного периода
- В течение льготного периода – обращение взыскания не допускается
- После льготного периода – платежи продолжают по условиям договора, платежи за льготный период вносятся после срока первоначального договора, т.е. срок кредита увеличивается
- Внесение изменений в запись об ипотеке – обязанность кредитора
- Изменение закона о государственной регистрации недвижимости: исключение нормы, предусматривающей обязательное нотариальное заверение договоров ипотечного кредитования жилья, находящегося в долевой собственности

Последствия для кредитора (банков) – увеличение расходов:

- Доработка ПО
- Изменение бизнес-процессов
- Уплата государственной пошлины при внесении записи в ЕГРН
- Изменение методики расчета резервов

Спасибо за внимание

Контакты



Наталья Геннадьевна Власко
начальник управления взыскания

Коллекторское агентство
«Долговой Консультант»

(Санкт-Петербург)

DoK ДОЛГОВОЙ
КОНСУЛЬТАНТ

Тел: + 7(812) 309-56-77
Email: info@dolgcons.ru
www.dolgcons.ru

8-12
АПРЕЛЯ

SOCHI