



## Ликвидность объекта недвижимости как предмета залога

**Юрий Паньков,**

заместитель директора департамента оценки и консалтинговых услуг Swiss Appraisal в России и СНГ

**Ликвидность характеризуется** способностью объекта трансформироваться в денежный эквивалент. С кризисом эта способность все больше утрачивается. Цены снижаются, так и не нащупав ожидаемого дна, на финансовом рычаге запретное клеймо учетной ставки, время замедляется.

Ранее обладающие высокой ликвидностью квартиры все чаще становятся результатом деятельности банкротов, причем деятельности довольно сомнительного качества. Схема «строительство нового за счет старого» при закредиванности и притягательности офшоров более не работает. Для большинства такая схема губительна, примером тому судьбы «МОРТОН» и «СУ-155».

Сегодняшняя финансово-экономическая ситуация также отправила коммерческую недвижимость и землю, ранее столь горячо ценимые банковскими залоговиками активы, в когорту среднеликвидных. Легковые транспортные средства, как высоколиквидный актив, погубил слабый рубль, уничтожив спрос. Сегодня все меньшим сюрпризом для заемщика становится снижение ожидаемой им рыночной стоимости своего актива на треть.

В сущности, сегодня банки сидят на залогах, обладающих средней и, что чаще, низкой ликвидностью. Немало пессимизма придает этому собственно подход самих финансово-кредитных учреждений – калькуляторы их настроены весьма консервативно, а порой и негативно. Как итог, 9 из 10 залогов ниже средней ликвидности.

**Советы по сохранению ликвидности залогового актива** для одних и росту ее для других:

- Заемщик должен обладать юридически безызычными **правоустанавливающими и правоподтверждающими документами** на залоговое имущество, а также инвентаризационно выверенными кадастровыми, техническими паспортами и выписками. Безусловно, все эти документы должны отвечать требованиям актуальности, достаточности и достоверности информации, содержащейся в них.
- Заемщик должен не допускать порождения **обременений** на залоговое имущество. В случае неизбежности таковых (к примеру, бремя сер-

витута) данные ограничения прав обязаны быть зарегистрированы. А у заемщика при этом должно быть исчерпывающее скопище описательных трудов по соответствующей обременительной тематике.

- Имущество заемщика просто обязано зиждаться на полноценной **коммуникационной инфраструктуре**. Все договоры с обслуживающими и контролирующими организациями должны быть «живыми» и проработанными на все случаи быта. Уверенность в отсутствии долгов перед этими организациями должна быть аксиомой деятельности.
- Имущество заемщика, призванное обеспечивать ему **рентный доход**, должно исправно пополнять банковские счета своего собственника. Для обеспечения «непересыхаемости» этого канала заемщик обязан заботиться как о качестве своих арендаторов, так и о долговечности их пребывания. К сожалению, наступление дефолта зачастую распугивает действующий и, как казалось, нерушимый пул арендаторов.

Дополнительной мерой по возвращению ликвидности могла бы стать кампания по обязательному включению в обеспечительный лист всевозможного оборудования – крайне важного и порой совершенно неотделимого от основного имущества, выступающего кандидатом в число избранных залогов. Однако редкий банк идет на поводу у такого собственника.

Можно ли сегодня изыскать действительно высоколиквидный актив? Пожалуй, да.

**Объекты, обладающие высокой ликвидностью, порой скрываются за термином «право требования».** Схема приобретения такого объекта, на первый взгляд, может казаться сложной и неочевидной с точки зрения благополучного исхода. Необходимо иметь ввиду, что дисконт банка-продавца при реализации проблемного актива составляет не менее трети. При этом приобретатель за ширмой долгов получает имущество, выставленное ранее залогом кредитором. Действительная же стоимость самого залога временами в три раза выше приобретенного права требования.