



ОПЫТ США В ОЗДОРОВЛЕНИИ ССУДО- СБЕРЕГАТЕЛЬНЫХ АССОЦИАЦИЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ RTC

I. Кризис ссудо-сберегательных ассоциаций в США

Предпосылки создания RTC (1)

С 1980-х до середины 1990-х годов в США обанкротилось беспрецедентное количество финансовых институтов – всего порядка 3000 организаций, из которых 1295 или 44% были ссудо-сберегательными ассоциациями, застрахованными Федеральной корпорацией по страхованию сбережений и ссуд (FSLIC). В совокупности на эти учреждения приходилось около 621 млрд долларов США в активах (11% от ВВП). Крах большинства ссудо-сберегательных ассоциаций произошел в период с 1989 по 1992 год.

Ссудо-сберегательные ассоциации – финансовые учреждения, специализирующиеся на аккумулировании депозитов населения и кредитовании покупки и строительства жилья. Вкладчики и заёмщики ссудо-сберегательных ассоциаций могут являться пайщиками и иметь право голоса и осуществлять управленческий контроль над ассоциацией (в случае если ссудо-сберегательная ассоциация была создана в форме кооператива).

Причиной кризиса ссудо-сберегательных ассоциаций в США являлась специфика данных учреждений. Будучи небольшой по размеру и локальной по характеру ссудо-сберегательная отрасль тем не менее преобладала в сфере ипотечного жилищного кредитования в США. При регулируемой процентной ставке по депозитам и небольшом количестве альтернативных вариантов инвестирования для мелких розничных клиентов данные учреждения полагались на относительно недорогие депозиты для финансирования своих долгосрочных ипотечных ссуд с фиксированной ставкой.

Начиная с конца 1970-х годов процентные ставки резко возросли, начался отток депозитов, поскольку клиенты устремились в недавно созданные фонды денежного рынка, которые выплачивали рыночные ставки по вкладам. Это привело к резкому падению рыночной стоимости ипотечных портфелей ссудо-сберегательных ассоциаций, в результате чего к середине 1982 года совокупная отрицательная чистая стоимость всех ссудо-сберегательных ассоциаций составила 100 млрд долларов США.

I. Кризис ссудо-сберегательных ассоциаций в США

Предпосылки создания RTC (2)

Вместо прямого и четкого урегулирования проблем в ссудо-сберегательной отрасли, государством были приняты регулятивные и законодательные меры, направленные на отсрочку признания убытков и дерегулирование ссудо-сберегательных ассоциаций, в надежде, что организации смогут самостоятельно урегулировать возникшие проблемы за счет увеличения доходности.

Так, для борьбы с ссудо-сберегательным кризисом были приняты 2 закона – Закон о дерегулировании депозитных учреждений и денежно-кредитном контроле 1980 года и Закон Гарна-Сен-Жермена о депозитных учреждениях 1982 года.

Эти законы значительно расширили полномочия ссудо-сберегательных ассоциаций, снизили надзор со стороны регулирующих органов и отменили пороговые значения процентных ставок по депозитам.

В рамках принятого законодательства ссудо-сберегательные ассоциации в целях привлечения средств начали выплачивать более высокие ставки по депозитам, а также инвестировать в более рисковую коммерческую недвижимость и бросовые облигации.

Эффект от принятых мер был недолговременным. В результате инвестирования в высокорисковые инструменты многие ссудо-сберегательные ассоциации начали испытывать проблемы с рентабельностью.

Несмотря на ухудшающуюся обстановку, разрешение на кредитование не отзывалось даже у неликвидных ссудо-сберегательных ассоциаций, что привело к неплатежеспособности FSLIC в 1987 году. Несмотря на рекапитализацию федеральным правительством, к началу 1989 году FSLIC снова исчерпал свои резервы и его страховой фонд оказался неплатежеспособным. Конгресс отреагировал на это принятием Закона о реформе, оздоровлении и правоприменении финансовых институтов (FIRREA), в соответствии с которым Федеральная корпорация по страхованию сбережений и ссуд была упразднена и была создана ***Трастовая корпорация по урегулированию.***

II. Создание Трастовой корпорации по урегулированию

Трастовая корпорация по урегулированию (на англ. *Resolution Trust Corporation или RTC*) была создана в 1989 году в качестве организации по урегулированию ссудо-сберегательных ассоциаций, признанных неплатежеспособными в период с 1 января 1989 года по 8 августа 1992 года.

Важно отметить, что RTC не являлась классической компанией по управлению стрессовыми активами поскольку не приобретала активы неплатежеспособных ссудо-сберегательных ассоциаций, а осуществляла урегулирование самих организаций.

Головной офис корпорации находился в Вашингтоне (округ Колумбия), региональные офисы – в Атланте, Далласе, Денвере и Канзас-Сити. Кроме того, у RTC по всей стране были открыты 14 представительств и 14 офисов продаж. Максимальная штатная численность корпорации – 8614 человек (в 1991 году).

Помимо основного мандата, заключавшегося в урегулировании проблемных ссудо-сберегательных ассоциаций, для RTC были определены следующие цели:

- максимизация чистой приведенной стоимости от продажи / ликвидации обанкротившихся ссудо-сберегательных ассоциаций и их активов;
- минимизация влияния сделок RTC на местный рынок недвижимости;
- повышение доступности жилой недвижимости для покупателей с низким и средним доходом.

В соответствии с FIRREA RTC подчинялась Федеральной корпорации по страхованию вкладов (FDIC), которая в том числе отвечала за назначение главного исполнительного директора (CEO) RTC.

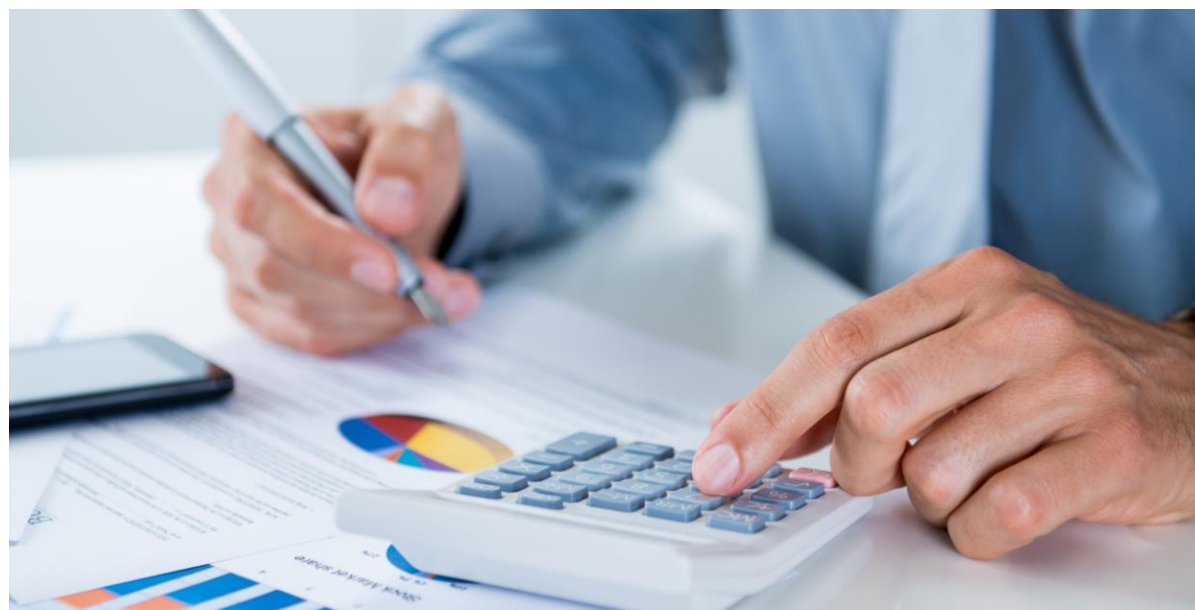
Также, при RTC был создан Наблюдательный совет, в состав которого входили Министр финансов США (в качестве председателя совета), председатель правления Федеральной резервной системы, Министр жилищного строительства и городского развития США, а также два представителя частного сектора.

III. Финансирование Трастовой корпорации по урегулированию

Финансирование деятельности RTC осуществлялось за счет налогоплательщиков. Всего Конгрессом было одобрено 3 транша для корпорации на общую сумму 105,1 млрд долларов США (корпорацией было использовано только 91,3 млрд долларов США), из которых:

- 31,3 млрд долларов США были привлечены за счет размещения государственно-частной организацией Resolution Funding Corporation (REFCORP) 30-летних облигаций. Бремя выплаты процентов по данным облигациям легло на налогоплательщиков и представителей ссудо-сберегательной индустрии за счет более высоких страховых взносов и налогов на прибыль банков жилищного кредитования;
- 1,2 млрд долларов США были предоставлены федеральными банками жилищного кредитования;
- остальные средства были привлечены за счет бюджетных ассигнований.

Оборотный капитал RTC был обеспечен за счет краткосрочных займов от Федерального банка финансирования, обеспеченных ожидаемой прибылью от продажи активов. Максимальная сумма полученных RTC займов составила 63 млрд долларов США (1991 году), которая впоследствии была полностью погашена за счет выручки от реализации активов.



IV. Урегулирование проблемных ссудо-сберегательных ассоциаций

Основная деятельность RTC заключалась в приеме неплатежеспособных ссудо-сберегательных ассоциаций в доверительное управление. В качестве доверительного управляющего корпорация осуществляла текущий анализ состояния ассоциаций, покрывала высокочрезвычайные обязательства и операционные расходы. Далее принималось решение об их продаже либо ликвидации.

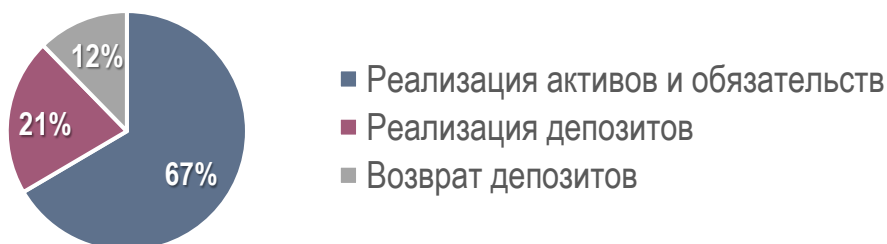
После процесса урегулирования проблемных организаций, корпорация приступала к управлению и реализации их остаточных активов.

Основным методом работы с активами была реализация оптом или частями финансово «здоровым» организациям активов и обязательств проблемных ссудо-сберегательных ассоциаций.

Второй метод заключался в передаче депозитов клиентов проблемных ссудо-сберегательных ассоциаций здоровым учреждениям.

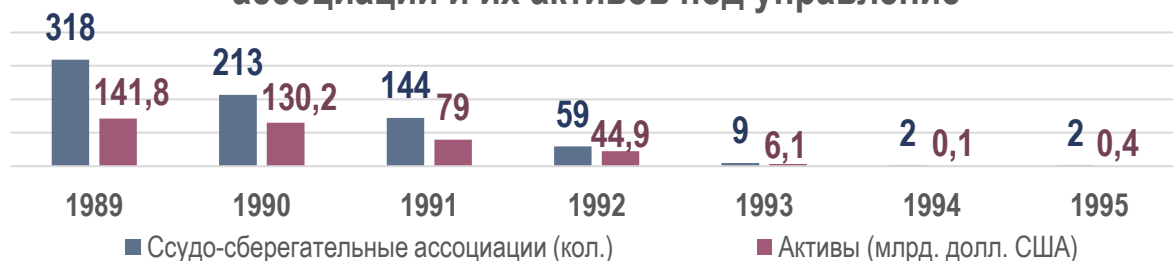
Кроме того, в некоторых случаях возврат депозитов вкладчикам проблемных ссудо-сберегательных ассоциаций осуществлялся за счет самой RTC.

Методы RTC по урегулированию активов неплатежеспособных ссудо-сберегательных ассоциаций



Всего за время своего существования RTC было урегулировано 747 ссудо-сберегательных ассоциаций с общим размером активов в 402,5 миллиарда долларов США.

Динамика приема RTC ссудо-сберегательных ассоциаций и их активов под управление



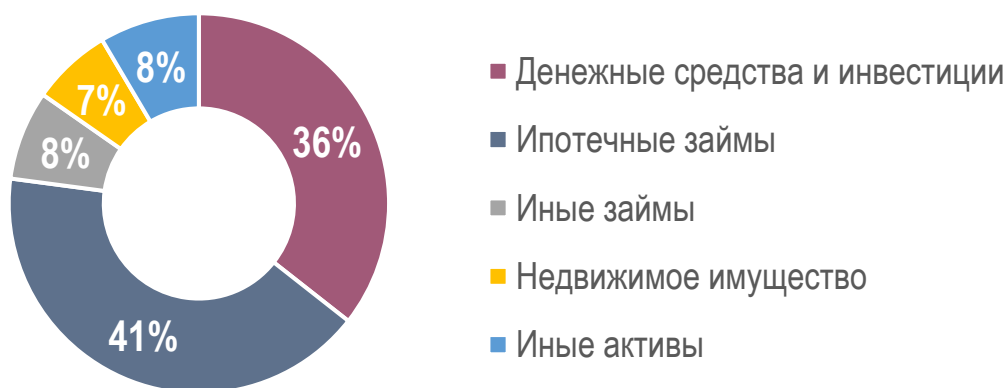
V. Реализация активов (1)

Для выработки стратегии продаж, корпорация осуществила сегментацию активов на основе определенных критериев (месторасположение, качество и сроки погашения). В дальнейшем, при тесном взаимодействии с инвестиционным сообществом, RTC адаптировала продукты под потребности инвесторов.

Так, наряду с использованием традиционных методов реализации активов, таких как организация торгов, RTC применялись и более передовые методы, включая секьюритизацию и заключение соглашений о долевом партнерстве в целях продвижения продаж менее ликвидных активов.

Для выполнения своего мандата в части повышения доступности жилья RTC разработала программу безвозмездной передачи имущества некоммерческим организациям или государственным учреждениям при условии, что переданные активы будут использоваться в качестве приютов для бездомных, жилья для малоимущих и детских садов для семей с низким и средним доходом. Всего за время своего функционирования корпорация реализовала свыше 100 тыс. объектов доступного жилья на общую сумму более 2 млрд долларов США, а также обеспечила передачу на безвозмездной основе более 1000 объектов жилой недвижимости.

Виды активов, реализованные RTC



V. Реализация активов (2)

В соответствии с FIRREA корпорация была также наделена правом при необходимости привлекать подрядчиков из частного сектора для управления и реализации своих активов.

У RTC не было достаточных человеческих ресурсов, а также необходимого опыта в управлении, оценке, предпродажной подготовке и реализации наименее ликвидных активов.

В этой связи, в отношении проблемных активов корпорация полагалась на частных подрядчиков (компании, специализирующиеся на управлении и продаже активов), с которыми заключала стандартные соглашения об управлении активами и их реализации (SAMDA). Срок действия соглашений SAMDA составлял три года с возможностью продления на три года дополнительно.

В первоначальных соглашениях SAMDA (так называемые SAMDA I) структура комиссионных вознаграждений была привязана к продажам отдельных активов. В соответствии с контрактами SAMDA II, заключение которых корпорация начала в апреле 1991 года, гонорары подрядчиков были привязаны к показателям всего пула активов, которым управлял подрядчик.

В целях ускорения процесса выбытия активов допускалось привлечение подрядчиками субподрядчиков для управления и реализации активов RTC.

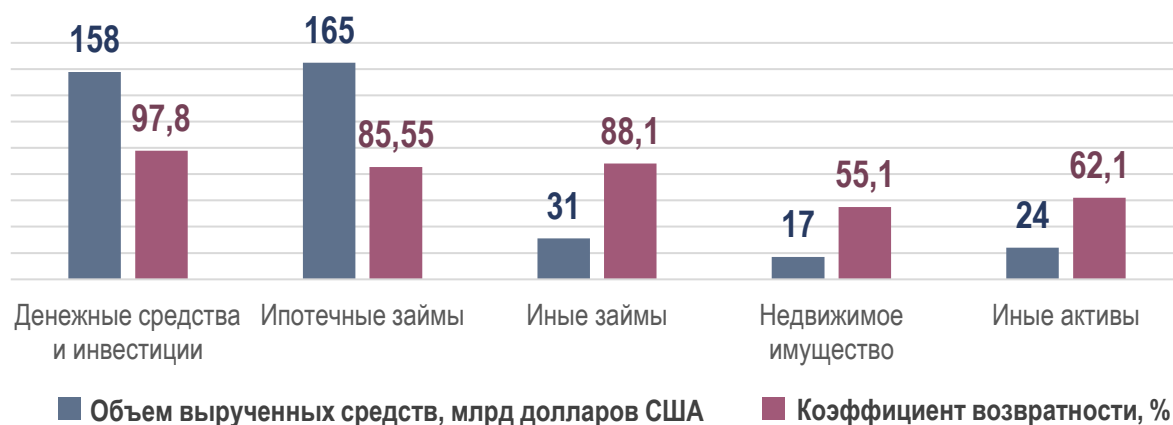
Всего период с 1990 по 1993 год RTC заключила 199 соглашений об управлении и реализации активов общей балансовой стоимостью 48,5 млрд долларов США с 91 подрядчиком.



VI. Итоги деятельности

За период своей деятельности с 1989 года по 1995 год RTC успешно выполнила свои основные задачи, снизив общую стоимость кризиса ссудо-сберегательной отрасли в США до 3% от ВВП. Корпорация успешно урегулировала 747 неплатежеспособных ссудо-сберегательных ассоциаций и реализовал активы общей стоимостью в более 400 миллиардов долларов США со средним показателем возвратности в 87%. При этом, в пределах видов активов коэффициенты возмещения широко варьировались – от 98% (для высоколиквидных денежных и инвестиционных портфелей) до 55% (для проблемной недвижимости).

Показатели возвратности RTC по видам активов



Кроме того, корпорация разработала программы по предоставлению доступного жилья отдельным лицам и семьям с низким и средним уровнем дохода и задействовала частный сектор в процессе отчуждения активов за счет заключения контрактов на управление активами.

Высокая скорость обеспечения возвратности средств RTC была в значительной степени обусловлена тем, что корпорация взяла под управление портфель относительно высококачественных активов. Около 77% его активов было в виде высоколиквидных денежных средств, инвестиций и ипотечных займов. Обязательства по 80% принятым RTC кредитам полностью исполнялись и продолжали выплачиваться в соответствии с условиями кредитных договоров и только 20% ссуд были классифицированы как проблемные займы.

Материал подготовлен Департаментом корпоративного развития АО «ФПК»

При подготовке использованы материалы: Public Asset Management Companies, Caroline Cerruti and Ruth Neyens, World Bank Group; RTC Statistical Abstract: August 1989/September 1995; U.S. Resolution Trust Corporation, Aidan Lawson, Yale Program on Financial Stability

Инфографика: АО «ФПК»