

**Сергей Гандзюк**  
**Заместитель Председателя Комитета АРБ по ипотечному кредитованию,**  
**Заместитель Председателя Правления Европейского трастового банка**

**Разработка новых инструментов для рефинансирования ипотечных кредитов  
как один из способов поддержания ипотечного рынка в условиях кризиса**

Ипотека в нашей стране стала активно развиваться с 2002 года, благодаря становлению системы рефинансирования ипотечных кредитов, а также возможности секьюритизации ипотечных активов путем выпуска ипотечных ценных бумаг.

*Объем сделок трансграничной секьюритизации*, основанных на российских активах, составил *накопительным итогом на конец 2008 года в пересчете на единую валюту 2 млрд 386 млн долларов США. Доля ипотеки к ВВП на 1 января 2009 года составила 2,4%*, тогда как на 1 января 2005 года этот показатель был равен всего лишь 0,1%.

*Мировой финансовый кризис оказал негативное влияние на развитие рынка ипотечного кредитования в России*, что нашло выражение в закрытии внешних рынков рефинансирования, отсутствии инвесторов в ипотечные облигации внутри России, проблемах с фондированием банков, кризисе недоверия между банками.

*В результате* некоторые банки стали отказываться от предоставления ипотечных кредитов или приостанавливать свои программы, тогда как другие ужесточили требования к заёмщикам и к условиям выдачи ипотечных кредитов, значительно увеличив процентную ставку по ним.

Эти процессы, объективно сдерживающие ипотеку в нашей стране, протекают на фоне роста инфляции, снижения платёжеспособности населения, что, в свою очередь, ведет к снижению доступности ипотечных кредитов. *Для нынешнего этапа характерны* перераспределение рынка среди участников ипотечного кредитования и замедление темпов его развития. Всё это негативно сказывается на объёмах выдачи ипотечных кредитов.

За первое полугодие текущего года *было выдано ипотечных кредитов* на 55,4 млрд рублей, тогда как за аналогичный период прошлого года объем выдачи составлял 339,1 млрд рублей. *Сокращение объема выдачи ипотечных кредитов наглядно свидетельствует о последствиях вынужденной в условиях кризиса* приостановки выдачи ипотечных кредитов.

Приведем данные Банка России:

*Объем выданных ипотечных кредитов по состоянию на 1 августа 2009 года:*

- в рублях - 62,93 млрд рублей; в иностранной валюте - 4,30 млрд рублей

*Количество выданных ипотечных кредитов на 1 августа 2009 г.:*

- в рублях – 53 848 кредитов; в иностранной валюте – 878 кредитов.

**Прогноз развития ипотеки.**

*В 2009 году не исключено дальнейшее снижение объемов предоставления ипотечных кредитов.* Объем выдачи ипотечных кредитов в текущем году может составить по прогнозам 130-150 млрд. рублей или 20-25% от аналогичного показателя 2008 года. С учетом средств, которые АИЖК направит на рефинансирование, эта сумма составит около 200 млрд. рублей.

Руководство страны, невзирая на общую неблагоприятную ситуацию в экономике, твердо заявляет о том, что жилищная проблема в России остаётся не только одной из наиболее важных социальных задач государства, но в условиях кризиса приобретает еще большую значимость. По сути, *правительство делает ставку на строительный сектор как на один из локомотивов*

*национальной экономики*, который может вывезти ее из кризисной фазы. И не случайно, с ростом строительства тесно увязывается и рост ипотечного кредитования.

**Действительно за последние полгода руководством страны сделано много для поддержки российской ипотеки.**

- Разработана программа оказания помощи заёмщикам, оказавшимся в трудной жизненной ситуации в связи с утратой источника дохода или существенным его снижением.

- Для реализации программы создано специализированное Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов на правах дочерней структуры АИЖК. Уставный капитал вновь созданной организации составил 5,0 млрд. руб. и зарезервировано в материнской компании ещё 30 млрд. руб.

- С 2009 года в два раза (до 2 млн рублей) увеличен размер налогового вычета для купивших или строящих жилье граждан. Теперь на подоходном налоге можно сэкономить до 260 тысяч рублей (ранее этот уровень не превышал 130 тысяч рублей).

- Ипотечные ценные бумаги включены Банком России в ломбардный список.

- С этого года появилась возможность оплачивать ипотечные кредиты с использованием т.н. материнского капитала, выделяемого семьям в рамках демографической политики.

- Наконец, уставный капитал специально созданного 10 лет назад для развития ипотечного рынка Агентства по ипотечному жилищному кредитованию увеличен на 60 млрд рублей, что дало банкам возможность продолжить реализацию программ ипотечного кредитования, хотя и не в таком объеме, как в предыдущие годы.

- В апреле текущего года премьер России Владимир Путин сообщил, что правительство РФ выделит АИЖК 40 млрд. рублей в виде кредита из средств Фонда национального благосостояния и 20 млрд рублей в виде вклада в капитал из средств, предназначенных для поддержки банковской системы.

- В начале октября Правительство РФ приняло решение о предоставлении очередного транша госгарантий Агентству по ипотечному жилищному кредитованию на 36 млрд рублей.

xxx

Сегодня российские банки в основном используют *два механизма рефинансирования своих ипотечных портфелей – продажа закладных через АИЖК и выпуск ипотечных облигаций на внутреннем и внешнем рынках (секьюритизация).*

Большинство российских банков, выдающих ипотечные кредиты с нетерпением ждут получения возможности использования своих инструментов для кредитования в Банке России - под залог ипотечных бумаг, выпущенных как в России, так и за рубежом, ипотечных облигаций, обеспеченных поручительством АИЖК, а также под залог своих ипотечных портфелей.

Таким образом, *все существующие и разрабатываемые механизмы рефинансирования ипотечных кредитов для российских финансовых институтов можно объединить следующим образом:*

- Рефинансирование в АИЖК путем продажи закладных
- Кредитование в Банке России под залог ипотечных бумаг, включенных в ломбардный список
- Кредитование в Банке России под залог ипотечных облигаций, обеспеченных поручительством АИЖК
- Кредитование в Банке России под залог ипотечных портфелей банков
- Выпуск ипотечных ценных бумаг («внутренняя» и трансграничная секьюритизация)

#### **Выкуп Агентством по ипотечному жилищному кредитованию закладных банков**

Сегодня АИЖК выкупает у банков закладные и тем самым обеспечивает банкам рефинансирование ипотечных портфелей.

Необходимо отметить, что в России есть еще несколько рефинансирующих организаций (ВТБ, АТТА Ипотека, ГПБ Ипотека), однако их доля в общих показателях объемов рефинансирования не столь значительна.

По данным АИЖК за 8 месяцев этого года у банков-агентов было куплено закладных на 16,3 млрд руб. Бизнес-план АИЖК на первое полугодие предусматривал, что на эти цели придется потратить 29,6 млрд руб. Во втором полугодии АИЖК намерено выкупить у банков ипотеки примерно на 90 млрд руб.

АИЖК уже провело несколько сделок внутрироссийской секьюритизации ипотечных кредитов, в результате которых были эмитированы облигации, обеспеченные портфелем закладных. Основными покупателями ипотечных бумаг (хотя формально они распространяются по открытой подписке) являются Пенсионный фонд России (ПФР), негосударственные пенсионные фонды и страховые компании. АИЖК также полагает, что существует реальная возможность выкупа этих облигаций банками в ходе размещения за деньги с целью дальнейшей операции РЕПО в Банке России. Но эта схема коммерческими банками пока только рассматривается.

Развитие рынка ипотечных облигаций сдерживается рядом факторов, среди которых -неразвитость инфраструктуры фондового рынка, нежелание финансовых институтов вкладывать свои активы в долгосрочные проекты, а также несовершенство законодательной базы.

Существуют и другие факторы, препятствующие появлению ипотечных ценных бумаг на российском рынке. Так, ипотечное кредитование осуществляется далеко не во всех регионах России. Основные причины - неразвитость фондового рынка в регионах и высокая стоимость первоначальных кредитов. Согласно расчетам Минэкономразвития, приемлемый уровень ставки по ипотечным кредитам должен составлять примерно 10% годовых в рублях для столицы и 8% для регионов. В противном случае ипотека так и останется недоступной для основных категорий населения.

Одним из способов снижения процентной ставки, а, следовательно, и риска дефолта по ипотечным бумагам служат госгарантии по ипотечным кредитам. Но даже федеральное правительство не может пока выпускать финансовые обязательства с фиксированным купоном в рублях на срок более, чем 10 лет. В нынешних условиях для инвесторов рискованно вкладывать в длинные рублевые инструменты с фиксированным купоном.

Кроме того, ставка по ипотечному кредиту зависит не только от состояния экономики, ее долгосрочных перспектив, но и от способности заемщика выплачивать кредит. Между тем нестабильный "серый" доход и отсутствие кредитной истории российских заемщиков повышают кредитные риски, а, следовательно, и процент по кредиту. Доходность же ипотечных ценных бумаг определяется доходностью ипотечных кредитов, обеспечивающих эти бумаги. Но именно ставки по этим кредитам необходимо снизить, чтобы добиться широкого распространения ипотеки. Получается замкнутый круг.

В связи с этим одна из основных задач эмитента ипотечных ценных бумаг - снижение кредитного риска секьюритизируемых активов, которому подвергаются держатели ипотечных ценных бумаг, и наращивание таким образом кредитного рейтинга облигаций.

### **Кредитование в Банке России под залог ипотечных бумаг, включенных в ломбардный список**

Сейчас Банк России использует два механизма кредитования - залоговый и беззалоговый. В залог Банк России принимает ценные бумаги (государственные, долговые и акции), векселя, а также права требования по кредитам.

Механизм беззалогового кредитования был запущен в кризис, и сейчас заложенность банков перед Банком России по этому инструменту не превышает 900 миллиардов рублей.

Получение кредитов Банка России под залог ипотечных облигаций — практически единственная в условиях кризиса возможность для банков рефинансировать ипотечные кредиты. Банк России расширил ломбардный список, чтобы облегчить банкам доступ к рефинансированию.

Летом прошлого года регулятор согласился включить в ломбардный список бумаги ипотечных агентств, затем ипотечные облигации, выпущенные по отечественному законодательству. Пока в списке числятся только бумаги Московского ипотечного агентства, АИЖК, Ипотечного агента ВТБ 001 и "ГПБ-Ипотеки".

Под залог включенных в ломбардный список бумаг банк может претендовать на кредит Банка России сроком до года.

Банк России включил в ломбардный список также облигации нескольких кредитных организаций, обеспеченные кредитами в иностранной валюте. До сих пор такие бумаги в списке Банка России не значились, поэтому их эмитенты не могли рассчитывать на ломбардное рефинансирование ипотечных кредитов в иностранной валюте в России. Если такая практика будет распространена и на другие банки, они смогут рассчитывать на рефинансирование кредитов, выданных в валюте.

Ранее Банк России не принимал в качестве обеспечения по своим кредитам ипотечные бумаги, выпущенные за рубежом. Согласно указанию ЦБ "О перечне ценных бумаг, входящих в ломбардный список" N 2134-У, в него включаются облигации с ипотечным покрытием, выпущенные по российскому законодательству. По информации Банка России, бумаги ВТБ 24, к примеру, включены в список в качестве долговых эмиссионных ценных бумаг, выпущенных юрлицами-нерезидентами за пределами территории РФ.

Решение о включении той или иной бумаги в ломбардный список в каждом случае принимает совет директоров Банка России на основании закрытого перечня критериев. Ключевые параметры включения — наличие рейтинга не ниже ВВВ- по классификации агентств Standard & Poor's или Fitch Ratings либо Вaa3 по классификации Moody's. Кроме того, при принятии решения регулятор принимает во внимание другие "существенные обстоятельства" выпуска, в том числе его ликвидность.

Участники рынка рассчитывают, что Банк России распространит решение и на другие бумаги, которые выпущены российскими банками за рубежом. По данным агентства Sбonds, в обращении находятся номинированные в долларах и евро бумаги "ГПБ-Ипотеки", ВТБ, ВТБ 24, Городского ипотечного банка (ГИБ), банка "Дельтакредит" на общую сумму 667,7 млрд долларов США и 228,1 млрд евро. В расчете на получение рефинансирования Банка России банки могут возобновить зарубежные размещения ценных бумаг, обеспеченных ипотекой, выданной в иностранной валюте.

### **Кредитование в Банке России под залог ипотечных обязательств, обеспеченных поручительством АИЖК**

При наличии гарантии АИЖК по ипотечным облигациям коммерческих банков, такие бумаги тоже могут быть включены в ломбардный список Банка России. А значит, банки тоже могут использовать данный инструмент рефинансирования.

АИЖК со своей стороны намерено выступать в качестве поручителя по ипотечным облигациям банков на общую сумму 500 млрд руб. Это позволит банкам получить ломбардный кредит в Банке России под залог этих бумаг. По мнению специалистов, есть основания полагать, что в ближайшее время Банк России включит в ломбардный список и ипотечные облигации с гарантией АИЖК.

Поручительство предусматривает солидарную ответственность АИЖК по обязательствам эмитента выплатить непогашенную номинальную стоимость облигаций и накопленный процентный (купонный) доход по ним. Облигации с ипотечным покрытием, обеспеченные поручительством АИЖК, могут быть включены в Ломбардный список Банка России без предъявления дополнительных требований к наличию у них международного рейтинга, что позволит банку-инициатору получать дополнительную ликвидность путем рефинансирования таких ипотечных ценных бумаг.

Кредиты, упакованные в облигации с поручительством АИЖК, Банк России сможет рефинансировать на срок до года. Однако долгосрочным источником финансирования может быть продажа этих облигаций инвесторам. На первом этапе в качестве таких инвесторов могут

выступить крупные государственные банки. В дальнейшем, по мере стабилизации ситуации на мировом финансовом рынке, появятся рыночные инвесторы. Они будут покупать ипотечные ценные бумаги, точно так же, как делали это в 2007 году. Основная задача банка – это организовать выпуск ипотечных облигаций.

По данному проекту АИЖК уже заключено два соглашения предоставления поручительства по облигациям с ипотечным покрытием с Московским банком реконструкции и развития (МБРР) и Абсолютбанком.

МБРР выпустил первые в России облигации с ипотечным покрытием под гарантии АИЖК на 2,2 млрд руб. в конце августа 2009 года. Чуть ранее эти два выпуска уже были зарегистрированы ФСФР. Облигации выпущены в соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах». Эмитентом является ЗАО «Ипотечный агент МБРР» - компания, специально созданная для выпуска данных облигаций в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Правда, пока инвестировать в ипотечные бумаги желающих мало, поэтому весь выпуск выкупил сам МБРР, с дальнейшей возможностью рефинансирования его в Банке России.

По мнению специалистов, если банк, купив такие облигации, будет постоянно закладывать их в Банке России в рамках сделок однодневного аукционного репо (самый популярный канал рефинансирования облигаций), то итоговый результат от таких инвестиций не будет отрицательным. Но и сейчас для банков такие схемы секьюритизации очень интересны, поскольку других источников фондирования ипотечных кредитных портфелей по такой выгодной ставке у них нет.

Специалисты АИЖК полагают, что интерес у банков есть, до конца текущего года такие бумаги выпустит один - два банка, а в следующем — уже десяток.

В настоящее время АИЖК также взаимодействует с рядом других организаций, проявивших заинтересованность в получении поручительства АИЖК по ипотечным ценным бумагам. В результате, проведение подобных сделок преобразовывается в стандартный продукт, что позволит Агентству с максимальной эффективностью стимулировать дальнейшее качественное и количественное развитие ипотечного рынка.

### **Кредитование в Банке России под залог ипотечных портфелей банков**

В соответствии с заявлениями руководителей Банка России в мае этого года, вскоре регулятор начнет предоставлять банкам рефинансирование под залог ипотечных кредитов. Закладывать можно будет портфели однородных ипотечных ссуд, требования к которым будут опубликованы Банком России. Предусматривается использование депозитариев ВТБ и Газпромбанка.

По нашему мнению, такое предложение вызовет интерес у банков кредитоваться в Банке России под залог своих портфелей, особенно у тех, чьи балансы заполнены ипотечными кредитами. Особый интерес представляет, если сроки рефинансирования будут составлять хотя бы около года.

АИЖК, к сожалению, пока не имеет достаточно средств для рефинансирования желаемого объема ипотечных кредитов. И поэтому дополнительное рефинансирование позитивно отразится и на кредитной активности банков, в том числе на ипотечном кредитовании.

Сегодня Банк России кредитует банки под залог нерыночных активов. Предоставление кредитов Банка России, обеспеченных нерыночными активами или поручительствами, осуществляется в соответствии с Положением Банка России от 12.11.2007 № 312-П "О порядке предоставления Банком России кредитным организациям кредитов, обеспеченных активами или поручительствами". Обеспечением кредитов Банка России, предоставляемых в соответствии с

этим документом являются нерыночные активы - векселя и кредитные требования, а также поручительства кредитных организаций.

Однако Банк России планирует разработку специального Положения, в котором будет регламентирован механизм кредитования под залог ипотечных портфелей. С апреля 2009 года в соответствии с инициативой АРБ Европейский трастовый банк ведет и направляет работу в составе Рабочей группы по созданию Порядка предоставления Банком России кредитным организациям кредитов, обеспеченных залогом портфеля закладных. В Рабочую группу входят Банк России, АИЖК, депозитарии и кредитные организации – ведущие ипотечные кредиторы.

Запуск этого нового инструмента рефинансирования предполагается к концу текущего года. Этот механизм также призван содействовать преодолению кризисных явлений и развитию российского ипотечного рынка.

### **Секьюритизация**

*Секьюритизации ипотечных кредитов – это, по мнению экспертов, особый по способу организации сделки инструмент рефинансирования.* Долгое время секьюритизация собственных активов была для российских банков делом почти «штучным». Причиной относительно небольшого количества секьюритизационных сделок российских банков до кризиса было не отсутствие необходимости в рефинансировании, а небольшие размеры портфелей большинства потенциальных эмитентов.

Секьюритизационная сделка может быть «рентабельной» только при объеме от 200–250 млн долларов. При меньшем размере дополнительные издержки «съедают» всю выгоду от более низкой стоимости привлеченных средств. В этой ситуации банку выгоднее продать свой портфель более крупному игроку, который уже сможет провести секьюритизацию.

Однако по мере увеличения объемов кредитования потребность в проведении сделок по секьюритизации становилась все более острой, а возможности банков — даже сравнительно небольших по размеру — все более реальными. «Коренной перелом» в настроениях банков произошел во второй половине 2006 – первой половине 2007 годов, когда сделки, связанные с секьюритизацией банками своих портфелей, стали производиться чаще.

### **Трансграничная секьюритизация.**

Однако, *кризис subprime в США, грянувший во второй половине лета 2007 года, внес свои коррективы в проведение успешных сделок по секьюритизации кредитных портфелей российских финансовых структур.* Негативные настроения потенциальных инвесторов распространились на все инструменты привлечения международного фондирования, такие, как выпуск еврооблигаций, привлечение синдицированных займов и т.д. Влияние этих настроений почувствовали на себе все банки без исключения. Как следствие, значительно возросла стоимость международного фондирования для тех банков, которые могут найти инвесторов, а для большинства банков такой источник фондирования оказался полностью закрыт.

*Иностранные инвесторы*, которые ранее выступали в качестве покупателей бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами банков, *фактически свернули эту деятельность.* Из-за этого рынок по сути перестал существовать. Все замерли и ждут, как будет дальше развиваться ситуация с ипотекой в США. В результате получается заколдованный круг: оценить, сколько стоит та или иная бумага, невозможно, потому что нет покупателей. А без оценки невозможно структурировать бумагу, потому что первое условие для этого — четкое понимание, за какую цену ее можно будет продать.

С 2007 года *Европейский трастовый банк реализует проект* трансграничной секьюритизации ипотечных кредитов с участием Barclays Bank plc, VTB Bank Europe plc, ОАО Банк ВТБ.

25 сентября 2007 начата первая фаза по сделке - процедура организации и наполнения Warehouse – ипотечного покрытия на балансе специализированного юридического лица ETV Mortgage Finance I S.A. (Люксембург). Размер Warehouse Facility определен в 3.7 млрд. рублей (эквивалент 106 млн. евро), фактически достигнут объем 3.380 млрд. рублей. По достижении заданного объема в июле 2008 года на европейском рынке осуществлен выпуск долговых коммерческих ценных бумаг (Global Notes - Senior Mortgage Backed Fixed Rate Notes) на сумму RUB 2,735,264,132 и рефинансирование Warehouse Facility на срок 10 месяцев. Moody's Investors Service присвоило бумагам рейтинг на уровне Вaa3. Бумаги выпущены с месячным купоном с фиксированной ставкой 12.5%;

Завершающие фазы по данной сделке – публичное размещение нот, продажа Global Notes инвесторам, как внутренним, так и иностранным с целью снижения стоимости финансирования планируется провести в 2010 году при условии оживления данного сегмента рынка.

### **«Внутренняя» секьюритизация**

Возможно, проблема не была бы столь острой, если бы в России был сильно развит внутренний рынок секьюритизации. Закон об ипотечных ценных бумагах был принят в России еще в 2003 г. Но первый выпуск ипотечных облигаций был зарегистрирован только в конце 2006 года после нескольких значительных доработок в Закон. Но уже тогда облигации банков с ипотечным покрытием сразу стали привлекательным инструментом для негосударственных пенсионных фондов и страховых компаний. Позднее право на покупку ипотечных облигаций получил и Пенсионный Фонд России, что несомненно является положительным фактором и подтверждает надежность данного вида бумаг.

В законе «Об ипотечных ценных бумагах» наряду с ипотечными облигациями, к ипотечным ценным бумагам отнесены ипотечные сертификаты участия. Этот вид ценной бумаги формально является новым для российского законодательства, хотя по своей правовой природе является аналогом паев паевых инвестиционных фондов, в свое время сконструированных именно как ценные бумаги. Владелец этого сертификата является как бы собственником ипотечных кредитов и одновременно выступает в качестве учредителя и выгодоприобретателя по договору доверительного управления этим имуществом. Он получает почти все средства, которые выплачивает по кредиту заемщик, за вычетом вознаграждения управляющего.

В конце прошлого года АИЖК объявил, что тоже планирует начать выкупать ипотечные облигации банков, а также ипотечные сертификаты участия и будущие закладные, т.е., те закладные, которые банк только планирует выпустить. Таким образом, участие АИЖК как крупного инвестора в операциях по покупке ипотечных бумаг банков намного расширяет возможности данного сегмента рынка ценных бумаг.

Из данных таблиц видно, что сделки по секьюритизации активов с участием российских originаторов регистрировались на территории РФ намного реже, чем на внешних рынках. Очевидно, что ставки, под которые банки могут привлечь средства на внутреннем рынке, и ставки аналогичных заимствований на внешнем рынке — две разные величины. И сравнение пока явно не в пользу первых. Так что многие банки не скрывают своих ожиданий восстановления внешнего рынка секьюритизации.

***В этой ситуации основным источником ликвидности для национальных финансово-кредитных структур остается Банк России, государственные корпорации, акционерные общества и иные организации, обладающие свободными средствами.***

xxx

В заключение следует отметить, что ***ипотечная система в нашей стране пока еще недостаточно развита: помимо отсутствия рынка облигаций не урегулирована законодательная база.*** Очевидно, что, пока система не будет отработана, она не станет выгодной и надежной для большинства граждан.

В целом, для того, **чтобы ипотека в России заработала, необходимы три условия: наличие "длинных" денег, стабильная макроэкономическая ситуация в стране и эффективная законодательная база.**

Можно сказать, что эти условия в стране начинают складываться. "Длинные" деньги обеспечит АИЖК, позволяя банкам рефинансировать кредиты; прогнозы Минэкономразвития по инфляции в стране благоприятны, а законодательная база должна быть сформирована.

**Комитет АРБ по ипотечному кредитованию**, получая предложения коммерческих банков по внесению изменений и дополнений в действующие нормативные правовые акты, регулирующие банковскую деятельность в области ипотеки, **обосновывает их и продвигает в Государственной Думе, Совете Федерации, Правительстве РФ, Банке России, органах исполнительной власти.**

Помимо этого, участие комитета АРБ по ипотечному кредитованию в публичных мероприятиях – международных экономических, банковских форумах, конференциях, круглых столах - имеет своей целью не только обмен информацией и опытом, но также и привлечение иностранных инвесторов на ипотечный рынок России и рынок секьюритизации.

Таким образом, если общими усилиями удастся сбалансировать все составляющие - создать рынок ценных бумаг, упорядочить законодательство, привлечь инвесторов - то в обозримом будущем у клиентов банков может появиться возможность получать ипотечный кредит на более привлекательных и доступных условиях.