

В. В. Ковальчук, Д. Э. Резникова

diana.reznikova.85@mail.ru

Гомельский государственный университет им. Ф. Скорины, г. Гомель, Беларусь

СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ И МОНИТОРИНГА ЗАЛОГОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВЫДАННЫХ КРЕДИТОВ

Исследованы виды и методы оценки обеспечения выданных банками кредитов банка, а также процедура мониторинга залога. Предложены мероприятия по повышению качества залогового обеспечения кредитов. Данные мероприятия позволят кредитодателю оценить передаваемое имущество по справедливой стоимости в соответствии с законодательством Республики Беларусь, а регулярный мониторинг – постоянно контролировать качественные и стоимостные параметры предмета залога.

В современных экономических условиях для удовлетворения различных потребностей организации всё чаще прибегают к использованию банковского кредита. Разумеется, что кредитор, предоставляя свои денежные средства в пользование другому лицу, идёт на риск, связанный с неисполнением заемщиком своих обязательств, вытекающих из кредитного договора. Для снижения кредитного риска банки и небанковские кредитно-финансовые организации используют различные формы обеспечения. От качества обеспечения выданных банками кредитов зависят риски их невозврата.

Обеспечение – это набор условий, который дает кредитору уверенность в том, что долг будет возвращен. В отечественных и зарубежных банках, как правило, основной формой обеспечения кредитов является залог. Обеспечением по кредиту может выступать залог в виде недвижимости, движимого имущества и иных высоколиквидных средств (ценные бумаги, гарантии), а также поручительство. Кроме основного обеспечения по кредиту, в кредитно-финансовых учреждениях ряда зарубежных стран имеется необходимость предоставления дополнительных источников дохода клиента, так как кредитный риск для кредитора выше, чем для заемщика.

Залог – имущество и/или имущественные права, которые кредитополучатель и/или третье лицо передает кредитодателю в качестве обеспечения по выдаваемому кредиту. Залог может быть первичным или вторичным. В первом случае залог передается в банк как залог первой очереди. Если заемщик получает другой кредит (при этом рефинансируя первый кредит) в другом банке, срабатывает механизм залога второй очереди [1].

На сегодняшний день законодательством Республики Беларусь предусмотрены следующие виды залога:

1. **Залог без передачи заложенного имущества залогодержателю.** По общему правилу, имущество, переданное в залог, остается у залогодателя, если договором не предусмотрено иное. Необходимо иметь ввиду, что предмет залога, который передан залогодателем на время во владение или пользование третьим лицам, считается оставленным у залогодателя.

2. **Заклад, подразумевающий передачу заложенного имущества залогодержателю во владение.** Гражданским кодексом Республики Беларусь предусмотрен ряд ограничений, например, предметом залога не может быть имущество, на которое установлена ипотека, а также заложенные акции; заложенные товары в обороте.

3. **Ипотека.**

4. **Залог товаров в обороте.**

5. **Залог имущественного права (требования),** например, право аренды земельного участка.

6. **Залог вещей и имущественных прав, которые залогодатель приобретет в будущем** [2].

Имущество, выступающее залогом по кредиту обязательно должно быть оценено. Затраты по оценке имущества несет заемщик, даже если в конечном итоге от банка последует отказ в кредитовании.

Оценка имущества – это определение стоимости различных объектов на основе систематизированного сбора и анализа нормативных и рыночных данных согласно действующему законодательству Республики Беларусь. Виды и методы оценки имущества, принимаемого банком в качестве залога, представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Виды и методы оценки имущества, принимаемого в качестве залога

Виды оценки	Методы оценки	Преимущества и недостатки методов оценки имущества
Внутренняя	Сравнительный – сравнение объекта оценки с аналогичными объектами	Кредитополучатель проводит оценку самостоятельно, путем составления акта о внутренней оценке, на основании данных бухгалтерского учета, информации о стоимости приобретения объекта оценки или стоимости аналогичных объектов, что позволяет сэкономить деньги. При этом в ходе внутренней оценки банк заинтересован в снижении стоимости залога и, как правило, при проверке залога уменьшает его стоимость
Независимая	Доходный – расчет доходов, ожидаемых от использования объекта оценки	Проводится с участием сторонних организаций путем заключения гражданско-правового договора и подразумевает оплату услуги. Организация-оценщик предоставляет заказчику заключение о независимой оценке и отчет. Как правило, банки не уменьшают стоимость объекта и, в связи с этим, времени на оформление кредита тратится гораздо меньше
Обязательная	Затратный – определение затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа	Оценка, обязательность проведения которой установлена законодательством. Проводится сторонними организациями до совершения сделки. Банки могут оспаривать стоимость оцененного имущества в порядке, установленном законодательством

Оценочная стоимость залога должна полностью покрывать стоимость кредита и начисленных по нему процентов. Оформляя свое имущество под залог, заемщик должен подтвердить на него право собственности.

Любое имущество, передаваемое в залог банку, перед выдачей кредита оценивается по стоимости на определенную дату, то есть на дату оформления кредита и соответственно

подписания кредитного договора. Но так как кредитные отношения имеют долгосрочный характер и в большинстве случаев проценты по кредиту плавающие и могут увеличиваться банком в одностороннем порядке, то это может привести к уменьшению стоимости обеспечения по отношению к общей сумме долга по кредиту, включая выплачиваемые по нему проценты. Поэтому банки должны постоянно осуществлять мониторинг и контроль обеспечения выданных кредитов.

Суть мониторинга – в диагностике сохранности качественных и неизменности стоимостных характеристик заложенного имущества. Если речь идет про материальные виды залога и в наличии есть движимое и недвижимое имущество, то мониторинг – это выезды сотрудников банка на осмотр обеспечения, анализ определенного набора документов и подписание актов проверки. Аналогично осуществляется мониторинг нематериальных активов. В этом случае акты проверки визирует односторонне залоговая служба [3].

Развернутое определение технологии мониторинга обеспечения включает, помимо контроля качественных и стоимостных параметров предмета залога, количественный контроль, проверку правового статуса, условий хранения и содержания, а также соответствия условиям договора залога. Типы, порядок проведения и оформление результатов мониторинга залога представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Типы, порядок проведения и оформление результатов мониторинга залога

Тип мониторинга	Порядок и периодичность проведения мониторинга	Оформление результатов проверок
Первичный осмотр	Предшествует этапу анализа и оценки залога. Осуществляется в рамках залоговой экспертизы на этапе рассмотрения банком заявки на кредитование	Акт проверки не составляется. Проверка прав собственности предусмотрена на этапе анализа и оценки залога
Постмониторинг	Плановый. Проводится на периодической основе по факту оформления имущества в залог. Периодичность проведения регулируется внутренними нормативными документами банка и фиксируется на ежемесячной основе в виде графика мониторинга. График мониторинга утверждается уполномоченными лицами или кредитным комитетом банка	Составляется двухсторонний акт проверки имущества. Не предусматривает на постоянной основе подтверждение права собственности
	Внеплановый. Осуществляется вне утвержденного графика мониторинга на основе запроса иницилирующего подразделения. Служит для степени повышения контроля банком залога либо для проверки вновь открывшихся обстоятельств по обеспечению/ финансовому состоянию заемщика	При отказе залогодателя от подписи составляется односторонний акт, который заверяется двумя свидетелями

В целом повышению качества обеспечения выданных кредитов банками Республики Беларусь будут способствовать:

- совершенствование процедуры внутренней оценки залогового имущества, путем равноценного участия представителей банка и заемщика и оплаты издержек банком;
- наличие постоянного контроля качества и стоимостных параметров предмета залога за счет регулярного мониторинга;
- оценка имущества по справедливой стоимости и в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Таким образом, грамотный выбор методов оценки залогового имущества и осуществление его мониторинга на постоянной основе будут способствовать снижению кредитных рисков и повышению качества обслуживания клиентов банка.

Литература

1. Вольхин, Н.А. Залоговик: учебник / Н.А. Вольхин – М.:, 2013. – 75 с.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят Палатой Представителей 28.10.1998г.: одобр. Советом Респ. 19.11.1998 г. (с изменениями и дополнениями) № 128–3 // Бизнес–Инфо : аналитическая правовая система [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.by> – Дата доступа: 20.09.2017 г.
3. Галова, А.В. Перспективы развития различных форм обеспечения возвратности кредита / А.В. Галова// Журнал «Банковский вестник, № 5 – 2016. – С. 23–28.

РЕПОЗИТОРИЙ ГГУ ИМЕНИ Ф. СКОРИНЫ