
Оценка залогов при кредитовании: особенности, проблемы и пути их решения.

Попченко Ангелина Сергеевна

В практике банковского кредитования залог является основной формой обязательств в области безопасности. В настоящее время ситуацию на внутреннем кредитном рынке можно считать вполне удовлетворительной. По данным Центрального Банка, общий объем кредитов, предоставляемых нашим соотечественникам и отечественному бизнесу, демонстрирует позитивную динамику, на несколько десятков процентов выше, чем результат прошлого года. Тем не менее, многие эксперты отмечают, что эйфория в этой области привела к тому, что некоторые банки, как это было и до экономического кризиса 2008-2009 годов, начали терять из виду проверку залогов своих заемщиков. Согласно последним статистическим данным, более половины наших банковских учреждений даже не проверяют залогов, которые им предоставлены. Иногда такое игнорирование этого факта приводит к тому, что когда возникает проблема с возвратом заемных средств, банк не может обратиться взыскание на залог, так как он либо существует только на бумаге, либо уже давно утрачен. [1]

Залог в [гражданском праве](#) является способом обеспечения исполнения обязательств в виде [имущества](#) и иных объектов гражданских прав (за исключением денег), принадлежащих залогодателю и гарантирующих погашение [займа](#) или иных гражданско-правовых обязательств. [2]

Особенностью современного периода развития отношений между оценщиками и банками также можно считать то, что в банках на сегодняшний день развивается система проверки отчетов оценщиков, создаются специальные отделы по координации и контролю отчетов. Недостатки: это затягивает сроки предоставления готовых отчетов об оценке клиенту, а также приводит к повышению оценочных услуг. Достоинства: эта практика увеличивает требования к оценщику, заставляя его перейти на качественно новый уровень, а также снижает риски банков при предоставлении оценщиком ошибочных расчетов. Сегодня с уверенностью можно сказать, что отчеты об оценке, которые содержат неубедительную аргументацию проведения расчетов или упускающие главные области, в лучшем случае, с большой долей вероятности могут быть не приняты банком, в худшем случае, – оценщик просто может потерять аккредитацию при банке. Но, к сожалению, не во всех банках на сегодняшний день созданы отделы по согласованию и проверке отчетов, а эта функция возлагается на кредитного инспектора, что снижает качество и увеличивает сроки проверки, из-за недостаточной квалификации в оценке залогов и большого объема работы инспекторов. При этом еще более возрастают сроки оформления и выдачи кредитов заемщикам, что еще более негативно сказывается на репутации банка и может привести к потере клиентов, а также увеличиваются риски банка. [3]

И как следствие многие банки предъявляют различные требования к отчетам об оценке. Зачастую эти требования сильно отличаются при обращении заемщика за получением кредита в разные банки. Это создает сложную ситуацию для клиента: может оказаться так, что отчет, подготовленный для одного банка, в случае отказа в выдаче кредита, не будет принят другим банком. В то же время значительно увеличиваются расходы клиента на проведение работ по оценке, и, как правило, затягивается вся процедура получения кредита.

С точки зрения особенностей процедуры оценки, в современных условиях, отмечается следующее:

- увеличивается ответственность оценщика при проведении этапа идентификации объекта

оценки;

- при проведении оценки объектов недвижимости увеличивается необходимость отчетливого понимания границ объекта, обнаружения вероятных несогласованных перепланировок, наличия других собственников, одним словом факторов, влияющих на стоимость объекта;
- при оценке объектов движимого имущества, оценщик должен обращать внимание на наличие заводских номеров на объектах оценки, иметь отчетливое понимание точного наименования марок, моделей, точного года выпуска объекта оценки [2].

Приведем пример: заемщик предоставил банку в качестве залога терминалы. Но при выезде кредитного инспектора на место осмотра терминала было выявлено, что предложенный в качестве залога объект не имел строго фиксированного номера на корпусе, а в качестве маркировки применялась наклейка с номером. В таком случае, если заемщик не выполняет своих обязательств по выплате кредита и удалении им наклейки с номером, банк не сможет использовать заложенное имущество, так как не аргументирует, что предоставленный терминал находится в залоге. Поэтому в качестве залога предоставленные терминалы не были приняты.

Ликвидность объекта залога - настоящая проблема в кризисных условиях. А так как наиболее важной характеристикой с точки зрения оценки рисков, связанных с обеспечением, является ликвидность потенциального предмета залога, то и ошибки в определении степени ликвидности достаточно критичны для банка. Посмотрим с одной стороны: в действительности рыночные сроки экспозиции на большинство объектов выросли и стали более 6 месяцев. Но с другой стороны: многие банки не принимают в залог объекты, у которых рыночный срок экспозиции более 6 месяцев. Если определять рыночную стоимость имущества, рыночный срок экспозиции которого более 6 месяцев, но для условий его осуществления за необходимые банкам 6 месяцев, то, по оценке федеральных стандартов, оценщик в таком случае не имеет права называть определенную им стоимость рыночной. И ещё появляются разногласия, в том числе, с федеральным законодательством. При этом никакого противоречия не возникало бы тогда, когда в залог принимались бы объекты не по рыночной, а по ликвидационной стоимости (для ограниченного срока экспозиции – 6 месяцев) [2].

Еще одной проблемой для банков является то, что действующий Гражданский кодекс не предусматривает регистрации залога движимого имущества, в том числе транспортных средств. В этой ситуации недобросовестный залогодатель автомобиля (заемщик), имеет возможность, приложив к этому немного усилия (получение нового ПТС взамен старого, обычно передаваемого банку в таких случаях), повторно заложить или продать предмет залога. Такая ситуация очень отрицательно скажется для банка. Поэтому возвращение к ранее существовавшей системе регистрации залога транспортных средств, являлось бы вполне адекватным заслоном для таких злоупотреблений. [4]

Таким образом, на современном этапе роль оценщика при проведении работ по оценке стоимости залога растет. Особенностью современного этапа является то, что оценивать предмет залога необходимо не только при формировании предмета залога и заключении договора клиента с банком, но и при необходимости реализации предмета залога, арестованного банком при невыплате кредита.

Литература:

1. Источник: <http://promoney4you.com/guarantee-crediting.html>
2. Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

3. Источник: www.avg.ru.

4. Источник: www.consultant.ru.