

ВАРТІСНИЙ ПІДХІД ДО ВИЗНАЧЕННЯ ЗМІСТУ ЗАСТАВИ

Постановка проблеми. Важливим фінансово-економічним інструментом ринкового господарства, який сприяє активізації діяльності суб'єктів господарювання та одночасно забезпечує надійний захист інтересів кредитора, є застава. У міру поглиблення ринкових відносин в Україні сфера застосування застави поступово розширюється. Але в умовах кризи, що продовжується в країні, значно зростає небезпека невиконання боржником своїх зобов'язань, хоча неплатоспроможність і несумлінність боржників існує і при стабільній економіці. Саме тому питання визначення вартості застави, як основи для відшкодування збитків від кредитних операцій банків, є сьогодні надзвичайно актуальними.

Аналіз публікацій. Вітчизняні науковці здійснюють достатньо ґрунтовне вивчення питань, пов'язаних із заставою майна в кредитних операціях банків. Так, у наукових працях А.М. Мороза [1] та В.Д. Лагутіна [8] розкриваються основи застави як способу забезпечення зобов'язань. А.Т. Євтух [6], Д.М. Гриджук та В.О. Олійник [5] досліджують іпотеку як основний вид забезпечення кредитів. В. Галасюк та В. Галасюк [2, 3, 4] пропонують оцінювати заставу за ліквідаційною вартістю, що дає можливість визначити максимально можливу суму кредиту. Разом з тим, ці питання потребують постійного розвитку та удосконалення.

Мета статті – обґрунтувати необхідність використовувати вартісний підхід до оцінки заставного майна вітчизняними банками.

Виклад основного матеріалу. Заставні операції банків тісно пов'язані з базовими відносинами власності, що визначають механізм економічних зв'язків у суспільстві. Саме тому обґрунтування змісту поняття застави майна та майнових прав необхідне не тільки юристам і економістам, але і кожному підприємцю, державному службовцю і просто громадянину.

Історично застава виникла і розвивалася одночасно з появою елементів приватної власності. Общинна, сімейна та інші форми колективної власності істотно обмежували право застави. Законодавче регулювання заставних відносин зустрічається в Законах Ману (Стародавня Індія) в II столітті до н.е., в подальшому було детально розроблене при римському праві. У минулому в Україні існувало ручне заставництво (відробіток у кредитора) і навіть особисте заставництво, коли людина сама віддавала себе в заставу за борги.

З моменту виникнення застави як виду забезпечення виконання зобов'язання питання про її вартісну природу не знаходить однозначного тлумачення як в економічній науці, так і у законодавчих актах.

Відповідно до ст. 572 Цивільного кодексу України поняття застави трактується таким чином: *в силу застави кредитор (заставодержатель) має право у разі невиконання боржником (заставаодавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення за рахунок заставного майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом (право застави)* [11]. У Законі України “Про заставу” у визначенні застави вказується, що задоволення зобов'язання здійснюється не за рахунок заставного майна (як зазначено вище), а з вартості заставленого майна [8]. Крім того, застава може мати місце щодо вимог, які можуть виникнути в майбутньому, за умови, якщо є угода сторін про розмір забезпечення заставою таких вимог, отже, також вказується на необхідність визначення вартості застави у майбутньому.

Слід також зазначити, що у ст. 582 Цивільного кодексу визначено, що оцінка предмета застави здійснюється у випадках, встановлених договором або законом [11]. Тож спадає на думку, що можуть існувати випадки, коли немає необхідності оцінювати заставу. Цілком зрозуміло, що це хибне твердження, бо необхідною передумовою використання застави майна як форми забезпечення кредиту є перевищення величини вартості застави над вартістю наданого кредиту. Чим більша ця різниця, тим вища забезпеченість позики. Комерційному банку економічно не вигідно надавати кредит у сумі, яка дорівнює (а не є меншою) вартості заставного майна.

Вартісний підхід до визначення змісту застави дає можливість стверджувати, що майно позичальника може стати предметом застави, якщо відповідає двом критеріям: критерію прийнятності та критерію достатності. Критерій достатності відображає якісну визначеність предмета застави, а критерій достатності – кількісну. Загальними вимогами до кількісної визначеності предметів застави є перевищення вартості заставного майна порівняно з основним зобов'язанням, яке має заставаодавець по відношенню до заставодержателя, тобто вартість заставного майна повинна бути більшою суми позички і відсотків, що належать по ній. Банки розробляють і використовують у практичній роботі нормативи оцінки майна, що передається у заставу в забезпечення кредиту. Найнадійнішими вважаються такі предмети застави, що оцінюються в 100 %. Це грошові кошти, гарантії надійних банків за умови попереднього вивчення рейтингу банку за світовою класифікацією, гарантії уряду. Оцінка об'єктів нерухомості проводиться в межах встановленого “коридору” (вилки) нормативу з урахуванням призначення об'єктів, місцезнаходження (регіон, віддаленість від центру міста), ефективності використання приміщень, ліквідності на ринку тощо. Оцінка обладнання проводиться з урахуванням ліквідності на ринку, фізичного стану, ефективності використання тощо. Щодо готової продукції і товарів в обороті, то найвищу оцінку мають предмети застави з високим рівнем ліквідності, довготривалим терміном придатності, який удвічі перевищує термін дії кредиту.

Дослідивши наукові праці [2, 3, 4] та чинне законодавство, що регламентує діяльність у сфері оцінки майна та майнових прав [9],

приходимо до висновку, що при оцінці вартості застави разом з поняттям “*ринкова вартість* – вартість, за яку можливе відчуження об’єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу”, необхідно користуватися поняттям “*ліквідаційна вартість* – вартість, яка може бути отримана за умови продажу об’єкта оцінки у строк, що є значно коротшим від строку експозиції подібного майна, протягом якого воно може бути продане за ціною, яка дорівнює ринковій вартості”, бо воно більше відповідає меті визначення вартості об’єктів застави. Причому варто врахувати, що ліквідаційна вартість завжди менша від ринкової. Засади цих позицій такі. У разі звернення щодо стягнення на предмет застави, банк, як правило, стикається із проблемою його реалізації, а отже, із визначенням виду і розміру вартості, за якою цей об’єкт можна продати з урахуванням інтересів кожної зі сторін заставних відносин.

У зв’язку з тим, що при вирішенні питань щодо кредитування оцінка застави є обов’язковою, комерційні банки приймають рішення про доцільність введення до кредитного департаменту (відділу) фахівця з оцінки майна та майнових прав. Основними його функціями мають бути: якісний підбір та зважена оцінка майна, що пропонується в заставу, з метою забезпечення повного та швидкого повернення боргів банку в разі невиконання позичальником умов договору кредиту; розробка методичних рекомендацій щодо проведення експертної оцінки різних видів активів та уніфікованих форм звітності про вартість об’єкта оцінки (особливо за типовими об’єктами, наприклад, житлова нерухомість) згідно вимог нормативно-правових актів з оцінки майна, що значно скоротить витрати часу при проведенні експертної оцінки та підвищить якість виконання оціночних процедур; моніторинг забезпечення кредитів, коректності виконання оціночних робіт та їх оплати, проведення експертної оцінки майна при кредитуванні VIP – клієнтів банку та ін.

Висновки. Оцінка вартості заставного майна має розглядатися як один із інструментів мінімізації кредитного ризику. Кредитор повинен мати реальну можливість погасити з вартості заставного майна після його реалізації основну суму боргу, відсотки, всі витрати, пов’язані із здійсненням кредитної операції (включаючи зберігання предмета застави), і, крім того, відшкодувати так званий втрачений прибуток. Для оцінки застави доцільно використовувати ліквідаційну вартість.

Список літератури

1. Банківські операції: Підручник / А.М Мороз, М.І. Савлук, М.Ф. Пуховкіна та інш. За ред. д-ра екон. наук, проф. А.М. Мороза. – К.: КНЕУ, 2000. – 384 с.
2. Галасюк В.В., Галасюк В.В. Як правильно оцінити рівень забезпеченості кредитної угоди? // Вісник НБУ. – 2005. – № 3. – С. 26-30.
3. Галасюк В.В., Галасюк В.В. Кредитование под залог и ликвидационная стоимость. – Днепропетровск: Новая идеология, 2001. – 89 с.

4. Галасюк В.В., Галасюк В.В. Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности // Вісник оцінки. – 2003. – № 2. – С. 28-33.
5. Гриджук Д.М., Олійник В.О. Застава як спосіб забезпечення виконання зобов'язань. – К.:Оріон, 2002.
6. Євтух О.Т. Іпотека – механізм ефективного використання ресурсів. – Луцьк: Волинська обласна друкарня, 2001. – 316 с.
7. Кредитний ризик комерційного банку: Навчальний посібник / В.В. Вітлінський, О.В. Пернарівський, Я.С. Наконечний. За ред. В.В. Вітлінського. – К.: Т-во “Знання”, КОО, 2000. – 251 с.
8. Лагутін В.Д. Кредитування: теорія і практика: Навчальний посібник. – К.: Т-во “Знання”, КОО, 2000. – 215 с.
9. Про застава: Закон України від 02.10.92 № 2654 – XII.
10. Про затвердження Національного стандарту № 1. Загальні засади оцінки майна та майнових прав: Постанова Кабінету Міністрів України № 1440 від 10.09.03.
11. Цивільний кодекс України. Офіційний текст Міністерство юстиції України. – К.: Юрінком Інтер, 2003. – 464 с.
Отримано 07.05.2007

Сірош, Т.О. Вартісний підхід до визначення змісту застави [Текст] / Т.О. Сірош // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: зб. наук. праць. – Суми: УАБС НБУ, 2007. - Т. 20. - С.127 - 131.