

**УДК 336.713:336.77**

*І.Г.Брітченко, д.е.н., професор,  
завідувач кафедри менеджменту УАБС НБУ (м.Суми)*

*А.В. Андрєєв, к.е.н., доцент,  
начальник відділу оцінки заставленого майна  
АКБ Укрсоцбанку (м.Київ)*

*Г.І.Андрєєва, к.е.н., доцент  
кафедри менеджменту УАБС НБУ (м.Суми)*

## **ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ ВЗАЄМОДІЇ ПІДРОЗДІЛІВ КОМЕРЦІЙНОГО БАНКУ ПРИ РОБОТІ З ЗАСТАВЛЕНИМ МАЙНОМ ПРИ ІПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУВАННІ**

*У статті визначено процедуру роботи підрозділів комерційного банку з майном, запропонованим як забезпечення зобов'язань за іпотечним кредитом, та вдосконалено механізм і порядок взаємодії цих підрозділів.*

*Ключові слова: заставлене майно, іпотечний кредит, предмет застави, експертна оцінка, суб'єкт оціночної діяльності.*

**Постановка проблеми.** Передумовами розробки та обґрунтування доцільності використання нових підходів щодо роботи банків в сфері оціночної діяльності був проаналізований накопичений певний досвід роботи банків з заставленим майном. Разом з тим, актуальність переходу комерційних банків на нові методи роботи обумовлено прискореним розвитком іпотечного кредитування та відсутністю в Україні спеціалізованих іпотечних банків.

**Аналіз публікацій.** Проблеми нових підходів до організації роботи комерційних банків з майном, запропонованим як забезпечення зобов'язань за іпотечним кредитом в рамках централізації кредитної функції та перепроєктування функцій моніторингу, досліджені недостатньо. У зв'язку з цим доцільно скористатися наявним досвідом роботи із заставленим майном фахівцями провідних банків. Деякі аспекти системи організації роботи банку з іпотечного кредитування висвітлена в наукових працях О.Т.Євтуха, І.Г. Брітченко, А.В. Андрєєва.

**Мета статті** - визначити основні пріоритетні напрямки діяльності комерційних банків в сфері оцінки заставленого майна, які дозволять знизити існуючі ризики на етапі оцінки майна незалежними експертами, розширити спектр нетрадиційних послуг та підвищити конкурентноздатність банку.

**Виклад основного матеріалу.** Критеріями, які визначають достатність забезпечення іпотечного кредиту є співвідношення суми кредиту до оціночної вартості предмету застави (іпотеки), яке повинно забезпечити банку можливість повернення кредиту та процентів за користуванням кредитом, а в разі звернення стягнення на заставлене майно – його реалізації, з врахуванням витрат на цю реалізацію. Саме тому комерційні банки велику увагу приділяють об'єктивному визначенню ринкової вартості потенційного предмета застави, а також моніторингу за кредитом, який здійснює уповноважений представник банку. Моніторинг передбачає формування, ведення та закриття кредитної справи. Кредитна справа позичальника повинна містити відповідні документи. Співробітник банку веде моніторинг кредитів, які закріплені за ним, на предмет своєчасного погашення заборгованості та процентів, повноту та своєчасність сплати комісії у відповідності з умовами кредитного договору. Крім того, він попереджає позичальника про наступлення строку погашення кредиту та сплати процентів. Здійснюється контроль за наявністю та цілісністю заставленого майна – предмету іпотеки. При виникненні проблем з поверненням кредитних ресурсів або забезпеченням за кредитом, співробітник, який відповідає за адміністрування кредитів, доводить про це до відома співробітника департаменту безпеки для прийняття мір у відповідності з діючим законодавством.

В рамках перерозподілу функцій моніторингу заставленого майна пропонуються нові підходи до організації роботи комерційного банку з майном, запропонованим в якості забезпечення зобов'язань, які умовно розподіляються на наступні основні етапи:

1. Попереднє ознайомлення з клієнтом (позичальником) та його майновим станом.

2.Виїзд на місце розташування об'єкта застави та складання акту огляду майна, що пропонується в забезпечення зобов'язань.

3.Складання попередніх висновків про вартість майна, а в разі прийняття рішення про видачу кредиту, можливість проведення експертної оцінки.

Основним завданням відділу по оцінці застави при розгляді та аналізі пакету документів, наданих клієнтом, мають бути забезпечення якісного підбору та зваженої оцінки майна, що пропонується в заставу, з метою забезпечення повного та швидкого повернення боргів банку в разі невиконання позичальником умов договору кредиту.

З цією метою фахівець відділу по оцінці застави спільно з кредитним експертом повинен проаналізувати наявне у клієнта майно, з метою виявлення найбільш прийнятого для забезпечення зобов'язань за договором кредиту; спільно з менеджером (при необхідності – із залученням експерта або юриста, фахівця служби банківської безпеки) перевірити на місці у клієнта (або майнового поручителя) наявність, стан та умови збереження майна, що розглядається в якості застави; вивчити обраний предмет застави; вивчити наявність іншого майна (на випадок проведення заміни або прийняття додаткової застави), підготувати висновок щодо доцільності прийняття як забезпечення запропонованого у заставу майна його оціночної вартості, або необхідності додаткового прийняття у заставу іншого ліквідного майна і передати його відділу кредитної експертизи.

Основним завданням відділу по оцінці застави на етапі оформлення видачі кредиту повинно бути забезпечення виконання вимог діючого законодавства щодо реєстрації предмету застави та захисту банку, як кредитора. З цією метою відділ по оцінці застави повинен:

1.Забезпечити (контролювати) внесення запису (самостійно або реєстратором) до Державного реєстру іпотек та отримати витяг про здійснення даної операції.

2.Витяг з Державного реєстру іпотек під розпис в журналі реєстрації витягів передати до відділу кредитного моніторингу кредиту для зберігання в кредитній справі.

Основним завданням відділу по оцінці майна на етапі кредитного

моніторингу має бути забезпечення постійного контролю за наявністю, станом та умовами збереження застави, його ліквідністю та ринковою вартістю.

В зв'язку з цим відділ по оцінці майна повинен забезпечувати постійний контроль за наявністю, станом та умовами збереження заставленого майна; надати висновок відділу кредитного моніторингу для розгляду на кредитному комітеті питання про переоцінки застави, заміни існуючої застави на більш ліквідне майно або інше забезпечення, доповнення застави додатковим майном тощо, та при погодженні цього питання - вживає заходи щодо узгодження цих питань з позичальником. При наявності рівноцінного забезпечення підготувати висновок щодо можливості задоволення потреб позичальника і передати його відділу кредитного моніторингу для розгляду на кредитному комітеті. При позитивному вирішенні цього питання, підготувати лист позичальнику на проведення заміни застави, підписати його у керівника та надати його менеджеру відділу з продажу банківських послуг для передачі позичальнику.

В разі самовільного відчуження позичальником заставленого майна, його псування, втрати або неналежного зберігання, сповістити про це відділ (сектор) кредитного моніторингу, службу банківської безпеки та підрозділ по роботі з "проблемними" кредитами.

У разі прийняття рішення про пролонгацію дії іпотечного договору, основним завданням відділу по оцінці застави буде визначення необхідності уцінки або додаткової застави майна, забезпечення виконання вимог діючого законодавства щодо реєстрації предмету застави, внесення зміни (при необхідності), посиленого контролю за станом та умовами збереження застави. З цією метою фахівець відділу по оцінці застави повинен:

- 1.Перевірити стан та умови збереження заставленого майна на місці у позичальника (при необхідності – спільно з працівником відділу кредитного моніторингу).

При позитивному вирішенні питання пролонгації:

- 2.При заміні предмету застави або додатковому прийнятті в заставу майна, забезпечити (контролювати) самостійне (або реєстратором) внесення

змін до Державного реєстру іпотек та запитати витяг про здійснення даної операції, який під розпис в журналі реєстрації витягів передати до відділу кредитного моніторингу для зберігання в кредитній справі.

3.Впродовж дії пролонгації договору кредиту (при необхідності – із спеціалістами відділу кредитного моніторингу або юридичної служби, чи служби банківської безпеки), проводити перевірку стану наданого в заставу майна, умов його зберігання та ліквідності.

При відмові у пролонгації:

4.Роботу по добровільному продажу або примусовому зверненні стягнення на заставлене майно здійснювати підрозділом по роботі з “проблемною” заборгованістю (або комісією по роботі з неплатежами).

Основним завданням відділу по оцінці застави при поверненні кредиту є вивільнення предмету застави від заборони на відчуження. В зв’язку з цим відділ по оцінці застави повинен: на підставі звернення позичальника інформувати нотаріальну контору про виконання позичальником своїх зобов’язань в повній сумі та зняття заборони на заставлене майно; протягом десяти днів після отримання письмового клопотання позичальника, надати до Державного реєстру заяву про виключення запису з Державного реєстру про реєстрацію такої іпотеки та/або зняття заборони на відчуження з нерухомого майна.

На теперішній час робота відповідних підрозділів банку по визначенню вартості заставленого майна проводиться на основі аналізу звітів незалежних суб’єктів оціночної діяльності, а в окремих випадках, на основі самостійного оцінювання вартості предмету застави. Доцільним є три пріоритетних напрями діяльності в сфері оцінки заставленого майна (рис.1).

Обґрунтоване та ефективне втілення у практичну діяльність банку основних положень запропонованих напрямів дозволить досягти наступного:

- розширити спектр нетрадиційних послуг банку та наблизити його до “Фінансового супермаркету”;
- підвищити конкурентоздатність як на ринку банківських послуг так і на ринку оціночних послуг;
- перейти на комплексне обслуговування клієнтів, зменшити час та

витрати клієнтів при кредитуванні;

- зменшити ризики банку при роботі з заставленим майном;
- підвищити доходну частину від надання нетрадиційних послуг.

По-перше, робота за існуючою схемою, яка хоч і має певні недоліки, однак відійти від існуючої практики в найкоротші строки буде неможливо за об'єктивними обставинами.

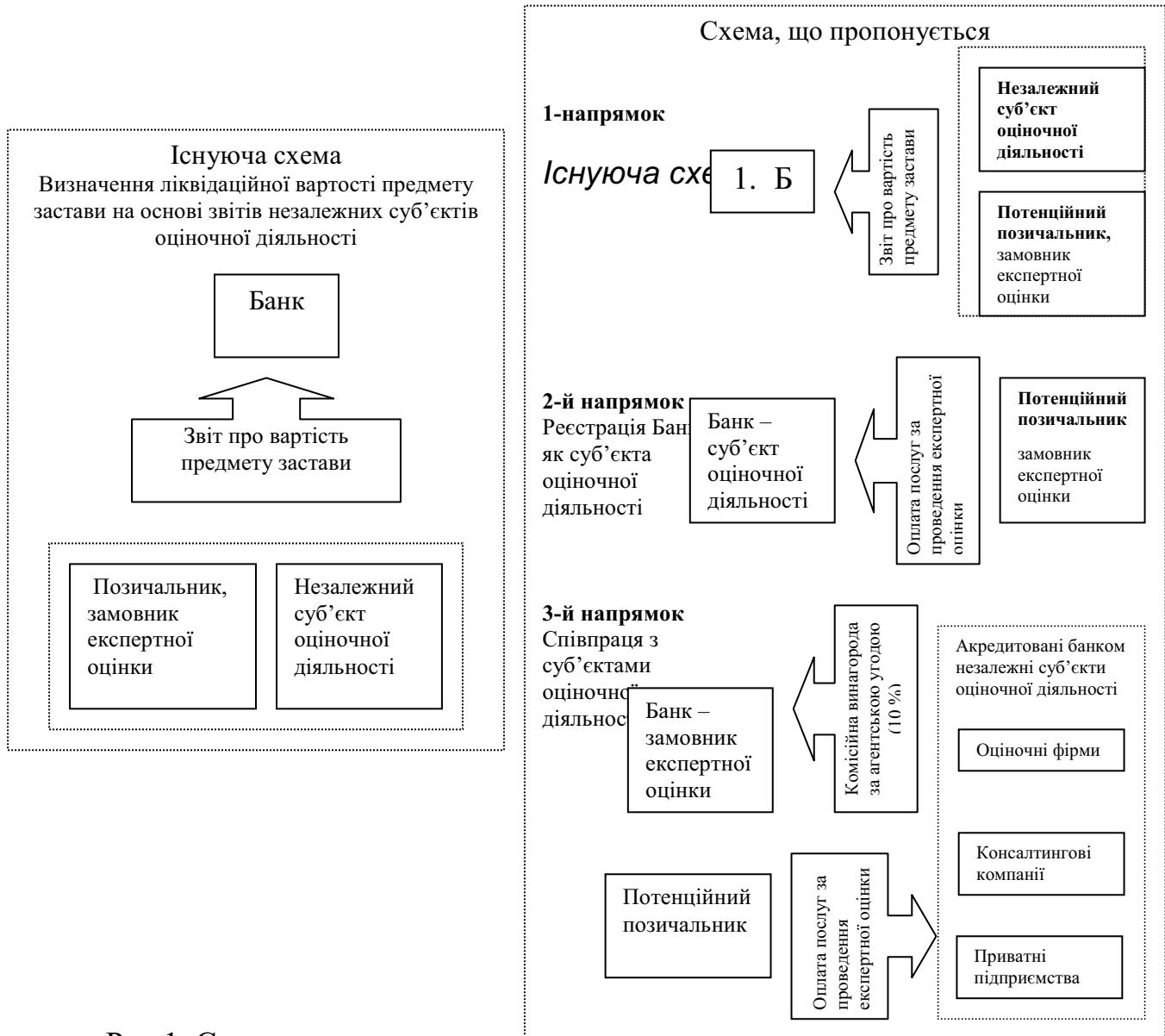


Рис.1. Схема використання пріоритетних напрямів діяльності банку в сфері оцінки заставленого майна

По-друге, реєстрація банку як суб'єкта оціночної діяльності, що передбачає внесення банку до відповідного реєстру Фонду державного майна. За даним напрямом передбачається проведення експертної оцінки фахівцями банку, які мають бути зареєстровані в Державному реєстрі.

По-третє, проведення відбору незалежних суб'єктів оціночної діяльності за місцем розташування банку та його філій на основі якісного та кількісного аналізу їх діяльності. Після чого передбачається їх акредитація для співпраці з банком на обумовлених взаємовигідних умовах або діяльність банку на агентських угодах із зазначеною оцінювачами сплатою комісійної винагороди банку за проведення незалежної експертної оцінки майна, що пропонується в забезпечення кредиту.

Як зазначалося вище, на даний час робота відповідних підрозділів банку по визначенню вартості заставленого майна проводиться на основі самостійного оцінювання вартості предмету застави.

Схема взаємодії банку та потенційного позичальника при визначенні вартості майна, що пропонується в забезпечення, наведена на рис. 2.

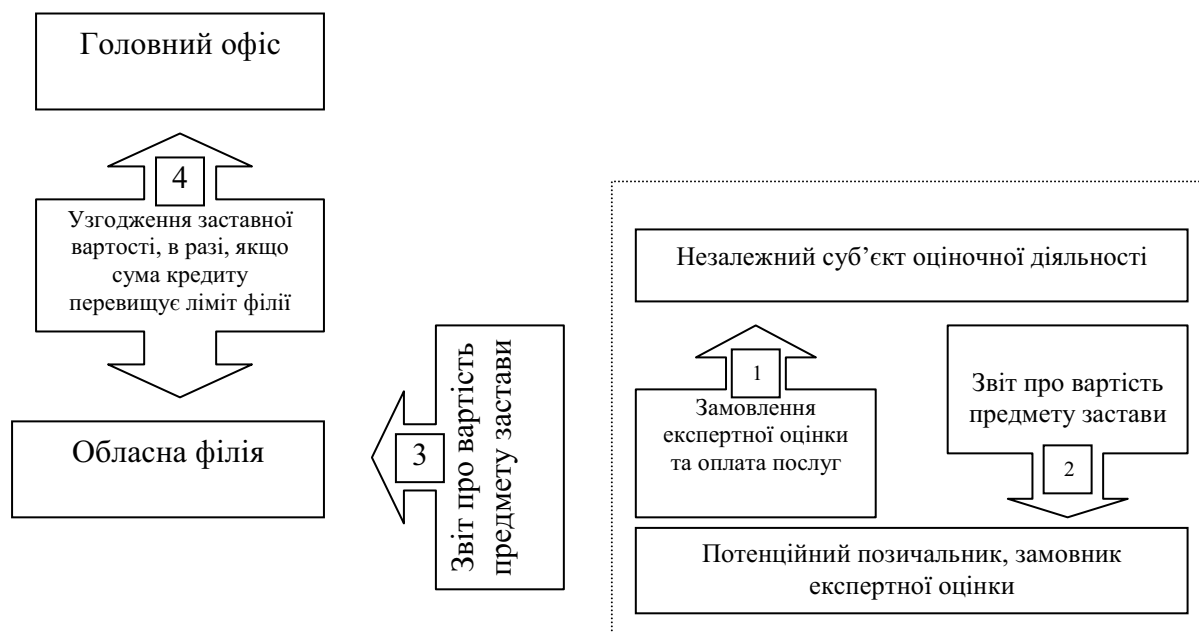


Рис 2. Схема взаємодії банку та потенційного позичальника при визначенні заставної вартості майна, що пропонується в забезпечення кредиту

Основними недоліками роботи за даною схемою є існування випадків необ'єктивних, неякісних та непрофесійних звітів про вартість об'єкту оцінки і, як наслідок, виникає ризик штучного завищення ринкової вартості потенційного предмету застави. З іншого боку, на даний час кваліфікація більшості спеціалістів з оцінки заставленого майна не дозволяє проведення

якісного аналізу запропонованих звітів та відповідне визначення заставної вартості.

Незважаючи на певні недоліки, неможливо повністю відійти від існуючої практики в найкоротші строки. В першу чергу це пояснюється неможливістю примусового проведення незалежної експертної оцінки фахівцями банку при наявності у потенційного позичальника звіту про вартість предмету застави. В цьому разі пропонується введення платного рецензування (експертизи) звітів та візуального обстеження предмету застави.

Поступове набуття професійного досвіду спеціалістів з оцінки запропонованого в забезпечення майна дозволить зменшити питому вагу незалежних експертних оцінок та переорієнтуватися на роботу банку в якості суб'єкта оціночної діяльності.

Після реєстрації банку як суб'єкта оціночної діяльності та внесення його до Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності, банк набуває права на самостійне проведення експертної оцінки та складання Звіту про вартість об'єкту оцінки, що має статус незалежної експертної оцінки.

Реєстрація банку в якості суб'єкта оціночної діяльності та його подальша роботи і сфері оціночної діяльності потребує налагодженої роботи відповідних підрозділів. Так, на першому етапі, ключова роль відводиться:

- кредитно-інвестиційному центру головного офісу – розробка та затвердження методичних рекомендацій щодо проведення експертної оцінки різних видів активів та уніфікованих форм звітів про вартість об'єкту оцінки, проведення атестації спеціалістів з оцінки майна та надання дозволу філіям на проведення самостійної оцінки.

- юридичному управлінню – внесення відповідних змін до Статуту банку, розробка та затвердження типових форм договорів про надання оціночних послуг.

- фінансовому управлінню – встановлення тарифів та умов зарахування комісійної винагороди за проведення експертної оцінки.

На другому етапі, передбачається залучення спеціалістів філій, які на



основі наданого нормативного, інструктивного та методичного матеріалу проводять експертну оцінку потенційного предмету застави.

Проаналізований певний досвід роботи із заставленим майном та проведення його оцінки, дозволяє узагальнити крім переваг і певні ризики, які пов'язані з професійною оціночною діяльністю банку. Так, юридичний статус експертної оцінки. Тобто виникає питання, чи вважається експертна оцінка, що проведена банком, незалежною? Згідно Норм професійної діяльності оцінювача, затвердженими Радою Українського товариства оцінювачів, "...оцінювач повинен діяти як незацікавлена особа, неупереджено та об'єктивно, виключаючи особистий інтерес до об'єкту оцінки на його результатах...". Згідно Ст.5 Закону України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати" оцінка предмета іпотеки здійснюється за згодою сторін, якщо інше не передбачене іпотечним договором. Таким чином, з метою визначення реальної ринкової вартості заставленого майна, вважаємо за доцільне зареєструвати банк як суб'єкт оціночної діяльності та самостійно проводити експертну оцінку предметів застави.

Третім напрямком роботи банку в сфері оціночної діяльності є співпраця з іншими професійними учасниками ринку оціночних послуг, яке передбачає проведення відбору незалежних суб'єктів оціночної діяльності за місцем розташування філій банку на основі якісного та кількісного аналізу їх діяльності. Після цього передбачається їх акредитація для співпраці з банком на обумовлених взаємовигідних умовах або діяльність банку на агентських угодах із зазначеними оцінювачами сплатою комісійної винагороди банку за проведення незалежної експертної оцінки майна, що пропонується в забезпечення кредиту.

В практичній діяльності можливо застосування різних схем взаємодії банку, потенційного позичальника та інших суб'єктів ринку оціночних послуг основною ідеєю котрих є отримання банком комісійної винагороди від Оціночної фірми за умов надання їй можливості проведення експертної оцінки

потенційного предмету застави та отримання відповідного прибутку.

Перевагою даного напрямку є професійне визначення ринкової вартості об'єкту оцінки де замовником переважно будуть філії банку, в складі яких відсутні сертифіковані оцінювачі. Основною мотивацією визначення дійсної ринкової вартості для оціночних фірм (зменшення випадків завищення ринкової вартості) є можливість розірвання банком агентських стосунків.

Недоліком зазначених схем є ускладнений контроль за розміром комісійної винагороди, яка визначається, як відсоток (10 %) від фактичної вартості оціночних послуг, тому що розрахунки переважно здійснюються між потенційним позичальником та виконавцем оціночних робіт, між якими можуть бути різні домовленості про умови розрахунків. Однак, на ринку оціночних послуг вже сформувався певний діапазон вартості оціночних робіт для різних видів об'єктів оцінки, тому фахівці банку можуть орієнтовано визначати правильність сплати оціночними фірмами комісійної винагороди. Також, в разі певних порушень умов співпраці оціночної фірми з банком, останній залишає за собою право розірвання будь-яких стосунків з даним оцінювачем.

Для ефективної реалізації запропонованих напрямів діяльності банку в сфері оціночної діяльності ключова роль відводиться структурними підрозділами комерційного банку. Що стосується власної оцінки заставленого майна, безумовно основна відповідальність покладена на відділ по роботі з активами, прийнятими в забезпечення кредитів, який забезпечує виконання наступних функцій:

#### 1.Методичне забезпечення роботи з заставою:

- розробка методичних рекомендацій по роботі з активами, прийнятими в якості забезпечення при проведенні кредитно-інвестиційних операцій;
- здійснення моніторингу ринкових цін на основні види активів, що приймаються в забезпечення повернення кредитів, відстеження тенденцій їх змін та надання рекомендацій філіям банку щодо оцінки майна, яке надається в заставу.

#### 2.Практична робота з заставою:

- співпраця з управлінням кредитування при розгляді запитів філій банку на проведення кредитних операцій понад встановлені їм права (ліміти) в частині підготовки висновків щодо доцільності прийняття як забезпечення запропонованого майна (майнових прав) та адекватності визначення його заставної вартості для розгляду на відповідних кредитних комітетах головного офісу, спостережній раді банку;

- надання практичної допомоги філіям з питань проведення операцій з заставою, в т.ч. з виїздом на місця. Здійснення перевірки виконання філіями протокольних рішень кредитних комітетів головного офісу, правління, спостережної ради банку в частині забезпечення кредитно-інвестиційних операцій заставою, додержання вимог законодавства України, нормативних актів НБУ та внутрішніх положень банку при здійсненні операцій з заставою.

### 3.Робота з філіями банку з питань застави:

- координація роботи підрозділів філій, які відповідають за оцінку майна, що пропонується в заставу;

- здійснення контролю за проведенням філіями банку перевірок на місцях стану збереження майна, переданого в заставу банку.

Разом з цим, відділ співпрацює з управлінням індивідуального бізнесу відносно визначення заставної вартості запропонованого в забезпечення майна та готує відповідні висновки на кредитний комітет індивідуального бізнесу та співпрацює з управлінням головного офісу з питань огляду та оцінки майна на стадії прийняття в забезпечення.

При переході на нові методи роботи в сфері оцінки заставленого майна на відділ буде покладено виконання наступних функцій:

- розробка методичних рекомендацій щодо проведення експертної оцінки різних видів активів та уніфікованих форм звітів про вартість об'єкту оцінки (особливо по типовим об'єктам, 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;

- проведення атестації спеціалістів з оцінки майна та надання дозволу філіям на проведення самостійної оцінки;
- моніторинг спеціалістами відділу по роботі з активами, прийнятими в забезпечення кредитів коректності виконання оціночних робіт та їх оплати;
- погодження вибору суб'єктів оціночної діяльності та контроль за роботою філій банку з оцінювачами;
- проведення експертної оцінки майна при кредитуванні VIP-клієнтів банку.

**Висновки.** Розглянутий механізм взаємодії підрозділів комерційного банку при роботі з запропонованим як забезпечення зобов'язань майном та порівняльний аналіз основних напрямків роботи банків щодо оцінки заставленого майна, дозволяє зробити наступні висновки. По-перше, основним недоліком роботи банків за існуючою схемою визначення вартості заставленого майна є існування випадків необ'єктивних, неякісних та непрофесійних звітів про вартість об'єкту оцінки, що в свою чергу призводить до штучного завищення ринкової вартості потенційного предмету застави. По-друге, реєстрація банку як суб'єкта оціночних послуг надасть можливість самостійного проведення експертної оцінки предмету застави, що, в свою чергу, забезпечить об'єктивне визначення ринкової вартості потенційного предмета застави та зменшить ризики банку при роботі з заставленим майном. Разом з цим, платність оціночних робіт надасть змогу підвищити доходну частину банку від надання нетрадиційних послуг. По-третє, перевагою налагодження стосунків з іншими професійними суб'єктами ринку оціночних послуг на основі їх акредитації для роботи з банком надасть можливість професійного визначення ринкової вартості об'єкту оцінки де замовником переважно будуть філії банку, в складі яких відсутні сертифіковані оцінювачі. Таким чином, обґрунтоване та ефективне втілення у практику комерційних банків основних положень запропонованих напрямів діяльності дозволить: розширити спектр нетрадиційних послуг банку та наблизити його до "фінансового супермаркету"; підвищити конкурентноздатність як на ринку

банківських послуг, так і на ринку оціночних послуг; перейти на комплексне обслуговування клієнтів, зменшити час та витрати клієнта при кредитуванні; зменшити ризики банку при роботі із заставленим майном; підвищити дохідну частину від надання нетрадиційних послуг.

#### Список літератури:

1. Брітченко І.Г. Впровадження організації споживчого банківського кредиту в регіоні//Економіка та право. - 2003.- №2(6). - С.37-41.
2. Винокур В. Ипотечное кредитование как продукт согласованных банковских, риелторских и страховых технологий //Финансовая консультация (рус.). - 2004. - №11. - С 20-30.
3. Гарипова З.Л. Место оценки залоговой стоимости в системе жилищного ипотечного кредитования // Финансы и кредит (рус.). - 2004. - №14. -С.19-28.
4. Євтух О.Т., Євтух О.О. Банківський моніторинг кредитування нерухомості // Фінанси України. - 2002. №3. = С.112-119.
5. Євтух О.Т. Світовий досвід використання стандартів при іпотечному кредитуванні// Вісник Української академії банківської справи. - 2002. №2. - С.37-39.
6. Положення про кредитування. Постанова НБУ від 05.03.03. №79.
7. Про банківський нагляд та регулювання діяльності банків України: проект Закону України від 06.09.04 № 6097 //http://www.rada.gov.ua..
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 01.07.04 № 1952 - 1У //http://www.rada.gov.ua..
9. Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень. Закон України від 18.11.03 № 1255 //http://www.rada.gov.ua.
10. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 19.06.03 № 0979 //http://www.rada.gov.ua.

11. Про організацію формування та обігу кредитних історій: Проект Закону України від 26.09.2003 № 4196. //http://www.rada.gov.ua.

12. Про оцінку майна, майнових прав та оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.01 № 2658 - 111 //http://www.rada.gov.ua.

## 1. SUMMARY

Based on the analysis of activity of commercial banks helps improve the mechanism of interaction of various departments at commercial banks when they work with property which is offered as security for liabilities.