

УДК 336.774

А. Н. Долгих, главный эксперт (ОАО «Белгазпромбанк»)

**АНАЛИЗ РИСКОВ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПРИ СОВЕРШЕНИИ
БАНКОВСКИХ ОПЕРАЦИЙ КРЕДИТНОГО ХАРАКТЕРА,
ОБЕСПЕЧЕННЫХ ЗАЛОГОМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

В данной статье выполнен анализ рисков обеспечения (залоговых рисков), присущих недвижимому имуществу. Определены основные направления работы с залогом недвижимого имущества, которые позволят снизить риски обеспечения. Проведенный анализ залоговых рисков показывает, каким образом можно повысить качество обеспечения.

In this article analyzed collateral risks which are inherent to real estate. Main directions of work with real estate collateral are determined, which reduce risks of collateral. Analysis of collateral risks shows how to improve the quality of collateral.

Введение. Риск обеспечения кредита не является самостоятельным видом риска и входит в группу кредитных рисков. При совершении сделок кредитного характера на уровень данного риска влияет предлагаемое залоговое обеспечение. Этот вид риска проявляется в невозможности реализации залогового имущества в случае обращения на него взыскания по стоимости, достаточной для полного удовлетворения долговых требований банка к заемщику. Выбор и анализ обеспечения проводится практически по всем банковским операциям кредитного характера. В настоящей статье выполнен анализ рисков обеспечения (залоговых рисков), присущих недвижимому имуществу. Правильный анализ рисков обеспечения позволяет повысить эффективность залога как инструмента обеспечения исполнения обязательств кредитополучателя.

Основная часть. Устойчивое финансовое положение кредитополучателя и ликвидное обеспечение – основные требования банка при рассмотрении вопроса о возможности кредитования, поэтому им уделяется наибольшее внимание при анализе платежных рисков и рисков обеспечения [1, с. 194].

Риски обеспечения, как правило, классифицируют на внешние и внутренние. Внешние риски связаны с залогодателем: с его возможной несостоятельностью с юридической точки зрения и риском повреждения залога по его вине. Внутренние риски связаны с обесценением, повреждением, утратой залога, а также неправильной оценкой залога, некомпетентностью сотрудников кредитной организации и наличием правового риска [2, с. 35–36].

Залоговые риски сделок кредитного характера, обеспеченные залогом недвижимого имущества, можно классифицировать в зависимости от факторов, вызывающих их [3, с. 95]:

- риск обесценивания предмета залога;
- риск утраты или повреждения предмета залога;

- правовой риск;
- риск неликвидности обеспечения;
- риск недостоверной оценки недвижимого имущества;
- риск недостаточной квалификации специалистов банка, работающих с залогом недвижимого имущества.

Риск обесценивания залога связан с возможным изменением рыночной стоимости предмета залога в течение срока действия залогового обременения [4, с. 40]. Изменение рыночной стоимости может быть связано как с изменениями на рынке недвижимости (либо на каком-то отдельном его сегменте), так и с накопленным износом предмета залога. Снижение рыночной стоимости может привести к тому, что в случае реализации предмета залога банк не сможет вернуть кредитные средства и компенсировать свои убытки в полном объеме [5, с. 147].

Данный риск может быть снижен посредством мониторинга залога – комплекса мероприятий, направленных на обеспечение контроля за количественными, качественными и стоимостными характеристиками предмета залога, его правовой принадлежностью, условиями содержания [3, с. 96]. Одним из инструментов снижения величины данного риска является переоценка имущества, которая может производиться при изменении рыночной стоимости залога, а также на регулярной основе.

Риск утраты или повреждения предмета залога связан соответственно с полной потерей предмета залога либо с частичной потерей им своих свойств, что также приводит к снижению рыночной стоимости предмета залога либо к его полной утрате. С целью управления данным риском также используется мониторинг (для определения факта ухудшения качественных характеристик залога), переоценка имущества (для определения новой стоимости после утраты или повреждения) и диверсификация (с целью выбора предмета залога, наименее подверженного данным явлениям) [3, с. 103].

В отличие от риска обесценивания залога для данного риска очень важным будет являться страхование, которое должно компенсировать снижение стоимости предмета залога в случае его утраты или повреждения в результате чрезвычайных обстоятельств. Страховой полис должен предусматривать страхование от рисков повреждения, гибели, утраты имущества, переданного в залог, при наступлении страхового случая. Выгодоприобретателем должен быть указан банк. Страховая компания должна быть утверждена банком. Страхование предмета залога производится на срок кредитования, увеличенный на типичный срок экспозиции, в целях наличия страховой защиты на период реализации залога при изъятии его незадолго до срока окончания кредитного договора. Страховая сумма не должна быть меньше залоговой стоимости предмета залога [6].

Правовой риск, как правило, связан с возможными нарушениями законодательства недобросовестными залогодателями: предоставление в банк поддельных документов, подтверждающих право собственности на заложенное имущество, и иных документов, а также последующий залог без уведомления нового и старого залогодержателей. Грамотное сопровождение юридическим подразделением банка позволяет снизить данный риск. Проверка службой безопасности кредитной истории, наличия административной и уголовной ответственности руководителей залогодателя также позволяет снизить правовой риск.

Риск неликвидности обеспечения. Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства [7, с. 46]. Таким образом, данный риск подразумевает невозможность реализации предмета залога на рынке по обоснованной стоимости, а также возможную потерю предметом залога своей ликвидности в течение действия договора залога [3, с. 95]. Ликвидность залога, в частности недвижимого имущества, зависит от следующих факторов: месторасположения, наличия и величины спроса на имущество, состояния рынка недвижимости в данном регионе, эластичности спроса, физических характеристик (износ, состояние инженерных коммуникаций), соответствия современным требованиям, масштабности (общей площади или объема).

Первоначально ликвидность имущества устанавливается залоговым подразделением банка на

этапе его рассмотрения в качестве обеспечения исполнения обязательств. В последующем ликвидность залога может пересматриваться в процессе мониторинга заложенного имущества. Корректное определение степени ликвидности объекта недвижимости позволяет получить обоснованное мнение о его стоимости, определить величину дисконта к стоимости и определить сумму обеспеченных залогом кредитных средств.

Данный риск можно снизить посредством:

- выбора наиболее ликвидного имущества;
- оформления в залог всего производственного комплекса, а не только его составной части, которая в отдельности может не представлять интерес для потенциальных покупателей в случае реализации имущества;

- выбора различных видов обеспечения, так как снижение ликвидности по одному из них не ведет к снижению ликвидности по другим, при этом общая ликвидность всего залога может остаться на достаточно высоком уровне.

Риск неправильной оценки предмета залога может возникать в случае отсутствия достаточного количества информации о предмете залога, низкой квалификации сотрудников, производящих оценку (независимых оценщиков либо специалистов залогодателя при проведении внутренней оценки), низкой квалификации специалистов, проводящих экспертизу имущества и его стоимости, а также при совершении сотрудниками банка, либо независимой оценочной организации, либо залогодателя должностного преступления. В этом случае реальная рыночная стоимость залога оказывается ниже стоимости, указанной в договоре об ипотеке, что может привести к тому, что в случае реализации залогового имущества стоимость, по которой оно будет продано, не покроет всех расходов банка, связанных со сделкой, а также с реализацией данного имущества.

Для минимизации данного риска используется [3, с. 104]:

- проверка со стороны службы безопасности с целью выявления негативной информации о залогодатель и заблаговременного устранения негативных явлений;

- юридическое сопровождение и экспертиза имущества – с целью выявления нарушений и ошибок на этапе заключения сделки;

- аккредитация независимых оценочных организаций для оценки имущества клиентов банка и более тесная работа с ними в процессе самой оценки;

- повышение квалификации сотрудников залогового подразделения – с целью предотвращения ошибок и недостатков в работе, более полного сбора и правильной оценки первоначальной информации;

Риск недостаточной квалификации специалистов банка, работающих с залогом недвижимого имущества, обобщает в себе все предыдущие виды рисков, так как они могут являться следствием недостаточной квалификации, опыта.

Снизить его можно посредством [3, с. 104]:

— повышения квалификации сотрудников банка;

— проверки со стороны службы безопасности, что позволит собрать максимальную информацию и таким образом компенсировать некоторую нехватку опыта;

— страхования, которое позволит компенсировать различного рода потери в случае возникновения чрезвычайных обстоятельств, которые в силу недостатка опыта не могли быть спрогнозированы и предотвращены.

Кредитный риск имеет отличительные особенности и является индивидуальным для каждого кредитного учреждения в банковской сфере. Именно это в значительной степени определяет своеобразие методологии управления кредитными рисками.

Как правило, вопросами управления рисками занимается специальное подразделение. Организационная структура управления рисками должна обеспечивать распределение обязанностей между структурными подразделениями банка, надзор за их исполнением. Внутренние локальные акты банка должны устанавливать четкие границы ответственности, содержать описание функций подразделений и системы взаимодействия между ними, процедуры контроля рисков.

Основной целью залоговой работы должно являться обеспечение возвратности денежных средств банка, предоставленных заемщикам по кредитным продуктам.

Таким образом, можно сформулировать основные мероприятия и направления работы с залогом, которые позволят снизить залоговый риск:

— разработка и совершенствование стандартной системы учета результатов работы с залогом;

— формирование базы данных о конъюнктуре рынка по основным видам имущества, принимаемым в залог;

— совершенствование методик анализа и оценки залогового обеспечения;

— взаимодействие с оценочными организациями, в том числе их аккредитация, составление рейтинга;

— постоянное повышение квалификации специалистов по залоговой работе;

— определение требований к составу, структуре и качественным характеристикам залогового обеспечения;

— страхование предмета залога;

— создание такой организационной структуры, при которой залоговое подразделение не зависит от подразделений, проводящих операции кредитного характера и заинтересованных в выдаче денежных средств;

— диверсификация видов залогового имущества. Специализация исключительно на залоге одного вида имущества представляется неэффективной. Портфель обеспечения с однородным имуществом становится очень чувствительным к рыночным рискам, связанным с данным типом имущества. Представляется, что доля залога недвижимости не должна превышать 30–40%. Более значительная доля нежелательна, поскольку залог недвижимости в отличие от других видов залога имеет достаточно длительный процесс обращения взыскания [8, с. 44].

Также можно выделить мероприятия и направления работы, которые реализуются на этапах принятия имущества в залог и его последующего мониторинга:

1) на этапе принятия имущества в залог:

— более тщательная проверка правоустанавливающих документов и условий договоров аренды закладываемых объектов недвижимости, в том числе контроль за наличием в договорах аренды условия о том, что договор аренды утрачивает силу в случае обращения взыскания банком на заложенное имущество;

— предоставление кредитных средств только после регистрации договора об ипотеке в органах государственной регистрации [6];

2) на стадии мониторинга залога:

— обязать заемщика условиями кредитной документации подтверждать рыночную стоимость залога не реже 1–2 раза в год, с привлечением оценочной компании;

— обязать заемщика условиями кредитной документации не продлевать и не заключать новых договоров аренды залога без согласия банка;

— предусмотреть договором залога право банка на замену обеспечения в случае снижения его ликвидности [6];

— контроль за физическим состоянием обеспечения. Данный вид контроля осуществляет сотрудник банка, выезжая на место нахождения предмета обеспечения. При этом периодичность и порядок контроля должны быть закреплены во внутрибанковских документах;

— контроль за своевременной уплатой заемщиком (залогодателем) страховых премий по договорам страхования обеспечения;

— контроль за ликвидностью и достаточностью обеспечения. Сроки проведения данного контроля должны быть увязаны с периодичностью

контроля за физическим состоянием обеспечения [8, с. 44].

В Беларуси, так же как и в России, при рассмотрении рискованных с точки зрения залога объектов недвижимости (с превышением заданного порога стоимости и (или) имеющих незавершенность строительства) является актуальным применение технической экспертизы. Данный инструмент позволяет при помощи профессиональных строителей (обследователей) провести проверку качества строительства, наличия скрытых дефектов несущих и ограждающих конструкций [9, с. 50 – 51].

Заключение. Реализация предложенных в настоящей статье мероприятий и направлений по работе с залогом недвижимого имущества позволит оптимизировать банковские операции с залогами, снизить риск обеспечения кредита и повысить его качество.

Литература

1. Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. СПб.: ИТД «Скифия», 2010. 440 с.
2. Мосолова О. В. Мониторинг залога как элемент залогового механизма // Банковское кредитование. 2013. № 1. С. 35–48.
3. Фомин Д. Е. Организация залоговой работы в банке // Банковское кредитование. 2007. № 2. С. 94–109.
4. Ясинский А., Юранов А. Оцениваем ликвидность залогового обеспечения // Вестник: информационный бюллетень «АСБ Беларусбанк». 2010. № 3. С. 39–42.
5. Фомин Д. Е. Система рисков, существующих при кредитовании под залог в коммерческом банке // Предпринимательство. 2007. № 4. С. 146–148.
6. Методы снижения залоговых рисков // Рисковик.com. Профессиональный портал для риск-менеджеров [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.riskovik.com/riski/obespechenija/full/131>. Дата доступа: 22.02.2014.
7. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М. А. Федотова [и др.]. М.: Финансы и статистика, 2008. 384 с.
8. Кандаурова Д. Обеспечение кредита: место и роль в кредитной политике // Банковское дело. 2006. № 9. С. 40–45.
9. Подколзин И., Вольхин Н. Грамотная залоговая политика банка // Банковское обозрение. 2010. № 10. С. 48–52.

Поступила 20.03.2014