

УДК 347.27:330.133

А. Н. Долгих, аспирант (БГТУ)

ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА

В данной статье рассматриваются проблемы оценки недвижимости для целей залогового кредитования. Проведенный анализ нормативно-правовых документов в данной сфере показывает, что проблемам оценки залога практически не уделяется серьезного внимания. В статье также указаны существующие трудности оценки недвижимости, связанные с кризисными явлениями. Описаны пути решения проблем на государственном и локальном уровнях.

In the article there is information about problems of valuation of real estate for purposes of mortgage lending. Analysis of legal documents in this sphere shows that they don't pay serious attention for problems of collateral valuation. The article also shows difficulties of real estate valuation, which connected with the crisis. Ways of solving problems at state and local levels are described.

Введение. Залог является основным видом обеспечения исполнения обязательств по сделкам, подверженным кредитному риску. Одним из наиболее перспективных и активно развивающихся видов имущественного залога является ипотека. Об этом свидетельствует увеличение количества ипотечных сделок. Кроме того, в самих банках в процессе залогового кредитования отдается предпочтение залогу недвижимого имущества.

Банки придают большое значение проведению оценки залога. Несоответствие документов оценки требованиям законодательства, а также неправильная идентификация объекта оценки являются основными причинами, по которым документы оценки нельзя использовать для целей залога.

Анализ проблем, существующих при оценке недвижимости для целей залогового кредитования, представленный в статье, основывается на изучении и анализе нормативно-правовой базы в данной сфере, а также на основе практического опыта работы в сфере оценки и залогового кредитования.

Основная часть. Анализ сложившейся практики в оценочной деятельности в сфере залогового кредитования показывает, что становление и развитие данного вида деятельности происходит противоречиво. С вступлением с 01.03.2011 в действие новых государственных стандартов по оценке стоимости объектов гражданских прав возникли противоречия между нормативными документами, регулирующими оценочную деятельность, и законодательством в области ипотеки, которые приводят к тому, что объект оценки в документах оценки и предмет залога в договоре ипотеки отличаются, чего не должно быть.

В соответствии с п. 1 Положения об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь [1], капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помеще-

ния, не завершённые строительством объекты, земельные участки являются объектами гражданских прав (объектами оценки), подлежащими оценке в соответствии с Положением.

Согласно п. 1.6 Указа Президента Республики Беларусь от 13.10.2006 № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь», сделки с объектами гражданских прав, осуществленные без проведения оценки их стоимости, обязательность которой установлена законодательством, считаются недействительными.

Проведение оценки стоимости объектов оценки является обязательным при предоставлении в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору (за исключением межбанковского кредитного договора) залога имущества, кроме денежных средств. Оценивается стоимость имущества, передаваемого в залог (п. 21 Положения [1]).

Порядок оценки стоимости объектов гражданских прав регламентируется рядом технических нормативных правовых актов: вступившими в силу с 01.03.2011 г. стандартами по оценке стоимости объектов гражданских прав – СТБ 52.0.02-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения» (далее – СТБ 52.0.02-2011), СТБ 52.0.01-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения» (далее – СТБ 52.0.01-2011), СТБ 52.3.01-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий и сооружений), не завершённых строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества» (далее – СТБ 52.3.01-2011) и техническим кодексом установившейся практики по оценке стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений как объектов недвижимого имущества (ТКП 52.3.01-2011).

В соответствии с п. 3.160 СТБ 52.0.02-2011 и п. 3.20 СТБ 52.0.01-2011, объектами оценки

являются предприятия как имущественные комплексы (бизнес), капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, не завершенные строительством объекты, земельные участки, машины, оборудование, инвентарь, транспортные средства, материалы, доли в уставном фонде юридического лица, ценные бумаги, имущественные права и другое имущество, а также объекты интеллектуальной собственности. Таким образом, к объектам оценки согласно Положению [1], СТБ 52.0.02-2011 и СТБ 52.0.01-2011 относятся объекты гражданских прав, указанные в Положении [1].

В то же время в СТБ 52.3.01-2011 дано иное определение объекта оценки. Так, согласно п. 3.1. СТБ 52.3.01-2011, объектом оценки являются улучшения, единый объект недвижимого имущества, недвижимые улучшения, элементы единого объекта недвижимого имущества с учетом имущественных прав на них. Недвижимыми улучшениями являются все объекты, являющиеся результатом деятельности человека и прочно связанные с землей, т. е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно (п. 3.1.2.2 СТБ 52.3.01-2011 и п. 3.136 СТБ 52.0.02-2011). К недвижимым улучшениям относятся многолетние насаждения, капитальные строения, незавершенные законсервированные капитальные строения, элементы капитальных строений.

Согласно п. 7.2 СТБ 52.3.01-2011, при расчете стоимости недвижимого улучшения, которым является и капитальное строение, определяется остаточная стоимость объекта оценки, при этом, как правило, используется затратный метод оценки, в котором остаточная стоимость недвижимого улучшения определяется как разница между стоимостью восстановления (замещения) и накопленным износом. Таким образом, рассчитанная остаточная стоимость капитального строения не будет учитывать месторасположение объекта оценки, рыночной конъюнктуры.

В соответствии с СТБ 52.3.01-2011, ТКП 52.3.01-2011, объектом оценки, в котором учитывается стоимость земельного участка, является единый объект недвижимого имущества. Под единым объектом недвижимого имущества согласно п. 3.2.1 СТБ 52.3.01-2011 и п. 3.51 СТБ 52.0.02-2011 понимается совокупность земельного участка и его недвижимых улучшений, включая имущественные права на них.

Как указывалось выше в Положении [1], в перечне объектов гражданских прав, подлежащих оценке в соответствии с Положением, отсутствует такой объект гражданских прав, как единый объект недвижимого имущества.

Кроме того, законодательные акты Республики Беларусь (Гражданский кодекс Республики Беларусь, Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», Закон Республики Беларусь «Об ипотеке») не предусматривают наличие такого объекта гражданских прав, как единый объект недвижимого имущества.

В настоящее время для заключения сделок (договоров об ипотеке) кредитополучателями предоставляются заключения о рыночной стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, расположенных на земельном участке, принадлежащем лицу на праве постоянного или временного пользования, как единых объектов недвижимого имущества. Т. е. исполнитель оценки, выполняя оценку в соответствии с техническими нормативными правовыми актами по оценочной деятельности, получает рыночную стоимость единого объекта недвижимого имущества (совокупность земельного участка и его недвижимых улучшений), как наиболее достоверно отражающую рыночную стоимость объекта недвижимого имущества, с учетом его месторасположения.

Согласно п. 1 статьи 47 Закона Республики Беларусь «Об ипотеке», ипотека капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, находящегося в частной собственности, на котором находятся эти строения, либо с одновременным залогом права аренды соответствующего земельного участка, принадлежащего залогодателю на праве аренды. Аналогичная норма содержится и в п. 3 статьи 321 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

Как следует из п. 2 статьи 47 Закона Республики Беларусь «Об ипотеке», ипотека капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, расположенных на земельном участке, принадлежащем лицу на праве постоянного или временного пользования либо пожизненного наследуемого владения, осуществляется без залога права постоянного или временного пользования либо пожизненного наследуемого владения таким земельным участком.

Таким образом, в случае передачи в ипотеку банкам капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, расположенных на

земельном участке, принадлежащем лицу на праве постоянного или временного пользования либо пожизненного наследуемого владения предметом залога являются только капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, которые являются объектом оценки согласно Положению [1].

При этом следует отметить, что при переходе прав на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения к приобретателям этих строений переходят права, ограничения (обременения) прав на земельные участки в порядке, установленном законодательством. Из чего следует, что при оценке предмета залога (капитального строения) необходимо учитывать его месторасположение.

В случае же определения рыночная стоимость строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений (объект оценки согласно Положению) как недвижимого улучшения, согласно СТБ 52.3.01-2011, без учета места его расположения, не будет соответствовать действительности и отражать рыночную стоимость данных объектов.

В сложившейся ситуации при оценке для целей залога капитальных строений, которые расположены на земельных участках с правом постоянного пользования, оценщики поступают по-разному: часть из них, по-прежнему в качестве объекта оценки указывает капитальное строение, другая часть оценщиков указывает в качестве объекта оценки единый объект недвижимого имущества. И те и другие учитывают в расчетах стоимость земельного участка, но при этом первые нарушают стандарты по оценке стоимости объектов гражданских прав, а вторые составляют заключения и отчеты, которые не могут быть использованы банками в соответствии с ипотечным законодательством. Если оценщик будет строго следовать СТБ 52.3.01-2011, ТКП 52.3.01-2011, то в заключении об оценке капитального строения, расположенного на земельном участке с постоянным правом пользования, он должен определять не рыночную, а остаточную стоимость капитального строения без учета стоимости земельного участка. Таким образом, в данном случае методика расчета не дает возможности учесть стоимость местоположения капитального строения для цели залога.

В случае, если в договоре залога была указана стоимость на основании заключения об оценке, несоответствующего законодательству, залогодатель будет иметь возможность для

оспаривания договора залога и признания договора залога недействительной сделкой.

К проблемам кредитных организаций, связанных с оценочной деятельностью, кроме описанных выше, можно отнести:

- 1) низкое качество услуг в сфере оценки;
- 2) отсутствие методической базы в части оценки активов для целей залога [2, с. 141];
- 3) большие сроки выполнения работ по оценке государственными исполнителями оценки (не соответствующие современным форматам кредитования);
- 4) отсутствие реальных инструментов возмещения убытков кредитным организациям, связанных с некачественной работой оценщика;
- 5) непроработанность механизма ответственности оценщиков за результаты некачественной работы.

Большинство проблем в оценке для целей залога связано с преднамеренным завышением стоимости объектов недвижимости. Часть вопросов могла бы быть снята, если бы существовали требования и правила оценки для целей залога.

Если проанализировать мотивацию участников кредитной сделки, то очевидно, что, проводя оценку для целей залога, оценщик оказывается в достаточно жестких условиях. Заказчика, непосредственно оплачивающего работу оценщика, интересует не реальная стоимость актива, которую он в большинстве случаев и сам прекрасно знает. Его интересует подтвержденный отчетом желаемый максимальный результат, позволяющий привлечь большие кредитные ресурсы под закладываемые активы [3, с. 61].

Проведенный опрос наиболее крупных российских банков [4, с. 56] показал, что банки стремятся работать с ограниченным кругом компаний, которые предоставляют оценку, удовлетворяющую требованиям банка. И тем не менее большинство банков считает, что в работе с оценщиками имеются значительные проблемы (62% опрошенных банков) [4, с. 57]. Такая же закономерность характерна для белорусских банков, которые в большинстве своем также имеют пул аккредитованных компаний.

Международные стандарты предъявляют повышенные требования к квалификации оценщиков, работающих в области ипотечного кредитования. В частности, в ЕСО указано, что оценщики, предоставляющие консультации по вопросам, касающимся кредитования под залог имущества, должны осуществлять такую работу только в том случае, если они, как минимум, способны удовлетворить требованиям в отношении образования и опыта, содержащимся

в ЕСО 3 [5, с. 97]. Компетентность оценщика при этом должна быть такой, чтобы он был в состоянии предоставить консультации о сопоставимом анализе риска для данного имущества и секторальном риске по данному классу имущества, если это требуется.

Проведенный анализ положений существующих стандартов оценки показал, что они не отражают особенностей оценки залогового имущества.

Кроме проблем в законодательной и методической базах существуют трудности оценки недвижимости, связанные с кризисными явлениями для которых характерны следующие черты:

- чрезвычайно малое количество сделок купли-продажи объектов недвижимости;
- значительное превышение предложения над спросом;
- низкая достоверность цен предложений;
- снижение количества новых объектов строительства;
- отсутствие спроса на ипотечные кредиты, невыгодные условия;
- увеличение сроков окупаемости девелоперских проектов

Также очень актуальным является решение проблемы определения залоговой или ипотечной стоимости и связи этих видов стоимости с рыночной стоимостью.

Оценка для системы залоговых отношений должна основываться на иных принципах и подходах, нежели оценка аналогичных объектов для целей совершения рыночных сделок по их отчуждению. Эти подходы должны учитывать интересы как заемщика, так и кредитора и отражать обоюдодоприемлемый уровень компромисса.

В самом простом варианте определения залоговой стоимости объекта после определения его рыночной стоимости устанавливается дата отчуждения залога, рассчитываются дополнительные затраты на реализацию предусмотренных законодательными и нормативными документами процедур его отчуждения и реализации, а затем производится дисконтирование, чтобы определить текущую стоимость будущего платежа. Обычно при выдаче кредита под залог банк использует подобные упрощенные методики, применяя залоговый дисконт к величине рыночной стоимости объекта залога. При этом величина залогового дисконта отличается для различных видов недвижимого имущества [6, с. 185].

Выводы. Проблемам оценки залога практически не уделяется серьезного внимания. Это приводит к нарушению важнейших принципов оценки, в результате чего в банковской сфере возникают дополнительные риски. Для решения выявленных проблем необходимо привести в соответствие законодательство в сфере оценочной деятельности и в сфере ипотечного кредитования, а также провести научные исследования по созданию рекомендаций по оценке недвижимого имущества для целей залога.

Пути решения проблем на государственном уровне:

- 1) разработка единых требований к оценке для целей залога;
- 2) обучение оценщиков;
- 3) активное участие регулирующих органов в повышении качества услуг по оценке.

Локальные пути решения проблем самими банками:

- 1) отбор компаний для сотрудничества;
- 2) участие банков в процессе оценки.

Литература

1. Положение об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь: утв. Указом Президента Респ. Беларусь, 13 окт. 2006, № 615 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология ПРОФ [Электронный ресурс] / ООО «Юр-Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2012. – Дата доступа 20.03.2012.
2. Долгих, А. Н. Анализ подходов к определению залоговой стоимости / А. Н. Долгих // Труды БГТУ. – 2011. – № 7: Экономика и управление. – С. 138–141.
3. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М. А. Федотова [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
4. Рослов, В. Ю. Опыт проведения аккредитации оценочных компаний при сетевом банке / В. Ю. Рослов // Банковское кредитование. – 2007. – № 4. – С. 54–61.
5. Европейские стандарты оценки 2009 / пер. с англ. А. И. Артеменкова, И. Л. Артеменкова; под ред. И. Л. Артеменкова. – 6-е изд. – М.: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2010. – 125 с.
6. Концептуальные основы комплексной оценки в системе ипотечного кредитования / Е. А. Семенова. – М.: Экономика, 2010. – 454 с.

Поступила 12.03.2012