

**A.V. Esipov, T.A. Leonchenkova**

## **PLEDGED RISKS MANAGEMENT ADMINISTRATION IN THE COMMERCIAL BANK**

**Aleksey Esipov** – Associate Professor at the Department of Banking and Innovative Financial Technologies, International Banking Institute, PhD in Economics, Associate Professor, Saint-Petersburg; **e-mail: av.esipov@mail.ru.**

**Tatiana Leonchenkova** – an Applicant at the Department of Banks and Financial Risks, Saint-Petersburg State University of Economics, Saint-Petersburg; **e-mail: yes-tet@mail.ru.**

*The relevance of the research is based on the need for the development of a commercial banks pledged risks management methodology. The article focuses on the risks of secured loans. It analyzes risks of pledged assets depreciation within the terms of the loan agreement and examines approaches and methods of evaluation of pledge.*

*In the course of the study of pledged assets evaluation and identification of secured loans risks the authors have used methods of comparative analysis, classification and systems approach.*

*On the basis of the analysis of applied approaches to along with methods of pledged risks evaluation the recommendations have been introduced as to establishing and revising pledged assets value and administration of pledged risks management in commercial banks.*

**Keywords:** pledged risks, market value; liquidation value; fair value; pledged value; secured loans risks management.

**А.В. Есипов, Т.А. Леонченкова**

## **ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЗАЛОГОВЫМИ РИСКАМИ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ**

**Алексей Викторович Есипов** – доцент кафедры банковского бизнеса и инновационных финансовых технологий АНО ВО «Международный банковский институт», кандидат экономических наук, доцент, г. Санкт-Петербург; **e-mail: av.esipov@mail.ru.**

**Татьяна Алексеевна Леонченкова** – соискатель кафедры банков и финансовых рисков ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет», г. Санкт-Петербург; **e-mail: yes-tet@mail.ru.**

*Актуальность исследования обусловлена необходимостью разработки методологии управления залоговыми рисками в коммерческих банках.*

*В статье рассматриваются риски залогового кредитования. Проводится анализ риска снижения стоимости и ликвидности (обесценивания) предметов залога в течение срока действия кредитного договора, подходов и методов расчета стоимости залогового имущества.*

*Авторы использовали методы сравнительного анализа, классификации, системного подхода при исследовании проблем оценки стоимости объектов залога, идентификации рисков залогового кредитования.*

*На основе анализа применяемых подходов и методов оценки залоговых рисков даны рекомендации по определению и пересмотру справедливой стоимости предметов залога, организации управления залоговыми рисками в коммерческих банках.*

**Ключевые слова:** залоговые риски; рыночная стоимость; ликвидационная стоимость; справедливая стоимость; залоговая стоимость; управление рисками залогового кредитования.

В рыночной экономике залог является наиболее эффективным и предпочтительным видом обеспечения, основным способом снижения кредитного риска при неисполнении должником в установленные договором сроки принятых обязательств по полученным займам. Обеспеченность кредитов характеризует возвратность как один из базовых принципов банковского кредитования. Наличие реального, высоколиквидного обеспечения, пользующегося устойчивым спросом и легко реализуемого, предполагает возможность погашения задолженности при неисполнении заемщиком обязательств по кредитному договору за счет дополнительных источников погашения кредита, находящихся в распоряжении банка.

Предоставление банковских кредитов преимущественно возможно на цели и на условиях, обеспечивающих возврат банку ссуженных средств. Реальность возврата выданных ссуд зависит от кредитоспособности заемщиков, определяемой наличием устойчивых источников погашения кредита (выручка от реализации по основной деятельности для коммерческих организаций; постоянные доходы физических лиц) с учетом необходимости исполнения принятых заемщиком других обязательств. При принятии решения о заключении кредитной сделки банк ориентируется прежде всего на реальность данных поступлений в установленные договором сроки.

Заложенное имущество относится к вторичным источникам погашения основного долга и уплаты процентов, используется при неисполнении заемщиком обязательств по кредитному договору. Залоговые риски носят отложенный характер, зависят от возникновения кредитного риска, отражают вероятность формального характера принятого банком обеспечения, его недостаточности для полного и своевременного погашения обязательств по кредитному договору.

По нашему мнению, они относятся к банковским рискам, т.к. связаны с одним из видов основной деятельности банков – выдачей залоговых кредитов. Залоговые

риски зависят от принятого обеспечения, особенно проявляются в кризисных ситуациях при накоплении на балансах банков существенных объемов имущества, принятого в счет погашения обязательств по кредитным договорам. Связанные с проявлением типичных банковских рисков (кредитный, риск ликвидности, операционный, валютный, правовой риск, риск потери деловой репутации), они не всегда зависят от факторов, определяющих указанные риски.

При предоставлении залоговых кредитов возникают следующие риски:

- снижения стоимости и ликвидности (обесценивания) предметов залога в течение срока действия кредитного договора;

- потери (повреждения) заложенного имущества, приводящие к полной или частичной утрате им своих свойств и невозможности его реализации по рыночной стоимости;

- невозможности получения объекта залога (денежной выручки от его реализации) из-за ошибок при оценке залога, заключении залоговой сделки и мониторинге залога, мошенничества со стороны заемщика (залогодателя), недостаточной квалификации и недобросовестности сотрудников банка.

В управлении банковскими рисками необходимо предусмотреть подходы, обеспечивающие анализ, контроль и минимизацию залоговых рисков.

Риск обесценивания залога проявляется в недостаточности полученных от реализации заложенного имущества средств, либо стоимости переданного банку объектов залога для покрытия всех обязательств заемщика по кредитному договору. Данный риск обусловлен спецификой оценки стоимости, степени ликвидности предметов залога на дату заключения залоговой сделки и возможным их снижением вследствие изменения рыночной конъюнктуры, физического и морального износа.

Согласно п. 1 ст. 340 Гражданского кодекса РФ стоимость заложенного имущества (залоговая стоимость) определяется кредитором и заемщиком (залогодателем) в договоре залога, если иное не пре-

дусмотрено законодательством [1]. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (ст. 7, 8) предусматривает обязательную оценку объектов залога независимым оценщиком по рыночной стоимости при:

- залоге имущества, находящегося в федеральной, государственной (кроме федеральной) и муниципальной собственности;

- ипотечном кредитовании, если имеются разногласия о размере стоимости предмета ипотеки [2].

Банк России обязывает кредитные организации разрабатывать внутренние документы, регламентирующие порядок и периодичность определения справедливой стоимости и ликвидности предметов залога. В Положении Банка России от 26.03.2004 г. № 254-П (п. 2.3) под справедливой стоимостью заложенного имущества понимается цена, по которой продавец и покупатель, имея полную информацию о его стоимости, не обязанные совершать сделку купли-продажи, согласны были бы продать (приобрести) данное имущество в сроки, не превышающие 180 дней [3].

По Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива на организованном рынке на дату оценки (п. 2, 9) [4].

Согласно ФЗ РФ «Об оценочной деятельности» при проведении оценки под справедливой стоимостью понимается рыночная стоимость (ст. 7) [2]. Она определяется как наиболее вероятная цена продажи на открытом рынке в условиях конкуренции при платеже в денежной форме, когда информированные продавец и покупатель действуют разумно и добровольно в своих интересах, и продажная цена экономически обоснована и не зависит от чрезвычайных обстоятельств, обязывающих стороны совершать сделку (ст. 3) [2]. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести

месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12) [2].

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» итоговая величина стоимости объекта оценки рассчитывается обобщением результатов, полученных при использовании примененных подходов и методов оценки [5]. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» устанавливает оценку объектов залога по рыночной стоимости [6]. Инвестиционная, ликвидационная стоимости дополнительно определяются оценщиком при наличии соответствующих требований в задании на оценку. В отчете оценщика обязательно даются характеристики ликвидности залога как типичные (расчетные) сроки его реализации на открытом рынке по рыночной стоимости. При этом выводы о ликвидности не рассматриваются в качестве результата оценки.

По мнению ряда авторов, с учетом наличия чрезвычайных обстоятельств, связанных с принудительной реализацией (передачей банку) предметов залога в кратчайшие сроки в целях погашения просроченной задолженности, заложенное имущество следует оценивать по ликвидационной стоимости, отражающей наиболее вероятную цену продажи объекта оценки в сроки, меньшие типичных сроков экспозиции для рыночных условий [7].

Исполнение обязательств по кредитному договору за счет заложенного имущества не относится к его продаже в результате принуждения и наступления чрезвычайных обстоятельств, т.к. данная процедура предусмотрена договором залога по соглашению сторон.

Действующее банковское законодательство и нормативные документы Банка России требуют оценивать заложенное имущество по справедливой стоимости. Соответственно справедливой стоимостью объекта залога может быть и рыночная, и ликвидационная стоимость. По

инициативе банка (например, в целях получения дополнительной ликвидности) возможна ускоренная продажа заложенного имущества по ликвидационной стоимости.

В отчетах по оценке предметов залога необходимо указывать рыночную и ликвидационную стоимость с указанием сроков экспозиции (реализации) по каждой стоимости. Залоговая стоимость в целях ее учета при формировании резервов на возможные потери будет рыночной, либо ликвидационной в зависимости от продолжительности срока реализации (до 180 дней).

При определении справедливой стоимости объектов залога необходимо учитывать оценку получения денежной выручки от его реализации. Рыночная (ликвидационная) стоимость определяется на дату выдачи кредита с последующим пересмотром (переоценкой), проводимой один раз в полгода. Размер выручки зависит от условий реализации объекта залога, его конечного покупателя, риска уменьшения рыночной (ликвидационной) стоимости в результате изменения (ухудшения) рыночной конъюнктуры. Рассчитывается дисконтированием рыночной (ликвидационной) стоимости на даты выдачи кредита и проведения мониторинга обеспечения.

В дисконт включаются:

- уплата НДС, регистрационных пошлин, комиссий посредникам;
- снижение рыночной стоимости (ликвидационной) стоимости в результате физического и морального износа (по нормам амортизации);
- разница между рыночной (ликвидационной) стоимостью и ценами фактических сделок.

Оценка окончательной величины залоговой стоимости с учетом получения денежной выручки с использованием различных моделей эластичности спроса при прогнозировании конъюнктуры рынка, состояния экономики нецелесообразно, поскольку данные подходы не отражают рыночную оценку на момент реализации объекта залога.

В договорах залога к коммерческим

кредитам необходимо предусмотреть право банка требовать предоставления дополнительного залога, либо досрочного возврата кредита при уменьшении первоначальной залоговой стоимости. ГК РФ (ст. 340, 813) допускает возможность изменения (прекращения) залога и соответственно требования досрочного возврата кредита при уменьшении первоначальной залоговой стоимости, если это предусмотрено договором залога и кредитным договором [1]. Данная норма не распространяется на потребительские и ипотечные кредиты, предоставленные физическим лицам.

Управление залоговыми рисками требует комплексного подхода и включает следующие этапы:

1. Организация управления залоговыми рисками:

- разработка залоговой политики, определяющей виды залогового имущества, признаваемого банком в качестве источника удовлетворения требований к заемщику при неисполнении им обязательств по кредитному договору, порядок его использования (продажа на открытом рынке и по договорной стоимости, в основной деятельности, сдача в аренду и пр.);
- установление уполномоченным органом управления (Совет директоров, Правление) лимитов принятия в залог отдельных видов имущества;
- наличие внутрибанковского регламента (положения) о порядке расчета размеров корректировок (дисконта) к рыночной стоимости заложенного имущества для определения его справедливой (залоговой) стоимости;
- создание в структуре банка залогового подразделения, отражение в регламентах банка его взаимодействия с кредитным управлением, юридической службой, службой экономической безопасности, службой управления рисками;
- регулярная проверка залоговой работы службами внутреннего контроля и внутреннего аудита;
- разработка типовых документов по залоговым сделкам с различными видами принимаемого в залог имущества;
- повышение квалификации сотруд-

ников банка, участвующих в заключении залоговых сделок.

2. Проведение оценки объекта залога: определение его физического наличия, справедливой стоимости, ликвидности, достаточности для покрытия обязательств по кредитному договору, отсутствие (наличие) препятствий для реализации. Утверждение службой управления рисками оценки объектов с учетом их концентрации и диверсификации в рамках залоговой политики банка, категории качества принятого обеспечения для его учета при формировании резервов на возможные потери.

3. Юридическая экспертиза залоговой документации при заключении и последующих переоформлениях залоговых сделок, проверка службой экономической безопасности физического наличия предмета залога, деловой репутации, кредитной истории, текущего финансового положения заемщика и залогодателя, реальности предмета залога, возможности его повторного использования без уведомления банка.

4. Страхование объекта залога в страховой компании, имеющей устойчивое положение на рынке страховых услуг по оценке банка, с обязательным указанием банка в качестве выгодоприобретателя.

5. Открытие в банке залогового счета для зачисления страхового возмещения, выручки от реализации залога, других платежей для погашения обязательств по кредитному договору.

6. Регистрация заложенного имущества.

7. Периодический (плановый и внеплановый) мониторинг с переоценкой справедливой стоимости заложенного имущества:

- проверка его фактического наличия, соответствия количественных и качественных характеристик, условий эксплуатации и хранения договору залога;
- подтверждение прав собственности залогодателя на предмет залога;
- контроль текущей рыночной стоимости имущества;
- анализ достаточности залогового

имущества с учетом текущей информации об имеющихся обременениях третьих лиц в отношении предмета залога.

8. Досрочное погашение кредита, привлечение залога дополнительного имущества при снижении справедливой стоимости предмета залога.

### ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 29.12.2015 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3. Положение Банка России от 26.03.2004 г. «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» (ред. от 18.12.2014 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 18.07.2012 г.). Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 г. № 106н. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

7. *Родин А.Ю.* Методика оценки ликвидационной стоимости // Вопросы оценки. 2003. № 1.

8. Российское общество оценщиков: [сайт]. URL: [www.appraser.ru](http://www.appraser.ru).