

На правах рукописи

Мосолова Ольга Викторовна

**РАЗВИТИЕ ЗАЛОГОВОГО МЕХАНИЗМА В СИСТЕМЕ
КРЕДИТОВАНИЯ**

08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Москва

2013

Работа выполнена на кафедре «Банки и банковский менеджмент» ФГОБУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации».

Научный руководитель: кандидат экономических наук, профессор
Соколинская Наталия Эвальдовна

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор,
Заслуженный деятель науки РФ
Куликов Александр Георгиевич
ФГБОУ ВПО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации», профессор кафедры «Экономика и финансы общественного сектора»

доктор экономических наук, профессор
Мехряков Владимир Дмитриевич
ФГБОУ ВПО «Государственный университет управления», заведующий кафедрой «Управление банковской деятельностью»

Ведущая организация: **ФГБОУ ВПО «Российский государственный торгово-экономический университет»**

Защита состоится «25» апреля 2013 г. в 10-00 часов на заседании диссертационного совета Д 505.01.02 на базе ФГОБУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» по адресу: Ленинградский проспект, д.49, ауд. 406, Москва, 125993.

С диссертацией можно ознакомиться в диссертационном зале Библиотечно-информационного комплекса ФГОБУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» по адресу: Ленинградский проспект, д. 49, комн. 203, Москва, 125993.

Автореферат разослан «22» марта 2013 г. Объявление о защите диссертации и автореферат диссертации «22» марта 2013 г. размещены на официальном сайте Высшей аттестационной комиссии при Министерстве образования и науки Российской Федерации по адресу: <http://vak.ed.gov.ru> и на официальном сайте ФГОБУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»: <http://www.fa.ru>

Ученый секретарь
диссертационного совета Д 505.001.02,
к.э.н., доцент

Е.Е. Смирнова

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Кредитная деятельность коммерческих банков в условиях возрастающих рисков неопределенности макроэкономической среды на глобальном и национальном уровнях характеризуется всплесками и падениями кредитной активности.

В периоды возрастания рисков, сопутствующих кредитным операциям, роста просроченной задолженности по ссудам, коммерческие банки все больше концентрируют внимание на вторичных источниках возвратности кредита и, в частности, залоге, механизм реализации которого, к сожалению, не обеспечивает в должной мере защиты интересов как кредиторов, так и их заемщиков.

Современная российская практика демонстрирует недостатки залогового механизма, обусловленные нарушением контрактных обязательств сторон кредитной сделки, ошибки в оценке стоимости обеспечения по кредиту, несовершенство его мониторинга, правового обеспечения залогового механизма и ряд других.

В российском банковском секторе отмечается тенденция роста просроченной ссудной задолженности, при этом темпы роста в целом соответствуют динамике изменения объемов кредитования.

По состоянию на 01.08.2012 г. объем просроченной задолженности клиентов перед банками вырос на 25,6 млрд. руб. или на 2,0%. При этом за период с начала года объем просроченной задолженности увеличился на 160 млрд. руб. или на 14.1%¹. Это подчеркивает актуальность исследования проблем обеспечения возвратности кредита и совершенствования залогового механизма.

Проблемы, связанные с функционированием залогового механизма, представляют интерес и в теоретическом, и прикладном аспектах. В области теории особое внимание вызывают вопросы уточнения понятия «залог» и «залоговый механизм», разработка его элементов, как основы развития практики работы банка с предметами залога, совершенствования и развития методического обеспечения.

Такая потребность в наиболее острой форме ощущается в периоды кризисов, когда борьба за клиента, отвечающего по своим критериям требованиям банка, обостряется. По-прежнему актуальным остается вопрос, связанный с оценкой предметов

¹ Крупнейшие банки наращивают кредитование высокими темпами (Новости рынка кредитования) http://www.banki31.ru/news/kredits_news/22513.html

залога, разработки и соблюдения внутренних положений банка по проведению мониторинга.

В то же время анализ банковской практики показывает, что реализация залоговых прав не всегда обеспечивается. Это может привести, например, к сбоям производственного цикла заемщика, предоставившего обеспечение; либо быть связано с фактическим отсутствием или порчей предмета залога.

Причинами таких явлений являются: принятие залога от третьих лиц, фактическое отсутствие залоговых активов на балансе заемщика, ненадлежащее оформление документов, подтверждающих право собственности на предмет залога, несовершенная организация мониторинга со стороны банка.

Принимая во внимание недостатки российской практики реализации залогового механизма, теоретический и прикладной интерес представляют проблемы: содержания и принципов функционирования залогового механизма, оценки стоимости залога и мониторинга обеспечения по кредиту.

К сожалению, как показывает анализ научной литературы и действующей практики функционирования залогового механизма, данная группа проблем не имеет достаточного теоретического обоснования. Это обуславливает потребность в исследовании комплекса проблем теоретико-методического характера в области функционирования залогового механизма.

Степень разработанности проблемы. Ученые – экономисты, как правило, рассматривают обеспечение в контексте общетеоретических вопросов, связанных с кредитом и принципами его функционирования.

Авторство большинства работ, анализирующих какой-либо способ обеспечения, принадлежит юристам. Наибольшее количество работ в настоящее время связано с таким способом обеспечения как залог, особенно залогом недвижимого имущества – ипотекой (Конев Е.Ю., Лазаренко Л.Б., Нетишинская Л.Ф., Саввина А.А., Южелевский В.М.).

Вместе с тем ряд вопросов, связанных с обеспечением кредита, рассматриваются в работах, посвященных проблемам управления кредитными портфелями и кредитными рисками (Балабанова И.Т., Валенцевой Н.И., Лаврушина О.И., Мамоновой И.Д., Соколинской Н.Э., Елина С.В., Фомина Д.Е., Музыка Е.И., Егорова М.В., Кондауровой Д.В., Усоскина В.М.). Оценка стоимости залога рассмотрена в работах Федотовой М.А.

Несмотря на высокую степень значимости результатов, полученных учеными и практическими работниками, современная практика стремительно развивается, предъявляя новые требования к функционированию залогового механизма, обуславливает потребность в поиске приемов и методов оценки качества предметов залога и проведения мониторинга.

Актуальность рассматриваемых в диссертационной работе проблем, их значение для коммерческих банков, недостаточная проработанность проблем залогового механизма, обусловили выбор темы настоящего исследования.

Цель и задачи исследования. Целью диссертационной работы является исследование содержания залогового механизма, выявление причин, препятствующих его функционированию в России, и разработка рекомендаций по совершенствованию его отдельных составных элементов. Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- раскрыть представления о содержании залогового механизма, его структуре и составных элементах;
- уточнить понятийный аппарат в отношении фундаментального, организационного и регулирующего блоков;
- выявить принципы формирования и функционирования залогового механизма;
- показать свойства залога как экономической категории;
- провести разграничение между рыночной, справедливой, ликвидационной, остаточной, балансовой и залоговой стоимостью;
- определить факторы, препятствующие дальнейшему развитию залогового механизма в банковской практике;
- оценить процесс оценки и мониторинга залога, а также разработать методики их проведения.

Объект и предмет исследования. Объектом исследования выступает залоговый механизм и его использование в банковской практике. Предметом исследования являются методы оценки стоимости залога как основного элемента залогового механизма, мониторинг залога в процессе кредитования и направления их совершенствования.

Теоретическую и методологическую базу исследования составили классические и современные фундаментальные труды, результаты научных исследований отечественных ученых, диссертационные исследования в области «залога».

В качестве теоретической основы использованы результаты фундаментальных и прикладных исследований, опубликованных в периодических изданиях и монографиях, законодательные и нормативные документы РФ (Федеральный закон от 29.05.1992 №2872-1 ФЗ «О залоге», Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), инструкции московских коммерческих банков и материалы научных конференций.

В процессе диссертационного исследования использовались следующие методы: системного подхода к объекту и предмету исследования, анализа и синтеза, научной абстракции, сравнения и обобщения, группировки, моделирования, исторического и логического анализа теоретического и практического материала, что обеспечивает целостность, всесторонность и достоверность работы. Графическое описание выполнено посредством схем и таблиц. Совокупность используемой методологической базы позволила обеспечить достоверность, обоснованность теоретических выводов и практических решений.

Информационно-статистической базой исследования послужили данные Федеральной службы государственной статистики, Центрального банка Российской Федерации, данные Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, материалы информационных агентств, Интернет-ресурсы.

При подготовке диссертации проанализированы федеральные законы, нормативные документы Центрального банка Российской Федерации и другие законодательные документы, регулирующие систему кредитных отношений в России.

Область исследования. Диссертация по своему содержанию соответствует п. 9.3 Паспорта специальности 08.00.10 - Финансы, денежное обращение и кредит (экономические науки).

Научная новизна исследования заключается в развитии теоретико-методических представлений о сущности залогового механизма и определения направлений развития его отдельных блоков в целях минимизации кредитных рисков коммерческих банков.

Основные результаты, содержащие научную новизну, получены по следующим направлениям.

1. Предложена авторская трактовка залога как экономической категории, специфика которой заключается в финансовом характере отношений между субъектами, характере объекта отношений и ее роли в сфере кредитных отношений (дополнительный и обеспечительный характер в отношении базовой категории «кредит»).
2. Предложена систематизация форм и видов залога; исходя из определения формы как «внешнее выражение какого-либо содержания» выделены денежная (в рамках формы выделяются следующие виды: залог депозитов в кредитующем банке и залог драгоценных металлов в наличной форме) и товарная формы залога, которой соответствуют следующие виды залога (товарно-материальные ценности, ценные бумаги, ипотека, движимое имущество). Различные формы залога обуславливают специфику функционирования составных элементов залогового механизма применительно к разным видам залога.
3. На основе определения залогового механизма как процесса подготовки, заключения и исполнения договора о залоге, впервые раскрыт механизм функционирования залога, включающий фундаментальный (субъект, объект, принципы), организационный (залоговая политика, оценка предметов залога, мониторинг и др.) и регулирующий (правовое и нормативное обеспечение) блоки.
4. Разработаны методы оценки различных видов товарного залога, предусматривающие использование корректировок и коэффициента дисконта, практическое применение которых позволит приблизить внутреннюю оценку залога банком к реальной цене реализации на рынке. На основе фактических данных по московским банкам предложено среднее базовое значение коэффициента дисконтирования стоимости различных видов товарного залога.
5. Предложены авторская методика определения стоимости предметов залога, с учетом отклонений от первоначальной стоимости, а также типовые акты и таблицы для разных видов залога, заполняемые при мониторинге.

Теоретическая значимость исследования состоит в систематизации научных представлений о залоге как экономической категории, развитии представлений о залоговом механизме, определении и раскрытии принципов его построения.

Практическая значимость исследования состоит в том, что основные положения и выводы диссертации ориентированы на широкое использование коммерческими банками для оценки стоимости залога и его мониторинга, а также Банком России для совершенствования методических подходов к оценке стоимости и мониторинга залога, принятия адекватных мер реагирования при увеличении рисков непогашения кредитов. В частности, в работе выявлены характерные черты развития залогового механизма и недостатки действующей банковской практики при его функционировании.

Важным практическим направлением является систематизация и анализ основных существующих подходов к оценке и мониторингу залога и разработка конкретных мер по их совершенствованию.

Самостоятельное практическое значение имеют:

- подходы к мониторингу залога, которые могут быть использованы органом надзора – Банком России и коммерческими банками;
- модель оценки залога;
- рекомендации по формированию организационного механизма контроля качества залога, что позволит повысить эффективность принятия управленческих решений и нивелировать риски обесценения залога;
- рекомендации по внесению изменений в нормативную базу Банка России по формированию резервов на возможные потери по ссудной и приравненной к ней задолженности с учетом внедрения коммерческими банками внутренних моделей оценки залога.

Основные положения и выводы диссертации могут найти применение в преподавании учебных дисциплин: «Банковские дело», «Современное банковское дело», «Риск-менеджмент» в экономических вузах, а также спецкурсов, раскрывающих вопросы кредитной деятельности и финансовой стабильности коммерческих банков.

Апробация и внедрение результатов исследования.

Результаты диссертационного исследования докладывались и обсуждались на III Международной научно-практической конференции «Организационно-экономические, финансовые, управленческие и правовые условия развития конкурентоспособности экономики России» (г. Москва, 8-10 ноября 2012 г., «РИМ Университет»).

Диссертация выполнена в рамках научно-исследовательских работ ФГОБУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», проводимых в рамках Тематического плана 2011 г. по теме «Кредитная экспансия в современной экономике и границы кредитования».

Выводы и основные положения диссертации используются в практической деятельности российского коммерческого банка, в том числе рекомендации по оценке рыночной стоимости недвижимости и мониторингу внедрены в деятельность Кредитно-фондового отдела ООО «Универсального фондового банка», что позволяет снизить влияние субъективных факторов на будущую стоимость залога и, как следствие, понизить уровень кредитных рисков, в первую очередь рисков невозврата кредитов, и их влияние на деятельность банка.

Материалы исследования используются кафедрой «Банки и банковский менеджмент» ФГОБУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» в преподавании учебных дисциплин «Банковское дело» для бакалавров и «Современное банковское дело», «Риск-менеджмент» для магистров.

Использование результатов подтверждено соответствующими справками.

Публикации по теме исследования. Основные положения диссертационного исследования опубликованы в 4 научных работах общим объемом 3,35 п.л. (весь объем авторский), в т.ч. в 3 статьях объемом 2,65 п.л. в журналах, включенных в Перечень ведущих рецензируемых научных журналов и изданий, определенных ВАК Минобрнауки России.

Структура и объем диссертации. Структура диссертационной работы обусловлена целью, задачами и логикой исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка, содержащего 140 наименований и 14 приложений. Основной текст диссертационной работы изложен на 147 страницах и включает 36 таблиц и 2 рисунка.

II. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

В соответствии с целью и задачами исследования проблемы, рассмотренные в диссертации, можно объединить в три основные группы.

Первая группа проблем посвящена исследованию сущности залога и экономического содержания залогового механизма.

1. Проведен анализ научных взглядов на дефиницию «залоговый механизм», который показал отсутствие экономического наполнения этого понятия. В основном все определения сводятся к юридическому аспекту, в котором залоговый механизм понимается как «процесс подготовки, заключения и исполнения договора о залоге».

В то же время залоговый механизм это, прежде всего, экономические отношения между залогодателем и залогодержателем по поводу денежной или товарной формы (и соответствующих их видов) обеспечения кредитного договора.

Никто из авторов еще не рассматривал состав элементов залогового механизма. Залоговый механизм состоит из фундаментального, регулирующего и организационного блоков (см. рис. 1).

Фундаментальный блок включает субъект, объект и принципы формирования залогового механизма. К субъектам относятся залогодатель и залогодержатель. Объектом является залог различных форм и видов.

Особо важное значение имеет третий элемент фундаментального блока – принципы построения залогового механизма, которые в настоящее время в экономической литературе не выявлены и не разработаны. Поэтому можно предложить следующие принципы: собственности; обремененности правами третьих лиц; обязательной регистрации; изменения состава и формы заложенного имущества; ограничения использования; приемлемости и достаточности; оценки; мониторинга залога; государственного регулирования.

Принцип права собственности присутствует только при наличии письменного нотариально удостоверенного согласия всех собственников недвижимости. При рассмотрении возможности принятия в залог объектов недвижимости вступает в силу принцип обремененности правами третьих лиц (например, предшествующая ипотека, аренда, безвозмездное пользование), сроки действия которых превышают срок обеспечиваемого обязательства.

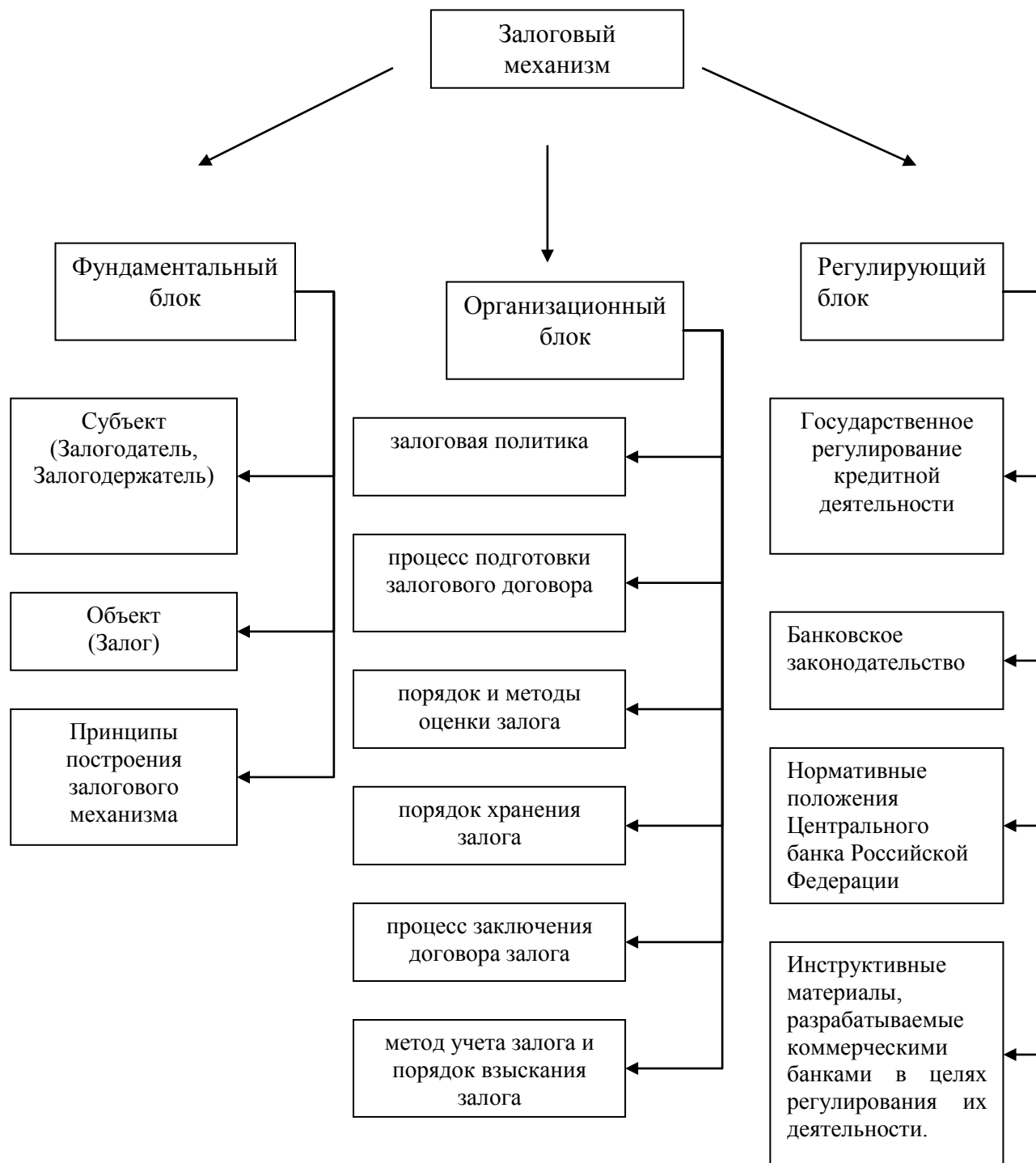


Рисунок 1. Составные элементы залогового механизма

Принцип обязательной регистрации присутствует при оформлении в залог автотранспортных средств. Принцип изменения состава, натуральной формы и ассортиментного перечня заложенного имущества (товаров в обороте) возникает при оставлении данного имущества у залогодателя и при выполнении зафиксированных в договоре залога условий. Замена одного товара другим, не числящимся в описи залога имущества, допускается только после письменного согласования с банком.

Принцип ограничения использования в качестве залога распространяется на отдельные виды залога: драгоценные камни (за исключением промышленного сырья) и уникальные ювелирные изделия; предметы искусства, художественные ценности и раритеты, коллекции; предметы антиквариата; опытные образцы промышленных изделий; технологическое оборудование, изготовленное (собранное) в единичных экземплярах; недвижимость социального назначения (объекты, имеющие уникальный дизайн и специальные строительные характеристики). Принцип ограничения распространяется на имущество принимаемое в залог, которое находится под арестом или обременено иными правами третьих лиц, или обременений, присущих определенным видам имущества.

Принцип приемлемости отражает качественную определенность предмета залога, принцип достаточности – количественную. Существуют общие и специфические требования к качественной и количественной определенности предметов залога. Общие требования к качественной стороне предметов залога независимо от их материально-вещественного содержания сводятся к следующему:

1. предметы залога (вещи и имущественные права) должны принадлежать заемщику (залогодателю) или находиться у него в полном хозяйственном ведении;
2. предметы залога должны иметь денежную оценку;
3. предметы залога должны быть ликвидны, т.е. обладать способностью к реализации.

Что касается стоимости заложенного имущества, то в каждом конкретном случае определяется разница между справедливой стоимостью заложенных ценностей и долгом заемщика перед банком по ссуде и процентам. Поэтому принцип оценки залога присутствует при оформлении кредита и рассмотрении предложенного залогового объекта. Это позволяет банку определить возможный размер кредита в соответствии с требуемым соотношением между рыночной стоимостью предмета залога и размером кредитования.

Принцип мониторинга залога появляется после выдачи кредита и способствует раннему выявлению отклонений реальной стоимости залога от его стоимости, указанной в договоре. Принцип юридического (государственного) регулирования сделки залога пронизывает весь процесс от вступления договора залога в силу и до его окончания, в том числе посредством судебных решений.

Организационный блок составляют: залоговая политика; процесс подготовки залогового договора; порядок и методы оценки залога; порядок хранения залога; процесс заключения договора залога; метод учета залога и порядок взыскания залога.

Регулирующий блок включает: государственное регулирование кредитной деятельности; банковское законодательство; нормативные положения Центрального банка Российской Федерации; инструктивные материалы, разрабатываемые коммерческими банками в целях регулирования их деятельности.

2. Определены основные свойства залога как дополнительной экономической категории.

В диссертации впервые был поставлен вопрос, является ли залог, подобно кредиту, категорией?

Как известно, категория - это научное понятие, выражающее наиболее общие свойства и связи явлений действительности, а также группа лиц, предметов, явлений, объединенных общностью каких-нибудь признаков².

Имея в виду, что категория выражает наиболее общие и фундаментальные понятия, отражающие существенные, всеобщие свойства и отношения явлений действительности и познания, можем провести параллель и утверждать, что залог является дополнительной экономической категорией (см. табл.1).

Таблица 1. Признаки, позволяющие считать залог дополнительной экономической категорией

<i>Общие признаки экономической категории</i>	<i>Признаки залога как дополнительной экономической категории</i>
фундаментальное понятие	Залог как основательное понятие, от которого отходят более мелкие – различные формы и виды залога.
явление	Явление залога проявляется в экономических

² Новая философская энциклопедия : В 4 т. / Ин-т философии Рос. акад. наук, Нац. обществ.-науч. фонд ; Рук. проекта: В. С. Степин, Г. Ю. Семигин ; Науч. ред.: М. С. Ковалева и др. – Москва : Мысль, 2001 . – 229с.

	отношениях между кредитором и залогодателем.
родовое понятие	От него происходят остальные понятия форм и видов залога.
форма	Залог подразделяется на денежную и материальную форму.
вид	Имеет общие признаки с другими видовыми понятиями залог автотранспорта, залог воздушных и морских судов, все это является транспортом.
признак	Форма и виды залога характеризуются определенными признаками:
	Показатель, по которому можно узнать/определить что-нибудь (залог денежный или материальный);
	Описание фактов, позволяющих сделать вывод о явлении (залог транспорта, который бывает разный).
объединенное общностью каких-нибудь признаков	Признаки залога – срок, сумма, форма, вид и т.д.

Исходя из данных таблицы 1, можно признать, что залог является дополнительной экономической категорией. Основанием для этого является то, что залог - фундаментальное понятие, представляющее собой явление, имеющее форму, являющееся родовым понятием, выражающееся в различных видах и объединенное общностью определенных признаков.

Необходимо добавить, что залог является дополнительной категорией, так как это понятие нельзя назвать «предельно общим» или близким к нему. Залог – это один из способов, реализующих исполнение должником (залогодателем) принятых на себя обязательств.

Средствами, обеспечивающими выполнение обязательств, становятся заложенные должником недвижимое имущество или другие ценности. Залог носит дополнительный и обеспечительный характер по отношению к основному обязательству и без него теряет всякий смысл. Это говорит о том, что залог не основная экономическая категория, а дополнительная.

3.Проведено разграничение «формы» и «вида» залога.

Наиболее ярко и по-разному категория залог проявляется в различных видах залога. В литературе часто подменяются понятия формы и вида залога. Предлагается разграничить эти понятия (см. табл.2).

Таблица 2. Форма и вид залога

<i>Общие признаки формы</i>	<i>Признаки залога как формы</i>	<i>Общие признаки вида</i>	<i>Признаки залога как вида</i>	
(лат. Forma) Тип, устройство, структура.	Залог имеет форму двух типов: денежный и материальный.	Разновидность, вид.	Денежная форма представлена видами залога: депозит в том же банке, наличное золото в хранилище банка, иностранная валюта в ячейке банка.	Материальная форма представлена видами залога: залог движимого имущества, недвижимого имущества, товары и оборудование.
Внешнее очертание, наружный вид предмета, внешнее выражение какого-либо содержания ³	Внешнее очертание залога в денежной (залог депозитов, находящихся в том же банке) либо в материальной форме (залог движимого имущества и недвижимого имущества).	В логическом смысле понятие, которое образуется посредством выделения общих признаков в индивидуальных понятиях и само имеет общие признаки с другими видовыми понятиями ⁴ .	Денежная форма представлена видами залога: 1. депозит в том же банке: валютный депозит; рублевый депозит; срочный депозит; 2. слитки: золотые слитки; серебряные слитки.	Материальная форма представлена видами залога: 1. движимое имущество: автотранспорт (легковой, грузовой, пассажирский транспорт); 2. недвижимое имущество: жилые и нежилые помещения, здания производственного назначения; 3. товары и оборудование: товарно-материальные ценности, товары в пути, готовая продукция, заклад товаров, оборудование (станки, транспортные ленты и т.д.).

Анализируя данную таблицу, можно сказать, что форма это более общее понятие и с точки зрения «формы» залог необходимо подразделять на денежный и материальный. А вид залога является более узким понятием и «образуется посредством выделения общих признаков в индивидуальных понятиях и само имеет общие признаки с другими видовыми понятиями»⁵. Поэтому считаем правильным подразделять залог на виды.

³ Философский энциклопедический словарь/Ред. Сост. Е.Ф.Губский, Г.В. Короблева, В.А. Лутченков.-М.:Инфра-М, 1997.-576с./ (Биб-ка словарей «Инфра-М) стр.489

⁴ Философский энциклопедический словарь /Ред. Сост. Е.Ф. Губский, Г.В. Короблева, В.А. Лутченков.- М.:Инфра-М, 1997. – 576с. – (Библиотека словарей «Инфра-М») (стр 66)

⁵ Финансовый энциклопедический словарь /Ред. Сост. Е.Ф. Губский, Г.В. Короблева, В.А. Лутченков.- М.:Инфра-М, 1997. – 576с.

Вторая группа проблем связана с залоговой политикой, особенностями оценки стоимости залога, методиками выбора коэффициента дисконтирования по отдельным видам залога и мониторингом залога.

1. Систематизирована структура залоговой политики и выявлены ее основные элементы.

Во второй главе работы аргументируется роль залоговой политики и выявляются ее составные элементы: цели и задачи; основные направления (виды обеспечения; оценка возможности принятия залога; его стоимостная оценка; подготовка мотивированного заключения о принятии имущества в залог; мониторинг; реализация залога); приложения документов, необходимых для оценки залога.

На основе критического анализа особенностей содержания и функционирования отдельных составных элементов залоговой политики в московских банках, делается вывод об отсутствии единой структуры залогового обеспечения, которая могла быть обязательной для всех заемщиков и подкрепляться юридически.

Для упрощения работы с залогом для сотрудников банка предлагается включить в политику группировку характеристик залога с источниками информации для определения его ликвидности. Это будет способствовать повышению компетентности персонала в умении правильно оценить залог и созданию более подробных и эффективных методик оценки залога.

2. Проанализирован алгоритм оценки стоимости залога.

Проанализировав определение рыночной и залоговой стоимости в московских банках можно сделать вывод, что алгоритм ее определения одинаковый. На первом этапе определяют рыночную стоимость залога и формируют экспертное заключение.

Исследование показало, что неадекватный учет стоимости залога в рамках одного и того же вида обеспечения в разных банках объясняется отсутствием методики выбора коэффициента дисконтирования. Поэтому выбор дисконта осуществляется сотрудником банка в пределах утвержденных руководством банка нормативов. Предлагается применять обязательные корректировки на основании прогнозной стоимости имущества на дату обращения взыскания.

Рассмотрим влияние дисконтирующего коэффициента на залоговую стоимость (см. табл. 3).

Таблица 3. Влияние дисконтирующего коэффициента на залоговую стоимость

	Банк 1	Банк 2	Банк 3	Банк 4
Рыночная стоимость	4 434 430 руб.	4 434 430 руб.	4 434 430 руб.	4 434 430 руб.
Коэффициент дисконтирования	0,42	0,5	0,8	0,25
Залоговая стоимость	1862460,6 руб.	2217215 руб.	3547544 руб.	1108607,5 руб.

Из таблицы 3 видно, что в результате использования коэффициента дисконтирования сумма одного и того же залога в разных банках отличается в 2-3 раза. Выявлены причины этих отклонений: искаженная мотивация персонала; системная неопределенность в вопросе оценки стоимости залога.

Поэтому предлагается на основе применения математической модели сократить до минимума диапазон дисконтирующих коэффициентов для различных видов залога (см. табл. 4).

Таблица 4. Предлагаемые дисконтирующие коэффициенты

Вид залога	Применяемый дисконтирующий коэффициент
Оборудование	0,4-0,7
Товары и сырье	0,3 - 0,5
Недвижимость	0,3 – 0,5
Автотранспорт	0,3 – 0,5

Предлагается математическая формула коэффициента дисконтирования, которая может использоваться банками при определении стоимости залога:

$$K_{\text{диск.}} = \frac{S + \beta}{S_{\text{рын.ст}} \times (1 - \varphi)}, \quad (1)$$

Где S – сумма полученная банком при реализации залога определенного вида за отчетный период;

β - средняя сумма издержек (за отчетный период);

$S_{\text{рын.ст.}}$ – рыночная стоимость объекта залога на дату расчета;

φ – износ по виду залога.

Формула поможет более точно узнать необходимый коэффициент дисконтирования. Для выведения и расчета формулы необходимы данные за предшествующий отчетный период. Причитающуюся сумму кредита и процентов по нему нужно сопоставить с суммой, полученной банком при реализации залога за

отчетный период. При этом дополнительно следует учитывать среднюю сумму издержек на обслуживание долга и судебные процедуры.

Средняя сумма издержек рассчитывается по формуле:

$$\beta = \frac{\sum \text{изд}}{\sum \text{кр}}, \quad (2)$$

где $\sum \text{изд}$ - сумма всех издержек на реализацию залога за отчетный период;

$\sum \text{кр}$ - сумма кредита и процентов (за этот же период).

Износ рассчитывается по формуле, индивидуальной для разных видов залога, например для автотранспорта:

$$\varphi = (\text{И1} \times \text{Пф} + \text{И2} \times \text{Дф}) \times \text{A2} \times \text{A3} \times \text{A4}, \text{ проценты}, \quad (3)$$

Где И1 - показатель износа транспортного средства по пробегу (в % на 1000 км пробега),

Пф - пробег фактический на день осмотра (в тыс. км, с точностью до одного десятичного знака) с начала эксплуатации или после капитального ремонта,

И2 - показатель старения по сроку службы (в % за 1 год) в зависимости от интенсивности эксплуатации,

Дф - фактический срок службы (в годах, с точностью до одного десятичного знака) с начала эксплуатации или после капитального ремонта,

А2 - коэффициент корректирования износа в зависимости от природно-климатических условий,

А3 - коэффициент корректирования износа в зависимости от экологического состояния окружающей среды,

А4 - коэффициент корректирования износа, учитывающий тип региона, в котором эксплуатировалось АМТС.

Третья группа проблем посвящена совершенствованию отдельных элементов залогового механизма.

1. Разработан авторский способ определения оценки рыночной стоимости залога с помощью метода корректировок.

Отметим, что банки при осуществлении оценки рыночной стоимости недвижимости при ипотечном жилищном кредитовании не делают корректировок стоимости, которые позволяют более точно произвести оценку недвижимости. Это подтверждается данными исследования (см. табл. 5).

Таблица 5. Откорректированные результаты стоимости объектов

Наименование	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект.№5
Цена продажи	65000	78000	56000	70000	54000
Передача права собственности	полное	полное	полное	полное	полное
Корректировка правоспособности залогодателя	65000	78000	56000	70000	54000
Условия финансирования	не рыночные	не рыночные	не рыночные	не рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования	- 3000	- 8000	0	0	0
Скорректированная цена	62000	70000	56000	70000	54000
Условия сделки	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректировка на условиях сделки	0	0	0	0	0
Скорректированная цена в условиях рынка	2 недели	6 недель	1 год	1 год	1 год
Корректировка на условиях рынка	+10 %	+10 %	+10 %	+10 %	+10 %
Скорректированная цена	62000	70000	56000*0,1=5600 56000+5600 = 61600	70000*0,01=7000 70000+7000 = 77000	54000*0,1=5400 54000+5400 = 59400
Местоположение	аналогичное	аналогичное	аналогичное	аналогичное	аналогичное
Размер	120кв.м.	145кв.м.	120кв.м.	145кв.м.	120кв.м.
Корректировка на размер	0	- 8000	0	- 8000	0
Гараж	есть	есть	есть	есть	нет
Корректировка на наличие гаража	- 2200	- 2200	- 2200	- 2200	0
Законченный подвал	нет	нет	нет	да	нет
Корректировка на подвал	+ 7000	+ 7000	+ 7000	0	+ 7000
Скорректированная цена	66800 = 62000- 2200+7000	66800 = 70000 -8000- 2200+7000	66400 = 61600- 2200+7000	66800 = 77000-8000- 2200	66400 = 59400+7000
Общая чистая коррекция	1800 = 66800 - 65000	- 11200 = 66800 -78000	10400 = 64000 - 56000	- 3200 = 66800 - 70000	12400 = 66400 - 54000
То же в %	3	14	19	5	23

Из таблицы 5 видно, что при сравнении цены продажи объектов залога и

дисконтирования платежей по кредиту по рыночной процентной ставке, существуют большие различия в сумме обеспечения. Поэтому предлагается приводить объекты залога в одинаковые условия по финансированию и времени продажи. Это, в свою очередь, создает единую базу для проведения корректировок стоимости по всем остальным элементам сравнения. После получения скорректированной цены для каждого элемента сравнения предлагается на основании скорректированных цен продаж вывести значения рыночной стоимости объекта.

Расчет единого показателя рыночной стоимости заключается в придании каждому члену ряда скорректированных цен продаж весового коэффициента, учитывая степень отличия объектов сравнения от объектов оценки. При этом необходимо принимать во внимание диапазон разброса цен продаж, общий процент корректировок, взятых по абсолютной величине, общий процент корректировок, определённый как разница между положительными и отрицательными корректировками, а также любые другие данные. Это позволит значительно сблизить оценку одного и того же объекта залога в разных банках и сделать более справедливой цену его продажи. Это верно и для других объектов залога, например движимого имущества.

В ст. 9 п.4 Федерального Закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» содержится следующее: «если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения». Несомненно, необходимо применять это правило и к залогу движимого имущества.

В отсутствие законодательной нормы о возможности обеспечения залогом движимых вещей (размер которых может быть определен в будущем) кредиторы, работающие с залогом (движимым имуществом) опасаются, что договор может быть недействителен, а, следовательно, стараются определить размер обязательства. Это не всегда отвечает их интересам, так как размер обеспечиваемого обязательства может измениться. В связи с этим предлагается внести в статью 10 Федерального закона от 29.05.1992 №2872-1 ФЗ «О залоге» следующее положение «если сумма обеспечиваемого обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения». Это касается передачи в ипотеку зданий, строений, сооружений и внесения изменений в конструкцию.

У залогодержателя должно возникать право ипотеки на измененные участки объекта ипотеки и их переоценку по предлагаемой методике. Это же право должно возникать и в случае, если право собственности появляется у третьих лиц. При обращении взыскания на измененный объект ипотеки не должно требоваться отражение этих изменений в кадастровом учете, так как это занимает огромное количество времени. В связи с этим предлагаем внести в статью 69 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» следующее положение «при передаче зданий, сооружений в ипотеку и их последующие изменения в конструкции влекут за собой права ипотеки залогодержателя на эти изменения».

2. На основе разработанной автором классификации залоговых рисков, предложена усовершенствованная методика по мониторингу недвижимости и автотранспорта.

Анализ практики показал, что банки не имеют классификаций мониторинга залога и поэтому мониторинг носит неполный, некомплексный характер и часто не нацелен на выявление внешних и внутренних залоговых рисков. Предлагается следующая классификация залоговых рисков (см. табл.6).

Таблица 6. Классификация залоговых рисков и методы их выявления

Внешние риски	Методы выявления риска	Внутренние риски	Методы выявления риска
Риск несостоятельности залогодателя (если залог в виде товаров в обороте)	Юридическое сопровождение сделки	Риск обесценения залога	Мониторинг; Переоценка имущества; Изменение предмета залога.
Риск повреждения залога по вине залогодателя.	Мониторинг; Переоценка имущества; Изменение предмета залога.	Риск повреждения залога	Мониторинг; Переоценка имущества; Изменение предмета залога; Страхование.
		Риск утраты залога	Мониторинг; Переоценка имущества; Изменение предмета залога; Страхование.
		Правовой риск	Мониторинг; Юридическое сопровождение сделки; Повышение квалификации сотрудников.
		Риск неправильной оценки залога	Мониторинг; Юридическое сопровождение сделки; Повышение квалификации сотрудников.
		Риск, связанный с некомпетентностью сотрудников кредитной организации	Повышение квалификации сотрудников.

Как видно из таблицы 6, залоговые риски можно классифицировать на внешние и внутренние. Внешние, которые непосредственно связаны с залогодателем: несостоятельность с юридической точки зрения и риск повреждения залога по вине залогодателя. Внутренние риски связаны с обесценением, повреждением, утратой залога, а также неправильной оценкой залога, некомпетентностью сотрудников кредитной организации и правового риска. Это практически все риски, которые могут произойти после заключения кредитной сделки и оформления договора залога.

Остановимся более подробно на методах выявления залоговых рисков. Юридическое сопровождение сделки включает: экспертизу всех предоставленных документов с целью выявления недобросовестности заемщика и некорректности в оформлении необходимых документов; проверку кредитной истории клиента банка, задолженности перед кредитными организациями и повторный залог имущества. Переоценка имущества необходима для определения новой стоимости имущества, после повреждения, обесценения или утраты залога. Повышение квалификации сотрудников способствует предотвращению ошибок связанных с первоначальной оценкой залога.

Для раннего выявления необходимости реализации залога, предлагается проводить не только документарный, но и выездной мониторинг. Любое заложенное имущество обязательно должно осматриваться лично сотрудником банка. Это способствует быстрому выявлению каких-либо фактов или предпосылок снижения количественных и качественных параметров заложенного имущества.

На основе анализа организации мониторинга московских банков, можно рекомендовать следующую дифференциацию периодичности проведения проверок в разрезе видов обеспечения (см. табл. 7).

Таблица 7. Периодичность проведения проверок в разрезе видов обеспечения

Вид обеспечения	Вид проверки	Периодичность
Недвижимость	Документарная	Не реже 1 раза в 3 месяца
	Выездная	Не реже 1 раза в 6 месяцев
Транспорт: Автотранспорт (включая передвижную спецтехнику)	Документарная	Не реже 1 раза в месяц
	Выездная	Не реже 1 раза в месяц
Железнодорожный	Документарная	Не реже 1 раза в месяц
	Выездная	Не реже 1 раза в 3 месяца
Воздушный	Документарная	Не реже 1 раза в 3 месяца
	Выездная	Не реже 1 раза в 6 месяцев

Продолжение таблицы 7

Морской	Документарная	Не реже 1 раза в 3 месяца
	Выездная	Не реже 1 раза в 6 месяцев
Речной	Документарная	Не реже 1 раза в 3 месяца
	Выездная	Не реже 1 раза в 6 месяцев
Оборудование: Неустановленное	Документарная	Не реже 1 раза в месяц
	Выездная	Не реже 1 раза в 3 месяца
Установленное	Документарная	Не реже 1 раза в месяц
	Выездная	Не реже 1 раза в 3 месяца
Ценные бумаги	Документарная	Не реже 1 раза в месяц
Аффинированные слитки драгоценных металлов (в закладе)	Документарная	Не реже 1 раза в месяц
Товары в обороте, сырье и материалы, готовая продукция, животные на выращивании и откорме, в т.ч. залог складских свидетельств	Документарная	Не реже 1 раза в месяц
	Выездная	Не реже 1 раза в 3 месяца
Залог прав (требований)	Документарная	Не реже 1 раза в 3 месяца
	Выездная	Не реже 1 раза в 6 месяцев

Предлагаемая периодичность проведения проверок сочетает общие требования мониторинга ко всем видам оцениваемого имущества. Результаты мониторинга должны быть оформлены актом проверки по форме, утвержденной в залоговом подразделении банка. Положительный вывод о достаточности залогового покрытия обеспечиваемых залогом обязательств может быть сделан только с учетом комплексного анализа всех составляющих процедуру мониторинга аспектов. В случае выявления нарушений условий договора о залоге данный факт отражается в акте. При наличии возражений залогодателя по выявленным нарушениям замечания и возражения также заносятся в акт.

В соответствии с разработанными рекомендациями подготовлено два типовых акта проверки автотранспорта и недвижимости, которые будут соответствовать всем необходимым требованиям, а также две методики мониторинга залога. В них включены все основные характеристики, влияющие на стоимость транспортного средства и жилого помещения. Разработанные методики помогут качественно и легко провести мониторинг залога, экономят время у сотрудников банка при его проведении, и наиважнейшее их отличие – они структурированы в таблицы и в тоже время наглядны.

Обобщив все вышеизложенное, можно сделать вывод о том, что регулярный мониторинг залогового имущества позволит оптимизировать банковские операции с залогами, а также снизить риск обеспечения кредита, но при условии, что у банка будет грамотная методика для оценки объектов залога.

Одного мониторинга и совершенствования оценки стоимости залога недостаточно

для дальнейшего развития залогового механизма. Целые отрасли экономики лишаются банковских кредитов в результате невозможности обеспечения залогом конкретных видов обязательств.

Действующее законодательство предъявляет требование, согласно которому обеспечиваемое залогом обязательство должно быть индивидуально определено (иначе залог может быть признан недействительным). Данное требование не позволяет заключать договоры о залоге для обеспечения всей или определенной категории задолженности клиента перед банком (так называемый залог в обеспечение текущей задолженности). На практике участники кредитных отношений вынуждены каждый раз вносить изменения в договор о залоге для того, чтобы распространить или исключить действие залога на соответствующие обязательства.

В связи с этим предлагаем внести изменение в статью 6 Федерального закона от 29.05.192 №2872-1 ФЗ «О залоге», согласно которому, обеспечиваемое обязательство может быть описано через указание его родовых признаков (размер, срок, цели предоставления).

Проведенное диссертационное исследование позволило раскрыть экономическое содержание и уточнить понятийный аппарат залогового механизма, его структуру, проанализировать и обобщить опыт российских банков в области оценки и мониторинга залога, разработать пути их совершенствования, а также сформулировать рекомендации по внесению необходимых, препятствующих развитию залогового механизма, изменений в законодательство.

III. ПЕРЕЧЕНЬ ПУБЛИКАЦИЙ ПО ТЕМЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Статьи в журналах, определенных ВАК Минобрнауки России:

1. Мосолова О.В. Залоговая политика банка при кредитовании юридических лиц [текст] / О.В. Мосолова // Банковские услуги. – 2012. - №1. С. 21-31. (1,0 п.л.).
2. Мосолова О.В. Сущность залогового механизма и его структура [текст] / О.В. Мосолова // Банковское дело. – 2012. - №2(218). С.42-46. (0,7 п.л.).
3. Мосолова О.В. Особенности внесения корректировок в методику оценки залога недвижимости при кредитовании [текст] / О.В. Мосолова // Банковские услуги. – 2012. - №10. С. 21-31. (0,95 п.л.).

Статьи в других научных изданиях и журналах:

4. Мосолова О.В. Направления совершенствования мониторинга залога в кредитных организациях [текст] / О.В. Мосолова // Финансы, деньги, инвестиции. – 2011. - №4(40). С.22 – 28. (0,7 п.л.).