

## Література

1. *Ершов М. В.* Банковская система и развитие Российской экономики. //www.mgimo.ru/fileserver/2004/kafedry/mirec/n\_ek\_litra/7-1-4.doc
2. Про підсумки виконання Основних засад грошово-кредитної політики на 2008 рік та внесення змін та уточнень до Основних засад грошово-кредитної політики на 2009 рік / Офіційний сайт НБУ // www.bank.gov.ua
3. *Сергей Глазьев.* Официальный сайт //www.glazev.ru/

*Стаття надійшла до редакції 15.05.09.*

УДК 336.77

**Н. П. Баріда**

старший викладач  
кафедри банківської справи,  
ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьмана»

## РОЛЬ ЗАСТАВИ ТА ЗАСТАВНОЇ ВАРТОСТІ У КРЕДИТНОМУ ПРОЦЕСІ

В статье основное внимание уделено роли залога и залоговой стоимости в кредитном процессе. Автором дано определение функций залога, сущности, целей и принципов залоговой политики банков. Определено сущность залоговой стоимости. Предложено алгоритм расчета залоговой стоимости.

Article attention is paid to problems of collateral and the value in the loan process.

The author details the definition of collateral function, purpose and policy of deposit banks. Defines the essence and functional model of the value.

**Ключові слова:** застава, функції застави, заставна політика банків, заставна вартість, алгоритм визначення заставної вартості.

Банківське кредитування, як і будь-яка прибуткова діяльність, пов'язано з ризиком втрати розміщених ресурсів. Якими б досконалими не були інструменти хеджування кредитних ризиків, вони в повній мірі не знімають питання ризику. Особливо загострились питання кредитних ризиків в Україні, під впливом фінансово-економічної кризи. Частка проблемних кредитів у структурі кредитних портфельів комерційних банків, становить у середньому по банківській системі на початок поточного року 20 %, і з часом все більше зростає.

Серед інструментів хеджування кредитних ризиків одним із найбільш надійних визнано заставу матеріальних активів. Не даремно 90–95 %, наданих банками кредитів, забезпеченні заставою.

Ця думка ґрунтується на тому, що:

по-перше, діюче законодавство, а саме Закон України «Про заставу», надає кредитору з правами заставодержателя, право переваги перед іншими кредиторами, при задоволенні своїх вимог відносно предмета застави у разі невиконання боржником свого зобов'язання [1];

по друге — стан майнових активів дуже часто не залежить від фінансового стану боржника, а тому навіть якщо позичальник не може сплачувати зобов'язання по кредиту, то банк має можливість повернути свої кошти, реалізуювши заставлене майно;

по-третє, нерухомість, як предмет застави, має особливі переваги перед іншими видами застави, через визначене місце розташування та неможливість переміщення; нерухомість повільно піддається моральному та фізичному зносу. Не даремно в якості забезпечення боргових зобов'язань кредитні установи надають перевагу нерухомості. Так, у США та країнах Європи основна частка кредитних боргових зобов'язань банків, забезпечена нерухомим майном [2, с. 347].

Але, сьогоднішня ситуація на ринку нерухомості та в сфері іпотечного кредитування свідчить про те, що застава — стала одним із потужних факторів підвищення кредитних ризиків. Зниження цін на 40–50 %, за останніх кілька місяців на нерухомість та землю, що перебувають у банківській заставі, свідчить про те, що приблизно на стільки ж фактор ризику застави, підвищив кредитний ризик.

Усім зрозуміло, що докризові ринкові ціни на українську нерухомість (земля, житло) у великій мірі були «спекулятивними», тобто не відповідали національному рівню платоспроможності населення та продуктивності праці в країні. При цьому, банки приймаючи у заставу таку нерухомість, не враховували спекулятивну складову у ринковій ціні і не прогнозували ймовірність «обвалу» цін.

З практичного погляду очевидно, що частково вирішити окреслену проблему можна через перегляд вимог до застави, заставної вартості та заставної політики банків. А також, через удосконалення процедури оцінки вартості об'єктивну застави.

В основі заставної політики, як складової кредитної політики банків, лежить принцип: *кредитна угода повинна бути настільки «захеджована» заставою, наскільки цього вимагає рівень кредитоспроможності позичальника*. Тобто, чим вища імовірність дефолту по кредитній угоді, тим більшу увагу слід приділяти забезпеченню і навпаки.

Практична, реалізація цього принципу суттєво підвищує ефективність кредитного бізнесу. Але, його досягнення є доволі складною задачею, яка вирішується в межах заставної політики банків та безпосередньої роботи із заставою.

Заставна політика банків — це сукупність принципів і напрямів організації роботи в процесі забезпечення кредитних угод заставою.

*Основна мета заставної політики банку*, полягає у формуванні балансу між кредитними ризиками та відповідним ступенем хеджування кредитних угод заставою. Такий підхід у роботі із заставою, дає можливість на рівні управління ризиками кредитного портфеля банку, забезпечити допустимий рівень ризиків втрат по кредитах.

Від якості роботи із заставою, тобто заставного механізму, залежить можливість отримання часткової або повної компенсації своїх вимог у результаті реалізації майнових активів, що є у заставі.

Основні напрямки роботи із заставою визначаються функціями, які виконує застава у кредитному процесі. Можна виділити наступні функції застави:

- **резервна**. Застава — це вторинне джерело (резервне) погашення кредитної заборгованості, первинним — все таки виступає прибуток від господарської діяльності;

- **стимулююча**. Застава стимулює позичальника до повернення заборгованості. Очевидно, що у випадку, якщо цінність і значимість предмету застави для бізнесу дуже висока, то заставодавач буде прикладати значні зусилля для повернення кредиту та сплати процентних платежів, для того щоб не втратити важливе для себе майно. У даному контексті, найбільш значимим для бізнесу є нерухомість та основні засоби, що відповідають сучасним технологіям виробництва;

- **інформаційна**. Застава дає можливість отримувати інформацію про стан бізнесу. Оскільки законодавством заставодержателю надається право контролювати предмет застави, то кредит-

ний менеджер може, застосовуючи таку можливість, опосередковано отримати інформацію про стан бізнесу позичальника. Дана функція особливо актуальна при заставі товарів в обороті. Дуже часто, при дефолтній ситуації на момент виникнення у банку права на реалізацію заставленого майна, самого товару на складі уже не має. Важливість інформаційної функції застави у тому, що чим раніше банк діагностує проблеми, що виникли у діяльності позичальника, тим вищою буде ймовірність повернення кредиту.

Отже, застава може надійно захищати інтереси банків при кредитуванні, тільки при дотриманні певних базових передумов, які фактично можна вважати *принципами ефективної реалізації заставної політики банків*:

1. виважений підхід при виборі активів для цілей забезпечення кредиту. Вибір активів для забезпечення кредиту, варто здійснювати за такими критеріями: ліквідність майна, ринкова вартість, значущість активів для бізнесу, прогноз зміни вартості об'єкту застави в часі, визначення розміру витрат, пов'язаних з процесом звернення стягнення на предмет застави;

2. об'єктивна оцінка, на базі ринкової вартості об'єкту застави, заставного дисконту та заставної вартості;

3. якісна правова експертиза на предмет виявлення юридичних ризиків, пов'язаних із майном, що пропонується у заставу;

4. прийняття належних заходів по збереженню предмету застави.

При зверненні стягнення на предмет застави, банк зіштовхується з процесом його реалізації. А для цього треба визначити таку вартість, за якою заставу можна реалізувати з дотриманням інтересів як банку, так і заставника. Оскільки предмет застави є об'єктом ринкових відносин, то, здавалося б, його логічно було б оцінювати, а потім і реалізовувати саме за ринковою вартістю.

Згідно із національними стандартами оцінки, *ринкова вартість* — це вірогідна ціна, за якої об'єкт міг би бути проданий на відкритому конкурентному ринку за наявності всіх ознак чесної угоди і за відсутності нетипових умов фінансування з урахуванням того, що термін реалізації об'єкту повинен бути при цьому розумно довгим [3].

Загальновідомо, що банк відшкодовує збитки від невиконання боржником своїх зобов'язань, забезпечених заставою, за рахунок вартості цієї застави. Крім того, він прагне мінімізувати строки реалізації майна, щоб уникнути зайвих витрат, оскільки ще нереалізова-

не майно — це вилучені кошти із банківського обігу. Виходячи з інтересів заставодержателів, тобто банків, спеціалісти-оцінювачі вважають доцільним оцінювати об'єкти застави за вартістю за умов вимушеного продажу, а саме, за *ліквідаційною вартістю* [4].

В «Нормах професійної діяльності оцінювачів» УТО (Українського товариства оцінювачів) дається наступне тлумачення цього поняття: «*Ліквідаційна вартість* — це вартість, за якою об'єкт оцінки міг би бути проданий на відкритому конкурентному ринку, якби термін його реалізації був коротшим від «розумно довгого» для даного виду об'єктів на даному ринку» [3]. Із наведених понять ринкової та ліквідаційної вартості випливає, що остання завжди нижча, а різниця їх рівнів обумовлена передусім фактором часу.

У «Національному стандарті оцінки № 2» рекомендується при оцінці для цілей застави визначати *ринкову вартість*. При цьому рекомендацій по врахуванню специфіки оцінки для цілей застави у національних стандартах немає [5]. Згідно із міжнародною практикою оцінки, з ціллю застави банківських кредитів визначають, *заставну вартість*. У Міжнародних стандартах оцінки, присутнє таке визначення: «Заставна вартість — (mortgage lending value, MLV) — це вартість майна, визначена оцінювачем, що проводить обачну оцінку майбутньої реалізаційної вартості майна з урахуванням довготривалих стійких аспектів майна, нормальних і локальних умов ринку; поточного використання і відповідних альтернативних варіантів використання майна» [6].

У міжнародній банківській практиці, заставну вартість враховують при оцінці кредитних ризиків позичальника, вона впливає на кредитний рейтинг позичальника. У вітчизняній практиці банки враховують при формуванні резервів під кредитні ризики та оцінці кредитоспроможності позичальників, тільки вид застави та адекватний їй клас застави [7].

В Україні ще не сформовано цілісного погляду щодо методології оцінки забезпечення застави. В міжнародній практиці застосовується міжнародний стандарт оцінки № 4 «Оцінка з ціллю застави», в Росії уже розроблено та запропоновано уряду проект Федерального стандарту оцінки «Оцінка з ціллю застави», в українській законодавчо-нормативній базі про оцінку з ціллю застави згадується тільки в НСО № 2 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав», у такому контексті «при оцінці об'єктів з ціллю застави визначається ринкова вартість».

Поняття ринкової вартості достатньо прозоре та зрозуміле. На практиці застосовується багато апробованих методів, способів та методик її визначення. Ринкова вартість — це вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки, в конкурентних ринкових умовах. Але реалізація предметів застави, в більшості випадків, відбувається не у ринкових умовах, а в умовах «вимушеної реалізації», і при цьому основна ціль банку — повернути (компенсувати) кошти вкладені у кредит.

Оцінка активів з ціллю застави, як хеджуючого інструмента кредитних ризиків, повинна здійснюватись виходячи із найбільш імовірного варіанту реалізації майна в умовах дефолтної ситуації. Як свідчить зарубіжний досвід, для цього найдоцільнішим є впровадження у вітчизняну практику оцінки з ціллю застави, **ви-значення заставної вартості**.

Відмінність заставної вартості від ринкової полягає у наступному:

- ринкову вартість визначають оцінювачі тільки на даний момент часу, висновок про ринкову вартість майна, актуальний тільки протягом певного періоду часу, вказаного у звіті про оцінку майна;
- заставну вартість, у міжнародній практиці, визначають із врахуванням довгострокових стійких тенденцій ринкової ціни майна, тому розмір заставної вартості актуальний протягом всього періоду дії кредитної угоди;
- заставну вартість визначають із врахуванням (виключенням) спекулятивних факторів, що впливають на формування ринкових цін об'єкту застави.

**Заставна вартість** — це найімовірніша грошова сума, яку можна отримати для задоволення вимог банку в результаті реалізації предмету застави. Доцільно обчислення заставної вартості здійснювати, безпосередньо кредитними працівниками банків. Базовою для розрахунку заставної вартості слід застосовувати ринкову вартість, визначену незалежним оцінювачем та зафіксовану у «Звіті про оцінку майна».

Заставну вартість визначають, виходячи із прогнозованого варіанту звернення стягнення на заставне майно. При цьому, заставна вартість розглядається як сума, виручена від продажу предмета застави, за мінусом втрат і збитків, пов'язаних із зверненням стягнення на предмет застави і його реалізацією.

Важливо, особливо в українських реаліях, при обчисленні заставної вартості враховувати ті фактори, які могли б знизити кредитний ризик банків, а саме — спекулятивну складову у ринковій ціні та прогноз імовірної вартості застави на весь період дії кредитної угоди. Прогноз імовірної вартості застави доцільно проводити виходячи із макроекономічних факторів, попиту, пропозиції, ліквідності, прогнозу інфляції. Прогноз спекулятивної (кон'юнктурної) складової — можливий через співставлення приросту загального рівня доходів населення та ринкової ціна на об'єкт застави (особливо актуально у випадку оцінки нерухомості).

**Отже, визначення заставної вартості доцільно проводити за таким алгоритмом:**

1. базою для визначення заставної вартості приймається ринкова вартість майна на дату оцінки;

2. подальша задача — прогноз можливих змін ринкової вартості протягом дії кредитного договору та імовірного періоду звернення стягнення на предмет застави;

3. оцінка та обчислення величини імовірного процента спекулятивної складової в ринковій вартості об'єкта застави;

4. оцінка впливу неринкових умов реалізації на вартість продажу майна.

Для підвищення ролі застави у мінімізації кредитних ризиків банків доцільно:

- удосконалити практику координації співпраці банків із незалежними оцінювачами (забезпечення незалежності оцінювача; співпраця із оцінювачами високої фахової підготовки);

- проведення моніторингу та постійної, глибокої аналітичної роботи щодо угод купівлі-продажу на всіх сегментах ринку;

- регламентація питань оцінки застави банківських кредитів на законодавчо-нормативному рівні, а саме — розробка та прийняття національного стандарту «Оцінка з ціллю застави», розробка та впровадження на рівні НБУ інструкції по роботі із заставами в комерційних банках та методики обчислення заставної вартості.

### *Література*

1. Закон України «Про заставу» від 2 жовтня 1992 року із змінами і доповненнями.

2. *Мишкін, Федерік С.* Економіка грошей, банківської справи і фінансових ринків / Пер. з англ. С. Панчишин, Г. Стеблій, С. Стасишин. — К.: Основи, 1998. — 963 с.

3. Загальні засади оцінки майна і майнових прав. Національний стандарт оцінки № 1: Затв. Постановою КМУ від 10 вересня 2003 р. № 1440.

4. *Галасюк В. В.* Кредитование под залог и ликвидационная стоимость: Под. ред. Губенко С. А. — Днепропетровск: Наука и образование, 2000. — 89 с.

5. Оцінка нерухомого майна. Національний стандарт оцінки № 2: Затв. постановою КМУ від 28 жовтня 2004 р. № 1442.

6. Міжнародні стандарти оцінки. Стандарт № 4. «Оцінка для забезпечення позик, заставних, боргових зобов'язань». — Міжнародний комітет по стандартах оцінки майна, 1994.

7. Положення про порядок формування та використання резервів для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями банків: Постанова Правління Національного банку України від 6.07.2000 року № 279, зі змінами від 6.07.2007.

*Стаття надійшла до редакції 17.06.09.*

УДК 336.648

**О. Ф. Вітт**

аспірант без відриву від виробництва  
кафедри банківських інвестицій,  
ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьмана»

## ДОСВІД ЛІЗИНГУ В США: МОЖЛИВОСТІ ДО ЗАСТОСУВАННЯ У ВІТЧИЗНЯНІЙ ПРАКТИЦІ

Анализируется существующая практика проведения лизинговых операций компаниями в США. Рассматриваются такие вопросы, как история развития лизингового бизнеса США, доля лизинга в финансировании оборудования, международный лизинг в США.

The existing practice of conducting leasing operations by companies in the USA is being analyzed. Such issues as the history of US leasing business development, leasing share of equipment financing, international leasing in the USA are being examined.

**Ключові слова:** *лізинг, лізингодавець, лізингоодержувач, лізинг у США, лізингові компанії США, лізингова послуга, історія лізингу.*

У процесі інтеграції України в світову економічну систему національна економіка стає все більш відкритою для руху товарів і капіталів. У таких умовах проблема знаходження таких економічних рішень, які дозволять країні уникнути негативних наслідків цього процесу, має особливе значення.

Потенційний попит на лізингові послуги в Україні оцінюється фахівцями Світового банку від 12 до 80 млрд дол. США. Ці розрахун-