

Оценка для кредитования: сущность, проблемы и пути их решения

А.А. Слуцкий

член экспертного совета методического журнала «Банковское кредитование», кандидат технических наук (г. Москва)

Александр Анатольевич Слуцкий, a.sloutsky@gmail.com

Введение

Тезис о том, что итоговая величина стоимости, которая должна быть указана в отчете об оценке, зависит от цели оценки, был сформулирован Frederic M. Babcock еще до профессиональной институализации оценки¹. Более того, Frederic M. Babcock указывал на то обстоятельство, что цель оценки определяет необходимость использования в ее процессе тех или иных расчетных методов и техник.

В 60–70-е годы прошлого века Richard U. Ratcliff неоднократно указывал на то, что принципиальной целью любой расчетной оценки стоимости является принятие решения, необходимого для устранения той или иной проблемы [2].

Позднее, в 1997 году, Max Kummerow отметил, что «Если этот шаг (определение проблемы, которую призвана разрешить оценка. – А.С.) не сделан должным образом, то (в процессе оценки. – А.С.) оценщик может стремиться к ложной цели и получить число, которое, более вероятно *введет в заблуждение*, нежели поможет клиенту» [3].

В 1985 году Terry V. Grissom поставил вопрос еще основательнее: «В спорах о стоимости часто ускользает из виду следующее важное обстоятельство: назначение оценочного анализа состоит в рассмотрении проблемы, требующей решения. ... Никто

не станет продолжать пользоваться услугами доктора, который всегда назначает аспирин, не выявляя причины боли. Оценщики находились в заблуждении, заостряя внимание на цели оценочного задания без рассмотрения его функции» [2]. Ключевым тезисом в этой цитате представляется то, что не только цель оценочного задания влияет на результат оценки, но, что может быть еще более важно, на результат оценки оказывает влияние «причина боли» заказчика (пользователя) оценки, задача, которую он хочет решить, – функция оценки².

Альтернативно автором настоящей статьи ранее было высказано мнение о том, что ключевая роль в постановке оценочной задачи должна отводиться не оценщику, а заказчику (потребителю) оценочной услуги (см. [4]). Это тем более очевидно в случаях, когда заказчика (потребителя) оценочной услуги можно однозначно определить как квалифицированного. Такими квалифицированными потребителями, очевидно, являются (или, скорее, должны и могут являться) банки, для которых оценка стоимости предметов залога – одна из главных составляющих элементов комплексной системы риск-менеджмента.

В целом такая постановка вопроса согласуется с представлением, отраженным, например, в соответствующем разделе RICS Red Book, посвященном оценкам для

¹ См., например, Miller N. G., Jr. and Markosyan S. The academic roots and evolution of real estate appraisal // Appraisal Journal. 2003. April.

² Другими словами, этот тезис можно сформулировать следующим образом: необходимо определиться относительно того, является оценка абстрактной деятельностью по определению «рыночной или иной стоимости» объекта оценки (как это определено в законодательстве) или целью оценки (как и любой другой профессиональной деятельности) все-таки является удовлетворение некоторых потребностей заказчиков и потребителей результатов этой деятельности (что, казалось бы, представляется достаточно очевидным).

целей обеспечения ссуд [5], где однозначно определено, что при оценках для обеспечения ссуд оценщик должен выполнить инструкции кредитора – заказчика (потребителя) оценки (если они не противоречат требованиям стандартов оценки), включая использование форматов отчетов, предоставляемых кредиторами.

В этих условиях систематические и регулярные неудачи банковского риск-менеджмента, связанные с нереализацией предметов залога на публичных торгах, и обусловленное этим вынужденное оставление в банках явно непрофильных для них активов (от недостроенных объектов девелопмента до участков локальных железнодорожных веток и технологического оборудования по переработке туш крупного рогатого скота), по мнению автора настоящей статьи, представляются в первую очередь результатом не собственно неадекватной оценки рыночной стоимости, которую выдают независимые оценщики, а отсутствия четкой постановки задач оценки перед оценщиками, то есть отсутствия установления «причин боли». В итоге все «причины боли пытаются лечить одним и тем же аспирином», именуемым рыночной стоимостью в самом общем ее понимании, но такие «врачевания» закономерно терпят неудачу и рождают разного рода взаимные претензии:

- обвинения оценщиков в непрофессионализме и ангажированности перед заемщиками со стороны банков;
- обвинения банков в покушении на «святая святых» – профессиональную независимость – со стороны оценщиков.

Естественно, что такая ситуация никоим образом не содействует «лечению», поскольку не приводит к созданию каких-либо «новых лекарств», кроме упомянутой рыночной стоимости в ее «универсально аспириновом» проявлении.

В настоящей статье выделено несколько функций, на выполнение которых должна быть направлена оценка предметов залога при банковском кредитовании. На основании этого, с одной стороны, показана закономерность неудач банковского

залогового риск-менеджмента, игнорирующего необходимость дифференцированного подхода к выполнению этих функций. С другой стороны, показано, что адекватное решение задач банковского залогового риск-менеджмента требует определенных подвижек в «оценочном сознании», которые должны иметь (достаточно тонкий) методологический характер.

О «причинах боли» при оценке залогов в процессе банковского кредитования

Для начала следует особо отметить, казалось бы, банальное обстоятельство, заключающееся в том, что процесс банковского кредитования не заканчивается выдачей ссуды, сопровождаемой предварительной оценкой стоимости ипотечного залога, о которой, в том числе и с подачи банковских специалистов, стало принято говорить как об оценке для целей залога (или оценке для залога). Выдачей ссуды этот процесс только начинается.

Далее, на этапе администрирования и погашения кредита, нужно контролировать процесс исполнения должником обязательств по кредитному договору, отслеживать состояние залога и его стоимость. Поскольку сколько-нибудь существенных особенностей оценки предмета залога, выделяющих ее относительно оценки на предыдущем этапе, нет, этот этап мы не рассматриваем.

Но самое главное, до начала общемирового экономического кризиса, мягко говоря, игнорировалось или скромно замалчивалось то, что на третьем этапе кредитного процесса при нарушении должником своих обязательств необходимо обращать взыскание на предмет залога в основном в судебном порядке, а в случае получения положительного для себя судебного решения пытаться продать его на публичных торгах. Однако после начала мирового экономического кризиса уже на этапе судебных процессов стали обнаруживаться очень серьезные упущения залогового риск-менеджмента, допущенные еще на этапе заключения договоров о залоге. Эти упущения и привели к многочисленным непро-

дажам предметов залога и последующим оставлениям предметов залога у залогодержателей и их накоплению на банковских балансах. Более того, когда эти негативные явления стали явными и привлекли внимание регулятора (Центрального банка Российской Федерации; далее – Банк России), банки стали бояться инициировать процессы обращения взыскания на предметы залогов и массово начали осуществлять реструктуризации и пролонгации проблемных ссуд³.

Тем не менее будем идти по порядку и сначала рассмотрим две функции оценки предмета залога, которые имеют место на предкредитном этапе при рассмотрении кредитной заявки.

Предкредитный этап

Необходимо специально отметить, что ни законодательные требования, ни руководящие документы Банка России не содержат какие-либо нормы, обязывающие проводить независимую оценку рыночной стоимости предмета залога ни на предкредитном этапе, ни на этапе администрирования и погашения ссуды. Такое требование содержится только в Федеральных стандартах оценки (далее – ФСО) (п. 7 ФСО № 2), обязательных к применению только субъектами оценочной деятельности. Соответственно, можно уверенно утверждать, что такое понятие, как «оценка для целей залога», в общегражданском законодательстве и банковском регулировании отсутствует. Кроме того, даже в том случае, когда такая оценка осуществляется с соблюдением требований оценочного законодательства (Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ФСО), она имеет исключительно рекомендательный характер, то есть отражает волю кредитора (но не заемщика, вынужденного нести при этом дополнительные затраты).

В обобщенном виде ситуация, связанная с оценкой предмета залога на предкре-

дитном этапе, представлена на схеме (см. рис. 1). Необходимо отметить, что такая ситуация не является результатом каких бы то ни было руководящих указаний или требований. Скорее, ее можно определить как сформированную на основе интуитивных представлений, содержащих определенные элементы оптимизации трудозатрат, связанных с установлением всех необходимых стоимостно-ценовых характеристик предмета залога, которые необходимы на этом этапе кредитного процесса.

Как следует из схемы (см. рис. 1), в сложившейся практике банковского кредитования на предкредитном этапе выделяются две функции оценки предмета залога:

- (условно) первая – учетно-финансовая. Выполнение этой функции является полностью внутренним делом банка-залогодержателя;
- (условно) вторая – финансово-юридическая – определяет отношения залогодателя и банка-залогодержателя.

Тем не менее в соответствии со сложившейся практикой обе эти функции имеют своим «ядром» величину рыночной стоимости. В зависимости от типичного срока рыночной экспозиции до продажи (менее или более 180 дней соответственно) справедливая стоимость предмета залога принимается равной либо рыночной стоимости, либо ликвидационной стоимости (как известно, представляющей собой некоторую долю от рыночной стоимости). Путем умножения рыночной стоимости на коэффициент дисконтирования (залоговый дисконт) определяется оценка предмета залога – цена исполнения договора о залоге.

Именно это и представляет собой интуитивную оптимизацию процесса стоимостных оценочных процедур, о которой было уже упомянуто: на основании единого значения рыночной стоимости определяются все стоимостно-ценовые характеристики предмета залога.

³ Представляется, что именно указанные проблемы с фактической невозможностью продажи предметов залога, а не абстрактно-позитивные желания банков пойти навстречу заемщикам, не по своей вине попавшим в затруднительное положение, являются истинными причинами массовых реструктуризаций проблемных ссуд в период кризиса, фактические объемы которых, а следовательно, и реальное финансовое состояние банков и в настоящее время не известны никому, включая регулятора.

1. Учетно-финансовая функция оценки предмета залога		2. Финансово-юридическая функция оценки предмета залога	
справедливая стоимость предмета залога	рыночная стоимость предмета залога	оценка предмета залога	
то, исходя из чего банк-залогодержатель: 1) формирует резерв на возможные потери 2) отражает внебалансовую оценку предмета залога	то, что обязан оценивать оценщик при оценке для цели залога (см. ФСО № 1)	цена исполнения договора о залоге	
определяется банком-залогодержателем самостоятельно	определяется оценщиком	определяется соглашением сторон договора о залоге	
исходя из сложившейся практики банковской деятельности <i>справедливая стоимость предмета залога</i> принимается равной или рыночной стоимости предмета залога, или ликвидационной стоимости предмета залога, то есть той же <i>рыночной стоимости предмета залога</i> , умноженной на ликвидационный коэффициент (<i>Кл</i>), различный для разных типов имущества ($Kл = 0 \dots 1$), исходя из типичного срока экспозиции предмета залога до продажи: мене 180 дней или более 180 дней соответственно ⁴		исходя из сложившейся практики банковской деятельности <i>оценка предмета залога</i> определяется умножением <i>рыночной стоимости предмета залога</i> на коэффициент дисконтирования (<i>Кд</i>), различный для разных типов имущества ($Kд = 0 \dots 1$)	
необходимость такого алгоритма определения <i>справедливой стоимости предмета залога</i> нормативными актами вообще не установлена ⁵		необходимость такого алгоритма определения <i>оценки предмета залога</i> нормативными актами вообще не установлена	
В российской практике банковского кредитования (в отличие, например, от США и Великобритании, где это является жестким требованием банковских регуляторов) необходимость оценки <i>рыночной стоимости предмета залога</i> на предкредитном этапе (этапе рассмотрения кредитной заявки) и этапе администрирования и погашения кредита не определяется какими-либо нормативными актами, в том числе нормативными актами Банка России. Такая необходимость установлена только Федеральным стандартом оценки № 1, не имеющем силу для банковской деятельности			

Рис. 1. Две функции оценки предмета залога на предкредитном этапе⁶

Рассмотрение финансово-учетной функции – определение справедливой стоимости предмета залога – заслуживает отдельного внимания. Здесь скажем только, что справедливая стоимость предмета залога, определение которой дано в соответствующем нормативном документе Банка России, отличается от определений (и оценочного, и учетно-бухгалтерского, и МСФО) и справедливой, и рыночной стоимости. Оно, скорее, ближе к определению базы «ожидаемой рыночной стоимости» (projected market value) в

RICS Red Book (см. [27]), поскольку содержит ссылку на событие, которое должно произойти не на дату оценки при завершении на эту дату периода рыночной экспозиции объекта оценки (как это имеет место в определении рыночной и справедливой стоимости), а в течение 180 дней после даты оценки, когда маркетинг объекта только начинается. Последнее автоматически закладывает необходимость учета ликвидности предмета залога, чего явно не требуется при определении и рыночной, и справед-

⁴ См., например, *Абросимов Н. В., Дуранин М. Ю.* Правовой аспект регулирования залоговых отношений в условиях экономического кризиса // *Экономические стратегии.* 2008. № 08.

⁵ В частности, с равным успехом можно исходить из требований, предъявляемым к определению справедливой стоимости как оценочными стандартами, так и стандартами финансовой отчетности.

⁶ Схема составлена автором настоящей статьи исходя из практического опыта.

ливой (в любом ее понимании) стоимости. Это как минимум свидетельствует о необоснованности подхода определения справедливой стоимости предмета залога через рыночную (или через ликвидационную как производную от рыночной) стоимость, а как максимум – о его ошибочности, поскольку делаемые при этом допущения представляются чрезвычайно неопределенными. Помимо этого, требования, предъявляемые международными стандартами (и оценочными, и МСФО) к определению справедливой стоимости, имеют явные различия со стандартами определения рыночной стоимости. Тем не менее, учитывая, что определение справедливой стоимости предмета залога является сугубо внутренним делом каждого отдельного банка⁷, этот вопрос в настоящей статье не рассматривается.

Однако стремление к максимизации справедливой стоимости предмета залога, что позволяет максимизировать сумму кредита и (или) минимизировать резерв на возможные потери в условиях, показанных на схеме, представленной на рисунке 1, порождает стремление к максимизации рыночной стоимости предмета залога. А последнее, в свою очередь, оказывает влияние на финансово-юридическую функцию оценки предмета залога на предкредитном этапе, поскольку через максимизированную рыночную стоимость определяет величину оценки предмета залога в договоре о залоге.

Мы уже отмечали, что на практике величина оценки предмета залога определяется путем уменьшения рыночной стоимости предмета залога, определенной в отчете об оценке, на некоторый понижающий коэффициент. Однако на этапе роста цен на активы, имевшем место до кризиса и сопровождавшемся беспрецедентной кредитной экспансией, оценка рыночной стоимости предметов залога имела чрезмерно либеральный характер: из всех возможных методов и техник оценки использовались исключительно такие, которые давали максимальные

(в том числе и откровенно нереалистичные) численные значения. Дополнительно к этому разгон кредитной экспансии приводил к постоянному снижению отрицательной разницы между оценкой предмета залога и рыночной стоимостью и даже ее обнулению. Проблемы с резервированием на возможные потери при этом (псевдо)устранялись уже искусственным завышением рыночной стоимости в отчетах об оценке.

Обычная практика залогового риск-менеджмента при этом была следующей. В случае потребности заемщика в кредите в 100 единиц и наличии предмета залога с более-менее реалистичной рыночной стоимостью в 100 единиц изготавливался отчет об оценке рыночной стоимости в 200 единиц, значение такой «рыночной стоимости», как правило, указывалось в договоре о залоге, а отчет об оценке этой «рыночной стоимости» прилагался к договору. Напомним, что этот отчет служил обоснованием величины справедливой стоимости предмета залога. Последнее позволяло соблюсти «условие нулевого резервирования» (сумма кредита = 0,5 × справедливая, то есть рыночная, стоимость предмета залога), но записать в договоре о залоге оценку предмета залога в 100 единиц, что позволяло «реалистично» рассчитывать на возможность получения 100 единиц в случае продажи предмета залога в процессе обращения на него взыскания. Однако судебная практика в процессе развития кризисных явлений показала иное, о чем речь пойдет далее.

В целом же нельзя признать, что в настоящее время функция оценки стоимости предметов залога на предкредитном этапе (и последующем) организована и реализуется в приемлемом виде. Но ключевая роль в организации этой функции принадлежит банкам. При этом нельзя сказать, что здесь можно найти однозначные решения всех проблем.

В частности, ранее⁸ на основании представлений А.И. Артеменкова мы сфор-

⁷ В соответствии с нормативными требованиями Банка России порядок определения справедливой стоимости разрабатывается каждым банком самостоятельно.

⁸ См. Карпенко В. П., Слуцкий А. А. Оценка залогов: время перемен // Методический журнал «Банковское кредитование». 2010. № 5 (33).

Два подхода к определению стоимости залоговых активов в банковской деятельности

Подход к стоимости залога в банковской деятельности	Описание	Характеристика	Результат
Мягкий, пассивный	Стимулирование процессов роста кредита, создания и накопления капитала за счет механической фиксации цен на активы	Проциклическая политика, неизбежно увеличивающая амплитуду кредитных и бизнес-циклов, должна иметь следствием периодические кризисы и списания с банковских балансовых счетов	Неконтролируемая ревальвация реального и финансового капиталов Финансовая нестабильность в периоды коррекции цен на активы
Жесткий, активный	Сдерживание процессов роста кредитной активности и накопления реального капитала за счет измерения стоимости реального капитала	Ациклическая политика, невосприимчивая к цикличности кредита и цен на активы, способна предотвращать кризисы, отражает устойчивые значения стоимости активов	Контролируемая девальвация реального и финансового капиталов

мулировали два диаметрально противоположных макроэкономических подхода к определению стоимости залоговых активов в банковской деятельности (см. табл. 1).

Можно сказать, что в период до кризиса банковская залоговая практика ориентировалась на «мягкий» позитивистский вариант, и в настоящее время негативные результаты выбора такого варианта до конца неизвестны.

Однако и механическая ориентация на второй вариант, который используется, например, в Германии, не является простой и очевидной. Дело в том, что в Германии такая ориентация в оценке стоимости ипотечной недвижимости определена на законодательном уровне и все банки, действующие на территории этой страны, обязаны ей подчиняться, что формирует единую институциональную конкурентную среду⁹. В России такого сегодня нет.

Внедрение же такой залоговой политики в отдельно взятом банке чревато для него самовытеснением с рынка на этапе роста цен на залогопригодные активы, поскольку условия кредитования в таком банке будут заведомо жестче (а стало быть, хуже для заемщиков), чем в банках, использующих «мягкий» подход. Зато устойчивость такого банка на этапе спада и стагнации цен на активы не будет вызывать сомнений.

В настоящее время представляется оптимальным некий компромиссный вариант, в соответствии с которым процесс оценки стоимости предметов залога на предкредитном этапе осуществляется в соответствии с общепринятыми принципами и стандартами оценки рыночной стоимости. С одной стороны, определение стоимости предмета залога в рыночной базе, то есть в условиях ее фундаментальных нормативных ограничений, на предкредитном этапе

⁹ Подробнее о системе оценки предметов ипотеки в Германии см.: *Слуцкий А. А.* «Скромное обаяние» стоимостной залоговой политики банка // *Методический журнал «Банковское кредитование»*. 2010. № 5 (33) и № 6 (34).

(и последующем) полностью соответствует здравому смыслу, поскольку никакие конкретные условия сделки по продаже предмета залога на тот момент не определены, а вероятность необходимости обращения взыскания на предмет залога априори оценивается невысоко (иначе кредит не может быть выдан). С другой стороны, это полностью отвечает естественному желанию банков минимизировать резервирование на возможные потери в соответствии с рамками, определенными регулятором. Это, в частности, является одним из источников роста капитализации банковской системы (особенно в условиях необходимости снижения процентной ставки кредитования – источника формирования резервов), который позволяет не ограничивать рост кредитных вложений в экономику, то есть имеет очевидные макроэкономические эффекты.

Однако, помимо этого, практика искусственного «раздувания» стоимости предметов залога должна и может быть пресечена введением некоторых здравых ограничений, например, на величину ставок капитализации (не менее типичных ставок кредитования, имеющих место в конкретное время в конкретном месте), норм предпринимательской прибыли (на уровне типичной доходности чистого (fee), а не спекулятивного девелопмента, как это принято сейчас, что в полной мере соответствует принципу замещения) и т. д. В принципе такие ограничения могут вводиться и отдельными банками самостоятельно, а наличие/отсутствие таких ограничений, очевидно, может являться индикатором рискованности кредитной политики каждого конкретного банка для регулятора и владельцев¹⁰.

Однако представляется, что эта проблема должна стать предметом серьезного внимания «финансовых» властей и банковского регулятора. Определенную позитивную роль в решении этой проблемы могут сыграть банковские ассоциации разных уровней.

Тем не менее, по мнению автора настоящей статьи, сегодня главную проблему оценки для кредитования представляет собой функция оценки на этапе обращения взыскания на предмет залога.

Этап обращения взыскания на предмет залога

Хотя и предполагалось, что такая проблема существует, она стала очевидной только во время развития кризисных явлений в 2008–2009 годах, когда резко ухудшилось качество кредитов в масштабах всей банковской системы России и появилась необходимость в обращении взысканий на предметы залога в массовом порядке (см. [13]).

В частности, опыт одного из крупнейших российских банков, который, по всей видимости, был и остается наиболее активным «взыскателем залогов», связанный с особенностями рассмотрения дел в суде, касающихся обращения взыскания на предметы залога, обобщенный на середину 2009 года, показан в таблице 2.

В таких условиях в середине 2009 года практически единственным результатом судебных процессов повсеместно являлось определение начальной продажной цены предмета залога на публичных торгах, равной оценке предмета залога в договоре о залоге. Однако надо учесть сказанное ранее об алгоритме определения величины оценки предмета залога, при котором эта величина принималась равной более-менее реалистичной оценке рыночной стоимости на момент заключения договора о залоге. В то же время стало очевидным, что на рынке пропала ликвидность (ранее практически полностью имевшая кредитное происхождение), а величины рыночных цен обвалились, по крайней мере, на несколько десятков процентов.

Одновременно «неожиданно» стало ясно, что в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (часть 1) оценка залога является существенным

¹⁰ В здоровой части практики американского ипотечного кредитования предусмотрена в том числе ответственность совета директоров учреждения финансовых услуг за разработку и осуществление программы и политики оценки предметов ипотеки. Об этом новая статья автора: *Слуцкий А. А.* Особенности стоимостной залоговой политики американских банков // Методический журнал «Банковское кредитование». 2011. № 5 (39), № 6 (40); 2012. № 1 (41).

*Проблемы, возникающие при рассмотрении в судах споров, касающихся обращения взыскания на предмет залога*¹¹

Проблема	Вывод
Суду требуется конкретная цифра – «рыночная стоимость»	Определять ликвидационную стоимость для целей залога практически бесполезно
То обстоятельство, что срок реализации недвижимости с торгов ниже нормальных сроков экспозиции, судом игнорируется	
Судьи не желают вникать в вопросы оценки	Стоимость можно считать как угодно, но называть ее надо «рыночная стоимость» «Стопка бумаг» может быть любой, но называться она должна «Отчет об оценке», то есть иметь статус документа доказательственного значения для суда
По существу вопросы оценки судом не рассматриваются	
Для судей нет авторитетов в оценочном сообществе	Привлечение в судебном процессе на своей стороне авторитетных в оценке лиц (представителей компаний) в качестве оценщиков и экспертов лишено практического смысла

условием договора о залоге и изменить ее величину без воли залогодателя, не прибегая к судебным процедурам, проблематично. Ответчику-залогодателю достаточно было представить в суде отчет об оценке, подтверждающий, что рыночная стоимость предмета залога не более-менее реалистичная, указанная как оценка предмета залога, а фигурировавшая в отчете об оценке, составленном до заключения договора о залоге, то есть завышенная относительно более-менее реалистичной до двух раз (на момент обращения на него взыскания, хотя и снизилась в связи с кризисом, но не более, как пытались утверждать представители банков-залогодержателей, а менее чем в два раза), для того, чтобы суд, сопоставив доказательства залогодателя с цифрой, указанной в качестве оценки пред-

мета залога в договоре о залоге, представляющей свободное волеизъявление сторон, в рамках своей компетенции назначил начальную продажную цену предмета залога на публичных торгах, равной его оценке в договоре о залоге, и игнорировал доводы залогодержателя о том, что фактическая рыночная стоимость предмета залога намного ниже. Кроме того, обнаружилось, что, с точки зрения судов, оставление предмета залога у залогодержателя в случае его непроджи на первых и повторных торгах является полностью эквивалентным реализации предмета залога способом получения удовлетворения требований залогодержателя «из стоимости предмета залога»¹² и абсолютно не рассматривается судом в качестве «ущемления» прав залогодержателя¹³.

¹¹ Таблица составлена на основании информации, приведенной А. Бактимировым. См.: Бактимиров А. Взаимодействие с оценочными компаниями в рамках проблемных проектов : выступление на Втором международном конгрессе «Становление, развитие и перспективы оценочной деятельности в России», проходившем 26–27 ноября 2009 года в городе Москве. URL: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=7&Id=3221&ContId=400#m2>

¹² Еще одним способом получения удовлетворения требований залогодержателя «из стоимости залога» является его получения из страхового возмещения в случае гибели предмета залога.

¹³ Подробнее см.: Слуцкий А. А. Оценка залогового имущества: проблемы стоимости // Методический журнал «Банковское кредитование». 2010. № 2 (30).

В результате выяснилось, что «пороки» системы оценки предмета залога на предкредитном (первом) этапе (см. рис. 1) привели к необходимости постановки на балансы банков непрофильных активов не только с нереалистичными балансовыми оценками, но и в целом ряде случаев к необходимости возместить залогодателям разницу между нереалистичной ценой оставления и фактической суммой задолженности.

В совокупности эти и иные обстоятельства¹⁴ и привели к фактической нецелесообразности для банков начинать процессы взыскания просроченной задолженности через обращение взыскания на предметы залога и, как следствие, к либеральным реструктуризациям просроченных ссуд. Но такую практику нельзя считать приемлемой, поскольку она явно искажает принципы ответственного банковского кредитования.

Нужно отметить, что в последнее время (возможно, в том числе и в связи со снижением числа судебных исков банков) суды стали более внимательно относиться к проблеме назначения начальной продажной цены, например, назначать стоимостные экспертизы, исследовать соотношение рыночной стоимости предмета залога и его оценки на момент заключения договора о залоге, а в одном (известном автору настоящей статьи) случае «Сбербанк России», дойдя (по инициативе залогодателя) до Верховного Суда Российской Федерации, сумел отстоять требование о назначении начальной продажной цены предмета залога, равной его ликвидационной стоимости, определенной судебным экспертом¹⁵.

Тем не менее в настоящее время такие случаи являются скорее исключением, чем общим алгоритмом рассмотрения в судах соответствующих споров (который в целом остался таким, как представлено в таблице

2), следовательно, вопрос о соответствии результатов оценки решению конкретной задачи – оценке для кредитования – остается остро актуальным.

Однако принципиальным является следующее игнорируемое доселе обстоятельство: невзирая на то, что в плане оценки стоимости речь по-прежнему ведется о предмете залога, функция оценки по сравнению с предкредитным (и последующим) этапом кардинально меняется. Речь уже должна вестись не о рыночной стоимости в абстрактной сделке с нормативно определенными характеристиками, а о полностью конкретной сделке по продаже предмета залога с публичных торгов в форме аукциона на повышение: иной механизм попросту не предусмотрен существующим законодательством¹⁶.

Постановка «диагноза»

Рассмотрим подробнее алгоритм процесса продажи предмета залога посредством публичных торгов. В качестве примера покажем внесудебный порядок обращения взыскания (см. табл. 3)¹⁷.

Следует отметить, что такой алгоритм, включая ценовые и временные параметры, жестко определен в существующем законодательстве и не может быть изменен. При этом срок экспозиции в обязательном порядке составит максимум 75 дней для движимого имущества, на десять дней больше (85 дней) – для недвижимого, а минимальная цена, по которой должен быть продан предмет залога вне зависимости от типа имущества (с учетом обязательного повышения цены на аукционе) составляет ~ 70 процентов от его рыночной стоимости. Существенно, что подлежат игнорированию состояние рынка, состояние предмета залога, любые типичные сроки экспозиции

¹⁴ Помимо указанных недостатков, отложенным убытком следует считать обязанность банка, имеющего особый порядок налогообложения – по уплате НДС с полной суммы, которая будет получена при фактической продаже предмета залога.

¹⁵ См. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 2 февраля 2010 года № 38-В09-9.

¹⁶ То же можно сказать и в отношении, например, оценки для целей приватизации государственного и муниципального имущества, реализации арестованного имущества в рамках исполнительного производства и т. п., то есть рассматриваемая здесь задача имеет более общий характер.

¹⁷ Более подробно об этом процессе см. *Слуцкий А. А.* Оценка предмета залога при внесудебном порядке обращения взыскания // Методический журнал «Банковское кредитование». 2010. № 3 (31).

*Последовательность действий и временные ограничения процесса обращения
взыскания на предмет залога во внесудебном порядке*

Действие	Срок экспозиции	Цена предмета залога	Примечания и выводы
1. Направление залогодержателем залогодателю уведомления о начале обращения взыскания на предмет залога	Начало отсчета срока экспозиции	Равна рыночной стоимости, определенной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности	По цене, равной рыночной стоимости, залогодержатель может: <ul style="list-style-type: none"> • оставить предмет залога себе (кроме земельных участков) • самостоятельно продать предмет залога • заключить договор с комиссионером, выбранным по своему усмотрению
2. Первые торги	Назначаются: <ul style="list-style-type: none"> • для движимого имущества – через 45 дней после направления уведомления • для недвижимого имущества – на десять дней больше 	Равна 80 процентам от рыночной стоимости, определенной в отчете независимого оценщика (строка 1) $НПЦ_1 = 0,80 \times PC$	–
3. Повторные торги	Назначаются через месяц после первых торгов, то есть: <ul style="list-style-type: none"> • для движимого имущества – через 75 дней после направления уведомления • для недвижимого имущества – на десять дней больше (85 дней) 	Равна 68 процентам от рыночной стоимости: на 15 процентов меньше начальной продажной цены на первых торгах $НПЦ_2 = 0,85 НПЦ_1 = 0,85 \times 0,80 \times PC = 0,68 \times PC$	Для движимого имущества 75 дней являются сроком сокращенной экспозиции для цены, равной 68 процентам от рыночной стоимости Для недвижимого имущества – на десять дней больше (85 дней)
4. Оставление предмета залога у залогодержателя	Не позднее, чем через месяц после объявления несостоявшимися повторных торгов, то есть: <ul style="list-style-type: none"> • для движимого имущества – через 105 дней после направления уведомления • для недвижимого имущества – через 115 дней после направления уведомления 	Равна ~ 61 проценту от рыночной стоимости: на 10 процентов меньше начальной продажной цены на повторных торгах $ЦО_{пз} = 0,90$ $НПЦ_2 = 0,90 \times 0,85 \times НПЦ_1 = 0,90 \times 0,85 \times 0,80 \times PC = 0,61 PC$	

Примечание.

НПЦ – начальная продажная цена.

PC – рыночная стоимость.

ЦО_{пз} – цена оставления предмета залога у залогодержателя.

и т. д., то есть все абсолютные и относительные показатели эластичности и ликвидности. Все эти характеристики должны (и фактически могут) быть учтены исключительно в величине рыночной стоимости предмета залога.

При судебном порядке обращения взыскания:

- алгоритм с трудом укладывается во временные рамки на этапе проведения судебных слушаний (может потребоваться прохождение нескольких инстанций);
- отсутствует первый этап (извещение залогодержателя);
- начальная продажная цена устанавливается судом исходя из рыночной стоимости, то есть не должна значительно отличаться от рыночной стоимости или быть равной ей (с учетом всего сказанного относительно разных вариантов возможного развития событий в ходе судебных процессов).

В остальном алгоритм реализации предмета залога (временные и ценовые параметры) на публичных торгах такой же¹⁸.

Из таблицы 3 следует, что срок, за который предмет залога *должен быть продан*, составляет 75 дней для движимого имущества и 85 дней для недвижимого имущества. Особо подчеркнем, что исходить надо именно из обязательности продажи предмета залога, что должно исключить из процесса определения начальной продажной цены любого рода рассуждения о вероятном характере продажи – эта вероятность гарантированно должна быть равна 100 процентам (или логически близка к 100 процентам), по крайней мере на повторных торгах. При этом мы исходим из того, что оставление предмета залога у банка-залогодержателя является неприемлемым для него исходом и действия банковского

риск-менеджмента должны быть направлены на предотвращение такого исхода. Это обстоятельство является ключевым в дальнейшем анализе: «болью» заказчика и потребителя оценки – банка-залогодержателя является именно продажа предмета залога, иной исход (оставление предмета залога у залогодержателя в результате завышенной начальной продажной цены) – следствие (при прочих равных) нерешенной оценочной задачи.

Сказанное, по мнению автора настоящей статьи, убедительно свидетельствует о том, что функция оценки «той же самой» рыночной стоимости того же самого предмета залога на этапе обращения на него взыскания резко контрастирует с функцией оценки рыночной стоимости на предкредитном (и последующем) этапе. Соответственно, и функция оценки должна состоять не в абстрактном («фетишистском») определении рыночной стоимости (как бы самой по себе, соответствующей только нормативному определению и некоторым возможным требованиям банков), а конкретно для обеспечения продажи предмета залога хотя бы на повторных торгах. При этом из оценочного анализа должны быть удалены все нормативно-абстрактные рассуждения, поскольку процесс проведения торгов жестко нормативно определен. Более того, нормативно определены и соотношения рыночной стоимости (в конкретном ее понимании применительно к обстоятельствам продажи), конкретных ценовых параметров первых, повторных торгов и оставления предмета залога у залогодержателя (по правилам договора купли-продажи).

Однако, представляется, что существующая практика российской оценки как минимум не в полной мере позволяет адекватно решить указанную проблему.

¹⁸ Согласно имеющейся у автора настоящей статьи информации в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации рассматриваются соответствующие поправки к законодательству, полностью унифицирующие процесс продажи предметов залога на публичных торгах вне зависимости от порядка обращения взыскания на предмет залога (судебный или внесудебный). В случае судебного порядка в том числе предлагается первые торги начинать с цены, равной 80 процентам от рыночной стоимости, определенной судом. Это, в частности, позволяет «унифицировать» рассмотрение процесса реализации предмета залога, за исключением того, что при внесудебном порядке обязательным является ограниченный по времени этап предварительного уведомления залогодателя, а при судебном – неограниченный по времени этап судебных процессов.

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. *Miller N. G., Jr. and Markosyan S.* The academic roots and evolution of real estate appraisal // *Appraisal Journal*. 2003. April.

2. *Grissom T. V.* Value definition: Its place in the Appraisal Process // *Appraisal Journal*. 1985. April.

3. *Kummerow M.* Logical steps in property valuation // *Appraisal Journal*. 1997. January.

4. *Слуцкий А. А.* «Скромное обаяние» стоимостной залоговой политики банка // *Методический журнал «Банковское кредитование»*. 2010. № 5 (33) и № 6 (34).

5. UK Practice Statement 3 (UKPS 3). Valuations for loan facilities. RICS Valuation Standards 2008. 6th edition.

6. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 1) : приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 256.

7. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 2) : приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 255.

8. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

9. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 1) : приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 256.

10. *Абросимов Н. В., Дуранин М. Ю.* Правовой аспект регулирования залоговых отношений в условиях экономического кризиса // *Экономические стратегии*. 2008. № 08.

11. UK PS 3.3. Projected Market Value (PMV) of residential property. RICS Valuation Standards. 6th edition. 2007.

12. Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО).

13. *Карпенко В. П., Слуцкий А. А.* Оценка залогов: время перемен // *Методический журнал «Банковское кредитование»*. 2010. № 5 (33).

14. *Артеменков А. И.* Методологические и макроэкономические пути развития оценочной политики : презентация выступления на республиканском семинаре «Современные проблемы методологического обеспечения оценки имущества»,

проходившем 5 февраля 2010 года в городе Саранске. URL: <http://www.sroroo.ru/index.php?tfull=1&stationid=1C0D8BF3-735C-424C-896E-09D819FAC069&cz=7929CF15-9D85-4523-BF8E-5565C987147D&channelid=7E82B6F7-2208-4DC4-8436-7FE-41FC9733B>

15. *Слуцкий А. А.* Особенности стоимостной залоговой политики американских банков // *Методический журнал «Банковское кредитование»*. 2011. № 5 (39), № 6 (40); 2012. № 1 (41).

16. *Бактимиров А.* Взаимодействие с оценочными компаниями в рамках проблемных проектов : выступление на Втором международном конгрессе «Становление, развитие и перспективы оценочной деятельности в России», проходившем 26–27 ноября 2009 года в городе Москве. URL: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=7&Id=3221&ContId=400#m2>

17. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.

18. *Слуцкий А. А.* Оценка залогового имущества: проблемы стоимости // *Методический журнал «Банковское кредитование»*. 2010. № 2 (30).

19. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 2 февраля 2010 года № 38-В09-9.

20. *Слуцкий А. А.* Оценка предмета залога при внесудебном порядке обращения взыскания // *Методический журнал «Банковское кредитование»*. 2010. № 3 (31).

21. Международные стандарты оценки IVSC, 2010.

22. *Слуцкий А. А.* Методика определения ликвидационной стоимости // *Методический журнал «Банковское кредитование»*. 2010. № 4.

23. *Трофимова М.* Особенности оценки залоговых объектов недвижимости в условиях кризиса // *Методический журнал «Банковское кредитование»*. 2010. № 1.

24. *Симановский А.* Три урока для надзора // *Банковское обозрение*. 2011. № 1.

25. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 3) : приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 254.

26. International Valuation Standards Board. International Valuation Standard 103 «Bases of Value». Proposed New International Valuation Standards. Exposure Draft, Published June 2010.

27. Appraisal Foundation. Third Exposure Draft of proposed changes for the 2012. 13th edition of the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice and Request for Public Comment. 2010. September 29.

28. UK Practice Statement 3 (UKPS 3). Valuations for loan facilities. UK appendix 3.1.

Protocol for valuation and appraisal of land and buildings for commercial secured lending. RICS Valuation Standards 2008. 6th edition.

29. International Valuation Standards Board. International Valuation Standard 104. Scope of Work. Proposed New International Valuation Standards. Exposure Draft, Published June 2010.

30. Михайлец В. Б. Способ согласования результатов определения рыночной стоимости методами различных подходов к оценке // Вопросы оценки. 2010. № 3.

Окончание статьи в следующем номере

* * *



LAW FIRM
nektorov, saveliev
& partners

+7 (495) 646 81 76
contacts@nsplaw.ru
www.nsplaw.ru

ОБЗОР НЕКОТОРЫХ ПРАВОВЫХ ПОЗИЦИЙ ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 10. 01. 2012

Е. Знаменская – юрист юридической фирмы «Некторов, Савельев и Партнеры»

А. Киселев – юрист юридической фирмы «Некторов, Савельев и Партнеры»

I. При реконструкции АЗС требуется проведение государственной экспертизы проектной документации (Общество «Приморнефтепродукт» VS Департамент земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края. Дело ВАС № 8640/11*)

Обществу «Приморнефтепродукт» (далее – Общество) на праве собственности принадлежит операторная АЗС. Обществу было выдано разрешение на реконструкцию указанного объекта. В ходе проверки Департамент земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края обнаружил, что реконструкция осуществляется в отсутствие положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Признавая незаконным постановление о привлечении к административной ответственности, суды первых двух инстанций пришли к выводу, что в отношении автозаправочных станций отсутствует необходимость проведения государственной экспертизы проектной документации.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации (далее – ВАС РФ) судебные акты отменил, в требованиях Обществу отказал, сославшись на следующее. Государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для реконструкции не требуется получение разрешения на строительство. Для проведения реконструкции операторной АЗС требуется получение разрешения на строительство. Следовательно, проектная документация и инженерные изыскания этого объекта подлежат государственной экспертизе. При этом, указав ВАС РФ, само по себе наличие разрешения на реконструкцию автозаправочной станции не освобождает общество от исполнения обязанности по проведению государственной экспертизы проектной документации объекта.

II. В случае неточного определения собственником вида разрешенного использования земельного участка регистрирующий орган должен определить этот вид исходя из характера деятельности собственника и назначения расположенных на участке объектов недвижимости. Кадастровая ошибка может быть исправлена в любое время, пока она содержится в кадастре (Общество «Учебно-опытное хозяйство № 1» VS Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области и других. Дело ВАС № 12651/11)

Общество «Учебно-опытное хозяйство № 1» (далее – Общество) обратилось в суд с заявлением об оспаривании действий Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области (далее – Управление) по определению вида разрешенного

Продолжение на с. 77

* Подробнее с материалами дел вы можете ознакомиться на официальном сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации <http://www.arbitr.ru/>