

Федеральный закон от 03.07.2016 № 362-ФЗ¹, вступивший в силу 4 августа, предоставил Банку России право проводить экспертизу предмета залога. Редакция «Банковского кредитования» собрала спектр мнений экспертов, как в связи с этим изменятся условия работы банков. В любом случае нужно будет внести изменения в заключенные до 4 августа договоры залога, что представляет собой отдельную проблему. Как поменяются принципы оценки (в частности, нематериальных активов), какие «кадровые» вопросы связаны с принятыми нововведениями и почему необходимо внести изменения во все кредитные договоры?

Экспертиза предметов залога передана Банку России: какими будут последствия?

Рассматриваемая мера вызвана необходимостью для регулятора понимать состояние активов и пассивов кредитной организации, в том числе достаточность резервов на возможные потери. Экспертиза будет заключаться в установлении фактического наличия предмета залога и его осмотре, а также должно быть вынесено суждение о его стоимости. Кредитная организация должна формировать резервы с учетом результатов экспертизы, проведенной регулятором.

По закону уполномоченные представители регулятора могут получать информацию о деятельности заемщиков и осматривать предмет залога, принятого банком в качестве обеспечения. Также закон обязывает банки предусматривать во внутренних документах способы содействия в получении такими уполномоченными документов и информации о предмете залога, принятого в качестве обеспечения по ссуде, и деятельности заемщика проверяемого банка. Документы необходимы для осмотра предмета залога по месту его

¹ «О внесении изменений в статьи 72 и 73 Федерального закона "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и статью 33 Федерального закона "О банках и банковской деятельности"».

нахождения и ознакомления с деятельностью заемщика и (или) залогодателя, не являющегося заемщиком по данной ссуде.

Банк России хочет взять на себя работу оценщиков?

По словам Асиль Аль Дахер, директора департамента маркетинга и развития офиса швейцарской оценочной компании Swiss Appraisal в России и СНГ, ощутить реальное действие этого нововведения пока никто не успел. На рынке финансовых услуг ходят полярные мнения. Кроме банкиров, больше всего этот вопрос озаботил представителей рынка профессиональной независимой оценки. И это неслучайно, ведь оценка залогов в структуре рынка оценочных услуг России занимает порядка 30%.

Принятый закон дает регулятору право проводить переоценку любого залога по кредиту, оценка которого будет признана необъективной экспертами и аналитиками самого Банка России, то есть истиной в последней инстанции будет именно та стоимость залога, которую назовет госфинрегулятор. Создание механизмов надзора за объективностью оценки залогов — необходимая мера, но чрезмерная регуляция деятельности залоговых департаментов банка может привести к тому, что залоговики и независимые сертифицированные оценщики будут вообще отстранены от оценки и мониторинга стоимости залогов для целей кредитования. В таком случае и у первых, и у вторых изымают существенную долю работы, что, в свою очередь, снижает репутацию специалистов по оценке, ведь, по сути, государство этим законом выражает свое недоверие к их работе.

«Как специалист, имеющий многолетний опыт организации процессов взыскания кредитной задолженности в корпоративном и розничном блоках в банках как с иностранным, так и с государственным капиталом, могу определенно заявить, что подходы к определению стоимости залога актуальны не только с точки зрения формирования резервов, но и при организации работы в самом банке, — говорит Елена Егорова, директор юридического центра «Партнер» в Краснодаре. — Это будет очень сложный переходный период. И связан он не только с переработкой юридической документации и увеличением трудозатрат, но и с последствиями для кредитной организации при расхождении в определении стоимости залогового имущества. В своей практике при работе с проблемными активами нам очень часто приходилось сталкиваться с оценками, которые, мягко говоря, не отвечали рыночным реалиям, и, кстати, требуется отме-

Экспертиза предметов залога передана Банку России: какими будут последствия?

тить, что данные оценки были сделаны и “крупными” оценочными компаниями. Поэтому логично, что регулятор, анализируя такие же оценки, решил “навести порядок” через косвенный механизм уточнения порядка формирования резервов».

Требования об обеспечении постоянного доступа к предмету залога предлагается включать в кредитные договоры, хотя в обтекаемой формулировке закона об этом пока ничего не сказано. Осмотр объектов будут проводить и залоговики, и представители Банка России. Кто будет оплачивать их работу? — задается вопросом Асиль Аль Дахер. Скорее всего, залогодатель. Такое «зарегулирование» может привести к тому, что юридические лица станут меньше обращаться за кредитами в банки, а будут искать сторонних инвесторов, что в конечном итоге ударит по деятельности самих же банков.

Банк России обязуется не разглашать результаты своих ревизий без согласия всех заинтересованных сторон. Эта мера абсолютно оправданна, если учесть, что в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» написано, что оценщик обязан хранить конфиденциальную информацию. При этом формулировка «за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами» довольно обтекаема и не имеет под собой конкретики, а механизм возмещения нанесенного ущерба не прописан. Закрепить этот момент документально и более четко, наверное, не будет лишним.

Пункт о том, что коммерческий банк должен быть информирован о деятельности заемщика сам и обязан по запросу Банка России проинформировать о ней регулирующий орган, при практическом применении может вступать в явный конфликт с требованием, указанным выше. В теории если сотрудники Банка России хотят осмотреть залоговое имущество, залогодатель вполне законно может не разрешить это сделать, причем отказ этот может быть оформлен письменно, и с точки зрения закона ревизоры действительно не имеют права что-либо досматривать. Совсем необязательно в этом случае существуют какие-то нарушения, просто правообладатель может не раскрывать информацию о своей деятельности непрофильному органу, считает Асиль Аль Дахер.

«Существующие законодательные нормы в области оценки и мониторинга стоимости залогового имущества представляются нам несколько недоработанными, говорит она. — Поэтому российским регуляторам имеет смысл познакомиться с западным опытом по схеме взаимодействия “клиент–банк–оценщик”. Так, например, западные регулирующие органы не стремятся раздуть вокруг себя огромный

Требования об обеспечении постоянного доступа к предмету залога предлагается включать в кредитные договоры, хотя в обтекаемой формулировке закона об этом пока ничего не сказано.

аппарат, который, к сожалению, очень быстро коррумпируется и теоретически может терять свою эффективность. За рубежом с доверием относятся к “старым” игрокам, которые годами доказывали, что готовы добросовестно сотрудничать с государством.

В России же сегодня наблюдаем обратное. На авторитет сертифицированных оценщиков никто не обращает внимания, но все стремятся за ними перепроверить, из-за чего суть оценочной деятельности теряет всякий смысл, а цепочки госструктур, бесконечно дублирующих функции друг друга, приводят к контрпродуктивности работы всей финансовой системы. Здесь вполне достаточно того, что свой надзор осуществляют залоговые департаменты банков и залогодатели.

В Соединенных Штатах Америки, например, отчет об оценке, выполненный в соответствии с международными стандартами, никогда не будет подвергнут сомнению и его не будут прогонять через несколько регулирующих органов. В Европейском союзе и США отчет об оценке — вполне понятный продукт консалтинговой деятельности. Там выстроена правильная кооперация “залогодатель–оценщик–залоговик”, при которой бизнес работает четко и прозрачно.

Российская система в этом плане далека от совершенства, но хорошим ориентиром ее развития могут стать европейская и американская модели банковской системы, в которых одну из ключевых ролей играют профессиональные независимые оценочные компании. Именно институт независимой оценки позволяет сглаживать те острые углы, которые могут проявляться при возникновении различий в мнениях сторон сделки по кредитованию».

Оценочное сообщество, банки и регулятор — это только верхний уровень участников процесса оценки банковских залогов. Существует и вторичный уровень: это и страховые компании, и налоговая служба, и коллекторские организации, и многие другие, кто опосредованно ощутит на себе изменения законодательства.

Появятся новые подходы к оценке залога

Вот что думает по поводу новых норм закона эксперт по залоговому обеспечению Дмитрий Минимулин:

«Внедрение регулятором механизма экспертной оценки параметров залогового обеспечения через профсуждение — закономерное развитие системы банковского надзора от правил к принципам. Очевидно, что невозможно на каждую ситуацию написать регламент, который бы регулировал порядок работы с залогом. Безусловно,

Экспертиза предметов залога передана Банку России: какими будут последствия?

принципы в головах, а не на бумаге, и пройдет время, прежде чем произойдет гармонизация представлений о применении принципов, касающихся оценки залогового обеспечения. Но и не делать шаги в этом направлении невозможно. Затягивание этого перехода, на мой взгляд, — одна из причин, приведшая регулятора к идее создания собственного оценочного подразделения и движению по пути “диктования условий работы, а не выработки правил и подходов”, следование которому не может не приводить к адекватному управлению залоговым риском.

На примере рассматриваемых изменений в части проверки стоимости залоговых портфелей банков можно предположить, что регулятор стремится привить рынку идею о самостоятельности суждения о стоимости залога коммерческим банком. Это означает, что банк должен быть готов защитить стоимость залога перед регулятором, в случае если у последнего будут обоснованные сомнения в ее корректности. Иными словами, методы массовой оценки стоимости имущества должны применяться только к активам с однородными характеристиками, например квартирам, автомобилям.

А для защиты стоимости по комплексным объектам оценки на первое место выходят не одни только профессиональные способности защищающего, но в совокупности с коммуникативными. Это очень дорогая система управления залоговым риском, так как получается “бутиковая” работа с массой разнородных активов. Как только эта или иная идея (приходится только догадываться) “прорастет” в массы, появится первая методология исполнения этого принципа.

Например, для ведения дискуссий потребуется площадка со своими правилами, чтобы обсуждение не превратилось в решение частных задач любой из сторон. С точки зрения банков вынесенная на нейтральную территорию дискуссия позволяет не вкладывать в нее деньги, не заниматься администрированием и не погружаться в еще одну небанковскую историю. Это один из вариантов развития управления через принципы. Наверняка на рынке будут банки, которые не захотят обсуждать залоговые риски своих клиентов публично и постараются решить вопросы в индивидуальном порядке в процессе проверки регулятором».

Кроме того, Дмитрий Минимулин отмечает, что Банк России никогда не проверяет только стоимость обеспечения. Проверка залога всегда проводится в комплексе с другими мероприятиями по проверке деятельности кредитной организации. Более того, залоговые проверки во вторую очередь. Лукавством будет считать, что залог выполняет первичную роль в обеспечении возвратности кредита.

Банк должен быть готов защитить стоимость залога перед регулятором, если у последнего будут обоснованные сомнения в ее корректности. Иными словами, методы массовой оценки стоимости имущества должны применяться только к активам с однородными характеристиками, например квартирам, автомобилям.

Но когда по финансовому анализу пропустили проблему, то, конечно, возникает мысль взыскать долги за счет заложенного имущества. Однако и в этой ситуации регулятор давно сформировал подход и методику по актуализации стоимости обеспечения на ежеквартальной основе.

Система регулирования работы с залогами включает ежеквартальную переоценку. Сегодня банки в качестве основного подхода используют максимальную автоматизацию ежеквартальной переоценки имущества, в основу которой положена идея, что имущество обесценивается незначительно за период в 1–2 квартала, поэтому стоимость просто подтверждается. Полной переоценке подлежат залоговые объекты, с которыми произошли существенные изменения, и качественная настройка системы контроля залогового риска является свидетельством более качественного контроля за изменением состояния залога, чем когда такого контроля нет. Отметим, что речь не только про процедуру осмотра залога и верификацию количественно-качественных характеристик имущества, но и про мониторинг его экономических, юридических и технических характеристик, которые должны быть выявлены на этапе рассмотрения имущества в качестве залогопригодного. При всей сложности системы последующего контроля за залогами подтверждение стоимости залога невозможно делать из квартала в квартал, поэтому в кредитных организациях с адекватным управлением залоговым риском переоценка всего залогового портфеля проводится минимум один раз в год.

Помимо рассмотрения вариантов будущего, полезно задаться вопросом: а так ли критично для банков суждение регулятора о стоимости залогов? Вопрос актуален тем, что далеко не все залоговые объекты используются для расчета резервов на возможные потери по ссудам и приравненной к ней задолженности. Банки, как правило, — разумные хозяйствующие субъекты и не кредитуют в ломбардной логике. Коммерческий банк нацелен на зарабатывание прибыли от кредитования стабильно работающих организаций. «Предполагать, что регулятор нацелен на сокращение количества действующих банковских лицензий, так же странно, как и то, что коммерческие банки нацелены на всевозможные схемы по выводу капитала, нарушению законодательства по легализации и т.п. с применением залогового имущества», — говорит Дмитрий Минималин.

Состав и последовательность принятия имущества в качестве залогового обеспечения с позиции расчета резервов подробно указаны в гл. 6 Положения Банка России от 26.03.2004 № 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные

Если раньше банки острее использовали нематериальные активы для целей залога и применения их для расчета резервов, то теперь Банк России официально подтверждает свою компетенцию верифицировать и такие залоговые объекты.

Экспертиза предметов залога передана Банку России: какими будут последствия?

потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности». Лишь незначительная часть залогового портфеля учитывается при расчете резервов. Более точные данные всегда уникальны для каждого отдельного банка. Одной из возможностей для коммерческих банков в этой ситуации является то, что теперь у регулятора появилась возможность верифицировать стоимость нематериальных активов. И если раньше банки осторожнее использовали нематериальные активы для целей залога и применения их для расчета резервов, то теперь Банк России официально подтверждает свою компетенцию верифицировать и такие залогов.

Нематериальный актив и его стоимость — достаточно дискуссионный залог, но теперь в этой дискуссии будет участвовать регулятор, что точно будет обогащать область оценки на предмет новых методов оценки и расширения практики залога нематериальных и неимущественных залогов. Это особенно актуально в свете того, что многие бизнесы целиком или частично становятся виртуальными и все большую ценность приобретают электронные каналы продаж, базы данных, системы управления процессами и отношениями с клиентами и многое другое. Расширение спектра залогопригодных активов поставит перед банковским сообществом вопрос о той выборке верифицируемых залогов, которую будет отслеживать регулятор.

«Далее только практика покажет, как регулятор будет использовать новые полномочия по формированию профсуждения о стоимости, — полагает Дмитрий Минимулин. — Если регулятор будет давать свое мнение только по отдельным видам залогов, например только по недвижимому имуществу, которое применяется для расчета резервов, — тогда это дубина против банков, и все рассуждения, что это новый механизм повышения качества банковского бизнеса, — профанация. Но если регулятор будет давать профсуждение о стоимости оборудования, ценных бумаг и нематериальных активов, которые не обязательно используются для расчета РВПС, тогда такие меры можно признать профилактическими, а не хирургическими и тренд перехода к принципам будет соблюдаться. При этом с расширением спектра залогов возникнет и другой вопрос — достаточности штатных сотрудников регулятора для проверки столь широкого спектра залогов.

С одной стороны, Банк России будет вынужден накапливать компетенцию по различным отраслям в привязке к методам оценки стоимости залога, а с другой стороны — это может привести к увеличению бюджета на содержание соответствующей команды специалистов по проверке стоимости залогов в Банке России, увеличению административных расходов и всех прочих управленческих над-

С расширением спектра залогов возникнет и другой вопрос — достаточности штатных сотрудников регулятора для проверки столь широкого спектра залогов.

строек. Хотя в это верится с трудом, но здесь начнет действовать экономический механизм регулирования штатной численности и достаточности компетенций, когда регулятор при принятии решения будет отвечать на вопрос, действительно ли наращивание затрат на содержание широкой экспертизы оправдано с точки зрения контроля за качеством залоговых портфелей банков. С высокой вероятностью ответ будет отрицательный, так как первичным источником возвратности долга является все же стабильная деятельность организации заемщика и уже вторичным — качественные и количественные характеристики залогового обеспечения».

Хотелось бы отметить также еще один кадровый аспект законодательной инициативы, а именно: можно ли использовать отказ Банка России принять мнение банка о стоимости имущества как основание для изменения или оптимизации залоговой службы или риск-управляющего подразделения по причине несоответствия?

Расширение возможностей Банка России по верификации стоимости залогов касается только отчетности по российским стандартам, в то время как отчетности по международным стандартам это не должно коснуться.

Однозначного ответа на этот вопрос, по словам Дмитрия Минимулина, сейчас нет, однако в перспективе такой персональный риск имеет смысл учитывать. Одна из первых идей, которая придет в головы управляющих залоговым риском, — при формировании банком мнения о стоимости брать за основу отчет об оценке. На этапе применения отчета оценщика для обоснования стоимости залога перед регулятором неизбежно встанет вопрос о качестве этого отчета. Практика такова, что за 2015 г. регулятор направил в саморегулируемые организации оценщиков (СРОО) более 100 жалоб на качество отчетов, и тенденция роста количества жалоб сохраняется.

Учитывая персональную ответственность оценщика при подписании отчета об оценке, количество «подписантов всего и вся» резко сократится, а дальше у банков и оценщиков появится следующая дилемма: у оценщика — не делать оценку с заданным результатом, а у банка — просчитывать вероятность защиты своего суждения как с учетом отчета оценщика, так и самостоятельно.

«Рассуждение будет неполным, — отмечает Дмитрий Минимулин, — если не учитывать, что, с точки зрения банков, расширение возможностей Банка России по верификации стоимости залогов касается только отчетности по российским стандартам, в то время как отчетности по международным стандартам это не должно коснуться». В целом он констатирует: предложенные новации изменят рынок оценки в приложении к банковским залогами. Появятся новые подходы к пониманию ценности залога, расширится их спектр и методическая база по их обслуживанию, наконец, это скажется на экспертах, работающих с залогами.

Экспертиза предметов залога передана Банку России: какими будут последствия?

«Учитывая, что закон направлен на создание механизмов проверки наличия и оценки Банком России имущества, являющегося предметом залога, а также механизма ознакомления с деятельностью заемщика и залогодателя в целях совершенствования банковского надзора, возможно предположить, что регулятором будет разработан нормативный акт, предусматривающий методологические подходы, которыми должны будут следовать служащие Банка России и кредитных организаций», — предполагает Екатерина Тютюнникова, главный юрисконсульт отдела правового сопровождения банковских операций и сделок юридического управления Департамента правового обеспечения и сопровождения деятельности ВПБ.

Что же делать банкам сейчас?

По мнению Дины Бесчастных, заместителя директора юридического департамента ОАО «МСП Банк»: «Поскольку указанные в законе требования относятся к залогоу, наличие которого влияет на формирование кредитной организацией резервов на возможные потери по ссудам, кредитным организациям необходимо внести требуемые ст. 33 Федерального закона от 03.07.2016 № 362-ФЗ условия о проверке залога и залогодателя сотрудниками Банка России во все соответствующие договоры залога. Исходя из существа приведенных новых норм закона, если залог не принимается во внимание при формировании резервов, наличие таких условий в договоре залога не требуется. Поскольку дополнительное обеспечение по кредиту в виде залога может возникнуть в любой момент до полного исполнения кредитных обязательств, включение указанных в законе условий в кредитные договоры представляется целесообразным без исключений вне зависимости от того, имеется ли обеспечение в виде залога, учитываемого при формировании резервов на возможные потери по ссуде, на текущий момент.

Отдельной проблемой для банков будет внесение изменений в заключенные до 4 августа 2016 г. кредитные договоры и договоры залога. Как указано в переходных положениях закона, в отношении договоров, заключенных до этой даты, данные положения применяются с 31.12.2016.

Таким образом, во все кредитные договоры и договоры залога, продолжающие свое действие на конец 2016 г., нужно будет внести изменения, что возможно только по соглашению сторон. Отказ от заключения соответствующих соглашений со стороны заемщиков и залогодателей окажется определенным правовым риском для кредитной организации, которая в таком случае будет вынуждена оценить риск, возможные последствия и свои дальнейшие действия в отношении таких договоров». 