

УДК: 336.7

О. Л. Руда,

к. е. н., доцент кафедри фінансів та кредиту Вінницького національного аграрного університету, м. Вінниця

ЗАСТАВА ЯК ОДНА ІЗ ФОРМ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПОВЕРНЕННЯ БАНКІВСЬКИХ ПОЗИЧОК

O. Ruda,

Ph.D in economic sciences, assistant professor, the head of finance and credit department,
Vinnytsia National Agrarian University, Vinnytsa

PLEDGE AS A FORM OF SECURITY FOR THE REPAYMENT OF BANK LOANS

У статті розглядаються проблеми кредиту і кредитних відносин, які є невід'ємною складовою економічної системи України. Сфера кредитування безпосередньо пов'язана з потребами розвитку національного виробництва. Знаходячись у центрі сучасного грошово-фінансового господарства, обслуговуючи інтереси господарюючих суб'єктів, кредит опосередковує зв'язки між державою, банком, товаровиробниками і населенням. Кредитні відносини мають сприяти подоланню економічної кризи в країні і забезпечувати прогресивний розвиток вітчизняного товарного виробництва. В період розвитку кризових явищ в економіці спостерігається різке збільшення частки проблемних кредитів у кредитних портфелях банків. Окрім, ефективної оцінки кредитоспроможності позичальника одним із факторів зниження кредитного ризику виступає забезпечення кредиту.

На даний час для банківської системи характерним є фіксоване співвідношення між сумою кредиту та заставною вартістю забезпечення.

Тому, одним з дискусійних питань, що виникають у кредитних відносинах є визначення оптимального співвідношення кредит – застава, враховуючи при цьому всі фактори впливу.

У зв'язку з цим обраний напрямок досліджень є актуальним та має практичне значення.

The paper addresses the problem of credit and credit relations, which are an integral part of the economic system of Ukraine. Lending directly linked to the needs of the national production. Situated in the center of modern monetary and financial management, serving the interests of businesses, credit mediate relations between the state, banks, producers and the public. Credit relations should contribute to the economic crisis in the country and ensure the progressive development of the domestic commodity production.

During the period of economic crisis, a sharp increase in the share of bad loans in banks' loan portfolios. In addition, an effective evaluation of the creditworthiness of the borrower one of the factors reducing credit risk is collateral.

Currently, the banking system is characterized by a fixed ratio between the loan amount and collateral value software.

Therefore, one of the controversial issues that arise in credit relationships is to determine the optimum ratio of loan - mortgage, taking into account all the factors of influence.

In this regard, the selected line of research is important and has practical value.

Ключеві слова: кредит, застава, банк, майно, кредитор, заставодавець, заставадержатель, договір.

Keywords: loan, mortgage, bank, property, lender, mortgagor, mortgagee, contract.

Постановка проблеми. Оцінка об'єктів застави повинна здійснюватися незалежним експертом або галузевими спеціалістами при визначенні вартості унікальних або специфічних об'єктів. Проте професійна думка експертів відносно вартості об'єктів застави не є гарантією того, що цей об'єкт перейде до іншого власника за ціною, яка вказана у звіті. При здійсненні застави, застава ціна об'єктів застави може бути меншою за вартість, яку визначено незалежним експертом. Банк беручи в заставу об'єкти застави може зменшувати їх вартість визначену у звіті незалежним експертом, це зумовлено врахуванням витрат пов'язаних з реалізацією об'єкта оцінки та інших факторів. Впровадження в практику методики, яка б дозволила використовувати існуючі підходи у сукупності, дозволить більш якісно проводити оцінку застави.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вивченню проблеми заставного забезпечення кредиту приділяється значна увага науковців. Актуальним теоретичним та методологічним підходом до вивчення даної проблеми присвячено роботи Г. Харрісона, В.В. Галасюка, В.В. Галасюка, Е.С. Стоянової, Д.А. Петрова, М.В. Помазанова, Б.А. Семененка, В.Ю. Рослова, О.Н. Щербакова тощо. Як правило, дослідження у даному напрямку носять фрагментарний характер.

Постановка завдання. Розробка підходу до визначення оптимального співвідношення суми кредиту до забезпечення з метою страхування банком виникнення кредитних ризиків, пов'язаних з ймовірністю втрати позичальником можливості виконання своїх кредитних зобов'язань або з небажанням їх виконувати.

Виклад основного матеріалу. Одним із найпоширеніших у банківській практиці видів кредитного забезпечення є застава. Застава - це вид забезпечення кредитного зобов'язання, у силу якого кредитор (заставадержатель) має право в разі невиконання боржником (заставадавцем) забезпеченого заставою зобов'язання за кредитним договором одержати задоволення з вартості заставленого майна переважно перед іншими кредиторами. Банк укладає з позичальником окремий договір застави, який є додатком до кредитного договору.

Відповідно до Закону України "Про заставу" предметом застави можуть бути [5]:

- майно та майнові права;

- майно, яке відповідно до законодавства України, може бути відчужено заставодавцем та на яке може бути звернено стягнення;

- майно, яке стане власністю заставодавця після укладення договору застави, у тому числі продукція, плоди та інші прибутки (майбутній урожай, приплід худоби тощо), якщо це передбачено договором.

Не можуть бути предметом застави [5]:

- національні культурні та історичні цінності, що перебувають у державній власності і занесені або підлягають занесенню до Державного реєстру національного культурного надбання;

- вимоги, які мають особистий характер, а також інші вимоги, застава яких забороняється законом;

- об'єкти державної власності, приватизація яких заборонена законодавчими актами, а також майнові комплекси державних підприємств та їх структурних підрозділів, що знаходяться у процесі корпоратизації.

Співробітник кредитного підрозділу банку, який займається оцінюванням і моніторингом застав, проводить ідентифікацію майна, що пропонується в заставу, відповідно до чинного законодавства України. Після цього він визначає ступінь його ліквідності.

Під час вибору предмета застави банківська установа, як правило, віддає перевагу найбільш ліквідному забезпеченню, що має широке коло потенційних покупців і може бути швидко реалізоване у випадку звернення стягнення на предмет застави. У діяльності банківських установ залежно від ступеня ліквідності майно, що пропонується у заставу, може класифікуватися банками в такий спосіб:

1. Рекомендована банком застава [5]:

- Абсолютно ліквідна застава - майнові права на кошти позичальника (поручителя, майнового поручителя), розміщені на депозитному рахунку в банку-кредитори, у т. ч. депозитні сертифікати банку.

- Високоліквідна застава - житловий і нежитловий фонд (нерухомість, у т. ч. земельні ділянки) у центральних районах міста; цілісні майнові комплекси виробничих підприємств (структурних підрозділів); нежитловий фонд (виробнича нерухомість, у т. ч. земельні ділянки) у промислових (віддалених від центру, окраїнних) районах міста, що експлуатується; виробниче устаткування (лінії), яке експлуатується; товари (сировина, напівфабрикати, комплектуючі вироби, готова продукція тощо), що мають широкий ринок збуту та складаються у регіоні присутності підрозділів банку; легкові транспортні засоби імпортного виробництва (з терміном експлуатації не більше п'яти років) тощо.

- Ліквідна застава:

- перспективне незавершене будівництво (при цьому обов'язковими умовами є наявність витягу з державного реєстру прав власників нерухомого майна про ступінь готовності об'єкта, готовність - не менше 95%);

- товари (сировина, напівфабрикати, комплектуючі вироби, готова продукція тощо), що мають широкий ринок збуту;

- промислове і торгове устаткування з терміном експлуатації чи виготовлення понад п'ять років;

- устаткування для виробництва продукції, що має специфічний і обмежений ринок збуту;

- вантажні транспортні засоби імпортного і вітчизняного виробництва (з терміном експлуатації не більше п'яти років) та легкові транспортні засоби вітчизняного виробництва (з строком експлуатації не більше п'яти років);

- сільськогосподарська техніка вітчизняного й імпортного виробництва (з терміном експлуатації не більше п'яти років).

2. Застава, що не рекомендована банком [5]:

- Недостатньо ліквідна застава:

- основні фонди виробничого призначення (крім майнових комплексів), що не можуть бути виділені в окремо розміщені одиниці і не мають незалежного енерго-, водо- теплопостачання і під'їзних колій;

- товари (сировина, напівфабрикати, комплектуючі вироби, готова продукція тощо), що мають обмежений строк придатності чи обмежений ринок збуту;

- нерухоме майно сільськогосподарського призначення (за винятком випадків оформлення в заставу цілісних майнових комплексів);

- врожай майбутніх періодів;

- комп'ютерна, побутова та оргтехніка зі строком виготовлення чи експлуатації понад два роки;

- автомобілі зі строком випуску понад 3-5 років та пробігом: для автомобілів іноземного виробництва - понад 150 тис. км, вітчизняного виробництва - понад 70 тис. км;

- залежани (понад рік) товарні запаси, залежана сировина та товари в обігу та переробці, які не користуються попитом;

- будинки або квартири, що знаходяться у приватній власності заставодавця, якщо в них проживають та прописані неповнолітні діти й інваліди;

- майнові права (за винятком майнових прав на депозит), дебіторська заборгованість за якими є простроченою. При цьому варто враховувати, що майнові права за чинними контрактами або договорами рекомендується приймати в заставу тільки як додаткове забезпечення.

3. Застава, що може бути заборонена банком (устаткування оборонної промисловості; авіатранспорт і космічні об'єкти; річкові і морські судна тощо) [5].

Попередній огляд майна, що пропонується у заставу, проводиться співробітником кредитного підрозділу банку разом із співробітником служби безпеки банку (філії) паралельно з ідентифікацією і вибором предмета застави. Водночас вони здійснюють:

- перевірку відповідності адреси, зазначеної в правостановлюючому документі, з фактичною адресою під час візиту на місце;

- візуальний огляд майна й аналіз відповідності складських приміщень умовам збереження (наявність сигналізації, огорожі, охорони тощо);

- звірення технічних характеристик і якісних показників майна з наданою технічною документацією (технічний паспорт, сертифікат тощо);

- визначення місця розташування об'єкта в міській інфраструктурі, доступності для контролю і реалізації (для нерухомого майна);

- оцінювання ринкової привабливості і ліквідності об'єкта, виходячи з попиту та пропозиції на цей об'єкт - чим більше попит, тим більше ліквідний і привабливий об'єкт як забезпечення при кредитуванні.

Кредитний працівник разом із працівниками служби безпеки банку та юридичного підрозділу (та працівниками інших підрозділів, якщо вони призначені керівником установи банку для визначення ліквідності забезпечення кредиту) повинні впевнитись у можливості реалізації забезпечення як додаткового шляху погашення кредиту та процентів [1, с. 132].

Залежно від майна, яке пропонується у заставу, можна виділити заставу (рис. 1): нерухомого майна (іпотека), рухомого майна, майнових прав, цінних паперів, дорогоцінних металів, товарних запасів, шляхових документів та інше.



Рис. 1. Класифікація застави, залежно від майна, що надається у забезпечення

При передачі майна, майнових прав під заставу та їх відчуженні необхідно проводити незалежну оцінку. Обов'язкова незалежна оцінка об'єктів застави збільшує витрати на одержання кредиту тих позичальників, які раніше не користувалися послугами незалежних експертів.

Хоча, з введенням обов'язкової оцінки майна, яке передається під заставу, порядок встановлення вартості майна в договорі застави не змінився, оскільки законом передбачена обов'язковість використання вартості майна, визначеної в результаті проведення оцінки, в якості заставної вартості цього майна [4, с. 167].

Заставну (ліквідну) вартість майна в договорі застави визначають сторони, які його укладають.

В банку встановлювати ліквідну вартість майна повинні спеціалісти, які мають кваліфікацію оцінювача. Оцінювач банку зможе об'єктивно перевірити звіт з оцінки майна незалежного оцінювача, а у випадку встановлення завищеної вартості майна здійснить власні розрахунки щодо визначення заставної (ліквідної) вартості майна.

Збільшення вартості об'єктів застави при проведенні незалежної оцінки здебільшого відбувається у зв'язку із відхиленням від методології оцінки заставного об'єкту. У випадку звернення стягнення на об'єкт застави, вартість якого завищено, можливість здійснення швидкої його реалізації в рахунок погашення зобов'язань боржника суттєво знижує. Аналіз багатьох звітів з оцінки майна незалежних оцінювачів, показує, що в них визначається ринкова, а не ліквідаційна вартість об'єкта оцінки. Основними факторами зменшення вартості майна при здійсненні застави можна назвати [3]:

- невизначеність кон'юнктури ринку на момент можливої реалізації об'єкта застави;

- ступінь зношеності об'єкта застави на момент можливої реалізації (незалежні експерти визначають вартість об'єкту на дату до укладення договору застави);

- витрати на тимчасове утримання об'єкту застави;
- витрати на підготовку майна до продажу;
- малий термін пошуку покупця та ін.

Виходячи з перелічених факторів банки зазвичай зменшують визначену ринкову вартість щонайменше на 30%, хоча не прораховане зменшення ринкової вартості є також не ефективним, тому доцільно було б використовувати при визначенні ліквідаційної вартості об'єкта застави запропоновану нами факторну методику. Дана методика дозволить банку об'єктивно оцінити заставну вартість об'єкта застави, та прослідивши динаміку визначити в середньому точніший відсоток на який має коригуватися ринкова вартість.

Зміст факторної методики визначення ліквідної вартості об'єкта застави полягає в тому, що із всіх факторів, які впливають на розмір та структуру забезпечення виділяють найбільш значимі фактори, оцінюється ступінь їх впливу і виводиться залежність вартості забезпечення від виділених факторів.

Методика передбачає чотири послідовних етапи дій [3]:

1. Визначення кількості факторів, які впливають на розмір і структуру забезпечення.
2. Вибір найбільш значимих факторів (якісний етап аналізу) і характеристика вибраних факторів.
3. Оцінка впливу факторів, визначених на другому етапі, на розмір забезпечення.
4. Визначення ліквідної вартості застави з врахуванням виділених факторів.

За рахунок майна, яке надається позичальником у заставу, заставодержатель має право задовольнити свої вимоги в повному обсязі, що визначається на момент фактичного задоволення, включаючи проценти, відшкодування збитків, завданих прострочкою виконання (а у випадках, передбачених законом чи договором, - неустойку), необхідні витрати на утримання заставленого майна, а також витрати на здійснення забезпеченої заставою вимоги, якщо інше не передбачено договором застави.

Застава, надана банку, припиняється у таких випадках [4, с. 200]:

- з припиненням кредитного зобов'язання, забезпеченого заставою;
- у разі втрати предмета застави, якщо заставодавець не здійснив заміни предмета застави;
- внаслідок реалізації предмета застави;
- через набуття заставодержателем права власності на предмет застави;
- після закінчення строку дії права, що складає предмет застави, та в інших випадках, встановлених законодавством.

Висновки: одним із основних видів забезпечення кредитів банків є застава. У заставу банківською установою можуть прийматися: нерухоме та рухоме майно, майнові права, цінні папери, дорогоцінні метали тощо. При цьому банки повинні особливу увагу звертати на ліквідність предмета забезпечення, можливість оцінювання його вартості та швидкість реалізації, що забезпечить для кредитора мінімізацію ризиків неповернення кредитних коштів та сплати процентів за користування кредитами позичальниками.

Література.

1. Державний комітет статистики України. Статистичний збірник «Діяльність підприємств – суб'єктів підприємницької діяльності». 2007, частина I / за ред. Жук І.М. – 2008. – 252 с. – С. 130 – 150.
2. Лукашевич І.В. / Залог и его оценка в условиях кризиса // И.В. Лукашевич, Т.А. Пустовалова // Журнал «Корпоративные финансы». – 2009. – №2 (10). – С. 70 – 82.
3. Петров Д. А., Помазанов М. В. Кредитный риск-менеджмент как инструмент борьбы с возникновением проблемной задолженности // Банковское кредитование. – 2008. – № 6. http://www.reglament.net/bank/credit/2008_6_article.
4. Проектний аналіз : Навч. посібник. / Рижигов В.С., Яковенко М.М., Латишева О.В. [та ін.]. – К.: Центр учбової літератури, 2007. – 384 с.
5. Про заставу: Закон України від 2 жовтня 1992 року № 2654-ХІІ [Електронний ресурс] / Відомості Верховної Ради України. – Режим доступу до документу : <http://zakon1.rada.gov.ua/>
6. Про порядок погашення зобов'язань платників податків перед бюджетами та державними цільовими фондами: Закон України від 02.12.2010, ВВР, 2011, N 13-14, N 15-16, N 17 [Електронний ресурс] / Відомості Верховної Ради України. – Режим доступу до документу : <http://zakon1.rada.gov.ua/>

References.

1. State Statistics Committee of Ukraine (2008), "Business enterprises - businesses 2007", Statistical Yearbook, vol. 1, pp. 130 - 150.
2. Lukashевич, Y.V. and Pustovalov, T.A. (2009), "Garrison and evaluation of the ego in terms crisis", *Magazine "Corporate Finance"*, vol.2 (10), pp. 70 - 82.
3. Petrov, D.A. and Pomazanov, M.V. (2008), "Loan Risk Management Tool How struggle with emergence problemnoy zadolzhennosti", *Bankovskoe kreditovanie*, , vol. 6, [Online], available at: http://www.reglament.net/bank/credit/2008_6_article (Accessed 11 Sept 2014)..
4. Ryzhykov, V.S. Yakovenko, M.M. and Latysheva, O.V. (2007), *Proektnui analiz* [Project Analysis], Center educational literature, Kyiv, Ukraine.
5. The Verhovna Rada of Ukraine (1992), The Law of Ukraine "On Pledge", available at: <http://zakon1.rada.gov.ua/> (Accessed 11 Sept 2014).
6. The Verhovna Rada of Ukraine (2011), The Law of Ukraine "On the liabilities of taxpayers to budgets and state trust funds", *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, vol 13-14 15-16 17.

Стаття надійшла до редакції 17.09.2014 р.



ТОВ "ДКС Центр"