

**Винаков И.В.**

аспирант специальности кафедры «финансы и кредит»  
Белгородского университета потребительской кооперации  
ilyavin@inbox.ru

# банк – кредит – залог – риск

залог в современной практике  
банковского кредитования

Аннотация

Залог – это один из главных инструментов рыночной экономики и надежный способ защиты интересов кредитора. В современной банковской практике существует множество видов залога. От качества залоговой работы банка напрямую зависит успешность его бизнеса.

**С**пецифика залога по сравнению с другими способами обеспечения обязательств заключается в том, что он носит вещно-правовой характер. Для отнесения к объекту залога имущество должно отвечать таким критериям, как приемлемость качества, возможность контроля и достаточность. В современных коммерческих банках наиболее частое условие при предоставлении кредита – это залог имущества. Тем не менее, и он не может обеспечить достаточную уверенность в защищенности от непредсказуемых событий. Поэтому особое внимание уделяется риску обеспечения кредита. Этот риск проявляется в недостаточном объеме дохода, полученного от реализации предоставленного коммерческому банку объектов залога по кредиту для полного удовлет-

ворения кредитных требований к заемщику.

## **Методы управления риском обеспечения кредита**

К проблеме управления риском обеспечения кредита в современной практике банковского кредитования необходимо подходить комплексно. Сам процесс управления данными видами риска должен включать в себя следующие методы.

1. *Периодический мониторинг заложенного имущества.* Комплекс мероприятий, направленных на обеспечение контроля за количественными, качественными и стоимостными параметрами предмета залога, его правовой принадлежностью, условиями хранения и содержания, то есть мониторинг всех его основных параметров.

банки стараются получить  
в обеспечение  
как можно более

ценный и ликвидный залог

2. *Постоянная переоценка заложенного имущества.* Включает в себя как первоначальную его оценку, так и последующий контроль, поскольку рыночная стоимость заложенного имущества может меняться, меняется и его залоговая стоимость. Следовательно, чтобы контролировать достаточность обеспечения, необходимо постоянно переоценивать его стоимость и при необходимости заключать дополнительные соглашения о новой стоимости имущества либо привлекать новые залоговые объекты.

3. *Диверсификация предмета залога.* Предмет залога должен меняться и предпочтительный предмет залога должен определяться индивидуально в каждом случае. Кроме того, залог должен состоять по возможности из различных видов имущества: товаров, оборудования, недвижимости и т.д. В этом случае риск нивелируется.

4. *Грамотное юридическое сопровождение.* Оно предполагает юридическую экспертизу залогового имущества, включающую отсутствие правовых ограничений на совершение сделок с данным видом имущества и отсутствие установленных коммерческим банком ограничений на совершение сделок с данным видом имущества.

5. *Проверка со стороны службы безопасности,* например на предмет текущей задолженности и повторного залога имущества. Она должна осуществляться регулярно, поскольку случаи недобросовестного поведения заемщиков не являются редкостью и возможны многократные повторные передачи имущества в залог, а также большие задолженности и практика невозврата заемных средств.

6. *Обязательное страхование предмета залога.* Его целесообразно осуществлять на основании договора имущественного или личного страхования. Страхование должно применяться только к определенным рискам, поскольку его основной принцип – страховать риски следует тогда, когда затраты на мероприятие по снижению рисков оказываются дороже страхования.

7. *Постоянное совершенствование квалификации сотрудников залогового подразделения.*

Реализация данных мероприятий позволит оптимизировать банковские операции с залогами, а также снизить риск обеспечения кредита, повысить качество кредитного портфеля и улучшить финансовое состояние и надежность банка.

### ***Риски банка, связанные с принятием залога***

Важным вопросом для российских кредитных организаций является покрытие рисков, связанных с выданным кредитом. Банки стараются получить в обеспечение как можно более ценный и ликвидный залог. Кредитор смотрит

не на ожидаемый денежный поток заемщика, а на существующие активы компании, которые покроют потери в случае невозврата заемных средств.

С момента принятия залога коммерческий банк испытывает следующие виды рисков, связанные с состоянием залогового обеспечения:

- риск неправильной оценки имущества;
- риск утери (или повреждения) имущества;
- риск обесценения имущества;
- риск недостаточного срока экспозиции имущества;
- риск юридических проблем в оформлении имущества в залог;
- риск сложности контроля имущества;
- риск недостаточности информации на момент оформления имущества;
- риск низкой ликвидности имущества;
- риск невозможности взыскания имущества;
- риск признания сделки недействительной;
- риск низкой собираемости предмета залога.

Результатом анализа всех видов рисков, свойственных закладываемому имуществу, является отнесение залога к той или иной группе риска. Наиболее приемлемой в данном случае является следующая градация:

- залоговые группы высокой группы риска (товары в обороте, сырье, права требования);
- залоговые группы средней группы риска (незавершенное строительство, машины и оборудование, автотранспортные средства и т.п.);

– залоговые группы низкой группы риска (имущественные комплексы, недвижимое имущество, ценные бумаги и т.п.).

### **Залоговая стоимость**

Отдельного рассмотрения заслуживает оценка российскими коммерческими банками рыночной стоимости объектов и установление дисконта для определения их залоговой стоимости.

Залоговая стоимость – это самостоятельный вид стоимости, под которым стоит понимать стоимость имущества, которое будет реализовано в любой срок по требованию банка при невозврате заемщиком кредитных средств.

Основной целью залоговой работы является обеспечение возвратности денежных средств, предоставленных заемщикам по кредитным продуктам. При этом залоговая работа должна строиться на соблюдении следующих важнейших принципов:

- проведение тщательного анализа предмета залога;

#### **Ключевые слова:**

риск банковского залога;  
ипотека;  
залоговая стоимость;  
дисконт;  
ликвидационная стоимость;  
залоговая политика

#### **Keywords:**

the risk of mortgage banking;  
mortgage;  
deposit;  
discount;  
liquidation value;  
mortgage policy

– наличие качественной нормативно-методической документации, регламентирующей залоговую работу в коммерческом банке;

– формирование качественного залогового портфеля банка;

– соблюдение единых требований к работе с залогами на всех уровнях структуры банка;

– обеспечение максимальной степени сохранности, регулярный контроль состояния и наличия принятого банком в залог имущества совместно с его надлежащим документальным сопровождением.

Что касается нововведений в банковской практике относительно залогового имущества, то одним из таких моментов является рассмотрение поправок к Гражданском кодексе РФ, призванных упростить продажу залогового обеспечения в виде транспортных средств и ценных бумаг через биржу. По мнению автора, отсутствие достоверной и доступной информации о залоге позволяет создавать «залог» задним числом и дает недобросовестным залогодержателям преимущества перед другими кредиторами.

основной целью  
залоговой работы  
является обеспечение  
возвратности  
денежных средств,  
предоставленных  
заемщикам по кредитным  
продуктам

В законе предлагается создать информационную базу учета залога движимого имущества, включая ценные бумаги, по примеру бюро кредитных историй, которая должна быть открытой для всех заинтересованных сторон, в частности для кредитных организаций, управляющих компаний и самих заемщиков.

В нынешних условиях финансового кризиса коммерческие банки всячески ужесточают залоговую политику с целью уменьшения своих рисков. Однако следствием чрезмерного ужесточения залоговой политики может стать снижение привлекательности предлагаемых услуг в результате удорожания кредитов, а также сложностей в оформлении залогового обеспечения. Как следствие, коммерческий банк имеет возможность потерять клиента еще до начала работы с ним. Но такой механизм позволяет оперативно приспособиться к состоянию экономики и понять, насколько полезен для банка данный залог. Задачей банка является минимизация ошибок в залоговой работе, ведь именно они могут повлечь к увеличению рисков для банка. Следовательно, можно с уверенностью сказать, что на сегодня залоговая работа в коммерческом банке является очень важным инструментом, минимизирующим кредитные риски или способным их оперативно исправить.

#### **Литература**

1. Банки и банковские операции / под ред. Е.Ф. Жукова. – М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 2006.
2. Банковские операции / под общ. ред. О.И. Лаврушина. Ч. 1. – М.: Инфра-М, 2003.

3. Банковский портфель. В 3 т. / отв. ред. Ю.И. Коробов, Ю.Б. Рубин, В.И. Солдаткин. – М.: Соминтэк, 2007.
4. Банковское дело / под ред. О.И. Лаврушина. – М.: Финансы и статистика, 2002.
5. Банковское дело / под ред. Ю.А. Бабичевой. – М.: Экономика, 2007.
6. Банковское дело / под ред. В.Н. Колесникова, Л.П. Кроливецкой. – М.: Финансы и статистика, 2006.
7. Букато В.И., Львов Ю.И. Банки и банковские операции в России. – М.: Финансы и статистика, 2008.
8. Бункина М.К. Деньги. Банки. Валюта. – М.: Дис, 2008.
9. Делан Э.Дж., Кэмпбелл К.Д., Кэмпбелл Р.Дж. Деньги, банковское дело и денежно-кредитная политика. – М.: Туран, 2007.
10. Жирин Л.К., Мозговой Р.В. Основы организации международных валютно-финансовых и кредитно-расчетных отношений. – Саратов: Издат. центр Саратов. гос. экон. академии, 2007.
11. Рид Э., Каттер Р., Гилл Э., Смит Р. Коммерческие банки. – М.: Космополис, 2008.
12. Усоскин В.М. Современный коммерческий банк: управление и операции. – М.: Всё для Вас, 2007.
13. Информационно-аналитический портал Bankir.Ru (Электрон. ресурс). – Электрон. дан. – Режим доступа: [www.bankir.ru](http://www.bankir.ru). – Загл. с экрана.

В НЫНЕШНИХ УСЛОВИЯХ  
 ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА  
 КОММЕРЧЕСКИЕ БАНКИ  
 ВСЯЧЕСКИ УЖЕСТОЧАЮТ  
 ЗАЛОГОВУЮ ПОЛИТИКУ  
 С ЦЕЛЬЮ УМЕНЬШЕНИЯ  
 СВОИХ РИСКОВ

рл

**Vinakov I.V.**

*post-graduate student of «Finance and Credit» Department,  
 Belgorod University of Consumer Cooperatives*

**Bank - loan - mortgage - risk**

**mortgage in the current practice of bank lending**

Annotation

**S**ecurity deposit is one of the principal instruments of market economy and a reliable way to protect the interests of creditors. In modern banking practices, there are many types of mortgage. The quality of the bank deposit directly influenced the success of its business. Therefore, the study of working with mortgage is a topical subject, which requires special attention.