

Николай Вольхин

ЗАЛОГОВИК

ВСЕ О БАНКОВСКИХ ЗАЛОГАХ ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА



«Три четверти банков топ-100 имеют залоговые службы. Эта книга — практическое руководство по технологиям анализа обеспечения кредитных продуктов. Издание, безусловно, станет для специалистов по работе с залогами отличным помощником».

Александр Лубанец, директор по развитию ЗАО «ЛМА»

Николай Вольхин

ЗАЛОГОВИК

Все о банковских залогах от первого лица

Издательство
«Манн, Иванов и Фербер»

Информация от издательства

Рецензенты:

Рослов В. Ю., председатель Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, к. т. н., FRICS;

Большаков Д. В., директор юридического департамента ОАО «Московский кредитный банк»;

Минимулин Д. В., начальник департамента залогов ОАО «Банк «Открытие»», к. э. н., NLP-MBA, APB

Вольхин, Н. А.

Залоговик. Все о банковских залогах от первого лица / Николай Вольхин. — М. : Манн, Иванов и Фербер, 2014.

ISBN 978-500057-028-9

«Залоговик» — первое специализированное издание по работе с обеспечением кредитных продуктов, написанное практиком.

Специфика залога более двадцати типов имущества, психологические приемы работы с источниками информации и залогодателями, универсальные менеджерские методики, позволяющие решать задачи по организации бизнес-процессов в любой компании, и многое другое — все это доступно теперь и вам.

Все права защищены.

Никакая часть данной книги не может быть воспроизведена в какой бы то ни было форме без письменного разрешения владельцев авторских прав.

Правовую поддержку издательства обеспечивает юридическая фирма «Вегас-Лекс»

© Вольхин Н. А., 2013

© Оформление. ООО «Манн, Иванов и Фербер», 2014

Предисловие партнера издания

Мир профессиональных знаний меняется с потрясающей скоростью. Поэтому в любом отраслевом сообществе высоко ценится стремление специалиста к самообразованию. Движение вперед обеспечивают практическая работа, семинары и конференции, мастер-классы и тренинги. Однако системные знания требуют качественно иной упаковки, и в этом смысле выход данной книги — событие для банковских специалистов и независимых оценщиков знаковое, действительно заслуживающее особого внимания.

Решение о поддержке этого издания не было спонтанным. Без малого двадцать лет мы помогаем банкам выполнять различные задачи управления и информационного обеспечения. Автоматизация залоговых технологий — в области наших профессиональных интересов. Работая в банках, бывая на встречах и форумах по залоговой и оценочной тематике, мы остро ощущали недостаток сведенной воедино информации о «внутренней кухне» залоговых служб банков. Изучив материалы книги, мы были в восторге от ясных и практических ответов на свои вопросы, что сформировало глубокое убеждение в необходимости поддержки издания.

Книга соткана из бесценной методической информации и конкретных кейсов по залоговой работе, сформированных автором за годы упорного труда и кропотливого сбора материала. До сего дня не существовало ни одной книги с такой степенью детализации работы с залогами. Вам известна техника чтения маркировки подвижного состава? Владеете правовой экспертизой морских судов и летательных аппаратов? Можете оценить завод для целей залога за час? Ответы на эти и многие другие вопросы — внутри книги.

В книге доступно изложены убеждения и мысли настоящего залоговика, тонкости устройства мира залоговых технологий, секреты залоговой экспертизы. Автор — один из ярких представителей мира залоговиков. Текст буквально пропитан его страстью к своему делу и с легкостью заражает читателя своей энергетикой. Книга учит залоговых специалистов сопоставлять, анализировать и делать собственные выводы, учиться мыслить и следовать собственным путем. Издание

станет настольным инструментом, верным ориентиром и помощником в ежедневной работе.

Мы уверены: книга окажет сильное влияние на взгляды начинающих в залоговой профессии и породит новых единомышленников, увлеченных залоговым делом.

Искренняя благодарность команде издательства «Манн, Иванов и Фербер» за решение издать книгу и за качественную работу.

*Александр Лубанец,
«Лаборатория модульной автоматизации»,
директор по развитию*

*Посвящается моим Родителям и Семье.
Спасибо вам*

О проекте

Эта книга о профессии, ставшей увлечением. О том, как одна специальность может объединять четыре. Здесь концентрат из работы десятков производств, знание сотен видов имущества, история разговоров с тысячами людей. Вы держите в руках первое специализированное бизнес-издание по работе с обеспечением кредитных продуктов, написанное от начала до конца профильным специалистом — «Залоговиком».

Специалистов по работе с залогами не готовят в институтах. Технологии работы залоговых служб не афишируются и являются закрытым знанием узкого круга профессионалов. Для автора работа специалиста по залогам стала личным хобби, настолько яркой и многогранной является эта профессия.

Данная книга будет интересна банковским служащим, независимым оценщикам, выпускникам вузов со специализацией «оценка собственности», планирующим построить банковскую карьеру. В емкой и предельно простой для понимания форме, доступной широкому кругу читателей, не знакомых с банковским миром, изложены внутрибанковские методы работы с залогом на всех стадиях: от обращения за кредитом до его погашения.

Книга позволит вам научиться мыслить как специалисты по залоговой работе, получить знание основных этапов и принципов залоговой экспертизы имущества, освоить эффективные методы оценки стоимости обеспечения.

В издании приводится специфика залога более двадцати типов имущества. На примерах практических кейсов и скриптов разговоров разобраны психологические приемы работы с источниками информации и залогодателями. Универсальные менеджерские методики, систематизированные автором, позволят управленцам решать задачи по организации бизнес-процессов в любой компании. Приводится детальный правовой анализ основных видов обеспечения банковских кредитов. Разобраны способы выявления мошеннических действий с предметом залога и составляющие ликвидности имущества.

В основе проекта — уникальные практические тренинги и учебные программы, успешно внедренные в федеральных банках. Сотни специалистов, многие из которых впоследствии возглавили залоговые подразделения банков, прошли обучение по этим программам. Теперь такая возможность есть и у вас.

История о первом уроке в специальности

Вся наша жизнь — оценка ценностей, и есть люди, которые сделали оценку своей профессией...

Мое знакомство с профессией специалиста по работе с залогами началось с приглашения на собеседование. 14 мая 2003 года мной был выучен первый урок в новой профессии «залоговик», и я получил работу.

На собеседовании в банке предложили два кейса: теоретический кейс по оценке недвижимости и практический по оценке оборудования. В кейсе с недвижимостью была поставлена задача сформулировать схему оценки объекта офисной недвижимости в региональном населенном пункте. Ограничивающим условием являлось отсутствие каких-либо предложений о продаже недвижимости офисного типа в данном населенном пункте. от меня требовалось применить исключительно сравнительный подход^[1]. Это характерный пример того, как у будущего специалиста по работе с залогами выявляется способность к оценке не по шаблонным методикам.

Я предложил подобрать объекты складской недвижимости, расположенные в заданном населенном пункте. Такую же операцию по подбору объектов складского назначения осуществить в ближайшем населенном пункте. Далее путем деления средней стоимости одного квадратного метра складской недвижимости в заданном населенном пункте на аналогичный показатель в ближайшем населенном пункте вычислить коэффициент соотношения стоимостей. Полученный коэффициент, по моему мнению, следовало применить к средней стоимости квадратного метра офиса в ближайшем населенном пункте и таким образом рассчитать искомую стоимость.

Предложенная схема оценки заинтересовала. Думаю, в основном благодаря уверенности, с которой я излагал методику оценки, так как схема, мягко говоря, не является идеальной.

Если сейчас попросить меня решить ту же задачку, то ответом будет не описание метода расчета. Я предложил бы провести прямую

котировку объекта оценки у профессиональных участников рынка, а также разместить оферту о продаже объекта на открытом рынке и получить обратную связь. Разница в подходах очевидна, не так ли?

Во втором кейсе требовалось определить рыночную стоимость оборудования. Условно назову его «сноповязалкой». Это было реально существующее оборудование, марку и год выпуска которого мне назвали. Элементарная задача для оценщика, который выполнил к тому моменту десяток оценок бизнеса крупных предприятий. Руководствуясь знаниями, полученными в институте, я подобрал аналоги и, вооружившись методом остатка срока службы^[2], приступил к расчетам. Полученные результаты я направил работодателю, но ожидаемого ответа не последовало. Несколько раз перепроверив математические выкладки и удостоверившись в отсутствии ошибок, я позвонил в банк. Мне ответили, что расчеты верны, но предложение о работе сделать не готовы. На вопрос «почему?» ответили, что требовалось определить реальную рыночную стоимость оборудования. Ключевым было слово «реальную». Я попросил дополнительных тридцать минут. Не знаю, что тогда случилось с моим сознанием, но я отбросил все выученные методы оценки и нашел в интернете контактный телефон производителя «сноповязалок». Дальше был разговор с начальником производства, в ходе которого выяснилось, что анализируемая модель давно не выпускается по причине обновления модельного ряда и что бывшая в употреблении подобная техника в принципе ничего на настоящий момент не стоит. Более того, оказалось, что основная часть стоимости оцениваемых мной «сноповязалок» формируется из расходных комплектующих, которые исходя из заданного года выпуска оказались полностью отработанными, так как их износ формировался нелинейно.

В тот день я выучил простую истину. Под мнение о стоимости, вынесенное специалистом по работе с залогами, выдаются реальные денежные средства. Поэтому важна не красивая, математически выверенная модель оценки имущества и не ломбардная логика, а железно доказуемая стоимость, которая при обращении взыскания на залог обеспечит возвратность кредитного продукта.

ГЛАВА 1

ИЗНАНКА ОБЕСПЕЧЕНИЯ КРЕДИТОВ. ТЕХНОЛОГИИ АНАЛИЗА

1.1. Основополагающие принципы залоговой работы. Нормативная база

1.1.1. Игроки на поле кредитования. Информационные потоки

Понимаю, что банковская работа и структурирование обеспечения кредитных продуктов могут не являться для вас ежедневной практикой, поэтому начнем с азбучных истин кредитного процесса. Пусть простят нас профессионалы, для которых данный раздел, возможно, покажется слишком простым, — их вниманию отведены специализированные разделы данного издания.

Итак, есть участники кредитного процесса. Очевидно, что основные из них две стороны — это банк и заемщик. Залогодатель может не являться заемщиком, а быть третьим лицом. Каждую из сторон в ходе получения кредитного продукта обслуживают определенные службы, как внутренние, так и внешние (рис. 1.1). Со стороны предприятия (заемщика/залогодателя) это внутренние подразделения, например финансовая служба или бухгалтерия, и подразделения, аккумулирующие работу с материальными активами предприятия, — это может быть, например, отдел собственности.



Рис. 1.1. Информационные потоки и участники процесса залога имущества

У банка есть сходные службы, которые обеспечивают выдачу и последующее сопровождение кредитного продукта. Основные из этих служб: кредитное подразделение, служба экономической безопасности, подразделения рисков и юридический блок. Кредитное подразделение банка может включать в себя клиентскую службу (чаще это выделенный блок), занятую поиском и привлечением потенциальных заемщиков. Подразделения рисков либо экономической безопасности в отдельных банках включают службу по работе с залогами. В большинстве банков залоговая служба выделена в обособленное подразделение.

Службы каждой из сторон в ходе кредитного процесса формируют информационные потоки. Со стороны заемщика/залогодателя это финансовая отчетность предприятия, которая требуется кредитному подразделению банка для понимания уровня финансовой устойчивости клиента. Предприятие, являясь залогодателем, проводит работу с активами, которые будут предложены банку в качестве гарантии возвратности кредитного продукта. Осуществляется собственная оценка стоимости предмета залога и анализ рисков в

случае обращения банком взыскания на данные активы. Задачи по определению стоимости, анализу рисков, сбору правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на предмет залога у предприятия решает служба по работе с активами и привлекаемая оценочная компания. В данном случае независимый оценщик намеренно указан со стороны заемщика. Согласно неписаным правилам, сторона, которая платит за независимую оценку, не только получает объективное понимание стоимости активов, но и старается заложить в формируемый отчет об оценке свои интересы в видении идеи цены.

Банковские подразделения также обрабатывают входящие информационные потоки. Финансовую отчетность предприятия анализирует кредитное подразделение, проверка благонадежности клиента — прерогатива службы экономической безопасности, соответствие риск-политике банка и анализ рисков кредитного проекта являются функционалом подразделения рисков. Проверка права собственности, анализ ликвидности и определение стоимости предмета залога — функционал залоговой службы банка.

Каждая из сторон в ходе кредитного процесса преследует определенные интересы. Банк хочет разместить финансовые средства под наиболее выгодный процент и обеспечить взвешенность кредитных рисков проекта. Сходные интересы и у заемщика. Его будет интересовать кредитный продукт с максимально комфортными условиями с его точки зрения и ограничением, при котором предлагаемые в залог активы наименее подвержены риску взыскания и будут работать эффективно, то есть переданы в залог по максимально возможной стоимости. Конечно, должно быть понимание, что в этом описании схема кредитного процесса максимально упрощена (рис. 1.2).

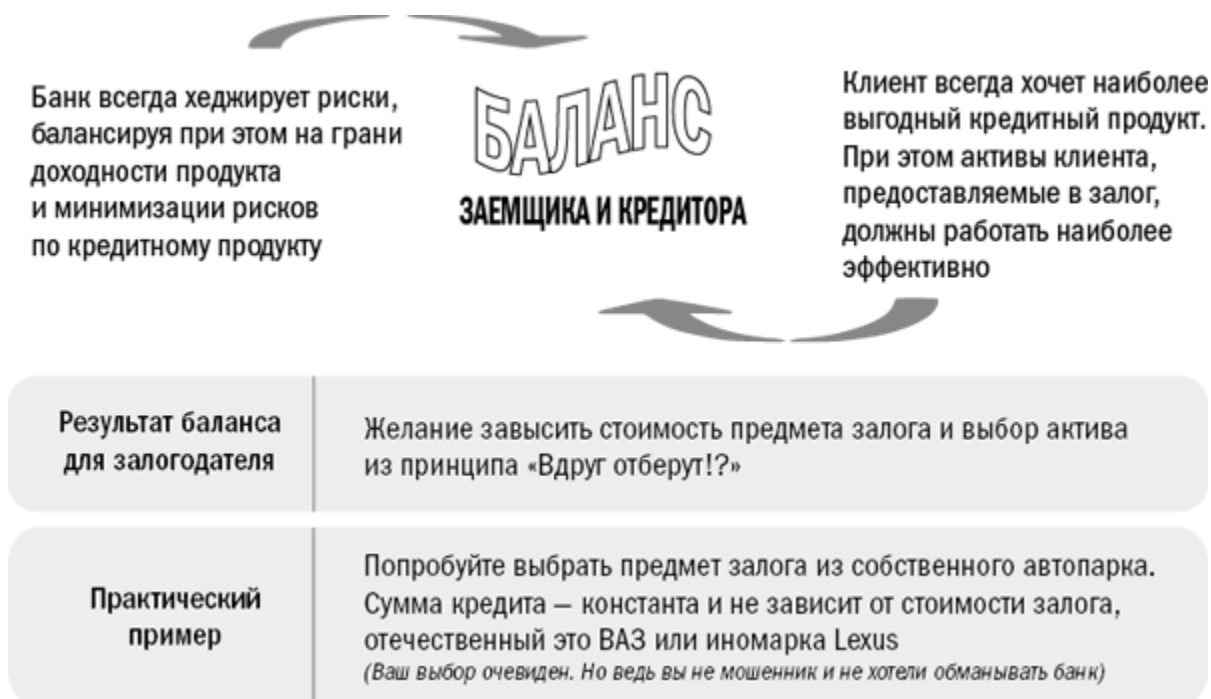


Рис. 1.2. Равновесие сторон: заемщик и кредитор

Давайте разберем элементарный пример. Предположим, вы являетесь потенциальным залогодателем. В вашем автопарке есть качественный импортный автомобиль и авто отечественного производства. Выберите предмет залога для банка при условии, что оба варианта залога обеспечат вам равнозначный кредитный продукт. Уверен, что вы отобрали машину отечественного производства. Ваш выбор очевиден: зачем отдавать в залог лучшее, если есть худшее, не так ли? Однако данный пример не про ваш выбор, а про психологию залогодателя. Ведь когда вы сейчас выбирали, что предложить банку в залог, вы не являлись потенциальным мошенником и не хотели обмануть банк, однако подсознательно действовали из принципа «вдруг отберут». Точно таким же образом будет действовать реальный залогодатель. Специалист по работе с залогами не должен видеть в каждом заемщике потенциального мошенника, но, работая с обеспечением кредитного продукта, следует помнить данный пример и анализировать обеспечение с точки зрения понимания психологии залогодателя.

1.1.2. Почему банк должен проводить оценку и анализ обеспечения? Функции залога

Справедливый и интересный вопрос: «Зачем нужна оценка залога? Возможно, это в принципе излишняя активность, и ее можно избежать».

Экономическая среда в России крайне волатильна. Безоблачное финансовое состояние заемщика при колебании рынков зачастую претерпевает катастрофическую деформацию. Заемщик может оказаться не готов к дальнейшему обслуживанию долга. Именно в этот момент появляется острое осознание того, что залог необходим для погашения кредита и процентов по нему. В подавляющем большинстве банков есть четкое видение обязательности понимания реальной стоимости залога. В случае недостаточности денежных потоков для погашения обязательств заемщика залог является основным инструментом погашения задолженности.

Регулятором банковской деятельности в Российской Федерации является Центральный банк (www.cbr.ru). Положением Банка России от 26.03.2004 № 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» в разделе 2.3 прямо указано требование к нормативным документам банков. Данное требование предусматривает обязанность отражения банком порядка и периодичности определения справедливой стоимости залога^[3]. В этом же пункте Положения № 254-П зафиксировано требование к отражению в нормативных документах банка порядка и периодичности оценки ликвидности залога. Кроме того, в разделах № 5.4 и 6.4 Положения указана необходимость расчета справедливой стоимости для целей формирования резервов с ежеквартальной периодичностью. Письмом Банка России № 26-Т «О методических рекомендациях по проведению проверки системы управления банковскими рисками в кредитной организации (ее филиале)» в приложении 2, табл. 3 также предусматривается при проверке ЦБ РФ системы управления банковскими рисками анализ «методики оценки справедливой стоимости и ликвидности залога, порядка и периодичности проверки его наличия и сохранности».

Так, вне зависимости от желания участников рынка Регулятор обязывает проводить оценку и анализ ликвидности предмета залога,

что обеспечивает хлебом специалистов по работе с залогами.

В период обучения в Академии для меня взрывом в сознании были формулировки, зазубриваемые на лекциях, из разряда «финансы — это экономическая категория, характеризующая...». Впоследствии я взял за правило задаваться вопросом при обучении чему-либо: «Как я смогу применить на практике или продать моему работодателю то, что сейчас выучу?» Однако чтобы объяснить, для чего нужен залог, что с его помощью делает банк и какая конечная цель при этом преследуется, мне придется прибегнуть к наукообразной формулировке — «рассмотрим функции залога» {2}.

Табл. 1.1

Функции залога и их содержание

Наименование функции	Суть функции	Критерии залога, выполняющего функцию
Компенсирующая/ возвратная	Обеспечение возвратности кредита путем обращения взыскания на предмет залога Основная функция залога. Стоимость предмета залога в случае его реализации полностью покрывает обязательства заемщика	1. Стоимость предмета залога — рыночная. 2. Ликвидность обеспечения удовлетворительная, срок реализации в пределах 180 дней 3. Наличествует надлежащая степень контроля банка над обеспечением и процессом его реализации. 4. Возможен учет стоимости обеспечения для целей корректировки резервов согласно Положению № 254-П
Стимулирующая/ рычаговая	Критическая степень влияния на бизнес-процесс залогодателя в случае обращения взыскания. Стоимость предмета залога в случае его реализации как обособленного объекта может не покрывать истребуемый кредитный продукт	1. Предметом залога являются инфраструктурные объекты, без которых невозможно осуществление бизнес-процессов залогодателя. 2. Затраты на воспроизводство предмета залога либо организацию альтернативного технологического процесса без его участия сопоставимы со стоимостью бизнеса. 3. Предмет залога обеспечивает критическую степень контроля над

		бизнесом залогодателя
Ограничивающая/ рестрикционная	Сдерживание наращивания кредитной задолженности. Минимизация рисков преднамеренного вывода активов должника	1. В кредитно-договорной документации зафиксирован правовой приоритет банка в части залоговой массы. 2. В кредитно-договорной документации наличествуют ковенанты, позволяющие банку контролировать финансовое состояние заемщика и его активы
Дисциплинирующая/ информационная	Обеспечение информационного контроля со стороны банка над хозяйственной деятельностью заемщика	1. В кредитно-договорной документации зафиксировано право банка на плановые периодические проверки состояния предмета залога и финансовых показателей заемщика

В табл. 1.2 приведен свод нормативных документов, регулирующих работу с залогом на законодательной основе. Приведенная подборка сформирована не с правовой точки зрения, а с позиции ценности для залоговой службы банка. Это базовый минимум, которым должен владеть уважающий себя залоговик.

Табл. 1.2

Законодательство по залогам

Общее законодательство	Специализированное законодательство и нормативные акты	Законодательство и рекомендации по оценке
— Гражданский кодекс РФ — Земельный кодекс РФ — Таможенный кодекс ТС — Семейный кодекс РФ — Жилищный кодекс РФ — Кодекс торгового мореплавания РФ	— ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» — ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» — Закон РФ от 29.05.1992 № 28721 «О залоге»	— ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» — Федеральные стандарты оценки ФСО № 1–3, утв. Министерством экономического развития и торговли РФ, приказы № 256 от 20.07.07 № 255 от 20.07.07 № 254 от 20.07.07 — Методические рекомендации АРБ. Комитет по оценочной деятельности. http://arb.ru

— Воздушный кодекс РФ — Водный кодекс — Кодекс внутреннего водного транспорта	— Положение ЦБ РФ от 26.03.2004 № 254-П — Положение ЦБ РФ от 20.03.2006 № 283-П	
— ФЗ от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» — ФЗ от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» — ФЗ от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных предприятиях»		

1.1.3. Основные этапы залоговой экспертизы. Золотые правила залоговика

На столе против стула № 4 чашка с жидкостью, похожей на чай, полная. Блюде с вареньем... Рюмка, на дне которой темно-красная жидкость, — по-видимому, вино...

Братья Вайнеры. Эра Милосердия

На рис. 1.3 упрощенно отображены основные этапы залоговой экспертизы имущества. В первую очередь это первичный осмотр обеспечения, в случае если закладываются материальные активы. При залоге нематериальных активов анализируются реестровые документы, например выписки из депозитария владельцев ценных бумаг. В ходе первичного осмотра залоговая служба банка устанавливает и фиксирует наличие идентификационных признаков залога (например, адресные ориентиры, заводские номера, марку и год выпуска, VIN и т. д.), а также проверяет отсутствие физических

дефектов. Изучается соответствие фактических и заявленных характеристик обеспечения, проводится сверка с правоустанавливающими и техническими документами. Залоговика во время осмотра будет интересовать оснащенность места хранения предмета залога средствами пожарной и физической безопасности. Обязательному анализу подлежит возможность последующего контроля со стороны банка за закладываемым имуществом.

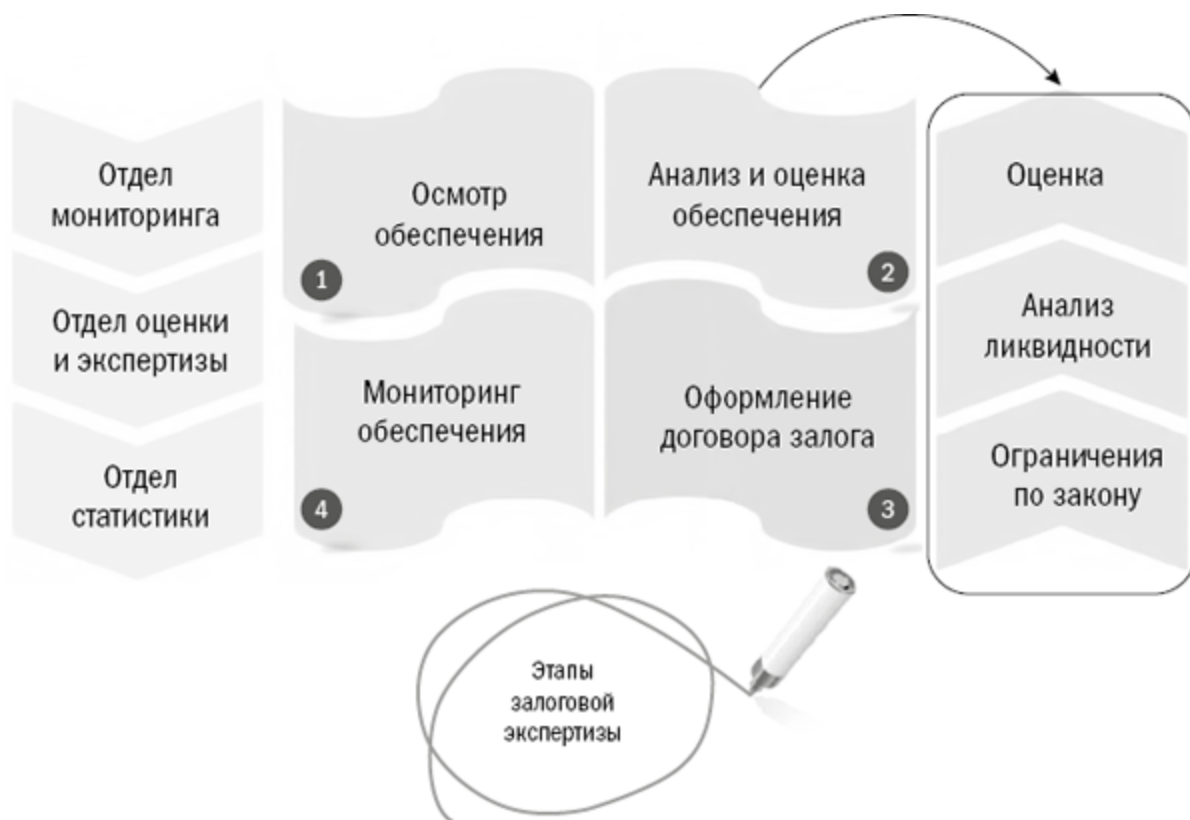


Рис. 1.3. Этапы залоговой экспертизы. Типовые подразделения в залоговой службе

Второй этап залоговой работы включает анализ и оценку обеспечения. Подавляющее большинство слушателей учебных курсов по работе с залогами, в том числе и банковские сотрудники, уверены, что сутью этого этапа залоговой экспертизы является ответ на вопрос о величине стоимости залога. Это не так, точнее, совсем не так. Определение стоимости обеспечения не есть самоцель залоговой экспертизы. Ряд составляющих будет предшествовать этапу определения стоимости. Для начала залоговик должен определить наличие ограничений по залому рассматриваемого имущества с точки

зрения действующего законодательства. Анализируется правовое поле страны, к судебной компетенции которой относится решение о возможности обращения взыскания на дебатированный предмет залога. Во-вторых, предмет обеспечения должен соответствовать ограничивающим условиям залоговой политики банка, в котором он рассматривается. Например, внутренней политикой банка может быть предусмотрен запрет на залог лекарственных препаратов или объектов недвижимого имущества, не завершающихся строительством. Подробный состав законодательных ограничений по залому, согласно законодательству Российской Федерации и типовых внутрибанковских ограничений, приведен в Приложении 1. Второй, но не менее важной составляющей этого этапа залоговой экспертизы является анализ ликвидности залога, то есть скорость обращения предмета залога в денежные средства. Анализ ликвидности включает проверку ограничивающих условий по реализации залога, особенностей обращения имущества на открытом рынке, особенностей монтажа/демонтажа, социальной значимости обеспечения, наличие административных барьеров в случае обращения взыскания и последующей реализации. При условии положительных результатов этих двух этапов проводится проверка прав и ограничений на предлагаемое к залому имущество. В частности, будет проверена достаточность прав залогодателя для передачи рассматриваемого имущества в залог, подтверждено право собственности и отсутствие обременений, правоприятий, заявленных в судебном порядке прав требований третьих лиц.

Только после выполнения вышеуказанных этапов залоговой экспертизы залоговик приступает к определению рыночной стоимости залога. Итогом анализа и оценки обеспечения является экспертное заключение. Это не отчет об оценке, как у независимых оценщиков, согласно требованиям закона № 135-ФЗ^[4] и ФСО № 3. Законодательно не установлены содержание и формат заключений залоговых специалистов, хотя работа АРБ в этом направлении ведется. Форма экспертного заключения регулируется внутренней нормативной документацией банка. В табл. 1.3 приведены основные типы заключений, подготавливаемые залоговой службой банка.

Виды заключений залоговой службы и их назначение

Вид заключения	Назначение, краткое описание
Первичное заключение, вторичное заключение/ заключение о переоценке для целей управленческих решений	Заключение об оценке-переоценке обеспечения, выполняется для целей принятия внутрибанковского решения. Например: ввод/вывод залоговой массы; актуализация стоимости; вновь выявленные обстоятельства по залогу и финансовому состоянию заемщика
Индикативное заключение	Выполняется при наличии минимального объема информации о залоге. Преследует цель обозначения идеи цены обеспечения, понимание которой необходимо для проведения переговоров или промежуточного решения кредитного комитета банка
Заключение о переоценке для целей расчета РВПС	Служит для целей расчета резерва на возможные потери по ссудам. Выполняется на ежеквартальной основе согласно требованиям Положения № 254-П ЦБ РФ
Отзыв на отчет независимого оценщика	Может выполняться как для внутренних нужд в целях контроля стоимости залога, так и для судебного разбирательства в целях формирования позиции банка относительно результата независимой оценки

На основе подготовленного залоговой службой заключения, а также заключений прочих профильных служб^[5] уполномоченные лица банка принимают решение о предоставлении кредитного продукта либо изменении условий действующего. Формат принятия решения зависит от вида кредитного продукта. Это может быть двоичная/троичная система или кредитный комитет банка. Руководствуясь принятым кредитным комитетом решением, залоговая служба или бэк-офис формирует и визирует в банке и у заемщика договор залога имущества. С этого момента начинает действовать залог движимого имущества^[6], а в случае залога недвижимого имущества потребуются государственная регистрация сделки по передаче имущества в залог.

Подписание договора залога не означает завершение работы с обеспечением для залоговиков. С этого момента до полного погашения кредитного продукта залоговая служба будет осуществлять мониторинг залога. Под мониторингом залогового обеспечения

подразумевают подтверждение неизменности стоимостных и физических характеристик имущества, а также контроль местонахождения залога и проверка отсутствия правопритязаний со стороны третьих лиц.

Минимальный состав залоговой службы банка, приведенный на рис. 1.3, вариативен и зависит от функционала и размера банка. В схеме указаны:

- отдел оценки и экспертизы, занятый подготовкой заключений залоговой службы;
- отдел мониторинга, обеспечивающий последоконтроль обеспечения;
- отдел статистики, ответственный за ведение залогового портфеля банка и взаимодействие с внешними и внутренними контрагентами.

Специалистов, которые только начинают карьеру залоговика, интересует вопрос: «Какое подразделение залоговой службы наиболее перспективно с точки зрения быстрого набора опыта и построения карьеры?» Моя личная позиция следующая. Выбирайте головной офис банка федерального уровня, у которого развитая региональная сеть, то есть число филиалов превышает тридцать. Здорово, если у банка в большинстве региональных представительств есть залоговые подразделения на местах. Как правило, это означает, что их сверхлимитные проекты будет контролировать головной офис. Это отделы, ответственные за сопровождение залоговой работы в региональной сети. Только здесь вам удастся поработать с конвейером залоговых рисков, уникальными правовыми коллизиями, широким разнообразием залогового обеспечения. В сжатый срок можно набрать уникальный опыт, который в прочих отделах службы будет формироваться годами.

Вышеприведенное описание этапов залоговой экспертизы служит для формирования у вас общего представления о работе залоговика и преднамеренно не содержит детализации терминов и описания специфики работы, которые будут приведены в следующих разделах.

Двигаться дальше мы сможем, только изучив три базовых принципа работы залоговой службы. Эти правила не зафиксированы в нормативных документах банков, но, по моему глубокому убеждению, отражают основы мировосприятия залоговика.

Базовый принцип № 1 зафиксирован на рис. 1.4 и является интуитивно понятным. В случае если залоговик завысил стоимость залога, то при необходимости обращения взыскания наличествует риск непокрытия выданного кредитного продукта, и банк понесет убытки.

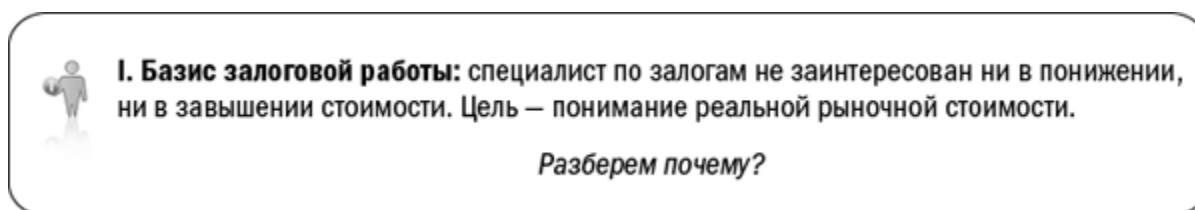


Рис. 1.4. Базовые принципы залоговой работы (1)

В то же время сотрудник залоговой службы обязан понимать и то, что банк должен являться доходообразующим активом для его акционеров. Поэтому излишняя консервативность при определении стоимости залога ведет к потере потенциального дохода, так как банк под рассмотренное обеспечение выдаст меньший кредит либо его кредитные продукты в принципе могут оказаться не конкурентоспособными.

Второй базовый принцип работы залоговика (рис. 1.5) отражает подход к восприятию любого рода информации, получаемой в ходе залоговой экспертизы, вне зависимости от источника ее происхождения. Критическое осмысление и обязательное документальное подтверждение любой информации о залоге должны стать нормой работы, без которой залоговик не должен делать ни одного шага. Для ясного понимания базового принципа № 2 приведу практический пример, с помощью которого обучают начинающих залоговиков.

Задача: «Вам необходимо провести мониторинг автомобиля, переданного в залог частным лицом. Вы прибыли на место осмотра. В руках у вас копия ПТС, оригинал передан на хранение в банк. Стоит автомобиль, рядом с ним человек, готовый продемонстрировать

исправность авто. Опишите пошагово процедуру проверки автомобиля».

Попробуйте отложить сейчас книгу и, помня о базовом принципе № 2 специалиста по работе с залогами, решить данную задачу. Девяносто процентов испытуемых четко обозначает необходимость осмотра на предмет физических дефектов, сверки госномера и VIN(a) с данными ПТС, проверку работоспособности техники. Далее испытуемый рассказывает про то, что нужно подписать акт осмотра и привезти его в банк. Только один из десяти предлагает проверить паспорт у человека, стоящего рядом с авто, и убедиться, что это собственник автомобиля и его подпись в акте проверки будет правомочна.

Исключена ситуация, когда залоговик использует для расчета стоимости предмета залога характеристики, устно озвученные ему кем-либо. Расчет должен основываться исключительно на данных правоустанавливающих/правоудостоверяющих/технических документов. Любая информация от заинтересованного в выдаче или условиях кредитного продукта лица должна проверяться альтернативными источниками и подтверждаться документально. В быту это зачастую приводит к тому, что залоговик начинает проверять товарные чеки у своей второй половины после покупок в магазине, ссылаясь при этом на издержки профессии. Впрочем, это, конечно, юмор, который, как и все в профессии залоговиков, свой, специфический.

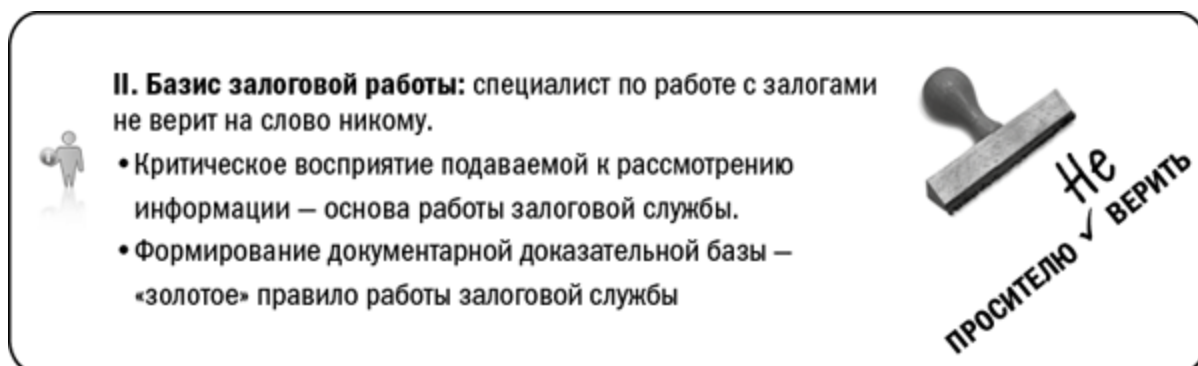


Рис. 1.5. Базовые принципы залоговой работы (2)

Третий базовый принцип залоговой работы (рис. 1.6) мы уже изучили, разобрав этапы залоговой работы, а именно этап оценки и

анализа обеспечения. Осталось зафиксировать его наглядной формулировкой. Вы уже знаете, что определение стоимости залога не является самоцелью. Важно понимание того, что расчет стоимости залога должен основываться на результатах всей совокупности информации, полученной по объекту залога в результате изучения рынка.



III. Базис залоговой работы: специалист по работе с залогами не только рассчитывает рыночную стоимость, он анализирует всю совокупность информации по объекту на рынке, и только после этого работает со стоимостью имущества.

Рис. 1.6 Базовые принципы залоговой работы (3)

Помним, что неверно приступать к расчетам, до того как вами сформировано мнение о целесообразности принятия в залог банком рассматриваемого имущества. Теперь вы обладаете знанием этапов залоговой экспертизы и у вас есть понимание принципов залоговой работы. Но, перед тем как переходить к практике, несколько слов о профессии залоговика.

Думаю, что, читая эту книгу, вы уже поняли, что автор горд тем, что ему удалось поработать специалистом по работе с залогами. Частичку этого чувства мне хочется передать и вам.

Специалисту по работе с залогами как личности должно быть свойственно внимание к деталям, желание и способность безудержно «копать» информацию об обеспечении, честность по отношению к своему делу. Конвейерная работа и необходимость постоянной защиты своего профессионального мнения требуют от залоговика стрессоустойчивости и быстрой ориентации в изменяющихся бизнес-условиях. Профессиональный приоритет залоговика — защита интересов банка и его акционеров.

Профессия залоговика объединяет четыре специальности (рис. 1.7). Основой является специализация «оценка собственности»^[2]. Без профессиональных знаний подходов и методов оценки имущества невозможно определить стоимость залога. Для правовой экспертизы обеспечения залоговик должен обладать специализированными юридическими знаниями. Невозможно грамотно провести оценку и

экспертизу производственного комплекса, не разобравшись со спецификой технологического цикла на предприятии. Залоговик должен вникать в детали функциональных особенностей рассматриваемого им имущества. Поэтому наличие у залоговика технического образования является серьезным подспорьем в работе. Умение разговаривать источник информации, «выудить» скрытую информацию о залоге, успешно провести переговоры с представителями залогодателя — все это, безусловно, требует навыков психолога. Совокупность вышеуказанных квалификаций и навыков позволит залоговику быть универсалом и работать в любом подразделении залоговой службы.

Профессия залоговика многокомпонентная



Рис. 1.7. Составляющие залоговой специальности

Конечно, внутренняя специализация в работе есть и у залоговиков. Есть оценщики — подразделение, ответственное за оценку обеспечения. Наиболее ценными кадрами из них являются специалисты-профессионалы, способные оценивать любые виды материальных и нематериальных активов. «Проблемщики» — специалисты, осуществляющие сопровождение работы по обращению

взыскания и реализации предмета залога в случае непогашения кредитного продукта. Специалисты по взаимодействию с регистрационными органами (Росреестр, Ростехнадзор). «Мониторщики» — подразделение залоговой службы, ответственное за контроль залога по факту выдачи кредитного продукта. О работе последнего подразделения имеет смысл поговорить развернуто.

1.2. Мониторинг залогов. Залоговик не врач, но посмотрит обязательно

1.2.1. Осмотр залогового обеспечения и последующий мониторинг

Проверка не проведена. Собственник авто на больничном с переломом задней правой ноги.

Из акта мониторинга залога

Договор залога подписан. Предмет залога передан на сопровождение залоговой службе банка. Начинается периодический «мониторинг» залога. Когда мне впервые был озвучен данный термин, то первой ассоциацией были ряды компьютеров, как на товарной бирже, и сидящие за ними аналитики. Представлял, что эти специалисты проводят исследования рынков и разбираются с трендами стоимости заложенного имущества. На практике оказалось одновременно проще и сложнее.

Суть мониторинга — в диагностике сохранности качественных и неизменности стоимостных характеристик заложенного имущества. Если речь идет про материальные виды залога, то есть движимое и недвижимое имущество, то мониторинг — это физические выезды на осмотр обеспечения, анализ определенного набора документов и подписание актов проверки. В случае нематериальных активов — все то же самое, только без выезда, и акты проверки односторонне визирует залоговая служба.

Развернутое определение технологии мониторинга обеспечения включает, помимо контроля качественных и стоимостных параметров предмета залога, количественный контроль, проверку правового статуса, условий хранения и содержания, а также соответствие условиям договора залога. Необходимость проведения мониторинга залогов законодательно закреплена в нижеперечисленных документах:

- Положение ЦБ РФ № 254-П от 26.03.2004, пункты 2.3, 5.4, 6.4 (переоценка залога и его ликвидность должны подтверждаться результатами мониторинга);

- Письмо Банка России № 26-Т от 23.03.2007, приложение 2, табл. 3;
- Постановление ВАС РФ № 58 от 23.07.2009, пункт 1.

В табл. 1.4 приведена классификация типов мониторинга, осуществляемых залоговой службой.

Табл. 1.4

Классификация типов мониторинга залога и их определение

Тип мониторинга	Определение операции	Особенности
Первичный осмотр	Предшествует этапу анализа и оценки залога. Осуществляется в рамках залоговой экспертизы на этапе рассмотрения банком заявки на кредитование	Акт проверки не составляется. Проверка прав собственности предусмотрена на этапе анализа и оценки залога
Постмониторинг	I. <i>Плановый</i> . Проводится на периодической основе по факту оформления имущества в залог. Периодичность проведения регулируется внутренними нормативными документами банка и фиксируется на ежемесячной основе в виде графика мониторинга. График мониторинга утверждается уполномоченными лицами либо кредитным комитетом банка	Составляется двухсторонний акт проверки имущества. Не предусматривает на постоянной основе подтверждение права собственности
	II. <i>Внеплановый</i> . Осуществляется вне утвержденного графика мониторинга на основе запроса иницирующего подразделения. Служит для целей повышения степени контроля банком залога либо для проверки вновь открывшихся обстоятельств по обеспечению / финансовому состоянию заемщика	При отказе залогодателя от подписи составляется односторонний акт, который заверяется двумя свидетелями

Мы начнем разбирать практику мониторинга залогов с технологий первичного осмотра. И для того чтобы сразу прочувствовать специфику работы, приведу учебный кейс.

Вы прибываете на транспорте залогодателя на место хранения залога. Вашей задачей является проверка нескольких единиц оборудования. Это обеспечение вы проверяете в первый раз. В случае первичного мониторинга у вас в руках выписка со счета 01 «Основные средства» и справка об отсутствии обременений, в случае постмониторинга — договор залога с приложениями. Какое ваше первое действие в части проверки залога?

Отложите книгу. Проговорите то, что вы уже знаете о мониторинге залога и базовых принципах работы залоговика. Сформулируйте ответ. Если вы твердо усвоили второй базовый принцип залоговой работы (см. рис. 1.5), то я уверен, что ваш ответ корректен. Первым действием должна быть проверка адресных ориентиров места хранения залога. Вы должны убедиться, что прибыли на то самое предприятие, которое заявлено как залогодатель, и адрес проверки соответствует данным договора залога или справки об отсутствии обременений.

1.2.1.1. Технология первичного осмотра. Оборудование и технологические линии

Для целей проведения осмотра оборудования залоговой службой банка у залогодателя запрашиваются^[8] следующие документы:

1. Выписка со счета 01 «Основные средства» или иного счета учета имущества (не предоставляется ПБОЮЛ, физическим лицом, ИП, юридическими лицами с особым режимом налогообложения).
2. Справка об отсутствии обременений (форма приведена в [Приложении 2](#)).
3. Выписка из книги залогов (форма приказа о введении книги записи залогов и форма выписки из книги залогов приведены в [Приложении 3](#)).
4. Документы основания местонахождения имущества.

5. Перечень имущества, предлагаемого к залогу, с указанием идентификационных признаков (документ может быть объединен со справкой об отсутствии обременений и выпиской со счета учета имущества).

В случае залога технологической линии оптимальным является наличие техпаспорта или иного документа, позволяющего определить состав линии.

По факту прибытия залоговика на место хранения оборудования проводится сверка фактических адресных ориентиров с адресом, указанным в документах на местонахождение имущества^[9]. При отсутствии адресных табличек непосредственно на здании (территории) можно проверить адресные ориентиры ближайших зданий, а при отсутствии таковых узнать адрес местонахождения у незаинтересованных лиц. Залоговик должен убедиться, что будет проводить проверку имущества именно того юридического лица или ИП, которое заявлено как залогодатель. Наименование предприятия проверяется на любых доступных информационных носителях: вывески, спецодежда сотрудников, указатели, информационные доски. Выясняется наличие пожарной и физической охраны, качество условий содержания и хранения оборудования. Эти мероприятия универсальны при мониторинге любого вида обеспечения и в последующих разделах повторно приводиться не будут.

Следующий шаг в проверке оборудования, предложенного в залог, — сверка идентификационных признаков и подтверждение работоспособности. Идентификационные признаки оборудования: производитель, марка, год выпуска, заводской номер. Проверка данных признаков требуется для того, чтобы зафиксировать их в приложении к договору залога и обеспечить возможность обращения взыскания на залог. Если представители банка и судебный пристав не смогут при наложении ареста выделить конкретный станок по его индивидуализирующим признакам, то в обеспечительных мерах может быть отказано.

Индивидуализирующие признаки на шильде^[10] сверяются посимвольно с данными, заявленными в перечне имущества к залогу. При отсутствии в перечне идентификационных признаков их

необходимо выявить и зафиксировать. Типовая ошибка залоговика — сверять идентификационные признаки, не доступные для прямого визуального контроля, посредством озвучивания их представителю залогодателя. Номера на шильде должны называть вам, либо вы должны видеть их лично. Распространенной ситуацией является предъявление к осмотру оборудования, находящегося в упаковке (ящике). У залоговика должно быть четкое понимание, что если он провел осмотр ящика, то и в залог тоже идет ящик. Представитель залоговой службы обязан настоять на вскрытии упаковки и надлежащей идентификации залога либо зафиксировать в заключении отсутствие фактического осмотра предмета залога. При залоге сложносоставного оборудования в качестве идентификационных признаков фиксируются не только заводской номер на корпусе, но и заводские и серийные номера на отдельных составляющих (например, номера плат АТС^[11] или IT-сервера).

Для проверки работоспособности оборудования может использоваться элементарный психологический прием. Вопрос о станке: «Часто ломается, да?» — заданный с сочувствующей интонацией в разговоре с рабочим, обслуживающим оборудование, позволяет узнать у первоисточника его истинное рабочее состояние. У меня не один раз бывали ситуации, когда после простого вопроса представителю залогодателя «в рабочем ли состоянии имущество?» выяснялось, что десятки единиц оборудования не эксплуатируются.

В моей практике был прецедент, характеризующий важность соблюдения технологий первичной проверки. Крупным московским деревообрабатывающим предприятием закладывалась технологическая линия по покрытию шпоном межкомнатных дверей. Линия импортная, стоимостью несколько сотен тысяч евро. Осмотр проходил идеально. Залогодатель, видимо, знал, что и как проверяет залоговик. Все заводские таблички на своих местах, идентификационные признаки читаемы и строго соответствуют заявленным. Представитель залогодателя был настолько любезен, что даже остановил работу линии. «Чтобы запах краски вам не мешал», — пояснил он. Это и смутило. Дальнейшая проверка выявила, что линия бракованная и залогодатель судится с производителем. Работу

останавливали, чтобы я не увидел, что на финишном этапе есть неравномерная прокраска и рабочие докрашивают двери вручную.

Нервозность сотрудников залогодателя, уход от вопросов, замыкание контакта на одного представителя — «красные флаги» для залоговика. На рис. 1.8 приведен ситуационный анализ и описание действий залоговой службы при мониторинге оборудования.

1.2.1.2. Мониторинг товаров в обороте

Какой вид обеспечения проще всего оформить в залог? Преобладающим ответом кредитного подразделения банка будет «товары в обороте». Для залоговика ТМЦ — наиболее проблемный вид обеспечения. Анализ свободного остатка, последующий мониторинг и, не дай Бог, обращение взыскания при залоге ТМЦ — тотальные зоны риска.

Объединив международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) и Гражданский кодекс (ГК РФ, часть I, ст. 357), можно дать такое определение.

Товар в обороте (ТМЦ — товарно-материальные ценности, inventory holdings) — вид имущества, классифицируемого по категориям: сырье (животные на выращивании и откорме), незавершенное производство (материалы, полуфабрикаты, товарные запасы), готовая продукция (товары для перепродажи, товары отгруженные).

При залоге товаров в обороте залогодатель не ограничен в действиях по продаже и закупке закладываемого имущества, а также в праве изменения состава и натуральной формы предмета залога. Однако общая стоимость ТМЦ не может снижаться относительно зафиксированной договором залога. В случае исполнения части обеспеченного залогом обязательства допускается, если иное не предусмотрено договором залога, уменьшение стоимости заложенных ТМЦ.

ТМЦ, если они не оформляются в форме залога или твердого залога^[12], остаются у залогодателя и не ограничиваются в обороте. С момента перехода в собственность хозяйственное ведение или оперативное управление третьего лица товары в обороте перестают быть предметом залога, а вновь приобретенные залогодателем товары,

указанные в договоре о залоге, становятся предметом залога с момента возникновения права собственности или хозяйственного ведения. Залогодержатель в случае нарушения условий залога ТМЦ вправе путем наложения на заложенные товары своих знаков и печатей приостановить операции с ними до устранения нарушения.

При наличии признаков проблемности по кредитному продукту залогодатель может препятствовать проведению мониторинга залога. В этом случае необходимо документарно зафиксированное уведомление о требовании банка по мониторингу залога. Форма уведомления о проведении мониторинга приведена в [Приложении 4](#).

Хозяйственная деятельность залогодателя может предполагать необходимость хранения товаров в обороте в нескольких точках. Оформляя договор залога таких товаров в обороте, следует указать все возможные места хранения с количеством ТМЦ в каждой точке. Рекомендуется внесение в договор залога условия о возможности межадресной замены товара.



Рис. 1.8. Ситуационный анализ мониторинга оборудования

Комментарии

1. Типичная схема мошенничества — замена шильдов на оборудовании в целях декларации его как более дорогостоящего. Для исключения подобного залоговик должен заранее изучить внешний вид и конструктивные особенности оборудования, осмотр которого предстоит. Непосредственно при осмотре следует соотносить год выпуска и степень внешнего износа, обращать внимание на не основные маркировки.

2. Неотделимые улучшения недвижимости, которые невозможно обособить и реализовать как самостоятельный объект, не являются оборудованием с точки зрения залога. Их рассмотрение целесообразно исключительно при одновременном залоге объекта недвижимости.

3. Анализируется возможность и стоимость демонтажа/перевозки оборудования. Потенциальные затраты на данные операции не должны превышать разумно допустимой величины от стоимости оборудования. В противном случае в экспертном заключении указывается соответствующий риск.

Документы, запрашиваемые залоговой службой банка у залогодателя, для контроля ТМЦ приведены в табл. 1.5.

Табл. 1.5

Перечень документов, запрашиваемых при контроле ТМЦ

Первичный осмотр	Постмониторинг
1. Перечень товарных остатков / складская справка / оборотно-сальдовая ведомость на дату проверки. Заверяется подписью единоличного исполнительного органа залогодателя или уполномоченного им лица и гербовой печатью организации. В перечне указываются: реквизиты залогодателя и дата документа; наименование ТМЦ; идентифицирующие признаки; номенклатура; количество; балансовая стоимость за единицу и сумма по каждой номенклатуре; валюта исчисления; местонахождение	1. Аналогично первичному осмотру
2. Документы, подтверждающие основание местонахождения предмета залога. В случае договора аренды, субаренды, ответственного хранения —	2. Документы основания запрашиваются в случае истечения срока предыдущего договора. Платежные документы запрашиваются при очередном платежном периоде

платежные поручения, подтверждающие оплату за последний платежный период	
3. Выписка из книги записи залогов и справка об отсутствии обременений	3. Аналогично первичному осмотру
4. Правоустанавливающие документы на ТМЦ (например, договор купли-продажи/поставки, договор об отступном). Платежные документы на ТМЦ (например: платежные поручения), акты приема-передачи. <i>* Запрашивается в рамках этапа анализа и оценки залога</i>	4. Правоустанавливающие документы запрашиваются в случаях: а) значительного изменения ($\geq 25\%$) номенклатуры ТМЦ для составления дополнительного соглашения к договору залога; б) выборочного (на 25% рыночной стоимости ТМЦ) подтверждения права собственности (например, с периодичностью раз в квартал); в) для формирования доказательной базы в целях судебного разбирательства
5. Документы для расчета «свободного остатка» ТМЦ: – бухгалтерский баланс, форма № 1 за год; – справка по товарообороту (помесячно за год); – оборотно-сальдовые ведомости по счету учета имущества (помесячно за год). <i>* Запрашивается в рамках этапа анализа и оценки залога</i>	5. Документы не запрашиваются. Расчет «свободного остатка» производится на основании п. 1 и 3

Первый этап проверки ТМЦ при первичном мониторинге включает интервьюирование ответственных лиц и изучение системы складского учета. В целях обеспечения контроля банком над закладываемыми товарами в обороте проводится оценка системы складского учета (табл. 1.6).

Табл. 1.6

Оценка системы складского учета при первичном мониторинге ТМЦ

Контролируемый параметр	Комментарии
Наличие системы зонирования	Проверяется системность хранения

имущества	имущества на складе. Оперативный складской учет должен позволять в разумные сроки найти местоположение конкретного наименования ТМЦ
Возможность обособления предмета залога от имущества третьих лиц	В случае хранения на складе/площадке имущества нескольких собственников предмет залога должен быть физически отделен от остального объема товара
Система учета прихода и расхода ТМЦ	Изучается фиксация товарооборота на складе: книга прихода и расхода, система электронного учета
Материально ответственные лица, руководство склада	Выясняется наличие материально ответственных лиц и договоров о материальной ответственности

Изучение системы складского учета позволяет залоговику сформировать понимание следующего:

1. Где и как искать товар, который закладывается банку. Какие для этого требуются временные затраты. Полученный результат заносится в карту мониторинга и используется при построении логистики следующих проверок.
2. Есть ли на складе складской учет, позволяющий скорректировать данные бухгалтерского учета в ходе проверки.

Разобравшись с системой складского учета, приступаем к сверке заявленного объема ТМЦ и фактического количества товаров на складе. В руках держим складскую справку или перечень ТМЦ с указанными идентификационными признаками. Нужно принять решение о методе пересчета.

↑ Степень точности Max	«Точный». Область применения метода — мониторинг машин и оборудования, незначительное количество товаров в обороте (до 20 наименований). Производится поштучный пересчет всех единиц в пределах номенклатуры. Метод идентичен полной инвентаризации, проводимой на основании складской справки либо выписки со счета учета имущества.
--	--

Min Вре- менные затраты ↓	<p>«Выборочный». Суть метода в формировании контрольной выборки и проецировании полученного результата проверки на группу аналогичных ТМЦ. В контрольной выборке проводится проверка совпадения количества товара и сверка идентификационных признаков. Метод применяется при значительном номенклатурном ряде ТМЦ.</p>
	<p>«Смешанный». Метод представляет собой комбинирование вышеперечисленных методов подсчета обеспечения. Как правило, залоговик в зависимости от сформированной степени доверия к залогодателю самостоятельно варьирует метод пересчета ТМЦ.</p>
	<p>«Общей наполняемости». Применяется для предварительного анализа объема ТМЦ. Расчет фактического наличия товара проводится исходя из площади складского помещения, вида складирования и ассортимента ТМЦ.</p>

Наиболее часто используемый метод пересчета ТМЦ — «выборочный». Применение этого метода требует использования критериев выборки. Опытный начальник отдела мониторинга знает, как проверить, проводил его сотрудник пересчет товара или нет. Если залоговик не может внятно ответить, как он сформировал выборку при пересчете товаров, и подтвердить это отметками в складской справке, скорее всего, он вообще не считал ТМЦ либо ограничился проверкой двух-трех номенклатурных позиций.

Три варианта формирования выборки при пересчете ТМЦ таковы:

- Проверке подлежат все товарные позиции, суммарная стоимость ^[13] каждой из которых превышает 10% от объема залога.
- Отбираются позиции, суммарная стоимость которых должна составлять не менее 50% от стоимости залога.
- Пересчитываются группы товаров, объем которых превышает 10% от общего количества ТМЦ.

При очередной проверке принцип формирования выборки может, а иногда и должен изменяться. Принципиальным моментом является самостоятельный отбор залоговиком номенклатурных позиций для формирования выборки. Недопустимо, если выборка формируется залогодателем и проверяется имущество, которое «сейчас удобно посмотреть». Такие проверки заканчиваются тем, что однажды выясняется, что всего прочего товара на складе нет и не было. В случае постмониторинга ТМЦ на крупных складских терминалах отбор номенклатурных позиций в режиме онлайн может быть невозможен. Например, требуется штабелер или вскрытие контейнеров. В этом случае накануне проверки залоговая служба запрашивает в электронном виде перечень ТМЦ, отмечает номенклатуру ТМЦ к проверке и направляет выборку залогодателю.

Краткая схема мониторинга ТМЦ

Проверяем адрес местонахождения ТМЦ и наименование залогодателя → Разбираемся с наличием пожарной и физической охраны → Анализируем систему складского учета → Соотносим V склада и V товара → Определяем алгоритм пересчета ТМЦ → Выбираем метод пересчета, формируем выборку, считаем

Выборка сформирована. Приступаем непосредственно к пересчету товара. Подходим к палете. Просим открыть самостоятельно отобранный ящик. В этот момент представители залогодателя могут высказывать жуткое недовольство необходимостью вскрытия упаковки. Залоговик должен уметь объяснить, что в его задачу входит пересчет и подтверждение количества ТМЦ. Поэтому, пока он своими глазами не увидит товар, подписать акт проверки не получится. Если кладовщик не уполномочен вскрывать упаковку, то требуется пригласить зав. складом. Ящик вскрыт. Продукция в ящике пересчитывается поштучно. Сверяются идентификационные признаки на продукции и на ящике. Идентификационные признаки ТМЦ: наименование, марка, артикул, ГОСТ, ТУ и т. д. Пересчитываем количество ящиков в одном ряду палеты и перемножаем на количество рядов в высоту. Полученное количество ящиков умножаем на количество единиц продукции в одном ящике. Записываем количество ТМЦ в одной

палете. Считаем количество палет в номенклатуре и перемножаем полученные значения.

Когда товар складирован в палетах, считать его легко. Могут быть нетиповые случаи, и без знания технологии пересчета не обойтись. Для меня был открытием пересчет овощей на оптовой продуктовой базе. Представьте боксы по 15–20 т картошки или капусты. Как будете проверять количество? В таких случаях излишни самоуверенность и принятие ответственности по принципу «прикину на глазок». Необходимо выяснить у представителя залогодателя алгоритм подсчета имущества. Требуется ли для этого инструменты? Как документально фиксируются результаты пересчета? Полученную информацию необходимо сверить с данными публичных источников.

Схемы мошенничества при залоге ТМЦ состоят в сокрытии реальной правоприменности товара либо подлоге его количества. Случаи перевода на третье юридическое лицо или вывоза ТМЦ при попытке банка обратить взыскание также, к сожалению, являются типичными.

Приведу примеры возможных форм мошенничества и набор простых действий залоговой службы, которые обезопасят банк (рис. 1.9).



Рис. 1.9. Алгоритм пересчета ТМЦ

1. «Пустые ящики в палетах». Декларируемый товар может отсутствовать, либо упаковка может содержать пустую тару. Залоговик должен лично убеждаться в наличии предмета залога.

Требуем открыть случайный ящик. Ящик указываем сами. При наличии возможности взвешиваем палету. Предельная грузоподъемность европалеты (клеймо EUR, размер 800 × 1200 × 145 мм) до 1500 кг. Грузоподъемность сертифицированного финподдона (клеймо FIN, размер 1000 × 1200 × 145 мм) до 2500 кг. Эти данные удобно использовать для экспресс-анализа количества ТМЦ. Так, при декларации залогодателем на складе 60 т ТМЦ в 20 европалетах без пересчета понятна попытка ввода банка в заблуждение^[14].

2. **«Пустая в центре палета».** Просим вытащить несколько ящичков и посмотрим, заполнена ли палета. Как вариант, берем лестницу и сверху смотрим, что в центре палеты. Если палеты стоят плотными рядами или в боксах, то придется взобраться на палеты и посмотреть, нет ли пустот или неполных палет.

3. **«Имущество третьих лиц».**

А. *«Внимание на детали»* — при проведении проверки обращаем внимание на маркеры на ящиках/палетах, сопроводительные документы/бирки, ярлыки на стеллажах. В случае выявления наименований юридических лиц, отличных от залогодателя (грузополучатель, покупатель и т. д.), необходимо зафиксировать данную информацию и запросить объяснения от представителя залогодателя.

Б. *«Обратная связь от сотрудников»* — постоянно интервьюируем лиц, присутствующих при проверке: «Это имущество у вас на комиссии?», «Какая организация — собственник этого товара?», «Я правильно понял, что начиная отсюда имущество не ваше?»

В. *«Актуализация права собственности»* — проверка права собственности на ТМЦ должна осуществляться не только на этапе выдачи кредитного продукта, но и в последующем на выборочной периодической основе.

Г. *«Скрытый покупатель»* — свяжитесь по публичным телефонам с залогодателем либо направьте под видом покупателя сотрудника залоговой службы. Цель — узнать,

кем продается ТМЦ, а также реквизиты реального «продавца», то есть собственника.

4. **«Количество имущества».** Перед тем как приступить к проверке, соотнесите объем склада и объем, который должно занимать имущество, исходя из данных складской справки.
5. **«Красные флаги».** На основании статистики «проблемных кредитов» с обеспечением ТМЦ можно дополнительно обозначить «красные флаги» для залоговика:
 - безвозмездный договор хранения ТМЦ;
 - документ основания местонахождения ТМЦ — договор субаренды;
 - договор аренды на местонахождение ТМЦ заключен на неопределенный срок.

Выявление этих факторов не означает автоматического отнесения залогодателя к недобросовестным, но следует внимательнее отнестись к предоставленным документам и к проверке имущества на складе.

1.2.1.3. Содержание мониторинга автомобилей и самоходных машин

На первый взгляд, процедура мониторинга транспортных средства не вызывает затруднений. В целом это и вправду так. Запрашивается типовой набор документов.

1. Копии ПТС/ПСМ^[15] и перечень имущества к залого (первичный мониторинг) либо приложение к договору залога (постмониторинг).
2. Выписка из перечня основных средств или иного счета учета имущества (за подписью единоличного исполнительного органа залогодателя или уполномоченного им лица, скрепленной печатью организации).
3. Справка об отсутствии обременений и выписка из книги записи залогов.
4. Копии документов, подтверждающих основание местонахождения предмета залога (первичный мониторинг), и пролонгированные документы основания местонахождения, в

том числе документы, подтверждающие оплату (постмониторинг).

В ходе мониторинга задача залоговика — убедиться в наличии транспортного средства и его исправности, для этого делаем следующее:

- Попозиционно сверяем перечень и фактическое наличие транспортных средств.
- Сверяем заявленные данные (наименование, марка, государственный номер, VIN-номер^[16], год выпуска) с фактическими идентификационными признаками и информацией в ПТС/ПСМ.
- Убеждаемся в работоспособности. Просим завести мотор, проехать пару метров.
- Фиксируем показатели пробега или наработки моточасов (первичный мониторинг).

Самоходные машины — горная техника

Анализируем возможность демонтажа, транспортировки и монтажа в другом месте

Например: роторный экскаватор ЭРШРД-5250 — для перевозки (если удастся разобрать) потребуется железнодорожный состав.

За очевидной простотой процедуры проверки скрываются детали, знание которых приходит с опытом.

1. **«Навесное оборудование».** В качестве примера можно привести первичный осмотр комбайна или автокрана. Необходимо выяснить, отражено ли в ПСМ все навесное оборудование. Если оно не входит в стандартную комплектацию и числится на балансе предприятия отдельной строкой, необходимо заключение договора залога оборудования. В противном случае в залоге может оказаться только базовое шасси.
2. **«Прицепы и полуприцепы».** Помним, что на прицепы должен быть отдельный ПТС и государственный номер. Проверка прицепа аналогична транспортному средству.

- 3. «Машина в рейсе».** Запрашивается копия путевого листа или выписка из журнала машин, допущенных к рейсу. В путевом листе проверяются: дата и наименование компании, марка машины и госномер, место отправки и данные по пробегу. Путевой лист должен быть подписан уполномоченными лицами залогодателя, проставлена печать организации и отметка о допуске авто к рейсу. Непредоставление заложенного транспорта к физическому осмотру более двух проверок подряд чаще всего означает, что техника неисправна либо продана.
- 4. «Проверка автоколонны».** Особенность этого мониторинга — в большом количестве транспортных средств и сложности единовременного осмотра всех единиц техники. Пошаговая технология проверки:
- а) ранним утром, до выхода транспорта, занимаем пост на проходной автобазы;
 - б) под «радостные», «полные поддержки» крики водителей фиксируем в выписке со счета 01 «основные средства» / перечне имущества к залогу (первичный мониторинг) / приложении к договору залога (постмониторинг) все авто, выезжающие в рейс. Проверку работоспособности не проводим, так как неисправную технику не выпустят с базы;
 - в) проверка проводится по госномерам, при возможности выборочно сверяются VIN-номера;
 - г) направляемся в ремонтный цех и исключаем все машины, предлагаемые к залогу и находящиеся в этом цехе. После того как техника будет исправна, банк может вернуться к вопросу рассмотрения ее в качестве залога.

1.2.1.4. Мониторинг зданий, сооружений и земельных участков.

Мониторинг зданий и сооружений

Мониторинг зданий и сооружений может проводиться в документарной форме (табл. 1.7), на основе анализа выписок из ЕГРП^[17] либо посредством физических проверок (табл. 1.8). Набор документов, запрашиваемый залоговой службой у залогодателя при

первичном мониторинге/постмониторинге зданий и сооружений, таков:

1. Выписка из ЕГРП на здание и земельный участок, на котором оно расположено.
2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности (пункты 2–5 запрашиваются в виде заверенных копий).
3. Кадастровый паспорт на здание (технический паспорт БТИ либо экспликация и поэтажный план).
4. Кадастровый план земельного участка.
5. Договоры аренды (при сдаче объекта или его части в аренду третьим лицам).

Табл. 1.7

Документарный мониторинг зданий и сооружений

Проверяем выписку из ЕГРП	
1. Записи, которые должны быть идентичны в ЕГРП и свидетельстве на право собственности, кадастровом/техническом паспорте БТИ	<ul style="list-style-type: none"> • наименование собственника • адресные ориентиры^[18] • площадь объекта • кадастровые/условные номера
2. При мониторинге в выписке из ЕГРП должны отсутствовать записи	<ul style="list-style-type: none"> • обременения • правоприязания • заявленные в судебном порядке права • требования третьих лиц
3. Постмониторинг. Записи, которые должны быть идентичны в договоре залога и выписке из ЕГРП	<ul style="list-style-type: none"> • наименование залогодержателя • реквизиты договора залога и срок действия обременения в пользу банка

Табл. 1.8

Физический мониторинг зданий и сооружений

Как проводится физический осмотр	Комментарии
1. Сверяются фактические	Если разночтение в адресных ориентирах связано не с мошенничеством, то потребуются актуализация данных БТИ и

адресные ориентиры объекта и указанные в свидетельстве на право собственности	внесение данных в ЕГРП. Действия в Росреестре по регистрации договора об ипотеке и устранению разночтений в адресе можно осуществить одновременно
2. Соотносится фактическое использование объекта с целевым и функциональным назначением согласно техническим документам	Изменение целевого назначения должно подтверждаться разрешительной документацией. Например, перевод квартиры на первом этаже в нежилой фонд. Легитимность изменения профиля / функционального назначения недвижимости может подтверждаться допсоглашениями к договору купли-продажи или договору аренды земельного участка. Например, переделка здания детского сада в офис или склада в производственный цех
3. Выявляются видимые дефекты основных конструктивных элементов, состояние инженерных коммуникаций	Важным моментом при проведении осмотра является анализ состояния технических помещений (чердаки, подвалы) и инженерного оборудования (вентиляция, насосное и электрическое оборудование). Инженерное оборудование (автономные котельные, трансформаторы) рекомендуется оформлять договором залога оборудования одновременно с залогом здания
4. Проверяется соответствие фактического состояния здания документам БТИ (поэтажный план, экспликация)	Принципиальны перепланировки несущих и ограждающих конструкций (на планах БТИ это по большей части двойные линии), а также перепланировки, изменяющие внешние границы/площадь объекта недвижимости. В целях исключения влияния подобных перепланировок на стоимость и ликвидность залога их необходимо устранять либо регистрировать до момента оформления договора об ипотеке
5. Выявляются арендаторы, договоры аренды с которыми не задекларированы банку	В договорах аренды проверяется соответствие ставок аренды среднерыночным и отсутствие кабальных условий. Например, арендная ставка может быть рубль и подлежать пересмотру раз в пять лет, или условия договора могут предусматривать выплату арендной платы за пять лет вперед и невозможность пересмотра условий договора

Практика формирования электронного залогового досье предполагает наличие фотографии залога, выполненных в ходе

мониторинга. Здания, помещения и сооружения фотографируют исходя из следующих принципов:

1. Нужны ракурсы, позволяющие оценить объем, то есть фото выполняют с угла здания или помещения.
2. Фотографируют адресные ориентиры (при отсутствии на объекте — снимаем соседние здания).
3. Фото прилегающей территории и подъездных путей (инфраструктуры).
4. Инфраструктурное оборудование здания, наличие пожарной и физической охраны.

При первичном осмотре здания важен его коммерческий потенциал: «якорные» арендаторы, соотношение арендуемых и невостребованных площадей, профиль объекта и т. д.

Мониторинг земельных участков

«Земля она и есть земля, и нечего там осматривать» — с такой позицией сталкивались многие опытные залоговики, настаивающие на первичном осмотре земельного участка при рассмотрении кредитной заявки. И вправду, что интересного можно увидеть при визуальном осмотре земельного участка? В моей практике на территории предлагаемых в залог участков выявлялись: здания и сооружения, не принадлежащие залогодателю, незаконно организованные свалки, песчаные карьеры, пруды, линии магистральных газопроводов и электропередач. В залог предлагали заведомый неликвид: полосу шириной в десяток метров и длиной в несколько километров; земли, граничащие с кладбищем; участки, декларируемые под торговую застройку и при этом отсеченные впереди лежащим участком от федеральной трассы. Продолжать этот ряд можно долго, но общее резюме — первичный и последующий мониторинг земельных участков обязателен.

Сопоставление границ закладываемого земельного участка, приведенных в кадастровом плане, и данных, определяемых при визуальном осмотре, осуществляется с помощью публичной кадастровой карты Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии (Росреестр — <http://maps.rosreestr.ru/portalonline>). В качестве вспомогательного инструментария используются спутниковые карты <http://maps.yandex.ru> и <http://maps.google.ru>. Для определения координат земельного участка и фиксации результатов визуального осмотра можно использовать фотоаппараты со встроенным модулем GPS^[19]. При фотосъемке данные о координатах предмета залога автоматически записываются на съемный носитель и могут использоваться залоговой службой.

Документарный мониторинг земли аналогичен принципам, изложенным в табл. 1.7. В случае выявления^[20] на земельном участке площадей, обремененных сервитутами, эти площади вычитаются из общей площади участка при расчете его стоимости. В практике бывали случаи, когда после исключения сервитутов свободная площадь земли оказывалась близкой к нулю.

Отмечу, что технология документарного мониторинга недвижимости не является исключительной. В табл. 1.9 представлены виды залогов, документарная форма мониторинга которых является повсеместной практикой залоговых служб.

Табл. 1.9

Виды обеспечения, подлежащего документарному мониторингу

Тип актива	Документы, запрашиваемые при документарном мониторинге
Вагоны	Электронная выписка из системы Главного вычислительного центра (ГВЦ) — филиал ОАО «РЖД»
Самолеты, вертолеты	Выписка из Государственного реестра гражданских воздушных судов РФ. Выдается ФАВТ
Морские и речные суда, маломерные суда	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка из Государственного судового реестра • Выписка из Реестра маломерных судов • Выписка из Российского международного реестра

	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка из Реестра строящихся судов
Акции	Выписка из реестра акционеров либо депозитария
Доли участия в уставном капитале	Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ)
Паи	Выписка из реестра владельцев инвестиционных паев

1.2.2. Общие принципы мониторинга. Техника интервьюирования при проверке залога и подписании актов мониторинга

Вышеприведенный анализ мониторинга основных типов залога не охватывал единых принципов мониторинга. В данном разделе эта нехватка информации восполняется.

1. Физическая и пожарная охрана. Запрос у заемщика документов по физической/пожарной охране местонахождения предмета залога зачастую вызывает недоумение бизнес-подразделений и самого клиента. Справедливо полагать, что если залоговая служба провела мониторинг и зафиксировала наличие средств защиты, то прочие действия излишни. Но, как говорят залоговики, «залоговый случай — наш друг». В данном случае другом является страховой случай. Во избежание отказа страховой компании в выплате страхового возмещения рекомендуется формирование доказательной базы, подтверждающей наличие защиты залога. Запрашиваются и приобщаются к кредитному досье:

- договор на охрану с ЧОП. В случае охраны собственными силами залогодателя: выписка из штатного расписания или приказ о вступлении в должность охранников;
- договор с пожарной частью или договор на обслуживание пожарной сигнализации.

2. Территории с особым пропускным режимом. Обеспечение надлежащего контроля со стороны банка над предметом залога складывается из нескольких составляющих:

**ИЗУЧИТЬ ПРИ ПРОВЕРКЕ.
ОТРАЗИТЬ В ЗАКЛЮЧЕНИИ**

- наличие идентификационных признаков;
- обособляемость обеспечения от имущества третьих лиц;
- беспрепятственный доступ к местонахождению залога.

Последний пункт — один из универсальных критериев при оценке целесообразности оформления имущества в залог. Рассмотрению подлежит экономическая оправданность и физическая возможность мониторинга. Экономически разумным считается расстояние до 200 км от точки присутствия банка до местонахождения залога. Проработке подлежит необходимость оформления на сотрудников залоговой службы пропусков, доверенностей и т. д. при местонахождении залога:

- на территории спецпредприятий;
- в зоне таможенного терминала, морского или речного порта.

Срок действия выдаваемых разрешений должен превышать срок испрашиваемого кредитного продукта. При местонахождении обеспечения, например в зонах «закрытых» городов и военных объектов, залоговой службой настоятельно не рекомендуется оформление имущества в залог. В моей практике был прецедент, когда управляющий филиалом искренне не понимал, почему принято отрицательное решение по залому оборудования, производящего кирпич, находящегося на территории ФСИН.

3. Особые условия хранения. Имущество, требующее соблюдения особых условий хранения (холодильники, камеры газации и т. д.), например продукты питания глубокой или легкой заморозки, принимается в залог при условии дополнительного страхования рисков, связанных с гибелью, повреждением или утратой имущества, требующего соблюдения температурного режима при хранении.

1. Проводя проверку залога, не следуйте предлагаемой залогодателем схеме действий. Меняйте алгоритм.
2. Проверьте реальность адресных ориентиров по прибытии на место проверки залога.
3. Подтвердите полномочия лиц, подписывающих акт проверки.

4. Отсутствие идентификационных признаков. Что делать, если идентификационные признаки на имуществе отсутствуют? Правильный ответ — не брать в залог. В случае частичной идентификации или наличия недостаточного количества родовых признаков возможны следующие варианты:

А. Нанесение знаков банка, свидетельствующих о залоге. В качестве знаков используются:

— таблички с реквизитами банка и надписью «имущество в залоге», напечатанные типографским способом на самоклеящейся основе. Маркировка подходит для имущества, находящегося не в агрессивной среде;

— клейма, выполняемые методом вдавливания на быстросохнущей пасте, с необходимой информацией об обременении. Подходит для маркировки залога, работающего в агрессивной среде.

Б. Самостоятельное изготовление залогодателем шильдов на основе данных техпаспортов. Шильд изготавливается из металлического легкоплавного материала и крепится холодной сваркой.

В. Присвоение залогодателем «условных номеров». Оригинал приказа о присвоении «условных номеров» передается в банк.

Безусловно, любые идентификационные знаки залогодатель может уничтожить. В конечном счете имущество можно демонтировать и перевезти. Универсального метода, позволяющего железобетонно гарантировать обращение взыскания, нет. Вместе с тем использование указанных методов вкуче с фотофиксацией и актами мониторинга позволяет сформировать надлежащую доказательную базу для судебного разбирательства.

Процедура мониторинга залога включает постоянный сбор информации о залогодателе и об обеспечении путем интервьюирования лиц, присутствующих при проверке. Приведу практические кейсы, которыми может пользоваться залоговик.

1. «Ловлю на слове».



Задача — выявить повторный залог в других банках. Используя нижеуказанные фразы, провоцируем представителя залогодателя на раскрытие информации.

Примеры:

- Кроме нас, вас, наверное, никто так не мучает при проверках, да?
- Вы, наверное, уже от нас устали. Представляете, вас кто-то еще, кроме нас, так будет проверять.
- Другие банки, наверное, при проверке ничего не смотрят, только мы. Да?

В случае если по выписке из книги залогов есть другие залогодержатели, после данных фраз уточняем, что за банки проверяют имущество.

2. Know your client (KYC).

Проводя проверку залога, обращаем внимание на «деловую активность» в компании: есть ли товароборот, работает ли производство, получают ли зарплату сотрудники. Как общаются с вами сотрудники залогодателя — нет ли апатии, равнодушия (это может быть признаком негативных событий в компании).

Примеры:

- Как ваши дела, как трудитесь? (вопрос представителю залогодателя непосредственно во время осмотра залога).
- Как дела в компании? Зарплату платят? (в неформальном разговоре).
- Какой товар покупают чаще, что не продается? (при осмотре ТМЦ).

3. Внимание на детали.

— Разберитесь с особенностями. Вопросы представителям залогодателя:

- 1) как вы проводите пересчет и учет имущества на складе/площадке?
- 2) пересчитайте имущество при мне, пожалуйста;
- 3) есть ли у вас журнал прихода-расхода товара (книга складского учета), ежедневный съем товарных остатков?

— Документы на столе.

Во время посещения офиса залогодателя обращайтесь внимание на то, какие документы подготавливают сотрудники, что на экранах компьютеров.

В бухгалтерии залогодателя обратите внимание на корешки папок с названиями других банков — так можно выявить повторный залог.

1.2.3. Организация системы контроля обеспечения в банке

Платформой для организации работ по мониторингу залогов являются данные кредитного портфеля. Это свод информации, генерируемой на основе кредитного досье. Включает сведения о заемщике, условиях кредитного продукта, движении денежных средств по счету. В целях полноты описания начнем с неавтоматизированного портфеля. В этом случае база кредитного портфеля ведется кредитным подразделением в Excel или Access. Задача залоговой службы — организовать ежемесячную передачу данных кредитного портфеля для формирования залогового портфеля.

Структурирование залогового портфеля

Полученная залоговым подразделением база по кредитному портфелю дополняется сведениями по залогам. Возможная форма залогового портфеля при ведении его в неавтоматизированном режиме указана в [Приложении 5](#). Нормативные документы залоговой службы на этой стадии должны содержать:

- описание технологии мониторинга в зависимости от типа обеспечения;

- перечни документов, предоставляемых залогодателем для целей мониторинга залога, с указанием формы заверения;
- пошаговое описание действий подразделений банка при негативных сценариях мониторинга (отказ залогодателя от подписи, недостача, изменение местонахождения и т. д.);
- формы актов мониторинга и требования к документам, предоставляемым при мониторинге (справка об отсутствии обременений, складская справка, выписка из книги залогов).

Информация для залогового портфеля базируется на залоговом досье. Есть практика ведения залогового досье исключительно залоговой службой. В ряде банков в целях уменьшения центров ответственности залоговое и кредитное досье объединяются и ведутся кредитным блоком. Для обеспечения скорости обработки заявок залоговой службой параллельно организуется электронное залоговое досье. Состав документов, формирующих залоговое досье, приведен в [Приложении 6](#). Машинную обработку документов для электронного залогового досье организуют на поточной основе. Предусматривают возможность индексации/маркировки разделов досье, что позволяет автоматически распределять сканируемые документы по заданным блокам^[21].

В нормативных документах утверждается периодичность физического и документарного мониторинга, а также формат представления графика проверок и отчета об их выполнении. Периодичность проверок базируется на требовании Положения № 254-П ЦБ РФ о ежеквартальной переоценке залога. Типовая периодичность мониторинга залогов представлена в табл. 1.10. В залоговый портфель вводятся триггеры: вид программы кредитования «Корп»/«МиСБ»^[22], «периодичность мониторинга», «дата последней проверки». Это позволяет формировать выборки для составления графика ежемесячных проверок. Форма графика мониторинга и отчета о его выполнении представлена в [Приложении 7](#). Триггер «филиал» позволяет делать выборку данных по региональным точкам присутствия банка. Консолидированные результаты ежемесячного

мониторинга в форме служебной записки выносятся на кредитный комитет или уполномоченное лицо банка.

Табл. 1.10

Периодичность мониторинга залогов

Вид актива	Тип	Периодичность мониторинга	
		Физические проверки	Документарная форма
Недвижимое имущество	Здания, помещения	1 (один) раз в год	1 (один) раз в квартал
	Сооружения		
	Имущественные комплексы		
	Морские и речные суда		
Транспорт	Железнодорожный	1 (один) раз в квартал	—
	Автомобили, самоходные машины		
Нематериальные активы	Акции	—	1 (один) раз в квартал
	Доли в УК, паи		
Оборудование	Отдельные единицы	1 (один) раз в квартал	—
	Технологические линии		
Товары в обороте	Сырье	1 (один) раз в месяц	—
	Незавершенное производство		
	Готовая продукция		
Прочее	—	1 (один) раз в квартал	—

Далее залоговой службой формируется реестр контактов залогодателей, формат представления приведен в [Приложении 8](#). Контактная информация для реестра запрашивается у клиентского/кредитного подразделения. Для удобства поиска ответственного за заемщика клиентского менеджера используется триггер «Корп.» / «МиСБ».

Автоматизация залогового портфеля на примере программного комплекса АБС ЦФТ-Банк

Следующим этапом развития системы контроля залогов в банке является автоматизация залогового портфеля. В моей работе использовалась АБС ЦФТ-Банк^[23], поэтому дальнейшее описание приведено на основе практики работы с данным программным обеспечением.

Данные кредитного и залогового портфеля переводятся бэк-офисом в АБС ЦФТ-Банк. Залоговая служба должна сформировать техническое задание для IT-подразделения банка в целях настройки представления залогового портфеля. Возможный формат представления залогового портфеля в АБС ЦФТ-Банк приведен в [Приложении 9](#). Основная ценность автоматизации залогового портфеля — в возможности выгрузки информационных блоков по заданным триггерам (табл. 1.11) и одновременного ведения массивов данных по всем точкам присутствия банка.

Табл. 1.11

Триггеры залогового портфеля, используемые для выгрузки информации

Наименование триггера	Пояснения
Филиал выдачи кредитного продукта	Позволяет градуировать данные по портфелю конкретного филиала
Дата создания договора	С помощью этого триггера актуализируется график мониторинга, формируемый на месяц
Величина ссудной задолженности	Дает возможность задавать приоритет проверок в графике мониторинга
Залогодатель	Возможность фильтрации по конкретному залогодателю
Номер договора залога	
Вид обеспечения	Сегментация залогового портфеля и графика мониторинга по виду залога: оборудование, ТМЦ, недвижимость и т. д.

Статус кредитного продукта	Возможные вариации: поставлен залог на внебаланс или нет, является кредит проблемным или нет
Дата последнего мониторинга	Триггеры, позволяющие формировать ежемесячный график мониторинга с учетом статуса ежеквартальных и полугодовых проверок
Периодичность мониторинга	

Дальнейшая адаптация АБС ЦФТ-Банк активизирует эвентуальность выгрузки формы акта мониторинга с частично заполненными полями (заемщик/залогодатель, реквизиты кредитного/залогового договора, залоговая стоимость обеспечения, величина залогового дисконта). Введение триггера «результаты мониторинга» представляет возможность вести базу выявленных замечаний, истории решений кредитных комитетов и мероприятий по устранению выявленных замечаний.

Автоматизированный залоговый портфель закрывает такую проблемную зону, как централизованная отчетность о результатах мониторинга в региональной сети. Отсутствует необходимость задействования специалистов в каждой точке присутствия банка для формирования отчетности. Свод отчетности готовится одним специалистом в головном офисе. При наличии негативных результатов мониторинга (используется триггер «результаты мониторинга») у региональных залоговых служб запрашивается информация о мероприятиях по устранению замечаний. Пример формы ежемесячного доклада залогового подразделения на кредитном комитете приведен в [Приложении 10](#). Приведенная форма не является константой. Варианты дополнительной статистической информации:

- структура залогового портфеля по видам обеспечения в разрезе головного офиса и региональной сети;
- обеспеченность портфеля страховым покрытием;
- тренды изменения показателей залогового портфеля.

Оперативная работа

Мой опыт работы по кураторству отделов мониторинга залогов сформировал стойкое убеждение, что никакая автоматизация

залогового портфеля не позволит организовать качественный контроль обеспечения без навыков «работы в полях». Поэтому я задался целью систематизировать менеджерские приемы, которые позволяют руководителю направления мониторинга залогов быть успешным в своей работе.

1. Планирование и распределение проверок.

График проверок залогов распределяется на каждого сотрудника подразделения мониторинга. Сотруднику определяется объем проверок на месяц. Месячный график дробится на еженедельный. При этом соблюдаются следующие принципы планирования проверок:

- А. Даты проведения проверок в течение недели определяются сотрудниками в начале недели путем обзвона залогодателей.
- Б. Проверка ТМЦ планируется на конец квартала для корреляции со сроком выпуска бухгалтерской отчетности и возможностью сверки результатов мониторинга с отчетностью.
- В. Исходя из временных затрат проводится градирование сложных и простых проверок. Сложные залоговые проверки проводятся в начале месяца для наличия временного лага по сбору документов и доработке актов.
- Г. Еженедельно проводится актуализация статуса задач сотрудников и при необходимости их корректировка.

2. Логистика.

Транспорт. Обеспечение сотрудников отдела мониторинга транспортом — одна из первостепенных задач при организации системы контроля залогов. Наиболее результативно показала себя такая комбинация:

- Использование на возмездной основе автотранспорта сотрудников. С сотрудником заключается договор об использовании личного автомобиля в служебных целях. Компенсации подлежат амортизация машины и затраты на бензин. Для удобства расчетов амортизационная

составляющая рассчитывается в зависимости от мощности двигателя, а затраты на бензин компенсируются на основании кассовых чеков, подтвержденных записями в журнале выездов.

- Общественный транспорт. Сотрудник самостоятельно добирается до узловой точки. Далее на транспорте, предоставляемом залогодателем.
- Машина с водителем, предоставляемая банком.

Картирование. Проводится территориальное зонирование месторасположения залогодателей и нанесение их месторасположения на карту (рис. 1.10). По результатам каждой проверки залога в реестр контактов заносятся отметки о временных затратах и особенностях проверки. В дальнейшем сотрудники планируют дневные маршруты передвижения с учетом месторасположения залогодателей и временных затрат на проверку.

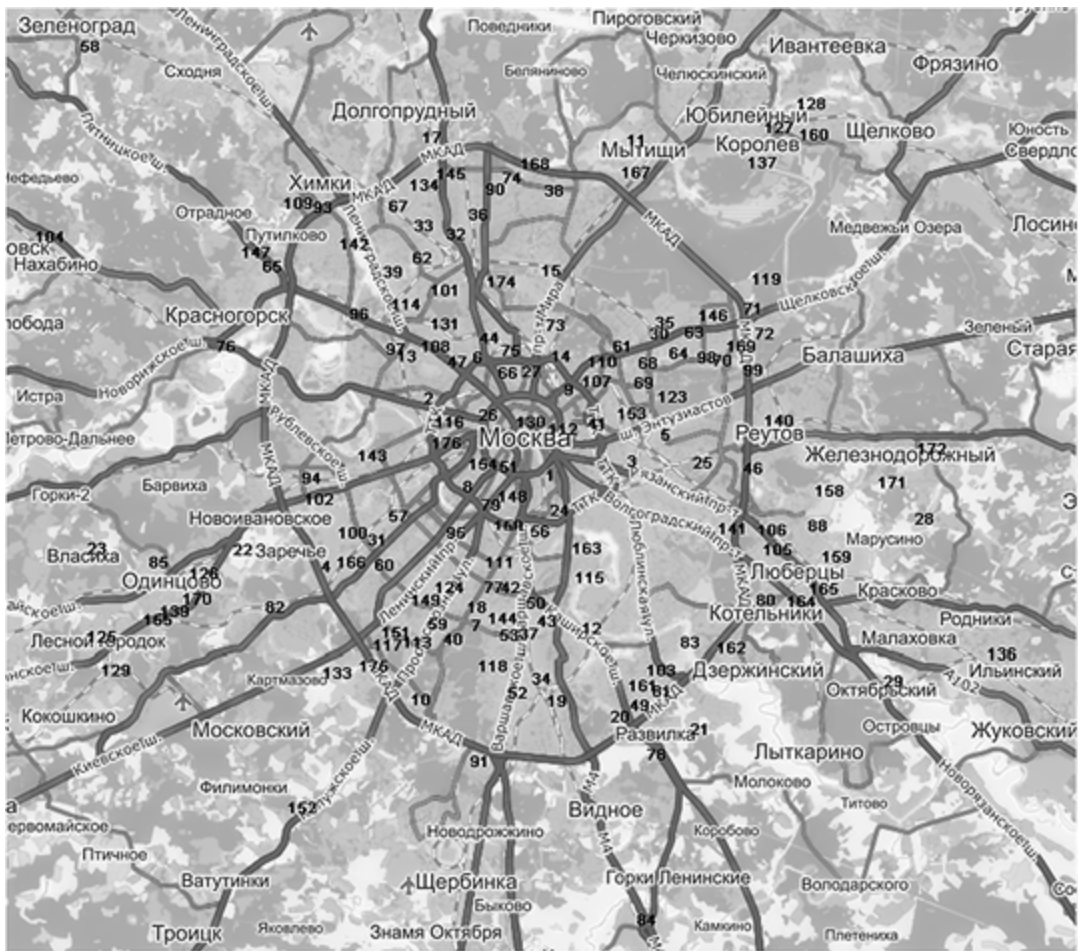


Рис. 1.10. Пример зонирования месторасположения залога

Сегментация проверок. В начале месяца из залогового портфеля выгружаются договоры залогов, по которым потребуется документарная проверка обеспечения. По данным проверкам направляются централизованные заявки на предоставление выписок из ЕГРП, ЕГРЮЛ и т. д. Также выгружаются все договоры залога, проверки обеспечения по которым планируются за счет сюрвейерских компаний или региональных представительств банка.

3. Элементы контроля и мотивации.

Пирамидка. Гениальность организации системы труда на советских предприятиях была в том числе в нематериальной мотивации трудящихся. Ничего нового пока не изобретено. Поэтому наш метод, названный «пирамидка», оригинальностью

не блещет, но работает эффективно. Суть проста. В конце недели подсчитывается число выполненных сотрудниками проверок и подписанных актов мониторинга. Результат отражается в виде пирамидки. На вершине отображается лучший сотрудник и его показатели работы, а худший — внизу. Естественно, применяя такой метод, не следует забывать про приоритетность качества работы.

Daily check. В случаях когда квалификация сотрудников низка и требуется директивный стиль управления, используется краткий отчет сотрудников о работе за день. Это картина дня, отражающая выполненные сотрудником задачи и их хронометраж. Инструмент позволяет провести оценку эффективности отдельно взятого сотрудника. По факту овладения сотрудниками необходимой квалификацией потребность в данном инструменте отпадает.

4. Оптимизация затрат ресурсов.

Памятка залогодателю. Зачастую залогодатель невнимательно знакомится с договором залога. В подобных случаях звонок залоговой службы о предстоящей проверке обеспечения вызывает удивление и дискомфорт из-за необходимости подготовки документов. Возможным решением является памятка для залогодателя, форма которой приведена в [Приложении 11](#). В памятке указывается периодичность предстоящих проверок залога, запрашиваемый пакет документов и контакты сотрудников банка.

Потоковая работа. Рост кредитного портфеля влечет увеличение массива залогов, подлежащих контролю. Сохранить степень контроля можно за счет увеличения ресурсов, обслуживающих систему, либо за счет введения ограничивающих условий. Например, введения зависимости периодичности проверок залога от финансовых показателей заемщика и его платежной дисциплины.

Передача в проблемные активы. Возможность залоговой службы самостоятельно инициировать вопрос о передаче

кредита в проблемные активы позволяет стимулировать устранение клиентским блоком / залогодателем замечаний, выявленных в ходе мониторинга залогов.

На этом мной завершается часть, посвященная технологиям мониторинга залогов. Перед тем как перейти к оценке и анализу типовых видов обеспечения, разберем учебный кейс.

Кейс: ваша задача — определить стоимость станка. Известны мнения о его стоимости. По данным бухгалтера, стоимость равна 1300 тыс. руб., независимый оценщик определил значение стоимости равным 1500 тыс. руб., страховой агент оценил станок в 1250 тыс. руб., а таможенная служба считает справедливой стоимость, равную 1100 тыс. руб. Какая из указанных стоимостей, по вашему мнению, корректна?

Ответ: вспомните базовый принцип залоговой работы № 3. Без понимания идентификационных признаков станка и анализа его ликвидности принятие решения о стоимости неверно.

1.3. «Соль минор» в оценке залогов

1.3.1. Виды стоимостей и их анализ. Вариативность условий формирования идеи цены

Оперируя в повседневной жизни понятием «стоимость», мы не задумываемся, о каком ее виде идет речь. Между тем в подавляющем большинстве случаев это конкретный вид — «рыночная стоимость». Именно рыночную стоимость определяет залоговик^[24], оценивая имущество для целей залога.

Согласно приказу Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» под *рыночной стоимостью*^[25] понимается «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Помимо рыночной стоимости залоговик в своей работе сталкивается со справедливой и залоговой стоимостью. Имеет смысл разобрать эти виды стоимости.

Справедливая стоимость

Согласно Положению ЦБ РФ № 254-П под «справедливой стоимостью залога» понимается такая его «цена, по которой залогодатель, в случае если бы он являлся продавцом имущества, представленного в залог, имея полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его

приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 180 календарных дней». Основным отличием от рыночной стоимости является ограничение срока реализации имущества до 180 дней. В банковской практике это отличие учитывается дисконтом от рыночной стоимости, например минус 5%, либо игнорируется и справедливая стоимость приравнивается к рыночной.

Залоговая стоимость

Залоговая стоимость — это рыночная стоимость, пониженная на залоговый дисконт банка. Дисконтирование рыночной стоимости призвано учесть возможные затраты банка на обращение взыскания и реализацию имущества, а также его прогнозную стоимость. Модель формирования залогового дисконта может основываться на зависимости от вида обеспечения (фиксированные дисконты) или быть расчетной вариативной величиной. Во втором случае учитывается набор переменных факторов:

- риски обеспечения;
- затраты на фондирование;
- потери стоимости по причине износа, ухудшения ликвидности;
- затраты на хранение и реализацию залога.

Источники информации, используемые для формирования стоимости, также разнообразны: договоры купли-продажи, бухгалтерская отчетность, грузовые таможенные декларации, прайс-листы. Попробуем разобраться, какие источники информации для расчета рыночной стоимости может использовать залоговая служба, а какие обладают дефектами.

Договор купли-продажи (в том числе платежные и сопроводительные документы)

Казалось бы, что может быть прозрачнее стоимости, указанной в договоре купли-продажи? Две стороны договорились об идее цены и закрепили свою договоренность юридически правомерным способом. Переписываешь стоимость из договора купли-продажи, вот и вся оценка. Однако кажущееся очевидным на поверку таковым не является. В наших реалиях никто не отменял возможную коррупционную составляющую или «оптимизацию» налогообложения. Стороны могли заключить «договор под условием», то есть указанная стоимость является следствием какого-то обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит (ст. № 157 ГК РФ). Наконец, стороны не обязаны заключать договор именно по «рыночной стоимости».

Бухгалтерская отчетность. Первоначальная балансовая и остаточная стоимости

Предоставляя выписку со счета учета имущества на балансе предприятия, залогодатель указывает в ней балансовую стоимость. Балансовая стоимость — стоимость, по которой актив учитывается на балансе. Разумно предположить, что данная стоимость может быть ориентиром при определении рыночной стоимости имущества. Проблема в том, что балансовая стоимость формируется на основе первичных документов. В первую очередь это договоры купли-продажи. Возможные дефекты стоимости, указанной в договоре купли-продажи, мы уже разобрали.

Кроме того, с течением времени формируется остаточная стоимость, то есть балансовая стоимость за вычетом амортизационных отчислений. Так балансодержатель учитывает износ имущества. Но износ и амортизация — совершенно разные понятия, которые не равны. Величина амортизационных отчислений регулируется ПБУ 6/01 «Учет основных средств» и Налоговым кодексом РФ. Суммарный износ^[26], то есть реальная потеря стоимости, формируется тремя составляющими: физическим, функциональным и экономическим износом. При сроке постановки имущества на баланс предприятия более 3 (трех) лет инфляционная составляющая и возможность переоценки актива не позволяют ожидать соответствия балансовой и рыночной стоимости.

Грузовая таможенная декларация (ГТД)^[27]

Учитывая нежелание собственника товара платить повышенные сборы и задачу таможенной службы обеспечить уплату пошлин с реальной стоимости товаров, можно предположить, что декларируемая в ГТД стоимость близка к рыночной. Если отбросить возможные случаи искажения стоимости по причине коррупционной составляющей и мошенничества, то ГТД как источник информации может применяться залоговой службой. Однако, используя ГТД, следует учитывать, что таможенная стоимость может включать: вознаграждение посредникам, расходы на тару/упаковку/страхование, транспортные расходы, лицензионные платежи^[28].

Приведенные источники информации о рыночной стоимости имущества могут использоваться залоговой службой с учетом вышеупомянутых ограничений. Наиболее корректным источником информации являются «внешние источники информации», то есть публичные оферты в средствах массовой информации. Возможность онлайн-котировки и коррекции стоимости исходя из всего пула оферт позволяет утверждать: в этом случае

формируемая стоимость будет рыночной. При этом следует учитывать условия формирования стоимости.

Условия поставки

При проведении оценки имущества на локальном рынке, необходимо понимание условий формирования цен, озвучиваемых участниками рынка. Это может быть цена на условиях самовывоза с территории завода-производителя вне границ РФ, или цена с учетом всех сборов и платежей на границе РФ, или цена имущества на площадке локального участника рынка с учетом доставки до конечного потребителя. Права и обязанности сторон по договору купли-продажи в части условий поставки имущества на международном уровне зафиксированы в Инкотермс 2010 (Incoterms 2010^[29]). Это международные правила, признанные правительственными органами как толкование наиболее применимых в международной торговле терминов. Знание основных терминов Инкотермс 2010 позволит залоговику разговаривать с участниками рынка на одном уровне.

Система цен

Зависимость стоимости от количества единиц имущества интерпретируется участниками рынка в системе оптовых и розничных цен. Идея цены имущества, которую озвучивает участник рынка, должна быть проанализирована на предмет того, оптовая это цена или розничная. В случае обращения банком взыскания на залог затраты на продажу имущества отдельными экземплярами и единым лотом будут различны. Поэтому залоговик должен учитывать зависимость стоимости единичного экземпляра от количества единиц имущества в номенклатурной позиции.

При интервьюировании источника информации также прорабатывается вопрос о наличии системы скидок. В случае выявления влияния принятой на рынке системы скидок на объект оценки, данная зависимость также должна быть учтена при расчете стоимости.

Составляющие стоимости

Цена, обозначаемая участниками рынка или указанная в договоре купли-продажи, может включать не только цену объекта предполагаемой сделки, но и цену дополнительных услуг, например послегарантийное обслуживание, страховку, обучение персонала, ремонт, дополнительные детали и т. д. Поэтому в документе основания права собственности на предмет залога изучается не только стоимость, но и состав имущества и услуг, приведенный в спецификации к договору. При обращении взыскания банк не сможет продать

сервисную составляющую, следовательно, не будет учитывать ее в стоимости залога.

Комплектация машин, оборудования, судов различается даже в пределах одной серии. Собственник может самостоятельно модернизировать технику. Эти улучшения не фиксируются в технической документации, документах основания права и в договоре залога. Банк при оценке подобного залога будет исходить из базовой комплектации.

1.3.2. Залоговик vs. [\[30\]](#) независимый оценщик

Переходя к технологии оценки залогового обеспечения, мы должны обсудить разницу в работе и задачах независимого оценщика и залоговика. Для развенчания стереотипов сразу обозначу, что подавляющее большинство залоговиков — бывшие независимые оценщики или как минимум люди с высшим образованием в области оценки.

Основная разница в конечном продукте. Работа независимого оценщика заканчивается по факту определения стоимости и подготовки отчета об оценке, в то время как цикл работ с залогом оканчивается при погашении кредитного продукта. Для залоговика важно, чтобы дельта в стоимости залога при первичной оценке и в случае его вынужденной продажи была минимальной, так подтверждается компетентность залоговика.

Срок подготовки залоговиком заключения об оценке залога составляет 2–4 рабочих дня. Это банковский конвейер, и нет разницы, готовит залоговик заключение об оценке нескольких единиц оборудования или газоперерабатывающего завода. В своем заключении залоговик, кроме расчета стоимости, должен привести правовой анализ залога, определить сопутствующие риски и ликвидность обеспечения. Подобных заключений залоговик готовит 3–6 за неделю. Модель работы банка с собственной залоговой службой экономически более выгодна, нежели передача оценки залога на аутсорсинг. Независимые оценщики привлекаются банками для оценки массовых и типовых видов залога (ипотека), в случае потенциальных споров с залогодателем (оценка бизнеса, оценка проблемных активов) или в случаях, когда независимая оценка обязательна в силу закона [\[31\]](#).

Исходя из ст. 8 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, «проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или

муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;

- при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
- при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
- при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:
 - при национализации имущества;
 - при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;
 - при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;
 - при выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд;
 - при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы».

Кроме того, согласно ст. 70 ФЗ «Об ипотеке» от 16.07.1998 № 102-ФЗ при ипотеке имущественного комплекса предприятия требуется «заключение независимого аудитора о составе и стоимости имущества, относящегося к предприятию». В этом случае также возможно привлечение аудитором независимого оценщика для оценки имущественного комплекса.

Подходы и методы оценки залогов, используемые залоговиками, основываются на законодательстве РФ в области оценочной деятельности^[32]. В то же время залоговик, в отличие от оценщика, не обязан проводить оценку залога строго в рамках, определенных законом. Согласно Приказу Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки “Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)”» от 20.07.2007 № 256 при оценке имущества используются три подхода: доходный, сравнительный, затратный.

Доходный подход — «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки». Здесь ключевой термин — «ожидаемых», то есть предполагаемых, прогнозируемых. Вероятностная составляющая при оценке залога должна быть сведена к минимуму. При типовых экономических условиях банк не заинтересован в извлечении дохода из предмета залога в случае обращения на него взыскания, так как для него это не профильный бизнес. Поэтому доходный подход используется залоговой службой как вспомогательный.

Нецелесообразно применение доходного подхода при оценке простых видов обеспечения: транспортных средств, самоходных машин, отдельных единиц оборудования, жилой недвижимости. Залоговой службой доходный подход используется при оценке сложносоставных залогов: имущественных комплексов, пакетов акций, долей участия, доходной недвижимости.

Практический кейс

Хорошей иллюстрацией, демонстрирующей разницу восприятия предмета залога и подходов к его оценке у независимого оценщика и у залоговика, является кейс с автодромом. Как вы догадались, автодром предложили в обеспечение испрашиваемого кредита. Полностью автоматизированная площадка для вождения достоверно имитировала вождение в реальных городских условиях. Отсутствие конкуренции позволяло залогодателю получать сверхдоходы от эксплуатации автодрома. Мнения залоговиков и оценщика о стоимости залога оказались полярными.

Независимый оценщик применил доходный подход. Его расчет основывался на доходах залогодателя от обучения населения навыкам вождения. Не вдаваясь в технику расчета, обозначим уровень полученной стоимости — 70 млн руб.

Залоговая служба начала оценку с экспертизы правоудостоверяющих документов. Согласно свидетельству на право собственности в залог предлагалось сооружение «автодром». Технический паспорт БТИ уточнял

состав имущества — асфальтированная площадка. Задайтесь вопросом: «Что именно предлагают в залог?» Денежный поток, который использовал оценщик, генерировало юридическое лицо, которое помимо автодрома обладало долгосрочными договорами с городскими автошколами. Однако доли участия в юридическом лице не предлагались к залогоу. Автодром оборудован дорогостоящим оборудованием, но состав залога не включал и его. Средняя стоимость необорудованных автодромов на основании исследования оферт составила 5 млн руб. Полученная рыночным подходом стоимость дополнительно нашла подтверждение в информации о затратах на строительство автодрома, размещенной на сайте залогодателя.

Залоговой службой банка для нивелирования дельты в стоимости было предложено дополнительно проработать вопрос о залоге 100% долей участия и оборудования автодрома.

Затратный подход — «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания». В теории оценки это так, но на практике расчеты с использованием УПВС(ов) и индексов КО-ИНВЕСТ^[33] не отражают реальной рыночной стоимости объектов залога.

Пример

Обращается за кредитом собственник складского терминала. Отличный складской терминал. Первая группа капитальности. Конструкционное решение соответствует всем современным требованиям. Затраты на его строительство составили 100 млн руб. Все сметы в наличии, расходы подтверждены документально. Результаты оценки затратным подходом подтверждают сметную стоимость, от остальных подходов в отчете об оценке обоснованный отказ. Залоговая служба составляет отрицательное заключение — рыночная стоимость определена близкой к нулевой. Фокус в местонахождении складского терминала, построенного без инфраструктуры на расстоянии сотни километров от федеральных трасс.

Из всего аппарата методов затратного подхода залоговики используют метод чистых активов при оценке пакетов акций и долей участия, при этом пересчет статей баланса проводится с использованием рыночного подхода.

Сравнительный подход — «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами — аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом — аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость». Сравнительный подход и методы, входящие в него, являются основным инструментарием, используемым залоговой службой при оценке обеспечения.

В [Приложении 12](#) приведен обзор возможности применения методов оценки для целей оценки залогов. Аналитика дана в разрезе типовых видов обеспечения. Краткий свод принципов работы залоговой службы с отчетом об оценке независимого оценщика в табл. 1.12.

Табл. 1.12

Техника работы с отчетами независимых оценщиков

Изучается в обязательном порядке	Какие ограничения при использовании отчета об оценке
<ul style="list-style-type: none"> — Рыночный подход, использованные аналоги, «правдивость» источников информации. — Фотографии объекта оценки, его месторасположение. Фотографии изучаются исходя из принципов достоверности осмотра предмета залога (соотносятся документарные/ фактические данные и данные на фото: время года, адресные ориентиры, идентификационные признаки, технические характеристики) 	<ul style="list-style-type: none"> — Технические характеристики объекта оценки, отражаемые в отчете, могут быть неточными. Законодательство РФ в области оценочной деятельности не содержит правовых норм, обязывающих независимого оценщика использовать данные строго из правоустанавливающих/ правоудостоверяющих документов. — Слабые стороны отчета: необоснованный расчет износа; прогноз денежного потока, не основанный на ретроспективных данных; поправки, принятые на основе субъективного мнения

1.3.3. Оценка обеспечения. Работа с источником информации

В стремлении к уникальности информации в данном издании было принято решение дополнить существующие источники {1, 12} своим опытом по оценке залогов, избегая повторов детального изложения теории подходов и методов оценки залогов, применяемых в банках. Приведенные методы оценки используются залоговиками для экспресс-анализа стоимости залога.

Правила построения линейки аналогов

Стоимостные значения, полученные независимым оценщиком и залоговиком при оценке залога, зачастую разнятся. Для того чтобы понять возможные причины, приведем механику работы со сравнительным подходом при оценке залогов.

Нам понадобится подобрать аналоги объекта оценки. Подбор аналогов осуществляется на основании анализа характеристик единиц сравнения по объекту оценки. Выявление единиц сравнения по нетиповым видам обеспечения проводится посредством интервьюирования участников рынка. Характеристики единиц сравнения типовых видов залога приведены в табл. 1.13.

Единицы сравнения типовых видов залога

Тип актива	Характеристики единиц сравнения
Недвижимость (здания, помещения)	Месторасположение, класс объекта, состояние, площадь кв. м
Транспортные средства, самоходные машины	Марка, год выпуска, пробег, наработка машино-часов
Оборудование	Марка, год выпуска, мощность, производительность, фактический износ
Товары в обороте	Наименование, размерность, артикул, ГОСТ/ТУ

Отобранные аналоги образуют стоимостную линейку (рис. 1.11). При оценке залогов из построенной выборки будут отброшены аналоги в зонах 1 и 2, как нетиповые предложения на рынке. Дефект в стоимости в случае максимальных значений может быть обусловлен завышенными ожиданиями собственника, а в зоне минимальных значений высока вероятность продажи бракованных объектов.

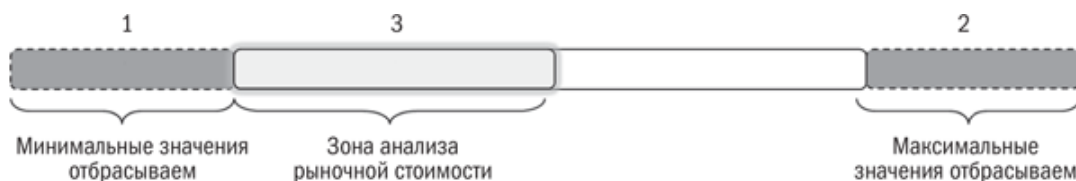


Рис. 1.11. Построение линейки аналогов

Для расчета рыночной стоимости из оставшихся данных отбираются аналоги из зоны 3. Необходимость сужения зоны анализа рыночной стоимости объясняется использованием при построении аналогов оферт на рынке и принципом разумного покупателя — «зачем платить больше при наличии равноценных предложений на рынке».

Метод мультипликаторов

Правила построения линейки аналогов можно спроецировать на метод сравнительного подхода — метод мультипликаторов. Суть метода отражена в формуле:

$$PV = M_1 \times \frac{P_2}{M_2},$$

где PV — текущая стоимость объекта оценки;

M_1 — параметр (ценообразующая характеристика) объекта оценки;

P_2 — стоимость аналога;

M_2 — аналогичный параметр аналога.

Значение числителя в формуле дает стоимость подобранного аналога. При помощи информации от продавца аналога или внешнего источника информации узнаем величину ценообразующей характеристики аналога. Это дает величину знаменателя. Отношение этих двух величин будет мультипликатором, то есть мультипликатор = стоимость/параметр. В табл. 1.14 приведены ценообразующие характеристики видов имущества, оценка которых зачастую представляется сложной для залоговиков.

Табл. 1.14

Ценообразующие характеристики, используемые для мультипликаторов

Вид имущества	Ценообразующая характеристика	Источники информации по ценообразующей характеристике
Морские/речные суда	Дедвейт, класс судна ^[34]	Классификационное свидетельство
Электровозы/буксиры, технологические линии	Мощность, производительность	Технический паспорт
Нефтебазы	Объем резервуарного парка	Технический паспорт, свидетельство на право собственности
Элеваторы, промышленные холодильники	Зерновая емкость, объем тонн хранения, способ хранения	
Складские терминалы	Площадь, объем	
АЗС	Объем прокачки топлива	Журнал прихода и расхода топлива

Пример

Необходимо провести оценку элеватора, расположенного в Ставропольском крае. Зерновая мощность объекта оценки — 140 тыс. т. Для упрощения расчетов в табл. 1.15 предположим, что отобранные объекты являются сопоставимыми аналогами.

Табл. 1.15

Расчет стоимости элеватора с использованием мультипликаторов

	Наименование	Аналог элеватор № 1	Аналог элеватор № 2	Аналог элеватор № 3
1	Источник информации	Компания «Арзамас-15», тел. (499) 886-39-**, конт. лицо: Петров П. П.	ЗАО «АТИ Инвестмент», тел. (495) 506-17-**, конт. лицо: Андреев А. А.	Объявление о продаже www.gobi.ru, лот № 1252, тел. (495) 506-17-**, конт. лицо: Ли В.

2	Местонахождение	Ставропольский край	Краснодарский край	Ростовская область
3	Объем загрузки элеватора (зерновая емкость), т	54 000	150 000	90 000
4	Стоимость элеватора, руб.	70 000 000	200 000 000	110 000 000
5	Стоимость 1 т зерновой емкости элеватора, руб. (4/3)	1296	1333	1222
6	Средняя стоимость 1 т зерновой емкости элеватора, руб. (ср. ариф. 5)	1284		
7	Объем зерновой загрузки объекта оценки, т	140 000		
—	Итого стоимость элеватора, руб. (7 × 6)	179 760 000		

В строке 5 делением данных строк 4 на 3 получаем мультипликатор = стоимость/объем зерновой загрузки. Результат строки 6 является средним арифметическим данных строки 5. Для исключения завышения результатов оценки за счет применения средней арифметической возможно применение гармонической средней для мультипликаторов. Результат строки 6 в случае применения гармонической средней равен 1282 руб.

$$\text{Harmonic Average} = \frac{1}{\left(\sum_{i=1}^n \frac{1}{\text{multiple}_i}\right) / n}$$

$$\text{Harmonic Average} = \frac{1}{\left(\left(\frac{1}{1296} + \frac{1}{1333} + \frac{1}{1222}\right) / 3\right)} \cong 1282$$

Источник формулы: <http://tidivi.narod.ru/> — Тимофеев Д. В. Курс лекций «Сравнительная оценка», <http://www.hbs.edu> — М. Baker & R.S. Ruback «Estimating Industry Multiples».

Стоимость объекта оценки равна произведению строк 6 и 7.

Практическое применение метода мультипликаторов при оценке видов имущества, указанных в табл. 1.14, потребует при подборе аналогов не только отталкиваться от основных единиц сравнения, но и учитывать вспомогательные параметры, отраженные в табл. 1.16.

Табл. 1.16

Вспомогательные параметры, повышающие точность оценки

Вид имущества	Вспомогательные параметры
Морские/речные суда	Дополнительное оборудование: морозильные камеры, рыболовные снасти, навигационное оборудование
Нефтебазы	Тип резервуарного парка: темные/светлые нефтепродукты, с/без подогревом, наличие/отсутствие сейсмоустойчивости резервуаров. Вид сливо-наливных эстакад и насосного оборудования. Инфраструктура доставки топлива: магистральный нефтепровод, железнодорожный путь, автотранспорт, морской/речной причал
Элеваторы	Мукомольные мощности. Инфраструктура доставки зерна
Промышленные холодильники	Вид замораживания: воздушное / с использованием охлаждающих средств. Вид хладагента: аммиак, фреон, элегаз
АЗС ^[35]	Наличие магазина, кафе

В результате применения метода мультипликаторов формируется стоимость сложносоставного объекта оценки, например производственной базы. В состав базы могут входить: административные здания, столовая, склады, проходная, котельная. Разберем, как распределить полученную стоимость для указания в приложении к договору залога. Методы, приведенные ниже, построены по принципу увеличения точности результата:

- пропорционально балансовой стоимости;
- пропорционально площади;
- провести отдельную оценку объектов, формирующих основную стоимость. Оставшуюся стоимость распределить пропорционально балансовой стоимости или площади объектов.

Мультипликаторы, используемые при оценке пакетов акций и долей участия, представлены в табл. 1.17. В рамках оценки бизнеса для целей залога следует различать показатели: P (Price, стоимость собственного капитала) и EV (Enterprise Value, стоимость собственного капитала + долг – деньги = капитализация + чистый долг).

Табл. 1.17

Основные финансовые мультипликаторы

Мультипликатор	Комментарии	
1 P/S (Price/Sales)	Волатильность выручки ниже, чем прибыли. Можно сравнивать компании, пользующиеся разными	Интервальный

		бухгалтерскими стандартами	
2	P/EBITDA	Отличается от чистой прибыли (в большую сторону) на сумму уплачиваемых процентов, налогов и амортизации	Интервальный
3	P/EBIT (P/Earnings Before Interest and Tax)	Отношение рыночной стоимости компании к прибыли до выплаты процентов и налогов	Интервальный
4	P/E (Price/Equity)	Прибыль на акцию (EPS). В российских реалиях чистая прибыль может быть отрицательной величиной	Интервальный/ Моментный
5	P/B (Price/Book Value)	Book, балансовая стоимость собственного капитала организации	Моментный
6	P/A (Price/Assets Ratio)	Соотношение между рыночной стоимостью компании и совокупной величиной ее активов	Моментный

Залоговика будет интересовать стоимость компании, «очищенная» от долга, то есть P (Price). Мультипликаторы с показателем EV приведены в табл. 1.18.

Табл. 1.18

Мультипликаторы с показателем EV

	Мультипликатор	Комментарии
1	EV/IC	IC — установленная мощность. Мультипликатор, используемый при оценке энергогенерирующих компаний. Может быть трансформирован в показатель мощности выработки продукции завода
2	EV/Запасы нефти	Используется при оценке нефтедобывающих компаний. Соотносимые категории запасов нефти не должны различаться
3	EV/Число абонентов	Мультипликатор, используемый для оценки операторов телекоммуникационных услуг (телевидение, интернет, телефонная связь)
4	EV/GOPPAR и EV/RevPAR ^[36]	Мультипликаторы для оценки гостиниц. Характеризуются валовой операционной прибылью на один номер и выручкой на один номер в гостинице

Используемые компании-аналоги должны относиться к той же отрасли, что и оцениваемая компания. В качестве первичного фильтра применяют коды ОКОНХ и ОКВЭД^[37]. Кроме того, отобранные компании-аналоги должны быть сходны по следующим основным характеристикам:

- размер компании (выручка, численность сотрудников, стоимость активов и т. д.);
- ассортимент продукции;

- товарная и территориальная диверсификация;
- технологическая и техническая оснащенность;
- риски, связанные с работой;
- сопоставимость формы сделки.

В табл. 1.19 отражены ресурсы для поиска информации по компаниям-аналогам и показателям их деятельности (выручка, EBITDA, структура акционерного капитала и т. д.). Согласно требованиям ст. 30 ФЗ «О рынке ценных бумаг» от 22.04.1996 № 39-ФЗ публичные предприятия (ОАО, ЗАО), в случае регистрации проспекта ценных бумаг, обязаны осуществлять раскрытие информации в форме ежеквартального отчета эмитента. Отчет эмитента, как правило, размещается на сайтах компаний-эмитентов либо на ресурсах комплексного раскрытия информации по юридическим лицам и может быть использован как источник информации для метода мультипликаторов.

Табл. 1.19

Ресурсы для поиска информации по компаниям-аналогам и показателям их деятельности

Источники информации	Комментарии
http://www.e-disclosure.ru	Аналитическая информация по российским компаниям
http://www.ispark.ru	
http://www.ma-journal.ru http://mergers.ru	Журнал по сделкам M&A. Ресурс содержит архив данных по сделкам купли-продажи, в том числе аналитику по мультипликаторам
http://www.biztorg.ru	Представлена диверсифицированная линейка оферт по купле-продаже бизнеса
http://www.skrin.ru	Сайт комплексного раскрытия информации по юридическим лицам. Раздел «Аналитика» включает обзоры участников рынка с готовыми данными по мультипликаторам

Метод оценки массивов

Сжатые сроки формирования фронт-офисом банка переговорной позиции диктуют необходимость применения залоговой службой методов оценки, позволяющих оперативно оценивать значительное количество единиц имущества. Для индикативной оценки, не требующей точного значения рыночной стоимости, используют метод оценки массивов. Например, задача в течение часа оценить несколько тысяч единиц оборудования.

Массив данных по имуществу делится на однотипные группы. На рис. 1.12 в результате первого действия образованы группы металлообрабатывающего (1) и деревообрабатывающего (2) оборудования. Полученные группы дробятся на максимально однородные по составу подгруппы 1–4. Внутри каждой подгруппы на основании репрезентативной выборки формируется блок для оценки (выборка 1). Например, отбирается не менее 10% единиц имущества от суммарного числа позиций в подгруппе. В построенной выборке с помощью сравнительного подхода рассчитывается рыночная стоимость каждой из отобранных единиц имущества. По каждой единице имущества в выборке определяется коэффициент переоценки ($k_{пер.}$) = соотношению полученной рыночной стоимости (P) к базовой стоимости (B), на рис. 1.12 это балансовая стоимость. Рассчитываем среднеарифметический коэффициент переоценки в выборке ($\frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n k_{пер.}$). Данный коэффициент перемножаем на балансовую стоимость каждой единицы из оставшегося имущества в подгруппе.

$$P_{подг.} = \sum_{i=1}^n \left(B_i \times \left(\frac{1}{n} \times \sum_{j=1}^n k_{пер. j} \right) \right) + \sum_{i=1}^n P_i$$

Сумма полученных результатов и рыночной стоимости ранее попозиционно оцененных единиц дает рыночную стоимость подгруппы имущества ($P_{подг.}$).



Рис. 1.12. Визуализация метода оценки массивов

Агрегированный метод чистых активов

Экспресс-метод оценки предприятия (пакета акций или доли участия) построен на базе метода чистых активов (далее — «метод ЧА»). Легитимность метода закреплена Приказом Министерства финансов РФ и ФКЦБ России № 10н и № 03-6/пз от 29.01.2003 «Об утверждении порядка оценки стоимости

чистых активов акционерных обществ». Агрегированный^[38] метод ЧА адаптирован для применения залоговой службой исходя из временного лимита на выполнение заявки и консервативного подхода к оценке обеспечения.

Формула расчета стоимости собственного капитала компании выглядит следующим образом:

$$PV = A - \sum BA,$$

где PV — текущая стоимость собственного капитала;

A — стоимость активов;

BA — стоимость обязательств (borrowed current assets/capital).

Табл. 1.20

Расчет стоимости предприятия методом чистых активов

Наименование статьи	По состоянию на 31.12.2013, тыс. руб.	Вес статьи баланса, %	Величина корректировки, руб.	Рыночная стоимость, тыс. руб.
1	2	3	4	5
АКТИВ				
1. Внеоборотные активы (1)	4 751 010	—		6 606 010
Нематериальные активы	10	0	0	10
<i>Основные средства, в том числе:</i>	<i>4 703 000</i>	—	—	<i>6 558 000</i>
— Здания	4 500 000	71,3	1 800 000	6 300 000
— Машины и оборудование	60 000	1	20 000	80 000
— Автотранспортные средства	19 000	0,3	15 000	34 000
— Офисная и бытовая вычислительная техника, инвентарь, мебель	4000	0,1	0	4000
— Незавершенное строительство	120 000	1,9	20 000	140 000
Доходные вложения в материальные ценности	2000	0	0	2000
Финансовые вложения	40 000	0,6	0	40 000
Отложенные налоговые активы	6000	0,1	0	6000
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0
2. Оборотные активы (2)	1 562 000	—	—	1 522 000

Запасы	670 000	10,6	0	670 000
НДС	250 000	4	0	250 000
Дебиторская задолженность	600 000	9,5	-40 000	560 000
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	11 000	0,2	0	11 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	7000	0,1	0	7000
Прочие оборотные активы	24 000	0,4	0	24 000
Итого	6 313 010	100	—	8 128 010
ПАССИВ				
1. Долгосрочные обязательства (3)	1 300 010	—	0	1 300 010
2. Краткосрочные обязательства (4)	4 250 000	—	0	4 250 000
3. Собственный капитал (рыночная стоимость компании) = (1 + 2 – 3 – 4)	763 000			2 578 000
Итого	6 313 010			8 128 010

В табл. 1.20 приведен расчет собственного капитала предприятия N. В целях перехода от балансовой стоимости к рыночной проведена переоценка статей баланса. Абсолютная величина корректировок отражена в столбце 4. Для целей переоценки отбираются статьи активов, имеющие наибольший вес в валюте баланса. В табл. 1.20 общий вес статей, отобранных к переоценке, составляет ≈95%. Прочими статьями в активе можно пренебречь. По причине консервативности оценки статьи пассива не переоцениваются (табл. 1.21).

Табл. 1.21

Переоценка статей актива в методе чистых активов

Наименование статьи	Комментарии к технологии переоценки
Здания	Все здания распределяются на группы исходя из своего функционального назначения (офисная, производственная, складская и т. д.). На основании метода сделок вычисляется средняя стоимость 1 кв. м недвижимости в каждой группе. Полученная стоимость умножается на общую площадь недвижимости в группе. Для объектов, не завершенных строительством, учитывается процент готовности согласно данным техпаспортов БТИ
Незавершенное строительство	
Машины и	Для оценки оборудования и технологических линий применяется метод

оборудование	оценки массивов
Автотранспортные средства	Проводится попозиционная оценка методом сделок
Запасы	Применяется метод оценки массивов
Дебиторская задолженность (ДЗ)	Стоимость ДЗ приводится через дисконтирование к текущей (в качестве ставки дисконтирования используется ставка по среднесрочному рублевому вкладу): $PV = \frac{FV}{(1+r)^n}$

Работа с источниками информации

Используя методы сравнительного подхода, залоговик должен уметь грамотно провести анализ аналогов предмета залога и его особенностей. Составляющей этого анализа является получение и обработка данных, получаемых от внешних источников информации. Детализация целей и задач работы с источником информации приведена в табл. 1.22.

Табл. 1.22

Детализация целей и задач работы с источником информации

№	Цели	Задачи
1	Формирование «объектного пула» ^[39] источников информации	Отбор источников информации исходя из критериев: значимость/ достоверность источника; доступность; время, необходимое на обработку данных; объем получаемых данных
2	Получение информации о реальной рыночной стоимости	Подтверждение действительности оферты. Понимание условий формирования стоимости. Подтверждение компетенции источника информации
3	Формирование доказательной базы	Документальное фиксирование условий оферты и данных по залому от источника информации

1. Формирование объектного пула источников информации.

В практике работы неоднократно сталкивался с ситуацией, когда залоговик не может применить сравнительный подход по причине отсутствия аналогов. В одном из ста таких случаев имущество, предлагаемое в залог, уникально. Тогда источники информации о стоимости реально отсутствуют по причине отсутствия рынка. Тут правильно поставить вопрос о целесообразности залога подобного обеспечения. Возможно, это неликвид. В остальных 99 кейсах

выясняется, что залоговик ограничил поиск подбором прямых оферт. Между тем круг возможных источников информации о рыночной стоимости гораздо шире:

- 1) прямые оферты (объявления о продаже в публичных источниках информации);
- 2) аналитическая информация о сделках (M&A; отчеты о капитальных вложениях/приобретениях имущества; отраслевые обзоры; ежеквартальные отчеты эмитента);
- 3) прямая консультация, то есть запрос информации о конкретном объекте (как аналоге, так и предмете оценки) у участников рынка. Сбор информации об объекте оценки от конкурентов залогодателя по бизнесу или от участников рынка, продающих аналогичное имущество;
- 4) производители; лизинговые компании; сервисные компании; текущие собственники; госструктуры; муниципалитеты.

Минимизировать временные затраты на поиск информации можно, создав в интернет-браузере^[40] тематические блоки закладок (см. [Приложение 13](#)). Поиск информации осуществляют как через типовые поисковые системы (google.ru, webalta.ru, bing.com, mail.ru), так и через метапоисковые системы (metabot.ru, нигма.рф). Последние используют роботы других поисковых систем, выдавая результаты опроса сразу нескольких классических поисковиков. В российском интернет-пространстве наиболее эффективным по времени отклика и корректности формируемой выборки является робот поисковой машины www.yandex.ru. Диверсифицирование формы запроса в поисковых системах позволяет значительно расширить выборку источников информации. Поисковые системы поддерживают использование спецсимволов:

- near — оператор, указывающий близкое расположение слов в документе;
- «*» — позволяет осуществлять поиск слов, содержащих корень, ограниченный данными символами;
- «+» и «-» — символы увеличения/уменьшения значимости вводимых в запрос слов;
- & и && — оператор позволяет найти слова, стоящие в одном предложении.

Принципы поиска с использованием спецсимволов в конкретном поисковике следует смотреть в разделе «Помощь», например: <http://help.yandex.ru/search/>.

При поиске информации в регионах эффективно использование электронных архивов, номеров локальных печатных изданий.

2. Получение информации о реальной рыночной стоимости.

В процессе работы с источником информации проверяется действительность оферты. Предложения о продаже имущества могут специально варьироваться в части стоимости и характеристик имущества. Причины и преследуемые цели могут быть различны:

- намеренное введение в заблуждение о реальной стоимости объекта;
- встречный анализ рынка;
- посредническая деятельность;
- неактуализированные данные.

Примеры (фразы в ходе телефонного разговора, позволяющие проанализировать действительность оферты):

- Скажите, вы собственник данного имущества?
- Мы бы хотели осмотреть имущество. Когда это можно сделать?
- Расскажите подробнее о характеристиках объекта.
- Вы можете направить коммерческое предложение / фото имущества?

С источником информации о рыночной стоимости проговариваются: состав стоимости, условия поставки, оптовая или розничная цена, наличие системы скидок/торга.

Примеры (в ходе телефонного разговора):

- Какая идея цены? Что включает данная стоимость?
- Это стоимость завода поставщика или после растаможивания в РФ?
- Это окончательная стоимость или она обсуждается?
- Это стоимость со всеми сборами и налогами?

Убеждаемся, что статус источника информации позволяет квалифицированно предоставлять данные о рыночной стоимости залога.

Примеры:

- Меня интересует... *(объект оценки)*.
- С кем можно проконсультироваться? Вас как зовут? Вы по должности?
- Скажите, окончательную идею цены мы с кем будем обсуждать?

3. Формирование доказательной базы (документы приобщаются к залоговому досье).

Результатом обработки информации о залоге и его рыночной стоимости является:

- принт-скрины веб-страниц;
- сканы объявлений о продаже имущества;
- факсы/электронные письма от источников информации, бухгалтерская отчетность.

Полученная от источника информация фиксируется письменно в виде комментариев к доказательной базе. В обязательном порядке фиксируются:

- адрес веб-ссылки;
- наименование и реквизиты публичного источника информации (газеты/журналы/публикации);
- наименование компании, телефон, должность и Ф.И.О. консультировавшего;
- стоимость и выявленные особенности объекта оценки.

Общаясь с источниками информации, залоговик периодически сталкивается с отказом в предоставлении информации. Приведенная ниже техника работы с возражениями при получении информации позволяет избежать этой проблемы (типовая схема обработки источника информации приведена на рис. 1.13).

Типовая схема обработки источника

- Приветствие. Я правильно позвонил(а)?
- С кем можно проконсультироваться? Вас как зовут? Вы по должности?
- Вызвать интерес к разговору (см. раздел «Психологические приемы»).
- Не могли бы вы проконсультировать по ... (объект залога)?
- Уточнение характеристик объекта. Формирование понимания ценообразования.
- Выяснение особенностей функционирования, обращения на рынке, наличия барьеров при реализации.

Результат: фиксирование контактов, наименования компании, должности и Ф.И.О. консультировавшего, рекомендаций по рынку, стоимости, особенностей залога.

Рис. 1.13. Типовая схема обработки источника

Ситуация 1: стоимость озвучиваем только по официальному запросу; при личной встрече; только исходя из конкретных параметров и т. д.

Варианты действий таковы:

- Это правильно. Мы вам обязательно пришлем официальный запрос. Сейчас просто, чтобы не тратить ваше и наше время, вы мне устно идею цены озвучьте.
- Слушайте, да я сам знаю, сколько стоит. Я вам сейчас стоимость назову, а вы мне просто скажите, у вас больше или меньше (*несколько итераций дают результат*).
- Хорошо. Давайте пока назовем стоимость в стандартной комплектации.

Ситуация 2: источник информации не представляется (*Ф.И.О., должность, телефон*).

Варианты действий таковы:

- Будьте добры, меня Николай зовут. А вас как?
- Простите, я не расслышал ваше имя.
- Извините, а как правильно пишется/произносится ваша фамилия?
- Чтобы не потерять контакты — вас как полностью зовут, по какому телефону мне правильно звонить? Ваша должность менеджер? Как к вам правильно обращаться?

Психологические приемы при работе с источником информации

1. «Тезки, однофамильцы, земляки»

Провоцируем источник информации на представление. Интересуемся его территориальным расположением. Полученную информацию применяем в свою пользу. По аналогии работает прием «земляки».

Примеры:

- Добрый день, необходима консультация по фрезерному станку, кто может помочь?
- Я постараюсь.
- Будьте любезны/добры, как вас зовут/ как к вам обращаться?
- Смирнов Алексей Михайлович.
- Здóрово, и меня зовут Алексей, значит, тезки (либо: у меня отца/дядьку зовут — так же; надо же, полные тезки; а мы с вами однофамильцы, супер).

2. «Я с рекомендацией»

В конце разговора с источником информации просим дать рекомендацию, к кому еще можно обратиться за консультацией по

данному имуществу. Как вариант, узнаем должность, Ф.И.О. «рекоменданта» из объявлений, от секретаря и т. д.

Примеры:

- *(Конец разговора)* Будьте добры, а какую компанию вы порекомендуете по данному вопросу? К кому там обратиться?
- *(Начало нового разговора)* Доброго дня, компания «Новый ветер»?
- Да.
- Иванова Андрея будьте добры, звоню по поводу экскаваторов JCB.
- Андрей, здравствуйте. Беспокоит Смирнов Николай. «Техлизинг», Москва. Мне вас рекомендовал в компании «Ромашка» Суслов Артем. Говорит, вы профи по экскаваторам JCB. Проконсультируете?

3. «Оптовый покупатель»

Формируем понимание «крупной» сделки на рынке конкретного вида имущества. Обозначаем свой интерес «рассмотреть предложения» по заведомо оптовой партии имущества.

Примеры:

- Добрый день, компания «СтальБетон»?
- Да, добрый.
- Будьте добры, интересует линия по производству пеноблоков. Кто может проконсультировать?
- Я смогу.
- Чтобы контакт не потерять, вас как зовут? Вы кто по должности? У вас какой номер прямой? *(вопросы по очередности)*.
- Васильков Олег, менеджер по продажам, добавочный 111.
- Олег, вот если десять линий обсудить, то какая стоимость каждой будет?

(Далее типовая схема разговора.)

4. «Простачок, просьба о помощи»

Имитируем поведение человека, который оказался в крайне сложной ситуации по причине отсутствия знаний в конкретной области. Обозначаем, что источник информации может помочь.

Примеры:

- Доброго дня, будьте любезны, кто сможет проконсультировать по бульдозеру Komatsu D65E-12?
- Здравствуйте, я смогу. Что вас интересует?
- Меня зовут Артем, компания «МосТехЛизинг», а вас как зовут?
- Иван Михайлович.
- Иван Михайлович, у меня поручение руководства срочно собрать информацию с рынка по данному бульдозеру, а я в них ничего не понимаю. Вся надежда только на вас! Поможете?

(либо)

- Выручайте, Иван Михайлович, сколько ни звоню по этому бульдозеру, никто грамотно проконсультировать не может...

(Далее типовая схема разговора.)

5. «Сверхуверенность»

Составляющие данного приема: громкий и уверенный голос, отретпетированные фразы, излучаемое отличное настроение и оптимизм, быстрая речь с короткими фразами, «атакующая» манера разговора.

Примеры:

1. Добрый день, с кем из руководства можно пообщаться по нефтебазе?
2. Доброго дня, беспокоит инвестиционная компания «АльфаКапитал+», Москва. Я насчет нефтебазы, соедините с директором.
3. Доброго дня, у меня прервался разговор с вашим отделом продаж. Ваш сотрудник не представился. Соедините, пожалуйста.

6. «Лесть, похвала, комплимент»

В ходе разговора отмечаем профессионализм собеседника, высокий уровень его квалификации, знание предмета разговора, неоценимую помощь вам.

Примеры:

1. Вот сразу видно профессионала, который может помочь, скажите, а ... (следует вопрос).
2. Слушайте, первая компания, где реально владеют вопросом...
3. Я по голосу слышу, что вы все знаете о...
4. Приятно общаться с мастером своего дела...
5. (Для лиц пожилого возраста) Да, таких инженеров, конструкторов и т. д. нынче не встретишь...
6. У вас такое знание ... (предмет разговора), впечатляет, редко пересекаешься с такими людьми...

Практические кейсы с примерами ошибок при оценке залога

1. «Оценка пентхауса».

Перед залоговиком поставлена задача определить рыночную стоимость пентхауса. Расположен пентхаус в элитном жилом комплексе N на Каменноостровском проспекте в Санкт-Петербурге. Площадь объекта — 300 кв. м. Помня, что при оценке залога сравнительный подход первичен, специалист принял решение его применить. Был построен ряд аналогов, представленных в табл. 1.23.

Табл. 1.23

Отобранные залоговиком аналоги

#	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Месторасположение	Каменноостровский	ул.	Каменноостровский	Каменноостровский

	пр-т, дом Т	Профессора Попова, дом У	пр-т, дом N	пр-т, дом О
Площадь, кв. м	250	140	310	165
Стоимость за 1 кв. м с учетом корректировки на торг	190 000	260 000	160 000	226 000
Краткое описание объекта	Квартира на средних этажах элитного дома	Квартира на средних этажах элитного дома	Пентхаус, отделка, аналогичная объекту оценки	Пентхаус, клубный дом (выше классом объекта оценки)

Залоговик не выявил экстремумов в построенной линейке аналогов и применил среднюю арифметическую для вычисления стоимости 1 кв. м объекта оценки. Стоимость определена равной 196 тыс. руб.

Основная ошибка в том, что залоговик подменил поставленную перед ним задачу. от него требовалось определить рыночную стоимость, а не слепо применять усреднение. В построенном ряде есть прямой аналог объекта оценки, не требующий корректировок, — это аналог № 3. Стоимость объекта оценки за 1 кв. м будет равна стоимости 1 кв. м данного аналога. Примененный метод оценки, несмотря на его методологическую корректность, зависил стоимость объекта оценки на 20%.

***Резюме.** Задача залоговика не в бездумном применении метода оценки. Первичная цель — формирование стоимости объекта залога на основе прямых аналогов и котировок самого объекта оценки. Для того чтобы доказывать рынку, что он не прав, лучше выбрать специальность биржевого спекулянта, а не залоговика.*

2. «Оценка торгового павильона».

Согласно заявке на оценку требовалось определить рыночную стоимость торгового павильона из быстросборных сэндвич-панелей, расположенного в деревне Черная Грязь Московской области. Оценивая объект, залоговик набрал в поисковике Yandex «продажа павильонов из сэндвич-панелей в деревне Черная Грязь». Не выявив актуальных продаж, специалист счел невозможным применение сравнительного подхода.

Посредством запроса производителю сэндвич-панелей залоговик выяснил стоимость строительства объекта, аналогичного оцениваемому.

Для учета износа павильона был применен метод срока службы. Суммировав кадастровую стоимость земельного участка и скорректированную на износ стоимость строительства конструкции, залоговик завершил оценку.

Очевидно, что стоимость, определенная залоговиком, не является рыночной. Полученный результат не учитывает ценообразование на развитом локальном рынке и индивидуальные особенности объекта оценки.

Разберем, как специалист мог применить сравнительный подход.

- А. Сделать выгрузку с социальных досок объявлений (например, avito.ru, irr.ru и т. д.) всех объектов недвижимого имущества с местонахождением в деревне Черная Грязь. Провести их анализ. Задача выявить аналоги или источник информации.
- Б. Дифференцировать запрос. Например: «продажа недвижимости Черная Грязь», «продажа павильонов деревня Черная Грязь», «склад Черная Грязь», «продам Черная Грязь» и т. д.
- В. Выявить риелторские компании, специализирующиеся на продаже объектов недвижимости в деревне Черная Грязь. Выяснить, какие у них есть объекты к продаже. Сформировать понимание средних цен на локальном рынке.
- Г. Провести прямую котировку объекта оценки через риелторские агентства, в том числе предлагая риелторам выставить его на продажу.
- Д. Использовать объявления о продаже аналогов за прошлые периоды (до года назад).

***Резюме.** В институтах учат методам сравнительного подхода, но, к сожалению, забывают научить многообразию вариаций поиска информации для их применения. Отсутствие текущих продаж сходных объектов не означает невозможность применения сравнительного подхода.*

3. «Оценка здания офисного типа».

В залог предложено 5-этажное здание офисного назначения. Класс здания «В». Земельный участок на праве собственности. Залоговик оценил объект сравнительным подходом.

Применяя сравнительный подход, специалист подобрал три аналога, при этом учел класс объекта оценки, функциональный профиль здания и район месторасположения. Для оценки земли под зданием подобраны

незастроенные земельные участки со сходным месторасположением и аналогичной категорией земель. Стоимость объекта оценки рассчитана как:

$$P_{\text{зд. об. оц.}} = S_{\text{зд. об. оц.}} \times \frac{1}{3} \sum_{i=1}^3 \left(\frac{P_{\text{зд. } i} - P_{\text{зем. } i}}{S_{\text{зем. } i}} \right) + S_{\text{зем. об. оц.}} \times \frac{1}{3} \sum_{i=1}^3 \left(\frac{P_{\text{нез. зем. } i}}{S_{\text{нез. зем. } i}} \right) \quad (1),$$

$$P_{\text{зем. } i} = S_{\text{зем. } i} \times \frac{1}{3} \sum_{k=1}^3 \left(\frac{P_{\text{нез. зем. } k}}{S_{\text{нез. зем. } k}} \right) \quad (2),$$

где $P_{\text{зд. об. оц.}}$ — стоимость здания — объекта оценки, руб.;

$S_{\text{зд. об. оц.}}$ — площадь здания — объекта оценки, кв. м;

$P_{\text{зд. } i}$ — стоимость здания-аналога, руб.;

$P_{\text{зем. } i}$ — стоимость земельного участка под зданием-аналогом, руб.;

$S_{\text{зд. } i}$ — площадь здания-аналога, кв. м;

$S_{\text{зем. об. оц.}}$ — площадь здания — объекта оценки, сот.;

$P_{\text{нез. зем. } k}$ — стоимость незастроенного земельного участка — аналога, руб.;

$S_{\text{нез. зем. } k}$ — площадь незастроенного земельного участка — аналога, сот.;

$S_{\text{зем. } i}$ — площадь земельного участка под зданием-аналогом, сот.

Перейдем к анализу допущенных ошибок. База оценки, то есть стоимости зданий-аналогов, до момента их корректировки была завышена. Причина в том, что специалист, подобрав три аналога, не провел анализ цен на рынке. Найденные аналоги оказались в верхнем ценовом диапазоне.

Вторая ошибка произошла при позиционировании класса оцениваемого здания. Мнение о классе объекта оценки было построено специалистом на основании качества отделки входной группы, состояния первого и последнего этажа. Детализация проекта выявила, что остальные этажи соответствовали по качеству отделки классу «С». Для оценки площади этих этажей требовалось подобрать дополнительные аналоги класса «С». Технические помещения для целей оценки следовало распределить пропорционально полезной площади помещений класса «В» и «С».

Резюме. *Отсутствие анализа рынка объекта оценки и учета его индивидуальных особенностей, выявляемых залоговиком в ходе всего цикла залоговой экспертизы, способны превратить методологический выверенный расчет в фикцию.*

1.3.4. Составляющие ликвидности предмета залога

Разговор двух кредитчиков:

— Слушай, с этими залоговиками невозможно работать. У них все имущество — неликвид.

— Да нет, есть у них ликвид. Вот то, что можно руками оторвать и около метро продать, — это ликвид.

Термин «ликвидность» в отношении предмета залога характеризует возможность и скорость реализации имущества в случае обращения взыскания. Проблемной зоной в заключениях залоговиков является категоризация ликвидности^[41] и объяснение причин присвоенной категории. Обобщая практику работы, можно сформулировать следующие составляющие ликвидности:

- емкость рынка, «типичность» сделки, время реализации;
- наличие административных барьеров;
- функциональные особенности и ограничения;
- социальная значимость обеспечения.

Для простоты восприятия приведу практические примеры составляющих «ликвидности».

Емкость рынка, «типичность» сделки

Исследуется соответствие объема закладываемого имущества условиям типовых сделок на рынке. Залоговик изучает готовность локального рынка «поглотить» объем имущества, предлагаемого в залог. Выясняется временной ресурс, необходимый для реализации рассматриваемого объема имущества на рыночных условиях.

Пример

1. В Томском филиале банка «Т» в залог предложена водка. Что может быть ликвиднее бутылки водки в Сибири? Ничего. Так же думал залоговик, оформляя договор залога. При обращении взыскания проявился объем залога. Реализовать потребовалось товарный состав водки. Такой объем алкоголя город не мог выпить за полгода, даже если бы употреблять спиртное стали все жители города, включая младенцев. Региональная акцизная марка и локальный торговый бренд не позволяли продать спиртное в другом регионе.

Резюме. *Ликвидность бутылки водки не равна ликвидности товарного состава с водкой, ограниченной региональным акцизом и торговой маркой.*

2. В банке «О» рассматривался залог главного производственного цеха ОАО «Промтрактор». Предприятие входит в четверку мировых лидеров по производству бульдозерной техники. Площадь цеха превышала несколько десятков тысяч кв. м. Рассчитывая рыночную стоимость цеха, региональный залоговик применил сравнительный подход. Проверка стоимости в головном офисе выявила завышение в шесть раз. Оказалось, что залоговик подбирал аналоги, доступные на рынке, то есть здания складов с площадью несколько сотен кв. м. Определить стоимость цеха удалось после консультации с Минимуществом Республики Чувашия.

Резюме. Некорректная оценка соответствия оцениваемого объекта типовым лотам на рынке повлияла как на категорию ликвидности, так и на стоимость объекта залога.

Наличие административных барьеров

Сценарий работы с источником информации о залоге предусматривает анализ степени влияния государства на рынок объекта залога (федеральный, региональный, муниципальный уровень). Проверяется необходимость наличия лицензий, спецразрешений, уплаты акцизов/сборов и иных платежей при реализации предлагаемого обеспечения. Ограничением ликвидности может являться необходимость постановки имущества на учет в госорганах, прохождение сертификации.

Пример

1. Крупная торговая сеть обратилась за кредитным продуктом в банк. В качестве залога предложено оборудование нескольких сотен кассовых узлов. Оборудование импортное, новое. Документы основания права собственности, в том числе подтверждающие оплату, в наличии. На первый взгляд — беспроблемный залог.

Залоговая экспертиза выявила особенность оборота данного вида имущества на рынке. При совершении операций купли-продажи с оборудованием требовалось снятие с налогового учета, фискализация, постановка на налоговый учет. Принимая во внимание необходимость обслуживания в «профильных организациях», периодическую поломку блоков ЭКЗЛ^[42] и термопринтеров, вторичный рынок практически отсутствовал. Проще купить новый автомат.

Резюме. Оценка залога без анализа ликвидности может привести к неверному определению стоимости. В случае обращения взыскания банк вынужден был бы продавать кассовое оборудование по демпинговым ценам.

2. Классическим примером административных барьеров является имущество акцизной группы: нефтепродукты, табак, спиртосодержащие продукты.

Функциональные особенности и ограничения

Предлагаемое к залогу имущество может быть ограничено в обороте на рынке по причине явных или скрытых функциональных ограничений. С источником информации проговариваются:

- особенности технического функционирования объекта залога, сужающие сферу его использования, и сегмент потенциальных покупателей;
- необходимость сервисного обслуживания в профильных организациях;
- уровень сложности демонтажа/монтажа, перевозки.

Пример

1. Банк рассматривал возможность кредитования угольного объединения. В качестве залога предлагались радиостанции Motorola: индивидуальные радиосистемы

горняков, диспетчерские и передвижные радиостанции. Отличное, новое оборудование. Все документы, подтверждающие право собственности, в наличии.

Проведенная экспертиза выявила, что радиостанции работали на трех частотах. Два из функционально доступных диапазонов частот в регионе были заняты конкурирующим предприятием и спецслужбами. Как результат, узкий сегмент рынка возможных покупателей вследствие явного функционального ограничения.

2. При кредитовании аэропорта «Толмачево» в Новосибирске в качестве залога предложено досмотровое оборудование. Интервьюирование участников рынка позволило установить, что подобное бывшее в употреблении оборудование крупные аэропорты не купят, так как при поставке оригинальным производителем вся ответственность при ЧП будет на нем, а при покупке б/у оборудования — на службе безопасности аэропорта. Поэтому службы авиационной безопасности неформально блокируют сделки с б/у досмотровым оборудованием. Это скрытое функциональное ограничение, влияющее на ликвидность залога.

Социально значимое имущество

Рассматривается социальная значимость объекта залога, возможность обращения взыскания без репутационных рисков банка.

Пример

1. Кредитовалась Тульская городская автоколонна, обслуживающая пассажироперевозки. Обеспечением выступал парк городских пассажирских автобусов. Транспортное средство, по идее, «прозрачный» залог. Залоговик подготовил положительное заключение.

На этапе согласования с начальником отдела выявлена грубая ошибка. Интервьюирование операторов рынка проводилось только с позиции потенциального покупателя. Прогноз последствий в случае необходимости продажи имущества не проработан. Детализация проекта установила, что автоколонна доминировала на местном рынке пассажирских перевозок и осуществляла обслуживание льготных категорий граждан: пенсионеров, школьников, студентов. Кроме того, практика рынка исключала продажу оцениваемого автопарка за «живые деньги». Все потенциальные покупатели заявленного количества автобусов рассматривали только лизинговые схемы.

2. Иллюстрацией залога социально значимого имущества могут быть:

- здания общежитий, в том числе для военнослужащих, находящихся в запасе;
- городские очистные сооружения;
- инфраструктура энергообеспечения населенных пунктов (линий ЛЭП, оборудования энергоподстанций, теплоцентрали);
- здания больниц, детских садов, школ;
- транспортная инфраструктура населенных пунктов: троллейбусы, трамваи, мусоровозы, городские автобусные парки;
- здания ТЭЦ, ГЭС и т. д.

Краткий перечень социально значимых объектов приведен в п. 6 ст. 129 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002.

В качестве финализации раздела, посвященного составляющим ликвидности, приведу два правила для специалистов по работе с залогами:

1. Вывод о целесообразности залога формулировать, основываясь на поэлементном анализе всех составляющих ликвидности, а не на основе бытового восприятия имущества.
2. Начинать проект с вопроса: «Как лично я буду реализовывать то имущество, которое сейчас рассматриваю?»»

1.4. Анализ основных типов активов, предлагаемых в залог

В разделе рассматриваются следующие типы обеспечения кредитных продуктов:

- недвижимое имущество: здания и сооружения; объекты, не завершённые строительством; воздушные суда, морские и речные суда; имущественные комплексы;
- транспортные средства и оборудование: автомобили; самоходные машины; оборудование; технологические линии;
- товарно-материальные ценности (ТМЦ).

Приведен анализ особенностей залога имущества предприятий с организационно-правовой формой МУП и ГУП. Информация построена в единой последовательности:

- состав и анализ документов, запрашиваемых залоговой службой для целей подготовки экспертного заключения;
- особенности, влияющие на ликвидность, оформление в залог, правовое сопровождение;
- типовые риски.

1.4.1. Залоговая экспертиза объектов недвижимого имущества

...грусть не значит ничего, когда ты знаешь, что под солнцем есть крыша дома твоего...

Юрий Антонов. Крыша дома твоего

Здания/помещения, сооружения, объекты, не завершённые строительством

В соответствии с законодательством РФ технический, кадастровый учет и регистрацию прав на земельные участки, здания/помещения и сооружения осуществляют^[43]:

- 1) регистрацию прав, в том числе регистрацию обременений: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и

картографии (Росреестр); www.rosreestr.ru;

- 2) кадастровый учет, в том числе подготовку кадастровых планов зданий и земельных участков: филиалы федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по субъектам Российской Федерации (ФГБУ «ФКП Росреестра»);
- 3) технический учет зданий и сооружений, в том числе выдачу технических паспортов: территориальные бюро технической инвентаризации и проектно-инвентаризационные бюро (в зависимости от региона: ПИБ, ТБТИ)^[44].

Знание наизусть пакета документов, запрашиваемого по объекту залога, обязательно для залоговика. Сначала запоминаем блок общих документов (табл. 1.24).

Табл. 1.24

Общие документы

Наименование	Комментарии
Выписка (расшифровка) счета 01 «Основные средства»	Подтверждает, что имущество находится на балансе предприятия (не предоставляется ИП, ПБОЮЛ, физическим лицом, юридическим лицом с особым режимом налогообложения)
Договоры аренды (при сдаче объекта или его части в аренду третьим лицам)	Изучаем сроки и условия аренды на предмет нерыночных условий. При необходимости подписываем дополнительное соглашение об изменении срока аренды на «неопределенный срок» ^[45]
Протокол органа управления о передаче имущества в залог с указанием условий основного обязательства, предмета залога и залоговой стоимости	Например, решение совета директоров залогодателя (<i>либо общего собрания акционеров, если совет директоров не создан</i>) об определении цены передаваемого в залог имущества, являющегося предметом крупной сделки (<i>для залогодателей, являющихся акционерными обществами</i>). Указанное решение должно быть принято в отчетный период, в котором заключается сделка
Копии договоров по физической и пожарной охране	Убеждаемся в наличии средств обеспечения сохранности имущества. Используется в качестве доказательной базы при страховом случае

Выписка из домовой книги (1). Выписка с финансово-лицевого счета (2)	<i>(Запрашиваются при залоге жилых домов и квартир.)</i> Выявляются сведения о зарегистрированных жильцах (1). Проверяется отсутствие задолженности по коммунальным платежам (2)
--	--

Далее документы запоминаются на счет раз, два, три. Потому что состоят из трех блоков (табл. 1.25–1.27).

Табл. 1.25

Блок I. Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы

Наименование	Комментарии
Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание/сооружение/помещение и отдельно на земельный участок	Сверяем наименование субъекта права и залогодателя. В разделе «Документы основания» указаны правоустанавливающие документы и их реквизиты. Проверяем дату выдачи (<i>должна быть не ранее дат в документах основания</i>). Сверяем с выпиской из ЕГРП и с документами кадастрового учета: площадь, адресные ориентиры, кадастровый (условный) номер объекта недвижимости
Документ, основание права собственности на здание/сооружение/помещение и отдельно на земельный участок	Проверяем наличие штампов о регистрации в Росреестре. Согласно договору залогодатель должен приобретать право собственности на объект залога с параметрами (<i>площадь, адрес</i>), указанными в свидетельстве о государственной регистрации. Изучаем условия перехода права собственности. Если помещение встроено в жилом доме, земельные отношения могут не оформляться отдельным документом
Документ, подтверждающий переход права (акт приемки-передачи, платежные документы)	Документы в случае договора купли-продажи должны подтверждать 100%-ную оплату объекта залога, в противном случае у продавца возникает «залог в силу закона», согласно п. 5 ст. 488 ГК РФ (часть II). Договор купли-продажи может предусматривать полную оплату на момент подписания договора, в этом случае платежные документы не требуются
Выписка из ЕГРП (Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним)	Сверяется с документами основания права и свидетельством на право собственности: субъект права, наименование объекта права, адресные ориентиры, кадастровый/условный номер, площадь объекта права. Выясняется наличие/отсутствие обременений, правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требований

Блок II. Документы технического и кадастрового учета

Наименование	Комментарии
Кадастровый паспорт объекта	Сверяется с документами основания и свидетельством на право собственности: адресный ориентир, общая площадь, назначение объекта, кадастровые/условные номера. Убеждаемся, что объект находится на земельном участке, передаваемом в залог, см. кадастровый номер земельного участка в разделе 1.7 (для зданий)
Технический паспорт БТИ (либо выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация)	Сверяется с документами основания и свидетельством на право собственности: адресный ориентир, общая площадь, назначение объекта, кадастровые/условные номера. В ходе осмотра проверяем отсутствие перепланировок, изменения несущих и ограждающих конструкций

Блок III. Земельные отношения

Наименование	Комментарии
Кадастровый план земельного участка	Сверяется с документами основания и свидетельством на право собственности: адресный ориентир, кадастровый номер, площадь. «Категория земельного участка» и «разрешенное использование» должны соответствовать фактическим. Объекты недвижимости, построенные на земельном участке, должны соответствовать «разрешенному использованию». На втором листе смотрим план земельного участка. Сервитуты и обременения на третьем листе
Договор аренды (долгосрочный)	Срок договора аренды должен превышать 1 (один) год. Проверяется факт регистрации в Росреестре (наличие штампов о государственной регистрации). Стороны, предмет договора

Особенности и риски

1. Земельные отношения не оформлены.

Залогодатель заявляет, что земельные отношения под зданием, передаваемым в залог, отсутствуют. Запрашиваем выписку из ЕГРП о правах на объект недвижимого имущества — земельный

участок по адресу здания/сооружения/помещения (номер здания/сооружения не указывается).

Если в выписке указано, что земельные отношения отсутствуют по данному адресному ориентиру, то залог объекта недвижимости возможен. При этом существует риск признания объекта недвижимости самовольной постройкой в соответствии со ст. 222 ГК РФ.

Дополнительно к выписке из ЕГРП можно запросить справку от органа местного самоуправления об отсутствии регистрации земельных отношений по адресному ориентиру. Запрос об отсутствии земельных отношений у конкретного собственника недвижимого имущества не верен.

В случае если земельные отношения ранее регистрировались, они должны быть актуализированы и переданы в залог.

2. Срок аренды земельного участка.

Договор аренды земельного участка регистрируется в Росреестре при сроке действия более 1 (одного) года (ст. 609 ГК РФ (часть II)).

При передаче в залог права аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, сроком действия более 5 (пяти) лет необходимо уведомление собственника участка о факте залога, если иное не предусмотрено договором аренды. Если срок действия аренды земельного участка менее 5 (пяти) лет и/или в договоре есть соответствующее условие, потребуется получение согласия собственника на передачу в залог права аренды (п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001).

3. Пункт «Особые условия» в договоре аренды земельного участка.

Данный пункт может предусматривать обязательства арендатора по инфраструктурным улучшениям земельного участка. В случае невыполнения «особых условий» Росреестр или собственник посредством подачи заявления в Росреестр могут

заблокировать регистрацию обременения. Для исключения подобного риска необходимо получение справки уполномоченных структур о выполнении данного пункта договора.

4. Земельные участки, не подлежащие ипотеке (залогу).

Согласно п. 1 ст. 63 ФЗ «Об ипотеке» № 102-ФЗ от 16.07.1998 ипотека земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается^[46].

Не допускается ипотека части земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов РФ и органов местного самоуправления, для земель различного целевого назначения и разрешенного использования (п. 2 ст. 63 ФЗ «Об ипотеке» № 102-ФЗ от 16.07.1998).

5. Право бессрочного пользования земельным участком.

Данное право залогу не подлежит по ст. 20 Земельного кодекса РФ № 136-ФЗ от 25.09.2001. Право бессрочного пользования подлежало переоформлению на право собственности либо право аренды до 01.07.2012 (ст. 3 № 137-ФЗ от 25.10.2001).

С 01.01.2013 Кодекс об административных правонарушениях дополнен ст. 7.34, устанавливающей ответственность за нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками.

Объект недвижимого имущества, находящийся на земельном участке, оформленном на праве бессрочного пользования, может быть заложен. При этом в договоре залога указывается, что земельный участок находится на праве бессрочного пользования, и прописывается обязательство залогодателя в случае переоформления права бессрочного пользования на право собственности либо право аренды передать в залог банку вновь возникшее право в срок не более двух месяцев с момента возникновения права.

6. Земли сельскохозяйственного назначения.

Согласно ст. 68 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 на земельные участки сельскохозяйственного назначения не допускается обращение взыскания до истечения периода сельскохозяйственных работ с учетом времени, необходимого для реализации произведенной или произведенной и переработанной сельскохозяйственной продукции. Данное требование действует до 1 ноября года, в котором предусмотрено исполнение обеспечиваемого ипотекой обязательства.

При проверке права собственности сельхозземель исследуется соблюдение п. 3 ст. 1 ФЗ № 101-ФЗ от 24.07.2002 о преимущественном праве покупки участка субъектом РФ.

7. Множественность лиц на стороне арендатора при залоге права аренды на земельный участок.

Согласно ст. 69 ФЗ «Об ипотеке» № 102-ФЗ от 16.07.1998 при ипотеке нежилого помещения заложенной считается доля в праве собственности на земельный участок (права соарендатора данного земельного участка). В залог принимается право аренды всего земельного участка, так как выдел доли залогодателя в натуре невозможен. Получение согласия соарендаторов при этом не требуется.

8. Земельные участки категории «земли запасов».

Залогу не подлежат. Могут использоваться исключительно после перевода в другую категорию (ст. 103 Земельного кодекса РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001).

9. Общая долевая собственность.

Залог доли в праве собственности на имущество, находящееся в общей долевой собственности, не рекомендуется. Без выдела в натуре степень ликвидности подобной доли снижается до неудовлетворительной по причинам:

- необходимости соблюдения преимущественного права покупки остальными участниками долевой собственности, ст. 250 ГК РФ (часть I);

— длительных сроков судебных разбирательств в случае недостижения участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества.

Рекомендуется выдел доли в натуре либо одновременный залог всех долей в праве собственности.

10. Сооружение или оборудование?

Право собственности на недвижимое имущество и обременение права подлежат государственной регистрации (ст. 2 № 122-ФЗ от 21.07.1997 и ст. 10 № 102-ФЗ от 15.07.1998). Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным по ст. 10 № 102-ФЗ от 15.07.1998.

В отдельных случаях не очевидно, является ли имущество оборудованием или объектом недвижимости. Например, торговый киоск/павильон, доменные печи, коксовые батареи и т. д. Проверить достоверность того, что имущество не является объектом недвижимого имущества, можно с помощью следующих документов:

- А. Выписка со счета учета имущества на балансе предприятия. Выясняется, в какой группе учитывается имущество.
- Б. Выписка из ЕГРП «о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости». Выясняется, регистрировалось ли право собственности на объект, предлагаемый в залог, согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ.
- В. Справка БТИ о том, что объект, предлагаемый в залог, не является сооружением.

11. Нежилое помещение в многоквартирном жилом доме.

При залоге встроенного или встроенно-пристроенного помещения в многоквартирном жилом доме одновременно с правом собственности на помещения закладывается право на земельный участок под домом. Земельные отношения могут быть оформлены как общая долевая собственность либо как право аренды. Выдел земельного участка в натуре под

многоквартирным жилым домом не допускается по ст. 36, 37 Жилищного кодекса РФ № 188-ФЗ от 29.12.2004.

12. Объекты недвижимости, не завершённые строительством.

Залог объекта недвижимости, не завершённого строительством, сопровождаются следующие риски:

- возможность возникновения прав требований со стороны третьих лиц, в том числе подрядчика строительных работ и инвесторов;
- возможность переуступки прав инвестора на возводимые объекты недвижимости;
- возможность оспаривания в суде залогодателем искового требования банка об обращении взыскания на залог по причине изменения индивидуальных характеристик предмета залога.

Минимизировать вышеуказанные риски при оформлении объекта недвижимости, не завершённого строительством, в залог позволяет:

- оформление кадастрового паспорта (технического паспорта БТИ) и свидетельства на право собственности с указанием конкретной площади объекта и степени готовности;
- оформленные земельно-правовые отношения;
- наличие функционирующей инфраструктуры объекта (электросети, сети водоснабжения).

13. Залог здания, сооружения, функционирующего в производственном комплексе.

Стоимость отдельных единиц зданий и сооружений при условии оценки в составе производственного комплекса выше, чем если бы они оценивались как обособленные объекты, например проходные, котельные, очистные сооружения, склады и т. д.

Понимая это, залогодатель может идти на хитрость, выводя по мере погашения кредитного продукта базовые объекты и оставляя в залоге вспомогательные. Манипулируя таким

образом, можно добиться того, что в залоге останется имущество, не представляющее ценности.

Во избежание этого при выводе отдельных единиц необходима переоценка, учитывающая, что в залоге остается неполный производственный комплекс, либо запрет на частичный вывод залогового обеспечения.

14. Наличие зданий и сооружений на земельном участке, принимаемом в залог.

При ипотеке земельного участка право залога распространяется на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя (п. 1 ст. 64 ФЗ «Об ипотеке» № 102-ФЗ от 16.07.1998). Согласно п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ «отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок».

Во избежание рисков оспаривания договора об ипотеке рекомендуется одновременный залог земельного участка и всех зданий и сооружений, расположенных на нем и принадлежащих залогодателю. В случае наличия зданий/сооружений, принадлежащих третьим лицам, рекомендуется межевание и выдел в натуре доли третьих лиц в праве собственности на земельный участок до передачи имущества в залог.

Для определения наличия/отсутствия зданий/сооружений на земельном участке и их права принадлежности возможны следующие варианты действий:

- получение выписки из ЕГРП «о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества»;
- актуализация кадастрового плана земельного участка с отражением зданий и сооружений, расположенных на земельном участке;

— получение в БТИ технического паспорта на домовладение и справки о составе домовладения.

Воздушные суда

Государственная регистрация прав на воздушные суда в РФ осуществляется Федеральным агентством воздушного транспорта (Росавиация) на основании Федерального закона «О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ним» № 31-ФЗ от 14.03.2009. Документы, запрашиваемые залоговой службой для подготовки заключения при залоге воздушных судов, зарегистрированных в реестре Росавиации и принадлежащих резидентам РФ, приведены в табл. 1.28.

Табл. 1.28

Документы на самолет/вертолет

Наименование	Комментарии
Свидетельство о регистрации воздушного средства	Выдается Федеральным агентством воздушного транспорта (далее — ФАВТ); www.favt.ru . В свидетельстве указывается: дата выдачи (должна быть не ранее дат в документах основания), реквизиты документов основания права, данные о субъекте права, вид зарегистрированного права, наименование воздушного судна и его серийный/заводской номер, существующие ограничения права
Документы основания права собственности	Проверяем наличие штампов о регистрации в Росавиации. Согласно договору залогодатель должен приобретать право собственности на объект залога с идентификационными признаками ^[47] , указанными в свидетельстве о госрегистрации. Изучаем условия перехода права собственности
Сертификат летной годности	Airworthiness certificate, выдается ФАВТ. Также существует сертификат типа / сертификат летной годности типа / Type certificate. Это документ на тип/серию самолетов, выдаваемый в РФ Межгосударственным авиационным комитетом (МАК), www.mak.ru
Выписка из ЕГРП на воздушное судно об отсутствии обременений	Выдается ФАВТ. Проверяется отсутствие обременений, правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требований. Сверяется со свидетельством о регистрации субъекта права и идентификационными признаками воздушного судна

Формуляры самолета/ фюзеляжа и двигателей	Документ формирует эксплуатант самолета. Западный аналог документа у нерезидентов РФ — Log Book aircraft/BCU. В РФ планируется введение электронной формы формуляра авиационных двигателей. В документе фиксируются данные общего, межремонтного и остаточного ресурсов. На основе этих данных проводится оценка стоимости воздушного судна/двигателей
Выписка со счета учета имущества на балансе предприятия	Подтверждает, что имущество находится на балансе предприятия
Документы на местонахождение предмета залога	Договор эксплуатанта с аэропортами на аэропортовое и наземное обслуживание. Договор аренды площадки/ангара в аэропорте, свидетельство о государственной регистрации права собственности на взлетно-посадочную полосу

Табл. 1.29

Документы эксплуатанта

Наименование	Комментарии
Сертификат эксплуатанта и эксплуатационные спецификации	Лицензия эксплуатанта, выдается ФАВТ. Документ, разрешающий осуществление авиационных перевозок. Условия и ограничения осуществления воздушных перевозок и авиационных работ содержатся в эксплуатационных спецификациях, являющихся приложением к сертификату эксплуатанта
Договоры эксплуатанта с авиаремонтными предприятиями на осуществление ремонта планера и двигателей	Выясняем состав и периодичность работ по обслуживанию планера и двигателей. Используем в качестве источника информации при проведении оценки

Особенности и риски

1. Воздушные суда с иностранной регистрацией.

Большинство самолетов иностранного производства регистрируются на нерезидентов РФ в государствах^[48], имеющих с РФ соглашение в соответствии со ст. 83-бис Чикагской конвенции. Регистрация залога в этом случае будет

фиксироваться в реестре страны регистратора права собственности.

Для возможности продажи воздушного судна в Европу (и страны, придерживающиеся стандарта EASA) необходимо его соответствие (технические характеристики, результаты эксплуатации и ремонта) требованиям Европейского агентства по безопасности полетов (EASA, www.easa.eu.int), это аналог МАК в РФ. Авиакомпания (предприятие) может осуществлять техническое обслуживание воздушного судна согласно требованиям EASA при наличии сертификации по стандарту Part-145. Сертификация по инженерно-технологическому обеспечению конкретных типов самолетов — это стандарт Part M (поддержание летной годности единичного экземпляра ВС).

Располагая документами программы технического обслуживания, залоговая служба может провести оценку стоимости воздушного судна:

- самолет должен проходить техническое обслуживание на основании программы обслуживания (maintenance planning documents), это «чеки» line maintenance и base maintenance;
- «A check» — интервал проверок между А-«чеками» составляет 200–500 летных часов, «C check» — интервал через 4000– 5000 часов полета, «D check» — интервал через 20 000–24 000 летных часов;
- результат «чеков» должен фиксироваться в Maintenance Job Card, а затем в Summary Sheet.

2. Остаток ресурса двигателей.

Нередки ситуации, когда авиаотряды предлагают залог воздушных судов или авиационных двигателей с остаточным ресурсом, сопоставимым со сроком испрашиваемого кредитного продукта. Залоговая служба должна провести расчет стоимости имущества на момент оформления в залог и на момент погашения кредитного продукта. График погашения кредита должен предусматривать первоочередное погашение основного

долга, так чтобы к концу остаточного ресурса основной долг был полностью погашен.

3. Идентификация ЕЭВС.

Визуализация идентификационных признаков воздушного судна закреплена Приказом Минтранса РФ № 118 от 17.04.2003 в виде обязательства по установке на борте огнестойкой таблички с информацией:

- наименование (обозначение) и номер ЕЭВС^[49];
- номер сертификата летной годности ЕЭВС;
- опознавательные знаки ЕЭВС.

Огнестойкая табличка располагается за обрезом проема двери либо снаружи, в нижней левой части фюзеляжа в зоне кабины.

4. Оборудование воздушного судна.

В формуляре воздушного судна должен быть приведен перечень электрооборудования, пилотажно-навигационного и радиосвязного оборудования. При оформлении договора об ипотеке рекомендуется указывать состав воздушного судна.

Морские и речные суда

Морские и речные суда, подлежащие государственной регистрации согласно действующему гражданскому законодательству, классифицируются как недвижимое имущество, ст. 130 ГК РФ (часть I).

Операции по классификации, освидетельствованию и регистрации морских и речных судов в РФ осуществляются следующим образом (табл. 1.30).

Табл. 1.30

Классификатор операций по морским и речным судам

Вид деятельности	Владелец процесса	Регламентирующие документы
Классификация и освидетельствование судов, зарегистрированных в	Федеральное автономное учреждение	Уставная деятельность регистратора осуществляется на основании

Государственном судовом реестре и Российском международном реестре судов	«Российский морской регистр судоходства», www.rs-class.org	Распоряжения Минтранса России № ИЛ-153-р от 28.12.2011
Классификация и освидетельствование судов внутреннего плавания, зарегистрированных в Государственном судовом реестре	Федеральное автономное учреждение «Российский речной регистр», www.rivreg.ru	Уставная деятельность регистра осуществляется на основании Распоряжения Минтранса России № ИЛ-126-р от 14.11.2011
Государственная регистрация судов ^[50] в Российском международном реестре судов	Капитаны морских портов ^[51] , согласно Распоряжению Правительства РФ № 583-р от 25.04.2006	П. 3 ст. 35 Кодекса торгового мореплавания РФ № 81-ФЗ от 30.04.1999
Государственная регистрация судов ^[52] в Государственном судовом реестре	Капитаны морских портов	П. 1 ст. 35 Кодекса торгового мореплавания РФ № 81-ФЗ от 30.04.1999
Государственная регистрация судов ^[53] в Государственном судовом реестре	Администрации бассейнов внутренних водных путей	П. 1 ст. 17 Кодекса внутреннего водного транспорта РФ № 24-ФЗ от 07.03.2001

Набор документов, запрашиваемый залоговой службой по судам, формируется по схожему с прочими видами недвижимого имущества принципу (табл. 1.31):

- правоудостоверяющие и правоустанавливающие документы, выписка из государственного реестра, подтверждающая отсутствие обременений;
- специализированные документы, подтверждающие легитимность технического состояния.

Табл. 1.31

Документы на морское/речное судно

Наименование	Комментарии
Свидетельство о праве	В свидетельстве ^[54] указывается, в каком реестре зарегистрировано судно, и наименование судовладельца.

собственности на судно	Приводятся данные судна: идентификационный номер, название, тип и назначение, класс судна, технические характеристики
Документы основания права собственности	Проверяем наличие штампов о государственной регистрации. Согласно договору залогодатель должен приобретать право собственности на объект залога с идентификационными признаками ^[55] , указанными в свидетельстве о государственной регистрации. Изучаем условия перехода права собственности
Выписка из Реестра судов об отсутствии обременений на судно	Выдается капитаном порта приписки судна (администрацией бассейна внутренних водных путей). Сверяется с правоустанавливающими и правоудостоверяющими документами: наименование судовладельца, идентификационные признаки судна. Проверяется отсутствие обременений, правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требований
Справка об отсутствии задолженности по уплате труда экипажа и взносов на социальное страхование	Исключаем риск обращения командой взыскания на судно за долги по заработной плате. Ст. 1, 2 Международной конвенции об аресте судов, Женева, 12.03.1999
Классификационное свидетельство	Выдается Российским морским/речным регистром. Смотрим класс судна, срок действия свидетельства ^[56] , идентификационные признаки, район и условия плавания
Пассажирское свидетельство	Выдается Российским морским/речным регистром судам, перевозящим более 12 пассажиров. Удостоверяет соответствие судна требованиям Международной конвенции по охране человеческой жизни на море, Лондон, 01.11.1974 (SOLAS)
Свидетельство о годности к плаванию	Выдается Российским морским/речным регистром. Удостоверяет соответствие состояния судна требованиям безопасного плавания в районах, определенных классом судна. Содержит идентификационные признаки судна; технико-технические характеристики; состав навесного и стационарного оборудования с указанием идентификационных номеров
Свидетельство о грузовой марке	Выдается Российским морским/речным регистром, устанавливает минимальную высоту надводного борта. Свидетельство должно быть у судов внутреннего плавания валовой вместимостью свыше 80 регистровых тонн (рег. т) и у судов заграничного плавания валовой вместимостью свыше 150 рег. т

Мерительное свидетельство	Tonnage Certificate. Выдается Российским морским/речным регистром на суда международного плавания. Фиксирует обмеры валовой и чистой регистровой вместимости судна в соответствии с Международной конвенцией по обмеру судов, Лондон, 23.06.1969. Выдается бессрочно
Свидетельство о предотвращении загрязнения нефтью	Выдается Российским морским/речным регистром в соответствии с требованиями Международной конвенции по предотвращению загрязнения с судов (MARPOL 73/78), Лондон, 17.02.1978. Критерии судов, по которым требуются указанные свидетельства, приведены в Руководстве по применению положений Международной конвенции MARPOL 73/78, Российский морской регистр судоходства НД № 2-030101-026, 02.09.2009
Свидетельство о предотвращении загрязнения сточными водами	
Свидетельство о предотвращении загрязнения мусором	
Свидетельство о праве плавания под государственным флагом РФ	Судовой патент. Удостоверяет национальную принадлежность судна. Выдается капитаном порта приписки судна (администрацией бассейна внутренних водных путей)
Акты российского морского/речного регистра	<ul style="list-style-type: none"> — Ежегодного освидетельствования судна — О дефектации корпуса судна — Очередного освидетельствования механизмов — Очередного освидетельствования электрооборудования — Освидетельствования судна (в доке или на слипе)

Особенности и риски

1. Обеспечение надлежащей степени контроля банка.

Залог судов, имеющих право плавания в открытой акватории (международные рейсы), несет дополнительный риск сохранности имущества и невозможность обеспечения залоговой службой надлежащей степени контроля залога.

2. Состав имущества судна, передаваемого в залог.

Судно является «сложной вещью». Рекомендуется оформление залога судна со всем оборудованием, связанным с ним. Состав оборудования указывается в правоустанавливающих документах и в Свидетельстве о годности к плаванию:

двигатели, навигационное оборудование, судовые устройства, такелаж, установленное специальное снаряжение/оборудование.

3. Морской залог.

Согласно ст. 367 Кодекса торгового мореплавания РФ в ряде случаев морским залогом на судно обеспечиваются требования к судовладельцу. Рассматривая в качестве обеспечения кредитного продукта судно, залоговая служба должна исключить риск возникновения морского залога в отношении:

- заработной платы и других сумм, причитающихся капитану судна и другим членам экипажа судна за их работу на борту судна;
- уплаты портовых и канальных сборов, сборов на других судоходных путях и лоцманских сборов.

Имущественный комплекс

Определение предприятия как имущественного комплекса приведено в ст. 132 ГК РФ (часть I) № 51-ФЗ от 30.11.1994 и ст. 70 ФЗ «Об ипотеке» № 102-ФЗ от 16.07.1998. Согласно определению в случае ипотеки в состав предприятия как имущественного комплекса входят: «относящиеся к данному предприятию материальные и нематериальные активы, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция, права требования, исключительные права».

В общем случае имущественным комплексом является набор активов, объединенных между собой единым производственным циклом и зарегистрированных как единый объект недвижимого имущества. Факт государственной регистрации отличает имущественный комплекс от производственного комплекса как совокупности активов, объединенных только по технологическому принципу.

Принципиальным моментом для залоговой службы является обязательность указания на оборотной стороне Свидетельства о государственной регистрации права собственности состава имущественного комплекса согласно Приказу Министерства юстиции РФ № 16 от 04.03.2005. При отсутствии указания четкого состава

имущественного комплекса в свидетельстве не ясен предмет залога, и возникает риск неверной оценки стоимости обеспечения.

Стоимость имущественного комплекса можно определять не только как сумму стоимостей отдельных зданий и сооружений, но и через стоимость бизнеса предприятия. В этом случае из стоимости бизнеса вычитается стоимость оборотных активов и разделов внеоборотных активов, не включенных в состав имущественного комплекса согласно свидетельству на право собственности.

Как правило, в состав имущественного комплекса включают набор зданий и сооружений. Но для целей залога оптимально обременение всех активов, участвующих в производственном цикле, даже если они не входят в состав имущественного комплекса.

При организации работ по залогу производственных и имущественных комплексов запрашивается генеральный план предприятия. В ходе осмотра производственной площадки пошагово отмечают все активы, задействованные в технологическом цикле. Состав имущества предприятия уточняют по расшифровкам статей I и II разделов баланса.

Согласно ст. 70 ФЗ «Об ипотеке» № 102-ФЗ от 16.07.1998 при залоге имущественного комплекса должны соблюдаться следующие условия:

- получено согласие собственника или уполномоченного им органа;
- определен состав имущества на основе полной инвентаризации;
- выполнено заключение независимого аудитора о составе и стоимости имущества, относящегося к предприятию;
- акт инвентаризации, бухгалтерский баланс и заключение независимого аудитора о составе и стоимости имущества должны являться обязательными приложениями к договору об ипотеке.

Ст. 70–71 ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» определяют обязательства, которые могут обеспечиваться ипотекой предприятия:

- кредитный продукт должен составлять не менее половины стоимости имущества, относящегося к предприятию;
- срок кредитного продукта должен быть не менее 1 (одного) года^[57].

Особенности и риски

1. Скрытые имущественные комплексы.

Примером «скрытых» имущественных комплексов является залог АЗС, морских и речных судов, элеваторов и т. д. По сути это «сложные вещи», согласно ст. 134 ГК РФ (часть I).

Особенность залога подобных объектов в том, что в свидетельстве о государственной регистрации права собственности могут быть зафиксированы только здания/сооружения. Соответственно, в экспертном заключении залоговой службы, а впоследствии и в договоре об ипотеке оборудование, относящееся к объекту, отсутствует. При этом определяемая стоимость объекта включает как стоимость зданий/сооружений, так и стоимость оборудования.

Для исключения риска оспаривания структуры заложенного имущества необходимо на этапе залоговой экспертизы определить фактический состав^[58] «сложной вещи». Каждую единицу оборудования оценивают сравнительным подходом и вычитают сумму полученных стоимостей из общей стоимости объекта. Оставшуюся стоимость распределяют по объектам недвижимого имущества пропорционально площади или балансовой стоимости. Результат оформляют в виде приложений к договорам залога: 1) здания/сооружения и земельного участка; 2) оборудования.

2. Залог части имущественного комплекса.

Ст. 132 ГК РФ (часть I) предусматривает возможность купли-продажи/залога как предприятия в целом, так и его части. Однако с точки зрения ликвидности предмета залога и исключения возможности оспаривания ипотеки части имущественного комплекса рекомендуется выдел в натуре (исключение из состава ИК) объектов недвижимости,

являющихся частью имущественного комплекса. При этом объекты, выделенные в натуре, должны быть исключены из состава имущественного комплекса.

3. Актуализация состава имущественного комплекса.

Существует банковская практика выдачи кредитных продуктов под залог недвижимого имущества по факту предоставления расписки о принятии документов на регистрацию в Росреестр. В случае залога имущественных комплексов подобная схема при отсутствии актуализированной выписки из ЕГРП несет риск утраты обеспечения. Если собственником при выделе в натуре объекта из состава имущественного комплекса одновременно не подано заявление на актуализацию свидетельства на имущественный комплекс, возможна неверная оценка состава комплекса.

1.4.2. Общие риски и особенности залога транспортных средств и оборудования

Автомобили и самоходные машины

Государственную регистрацию транспортных средств на территории РФ в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 938 от 12.08.1994 осуществляют:

- 1) транспортные средства с максимальной конструктивной скоростью более 50 км/ч и прицепы к ним, предназначенные для движения по дорогам общего пользования: Государственная инспекция безопасности дорожного движения МВД РФ; www.gibdd.ru;
- 2) тракторы, самоходные дорожно-строительные и иные машины, а также прицепы к ним, включая автотранспортные средства с максимальной конструктивной скоростью 50 км/ч и менее, а также не предназначенные для движения по дорогам общего пользования: Органы государственного надзора за техническим состоянием самоходных машин (Гостехнадзор). Спецгостехнадзор ОАТИ Москвы — <http://sgtn.mos.ru>.

Бизнес-модели банков различны. В зависимости от стоимости заемных ресурсов для банка, приемлемости риск-факторов и степени клиентоориентированности формируется кредитная политика, потребности которой должны учитываться залоговой службой. Так, в ряде банков блок документов, указанных в табл. 1.32, не запрашивается при залоге транспортных средств. В банках с агрессивной кредитной политикой из документов, приведенных в табл. 1.32–1.33, запрашиваются только ПТС/ПСМ.

Табл. 1.32

Общие документы

Наименование	Комментарии
Документы основания права собственности	Копии договоров купли-продажи (справок-счетов). Платежные поручения, подтверждающие 100%-ную оплату. Актом приемки-передачи подтверждается факт перехода права собственности к залогодателю
Выписка (расшифровка) счета 01 «Основные средства»	Комментарии аналогичны приведенным ранее в табл. 1.24
Протокол органа управления о передаче имущества в залог с указанием параметров основного обязательства, предмета залога и залоговой стоимости	
Копии договоров по физической и пожарной охране	

Эффективный бизнес-процесс кредитования под залог транспортных средств подразумевает создание залоговой службой нормативных документов, включающих технологию оборота оригиналов ПТС/ПСМ как при хранении в центральном хранилище банка, так и в операционных кассах банка.

Табл. 1.33

Специализированные документы на транспортные средства

Наименование	Комментарии

ПТС (паспорт транспортного средства), ПСМ (паспорт самоходной машины)	Проверяется наименование собственника и идентификационные признаки ТС. Изучаются записи в разделах «Особые отметки», «Таможенные ограничения». В случае если к залому представлены дубликаты ПТС/ПСМ, есть риск повторного залога либо дефектного ТС. Оригиналы ПТС/ПСМ согласно общепанковской практике передаются на хранение в банк на срок действия кредитного продукта
Свидетельство о регистрации транспортного средства	Краткая форма ПТС/ПСМ. Сверяем идентификационные признаки и наименование собственника с документами основания права и данными ПТС/ПСМ
Выписка из книги записи залогов и справка об отсутствии обременений	Подтверждаем первичный статус залога в банке. В случае наличия в выписке из книги записи залогов обременения аналогичных групп имущества запрашиваем приложения к договорам залога в целях исключения риска двойного залога
Талон технического осмотра	Является косвенным подтверждением исправности транспортного средства. Сверяется номер государственного регистрационного знака и срок действия талона
Таможенные декларации с отметкой о прохождении таможенного оформления	<i>(Запрашивается для импортных транспортных средств.)</i> В графе 8 «Получатель» сверяем наименование залогодателя. Соответствие задекларированного груза и предмета залога смотрим в графе 31 «Грузовые места и описание товаров». Проверяем наличие печати «Выпуск разрешен»
Полис ОСАГО. Полис КАСКО	Обязательность наличия у собственника ТС полиса ОСАГО предусматривается Законом об ОСАГО № 40-ФЗ от 25.04.2002 В полисе КАСКО указывают в качестве выгодоприобретателя банк — залогодержатель ТС. Сверяется срок действия полиса, собственник ТС, идентификационные признаки застрахованного транспортного средства

Особенности и риски

1. Машины без ПСМ.

Постановление Правительства РФ № 938 от 12.08.1994 и Правила Минсельхозпрода РФ № 785 от 27.01.1995 содержат требование об обязательности регистрации самоходной техники. В российской действительности погрузчики, горная техника,

используемые исключительно на территории предприятия, карьера, склада, порта, могут быть без ПСМ. Залог подобного имущества без оформления ПСМ не влечет ничтожности сделки с залогом, но в целях минимизации рисков обращения взыскания оптимально выставление банком требования об оформлении ПСМ до момента предоставления кредитного продукта.

2. Нелинейное устаревание.

Легковые транспортные средства обесцениваются за первый год на 25–35% (рис. 1.14).

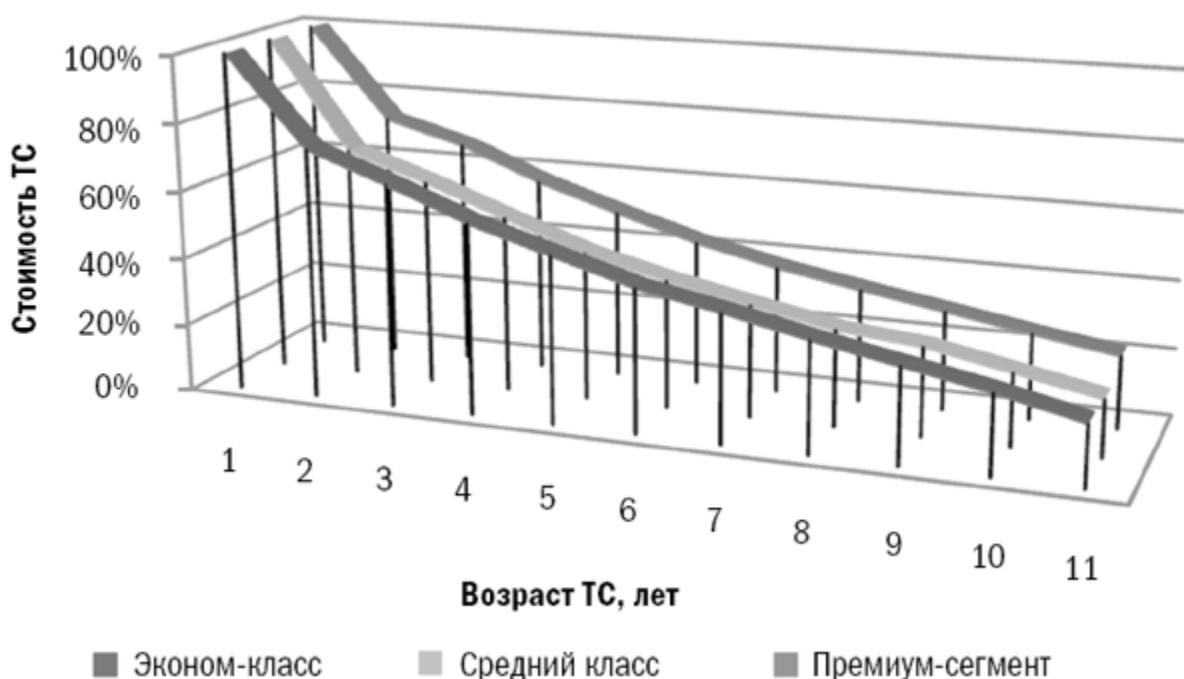


Рис. 1.14. Изменение стоимости ТС

Дальнейшее убывание стоимости близко к линейному тренду и при прочих равных условиях составляет в зависимости от сегмента автомобиля 11–14% в год (табл. 1.34). В начале своей практики я часто сталкивался с тем, что бизнес-блок, представленный чаще всего прекрасным полом, не понимал, почему в первый год такая значительная потеря стоимости авто. Поэтому мной был придуман пример с шубой, которую вынесли за порог магазина и тут же, стоя на пороге, пытаются продать.

Готовность купить такую шубу, несмотря на то что она абсолютно новая, появлялась у оппонентов при дисконте 20–25%.

Табл. 1.34^[59].

Потеря в стоимости автомобилей в зависимости от возраста, %

Год	Эконом-класс		Средний класс		Премиум-сегмент		
	Малолитражки	Нижний средний класс	Средний класс	Высший средний класс	Джип	Спортивные	Кабриолет
1	25	28	30	34	27	35	25
2	34	36	38	41	33	40	33
3	44	44	47	49	41	48	43
4	50	52	55	58	50	56	50
5	57	59	61	64	57	63	56
6	62	63	66	68	63	67	60
7	68	68	71	73	67	71	64
8	72	72	75	73	71	77	68
9	77	77	80	78	75	81	71
10	82	83	85	83	79	84	72

Отдельную категорию риска образуют авто высшего среднего класса и спортивные автомобили. В данном сегменте есть составляющая моды и резко ограниченный круг потенциальных покупателей. На рис. 1.14 показаны графики трех сегментов авто, построенные по медианным значениям. В целях избежания полной потери стоимости обеспечения в банках вводят критерии отсека автотранспортных средств в зависимости от года выпуска. Например, не подлежат залoгу автомобили производства КНР старше трех лет от года выпуска или автомобили отечественного производства старше пяти лет.

3. Отсутствие фиксирования капитального ремонта. Машины-«конструкторы».

Риск неверной идентификации предмета залога и, как следствие, затруднения при обращении взыскания может быть связан с отсутствием отражения в ПТС/ПСМ факта замены двигателя после капитального ремонта. Сверка номеров всех основных агрегатов при залоге партии авто требует значительных временных затрат, поэтому риск нивелируется выборочной проверкой и интервьюированием представителей залогодателя.

Японские автомобили, ввозимые через таможню Владивостока (в отдельных случаях — Новороссийска), могут завозиться как набор отдельных агрегатов (двигатель, трансмиссия, ходовая часть) и частей кузова. Подобную схему (конструкторы/распилы) ввоза используют для минимизации таможенных пошлин. ПТС на «распилы», как правило, получают в ГАИ, а не в таможенных органах^[60]. У машин-«конструкторов» в графе 5 «Год изготовления ТС» могут указывать «не определен» либо в разделе «Особые отметки» делать отметку «переоборуд. с а/м _____».

Если при выдаче дубликата ПТС (см. раздел «Особые отметки») сделана отметка о его выдаче в регионе РФ, отличном от региона первоначальной выдачи ПТС, то высока вероятность попытки залога дефектного/нелегального авто.

Стоимость таких машин заведомо значительно ниже рынка, кроме того, возможно несоответствие номеров отдельных агрегатов авто VIN-номеру. Залог подобных ТС не рекомендуется даже при выполнении условий добросовестного приобретателя.

4. Регистрация договора залога.

Норма о необходимости регистрации залога самоходных машин зафиксирована в Правилах регистрации залога тракторов, самоходных дорожно-строительных и иных машин и прицепов к ним, утвержденных Минсельхозпродом РФ от 29.09.1995 и зарегистрированных Минюстом РФ 09.12.1995 № 992.

Регистрация залога самоходных машин осуществляется органами Гостехнадзора. По факту регистрации залога выдается «Свидетельство о регистрации залога трактора, самоходной дорожно-строительной и иной техники». В свидетельстве фиксируются идентификационные признаки предмета залога, реквизиты и срок действия договора, наименования залогодателя/залогодержателя. По факту погашения кредитного продукта требуется аннулирование свидетельства в Гостехнадзоре.

Норма о регистрации залога самоходных машин не закреплена на федеральном уровне (ГК РФ), и несоблюдение требования о регистрации залога самоходных машин не влечет правовых последствий. Вместе с тем в целях защиты интересов банка подобный инструмент может использоваться залоговой службой для повышения степени контроля над обеспечением.

5. Нетиповой технический осмотр.

Периодичность осмотра транспортных средств регулируется ФЗ «О техническом осмотре транспортных средств и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» № 170-ФЗ от 01.07.2011. Отдельные виды транспортных средств подлежат техническому осмотру каждые 6 (шесть) месяцев: легковые такси; автобусы; грузовые автомобили с числом пассажирских сидений более восьми; специальные транспортные средства и прицепы к ним, предназначенные для перевозки опасных грузов.

6. Таможенные ограничения.

В период с 1996 г. по июль 2006 г. на основании ФЗ «Об особой экономической зоне в Калининградской области» № 13-ФЗ от 22.01.1996 на территории Калининградской области использовался льготный таможенный режим. В ПТС транспортных средств, ввезенных в этот период в Калининградскую область на условиях таможенных льгот, в разделе 19 «Таможенные ограничения» делалась отметка «Ввоз на остальную часть таможенной территории РФ и таможенного союза разрешен при условии оплаты таможенной пошлины и

других платежей». Залог подобных ТС целесообразен по факту полной уплаты таможенных сборов.

7. Ненадлежащая степень контроля.

В ряде случаев залоговой службе невозможно обеспечить надлежащий контроль имущества по причине его мобильности и отсутствия постоянного места хранения (грузовые фуры, дорожно-строительная техника). Риск ненадлежащей степени контроля выносится на решение уполномоченного органа банка. В качестве компенсирующей меры предлагается документарный мониторинг плюс периодическое предоставление залогодателем фото залога и сопроводительных документов.

8. Идентификация самоходной техники.

Органы Гостехнадзора публикуют каталоги/альбомы {8, 9}, предназначенные для определения мест клеймения номерных агрегатов самоходной техники. Залоговая служба может использовать подобные каталоги для упрощения идентификации нетиповых единиц самоходных машин.

Оборудование и технологические линии

Состав документов, запрашиваемых при залоге оборудования, вариативен в зависимости от кредитной политики банка. Минимальный набор документов, на основании которого можно провести залоговую экспертизу и оформить залог, — это «документы основания права собственности» (1) и «документы, подтверждающие отсутствие обременений» (7). В табл. 1.35 приведен полный состав документов, анализ которых минимизирует риски залога оборудования.

Табл. 1.35

Общие документы

Наименование	Комментарии
(1) Документы основания права собственности	Например, копии договоров купли-продажи (справок-счетов). Платежные поручения, подтверждающие 100%-ную оплату. Акты приемки-передачи, подтверждающие факт перехода права собственности к залогодателю.

	Инвентарные карточки (является косвенным подтверждением права собственности)
Выписка (расшифровка) счета 01 «Основные средства» или иного счета учета имущества	Комментарии аналогичны приведенным ранее в табл. 1.24
Протокол Органа управления о передаче имущества в залог с указанием параметров основного обязательства, предмета залога и залоговой стоимости	
Копии договоров по физической и пожарной охране	
Грузовые таможенные декларации с отметкой о прохождении таможенного оформления	<i>(При залоге импортного оборудования.)</i> В графе 8 «Получатель» сверяем наименование залогодателя. Соответствие задекларированного груза и предмета залога смотрим в графе 31 «Грузовые места и описание товаров». Проверяем наличие печати «Выпуск разрешен»
Перечень закладываемого оборудования с указанием первоначальной балансовой и остаточной стоимости за единицу, общей стоимости, идентификационных признаков	Предоставляется в электронном виде и на бумажном носителе, с подписью генерального директора и главного бухгалтера, с гербовой печатью предприятия. Идентификационные признаки могут быть заполнены залоговой службой самостоятельно при проведении первичного осмотра
(7) Выписка из книги записи залогов и справка об отсутствии обременений	Подтверждаем первичный статус залога в банке. Дополнительно ^[61] подтвердить данные выписки из книги залогов можно, запросив оборотно-сальдовую ведомость по забалансовому счету 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные». Объекты, находящиеся в залоге, также будут показаны в строке 5286 по остаточной стоимости в «Пояснении к бухгалтерской отчетности»,

	раздел 2, пункт 2.4 «Иное использование основных средств»
Технические паспорта на сложно-состоящее оборудование и технологические линии	Определяем состав и идентификационные признаки оборудования. Проверяем отметки о сервисном обслуживании. Контактные данные производителя, указанные в паспорте, могут быть использованы при определении стоимости в качестве источника информации

Особенности и риски

1. Мобилизационный резерв, имущество мобилизационного назначения.

На крупных промышленных предприятиях вне зависимости от их организационно-правовой формы (ОАО, ЗАО, ФГУП, МУП) станочный парк^[62] либо его часть могут являться имуществом мобилизационного назначения на основании ФЗ «О мобилизационной подготовке и мобилизации в РФ» № 31-ФЗ от 26.02.1997. Судебная практика^[63], исходя из толкования ст. 1, 2, 9 ФЗ «О мобилизационной подготовке и мобилизации в РФ», относит имущество мобилизационного назначения к ограниченному в обороте.

Имущество, входящее в мобилизационный резерв в соответствии с п. 3 ст. 4 ФЗ «О государственном материальном резерве» № 79-ФЗ от 29.12.1994, не может быть использовано в качестве предмета залога.

При обращении взыскания договор залога имущества, входящего в мобилизационный резерв или отнесенного к объектам мобилизационного назначения, может быть признан ничтожным.

Проверить нахождение оборудования в мобилизационном резерве / в составе объектов мобилизационного назначения можно следующими способами:

А. Проверяется наличие предприятия в «Перечне стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ» согласно Указу Президента РФ № 1009

от 04.08.2004 (включает не все предприятия с имуществом мобилизационного назначения).

Б. Запрашивается справка от режимно-секретного отдела (РСО) предприятия о том, что предлагаемое в залог имущество не находится в мобилизационном резерве, не является имуществом мобилизационного назначения и не ограничено в обороте.

2. Таможенные платежи — ОП, РП, УН, УР.

Импортное оборудование, ввезенное на территорию РФ, с оформлением грузовой таможенной декларации, предусматривающей отсрочку / рассрочку / условное начисление таможенных платежей, имеет обременения со стороны таможенных органов.

Приложение № 10 к Решению Комиссии Таможенного союза № 378 от 20.09.2010 содержит классификатор особенностей уплаты таможенных платежей. В табл. 1.36 приведены коды таможенных платежей, указание которых в ГТД несет риск обременения имущества.

Табл. 1.36

Коды таможенных платежей, несущих риск обременения имущества

Код	Описание кода
ОП	Отсрочка уплаты таможенных пошлин, изменение срока уплаты налогов или таможенных сборов с единовременным погашением суммы платежа
РП	Рассрочка уплаты таможенных пошлин, изменение срока уплаты налогов или таможенных сборов с поэтапным погашением суммы платежа
УН	Условное исчисление таможенных пошлин, налогов и таможенных сборов, освобождение от которых предусмотрено актами таможенного законодательства Таможенного союза и законодательством государств — членов Таможенного союза
УР	Условное исчисление таможенных пошлин, налогов и таможенных сборов исходя из содержания таможенной процедуры, условиями которой предусмотрено освобождение от уплаты таможенных пошлин, налогов и таможенных сборов

Для определения формы оплаты таможенных платежей в грузовой таможенной декларации (ТДЗ) изучается раздел 47 «Исчисление платежей» и 48 «Отсрочка платежей». В общем случае условное исчисление таможенных пошлин возможно при ввозе имущества в свободную экономическую зону или вносе имущества в уставной капитал предприятия.

Существует две позиции по залогу имущества с условным исчислением таможенных пошлин:

- а) залог условно выпущенных товаров согласно п. 2 ст. 200 Таможенного кодекса Таможенного союза не допускается до момента полной оплаты таможенных пошлин;
- б) величина условно исчисленной таможенной пошлины вычитается залоговой службой при расчете стоимости обеспечения, и имущество с учетом риска предъявления претензий со стороны таможенных органов принимается к залогоу.

3. Технологические линии.

Отдельные части технологической линии значительно теряют в стоимости относительно оценки в составе технологической линии. Вывод части технологической линии из-под залога не должен допускаться залоговой службой. Оставшееся оборудование может быть неспособным работать автономно и в случае обособленной продажи как отдельных единиц имущества оказаться неликвидом.

4. Термин «залог в силу закона».

Имущество, в том числе и оборудование, с момента передачи покупателю, будучи не полностью оплаченным, признается находящимся в залоге у продавца, если иное не оговорено в договоре, в силу п. 5 ст. 488 ГК РФ (часть II). Важным моментом является, что даже если договор купли-продажи предусматривает переход права собственности в момент передачи имущества, то при неполной оплате все равно возникает залог в силу закона.

Варианты минимизации риска для банка согласно п. 5 ст. 488 ГК РФ:

- полная оплата имущества;
- отказ продавца от права залога путем внесения соответствующего пункта в договор купли-продажи или посредством подписания дополнительного соглашения;
- оформление поручительства продавца по испрашиваемому кредитному продукту.

5. Оборудование на опасных производственных объектах.

Отдельные виды оборудования, задействованные на опасных производственных объектах, подлежат сертификации и оформлению (разрешение на применение) в Ростехнадзоре (Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору — www.gosnadzor.ru) согласно ст. 2 ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» № 116-ФЗ от 21.07.1997 и Приказа Ростехнадзора № 112 от 29.02.2008.

Пример^[64]:

- оборудование, работающее под давлением более 0,07 МПа или при температуре нагрева воды более 115 °С;
- грузоподъемные механизмы, эскалаторы, канатные дороги;
- оборудование, используемое при горных работах и работах по обогащению полезных ископаемых.

6. Лизинговые сделки.

В соответствии со ст. 617 ГК РФ (часть II) переход права собственности на имущество, находящееся в лизинге, к банку или к иному лицу, в том числе в результате обращения взыскания, не является основанием для изменения или расторжения этого договора лизинга.

Согласно п. 2 ст. 23 Федерального закона «О финансовой аренде (лизинге)» № 164-ФЗ от 29.10.1998 «к приобретателю прав лизингодателя в отношении предмета лизинга в результате удовлетворения взыскания в обязательном порядке переходят не только права, но и обязательства лизингодателя, определенные в

договоре лизинга», например такие, как продажа предмета лизинга в собственность лизингополучателя по выкупной стоимости.

Минимизировать риски, вытекающие из условий договора лизинга, можно посредством выполнения следующих условий:

- получение копии уведомления лизингополучателя о совершении залоговой сделки с банком (отсутствие запрета в договоре лизинга на залог);
- внесение в договор залога условия о замене оборудования, переданного в лизинг, в случае перехода права собственности к лизингополучателю (соизмеряем срок лизинга и срок кредитного продукта);
- предоставление справки залогодателя, заверенной лизингополучателем, подтверждающей отсутствие сублизинга (наличие соответствующего пункта в договоре лизинга);
- оформление договора поручительства по испрашиваемому кредитному продукту лизингополучателем либо залог прав по договору лизинга.

1.4.3. Товарно-материальные ценности

Залог ТМЦ воспринимается многими банками как формальное обеспечение, не выполняющее компенсирующей функции залога. Однако при соблюдении залоговых технологий и в комбинации с твердыми видами обеспечения данный вид залога позволяет банку работать в нише кредитования малого и среднего бизнеса.

Табл. 1.37

Общие документы

Наименование	Комментарии
Документы основания права собственности: а) договор купли-продажи,	а) в договорах купли-продажи изучаются: стороны, предмет сделки, условия оплаты и перехода права собственности, спецификация к договору с попозиционным указанием номенклатурных позиций ТМЦ;

<p>поставки (соглашение, контракт), подтверждающий право собственности на товар;</p> <p>б) платежные документы, подтверждающие факт оплаты товара</p>	<p>б) в платежном поручении изучается: дата платежа, стороны, сумма, целевое назначение платежа, наличие отметки банка о совершенной операции. Сумма платежей, подтвержденная платежными поручениями, соотносится со стоимостью товара, указанной в договоре купли-продажи</p>
<p>Сертификат соответствия Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт — http://www.gost.ru)</p>	<p>Выдается аккредитованными организациями. Крупнейшая российская компания, осуществляющая услуги по сертификации продукции, — ФБУ «Ростест-Москва» (www.rostest.ru). Сертификация продукции регулируется Постановлением Правительства РФ № 982 от 01.12.2009. В Постановлении указан единый перечень продукции, подлежащей обязательной сертификации. Предусмотрена обязательная сертификация (желтый бланк) и добровольная (бланк синего цвета). В сертификате соответствия изучаем: срок действия сертификата, наименование сертифицированной продукции</p>
<p>Декларация соответствия</p>	<p>Регламентируется Постановлением Правительства РФ № 982 от 01.12.2009. В Постановлении указан единый перечень продукции, подтверждение соответствия которой осуществляется в форме принятия деклараций соответствия. Заполняется собственником (производителем) и органом по сертификации, аккредитованным Росстандартом, на основании результатов испытаний продукции</p>
<p>Свидетельство о государственной регистрации продукции в соответствии с требованиями технических регламентов Таможенного союза</p>	<p>Если оборот конкретного вида ТМЦ на территории единого экономического союза (Белоруссия, Казахстан, Россия) подпадает под действие технических регламентов, регулируемых Евразийской экономической комиссией^[65] (ЕЭК — www.eurasiancommission.org), и требует государственной регистрации с выдачей Свидетельства о государственной регистрации, то в РФ данный функционал осуществляет Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор — http://rospotrebnadzor.ru)^[66]</p>
<p>Декларация соответствия в соответствии с</p>	<p>Если оборот конкретного вида ТМЦ на территории Единого экономического союза подпадает под действие технических регламентов, регулируемых ЕЭК, и предусматривает оформление</p>

требованиями Технического регламента Таможенного союза	декларации соответствия, то данный документ заполняется собственником (производителем) ТМЦ на основании испытаний органа по оценке соответствия или испытательной лаборатории (центра), аккредитованных Федеральной службой по аккредитации (Росаккредитация — http://fsa.gov.ru) ^[67]
Документы на место хранения ТМЦ	Свидетельство о государственной регистрации права собственности в случае собственного склада. Договор аренды на складские помещения, где хранится товар, в случае аренды. Платежные поручения, подтверждающие оплату аренды
Документы, подтверждающие наличие пожарной и физической охраны	Комментарии аналогичны приведенным ранее в табл. 1.35
Грузовые таможенные декларации с отметкой о прохождении таможенного оформления	

Табл. 1.38

Документы для анализа свободного остатка ТМЦ

Наименование	Комментарии
Справка складского учета (складская справка)	Указываются наименования номенклатурных позиций, идентификационные признаки ТМЦ (артикул, ГОСТ, ТУ), количество единиц товара в номенклатурной позиции, стоимость, место хранения. Форма складской справки приведена в Приложении 14
Бухгалтерская отчетность	<ul style="list-style-type: none"> — Бухгалтерский баланс, форма № 1 за год, с отметками ФНС. — Справка по товарообороту ежемесячно за год. — Оборотно-сальдовые ведомости по счету учета имущества ежемесячно за год
Документы подтверждающие	<ul style="list-style-type: none"> — Выписка из книги записи залогов. — Справка об отсутствии обременений.

отсутствие обременений	<ul style="list-style-type: none"> — Приложения к действующим договорам залога ТМЦ. — Расшифровка счета «Кредиторская задолженность», в том числе и «Авансы полученные»
------------------------	---

Расчет «свободного остатка ТМЦ»

Исходя из положений ст. 357 ГК РФ, допускается свободный оборот заложенных ТМЦ при условии, что их общая стоимость не становится меньше указанной в договоре о залоге.

В целях минимизации риска отсутствия у залогодателя ТМЦ, не обремененных правами третьих лиц и достаточных для покрытия выданного кредитного продукта, залоговой службой рассчитывается «свободный остаток ТМЦ». Это такое количество ТМЦ, которое постоянно будет на складе, за вычетом количества ТМЦ, находящихся под обременением правами третьих лиц.

Формула расчета свободного остатка ТМЦ различается в зависимости от рисков, принимаемых банком. Ниже приведены наиболее консервативные варианты расчета.

№ 1. Товары для перепродажи

Средняя величина товарных остатков за период

- Величина кредиторской задолженности перед поставщиками и подрядчиками за поставленный, но не оплаченный товар (п. 5 ст. 488 ГК РФ)
- Величина кредиторской задолженности перед покупателями и заказчиками за оплаченный, но не поставленный товар (авансы полученные)
- Величина всех товарных остатков в залоге, включая банк рассмотрения заявки
- Величина товарных остатков, находящихся в государственном резерве (п. 3 ст. 4 № 79-ФЗ)

= Свободный остаток ТМЦ

№ 2. Готовая продукция

Средняя величина товарных остатков за период

- Величина кредиторской задолженности перед покупателями и заказчиками за оплаченный но не поставленный товар (авансы полученные)
- Величина всех товарных остатков в залоге
- Величина товарных остатков, находящихся в государственном резерве

= Свободный остаток ТМЦ

№ 3. Сырье

Средняя величина товарных остатков за период

- Величина кредиторской задолженности перед поставщиками и подрядчиками за поставленный, но не оплаченный товар
- Величина всех товарных остатков в залоге
- Величина товарных остатков, находящихся в государственном резерве

= Свободный остаток ТМЦ

При анализе обременений к расчету принимаются однотипные группы ТМЦ, то есть, например, вычитается не вся кредиторская задолженность, а только возникшая по номенклатуре ТМЦ, рассматриваемой в качестве залога. По факту вычета всех обременений делается вывод о возможности рассмотрения предложенной величины ТМЦ в качестве залога. Свободный остаток ТМЦ должен быть больше либо равен величине ТМЦ, предложенной к залoгу. Обязательство о поддержании залогодателем рассчитанной величины свободного остатка фиксируется в договоре залога.

Расчет средней величины остатков ТМЦ также имеет свои особенности. В табл. 1.39 и на рис. 1.15 представлены три сценария динамики ТМЦ на складе.

Табл. 1.39

Сценарии возможной динамики ТМЦ

Месяц	График № 1	График № 2	График № 3
1	1000	900	2000
2	1100	850	1800
3	850	600	1900
4	4000	1000	1700
5	1200	1000	1400
6	1000	900	1850

7	200	1150	1700
8	1300	850	1100
9	1000	1100	1000
10	1200	1050	800
11	900	1900	700
12	1150	2200	500
Средний остаток ТМЦ	1070	928	820

На графике № 1 при расчете среднего остатка ТМЦ не учитываются точки экстремума в 4-м и 7-м месяцах, что нивелирует сезонные колебания товарных запасов. На графике № 2 показан сценарий затоваривания склада, пиковые значения в 11-м и 12-м месяцах не используются при расчете. Снижающийся тренд на графике № 3 учитывается использованием значений с 8-го по 12-й месяц, прочие значения отброшены.



Рис. 1.15. Динамика товарных остатков на складе

Особенности и риски

1. Твердый залог и заклад.

Залоговые инструменты в виде твердого залога и заклада (ст. 5, 49 ФЗ «О залоге» № 2872-1 от 29.05.1992) не получили широкого распространения в банковской практике. Примеры использования этих инструментов таковы:

- А. В заклад оформляют ювелирные изделия, инвестиционные монеты, драгоценные металлы в слитках. Изменение договора залога движимого имущества на договор заклада автомобилей, самоходных машин может являться крайней мерой в случае критических признаков проблемности кредитного продукта.
- Б. В качестве твердого залога возможно оформление всех видов товаров в обороте, хранящихся на закрытых складах. При этом должно быть понимание резкого ограничения товарооборота по причине необходимости согласования с банком каждой операции прихода/расхода ТМЦ. Возможной разновидностью твердого залога является оформление залога складского свидетельства или двойного складского свидетельства.

2. Неснижаемый государственный резерв.

Имущество, входящее в мобилизационный резерв, находится у организаций, не входящих в единую федеральную систему государственного резерва, на ответственном хранении и является федеральной собственностью (п. 2 ст. 11 и п. 3 ст. 4 ФЗ «О государственном материальном резерве № 79-ФЗ от 29.12.1994»). Величина мобилизационного резерва вычитается при расчете «свободного остатка» ТМЦ. Примерами организаций, где может быть мобилизационный резерв ТМЦ, являются мукомольные предприятия и элеваторы областного/краевого значения (зерно, мука) и тепло-энергогенерирующие предприятия (мазут, нефтепродукты, уголь). Принципы выявления мобилизационного резерва ТМЦ аналогичны вышеуказанным по оборудованию.

3. Подакцизные товары.

Перечень подакцизных товаров определен ст. 181 Налогового кодекса РФ (часть II). Наиболее часто из акцизной группы в залог предлагается алкогольная и табачная продукция. Акцизные марки наносятся производителями. Задача залоговой службы — подтвердить наличие акцизных марок на имуществе, передаваемом в залог.

4. Залог в силу закона.

Сумма ТМЦ, находящихся под обременением в виде прав требования со стороны поставщиков, по п. 5 ст. 488 ГК РФ вычитается при расчете «свободного остатка» товаров либо принимается кредитным комитетом банка как допустимый риск.

Кредиторскую задолженность по ТМЦ, сформированную отсрочкой платежа, согласно рамочному контракту, или являющуюся постоянной величиной, обусловленной спецификой товарооборота, рекомендуется вычитать. Если кредиторская задолженность сформирована разово, что подтверждает ретроспективный анализ, возможно принятие риска.

5. Лежалый товар.

При анализе оборотно-сальдовых ведомостей на ТМЦ необходимо обращать внимание на оборачиваемость товарно-материальных ценностей. Отсутствие оборота может означать, что ТМЦ являются невостребованными остатками прошлых периодов и нецелесообразны к оформлению в залог.

Пример

Московским производителем авиадвигателей к залогоу предложены десять газотурбинных установок как залог товаров в обороте. При анализе оборотно-сальдовой ведомости выяснилось, что за последний год заводом продана только одна установка. Интервьюирование участников рынка подтвердило, что данный вид газотурбинных установок не востребован рынком. В случае обращения взыскания банку потребовалось бы 5–10 лет для реализации залога на рыночных условиях.

6. Изменение номенклатуры ТМЦ.

Залогодатель имеет право изменять состав и натуральную форму товарно-материальных ценностей, находящихся в залоге (п. 1 ст. 357 ГК РФ). Для избежания споров при обращении взыскания рекомендуется подписание дополнительных соглашений к договору залога при изменении номенклатуры ТМЦ более 30%.

При интенсивном товарообороте постоянное подписание дополнительных соглашений утяжеляет кредитный процесс. Возможные решения:

- а) включение в состав договора залога ТМЦ двух приложений — закладываемый товар и товар, на который предмет залога может заменяться;
- б) искусственное расширение номенклатуры. В линейку закладываемых ТМЦ заранее включаются номенклатурные позиции, не используемые при расчете «свободного остатка», с несколькими единицами товара.

1.4.4. Залог имущества МУП и ГУП ^[68]

Имущество, находящееся у МУП/ГУП в хозяйственном ведении, подлежит залогов согласно правовой норме, предусмотренной п. 1 ст. 19 ФЗ «О залоге» № 2872-1 от 29.05.1992. Государственные и муниципальные унитарные предприятия согласно ст. 120, 295, 298, 299 Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ не вправе передавать в залог имущество, закрепленное за ними на праве оперативного управления.

Залог движимого имущества

МУП/ГУП согласно п. 4 ст. 18 ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» № 161-ФЗ от 14.11.2002 не вправе самостоятельно (без согласия организации-учредителя) передавать в залог движимое имущество, принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения.

Залог движимого имущества МУП/ГУП допускается «в пределах, не лишаящих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом такого предприятия». Сделки, совершенные с нарушением этого требования, являются

ничтожными (п. 3 ст. 18 № 161-ФЗ). Для соблюдения данного ограничения рекомендуется получение от МУП/ГУП информационного письма с указанием параметров испрашиваемого кредитного продукта и перечня движимого имущества, передаваемого в залог, с указанием его идентификационных признаков и балансовой стоимости. В письме МУП/ГУП отражает, что обращение взыскания на предмет залога не повлечет прекращения деятельности, определенной уставом предприятия. Аналогичный раздел предусматривается в договоре залога, подписываемого МУП/ГУП и банком.

Залоговой службе, исходя из расшифровок счета «Основные средства», необходимо провести самостоятельный анализ способности МУП/ГУП осуществлять уставную деятельность в случае обращения взыскания на предмет залога.

Залог недвижимого имущества

Сделка по залогу недвижимого имущества, принадлежащего МУП/ГУП на праве хозяйственного ведения, требует согласие собственника имущества государственного или муниципального предприятия (п. 2 ст. 18 № 161-ФЗ).

Имущество унитарного предприятия принадлежит на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию. Исходя из общей практики, собственником имущества МУП/ГУП могут быть: муниципальные образования районов, администрации города/района/области/края, городские комитеты по управлению имуществом. Конкретное наименование собственника имущества МУП/ГУП указывается в уставе этих предприятий.

В согласии собственника имущества МУП/ГУП на залог недвижимого имущества указываются:

- основные условия кредитной сделки;
- перечень имущества с идентификационными признаками, балансовой и рыночной стоимостью согласно независимой оценке;
- стоимость по соглашению сторон, которая будет указана в договоре залога;

— пункт о том, что «обращение взыскания на предмет залога не повлечет прекращения деятельности, определенной уставом предприятия, согласно п. 3 ст. 18 № 161-ФЗ».

Проводится независимая оценка предмета залога согласно ст. 8 ФЗ «Об оценочной деятельности». Залоговая и юридическая службы банка должны провести анализ способности МУП/ГУП осуществлять уставную деятельность в случае обращения взыскания на предмет залога. Так, если согласие собственника представлено на залог единственного объекта недвижимости, то даже если в согласии отмечается отсутствие влияния в случае обращения взыскания на залог на уставную деятельность МУП/ГУП, очевидно, что этот залог будет опротестован и сделка признана ничтожной.

Замена обеспечения в виде недвижимого имущества МУП/ГУП по факту его залога требует повторной процедуры получения согласия собственника и независимой оценки.

Не допускается залог МУП/ГУП права аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, как обособленного объекта (пп. 3 п. 5 ст. 18 № 161-ФЗ). При этом согласно п. 12 Постановления Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» № 10 от 17.02.2011 запрет ипотеки права аренды земельного участка согласно пп. 3 п. 5 ст. 18 № 161-ФЗ не влечет за собой недействительности договора ипотеки здания/сооружения, расположенного на соответствующем земельном участке.

ГЛАВА 2

«ГОРЯЧИЙ ЗАПУСК» ЗАЛОГОВОЙ РАБОТЫ. ПОШАГОВОЕ РУКОВОДСТВО НАЧИНАЮЩИМ УПРАВЛЕНЦАМ

В банках с прогрессивной кадровой политикой подведение итогов года знаменуется оценкой деятельности сотрудников. Это значимое мероприятие включает обязательное общение руководителя и сотрудника. Обсуждаются будущие рабочие задачи и планы по индивидуальному развитию. Многие из моих коллег в персональных планах обозначали желание повысить должностной статус. В то же время четкого видения стратегии развития и понимания методов управления как отдела, который предполагалось возглавить, так и в целом залоговой службы у них не было.

Стать менеджером с федеральным опытом работы в залоговой сфере сложно. Достаточно пальцев на руках, чтобы пересчитать банки с крупными залоговыми подразделениями, где специалист может стать начальником отдела, а если повезет — руководителем управления. Должностной рост залоговика без перемещений в банковской системе не позволяет увидеть альтернативные управленческие модели в залоговой работе. Залоговик, «выросший внутри», осваивает только одну залоговую «школу» и убежден в ее правильности. С другой стороны, построение карьеры за счет постоянной смены места работы также не лучший выбор.

Большинству залоговиков, мечтающих стать знаковыми руководителями залоговой службы, придется поработать в нескольких банках, впитать лучшие практики и в итоге построить залоговую службу под себя, возможно — с нулевого цикла. Эта глава — разговор с кандидатами в руководящий состав о том, как упростить этот путь.

2.1. Первичные алгоритмы настройки работы с обеспечением

2.1.1. Зоны ответственности подразделения по работе с залогами

Вне зависимости от того, предстоит вам возглавить действующую залоговую службу или вы номинированы на позицию руководителя, создающего залоговое подразделение, первым пунктом в вашей работе будет определение функционала залоговиков. Мы обсудили в первой главе базовые принципы работы в залогах, этапы залоговой экспертизы и методы анализа основных типов обеспечения, теперь поговорим в деталях о полной линейке функционала залоговой службы.

Базовый пакет услуг в залоговом сервисе — это участок по оценке стоимости залогов^[69]. Вторая очевидная функция в базовом пакете — залоговая экспертиза и правовой анализ обеспечения (табл. 2.1). Правильный залоговик не должен определять стоимость залога без ответов на вопросы о возможности обращения взыскания, ликвидности залога и анализа правовых рисков, сопутствующих оформлению обеспечения.

Табл. 2.1

Базовый пакет услуг залоговой службы

Функция	Что делает залоговая служба	Как делает и возможные альтернативы
Оценка стоимости обеспечения кредитных продуктов банка	Определяет рыночную, справедливую и залоговую стоимость залога. Обслуживает монопродуктовую линейку (например, в розничном бизнесе — ипотечное кредитование) или все бизнес-линии банка (корпоративный бизнес, малый и средний бизнес, private banking)	<ul style="list-style-type: none">— Самостоятельно, нанимая в штат дипломированных специалистов по оценке.— (или) Сопровождая предоставление услуг по оценке аутсорсинговыми оценочными компаниями.— (или) Обучает оценке сотрудников бизнес-подразделений и

		лимитирует уровень их полномочий с контролем результатов их оценок
<i>Анализ залоговых и правовых рисков</i>	Выявляет особенности гражданского оборота имущества и оформления обеспечительных сделок. Подтверждает полноту права собственности и его легитимность, а также отсутствие ограничений и обременений права. Дает рекомендации по оформлению имущества в залог и минимизации правовых и залоговых рисков. Итоговый продукт — экспертное заключение	— Анализ ликвидности и залоговых рисков — самостоятельно. — Правовая составляющая: а) самостоятельно сопровождает правовой анализ всех видов залогов по принципу case by case; б) (или) привлекает юридическую службу банка по нетиповым видам обеспечения; в) (или) использует карты правовых рисков и базу legal review с периодической актуализацией данных силами юридической службы

Представитель залоговой службы может быть голосующим членом кредитного комитета. В случае положительного решения комитета о выдаче кредитного продукта необходима подготовка, подписание договора залога и постановка обеспечения на внебаланс. Залог недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, залог акций — отражению в реестрах^[70] ценных бумаг, обременение долей участия в уставном капитале общества — нотариальной^[71] регистрации. Все эти операции — «кухня» залоговой службы (табл. 2.2).

Табл. 2.2

«Кухня» залоговой службы

Функция	Что делает залоговая служба	Как делает и возможные альтернативы
Подготовка к	Формирует договор залога к	— Форма договора —

<p>подписанию всех видов договоров залога и постановка на внебаланс бэк-офис</p>	<p>подписанию. Ведет учет предметов залога на внебалансовых счетах банка</p>	<p>согласовывает типовые формы договоров залога, разрабатываемые юридической службой.</p> <p>— Наполнение и визирование договора:</p> <p>а) самостоятельно подготавливает по типовым формам договора залога к подписанию;</p> <p>б) (или) согласовывает проекты договоров залога, подготовленные бизнес-блоком</p>
<p>Регистрация обременений и погашение записей об обременениях</p>	<p>Формирует пакет документов от банка. Сопровождает подготовку пакета документов залогодателя. Подает документы в регистрационные органы ^[72]</p>	<p>— Комплектация пакета документов — самостоятельно либо с привлечением юридической службы и бизнес-блока банка.</p> <p>— Подача/получение документов — совместно с залогодателем либо оформление доверенности от банка для залогодателя</p>

Функционал по мониторингу и переоценке залога возникает по факту предоставления кредитного продукта (табл. 2.3). При неочевидности выгод от него для бизнес-подразделений банка он является важной составляющей обеспечения качества залогового портфеля, исключения замечаний внешних/внутренних аудиторов и проверяющих ЦБ РФ.

Табл. 2.3

Сопровождение залогов

Функция	Что делает залоговая служба	Как делает и возможные альтернативы
<p>Мониторинг залогов</p>	<p>Проводит физические и документарные проверки на основе визуального осмотра</p>	<p>— Самостоятельно, силами специализированного</p>

	и анализа документов бухгалтерского и управленческого учета. По результатам проверок оформляет акты проверки имущества	подразделения либо специалистов, совмещающих функции оценки и мониторинга. — (или) Организует и сопровождает выполнение проверок силами сторонних сурвейеров. — (или) Обучает технике проверок и контролирует сотрудников бизнес-подразделений или экономической безопасности
<i>Переоценка залогов</i>	Проводит ежеквартальную переоценку залогов, используемых для целей расчета РВПС. Результатом переоценки является оформление заключения о переоценке либо актуализация данных в информационной базе с возможностью выгрузки истории и результатов переоценок	— Самостоятельно оформляет заключение о переоценке по каждому договору залога или автоматизирует процесс, осуществляя переоценку в базах данных учета залогового портфеля. — (или) Привлекает для переоценки залогов оценочные компании

В сферу ответственности залоговой службы входит привлечение сторонних организаций/экспертов, компетенциями которых не обладает залоговая служба либо привлечение которых предусматривает законодательство. Наконец, в случае негативных сценариев кредитования залог нужно «превратить» в деньги.

Табл. 2.4

Работа с аутсорсингом и проблемными активами

Функция	Что делает залоговая служба	Как делает и возможные альтернативы
<i>Организация и</i>	Формализует, организует и	

<i>контроль работы контрагентов банка (pledge support)</i>	сопровождает взаимодействие банка с экспертами по судебной экспертизе, независимыми оценщиками, сюрвейерскими компаниями (товарный, морской и строительный сюрвей), страховыми компаниями	<ul style="list-style-type: none"> — Разработка форм договоров о взаимодействии и договоров на конкретные виды работ — совместно с юридической службой. — Формализация требований к контрагентам и формам их отчетов, организация тендеров и подписание договоров, контроль достоверности и качества отчетов — самостоятельно
<i>Работа с проблемными активами</i>	Проводит работы по инвентаризации, транспортировке, хранению и реализации предмета залога	<ul style="list-style-type: none"> — Совместно со службой взыскания задолженности (<i>или</i>) юридическим подразделением и внешними контрагентами банка

Разделение функционала залоговой службы, приведенное на рис. 2.1, важно для последующего выбора организационной структуры. Все функции, не требующие физического присутствия залоговых специалистов, могут быть централизованы и вынесены в регионы с наименьшими затратами на ФОТ^[73]. Функционал, требующий физического наличия специалистов в точках присутствия банка, может быть частично передан сотрудникам кредитного подразделения для минимизации затрат на залоговиков.

Функционал, **требующий** физическое наличие залоговика в банковской точке

- Физический мониторинг залога (здания, оборудование, ТМЦ, транспорт, суда, воздушный транспорт и т. д.)
- Регистрация залога в РОСРЕЕСТРЕ и пр. структурах
- Работа с проблемными активами

Функционал, **не требующий** физического наличия залоговика в банковской точке

- Оценка обеспечения
- Правовая экспертиза залога
- Переоценка обеспечения для целей расчета РВПС
- Документарный мониторинг залога (ценные бумаги, здания, железнодорожный транспорт)
- Нормативное и методологическое сопровождение

Рис. 2.1. Сегментирование функционала залоговой службы

Функционал, который мы обсудили, — это прежде всего реальные люди — ваши сотрудники. Вслушайтесь в переговоры пилотов при взлете или техников при ночном запуске ракеты на Байконуре. В эфире специальные термины, понятные им, уверенные, слегка усталые голоса с интонацией подъема от осознания ответственной и трудной работы. В залогах все поразительно похоже. Слагаемые успеха — это слаженная командная работа, противопоставляемая стрессу от конвейерной работы, коллектив единомышленников, где при должной гибкости есть поддержка твоей позиции по защите интересов банка. Руководителю залоговой службы надо научиться включать, как лампочку, позитивный настрой, быть волевым, и даже жестким, но мыслить категориями «что я как руководитель могу сделать для моей команды и бизнеса, оставаясь честным при экспертизе залога».

Как понять, почувствовать команду, которую вы возглавили? Непременно изучите резюме всех сотрудников. Обратите внимание на степень проработки резюме, качество образования, измеримые достигнутые результаты. Для экспресс-оценки ситуации в залоговой службе мной успешно использовался хрестоматийный SWOT-анализ. Попросите сотрудников заполнить форму, приведенную на рис. 2.2. Единственный совет — не называйте ее этим умным словом «SWOT» и объясните коллегам, что это упражнение — их ценная помощь по вводу вас в курс дела, а не какая-либо проверка.

Сильные стороны залоговой службы	Слабые стороны залоговой службы
---	--

Что нужно усилить/развить/разработать	Риски, которые вы усматриваете в работе
--	--

Рис. 2.2. Форма для SWOT-анализа

Систематизируйте полученную обратную связь и переходите к плану работ по залоговой службе (табл. 2.5). Сформированный план стоит согласовать с куратором и представить сотрудникам. Команда должна понимать дальнейшее развитие. Если же вы «играющий тренер» без команды, то стройный план работ поможет не растеряться перед валом задач.

Табл. 2.5

Форма плана работ по залоговой службе

Мероприятия	Этапы	Состав работ	График выполнения
—//—	—//—	—//—	—//—

Базисом, с которого вам следует начинать «тонкую настройку» службы, будет нормативная база. О наполнении нормативной базы — в следующем разделе.

2.1.2. Нормативное и ресурсное обеспечение залоговой службы

Есть несколько воззрений на то, какими должны быть нормативные документы залоговой службы. Распространена позиция ряда руководителей по отражению только укрупненных блоков работы. В документах намеренно исключается детализация отдельных операций, схем взаимодействия и принципов расчетов. Такой подход действительно облегчает работу в некрупных банках, где коммуникации между подразделениями — это обращение к соседу по кабинету. Рост банка и объема операций залоговой службы при сохранении такого уровня проработки нормативных документов ведет к «понятийному» стилю работы и зависимости системы от конкретных сотрудников.

Другая крайность у залоговых служб федеральных банков — научные тома, аналоги Большой советской энциклопедии, детализирующие каждую операцию. Безусловно, они хороши, но есть

две проблемы — актуализация и сопровождение такой нормативки ресурсозатратны, и, что более печально, их не читают.

Как технологу мне близки модификации этих двух воззрений:

- Mod. № 1. Каждый участок залоговой работы описывается отдельным детализированным нормативным документом, что позволяет избежать работы с «томами».
- Mod. № 2. Создание «сквозного» документа, схематично описывающего все участки работы со ссылками на раскрывающие детальные регламенты по каждому участку. В приложение «сквозного» документа выносят карты-схемы, пошагово визуализирующие бизнес-процессы залоговой службы.

Теперь об этом по порядку.

Положение о залоговой службе и ее структурных подразделениях

«Удостоверением личности» залоговой службы, позволяющим идентифицироваться в структуре банка и отразить правила взаимодействия с другими службами банка, является Положение о залоговой службе (далее — Положение). Этот документ, как и положения по всем структурным подразделениям (отделы, управления), входящим в залоговую службу, создается первым. Состав сведений и структура Положения приведены в табл. 2.6.

Табл. 2.6

Состав сведений и структура Положения о залоговой службе

Раздел	Комментарии
Сокращения, нормативные ссылки	Расшифровка и полные определения используемых сокращений и терминов. Реквизиты внешних и внутренних нормативных документов, используемых в Положении
Общие положения	Указывается иерархическая подчиненность сотрудников в залогах, руководитель и куратор службы в руководстве высшего звена (вице-президент / зам. председателя правления). Определяются уровни полномочий принятия решений, законодательные и нормативные документы, которыми руководствуется служба

Задачи	Исчерпывающий перечень решаемых профессиональных задач
Организационная структура службы	Сведения о структурных/бесструктурных подразделениях в составе залоговой службы. Порядок вступления в должность и освобождения от должности руководителя службы. Общие правила формирования штатного расписания и расчета численности службы
Функции и процедуры	Закрытый перечень функций, осуществляемых службой при решении задач, в том числе в разрезе каждого из подразделений, входящих в службу. Процедуры, обязательные к исполнению в соответствии с общепанковскими правилами внутреннего контроля и т. п.
Права	Описание предоставленных работникам службы прав в рамках должностных задач. Дополнительные права и полномочия руководителя службы
Ответственность	Формы ответственности и взысканий у работников службы
Взаимодействие	Краткое определение круга вопросов и перечень внутрибанковских подразделений, с которыми взаимодействует залоговая служба. Полномочия и цели рабочих контактов со сторонними организациями
Контроль за деятельностью	Формы контроля и должностные лица / подразделения банка, уполномоченные осуществлять аудит деятельности службы
Показатели оценки работы	Критерии определения качества работы службы и описание их измерения. Правила и периодичность отчетности
Лист изменений и рассылки	Свод нормативных изменений: версия документа, характер изменений, дата. Контролируемые экземпляры документа, место хранения, ответственные лица

Должностная инструкция залоговика. Что внутри?

Руководители залоговых служб обыкновенно используют должностные инструкции, разработанные кадровой службой, и не уделяют должного внимания доработке унифицированной формы. Для исключения трудовых споров рекомендую учесть специфику залоговой работы в должностных инструкциях. Значимые в залогах моменты выделены в табл. 2.7.

Табл. 2.7

Значимые в залогах моменты должностной инструкции

Раздел	Комментарии
Общие положения	<p>Должностной уровень поста работника^[74]; порядок назначения на должность и освобождения от занимаемой должности; иерархичное подчинение работника; сотрудники/подразделения, находящиеся в прямом и функциональном подчинении работника; лица, выполняющие обязанности работника во время его отсутствия (отпуск, служебная командировка, отсутствие по листу нетрудоспособности); нормативные и законодательные документы, которыми руководствуется работник; на основании решения каких лиц / коллегиальных органов работник осуществляет деятельность; <i>участие работника в коллегиальных органах банка, наличие материальной ответственности</i></p>
Квалификационные требования ^[75]	<p>Требования к образованию (среднее/высшее/специальное) и к профилю образования / наличию ученой степени. Стаж работы на аналогичной должности и на руководящих позициях. Развернутые требования к профессиональным знаниям и навыкам. Уровень самостоятельности принятия решений</p>
Должностные обязанности	<p>Круг должностных обязанностей работника; контролируемые подразделения и процедуры; <i>удаленный/разъездной характер работы; требования к конфиденциальности и сохранности служебной информации, соблюдению корпоративной культуры и этики</i></p>
Права	<p>Представленные работнику права в рамках выполнения им должностных задач и обязанностей. Отражается наличие права подписи и принятия управленческих решений. <i>Перечень информационных ресурсов банка (электронные ресурсы, включая базы данных ограниченного доступа и документарные формы), доступ к которым работнику разрешен</i></p>
Ответственность и оценка деятельности ^[76]	<p>Отражается перечень действий и процедур, за которые несет ответственность работник залоговой службы. <i>Предусмотренные формы взысканий. Показатели оценки деятельности работника, методика и календарные периоды оценки</i></p>
Внешние и внутренние коммуникации	<p>Перечень служб банка и внешних организаций, с которыми взаимодействует работник. Вопросы, по которым допускаются коммуникации</p>
Условия работы	<p>Обеспечение рабочего места. <i>Наличие служебного транспорта, сотовой связи. Характер командировок.</i> Ссылка на Правила внутреннего трудового распорядка</p>

Должностные инструкции оформляются не на конкретного сотрудника, а на штатную должность, в том числе и на вакантные позиции.

Ресурсная база залоговой службы

Залоговой службе для эффективного решения функциональных задач требуется набор ресурсов. На рис. 2.3 приведена иллюстрация ресурсного обеспечения функционала залоговой службы банка.

Последовательность обеспечения ресурсами обозначена цифрами. Схема отражает идеальную модель.

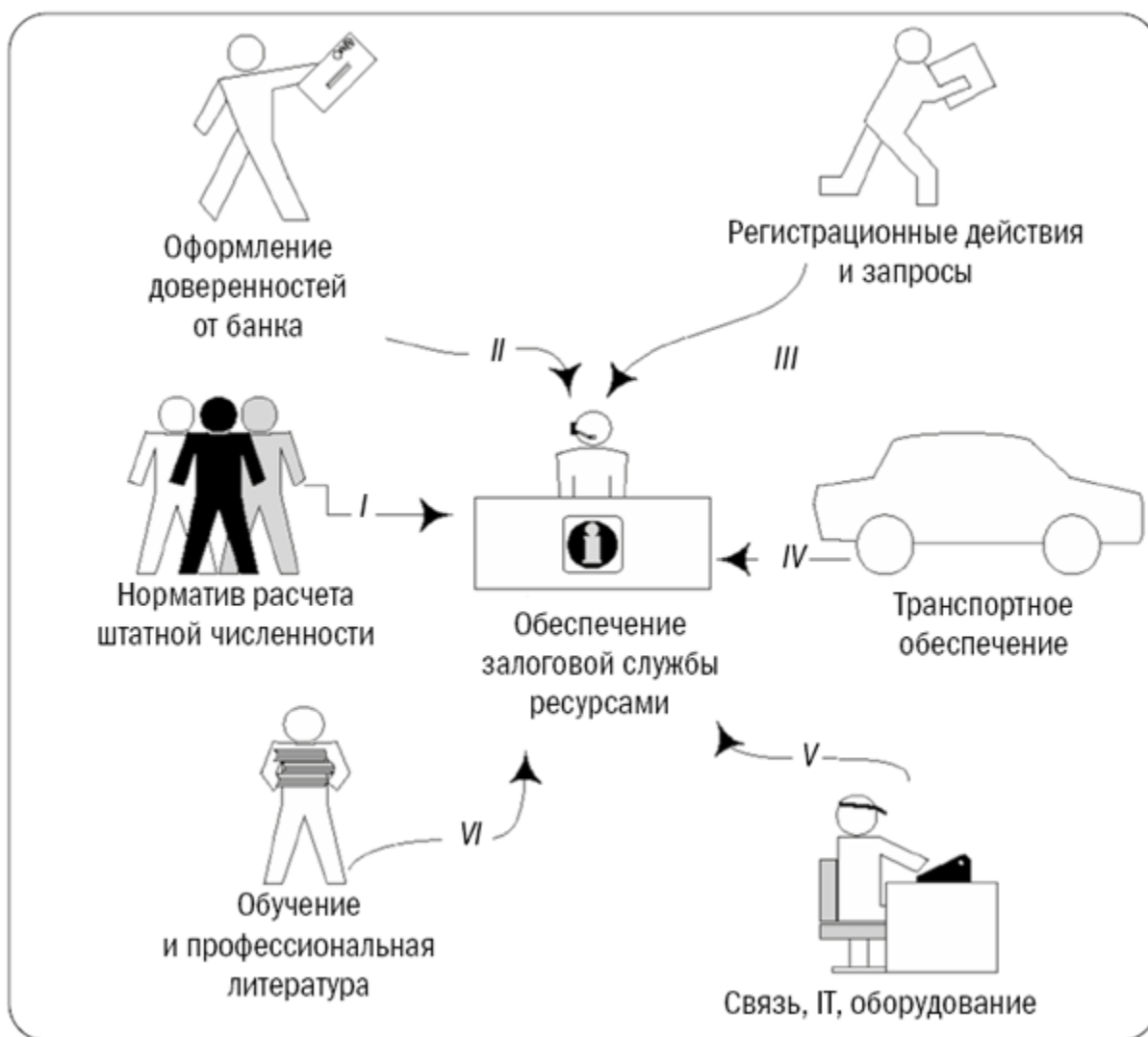


Рис. 2.3. Ресурсное обеспечение функционала залоговой службы банка

Разрыв шаблона происходит, когда менеджер, встраивая в кредитный процесс залоговые процедуры, понимает, что уже на старте требуются экспертные заключения и зарегистрированные договора залога, а ресурсами для решения этих задач он не обеспечен.

Возможные решения таковы:

- Договариваться с работодателем о запуске залогового сервиса после предоставления минимально достаточного набора ресурсов и тестирования готовности залоговой службы (так работают «правильные» западные банки).
- Входить в банк с командой высококлассных специалистов, которые возьмут на себя основную нагрузку при запуске залоговой работы, либо изыскать возможность изучить резюме действующих сотрудников для анализа готовности команды к созданию и обслуживанию требуемых бизнесом изменений.
- Фиксировать ковенант затрат на залоговую службу 1–3% в стоимости кредитной фабрики.

Реальный мир зачастую требует «сначала работать, а потом думать», поэтому руководитель залоговой службы вынужден начинать с оформления сотрудникам доверенностей от банка. Шаблон для оформления доверенности приведен в [Приложении 15](#). Норматив расчета штатной численности, к сожалению, внедряется после значительного периода работы службы и набора статданных^[77]. Обеспечение транспортом для проведения проверок залога — головная боль руководителя. Решением может быть распоряжение, закрепляющее транспортные средства за залоговой службой, либо договора с сотрудниками о компенсации за использование личного автотранспорта в служебных целях. Согласно такому договору банк компенсирует амортизацию авто и затраты на бензин исходя из зафиксированного километража^[78].

При разработке бюджета залоговой службы руководителю необходимо рассчитать исходя из состава залогового портфеля, планов по его росту и периодичности проверок затраты на получение выписок из регистрационных органов (ЕГРП, ЕГРЮЛ, реестры акционеров, справки ГВЦ ОАО «РЖД» и т. д.) и объем средств для оплаты

госпошлин при регистрации обременений объектов недвижимого имущества.

Приказы о выделении средств на закупку программного обеспечения (например, база данных WinNER — <http://baza-winner.ru>, для оценки недвижимости в Московском регионе), профессиональную литературу (например, аналитический бюллетень RWAY — <http://rway.ru>), фотоаппараты и многофункциональные устройства (МФУ) позволят повысить качество и скорость залогового сервиса. Следует подумать и над бюджетированием средств для актуализации знаний залоговиков, это затраты на семинары по изменениям в залоговом законодательстве и передовым технологиям работы.

Функциональные нормативы

Идеология нормативной базы в залогах хорошо характеризуется принципом разумной достаточности и соответствия моментным требованиям моделей кредитования.

В моей практике была ошибочной попытка внедрения в банке первой сотни нормативных наработок из федерального банка. Помимо отсутствия должной квалификации у сотрудников, через короткий период я понял, что отточенные в корпоративном бизнесе технологии залоговой экспертизы не работают при потоковом кредитовании (розница, малый и средний бизнес).

Любые, даже идеально написанные нормативные документы не могут быть в стагнэ. Меняется законодательство и IT-платформы, появляются новые модели управления. Бизнес-процессы залоговой службы должны минимум раз в год оцениваться на эффективность.

В табл. 2.8 и 2.9 отражены основные нормативные документы залогового подразделения и их содержание.

Табл. 2.8

Основные нормативные документы залогового подразделения

Наименование документа	Содержание
Положение о залоговом	Краткое описание всех участков работы залоговой службы с указанием ссылок на детализирующие документы. Генеральная

Блок «Залоговая экспертиза»

Наименование документа	Содержание
Порядок по оценке и экспертизе залогов	<ul style="list-style-type: none"> — Общие положения (какие кредитные программы регулирует документ, на кого возложен контроль за его актуализацией и применением); — термины и определения (свод сокращений и определений, используемых в порядке) (1) [79];
	<ul style="list-style-type: none"> — нормативные ссылки (законодательство РФ и внутренние нормативные документы, используемые в порядке) (2); — область применения, входы и выходы процесса (какие подразделения банка руководствуются документом, какие заявки/обращения/процедуры нужны для инициации процесса и его конечные продукты) (3); — перечень имущества, рассматриваемого банком в качестве залога, не рекомендованного к залого, и имеющего законодательные ограничения по оформлению в залог; — ставки залоговых дисконтов в зависимости от вида обеспечения, кредитной программы и методы их расчета; — правила подачи заявок, сроки и этапы залоговой экспертизы; — правила формирования пакетов документов для залоговой экспертизы и для досье; — технологии установления ограничений и обременений имущества (прав); — методы оценки стоимости и ликвидности имущества, передаваемого в залог; — особенности взаимодействия подразделений и проведения залоговой работы при различных программах кредитования; — правила согласования договоров залога и проектов решений кредитных комитетов банка; — методика переоценки заложенного имущества и учет ее результатов; — порядок работы залоговой службы при погашении кредитного продукта и выводе обеспечения; — взаимодействие подразделений банка при регистрации обременений; — правила ведения залогового портфеля, формирования статистики и отчетности;

	<ul style="list-style-type: none"> — типовые формы документов (заявки на экспертизу, экспертные заключения, формы для статданных и залогового портфеля, документы залогодателя по товарным остаткам и подтверждению отсутствия обременений); — пошаговые бизнес-карты всех вышеуказанных процессов (4)
Порядок первичного осмотра и мониторинга залогов	<ul style="list-style-type: none"> — Общие положения мониторинга залогов (правила выборки, полномочия, взаимодействие подразделений банка); — документы, запрашиваемые для целей мониторинга залогов; — назначение и технология первичного осмотра обеспечения; — правила формирования графика мониторинга; — методы проведения мониторинга по видам имущества (материальные/нематериальные активы); — правила отражения результатов мониторинга, хранения актов проверок и документов, представленных при мониторинге
Карты правовых и залоговых рисков	<ul style="list-style-type: none"> — Общий каталог рисков банка, возникающих при заключении обеспечительных сделок и несущих кредитный риск (наименование риска и его код); — детализированный реестр рисков (код риска и его описание; правовой анализ, последствия наступления риска, классификация риска, рекомендации и полномочия при принятии риска)

Нормативное отражение документооборота с элементами функционала бэк-офис во втором блоке. Дополнительно отражаются правила работы в АБС ЦФТ и в IT-платформах.

Табл. 2.9

Нормативное отражение документооборота с элементами функционала бэк-офис. Блок «Поддержка залоговой работы»

Регламент приемки и выдачи ПТС/ПСМ	<ul style="list-style-type: none"> — Взаимодействие подразделений банка при первичном приеме ПТС/ПСМ; — процедуры приемки заявления от клиента, передачи ПТС/ПСМ в хранилища банка, учета ПТС/ПСМ на внебалансовом учете; — технология вывода/замены ПТС/ПСМ и принятия решения; — контроль обращения ПТС/ПСМ; — формы заявлений, доверенностей, договора хранения оригиналов ПТС/ПСМ, договора выдачи банком ПТС/ПСМ с условием возврата 		
Формы	<i>Недвижимость:</i>	<i>Движимое</i>	<i>Нематериальные</i>

договоров залога	<ul style="list-style-type: none"> — здания/помещения, сооружения и земельные участки на праве собственности/аренды; — земельные участки; — имущественные комплексы; — воздушные, морские/ речные суда 	<p><i>имущество:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — автомобили и самоходные машины; — оборудование, в том числе технологические линии; — товары в обороте (ТМЦ) 	<p><i>активы:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — акции и облигации; — векселя — заклад; — доли участия в УК; — права требования; — исключительное право на товарный знак
------------------	--	--	---

Нормативные документы по взаимодействию залоговой службы в своей вертикали (региональные подразделения) и с внешними организациями приведены в табл. 2.10.

Табл. 2.10

**Нормативные документы по взаимодействию залоговой службы в своей вертикали и с внешними организациями.
Блок «Внутренние и внешние коммуникации»**

Регламенты взаимодействия с контрагентами	<ul style="list-style-type: none"> — Требования к независимым оценщикам, сюрвейерам, организациям по судебной экспертизе (требования, установленные законодательством и изложенные в рекомендациях АРБ РФ); — этапы рассмотрения вопроса об организации взаимодействия и проведения переговоров; — порядок оценки возможности взаимодействия (подразделения банка, этапы и правила проверки контрагента); — правила принятия решений и оформления договорных отношений; — процедуры сопровождения работ контрагента (требования к содержанию отчетности и методам оценки/проверки/экспертизы); — правила хранения досье, мониторинг взаимодействия; — формы договоров о взаимодействии и на конкретные виды работ
Регламент организации и	<ul style="list-style-type: none"> — Технология взаимодействия подразделений банка в рамках

<p>контроля залоговой работы в региональной сети</p>	<p>лимитов самостоятельной работы залоговых филиалов (методика расчета ЛСР ЗСФ [80]; порядок присвоения/отзыва/пересчета ЛСР; стоп-показатели ЛСР; правила подготовки экспертных заключений в лимитах ЛСР и при превышении ЛСР);</p> <ul style="list-style-type: none"> — правила проведения проверок работы ЗСФ (формы отчетности ЗСФ; принципы формирования контрольных выборок; порядок проведения плановых и выездных проверок, оформление их результатов); — содержание и правила ведения электронного залогового досье; — санкции за нарушения залоговых технологий; — правила утверждения в должности и обучения залоговых специалистов (методика расчета норматива численности ЗСФ; технология согласования кандидатов при оформлении в штат; этапы обязательного обучения и повышения квалификации сотрудников); — правила аллокации затрат ЗСФ
<p>Регламент по работе с проблемными активами залоговой службы [81]</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Взаимодействие подразделений банка при организации работ по проблемным активам; — правила организации мероприятий по сохранности и перемещению залогового имущества по проблемным активам; — технология оценки/переоценки/мониторинга залогов по проблемным активам; — процедуры работы с залоговым имуществом по проблемным активам, находящимся на балансе банка (по видам имущества); — мероприятия по реализации залогового имущества: досудебная/внесудебная стадия, стадия банкротства, реализация с торгов в исполнительном производстве, реализация с баланса банка; — правила организации досье на залоговое имущество по проблемным активам и отчетности залоговой службы

Обеспечить доступность и аналитичность нормативной базы залоговой службы и банка в целом позволяет электронный реестр. Форма реестра представлена в табл. 2.11. Реестр размещается на общедоступном для сотрудников службы сервере. Документы подразделяются по категориям доступа (общедоступные и ограниченного доступа).

Форма реестра

Рег. номер и год выпуска		Категория доступа электронной версии	Наименование документа	Введен в действие		Примечание	Владелец процесса
				№	дата		
1	2	3	4	5	6	7	8
Б. ГАЛ-11	2013	Полный	Положение о залоговой политике (<i>гипер-ссылка</i>)	1214	04.02.13	Действует с изменениями, утвержденными приказом № 2-ИК — от 09.15.2013	Департамент по работе с залогами

2.1.3. Не будь в танке, или PR-политика залоговой команды

*If I was down to my last dollar,
I'd spend it on public relations*^[82].

Bill Gates, Microsoft

Функционал службы определен, залоговики обеспечены ресурсами, необходимыми для работы, и даже утверждены нормативные документы, но работа не идет. Клиентские подразделения вместо корректно оформленных заявок и сканов нужных документов засыпают e-мейлами с требованиями выполнить оценку залога в срок «вчера» или вообще выносят вопросы на кредитный комитет без заключений залоговой службы. Ваши сотрудники работают «без огонька». Руководство банка с трудом вспоминает словосочетание «залоговая служба».

Причина таких явлений — политика «черного ящика». В залоговую службу могут поступать запросы, в ответ — получаться экспертные заключения, но никто толком не знает, что делают залоговики в банке, как это делается и, главное, чем конкретно их подразделению полезен залоговый сервис.

Есть набор инструментов, которые помогут.

Организация внутренних коммуникаций

Внутрикорпоративные интернет-порталы достаточно распространены. Обратитесь в IT-службу с просьбой создать внутрибанковскую интернет-страницу залоговой службы. Задача такой интернет-страницы — вести за вас диалог-разъяснение с вашими сотрудниками и внутренними подразделениями банка. Информационное наполнение страницы в табл. 2.12.

Табл. 2.12

Наполнение интернет-страницы

Наименование блока	На какие вопросы отвечать	Наполнение
Ответы на наиболее частые вопросы	За какие участки работы в банке отвечает залоговая служба в головном офисе и в регионах?	Таблица с наименованием функции и залоговых продуктов в разрезе каждой из обслуживаемых службой кредитных программ
	Кому и как направить запрос на экспертизу залога? Какие документы нужны? Какой срок выполнения?	Штатный состав залоговой команды. Таблица с лицами, ответственными за обработку запросов, контакты, сроки выполнения и формы заявок. Файл с перечнем документов
	Какое имущество банк рассматривает в качестве залога, а какое нет?	Файл с соответствующей информацией, в том числе виды имущества, не рекомендованные к залому и законодательно ограниченные
	Какими нормативными документами руководствуется служба?	Перечень нормативных документов с их реквизитами

Результаты работы, изменения, внешние коммуникации	Что сделала залоговая служба за последний квартал, полугодие, год?	Презентации с отчетами по итогам работы: выполненные проекты (изменения в методологии, внедрение нормативных документов, обучающие материалы, IT-автоматизация), статданные (изменение штата, динамика залогового портфеля, количество выполненных заявок и мониторингов, в том числе на одного специалиста, анализ соблюдения нормативных сроков выполнения заявок), запланированные мероприятия и ожидаемые результаты
	Какие изменения в нормативных документах?	Свод изменений с указанием реквизитов документов и ссылки на измененные пункты, страницы
	Как организовать взаимодействие с независимыми оценщиками/ сюрвейерами/ экспертами по судебной экспертизе и т. д.?	Памятки по взаимодействию: случаи, когда требуется привлечение сторонней компании, формы запросов на организацию взаимодействия, ответственные лица, сроки выполнения, бизнес-карты процесса
Обучающие материалы	Подблочки: оценка, переоценка, правовой анализ, мониторинг, работа с программным обеспечением	Файлы с ответами на типовые вопросы по применению нормативных документов. Примеры заполненных экспертных заключений, актов проверок, заключений о переоценке. Презентации по правилам заполнения заключений и актов залоговой службы, print-screen примеров работы с программами. Базовые обучающие курсы по правилам работы с залогами в банке (правовой анализ, техника мониторинга, практика работы с IT-программами, оценка и анализ обеспечения). Legal review по типовым правовым ситуациям оформления имущества в залог и сопутствующих залого имущества рискам. Разъяснения по взаимодействию с Росреестром и прочими регистрирующими госструктурами

Созданный интернет-ресурс сам по себе работать, конечно, не будет. Правильной поддержкой внутренней интернет-страницы станет регулярная практика встреч с бизнес-подразделениями для получения обратной связи по качеству сервиса залоговой службы и выяснения их бизнес-потребностей. Формируя комфортный для бизнеса залоговый сервис, важно сохранить позицию службы по защите интересов банка и не сделать из залоговиков инструмент для «рисования нужных цифр».

Результаты обработки обратной связи от бизнес-лидеров, обзоры всех изменений в технологиях залоговой работы и в нормативных документах, созданные обучающие материалы и разъяснения должны находить место на интернет-странице и дополнительно рассылаться руководителям подразделений, с которыми вы взаимодействуете.

Информационную среду внутри службы формируют еженедельные совещания с менеджерами структурных подразделений службы, видеоконференции^[83] с региональными залоговиками, обучающие материалы и внутренние тренинги.

Для проведения видеоконференций региональная сеть разбивается на блоки. Назначаются кураторы блоков, ответственные за связь с региональными сотрудниками. Расписание видеоконференций вносится в виде напоминаний в календарь Microsoft Outlook или в иную аналогичную программу. Обсуждаются вопросы, изложенные в табл. 2.13. По аналогичной схеме проходят совещания в головном офисе.

Табл. 2.13

Вопросы для видеоконференций

Что обсуждается	Как докладывается
Статистика заявок/обращений за неделю (по блокам: оценка/ переоценка, регистрация залогов)	Количество и вид поступивших/выполненных заявок, шт. Наличие и причины нарушений нормативных сроков выполнения заявок
Наличие проблемных зон в бизнес-процессах, вопросы по проблематике конкретного проекта	Краткое изложение вопроса, предлагаемые пути решения, сопутствующие риски
Выполнение графика мониторинга	Процент выполнения плана проверок.

Видео на основе обучающих презентационных материалов позволяет массово обучать сотрудников бизнес-подразделений и в наглядной форме доводить до региональных сотрудников изменения в технологиях работы. В то же время базовые обучающие курсы, такие как «Введение в правила залоговой работы», для сотрудников лучше проводить в очной форме. Внутренние тренинги и «летучки» по анализу рабочих кейсов — это тоже вид внутренних коммуникаций, обеспечивающий успешную работу.

Обучающие тренинги для залоговиков должны включать не только материалы по профессиональным компетенциям. Задача руководителя — организовать или самостоятельно провести тренинги по управлению проектами, искусству ведения переговоров (переговоры с заемщиками/залогодателями, выступления на кредитных комитетах, защита экспертных заключений, переговоры с бизнес-подразделениями банка), управлению конфликтами, тайм-менеджменту, мотивации и подбору персонала.

Впрочем, все вышеизложенное можно не делать. Сэкономите средства и силы. Единственное — не забывайте, что основным конкурентным преимуществом залоговых служб в современном банкинге является человеческий ресурс, и если он не «прокачанный», то вы проигрываете.

Популяризируем профессию

Донести информацию о результатах работы позволяет новостной блок на интернет-странице залоговой службы, использование внутрибанковской новостной рассылки или внутрикорпоративное издание. Упоминание заслуг конкретных сотрудников — неплохой инструмент мотивации. Разумеется, эффективность такой мотивации зависит от конкретного мотивационного типа^[84], но бесконечно использовать материальную составляющую не получится.

Нематериальной мотивацией сотрудников и инструментами донесения результатов работы на общепанковском уровне могут быть публикации, выполненные совместно с сотрудниками, в банковских

изданиях^[85] и создание корпоративного видео. В качестве примера приведу видеofilm, созданные залоговой службой Банка «Открытие» по итогам 2011–2012 годов^[86].

Внешняя информационная политика

В общем случае публичные сайты банков не предусматривают единого раздела для информирования клиентов о правилах работы с залогами. Есть разрозненные блоки, содержащие информацию по залоговой тематике, наполнение которых относится к компетенции залоговой службы.

Например, информация о требованиях к залому включается в условия кредитного продукта. Помимо типовых условий (профиль заемщика, форма кредита, срок, предельная сумма, процентная ставка и т. д.), указывают виды имущества, которые банк готов рассматривать в качестве залога, и требуемый по залому пакет документов. В этом же разделе при необходимости привлечения сторонних компаний (например, независимых оценщиков, сюрвейеров, строительных экспертов) приводится перечень организаций/лиц, взаимодействующих с банком, требования к таким организациям и процедура оформления с банком договорных отношений.

Для клиентов-залогодателей возможно размещение информационных памяток по периодичности мониторинга залога, формам^[87] требуемых при проверках залога документов, процедурам замены обеспечения, обороту ПТС/ПСМ.

В отдельный информационный блок^[88] на публичном сайте банка выносится информация о продаже залогового имущества по проблемным кредитам. Структура такого блока в табл. 2.14. Дополнительно указывают наличие льготных кредитных программ банка под покупку предметов залога, возможность переуступки долга.

Табл. 2.14

Информация о продаже залогового имущества по проблемным кредитам

Раздел информационного блока	Наполнение раздела
Категория залога (для каждого вида	Спецтехника, легковые авто,

имущества предусматривают отдельный раздел и возможность поиска по заданным параметрам)	коммерческий транспорт, оборудование, коммерческая недвижимость, жилая недвижимость, земельные участки и т. д.
Регион местонахождения залога (с возможностью фильтрации по региону, городу)	Адрес местонахождения залога, карта в случае недвижимости
Информация о залоге	Фото, краткое и полное описание, идея цены, контактная информация.

Размещение на публичном сайте информации о технологиях работы с залогами, в том числе методы оценки обеспечения и величины применяемых залоговых дисконтов, не практикуется.

2.2. Организационная структура

2.2.1. Вариативность уровней автономности залоговой службы

Место залоговой службы в организационной структуре банка многовариативно. Мне удалось поработать как в составе самостоятельных залоговых служб, то есть замкнутых на топ-менеджмент банка, так и в залоговых командах, включенных в различные подразделения. В последнем случае залоговиков вводят в состав бизнес-блока (клиентские, кредитные подразделения) либо в блок поддержки (риски, экономическая безопасность, юристы).

Включение отдельных сотрудников или залогового отдела в состав более крупной службы оправданно. Но если залоговая служба имеет несколько структурных подразделений в головном офисе и в филиалах, то верным решением будет отдельная организационная вертикаль. Безусловно, большинство руководителей залоговых служб проголосуют за независимую оргструктуру.

В сферу контроля куратора (вице-президент / заместитель председателя правления) выделенной залоговой вертикали может дополнительно входить в принципе любая ^[89] служба из состава блоков поддержки и бизнеса. Главное для залоговиков — чтобы куратор мог разумно учитывать в работе планы банка по наращиванию кредитного портфеля и приемлемое риск-политикой качество залогового портфеля. Детали достоинств и недостатков работы залоговиков в составе других банковских подразделений и в качестве самостоятельной службы см. в табл. 2.15–2.17.

Табл. 2.15

Залоговая служба — самостоятельное подразделение

Плюсы	Минусы
<ul style="list-style-type: none">— Независимость залоговой экспертизы.— Адаптивная либо консервативная модель оценки залогов.	<ul style="list-style-type: none">— Опасность «скатывания в оценку ради оценки», то есть залог идеален, а то, что у банка нет бизнеса, — не важно.

<ul style="list-style-type: none"> — Мультифункциональный сервис на основе потребностей бизнес-подразделений 	<ul style="list-style-type: none"> — Временной лаг при учете изменений внешней бизнес-среды банка. — Риск избыточного качества залоговой работы не обоснованного потребностями кредитной модели банка
---	---

Основное достоинство независимой залоговой вертикали — возможность донесения до уполномоченных лиц банка результатов объективной экспертизы залога. Руководитель выделенного в отдельную службу залогового подразделения должен обладать развитыми лидерскими и управленческими качествами для выстраивания диалога на равных с бизнес-подразделениями.

Табл. 2.16

Залоговая служба в составе бизнес-блока

Плюсы	Минусы
<ul style="list-style-type: none"> — Клиенто-ориентированная залоговая политика. — Минимальное время реагирования на изменения внешней бизнес-среды банка. — Ускорение процесса кредитования 	<ul style="list-style-type: none"> — «Рисование» комфортных для бизнес-блока стоимостей и выводов. — Декларация залоговой работы без ее реального осуществления^[90]. — Отсутствие системной залоговой политики, ориентация на сиюминутные потребности

Ввод сотрудников по работе с залогами в состав кредитующих подразделений разумен в случае агрессивной^[91] кредитной политики банка. В остальных случаях сочетать планы по наращиванию кредитного портфеля и бонусно-ориентированную модель работы с духом залоговой работы крайне сложно.

Табл. 2.17

Залоговая служба в составе служб поддержки

Плюсы	Минусы
<i>Риск-подразделение</i>	
<ul style="list-style-type: none"> — Интеграция залоговой работы в 	<ul style="list-style-type: none"> — Научнообразный подход к работе с

<p>риск-стратегию банка.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Учет в повседневной залоговой работе стратегических целей банка 	<p>залогами (методологический уклон, оценка залога по аналогии с принципами работы независимых оценщиков).</p> <ul style="list-style-type: none"> — Отсутствие работы в «полях», ослабление практических навыков работы с конкретными видами имущества
<p><i>Экономическая безопасность (ЭБ), юридическая служба, бэк-офис, Collection</i></p>	
<ul style="list-style-type: none"> — Трудовая дисциплина (ЭБ). — Сильные навыки правовой экспертизы и написания заключений (юристы). — Ускорение работы за счет учета потребностей по подготовке обеспечительной документации на этапе выполнения экспертных заключений (бэк-офис) 	<ul style="list-style-type: none"> — Недостаточная степень понимания экономической (<i>и/или</i>), правовой (<i>и/или</i>), риск-составляющей залоговой экспертизы (ЭБ, бэк-офис, юристы). — Конфликт интересов — взаимосвязь оценивающего и реализующего залог подразделений (Collection). — Излишняя консервативность залоговой политики (ЭБ, Collection)

2.2.2. Модели организационных структур

Организационная структура залоговой службы формируется в зависимости от вида обслуживаемых кредитных программ, объема и типа выполняемых залоговых операций, количества точек присутствия банка, места залоговой службы в организационной структуре банка. Отсюда выбранная единожды организационная структура не может быть оптимальной константой. При изменении бизнес-среды необходимо уметь менять «боевое построение».

Линейная организация работы — классическая и простейшая модель (рис. 2.4). Используется при незначительном объеме бизнеса в банке. Подходит для самостоятельных залоговых служб на этапе *greenfield project*, но наиболее используется при включении залоговиков в более крупные подразделения банка. Позволяет быстро реагировать на запросы бизнес-блока и решать задачи без бюрократических процедур. Затраты банка на создание или «сворачивание» такой структуры минимальны.

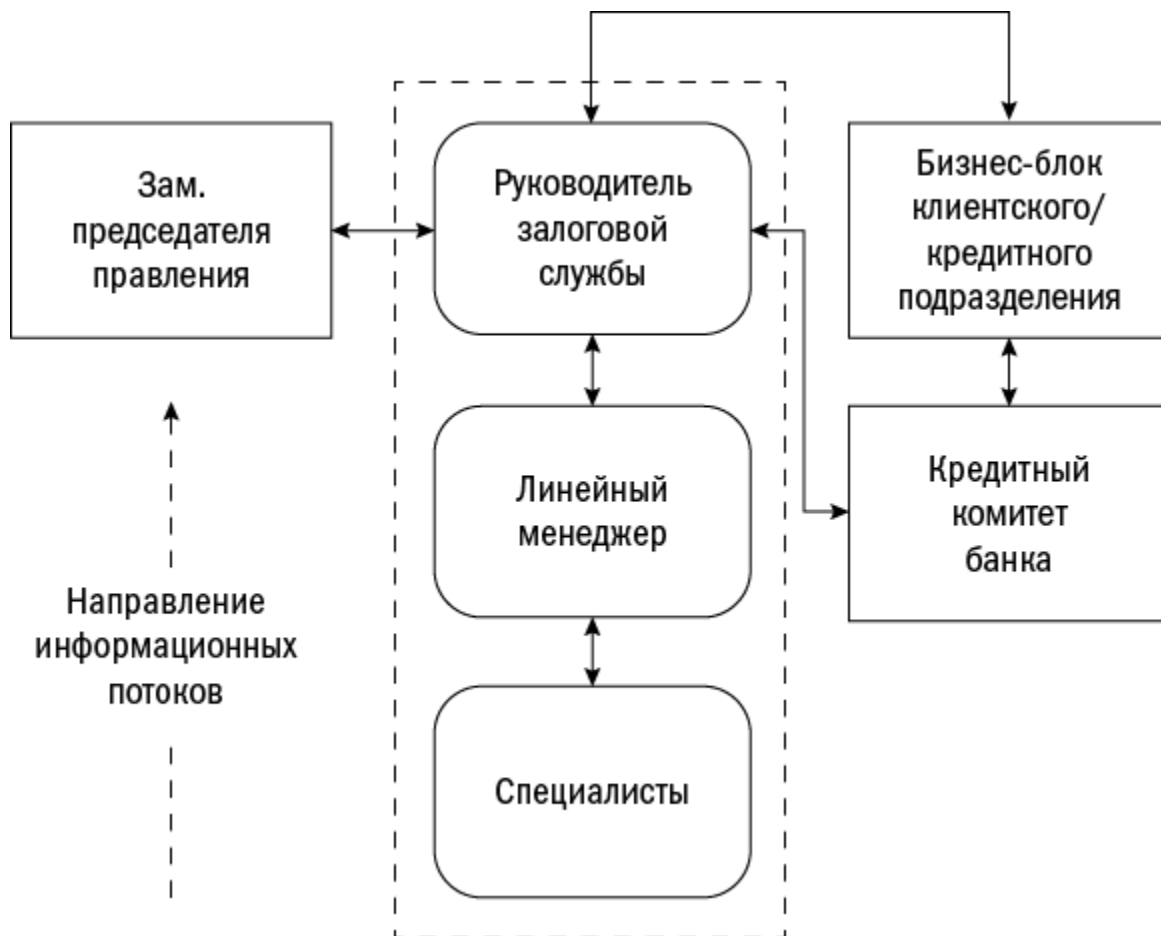


Рис. 2.4. Линейная организация структуры залоговой службы

Информационные потоки в линейной структуре замыкаются на руководителя службы, наличествует риск зависимости системы от конкретного работника. В случае резкого увеличения объема задач отсутствуют резервы для их выполнения. Каждый сотрудник, как правило, работает на пределе функциональных возможностей. Структуре свойственно выполнение однородных операций. При высокой степени автоматизации работы залоговая служба с подобной структурой способна обрабатывать значительный объем операций при розничном кредитовании. Линейной оргструктуре не свойственно решение проектных задач и разработка новых технологий.

Для независимой залоговой вертикали, осуществляющей полный цикл этапов залоговой экспертизы^[92] и представленной в нескольких территориальных точках, подойдет горизонтальная организация структуры (рис. 2.5). Бизнес-блоку эта модель комфортна решением

всех вопросов по залогах в одной точке. Практика использования данной оргструктуры сформирована в большинстве федеральных банков на этапе становления залоговых служб в РФ (1998–2003 гг.).

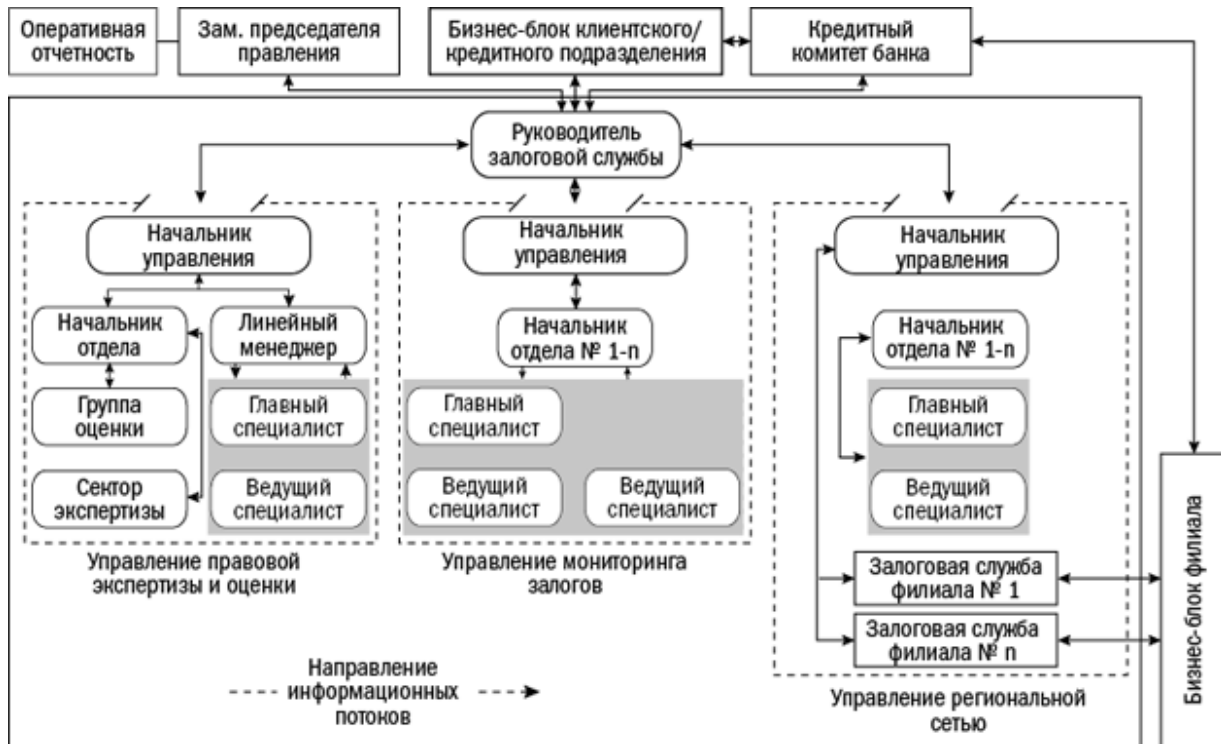


Рис. 2.5. Горизонтальная организация структуры залоговой службы

Уязвимое место горизонтальной структуры в залогах — крайняя централизация системы управления. Все информационные потоки по-прежнему замкнуты на руководителя службы. Если в линейной структуре это позволяло мгновенно реагировать на запросы, то здесь формирует проблемную зону. Объем операций значителен, а возможности одного человека ограничены.

Для горизонтальной структуры типичен харизматичный руководитель с сильными лидерскими качествами и слабые менеджерские навыки линейных руководителей. В случае «обезглавливания» службы высок риск потери управляемости, раздробления и утраты профессиональных компетенций.

Руководство региональной сетью в горизонтальной оргструктуре осуществляется с помощью профильного подразделения. Система управления регионами линейна. Залоговые сотрудники в филиалах могут оформляться в штат головного офиса для исключения местного

влияния на профессиональную позицию. Более распространено административное подчинение залоговиков филиалу, а функциональное — головной залоговой службе. Уровень автономности региональных залоговых служб в горизонтальной оргструктуре зависит от степени «зрелости»^[93] головной залоговой службы и экономической ситуации. Система регионального управления — это первое, что нужно менять в горизонтальной оргструктуре при разрастании региональной сети. Причина в пресловутом ограничении возможности обработки региональных информационных потоков.

Ускорить информационные потоки в региональной сети и исключить разрастание затрат на дорогих специалистов в головном офисе позволяет хабовая организационная структура (рис. 2.6). Модель может предусматривать частичную передачу функционала залоговой службы головного офиса по контролю качества работы в хабовые филиалы. В этом случае приоритетом для головной службы становится административный функционал и методологическая поддержка. Альтернативная цель — сокращение объема работ в головном офисе, что достигается увеличением лимитов самостоятельной работы в хабовых филиалах.

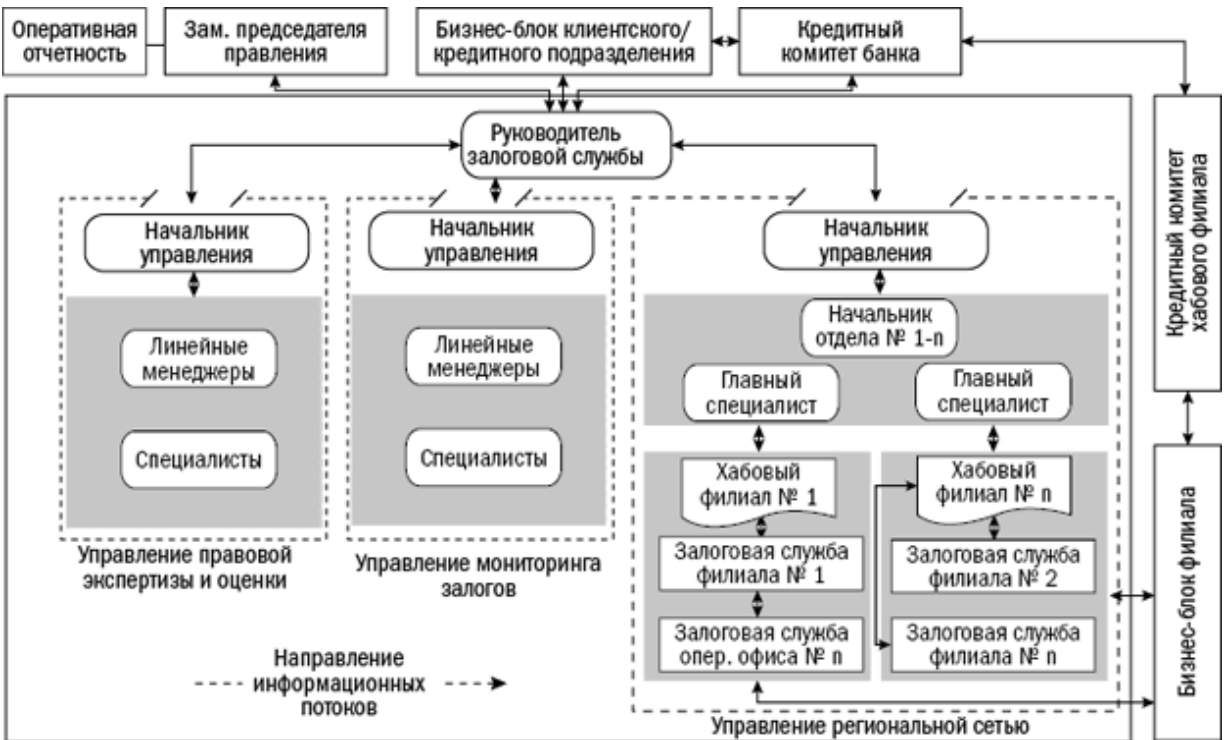


Рис. 2.6. Хабовая организация структуры залоговой службы

Переход от горизонтальной к хабовой структуре предусматривает соблюдение последовательности:

- обеспечение должной квалификации и менеджерских навыков у руководителей хабовых залоговых служб;
- утверждение критериев^[94] ввода в штатное расписание хаба специалистов поддержки региональной сети;
- трансформация онлайн-системы контроля залоговой работы в региональной сети в систему пост-контроля.

Следующим эволюционным шагом оргструктуры залогового подразделения является матричная организационная структура (рис. 2.7), обеспечивающая рассредоточение операционного контроля руководителя службы и оставляющая за ним административный функционал.

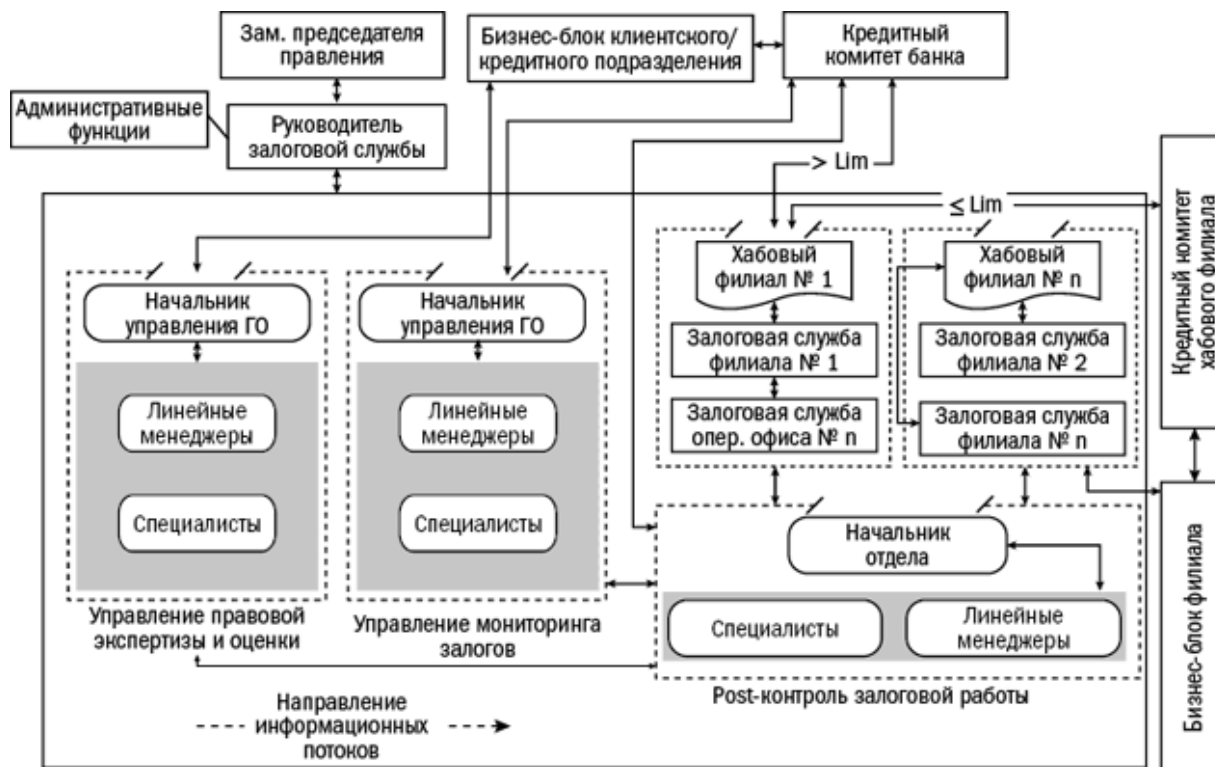


Рис. 2.7. Матричная организация структуры залоговой службы

Полномочия принятия операционных решений передаются на уровень структурных менеджеров, гарантируя взрывной рост объема обрабатываемых информационных потоков. Модель работает при условии достаточных управленческих навыков и профессиональных компетенций у структурных менеджеров. Если вы вспомните раздел этой книги по организации внутренних коммуникаций, то станет понятно, зачем руководителю службы требовалось обучать сотрудников и организовывать тренинги.

Управление региональной сетью в матричной структуре не предусматривает контрольных операций, дублирующих экспертную работу, как в хабовой, так и в горизонтальной оргструктурах. Головная залоговая служба осуществляет методологическую поддержку, а контрольные функции руководителя службы и подразделения по работе с региональной сетью передаются отделу/группе пост-контроля. Онлайн-контроль остается только на уровне хабов. Численность сотрудников контроля качества должна быть минимальной, их основная задача — методологическое

сопровождение, выявление и исключение системных ошибок в технологии.

Минус матричной и горизонтальной оргсистем — в значительных расходах на содержание штата залоговой службы, оправданных только при достаточных объемах корпоративного кредитования. Минимизировать издержки на содержание залоговой службы позволяет кластерная организационная структура (рис. 2.8), ориентированная на обслуживание программ малого и среднего бизнеса. В кластерной оргструктуре специалисты филиалов и операционных офисов могут не иметь высшего образования в области оценки.

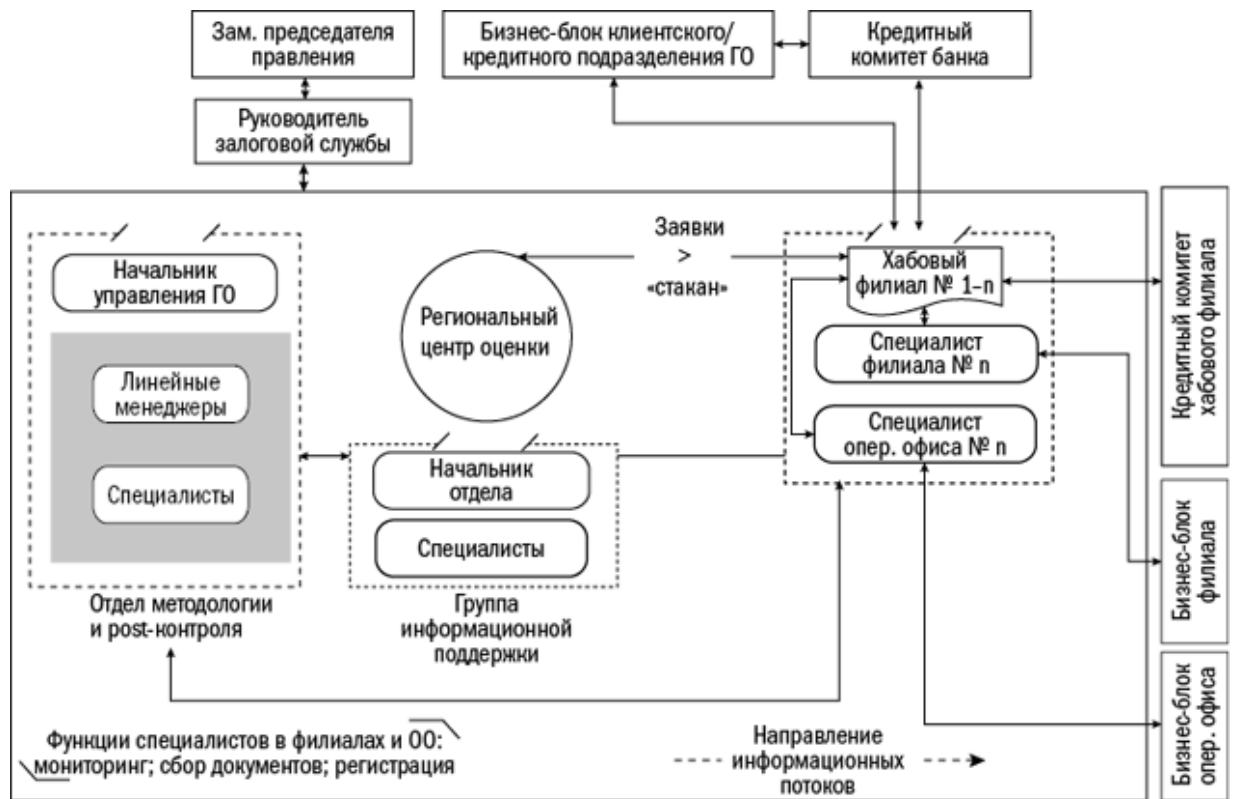


Рис. 2.8. Кластерная организация структуры залоговой службы

Их функционал — мониторинг обеспечения, сбор и подача документов в регистрационные органы. Все остальные залоговые функции выполняют сотрудники хабов.

Пики функциональной нагрузки в хабах нивелируют единый региональный центр оценки залога и группа информационной поддержки. При превышении нормативных объемов заявок на

залоговую экспертизу в любом из хабов ИТ-система должна автоматически начать направлять их на исполнение в центр оценки. Группа информационной поддержки снимает нагрузку с хабов по консультации залоговых и клиентских/кредитных специалистов в филиалах и опер. офисах. Контрольные и методологические функции в кластерной модели по аналогии с матричной выполняет отдел методологии и пост-контроля, структурно не входящий ни в один из хабов.

Развитие кластерной идеи минимизации расходов представлено в дивизиональной организационной структуре (рис. 2.9). В залоговой службе определяются монопродукты, «продаваемые» бизнес-блоку, и оргсистема выстраивается по принципу единых центров и минимальных затрат по выпуску монопродукта. На рис. 2.9 монопродукт — заключение по оценке обеспечения, правовым и залоговым рискам.

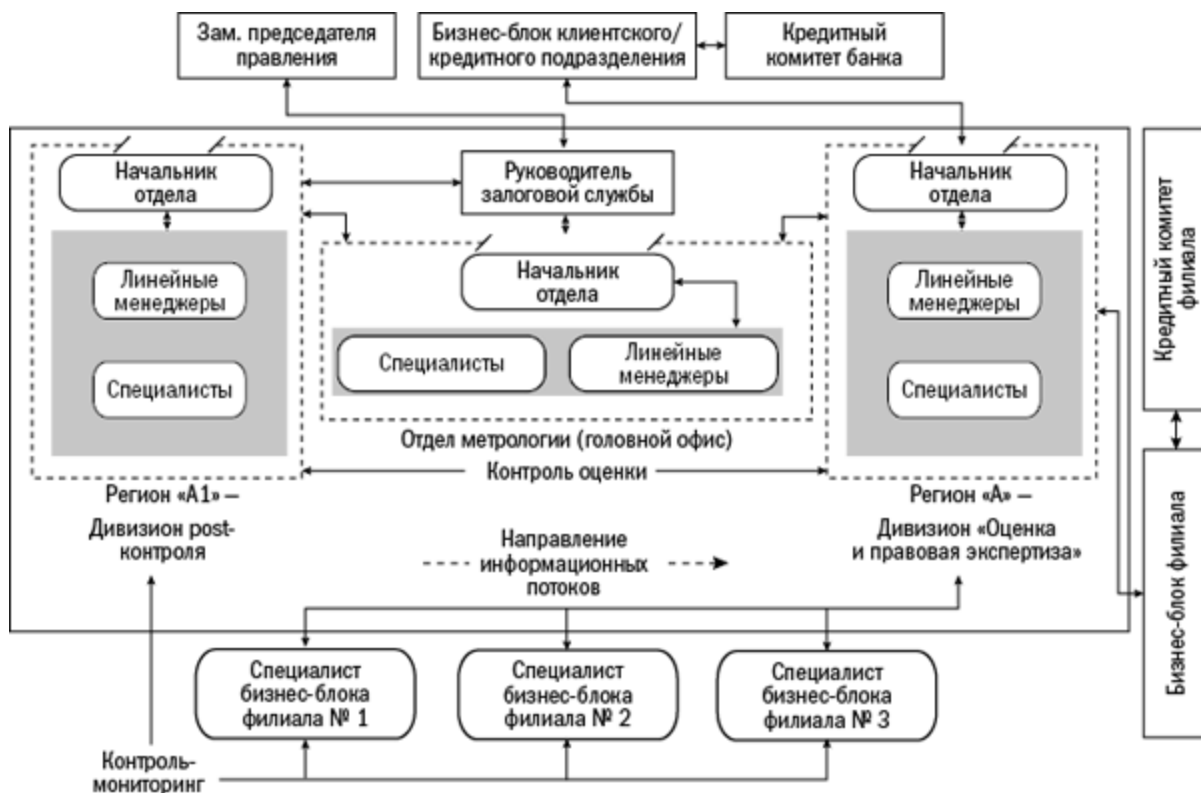


Рис. 2.9. Дивизиональная организация структуры залоговой службы

Залоговый функционал в операционных офисах и филиалах возлагается на специалистов кредитующих подразделений. Конфликт

интересов исключается проведением оценки и экспертизы залога в удаленном едином центре (см. «Регион А»). Центр оценки залогов дистанционно обслуживает все точки присутствия банка и в целях минимизации затрат выносятся в регион с минимальными издержками на персонал. Минимизирует риски система пост-контроля (см. «Регион А1»).

Резюмируя, отмечу, что наибольшую эффективность в залоговой работе показывает матричная оргструктура. При сохранении достаточной степени централизованных связей и степени контроля первичных операций с залогом (мониторинг, сбор документов, регистрационные действия) структура оптимальна по затратам ФОТ и подходит для программ кредитования корпоративного и малого и среднего бизнеса.

2.3. Регламентация и оптимизация бизнес-процессов

Секрет успеха есть у каждого менеджера, но не каждый готов им делиться. Эта книга — исключение. Знание принципов управления бизнес-процессами — важная составляющая успеха управленца. В этом разделе для вас собраны навыки применения процессного подхода, апробированные мной в залогах. Приведенные управленческие инструменты универсальны и могут использоваться в любом бизнесе. Последовательность действий процессного подхода в предлагаемом алгоритме очевидна. Но неоднократно предложение следовать такому алгоритму в практической работе находило непонимание. В такой ситуации менеджеры, не предлагающие альтернативных эффективных инструментов управления процессами, напоминали мне студента из бородатого анекдота, который на предложение подумать отвечал легендарной фразой российского бытия — «некогда думать, работать надо».

Поэтому несколько слов поддержки. Не вызывает обсуждения предложение выполнить проектные работы при строительстве завода, в инвестиционном бизнесе железное правило — начинать разговор с цифровых показателей проекта, даже собирать с ребенком игрушку из киндер-сюрприза вы будете по схеме, разобравшись, все ли детали в наборе. Законы процессного подхода справедливы во всех этих случаях. Глупо отвергать их в залоговой работе, становясь студентом, бездумно жаждущим деятельности.

Алгоритм процессного подхода

Лоцировать процессы → Определить владельца процесса/ответственного, исполнителей, участников → Графически отразить входы/выходы, связи и действия → Рассчитать ресурсы для выполнения процесса → Оптимизировать полученную технологию

2.3.1. Инструменты выявления и анализа залоговых процедур

Начнем с конца. Итогом применения инструментов процессного подхода в залоговой работе будет нормативный документ, пошагово регламентирующий эффективную залоговую процедуру. Не совсем логично начинать с конца, скажете вы, но именно так поступают менеджеры, пытающиеся сразу, что называется, «из головы», написать готовый нормативный документ.

Для ясности терминологии^[95] определим, что действия образуют операции, взаимосвязанные операции — подпроцессы (процедуры) и процессы. Например, получение запроса на оценку залога — это операция, оценка и анализ обеспечения — процедура, залоговая экспертиза — процесс. Разделение процесса на составляющие процедуры и операции называется декомпозицией процесса. Каждая процедура должна иметь точки входа (ресурс, инициирующее действие) и быть конечной, то есть иметь выходы (продукты, конечные действия). Различают {10} основные и вспомогательные процессы. Процедуры в залоговой работе, как правило, являются сквозными, то есть проходят через несколько подразделений банка, и циклическими. Границы операций в процедуре определяются зонами ответственности участников процедуры (банковских подразделений). Процедуры, выполняемые в границах ответственности одного подразделения, называют {10} внутрифункциональными.

Лоцирование процессов

Первым инструментом для выявления залоговых процедур является оценка предполагаемой или осуществляемой деятельности по опроснику, приведенному в табл. 2.18

Табл. 2.18

Опросник

Определяемый технологом вопрос	Содержание действий технолога
Конечный продукт процедуры	Сформулировать название процедуры и цель (продукт, конечное событие/ действие) ее выполнения
Содержание процедуры, по мнению владельца процесса	Перечислить набор операций, входящих в процедуру, и последовательность их

	выполнения, по мнению владельца процесса
Участники процедуры	Определить всех участников процедуры
Уточнение содержания процедуры по результатам опроса ее участников	Дополнить набор операций на основании интервьюирования всех участников процедуры
Роли участников процедуры	Зафиксировать роли участников процедуры, информационные связи между ними и операциями, которые они выполняют

Все выявленные по опроснику процедуры, составляющие залоговый процесс, заносятся в сводную форму (табл. 2.19) в иерархической последовательности. Детального описания действий и операций в процедурах при этом не требуется. Цель данного этапа работ — зафиксировать наличие процедуры, выявить ее владельца^[96], укрупненно показать составляющие ее операции и участников процесса.

Табл. 2.19

Процедуры, составляющие залоговый процесс

№	Наименование процедуры	Операции	Владелец процедуры	Ответственный	Участники процедуры	Карта процедуры			
1	Анализ и оценка обеспечения на этапе выдачи кредитного продукта	Формирование клиентским менеджером заявки на экспертизу залога	Управление развития клиентского бизнеса (УРКБ)	Ф.И.О. № 1, должность	Клиент → УРКБ → ЗУ	Карта № 1			
		Первичный осмотр обеспечения				Залоговое управление (ЗУ)	Ф.И.О. № 2, должность	ЗУ → Клиент	Карта № 2
		Анализ ликвидности и правоприматвенности залога, оценка стоимости, определение залоговых и правовых рисков				Ф.И.О. № 3, должность	ЗУ	Карта № 3	
2	Формирование	Подготовка и согласование	УРКБ	Ф.И.О.	УРКБ →	Карта			

договора залога	вопроса кредитным комитетом (КК)		№ 4, должность	службы банка, в том числе ЗУ → КК	№ 4
	Подготовка договора, соглашение, подписание	Кредитный департамент (КД)	Ф.И.О. № 5, должность	КД → службы банка, в том числе ЗУ → Клиент	Карта № 5
	Регистрация обременения в регистрационных органах	Залоговое управление (ЗУ)	Ф.И.О. № п, должность	КД → ЗУ& Клиент → Росреестр	Карта № 6

Матрица ответственности

Инструментом, позволяющим наглядно отразить роли участников в процедуре и границы их ответственности в разрезе действий, является матрица ответственности^[97]. Матрица ответственности (RAM) позволяет декомпозировать процедуру до отдельных действий, исключить возникновение двойных зон ответственности участников и конфликты интересов при выполнении процедуры. Для удобства пользования в RAM вводятся сокращения: ОТ — ответственный, УЧ — участник, ИН — получатель информации. Правила RAM: ответственным за действие в процедуре может быть только один участник, пустых клеток в RAM быть не должно. Соблюдая принцип разумного пользователя, в RAM максимально детализируют действия, составляющие операцию. Пример RAM приведен в табл. 2.20. На участке «первичный осмотр обеспечения» рамками выделены точки принятия решений и последующая вариативность действий.

Матрица ответственности используется для графического отражения процедур с помощью блок-схем.

2.3.2. Опрозрачивание работы. Графические карты

Бизнес-карта позволяет показать иницирующие и завершающие процедуру события, связи между действиями, границы зон

ответственности подразделений. Графические карты наглядны, эффективны при аудите процесса и организации взаимодействия его участников. Изучение рабочего процесса с помощью карты требует в разы меньше времени, чем усвоение той же информации в формате текста.

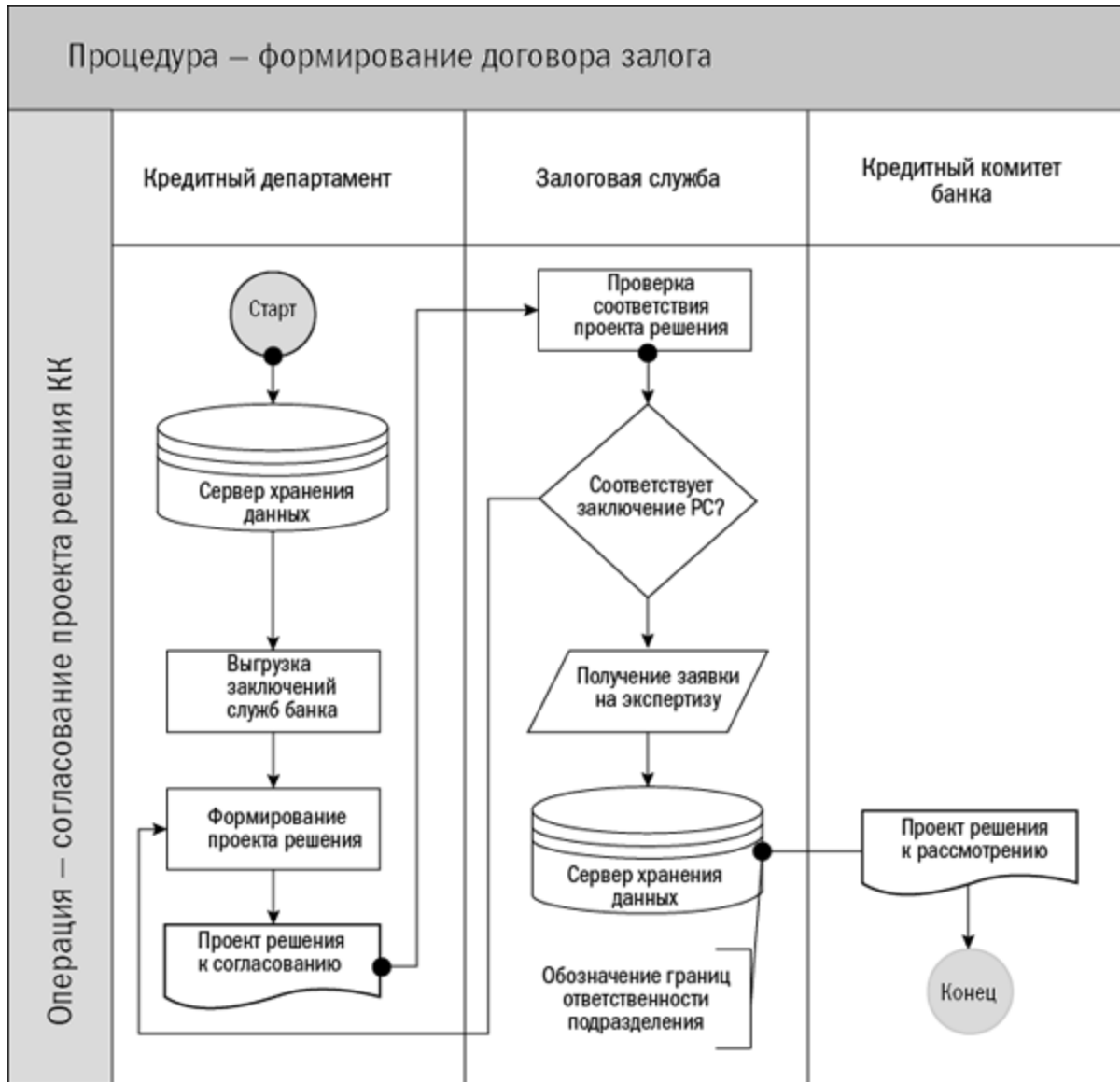


Рис. 2.10. Вертикальное построение

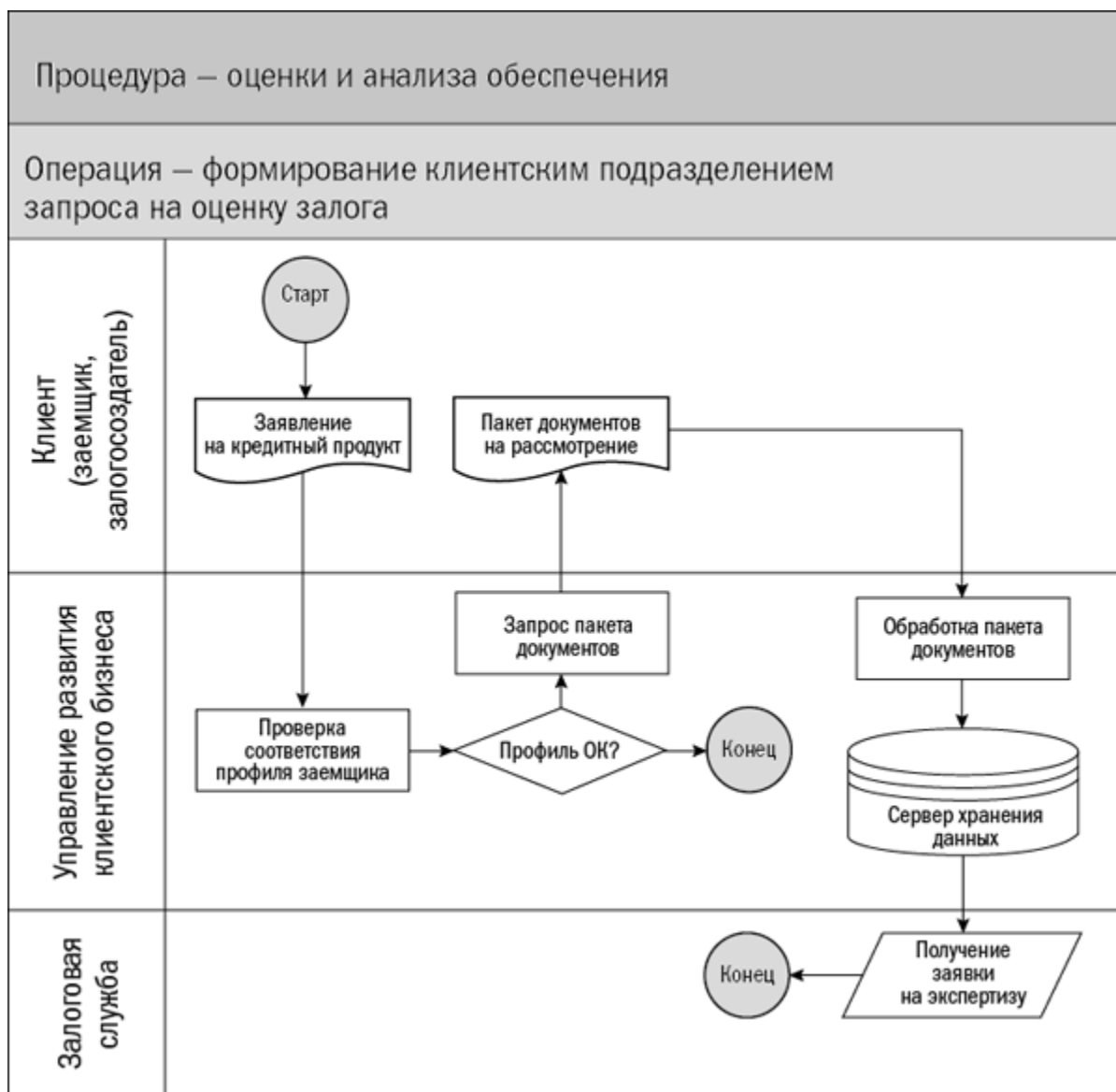


Рис. 2.11. Горизонтальное построение

Корректировать последовательность операций, роли и функционал служб банка в процедуре можно, только видя одновременно всю цепочку действий в ней и взаимосвязи подразделений при выполнении этих действий. Для банковского технолога инструмент картирования процессов ценен возможностью задействовать исполнителей операций. С сотрудниками пошагово обсуждают фактическую последовательность действий и возможность оптимизации контрольных показателей.

Принципы построения бизнес-карт

Для визуализации залоговых процедур можно использовать программы Microsoft Office Visio либо Business Studio 4.0^[98]. Способов графического построения карт множество. Наиболее распространены горизонтальный и вертикальный тип (рис. 2.10–2.11). Прежде чем чертить схему в программе, повесьте на стену листы для флипчарта по числу служб, участвующих в процедуре. Лист флипчарта отлично имитирует вертикаль/горизонт ответственности подразделения. Бумажные стикеры используют для обозначения действий в операциях. Стикеры подразделений для удобства должны отличаться по цвету. Подписывая стикеры, отразите на листе флипчарта последовательность действий в процедуре, сначала укрупненно, а затем более детально, постепенно декомпозируя операции. Чертить сквозные взаимосвязи между действиями мы будем уже непосредственно в программе.

Графическое отражение бизнес-процесса предполагает соблюдение следующих правил:

1. *От сложного к простому.* Декомпозиция процесса начинается с отображения генеральной карты. Далее формируют карты подпроцессов и при необходимости — карты сложных операций.
2. *Единая система обозначений.* На всех картах вводится универсальная система обозначения связей и событий. Пример приведен на рис. 2.12.
3. *Начало и конец.* Отражение действий на карте должно начинаться с точек входа (иницирующих событий). Точек входа может быть несколько. Все действия должны быть логически завершены точками выхода (завершающие событие) либо при помощи связей образовывать замкнутый цикл.
4. *Организация связей.* Действия службы должны располагаться строго в рамках горизонта ответственности. Связи между действиями не должны пересекаться и накладываться друг на друга. Параллельные действия служб в одном временном интервале отображаются на разных горизонтах ответственности и для удобства могут заключаться в единый контур.

Небольшие секреты Microsoft Office Visio:

- удобство восприятия карты обеспечит единообразие размеров одинаковых типов обозначений и линейный принцип расположения символов действий;
- если требуется больше четырех точек связи для символа действия, искусственно введите дублирующее действие;
- точной состыковки символов действий можно добиться, зажав Shift и перемещая выделенный символ при помощи клавиш «вверх/вниз».

Примеры построения графических карт залоговых процедур (верификация отчетов независимых оценщиков при ипотечной программе и мониторинг залогов) приведены на рис. 2.13–2.14. Хронометраж действий отображается на карте путем подписания соответствующих линий взаимосвязей. Полученные карты процедур используют для расчета ресурсов (временных, человеческих), необходимых для их обслуживания.

2.3.3. Нормирование ресурсов и штатное расписание

Управление ресурсами в залоговом процессе сводится к поиску баланса разумно достаточного времени на выполнение операций и минимально обоснованного количества сотрудников, требуемых для их выполнения. Решение этой задачи заключается в математическом расчете необходимых ресурсов, который трансформируется в штатное расписание.

Методы обоснования штатного расписания залоговой службы в банках, как правило, основываются на экспертных или расчетных оценках. Примером экспертного метода может быть привязка численности сотрудников к количеству обслуживаемых договоров в кредитном портфеле. Экспертный метод опирается на анализ укрупненных функциональных блоков и не учитывает хронометраж отдельных операций при нелинейном функционале. Так, если кредитное обязательство обеспечивают несколько договоров ипотеки, то в логику метода не укладывается необходимость периодических

регистраций в Росреестре дополнительных соглашений к договорам залога. Потому «это не наш метод».

Мне ближе расчетный метод, базирующийся на процессном подходе. Данный метод предполагает анализ временных затрат по каждой из операций, выполняемых залоговиками в рамках залогового сервиса, и масштабирование расчетов на весь залоговый процесс. Функционал залогового специалиста при этом представляется как набор операций. Обсудим практику применения расчетного метода.

Используя бизнес-карты, суммируют временные затраты на выполнение действий в операциях. В качестве инструмента оцифровки временных затрат может использоваться график Ганта. График позволяет наглядно отразить длительность работ, точки начала и завершения действий. Такая схема оцифровки деятельности предполагает допущения:

- операции последовательны, возможность параллельного выполнения операций не учитывается;
- хронометраж действий представлен как идеальная последовательность без отклонений.

На практике оба допущения работают в противофазе и нивелируют друг друга.

Операции/Действия
I. Создание клиентским менеджером заявки на экспертизу залога
Формирование залоговой массы. Сбор документов. Заверение и сканирование документов
Заведение и направление заявки в системе Lotus Notes/CRM на первичное экспертное заключение в ЗС
II. Первичный осмотр обеспечения
Анализ заявки на оценку, первичная проверка представленных документов → Возврат заявки в случае недостаточности документов → Продолжение работы при акцепте пакета
Организация коммуникации с залогодателем, назначение даты и времени осмотра
Формирование пакета документов для проведения первичного мониторинга
Проведение первичного осмотра Фиксация результатов → Отказ в рассмотрении залога в случае негативного результата → Продолжение работы при соответствии залога требованиям банка

III. Анализ ликвидности и правоприменения залога, оценка стоимости
Проверка законодательных и внутрибанковских ограничений, правоустанавливающих документов. Подтверждение правоприменения залога
Определение ликвидности. Выявление правовых и залоговых рисков. Определение стоимости
Подготовка экспертного заключения
IV. Подготовка и согласование вопроса кредитным комитетом (КК)
Формирование проекта решения КК и пакета сопроводительных документов
Согласование проекта решения с уполномоченными службами банка
Вынос вопроса на кредитный комитет банка
V. Подготовка договора залога, согласование, подписание
Заполнение типовой формы договора на основании решения КК и экспертного заключения ЗС
Согласование проекта договора
Подписание договора залогодателем и уполномоченными лицами банка
VI. Регистрация обременения в регистрационных органах
Формирование пакета документов на регистрацию
Оплата госпошлины за регистрационные действия
Поддача документов в регистрационные органы и получение после регистрационных действий

Табл. 2.20^[99]

Матрица ответственности в процедурах залоговой службы банка

Участники процедуры								
Залоговая служба	Клиент банка — залогодатель	Управление развития клиентского бизнеса	Кредитный департамент	Риски	Юридическая служба	Служба экономической безопасности	Бухгалтерия	Кредитный комитет банка
–	уч	от	ин	–	–	–	–	–
уч	–	от	–	–	–	–	–	–
от	–	уч	–	–	–	–	–	–

ОТ	уч	уч	-	-	-	ИН	-	-
ОТ	уч	-	-	-	-	-	-	-
ОТ	уч	-	-	-	-	уч	-	-

Определение залоговых и правовых рисков

ОТ	-	уч	-	-	-	-	-	-
ОТ	-	-	-	-	-	-	-	-
ОТ	-	уч	-	-	-	-	-	-

-	-	уч	ОТ	-	-	-	-	-
уч	-	уч	ОТ	уч	уч	уч	-	-
-	-	ИН	ОТ	-	-	-	-	-

уч	-	уч	ОТ	-	-	-	-	ИН
уч	-	-	ОТ	уч	уч	уч	-	-
-	уч	уч	ОТ	-	-	-	уч	-

ОТ	уч	-	уч	-	-	-	-	-
ОТ	-	-	-	-	-	-	уч	-
ОТ	уч	ИН	-	-	ИН	-	ИН	-

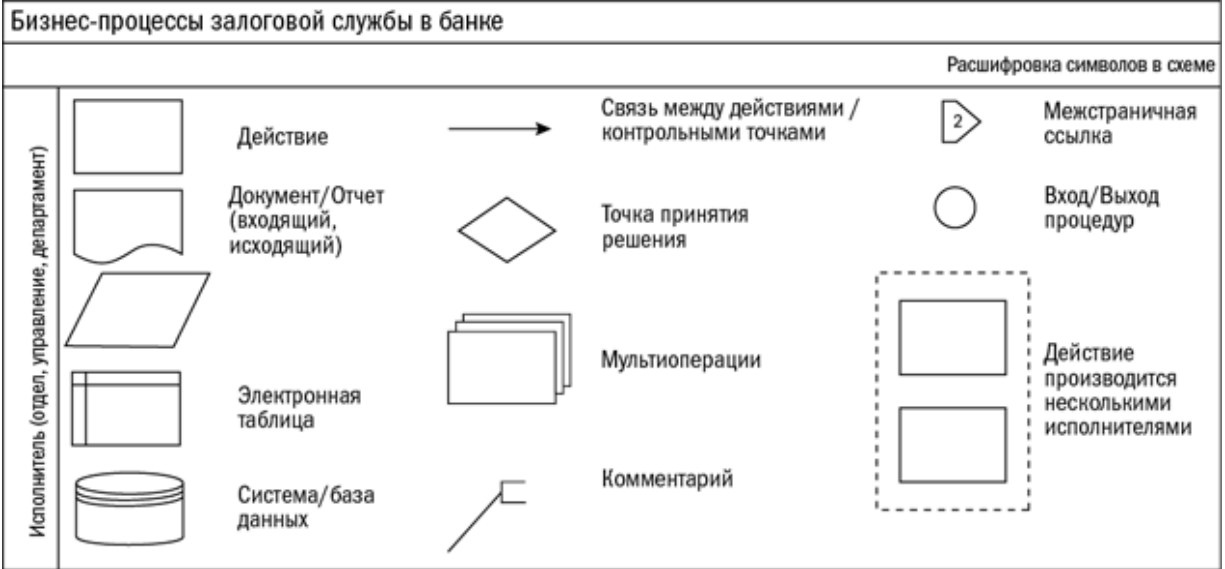


Рис. 2.12. Пример унифицированной системы обозначений для бизнес-карт

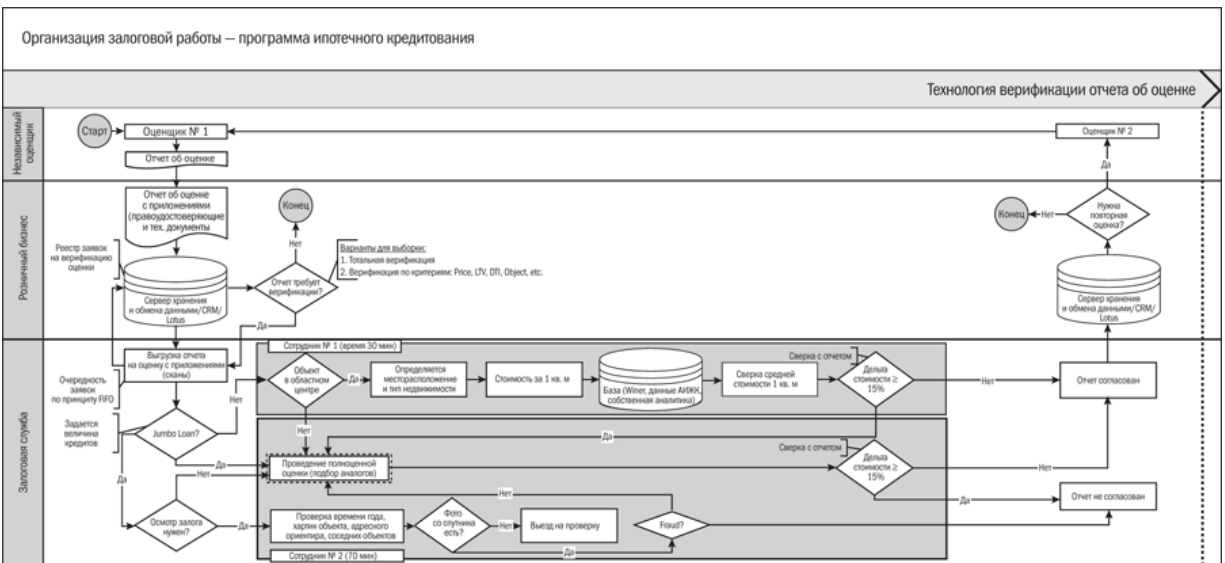


Рис. 2.13 (рисунок также размещён на сайте МИФ: <http://www.mann-ivanov-ferber.ru/books/zalogovik/addition/>)

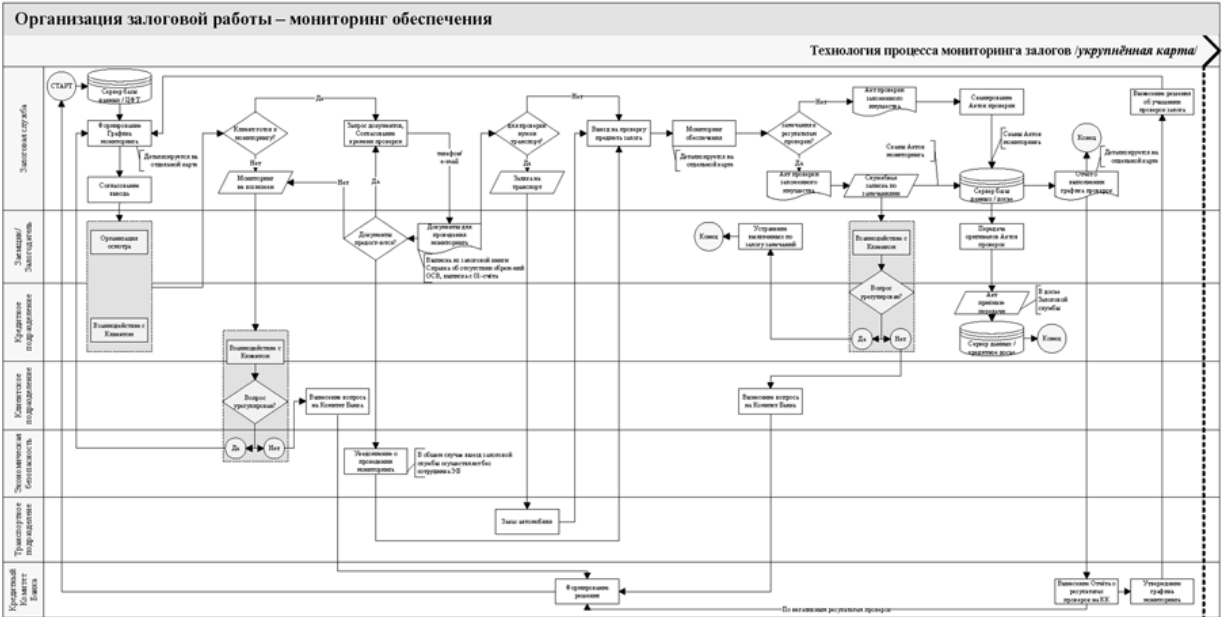


Рис. 2.14 (рисунок также размещён на сайте МИФ: <http://www.mann-ivanov-ferber.ru/books/zalgovik/addition/>)

Залоговый процесс по каждому из обслуживаемых кредитных продуктов разбивается на процедуры первичной и последующей работы с обеспечением. Обозначим участок первичной работы символом «А», а блок последующей работы — «Б». Пример использования графика Ганта^[100] для оцифровки операций на участке «А» приведен на рис. 2.15.

№	Название задачи	Начало	Длительность	Пт 9 авг												
				9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7		
1	Выгрузка задачи из Lotus/CRM. Распределение заявки на исполнителя	09.08.2013	,08h													
2	Проверка наличия ограничений на оформление имущества в залог	09.08.2013	,33h													
3	Организация первичного осмотра обеспечения	09.08.2013	,17h													
4	Первичный осмотр закладываемого имущества	09.08.2013	3h													
5	Анализ ликвидности, подтверждение легитимности права, анализ правовых и залоговых рисков	09.08.2013	2h													
6	Расчет рыночной, справедливой и залоговой стоимости залога	09.08.2013	1h													
7	Оформление первичного экспертного заключения	09.08.2013	,67h													

Рис. 2.15. Пример фиксирования длительности залоговых операций. Блок «А»

Исходя из рис. 2.15 временные затраты на первичную оценку и экспертизу имущества составили 478 мин на одну заявку. Временные затраты на индикативную оценку залога нормируются аналогично. Суммируя хронометраж действий в операциях, определяем нормативы для блока «Б» (табл. 2.21).

Табл. 2.21

Последующая работа с залогом. Блок «Б»

№	Вид нормируемой операции	Временные затраты	Норматив, мин
1	Физический мониторинг обеспечения	на 1 договор залога	180
2	Документарный мониторинг залогов	на 1 договор залога	100
3	Ежеквартальная оценка обеспечения для целей РВПС	на 1 договор залога	60
4	Регистрация договоров залога в Росреестре и иных уполномоченных структурах	на 1 договор залога	360
5	Ведение залогового портфеля в АБС ЦФТ Банк	в месяц	60
6	Прочие операции (внеплановый осмотр, совещания, переговоры с залогодателем, консультации сотрудников банка по вопросам залога)	в месяц	480

При проведении расчетов учитывается периодичность переоценки и мониторинга залогов. В примере используется квартальная периодичность. Прочие операции напрямую транслируются в месячные временные затраты. На основе планов по развитию бизнеса и/или статданных задается количество необходимых залоговых продуктов (табл. 2.22).

Табл. 2.22

Количество необходимых залоговых продуктов

--	--

Наименование	Кол-во заключений, шт. / Кол-во договоров залога, шт.
Первичных заключений на оценку залога	30
Физический мониторинг обеспечения	10
Документарный мониторинг залогов	50
Ежеквартальная оценка обеспечения для целей РВПС	20
Регистрация договоров залога в Росреестре и иных уполномоченных структурах	10

Результатом расчета является частное общего времени, затраченного на работу с залогом, и нормативного количества человеко-часов в месяц (табл. 2.23).

Табл. 2.23

Финализирующий расчет необходимого числа сотрудников

Временные затраты в месяц		Требуемое число сотрудников	
Первичная работа с залогом (30 × 478), мин	14 340	Временные затраты на залоговый сервис, ч	341
Последующая работа с обеспечением (10 / 4 × 180 + 50 / 4 × 100 + 20 / 4 × 60 + 10 × 360 + 60 + 480), мин	6140	Среднее количество человеко-часов в месяце (20 × 8)	160
Итого, часов	341	Итого, единиц (341/160)	2

Набор операций в блоке «Б» не является закрытым и зависит от функционала конкретной залоговой службы. Например, дополнительно могут учитываться операции по формированию и ведению залогового досье, работы по согласованию договоров залога и проектов решений кредитных комитетов, участие в работе коллегиальных органов банка.

Оцифровывая с помощью процессного подхода операции в залоговой работе, следует учитывать, что одинаковые по наименованию действия могут различаться по степени сложности их выполнения. Например, временные затраты на подготовку экспертного

заклучения по оценке двух объектов недвижимости и двадцати будут различны. Вариабельность действий может учитываться на бизнес-картах либо в хронометраже за счет введения коэффициентов сложности. Последние могут отражать количество точек хранения/расположения залога и их удаленность от точки присутствия банка, количество и виды объектов, по которым требуется экспертиза, удаленность регистрационных органов.

Элементы Lean management

Тотальное описание и отражение в бизнес-картах процедур упорядочивает работу и дает кратковременное увеличение эффективности. Но само по себе наличие графических карт не обеспечит сохранение достигнутого эффекта. Развитие принципов процессного подхода через постоянное усовершенствование цепочки создания ценности трансформировалось компанией Toyota в концепцию «бережливого производства»^[101]. Залоговый процесс тоже можно рассматривать как цепочку создания ценностей. Продукты залоговой работы — акты мониторинга, все виды экспертных заключений, договора залога, факт внесения или исключения записи об обременении в реестре имущества, залоговое досье.

Задачей управленца, использующего технологии Lean в залоговой работе, является отсечение лишних действий и операций либо выработка нового алгоритма решения задач с наименьшими ресурсозатратами. Идеология Lean management подразумевает не разовое мероприятие, а постоянное вовлечение сотрудников в усовершенствование процедур. В банковской работе разумным представляется полугодовой период для использования Lean. Ошибочно применять Lean только на участке залоговой работы. Как правило, это ведет к урезанию количества запрашиваемых залоговиками документов или к сокращению сроков залоговой экспертизы. Сам же кредитный процесс не улучшается. В фокусе должна быть вся цепочка взаимосвязанных процессов в рамках одного кредитного продукта.

Создают рабочие группы с участниками от каждого из подразделений, задействованных в процессе выдачи и сопровождения кредитного продукта. Предпочтителен комбинированный состав

рабочих групп. Например, сотрудники владельца процесса (залоговая служба) и потребителя как оппонента сервисного подразделения (клиентчики/кредитчики) плюс независимая сторона (риски). Менеджеры при помощи графических карт анализируют действующие процедуры и используемые ресурсы. Должны быть поставлены четкие цели оптимизации. Например, сокращение на конкретную величину срока выдачи кредитного продукта или уменьшение себестоимости продукта до заданного уровня. Результат Lean-сессии — план по оптимизации процедур на каждом из участков и модернизированные бизнес-карты процедур (табл. 2.24).

Табл. 2.24

Пример шаблона плана работ по итогам Lean-оптимизации залоговой работы

Процедура — «Первичная экспертиза обеспечения»			
A	Владелец процесса	Департамент залогов	Ф.И.О., должность ответственного сотрудника, тел.
	Потребители и выходы процесса	Управление клиентского бизнеса	Экспертное заключение по оценке залога, договор об ипотеке
	Бизнес-карты процедур	Карта № 1, 2	
	Lean-цели и показатели по процессу	Срок залоговой экспертизы — 1 день. Время выдачи кредитного продукта «под залог недвижимости» в МСБ — не более 5 дней	
B	Мероприятия	Состав работ	График работ
	Перейти на электронную форму заключения в программе Lotus Notes	-//-	10 сентября — 5 октября 2013 г.
	Ввести выдачу кредитов по расписке из Росреестра в получении документов	-//-	5 октября — 15 октября 2013 г.
C	Результат	1. Подтверждение выборкой не менее 25% соблюдения сроков экспертизы — 1 день. 2. Согласование технологии по риск-профилю. Запуск программы с 15 октября	

Карта операционных рисков

Отобрать первостепенные операции, требующие оптимизации, и провести анализ рисков в залоговом процессе позволяет карта рисков. Суть инструмента в выявлении посредством анкетирования участников процесса (табл. 2.25) рисков с наибольшей вероятностью наступления и последствий (рис. 2.16). По итогам выявления риска(ов) реализуются мероприятия, исключающие/минимизирующие негативные сценарии.

Табл. 2.25

Анкетирование

Описание риска	Критичность последствий (1-5 баллов)	Вероятность наступления (0-100%)	Индекс риска
-//-	1	10	R1
-//-	4	45	R2
-//-	3	25	R3
-//-	1	50	R4

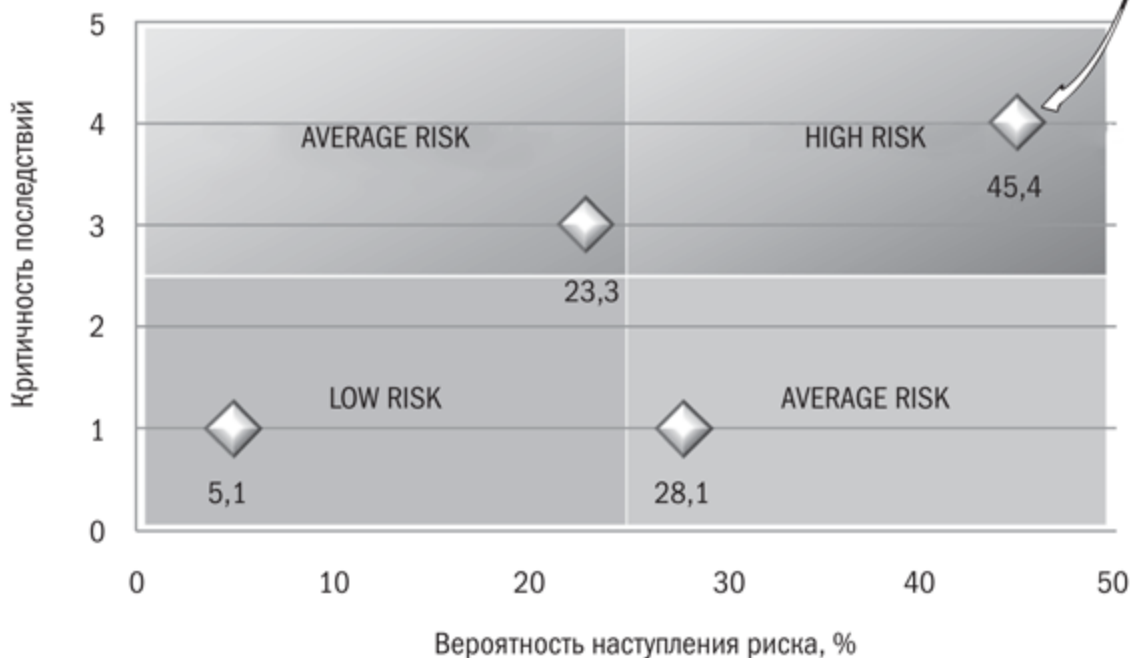


Рис. 2.16. Пример карты операционных рисков залогового процесса

ГЛАВА 3

БАНКОВСКИЕ ЗАЛОГИ В ТОНКУЮ НАРЕЗКУ

Let no loans be made that are not secured beyond a reasonable contingency^[102].

Hugh McCulloch, US Secretary of the Treasury, Advice to Bankers of 1863

Залоговая служба банка федерального масштаба с универсальной линейкой кредитных продуктов сталкивается в своей работе с поражающим воображение разнообразным обеспечением. Компания с Дальнего Востока может предложить в залог морской причал и рыболовный сейнер, фермерское хозяйство Калининградской области — стадо гусей, а тувинское добывающее предприятие — высокококсуемый уголь. По каждой заявке залоговая служба должна в сжатые нормативные сроки подготовить компетентное заключение.

Экспертиза нового актива — это всегда азарт от работы с неизведанным и вызов интеллекту. Уровень класса залоговика в первую очередь измеряется диапазоном видов имущества, спецификой залога которых он владеет.

Профессиональный интерес к освоению технологий работы с новыми видами залога и желание уметь работать с нетиповыми видами обеспечения привели к созданию кратких брифингов по трем группам имущества: сырьевые материалы, потребительские продукты, промышленные объекты и машины.

3.1. Группа «сырьевые материалы»

3.1.1. Нефтепродукты

Первое собеседование в залоговой службе, которое судьбой мне выпало проходить в Альфа-банке, началось с вопроса о возможности залога нефти в магистральном нефтепроводе. Залог нефтепродуктов, не хранящихся стационарно, а находящихся в процессе перемещения (морской или железнодорожный транспорт, нефтепроводы и т. д.), в

общем случае не рекомендуем залоговыми подразделениями по причине невозможности обеспечения надлежащей степени контроля, а в случае нефтепроводов — дополнительных сложностей при необходимости обособления предмета залога от имущества третьих лиц. В то же время залог нефтепродуктов на нефтебазах, топливных складах, АЗС возможен к рассмотрению. Как правило, закладываются следующие группы нефтепродуктов: бензины, дизельное топливо, керосин, мазут, масла (табл. 3.1). Работа залоговой службы с этими группами нефтепродуктов рассматривается в этом разделе.

Табл. 3.1

Нефтепродукты к залогу

Характеристика	Комментарии
Наименование	Основные группы нефтепродуктов: бензины, нефть, дизельное топливо, сжиженные углеводородные газы, керосин, густые виды топлива (мазуты), смазочные материалы (масла), спирты (изобутиловый, изопропил), метанол, ацетон
Единицы измерения ^[103]	масса — т, кг; объем — куб. м, л
Способ хранения	Емкости/цистерны с заданной степенью сейсмоустойчивости, трубной обвязкой, устройствами приемочно-раздаточного назначения, системами контроля давления и подогрева (для мазутов, битума и других вязких продуктов)
Маркировка бензина и дизельного топлива	<p>Марка автомобильного бензина состоит из трех групп символов:</p> <ul style="list-style-type: none"> — АИ (группа I — обозначение автомобильного бензина); — 80, 92, 93, 95, 96, 98 (группа II — октановое число); — К2–К5 (группа III — экологический класс). <p>Марка дизельного топлива включает три группы символов:</p> <ul style="list-style-type: none"> — ДТ (группа I — обозначение дизельного топлива); — Л — летнее, З — зимнее, А — арктическое, Е — межсезонное (группа II — климатические условия применения); — К2–К5 (группа III — экологический класс)

Технический регламент Таможенного союза «О требованиях к автомобильному и авиационному бензину, дизельному и судовому топливу, топливу для реактивных двигателей и мазуту» (ТР ТС

013/2011), утвержденный решением Комиссии Таможенного союза № 826 от 18.10.2011, устанавливает требования к характеристикам нефтепродуктов^[104] и допуску их к обращению на территории РФ и Таможенного союза.

Подтверждением соответствия топлива требованиям ТР ТС 013/2011 является оформление декларации о соответствии на партию продукции либо на топливо, выпускаемое серийно. Декларацию о соответствии на нефтепродукты, регулируемые ТР ТС 013/2011, производители (импортеры) топлива заполняют самостоятельно на основании результатов испытаний органов по оценке соответствия, аккредитованных в Росаккредитации — <http://fsa.gov.ru>^[105].

ТР ТС 013/2011 предусматривает наличие паспорта качества по каждой партии нефтепродуктов, допущенной в обращение. Паспорт качества оформляется производителем. Требования к составу сведений в паспорте качества указаны в п. 4.13 ТР ТС 013/2011.

Конкретизация видов топлива с указанием кодов ТН ВЭД ТС, требующих оформления декларации о соответствии, приведена в Решении Коллегии Евразийской экономической комиссии № 298 от 25.12.2012. Оформление декларации о соответствии в рамках Таможенного союза также требуется на масла моторные и трансмиссионные на основании решения Комиссии Таможенного союза № 620 от 07.04.2011.

Постановлением Правительства РФ № 982 от 01.12.2009 установлена обязательная сертификация в рамках системы Росстандарта ряда нефтепродуктов^[106]. Нефтепродукты, являющиеся подакцизными товарами, указаны^[107] в ст. 181 Налогового кодекса РФ № 117-ФЗ от 05.08.2000.

Для совершения операций с прямогонным бензином, согласно ст. 179.3 Налогового кодекса РФ, требуется оформление Свидетельства о регистрации лица, совершающего операции с прямогонным бензином.

Вычисление объема нефтепродуктов

Расчет объема нефтепродуктов в резервуаре с днищем сложной геометрической формы, учитывающий толщину стенок и стрелу выпуклости емкости^[108], часто вызывает закономерные сложности у

залоговиков. Наиболее доступным в интернет-пространстве программным обеспечением, позволяющим рассчитать объем нефтепродуктов в емкости, является «Нефтяной калькулятор Nefteca» (Gavrilov soft works — www.gavrilovsoftworks.ru) и программа Rascet (А. Ю. Трушков — <http://rascet.narod.ru>). Скрин интерфейса программы Rascet приведен на рис. 3.1. При отсутствии в резервуаре систем автоматического определения уровня нефтепродуктов [109] представитель залогодателя в присутствии залоговика проводит измерение уровня нефтепродуктов при помощи метроштока. Параметры емкости (тип, диаметр, длина) и результат данного измерения используются в вышеуказанных программах для итогового расчета объема нефтепродуктов. В качестве альтернативы для проведения расчетов возможно использование калибровочной таблицы анализируемого резервуара (при ее наличии у залогодателя). Полученный объем нефтепродуктов сверяют с данными бухгалтерского учета (баланс, выписка со счета учета имущества).

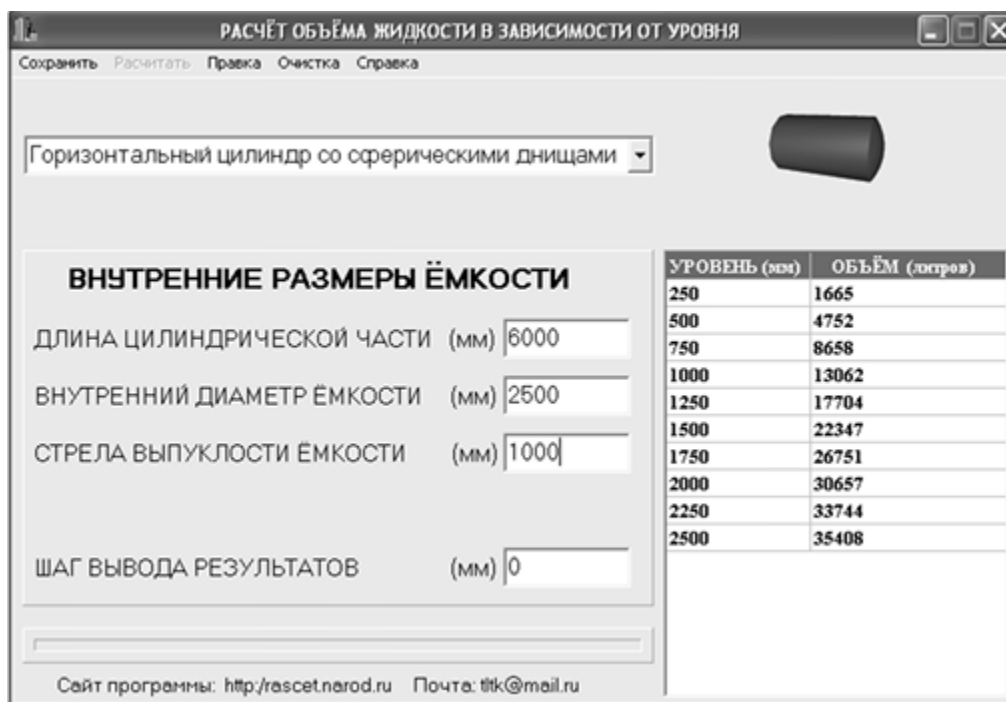


Рис. 3.1. Программа Rascet

3.1.2. Металлопрокат

Любопытным кейсом, имевшим место в практике, оказался залог арматуры на крупной московской стройке. Обеспечительную документацию оформили как договор залога товаров в обороте. Залоговик, ответственный за проект, ежемесячно рапортовал в актах мониторинга о подтверждении количества заложенной арматуры до тех пор, пока не случился предсказуемый скандал. Встречная проверка сотрудниками отдела контроля качества залоговой работы выявила практически полное отсутствие предмета обеспечения. Вся арматура была в стенах возводимых корпусов жилого комплекса, а стройка подходила к концу. Кейс вскрыл системную ошибку. Арматура в данном случае не являлась товаром в обороте, а была расходуемыми запасами. Залоговик проявил халатность, первоисточником которой стала несовершенная форма акта мониторинга, не предусматривающая обязанности точного пересчета предмета залога.

Возможно, это специфика российского рынка металлопроката и особенно оборота вторичных металлов, но практически во всех залоговых службах, где мне посчастливилось работать, по металлу были негативные кейсы. Проблемные зоны возникали по причине незнания залоговиками методов пересчета и идентификации металла либо подлога качества закладываемого металлопроката. Надеюсь, информация, собранная в этом разделе, позволит вам компетентно работать с этим видом залога.

Деятельность по заготовке, хранению, переработке и реализации лома черных и цветных металлов согласно ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» № 99-ФЗ от 04.05.2011 требует оформления лицензии. Основные характеристики металлопроката приведены в табл. 3.2.

Табл. 3.2

Укрупненная классификация черного металлопроката

Характеристика	Комментарии
Металлопрокат по химическому составу	Углеродистый «черный» Легированный «нержавеющий»
Виды	Сортовой прокат (арматура, катанка ^[110] , квадрат, круг,

металлопроката по назначению	шестигранник, полоса плоского сечения). Фасонный прокат (уголок, швеллер, рельса, балка одноставровая, балка двуставровая, профили специального назначения). Листовой прокат (горячекатаные и холоднокатаные листы, гофролист, профнастил, оцинкованный лист). Трубный прокат (круглые — бесшовные либо сварные трубы, профильные трубы — прямоугольные либо с переменным размером сечения). Художественный прокат (скрученный или гнутый сортовой прокат, фигурный профиль, решетки и корзины)
Единицы измерения	Тонна (т); килограмм, используется при малых объемах (кг) ^[111]
Способ и место хранения	Место хранения: открытая площадка, закрытые и полужакрытые склады (навесы). Способ хранения и укладки: — складывается в связках либо единичными грузами с сохранением заводской тары; — укладка в штабелях либо на стеллажах елочного или стоечного типа. Детализированные нормы складирования металлопроката приведены в п. 7.2 «ПОТ РО-14000-007-98. Положение. Охрана труда при складировании материалов», утвержденного Департаментом экономики машиностроения Минэкономики РФ от 25.02.1998

Постановлением Правительства РФ «Об утверждении единого перечня продукции, подлежащей обязательной сертификации, и единого перечня продукции, подтверждение соответствия которой осуществляется в форме принятия декларации о соответствии» № 982 от 01.12.2009 установлена обязательность сертификации (0963, 0964) и оформления деклараций соответствия (9391) для металлопроката, используемого в медицинских целях.

Обязательность сертификации для иных видов металлопроката не предусматривается. Однако заводы-изготовители в рамках системы добровольной сертификации оформляют сертификаты соответствия выпускаемого металлопроката на соответствие ГОСТ по химическим и механическим свойствам. Особенностью работы металлотрейдеров на московском рынке является рекомендательный характер оформления на металлопрокат сертификатов соответствия в системе «Мосстройсертификации»^[112].

Рынок строительных видов металлопроката (например, арматуры, балок, листов) имеет явно выраженный сезонный характер. Пик востребованности строительного металлопроката приходится на апрель–октябрь, а низким сезоном, обусловленным сокращением строительных работ в России, является период с ноября по январь. Знание сезонного характера рынка металлопроката принципиально для залоговой службы, так как дельта в стоимости на металл в низкий и высокий сезон составляет десятки процентов.

Крупнейшие металлургические заводы черной металлургии (например, Магнитогорский, Челябинский, Нижнетагильский, Новолипецкий, Череповецкий, Оскольский, Новокузнецкий металлургические комбинаты) основную массу металлопроката реализуют через профильные дочерние компании (ООО «Торговый дом ММК», ООО «Мечел-Сервис», ООО «ТК “ЕвразХолдинг”», ТД «Северсталь-Инвест»).

На региональные металлобазы торговых домов, заводоизготовителей, как правило, в сезонный период отгружается предоплаченный покупателем металл, так как металлотрейдер не заинтересован в затоваривании склада.

В случае залога металлопроката региональным трейдером, не входящим в федеральную группу металлопроизводителей, залоговой службе рекомендуется сравнение товарооборота залогодателя и федеральных металлотрейдеров в регионе. Сравнение оборотов позволяет проверить достоверность величины товарооборота залогодателя и косвенно — правопринадлежность закладываемого металла.

Табл. 3.3

<p>Основная торговая площадка по металлопрокату в РФ — www.metaltorg.ru</p>	<p>Доска объявлений купли-продажи, аналитика рынка металлов, индексы цен по видам металлопроката, биржевые цены. Список должников — организации металлургической отрасли, имеющие просроченные задолженности перед кредиторами</p>
---	--

Хранение металлопроката на открытых площадках ограничено сроками хранения^[113], превышение которых ведет к «старению» и потере ликвидности металла. Так, для арматуры рифленой потеря качеств начинается после 3 месяцев хранения, балка, швеллер и уголок могут быть под открытым небом до 6 месяцев, а лист в пачках — 10 месяцев. Неквалифицированную организацию товарооборота на складе залоговик может определить в случае визуально определяемой разницы степени коррозионных следов нижнего и верхних слоев металлопроката в штабелях. При грамотном отпуске металлопроката нижний слой не должен оказываться «лежалым». При физической проверке металлопроката проверяется наличие ржавчины^[114] на черном металлопрокате и оксидной пленки (налета) на «нержавейке». Глубокая ржавчина и осыпание при физическом контакте свидетельствуют о длительном сроке хранения на складе.

Наиболее ликвидным видом строительного металлопроката является арматура. В зависимости от профиля различают гладкую и рифленую арматуру (периодического профиля). Шесть классов арматуры определяет ГОСТ 5781-82 «Сталь горячекатаная для армирования железобетонных конструкций. Технические условия». Залоговику следует знать различие между мерной, то есть все пруты арматуры в пачке будут одинаковой длины (в общем случае — 11,7 м), и немерной арматурой — допускается наличие в пачке прутков разной длины от 4 до 11,7 м. Разница в стоимости мерной и немерной арматуры до 15%.

Пересчет металлопроката

Для определения количества металлопроката, находящегося на складе/площадке, возможно использование программы «Металлический калькулятор». Внешний вид интерфейса программы показан на рис. 3.2. Программа позволяет провести расчет массы (т, кг) одной единицы проката на основании заданных параметров конкретного вида металлопроката. Для перехода к массе металлопроката в упаковке/связке умножают количество единиц в упаковке/связке на массу одной единицы проката. Аналогично считают массу металлопроката в штабеле/стеллаже.

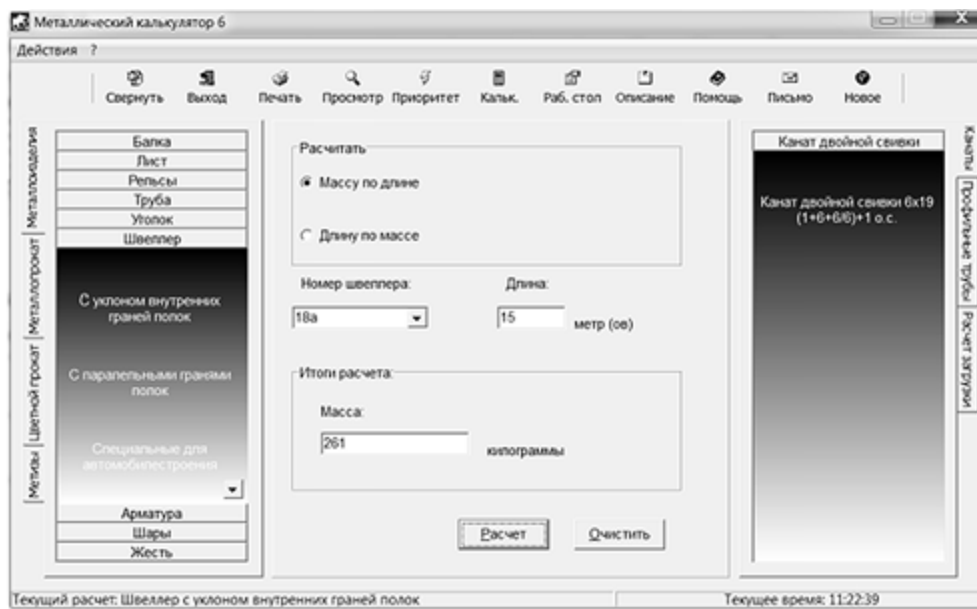


Рис. 3.2. Металлический калькулятор 6.0

Альтернативным способом расчета массы металлопроката по его параметрам может быть использование «Таблиц весов металлопроката». Полученные в результате расчетов данные сравнивают с информацией в складской справке/выписке со счета учета имущества.

Особенности вторичного трубного проката

Труба, бывшая в употреблении (труба б/у) — цена такой трубы значительно ниже цен на новую трубу. Как правило, это трубы газонефтепроводов и неликвиды трубной промышленности. Признаки, по которым можно выявить б/у трубы: следы сварки и неровности от резки на торцах трубы, механическая деформация стенок, разрушенное внутреннее и наружное изоляционное покрытие, следы значительной коррозии.

Труба восстановленная — это бывшая в употреблении и отреставрированная труба (б/у). Признаки, по которым можно выявить восстановленные трубы: следы от механической очистки внешней и внутренней поверхности, следы от правки деформаций стенок трубы, нарезанная фаска и выполненная торцовка, покрытие грунтовкой либо изоляционными материалами.

Лежалая труба — пролежавшая на складе значительное время. Данный вид трубы является самым сложным при идентификации. Признаки, по которым можно выявить лежалую трубу: степень загрязнения поверхности трубы ржавчиной (окалиной), наличие точечной коррозии (питтинга^[115]). Внешне питтинг проявляется в виде углублений на поверхности трубы. Большое количество поверхностных углублений свидетельствует о плохих условиях хранения и значительном времени хранения.

Идентификация металлопроката

Стандарты маркировки металлопроката утверждены ГОСТ 7566-94, Межгосударственным стандартом «Металлопродукция. Приемка, маркировка, упаковка, транспортирование и хранение». При визуальном осмотре идентификационные признаки и параметры металлопроката позволяют определить:

- таблички завода-изготовителя на внутренней части трубы;
- ярлыки завода-изготовителя, прикрепляемые к связкам/рулонам;
- прокатная маркировка либо цвет несмываемой краски^[116] для арматуры;
- маркировочная карта или ярлык на упаковках листов или широкополосном металлопрокате.

3.1.3. Лесоматериалы

В начале проекта по кредитованию ОАО «Соломбальский ЦБК» залоговой службе было озвучено, что предприятием в залог предлагается «баланс». Будучи главным специалистом, я недоумевал, как могут заложить «баланс»? Может быть, пакет акций или долю в праве? Поездка в Архангельск убедила меня, что «баланс» может не только быть залогом, но и иметь свои особенности. Основные из них — это классификация лесоматериалов и его пересчет.

Классификация лесоматериалов

На основании договора аренды лесного участка или договора купли-продажи лесных насаждений лесопользователи имеют право на рубку

и заготовку древесины. Так как одновременно с лесоматериалами в залог может быть предложено и право аренды на лесной участок, имеет смысл отметить, что, согласно ст. 5 ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» № 201-ФЗ от 04.12.2006, в случае если государственный кадастровый учет арендуемого участка лесного фонда не осуществлялся, арендатор не вправе отдавать арендное право в залог.

Заготовленная древесина по технологии заготовки подразделяется на сортименты и хлысты. Сортимент^[117] — круглый лесоматериал определенного назначения. Хлыст — ствол дерева, отделенный от корневой части (пня) и очищенный от сучьев. Сортиментная технология лесозаготовки является преобладающей в РФ. Она предусматривает, что лесопользователь непосредственно при заготовке древесины раскоряживает стволы на сортименты, то есть на бревна, соответствующие требованиям покупателей. Хлыстовая технология отличается от сортиментной тем, что с лесосеки древесину вывозят в хлыстах.

Классификацию заготовленной древесины (сортиментов) по назначению определяет ГОСТ 17462-84, Межгосударственный стандарт «Продукция лесозаготовительной промышленности. Термины и определения^[118]». Пример сортиментов по назначению:

- бревна для столбов — бревна для производства опор, линий связи и электропередач, а также свай;
- гидростроительные бревна — бревна для изготовления гидротехнических сооружений, свай и элементов мостов;
- рудничная стойка (рудстойка) — бревна, используемые для крепления горных выработок;
- дрова — бревна, используемые в качестве топлива или для производства других видов древесного топлива (брикетов, древесного угля и т. д.) и др.

Для того чтобы залоговик на месте смог определить соответствие предлагаемого к залогу имущества определенному виду сортимента, конкретные параметры сортимента смотрят в профильных ГОСТах. Например, ГОСТ 9462-88, Межгосударственный стандарт

«Лесоматериалы круглые лиственных пород. Технические условия» и ГОСТ 9463-88, Межгосударственный стандарт «Лесоматериалы круглые хвойных пород. Технические условия» содержат технические требования и размеры следующих видов сортиментов:

- строительные бревна — используемые в строительстве без продольной распиловки;
- пиловочник лиственный/хвойный — бревна для производства пиломатериалов, включая тарные пиломатериалы;
- фанерный кряж — бревна для производства шпона и фанеры;
- спичечный кряж — бревна для производства спичек;
- балансы — бревна для производства целлюлозы, древесной массы, древесных плит, гидролизного производства и других видов продукции химической переработки древесины.

Методы расчета объема лесоматериалов

При первом посещении лесопромышленного склада или заготовительного пункта целлюлозно-бумажного комбината у залоговика может сложиться впечатление, что посчитать объемы сортимента, складированного в штабелях, — непосильная задача. Все же это не так. Технологии пересчета лесоматериалов зафиксированы в ГОСТ Р 52117-2003, Национальный стандарт Российской Федерации «Лесоматериалы круглые. Методы измерений^[119]». Приведу наиболее простые для практического применения методы измерений.

Когда есть возможность провести измерение каждого бревна в штабеле, используют поштучные методы измерений объема лесоматериалов, позволяющие получить точный результат.

А. Метод срединного сечения.

Вычисление объема бревна без коры V , куб. м, проводят по формуле:

$$V = \pi \times d_c^2 \times \frac{L}{4} \times 10\,000,$$

где d_c — срединный диаметр бревна без коры бревна, см;
 L — длина бревна, м.

Срединный диаметр измеряют без коры на половине длины бревна. Измерение диаметра бревна без учета коры показано на рис. 3.3.



Рис. 3.3. Измерение диаметра бревна

Б. Метод усеченного конуса.

Вычисление объема бревна без коры V , куб. м, проводят по формуле:

$$V = \frac{\pi \times L \times (d^2 + D^2 + d \times D)}{12 \times 10\,000},$$

где d — диаметр бревна в верхнем торце без коры, см;

D — диаметр бревна в нижнем торце без коры, см;

L — длина бревна, м.

В общем случае время осмотра залога ограничено, поэтому целесообразнее применение групповых методов измерения объема лесоматериалов.

В. Метод определения объема бревен в штабеле, сформированном на земле.

Для определения объема (куб. м) штабеля бревен сначала измеряют складочный объем штабеля. Складочный объем штабеля бревен — это V , включающий объем древесины, объем коры и объем пустот между бревнами штабеля.

Складочный объем штабеля бревен куб. м, вычисляют по формуле:

$$V_c = H \times B \times L,$$

где H — высота штабеля, м;

B — ширина штабеля, м;

L — длина штабеля, м.

Длину штабеля L измеряют вдоль обеих (передней и задней) торцевых сторон штабеля с вычислением среднего значения по формуле:

$$L = \frac{(L_1 + L'_1 + L_2 + L'_2)}{4},$$

Параметры измерений штабеля сортиментов приведены на рис. 3.4. Конечной целью вычислений является плотный объем лесоматериалов в штабеле, то есть без коры и пустот. Для перевода полученного складочного объема штабеля в «плотный» объем применяют соответствующий коэффициент полндревесности по таблицам согласно ГОСТ Р 52117-2003.

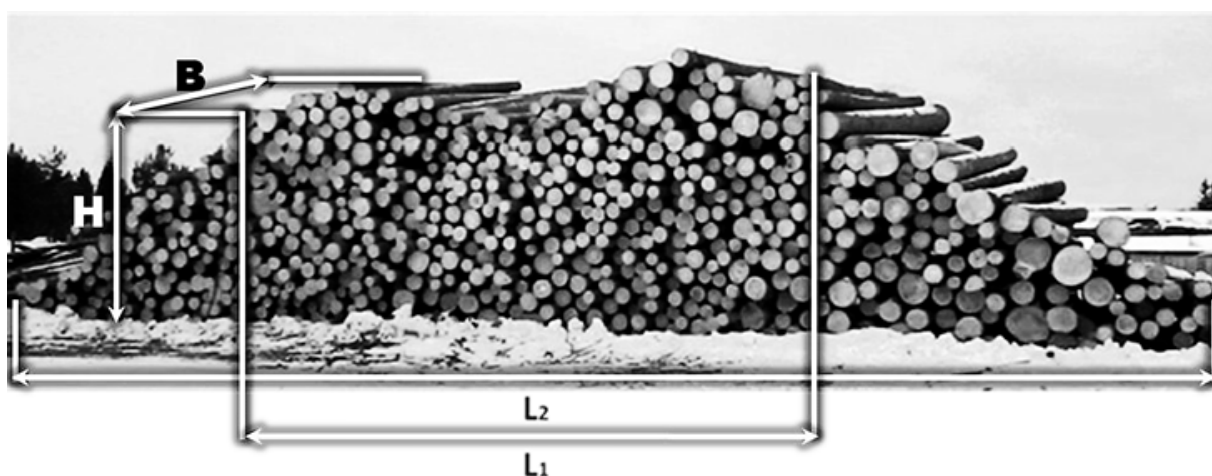


Рис. 3.4. Измерение параметров штабеля балансов

Г. Метод определения объема бревен в штабеле, погруженном на железнодорожный транспорт или автомобили.

Складочный объем штабеля вычисляют как сумму объемов прямоугольной и суженной частей по формуле:

$$V_y = L \times B \times H_{cp} + 0,785 \times L \times B \times h_{cp},$$

где L — номинальная (то есть без припусков на концах бревна) длина бревен в штабеле, м;

B — ширина штабеля в транспортном средстве/полувагоне, м. Определяется равной расстоянию между стойками, ограждающими штабель;

H_{cp} — средняя высота прямоугольной части штабеля, м;

h_{cp} — средняя высота суженной части штабеля, м.

Для перевода складочного объема штабеля в «плотный» объем применяют коэффициент полндревесности согласно ГОСТ Р 52117-2003. Пример коэффициентов полндревесности штабелей бревен, применяемых при длине сортиментов 3 м и более для штабелей, сформированных на земле, приведен в табл. 3.4.

Табл. 3.4

Пример коэффициентов полндревесности штабелей бревен

Порода	Коэффициент полндревесности лесоматериалов $Kп$ в зависимости от длины сортимента, м				
	3	4	5	6	7
Ель, пихта	0,673	0,665	0,660	0,655	0,651
Сосна	0,660	0,655	0,652	0,650	0,648
Лиственница	0,645	0,640	0,637	0,635	0,633
Береза, осина	0,670	0,663	0,660	0,656	0,652

3.1.4. Уголь

Обеспечение кредитного продукта в виде угля в подавляющем большинстве случаев оформляется как залог товаров в обороте с присущими данному типу обеспечения особенностями. Наряду с этим залог угля нетривиален и как тип имущества. Общие понятия и виды

углей определяет ГОСТ 17070-87, Межгосударственный стандарт «Угли. Термины и определения^[120]». Детализированная квалификация углей приведена в ГОСТ 25543-88, Межгосударственный стандарт «Угли бурые, каменные и антрациты. Классификация по генетическим и технологическим параметрам^[121]». В табл. 3.5 укрупненно указаны марки и группы углей в зависимости от их технологических свойств. Классификация приведена согласно ГОСТ 25543-88 и стандарту США — D388-12.

На уголь и продукты переработки угля согласно Постановлению Правительства РФ № 982 от 01.12.2009 не требуется оформление обязательных сертификатов соответствия либо деклараций о соответствии. Решение Комиссии Таможенного союза «О Едином перечне продукции, подлежащей обязательной оценке (подтверждению) соответствия в рамках Таможенного союза с выдачей единых документов» № 620 от 07.04.2011 также не содержит требований по обязательной сертификации угля.

Оборот угля на рынке РФ подразумевает добровольное оформление производителями сертификатов соответствия (бланк голубого цвета системы Росстандарта для подтверждения характеристик и химического состава угля на соответствие требованиям ГОСТ). Следующим уровнем по анализу свойств угля являются развернутые исследования по стандартам ИСО международно признанными компаниями-сюрвейерами, например SGS Group, www.sgs.com или Incolab Services, www.incolab.com. Однако профессиональные участники рынка отмечают, что при закупке значительных партий угля покупатели стараются проводить встречный анализ его свойств на дату исследования в собственных лабораториях.

В качестве характеристик угля применяются такие показатели, как влага, зола, летучие вещества, сера, низшая и высшая теплота сгорания, фракционность. Фракционность угля указывает на величину отдельных кусков. Возможные размеры фракций: П — (плита) более 100 мм, К — (крупный) 50–100 мм, О — (орех) 25–50 мм, М — (мелкий) 13–25 мм, С — (семечка) 6–13 мм, Ш — (штыб) 0–6 мм, Р — (рядовой) шахтный 0–200 мм, карьерный 0–300 мм. В зависимости от склонности к самовозгоранию ископаемые угли делятся на две

категории: А — опасные (бурые и каменные длиннопламенные) и Б — устойчивые (антрацит, тощие каменные угли).

Определение объема угля

Хранение угля осуществляют в штабелях (гуртах). При хранении угля на складах параметры складов, как правило, заранее известны, и объем угля может быть вычислен залоговой службой без обладания специальными навыками. При складировании штабелей угля непосредственно на территории разрезов для точного определения объемов добытого угля может потребоваться привлечение маркшейдерской^[122] организации. Результатом определения объема угля в этом случае является акт маркшейдерского замера.

Производство маркшейдерских работ — лицензируемый вид деятельности согласно ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» № 99-ФЗ от 04.05.2011 Приказ Минтопэнерго РФ «Об утверждении Инструкции по учету добычи угля (сланца) и продуктов обогащения» № 26 от 21.01.1993 регламентирует в форме УПД-36 состав и содержание сведений в акте маркшейдерского замера угля.

При последующем мониторинге залоговик для экспресс-определения объемов угля может использовать формулы расчета объема пирамиды или конуса; при этом должно быть понимание существенной доли погрешности в расчетах. Напомню, что в основании пирамиды может быть произвольный многоугольник:

$$V = \frac{1}{3} S_{\text{осн}} \times h \text{ — формула пирамиды;}$$

$$V = \frac{1}{3} \pi \times R^2 \times h \text{ — формула конуса.}$$

В практике работы были кейсы, когда залогодатель, предлагая в залог несколько марок угля, существенно различающихся по стоимости, хранил их на одной площадке/гурте и при осмотре угля залоговой службой не мог четко указать границы партий угля. В этом случае уголь принимался к расчету по наименьшей стоимости из предлагаемых к залогоу марок.

Окисление угля

Значимым свойством добытого угля для залоговой службы является его способность к окислению под действием кислорода. Окислившийся уголь ^[123] меняет свои свойства и утрачивает ценность. Данную особенность следует учитывать при анализе оборачиваемости угля у залогодателя и при прогнозе возможного сценария обращения взыскания как в судебном, так и во внесудебном порядке. Сроки окисления угля варьируются от 4 до 36 месяцев в зависимости от его марки.

Указание конкретных сроков окисления угля по маркам приведено в Приложении 1 «Группировка углей по склонности к окислению и предельные сроки хранения на складах» к Приказу Минжилкомхоза РСФСР «Об утверждении Инструкции по хранению каменноугольного топлива на теплоэнергетических предприятиях местных Советов депутатов трудящихся РСФСР» № 65 от 14.02.1974.

Табл. 3.5

Классификация углей

Классификация углей по ГОСТ 25543-88				Classification of Coals by Rank USA ^[124]	
Марка	Обозначение		Выход летучих веществ, v_{dal} , %	Rank of coal (Марка)	Volatile Matter Limits (выход летучих веществ, %)
	Марки	Группы			
Длиннопламенный	Д	—	более 37	High volatile bituminous coal	более 31
Газовый	Г	Г6 Г7	более 37		
Газовый жирный	ГЖ	—	более 31 до 37 вкл.		
Газовый жирный отощенный	ГЖО	1ГЖО	от 30 до 38		
Газовый жирный отощенный	ГЖО	2ГЖО	более 30		
Жирный	Ж	1Ж26 2Ж26	более 33 33 и менее		
Коксовый жирный	КЖ	КЖ14 КЖ6	от 25 до 31 вкл.		
Коксовый	К	К13	менее 35	Medium volatile	от 22 до 31

		K10	от 17 до 25 вкл.	bituminous coal	
Коксовый второй	K2	—	от 17 до 25 вкл.		
Коксовый отощенный	KO	1KO	от 20 до 30 вкл.		
Коксовый отощенный	KO	2KO	от 15 до 30 вкл.		
Коксовый слабоспекающийся низкометаморфизированный	KCH	—	менее 28		
Коксовый слабоспекающийся	KC	1KC	менее 28		
Коксовый слабоспекающийся	KC	2KC	менее 24	Low volatile bituminous coal	от 14 до 21 вкл.
Отощенный спекающийся	OC	1OC	менее 17		
Отощенный спекающийся	OC	2OC	менее 20		
Слабоспекающийся	CC	1CC 2CC	более 25 до 37 вкл. от 17 до 25 вкл.	—	—
Тощий	T	—	менее 17	Metaanthracite, Anthracite, Semianthracite	от 2 до 13 вкл.
Антрацит	A	—	менее 17		

3.2. Группа «потребительские товары»

3.2.1. Ювелирные изделия

Залог предметов искусства, антиквариата, драгоценных и полудрагоценных камней, сырья редкоземельных и драгоценных металлов^[125] в общем случае будет не рекомендован залоговой службой банка. Первопричина отказа в том, что залоговик, подготавливающий экспертное заключение, должен лично удостовериться в подлинности предмета залога и в действительности декларируемых залогодателем свойств и ценности залога. В вышеперечисленных случаях гарантию подлинности зачастую не может обеспечить даже специализированная экспертиза с применением методов физико-химического, изотопного и спектрального анализа.

По этой же причине ювелирные изделия из драгоценных металлов (далее по тексту — «ювелирные изделия») входят в группу не рекомендуемого залоговыми службами банков обеспечения. Конечно, залоговик может освоить методы неразрушающего контроля, например опробование сплава золота на пробирном камне или применение тестеров драгоценных металлов^[126], однако такие методы работы в банковской системе не распространены и скорее свойственны оценщикам в ломбардах.

Поэтому, если учредители юрлица или ИП предложат в залог личные ювелирные изделия или остатки/запасы ювелирных изделий, образовавшиеся в ходе непрофильной деятельности, высоковероятен отказ в предоставлении кредита. Риск-сценарием, приемлемым для банка, может являться кредитование производителя или сети ювелирных магазинов под залог^[127] ювелирных изделий как товара в обороте. В этом случае залоговая служба должна обладать навыками работы с залогом ювелирных изделий (табл. 3.6).

Табл. 3.6

Ювелирные изделия в залог

Характеристика	Комментарии
----------------	-------------

Наименование ^[128]	Ювелирные изделия (золото, серебро, платина): кольца, цепи, подвески, браслеты, запонки и т. д.
Идентификация	Артикул, проба, вес, ювелирная бирка
Единица измерения	Граммы
Место хранения	Торговые витрины, сейфы, камеры хранения
Способ хранения	Товар упакован в полиэтиленовые пакеты, пластиковые коробки
Документы, представляемые для проведения мониторинга	<ul style="list-style-type: none"> — Оборотно-сальдовая ведомость ТМЦ и бухгалтерский баланс — Справка об отсутствии обременений / выписка из книги записи залогов — Договор аренды, свидетельство о государственной регистрации права собственности на местохраниения — Сертификаты соответствия (для драгоценных камней)

Нормы обращения (гражданского оборота) драгоценных металлов, включая ювелирные изделия, регулирует ФЗ «О драгоценных металлах и драгоценных камнях» № 41-ФЗ от 26.03.1998. Согласно п. 2 ст. 10 ФЗ № 41-ФЗ предусматривается специальный учет организаций и ИП, занятых в области обращения драгоценных металлов. Кроме того, закон устанавливает государственную монополию на клеймение государственным пробирным клеймом ювелирных изделий и закрепляет в ст. 13 процедуру федерального пробирного надзора. Согласно ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» № 99-ФЗ от 04.05.2011 получение лицензии при гражданском обороте ювелирных изделий не требуется.

Специальный учет

Документом, разукрупняющим законодательную норму по ведению специального учета организаций и ИП, производящих и торгующих ювелирными изделиями, является Приказ Минфина России «О специальном учете организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих операции с драгоценными металлами и драгоценными камнями» № 51н от 16.06.2003.

Специальный учет осуществляется государственными инспекциями пробирного надзора ФКУ «Российская государственная пробирная палата при Министерстве финансов Российской Федерации» (ФКУ «Пробирная палата России», www.probpalata.ru) в районах деятельности, где объекты специального учета прошли государственную регистрацию.

Залоговая служба может запросить у залогодателя ювелирных изделий подтверждение нахождения на специальном учете в виде действующего^[129] свидетельства о постановке на специальный учет и заверенной госинспекцией карты постановки на специальный учет. Структура сведений в данных документах приведена в табл. 3.7.

Табл. 3.7

Документы постановки на специальный учет

Свидетельство о постановке на специальный учет	Карта постановки на специальный учет
<ul style="list-style-type: none"> — Дата выдачи и номер свидетельства — Полное наименование организации, ИП — Адрес местонахождения организации, ИП — Срок действия разрешения на операции с драгоценными металлами и драгоценными камнями 	<ul style="list-style-type: none"> — Дата выдачи и номер карты — Срок действия карты — Наименование объекта спецучета, код ОКПО, форма собственности, организационно-правовая форма — Данные о государственной и налоговой регистрации — Адрес местонахождения — Виды деятельности — Территориально обособленные подразделения организации, ИП — Сведения о документах на владение помещениями, в которых будут осуществляться операции с драгоценными металлами

Клеймение ювелирных изделий

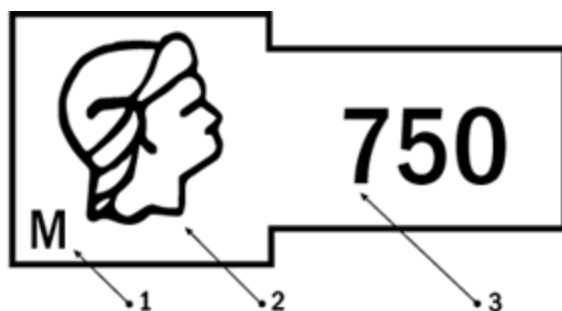
Правила клеймения ювелирных изделий зафиксированы в Постановлении Правительства Российской Федерации «О порядке опробования и клеймения изделий из драгоценных металлов» № 643

от 18.06.1999 и в Инструкции по осуществлению пробирного надзора, утвержденной приказом Минфина РФ № 1н от 11.01.2009.

Клеймение ювелирных изделий государственным пробирным клеймом осуществляют государственные инспекции пробирного надзора ФКУ «Пробирная палата России». В функционал госинспекций пробирного надзора входит экспертиза ювелирных изделий, включающая определение пробы и подлинность оттисков пробирных клейм на основании письменного запроса юридических лиц. Кроме того, ФКУ «Пробирная палата России» осуществляет экспертизу и диагностику драгоценных камней (брильянтов) на базе Московского и Якутского ГСЦ (www.assay.gem.ru). При необходимости залоговая служба банка может воспользоваться возможностью проведения соответствующих экспертиз.

Клеймению подлежат все ювелирные изделия^[130], в том числе изделия иностранного производства независимо от наличия на них иностранных именников и клейм. Значимым моментом для залоговой службы является обязанность импортера ювелирных изделий предъявить в госинспекцию пробирного надзора подтверждение уплаты всех таможенных платежей. Поэтому при залоге импортных ювелирных изделий в случае наличия на них клейма Пробирной палаты РФ проверка ГТД излишня.

Вид и структура клейма Пробирной палаты РФ приведены на рис. 3.5. На клейме отображается проба драгоценного металла и одетая в кокошник женская голова в профиль, направленная вправо. Шифр территориальной госинспекции пробирного надзора указывается в виде буквы русского алфавита. Например, для Государственной инспекции пробирного надзора по Москве и Московской области в нижнем левом углу клейма указывают букву «М»^[131].



1. Шифр территориальной Государственной инспекции пробирного надзора.
2. Знак пробирного удостоверения.
3. Цифровое обозначение пробы драгоценного металла

Рис. 3.5. Структура клейма Пробирной палаты РФ

Помимо основного пробирного клейма, показанного на рис. 3.5, может быть и дополнительное, рис. 3.6. На дополнительном клейме не отображается шифр госинспекций пробирного надзора. Этот вид клейма используется исключительно для дополнительных частей ювелирных изделий.



Рис. 3.6. Структура дополнительного клейма Пробирной палаты РФ

Согласно п. 17 Постановления Правительства РФ № 643 от 18.06.1999 и ст. 8 Инструкции Минфина РФ № 1н от 11.01.2009 на ювелирных изделиях, изготовленных в РФ, ставится оттиск именника производителя. Именник — это клеймо изготовителя, содержащее индивидуальные знаки изготовителя и знаки, указывающие на год клеймения. Регистрацию именников осуществляют госинспекции пробирного надзора, при этом именники подлежат ежегодной перерегистрации.

Вид и структура именника, выполненного электроискровым и ударным методами, приведены на рис. 3.7. Форму контура именника, одинаковую для всех производителей, определяют госинспекции пробирного надзора на самостоятельной основе.



Рис. 3.7. Структура именника

В структуре именника первая буква — это шифр года изготовления ювелирного изделия. Так, буква «А» — это 2001 год [\[132\]](#), а буква «О», соответственно, — 2013 год. Вторая буква в именнике — это шифр госинспекции пробирного надзора, в зоне ответственности которой находится производитель ювелирного изделия. Наконец, следующая одна или две буквы являются шифром производителя.

Залоговик при визуальном осмотре ювелирного изделия может соотнести шифр госинспекции пробирного надзора, указанный на клейме Пробирной палаты РФ, и на именнике. Шифры должны быть одинаковыми, в противном случае высока вероятность подделки ювелирного изделия. Кроме того, залоговик может сверить год производства ювелирного изделия, зашифрованный в именнике, и год изготовления, указанный на ювелирной бирке (в случае наличия данного реквизита).

В мировой практике принято использование каратной [\[133\]](#) системы проб в отличие от используемой в РФ и СНГ метрической системы. В случае если изделие золотое, то после значения пробы на клейме указывают букву «К». Например, клеймо «14К» будет означать, что в ювелирном изделии использован сплав 585-й пробы. На позолоченных изделиях после значения пробы указываются буквы «KGP», «KGER», «KGF» [\[134\]](#). Так, клеймо «18 KGP» означает, что изделие позолочено с

использованием золота 750-й пробы. Для перевода каратной пробы в метрическую значение каратной пробы делят на 24 и умножают на 1000. Соответствия в каратной и метрической системах проб приведены в табл. 3.8.

Табл. 3.8

Соответствия в системах проб

Метрическая	Каратная
999	24
958	23
750	18
585	14
500	12
375	9

Технология проведения проверки

Правила гражданского оборота ювелирных изделий предполагают особенности работы залоговой службы при мониторинге подобного залога. Согласно ст. 29 ФЗ № 41-ФЗ организации и ИП, осуществляющие операции с драгоценными металлами и камнями, в том числе с продукцией из них, должны обеспечить охрану и оснащение спецсредствами объектов, на которых осуществляются операции с ювелирными изделиями.

В ходе проверки проверяется наличие: физической охраны, сигнализации и системы видеонаблюдения, охраняемого доступа к хранилищу, сейфов, средств пожарной безопасности.

Процедура проверки залога ювелирных изделий предусматривает следующую последовательность действий залоговика:

- а) для исключения обвинений в пропаже ювелирных изделий личные вещи сдаются (сумка, верхняя одежда) на хранение;
- б) до прибытия в хранилище осуществляется выборка ТМЦ к проверке;

- в) ювелирные изделия вынимаются из упаковки и пересчитываются строго при представителе залогодателя;
- г) на изделия визуально выявляется наличие клейма Пробирной палаты РФ, именника производителя и опломбированного ярлыка;
- д) по каждой номенклатуре проводится взвешивание и сверка с ведомостью ТМЦ;
- е) изделия возвращаются строго в руки представителя залогодателя, при этом залоговик должен полностью убедиться, что тот их принял и убрал;
- ж) на основании взвешивания и сверки с ведомостью ТМЦ делаются выводы о достаточности/недостаточности залога с отражением результатов в акте проверки.

Возможная форма учета ювелирных изделий на предприятии приведена в табл. 3.9. Значимым моментом является то, что основная учетная единица — это вес ювелирных изделий.

Табл. 3.9

Форма ведомости товарных остатков для ювелирных изделий

№	Описание изделия, полуфабриката, комплекта деталей		Проба ГОСТ	Наличие		Балансовая стоимость, руб.	
	Наименование и характеристика изделия	Код изделия		Кол-во, шт.	Масса изделия, г	Цена за единицу, руб.	Сумма, руб.
1	2 SCO 02-00479 d 0.4 Цепь 585°	32	585	5	3,85	2310	11 550

Отдельные особенности при проведении сверки фактического наличия ювелирных изделий с бухгалтерской отчетностью:

- внимательно сверяется информация, указанная на опломбированных ярлыках, с информацией в ведомости;

- если под одним артикулом числятся несколько изделий и в ведомости указана только их общая масса, то определяют вес каждого изделия;
- при фактическом отсутствии изделия, указанного в ведомости, запрашиваются подтверждающие его продажу документы.

Стоимость ювелирных изделий для целей залога

В общем случае залоговая служба при определении рыночной стоимости ювелирных изделий в качестве точки отсчета использует балансовую стоимость, отраженную в бухгалтерской отчетности организации, или закупочную стоимость в случае ИП. Вопрос учета в стоимости НДС зависит от залоговой политики конкретного банка.

Балансовая стоимость ювелирных изделий должна быть проанализирована на соответствие рынку. Общие принципы определения стоимости драгоценных металлов изложены в Инструкции Банка России «О порядке определения массы драгоценных металлов и драгоценных камней и исчисления их стоимости в Банке России и кредитных организациях» № 94-И от 30.11.2000. В качестве базы сравнения могут использоваться учетные цены на драгоценные металлы ЦБ РФ (www.cbr.ru), но наибольшее распространение получил способ оценки ювелирных изделий по средней стоимости ломбардной скупки драгоценного металла соответствующей пробы. При этом, как правило, в расчетах используется аффинажная масса ювелирных изделий, то есть без учета вставок в виде драгоценных камней^[135].

Информация на ювелирной бирке (ярлыке)

Состав сведений, отражаемых на бирке ювелирного изделия (табл. 3.10), регулируется разделом VII Правил продажи отдельных видов товаров, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 55 от 19.01.1998 и отраслевым стандартом ОСТ 117-3-002-95 «Изделия ювелирные из драгоценных металлов».

Табл. 3.10

Сведения на бирке

--	--

Сведения на лицевой стороне ярлыка	На обороте ярлыка
<ul style="list-style-type: none"> — Наименование и товарный знак предприятия-изготовителя — Местонахождение предприятия-изготовителя — Наименование изделия — Артикул — Наименование и проба драгоценного металла — Масса изделия в граммах — Цена за грамм — Цена изделия 	<ul style="list-style-type: none"> — Размер кольца, цепи, браслета, цепочки, длина звена браслета — Наименование материала вставки — Технические характеристики вставок (в случае наличия вставок драгоценных камней) — Номер технических условий (на бриллианты и изумруды) — Обозначение стандарта ОСТ 117-3-002-95 — Штамп ОТК — Месяц и год изготовления (реквизит наносится при необходимости)

3.2.2. Парфюмерия и косметика

Основным документом в России, регулирующим требования к парфюмерно-косметической продукции (далее — «ПКП») и правила ее обращения на рынке, является Технический регламент Таможенного союза «О безопасности парфюмерно-косметической продукции» (ТР ТС 009/2011), утвержденный решением Комиссии Таможенного союза № 799 от 23.09.2011. Основные характеристики ПКП приведены в табл. 3.11.

Табл. 3.11

Основные характеристики ПКП

Характеристика	Комментарии
Определение ПКП	Вещества или смеси веществ, предназначенные для нанесения на внешний покров человека или на зубы и слизистую оболочку полости рта с единственной или главной целью их очищения, изменения их внешнего вида, придания приятного запаха и/или коррекции запаха тела, и/или защиты, и/или сохранения в хорошем состоянии, и/или ухода за ними (согласно ст. 3 ТР ТС 009/2011)
Идентификационные признаки, маркировка	Наименование товара, изготовитель, страна происхождения, номинальное количество, артикул, ГОСТ
Условия хранения	Температура хранения для жидких изделий — не ниже 5 °С и

	не выше 25 °С, для туалетного мыла — не ниже минус 5 °С, для остальной ПКП — не ниже 0 °С и не выше 25 °С, при условии отсутствия непосредственного воздействия солнечного света
Ед. измерения	Шт., граммы, мл (fl. oz. — Fluid Ounce, жидкая унция, 28,413 мл)

В Приложении № 12 к ТР ТС 009/2011 приведен попозиционный^[136] перечень ПКП, подлежащей государственной регистрации, результатом которой является выдача Свидетельства о государственной регистрации продукции согласно форме, предусмотренной решением Комиссии Таможенного союза «О применении санитарных мер в Таможенном союзе» № 299 от 28.05.2010. Прочая ПКП подлежит подтверждению соответствия требованиям ТР ТС 009/2011 путем оформления декларации о соответствии по форме, указанной в решении Коллегии Евразийской экономической комиссии № 293 от 25.12.2012.

Детализация требований ТР ТС 009/2011 в части оформления документов^[137] об оценке соответствия по конкретным наименованиям ПКП с указанием кодов ТН ВЭД ТС^[138] приведена в Решении Коллегии Евразийской экономической комиссии № 12 от 31.01.2013.

Государственную регистрацию ПКП в РФ осуществляют территориальные структурные подразделения Роспотребнадзора — <http://rospotrebnadzor.ru>. Например, в Московском регионе это Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Москве (<http://77.rospotrebnadzor.ru>).

Декларации о соответствии на ПКП собственники (производители) заполняют самостоятельно на основании результатов испытаний органов по оценке соответствия, аккредитованных в Росаккредитации — <http://fsa.gov.ru>.

Перечень спиртосодержащей ПКП с указанием кодов ОКП^[139], допускаемой к обороту на территории РФ без уплаты акцизов, и ПКП с указанием кодов ТН ВЭД ТС, не предусматривающая акцизного налогообложения при ввозе в РФ, указаны в Постановлении Правительства РФ № 401 от 25.06.2007. Дополнительное разъяснение

по ПКП, не рассматриваемой как подакцизные товары, содержит ст. 181 Налогового кодекса РФ № 117-ФЗ от 05.08.2000.

ПКП, соответствующая требованиям ТР ТС 009/2011 и прошедшая процедуру оценки соответствия, маркируется единым знаком обращения продукции на рынке государств — членов Таможенного союза (ТС). Внешний вид единого знака обращения продукции на рынке государств — членов ТС представлен на рис. 3.8. Правила применения единого знака обращения продукции регулирует Решение Комиссии ТС «О едином знаке обращения продукции на рынке государств — членов ТС» № 711 от 15.07.2011.



Рис. 3.8. Варианты изображения единого знака обращения продукции

Особенности маркировки ПКП

Требования к маркировке ПКП зафиксированы в п. 9 ст. 5 ТР ТС 009/2011. Из нетиповых маркеров можно выделить открытую книгу и баночку. Изображение кисти руки на открытой книге означает, что к ПКП есть сопроводительная информация, например ярлык. Символ баночки с открытой крышкой отражает срок, обозначенный внутри этого символа, в течение которого продукция должна быть использована после вскрытия.

Отдельные параметры парфюмерной продукции и ее общепринятая на международных рынках маркировка раскрыты в табл. 3.12–3.13.

Табл. 3.12

Отдельные параметры ПКП

Наименование	Духи	Парфюмированная вода	Туалетная вода	Одеколон
Обозначение	Ext	EDP	EDT	EDC
Расшифровка	Extrait,	Eau de Parfum	Eau de	Eau de

	Parfum		Toilette	Cologne
Концентрация ароматических веществ	12–20%	7–12%	4–7%	2–4%
Содержание спирта	90%	90%	85%	70–80%
Стойкость, ч	72	48	8	4

Табл. 3.13

Общепринятые сокращения для косметической продукции

Body Mist — парфюмированная дымка для тела; After Shave (ASh) — лосьон после бритья; BalAfter Shave — бальзам после бритья; Gel After Shave (Gel ASh) — гель после бритья	Body Lotion (BL) — лосьон для тела; Body Milk (BM) — молочко для тела; Body Cream (BC) — крем для тела; Perfume Oil — ароматическая эссенция	Gel Douche (GD) — гель для душа; Shower Gel (ShG) — гель для душа (умывания); Spray — спрей; DEO — дезодорант; Stick — твердый дезодорант; Roll-On — роликовый дезодорант
--	---	--

Анализ информации о ПКП

Штрихкод, нанесенный на ПКП, позволяет залоговой службе получить развернутую информацию о производителе и о самой продукции (при наличии соответствующей информации в реестре). Основными международными системами кодировки товаров являются EAN, European Article Number (EAN-13) — европейская система кодирования (13 чисел) и UPC, Universal Product Code — американский стандарт универсального товарного кода (12 чисел)^[140].

Первые две либо три цифры в структуре штрихкода означают код страны владельца товарного знака либо изготовителя, импортера продукции. Следующие пять цифр — это код производителя. Второй блок из пяти цифр — это код товара. Последняя цифра используется для проверки правильности кода и называется контрольной^[141].

Детализированную информацию о владельце товарного знака / производителе и о продукции, закодированную в штрихкод, можно выяснить на сайте Ассоциации автоматической идентификации «ЮНИСКАН / ГС1 РУС» — www.gs1ru.org.

Отсутствие штрихкода не означает нелегальности ПКП. Производители не обязаны наносить на ПКП штрихкод. Несовпадение страны производства, указанной на ПКП, и страны-производителя, закодированной в штрихкоде, также не является признаком контрафактной продукции. Вопреки распространенному мнению наличие и действительность штрихкода на ПКП не гарантируют ее подлинности.

Подлинность ПКП определяется на основе анализа правоустанавливающих документов и подтверждения соответствия требованиям ТР ТС 009/2011. Дополнительно залоговик может проверить совпадение кода партии ПКП, указанного на упаковке и непосредственно на продукции. В общем случае код партии наносится на дно упаковки или на боковую поверхность и выполняется не типографским шрифтом, а выдавливается или торкретируется с помощью термопринтера. Все надписи на легальной продукции, как на упаковке, так и на флаконах, должны быть ровными и четкими; в случаях если надписи имеют «потекший вид» или «скачут», высока вероятность нелегальной ПКП.

3.2.3. Мясные изделия глубокой заморозки

Посещение мясокомбинатов и цехов забоя животных может оказаться не самым приятным в деятельности залоговика. Лично у меня после работы с залогом на крупном подмосковном мясокомбинате с месяц была стойкая неприязнь к сосискам и колбасе. Тем не менее могут быть более яркие впечатления от залоговой работы. Например, цех варки на целлюлозно-бумажном комбинате или производство подсолнечного масла. На первом запах едкой химии навсегда остается в памяти, а на втором создается впечатление, что эфирные масла подсолнечника проникают под кожу и этот запах никогда не выветрится.

Особенность, связанная с необходимостью дополнительного страхования рисков продуктов, требующих соблюдения температурного режима при хранении, уже отмечалась. Однако специфика в работе с мясными изделиями глубокой заморозки на этом не исчерпывается.

Мясные изделия глубокой заморозки к залого

Параметр	Комментарии
Общая характеристика предмета обеспечения	Тушки крупного рогатого скота, свиней, баранов
Единица измерения	Килограммы
Место хранения	Хранение на хладокомбинатах, помещениях с температурным режимом от –18 до –24 °С
Способ хранения	Хранение на палетах или в специально отведенных местах
Документы, представляемые при залоге	Типовой набор документов при залоге ТМЦ плюс сертификаты качества и ветеринарное свидетельство (сертификат)
Особенности при проведении проверки	На мониторинг залога берем теплую одежду. Необходимо сопровождение представителем залогодателя

Требования к помещениям для хранения замороженного мяса приведены в «Санитарных правилах для холодильников», утвержденных № 4695-88 от 29.09.1988.

Детально изучить оформляемые ветеринарным надзором документы на замороженное мясо и требования к его хранению, перевозке можно на сайте Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору (Россельхознадзор, www.fsvps.ru) в разделе «Нормативные документы / Ветеринария».

При проведении визуального осмотра залога обращают внимание на следующее:

- а) цвет мясных изделий. При вторичной заморозке цвет мяса меняется на темно-красный, на резцах — вишнево-красный;
- б) запах у мяса должен быть без посторонних оттенков (запах тухлятины, запах разложения и т. д.);
- в) мясо должно быть твердым на ощупь;
- г) на мясе должна быть отметка ветеринарного контроля.

Ветеринарные клейма и ветеринарные штампы

Клеймение замороженного мяса регулируется «Инструкцией по ветеринарному клеймению мяса», зарегистрированной в Минюсте РФ № 575 от 23.05.1994. Клеймо ветеринарного надзора должно быть на каждой туше мяса. Внешний вид ветеринарных клейм и штампов приведен в табл. 3.15.

Табл. 3.15

Ветеринарные клейма и штампы

Внешний вид клейма/штампа	Комментарии
	<p>Клейма ветеринарного надзора для мяса и птицы, подтверждающие выпуск для продовольственных целей без ограничений</p>
	<p>Отсутствие овального клейма означает, что мясо ограничено в обороте и не рекомендуется к залого</p>
	<p>Дополнительные штампы, обозначающие вид мяса</p>

А. Ветеринарное клеймо овальной формы.

В центре клейма присутствуют три пары цифр. Первая цифра означает порядковый номер области, вторая — номер района (города) и третья — номер учреждения, организации, предприятия. В верхней части клейма надпись «Российская Федерация», а в нижней — надпись «Госветнадзор».

Овальное ветеринарное клеймо подтверждает, что ветеринарно-санитарная экспертиза мяса и мясопродуктов проведена в

полном объеме и продукт выпускается для продовольственных целей без ограничений.

Для клеймения субпродуктов, мяса кроликов и птицы применяют ветеринарное клеймо овальной формы, но меньшего размера. При упаковке тушек в пакеты из полимерной пленки маркировку вида и категории мяса птицы наносят непосредственно на пакеты типографским способом.

Б. Ветеринарный штамп прямоугольной формы «Предварительный осмотр».

В верхней части штампа — надпись «Ветслужба», в центре — «Предварительный осмотр». Прямоугольный штамп «Предварительный осмотр» подтверждает, что мясо получено от убойных животных, прошедших предубойный и послеубойный осмотр и убитых в хозяйствах, благополучных по карантинным заболеваниям. Ветеринарный штамп «Предварительный осмотр», не дает права на реализацию мяса без проведения ветсанэкспертизы в полном объеме.

В. Ветеринарный штамп прямоугольной формы с указанием вида обеззараживания.

На мясо, подлежащее обезвреживанию, ставится только ветеринарный штамп, указывающий порядок использования мяса согласно действующим ветеринарно-санитарным нормам. Овальное клеймо ветеринарного надзора не ставится.

Ветеринарные штампы с указанием вида обеззараживания прямоугольной формы имеют сверху надпись «Ветслужба», а в центре — обозначение вида обеззараживания: «Проварка», «На вареную колбасу», «На мясные хлеба», «На консервы», «На перетопку» (жир, шпиг), «Ящур», «Финноз», «Туберкулез», «Утиль».

Помимо ветеринарных штампов и клейм на мясе дополнительно ставят товароведческое клеймо. Товароведческая маркировка регулируется «Инструкцией по товароведческой маркировке мяса», утвержденной Роскомпищепромом от 04.10.1993. При товароведческой

маркировке различают три основных клейма: круглое (I категория мяса), квадратное (II категория мяса), треугольное (III категория мяса). Данная категоризация необходима залоговику для корректного определения стоимости обеспечения. Выделяется только маркировка свинины, предусматривающая шесть видов клейм:

- первая категория (беконная) — круглое клеймо;
- вторая категория (мясная — молодняк и обрезная) — квадратное клеймо;
- третья категория (жирная) — овальное клеймо;
- четвертая категория (промпереработка) — треугольное клеймо;
- пятая категория (мясо поросят) — круглое клеймо;
- свинина, не соответствующая требованиям стандарта по показателям категории качества, — ромбовидное клеймо;
- туши хряков — штамп «Хряк-ПП». Штамп Хряк-ПП означает мясо хряка на промышленную переработку.

Ветеринарно-сопроводительные документы

На мясные изделия глубокой заморозки залогодатель должен предъявить ветеринарно-сопроводительные документы, выдача которых регулируется Приказом Минсельхоза РФ «Об утверждении Правил работы по выдаче ветеринарных сопроводительных документов» № 422 от 16.11.2006. Установлены три возможных вида документов ветеринарного надзора:

А. Ветеринарные справки. Регламентируют право на перевозку товара животного происхождения любым транспортом от места выращивания или убоя (производства) в пределах района или города. Наличие ветеринарной справки не дает права реализовывать продукцию.

Б. Ветеринарные свидетельства. Регламентируют право перевозки товара животного происхождения по всей территории РФ (за исключением карантинных территорий).

В. Ветеринарные сертификаты. Предоставляют право экспортировать/импортировать товары животного

происхождения с пересечением границ Российской Федерации.

При залоге мясных изделий глубокой заморозки, произведенных на территории РФ, залогодатель должен предоставить оригинал (копия помещается в залоговое досье) ветеринарного свидетельства по форме № 2. Особенности заполнения бланка ветеринарного свидетельства формы № 2 приведены в Рекомендациях по порядку заполнения, учета и хранения бланков ветеринарных сопроводительных документов и бланка «Квитанции на оплату ветеринарных услуг», утвержденных Минсельхозом РФ в 2009 г.

В случае залога импортных мясных изделий глубокой заморозки представляется ветеринарный сертификат по форме № 22 (ранее форма № 6.2), в котором состав сведений регулируется решением Комиссии Таможенного союза «О формах Единых ветеринарных сертификатов на ввозимые на таможенную территорию Таможенного союза Республики Беларусь, Республики Казахстан и Российской Федерации подконтрольные товары из третьих стран» № 607 от 07.04.2011.

Отдельные особенности контроля залога

Учет замороженного мяса в бухгалтерии ведется в килограммах. При физической проверке залога следует учесть, что различные породы имеют разный вес. Поэтому при физической проверке залога у представителя залогодателя (кладовщика) выясняется порода животного и средний вес туши. Для контроля действительности среднего веса выборочно взвешиваются несколько туш.

Если при проверке обнаружено, что различные породы складированы вместе, определяют средний вес двух и более пород одного вида с отметкой об этом в акте мониторинга. При наличии на хладокомбинате ветеринарного врача проводится интервьюирование по качеству хранящейся продукции.

3.2.4. Алкогольная продукция

Из вереска напиток забыт давным-давно. А был он слаще меда, пьянее, чем вино...

Роберт Льюис Стивенсон. Вересковый мед

Определение алкогольной продукции и ее видов приводится в ФЗ «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции» № 171-ФЗ от 22.11.1995.

Согласно закону под алкогольной продукцией подразумевается «пищевая продукция, которая произведена с использованием или без использования этилового спирта, произведенного из пищевого сырья, и (или) спиртосодержащей пищевой продукции, с содержанием этилового спирта более 0,5% объема готовой продукции, за исключением пищевой продукции в соответствии с перечнем, установленным Правительством Российской Федерации. Алкогольная продукция подразделяется на такие виды, как спиртные напитки (в том числе водка), вино, фруктовое вино, ликерное вино, игристое вино (шампанское), винные напитки, пиво и напитки, изготавливаемые на основе пива, сидр, пуаре, медовуха».

Градация алкогольной продукции по видам проводится в зависимости от процентного содержания этилового спирта в общем объеме готовой продукции. Например:

- водка — спиртной напиток, который произведен на основе этилового спирта, произведенного из пищевого сырья, и воды, с содержанием этилового спирта от 38 до 56% объема готовой продукции;
- пуаре (грушевый сидр) — алкогольная продукция с содержанием этилового спирта не более 6% объема готовой продукции, произведенная в результате брожения грушевого сусла и (или) восстановленного грушевого сока без добавления этилового спирта с насыщением или без насыщения двуокисью углерода.

Однозначно считываемыми зонами риска при залоге алкогольной продукции является обеспечение в виде вина и премиального сегмента алкоголя. В случае залога вина необходимо соблюдение определенного температурного режима хранения алкоголя, обеспечить который банку при обращении взыскания не всегда удается. Реализация элитного

алкоголя^[142] подразумевает ограниченные по объему товарные партии, наличие немалого временного ресурса для реализации товара и узкий сегмент потенциальных покупателей. Выполнение таких условий в режиме обращения взыскания невозможно. Поэтому реализация залога в виде премиального сегмента алкоголя, как правило, происходит со значительным дисконтом от рыночной стоимости.

П. 2 ст. 18 ФЗ «Виды деятельности, подлежащие лицензированию» № 171-ФЗ от 22.11.1995 предусматривает лицензирование деятельности, связанной с алкогольной продукцией, а именно:

- производство, хранение и поставки произведенной алкогольной и спиртосодержащей пищевой продукции;
- хранение этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей пищевой продукции;
- закупка, хранение и поставки алкогольной и спиртосодержащей продукции (лицензия на оптовую продажу алкоголя);
- розничная продажа алкогольной продукции.

Состав сведений, указываемых в лицензии на деятельность, связанную с оборотом алкогольной продукции, приведены в табл. 3.16.

Табл. 3.16

Сведения в лицензии

Титульный лист	Приложение к лицензии
<ul style="list-style-type: none"> — Наименование лицензирующего органа, выдавшего лицензию — Вид деятельности, на осуществление которого выдана лицензия — Полное или сокращенное наименование, организационно-правовая форма и место нахождения юридического лица — Сведения о государственной регистрации юридического лица — Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 	<ul style="list-style-type: none"> — Наименование лицензирующего органа, выдавшего приложение к лицензии — Вид деятельности (разрешенные виды работ и услуг), на осуществление которого выдана лицензия — Полное или сокращенное наименование, организационно-правовая форма и место нахождения юридического лица — Сведения о государственной регистрации юридического лица

<ul style="list-style-type: none"> – Регистрационный номер и серия лицензии – Дата выдачи и срок действия лицензии 	<ul style="list-style-type: none"> – Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) – Место нахождения объекта лицензирования – Регистрационный номер, серия лицензии и приложения к лицензии – Дата выдачи приложения к лицензии
--	--

Маркировка алкогольной продукции^[143] федеральными специальными и акцизными марками предусматривается ст. 12 ФЗ «Налогообложение и маркировка алкогольной продукции» № 171-ФЗ от 22.11.1995. Алкогольная продукция, производимая на территории РФ, маркируется федеральными специальными марками, а импортируемая алкогольная продукция — акцизными марками.

Форму и состав сведений, указываемых в федеральных специальных и акцизных марках, регулируют Федеральная таможенная служба (ФТС России) и Федеральная служба по регулированию алкогольного рынка (Росалкогольрегулирование) (табл. 3.17).

Табл. 3.17

Марки на алкоголь

Нормативный документ	Образец марки
(1) Приказ ФТС России от 09.10.2012 № 2017 «Об утверждении образцов, перечня реквизитов и элементов защиты акцизных марок для маркировки алкогольной продукции» (зарегистрировано в Минюсте России 06.12.2012 № 26019)	 <p>http://www.customs.ru</p>
(2) Приказ Росалкогольрегулирования от 12.07.2012 № 191 «Об утверждении образцов, перечня реквизитов и элементов защиты федеральных специальных марок» (зарегистрировано в	

Интернет-ресурс Росалкогольрегулирования — <http://fsrar.ru> — предусматривает для юридических лиц возможность онлайн-проверки подлинности федеральных специальных марок. Залоговая служба при проверке алкогольной продукции может запросить у залогодателя наличие доступа к системе проверки подлинности марок и через нее осуществить выборочную проверку марок^[144], нанесенных на алкогольную продукцию, предлагаемую в залог.

Оборот алкогольной и спиртосодержащей продукции, согласно ст. 10.2 ФЗ «Документы, сопровождающие оборот этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции» № 171-ФЗ от 22.11.1995, допускается только при наличии следующих сопроводительных документов, удостоверяющих легальность производства и оборота:

- а) товарно-транспортная накладная;
- б) справка, прилагаемая к таможенной декларации^[145] (для импортированных этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции, за исключением этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции, являющихся товарами Таможенного союза);
- в) справка, прилагаемая к товарно-транспортной накладной^[146] (для этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции, производство которых осуществляется на территории Российской Федерации, а также для импортированных этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции, являющихся товарами Таможенного союза).

Особенность залога ТМЦ (ГК РФ, часть I, ст. 357) подразумевает возможность залогодателя изменять состав и натуральную форму предмета залога, то есть заложенная по договору залога ТМЦ алкогольная продукция не ограничивается в обороте. Процедура обращения взыскания, как правило, характеризуется конфликтной

стадией отношений банка и залогодателя. В случае отказа залогодателя передать в банк документы, предусмотренные вышеуказанной ст. 10.2 ФЗ № 171-ФЗ от 22.11.1995, наличествует риск невозможности легальной реализации залога.

Дополнительным документом, необходимым для розничной продажи алкогольной продукции, согласно ст. 16 ФЗ № 171-ФЗ от 22.11.1995, является декларация о соответствии. Требование об оформлении деклараций о соответствии также предусматривается Постановлением Правительства РФ «Об утверждении единого перечня продукции, подлежащей обязательной сертификации, и единого перечня продукции, подтверждение соответствия которой осуществляется в форме принятия декларации о соответствии» № 982 от 01.12.2009.

Декларация о соответствии на алкогольную продукцию составляется на основании протоколов испытаний и свидетельства о государственной регистрации алкогольной продукции, выдаваемого органами Роспотребнадзора (<http://rospotrebnadzor.ru>) в соответствии с формой и требованиями, предусмотренными решением Комиссии Таможенного союза «О применении санитарных мер в Таможенном союзе» № 299 от 28.05.2010. Декларация заверяется собственником (производителем) и органом по сертификации (например, ФБУ «Ростест-Москва» www.rostest.ru), аккредитованным Росстандартом (www.gost.ru). В декларации заявляется о соответствии алкогольной продукции требованиям ГОСТ и/или СанПиН.

Залоговой службе банка при проведении правовой экспертизы основания права собственности следует учитывать запрет согласно ст. 26 ФЗ № 171-ФЗ от 22.11.1995. на заключение договоров купли-продажи с условием исполнения обязательств по сделке в пользу третьего лица, договоров мены, договоров об уступке требования и о переводе долга в отношении алкогольной продукции.

3.2.5. Сахар

Залог сахара как готового продукта или сахара-сырца в большинстве банков не носит запретительного характера. Вместе с тем этот вид обеспечения имеет свою индивидуальность (табл. 3.18).

Основные характеристики сахара как предмета залога

Параметр	Комментарии
Общая характеристика предмета обеспечения	Сахар-песок, сахар-рафинад, сахар-сырец
Идентификация	Маркировка (ярлыки) на мешках должна содержать: <ul style="list-style-type: none"> — наименование продукта (сахар-песок, сахар-рафинад); — обозначение стандарта (ГОСТ-2194 «Сахар-песок», ГОСТ-2294 «Сахар-рафинад», ГОСТ 26907-86 «Сахар. Условия длительного хранения»); — наименование изготовителя, его адрес, страну происхождения; — массу нетто; — товарный знак; — прочую информацию (пищевую ценность, содержание углеводов и т. д.)
Единица измерения	Тонны, кг. Обозначение массы — т (тонна) или МТ — метрическая тонна (1000 кг)
Способ и место хранения	В упаковке в тканевых либо полиэтиленовых мешках по 50 кг (для розничной сети возможна фасовка в упаковку 20 кг, 10 кг и меньше), хранение осуществляется в штабелях. Открытый способ хранения в силосах. Сахар-сырец — хранение насыпью возможно только в закрытых помещениях
Документы, представляемые при залоге	Типовой набор документов при залоге ТМЦ плюс сертификат качества и санитарно-эпидемиологическое заключение
Периодичность мониторинга	Рекомендуемая периодичность физического и документального мониторинга — раз в месяц

Имманентным свойством рынка сахара является ярко выраженная сезонность. Пик производства сахара-сырца приходится на второй квартал, а максимум в сезоне переработки сахарной свеклы — конец третьего — начало четвертого квартала. При залоге сахара заводом-производителем это свойство может учитываться залоговой службой при расчете свободного остатка ТМЦ.

Потребление сахара также характеризуется сезонными всплесками. Это летний период (производство мороженого) и четвертый квартал года (новогодние праздники). В случае возникновения проблемной задолженности, обеспеченной сахаром, реализация залога в эти периоды даст наибольший финансовый результат.

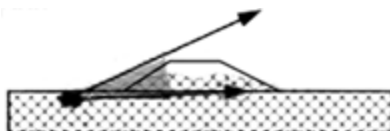
Для того чтобы в залоге не оказались некондиционные товарные остатки, залоговая служба должна владеть информацией о сроках хранения сахара (табл. 3.19).

Табл. 3.19

Сроки хранения сахара

Сахар-песок в таре	<ul style="list-style-type: none"> — В отапливаемых складах — до 8 лет — В неотапливаемых складах — от 1,5 до 4 лет в зависимости от климатических условий и вида тары
Сахар-рафинад в таре	<ul style="list-style-type: none"> — В отапливаемых складах — до 5 лет — В неотапливаемых складах — до 5 лет
Сахар-песок и рафинированный сахар при бестарном хранении	<ul style="list-style-type: none"> — В силосах — до 2 лет

Визуально определить на производственной площадке лежалый сахар-сырец возможно по углу наклона насыпи. Так, угол естественного откоса свеженасыпанного сахара-сырца — 34–38 градусов, а угол естественного откоса долголежалого сахара-сырца — до 90 градусов.



Наиболее распространенная форма хранения сахара-песка на складах — это укладка в штабели. Нормы хранения сахара-песка в штабелях отражены в Приложении к Письму Главгосторгинспекции РСФСР «Сроки реализации, температура и условия хранения основных производственных товаров в торговых организациях» № 23-

1-6/52ц от 21.07.1987. Сахар-песок укладывают на складе в штабели высотой до:

- 46 рядов — упакованный в тканевые мешки;
- 24 рядов — упакованный в тканевые мешки с полиэтиленовым вкладышем;
- 4 м — в транспортных пакетах;
- 2 м — в картонных ящиках и групповой упаковке.

Каждый штабель сахара должен иметь табличку с соответствующей информацией. Гигроскопичность сахара подразумевает запрет хранения сахара с другими материалами. На складах с цементными полами при хранении сахара на деревянных поддонах предусматривают изоляционный слой в виде полиэтиленовой пленки или двухслойной водонепроницаемой бумаги.

При мониторинге залога сахара проверяется соблюдение режима влажности воздуха в помещениях (до 70% — упакованный сахар, до 60% — в силосах) и температурного режима (не ниже 11 °С). Относительная влажность воздуха и температурный режим фиксируются с помощью гигрометров (например, ВИТ-1, ВИТ-2).

Характерными дефектами сахара-песка, вызванными нарушением условий хранения и транспортировки, являются потеря сыпучести (наличие комков), повышенная влажность сахара, посторонний запах и примеси. Визуально выявить нарушение технологии производства сахара можно по нехарактерному желтому или серому цвету. Залог подобной продукции может впоследствии привести к необходимости значительных дисконтов при реализации обеспечения.

В ходе работы с залогом сахара с удивлением узнал о том, что сахар — взрывоопасное вещество. Особо взрывоопасной является сахарная пыль. Помещения для сушки и упаковки сахара относят по взрывопожароопасности к категории «Б».

Измерение уровня сахара в силосе (хранилище) проводится посредством снятия показаний с датчика уровня силоса^[147] или с расходомера сыпучих веществ (например, МаххFlow). Результаты измерений, как правило, фиксируются предприятием-залогодателем в журнале прихода-расхода или в складском программном комплексе.

3.2.6. Зерно

Проводя собеседования с кандидатами из профильных сельскохозяйственных банков, многократно убеждался, что самыми сложными зонами при залоге зерна являются специфика отраслевых документов и подтверждение объема имущества. Общая характеристика зерновых культур приведена в табл. 3.20, анализ документов и техника контроля обеспечения раскрыты на примере залога пшеницы.

Табл. 3.20

Основные характеристики зерновых культур как предмета залога

Параметр	Комментарии
Общая характеристика	Хлебные зерновые культуры: пшеница, рис, кукуруза, рожь, овес, ячмень, просо. Бобовые зерновые культуры: горох, фасоль, соя, вика, чечевица, бобы
Биржевой товар [148]	Пшеница, рожь, овес, ячмень, кукуруза, соя, подсолнечник, рис, гречневая крупа и продел [149]
Единицы измерения	Тонны, кг. Обозначение массы — т (тонна) или МТ — метрическая тонна (1000 кг)
Естественная убыль	Нормы естественной убыли зерна при хранении вычисляются в зависимости от сроков хранения в соответствии с Приказом Минсельхоза РФ «Об утверждении норм естественной убыли зерна, продуктов его переработки и семян различных культур при хранении» № 3 от 14.01.2009. (См. нормы для расчета стоимости зерна в целях залога. Процент естественной убыли может учитываться как дополнительный дисконт.)
Обозначение стандарта	ГОСТ Р 52554-2006 «Пшеница. Технические условия» ГОСТ Р 54078-2010 «Пшеница кормовая. Технические условия» ГОСТ Р 53049-2008 «Рожь. Технические условия» ГОСТ Р 53901-2010 «Овес кормовой. Технические условия» ГОСТ Р 53900-2010 «Ячмень кормовой. Технические условия»

Анализируем документы на пшеницу

1. Карточка анализа зерна.

Получается собственником/производителем по результатам исследования качества зерна на элеваторе либо заполняется собственной лабораторией юридического лица. Оформляется в соответствии с отраслевой формой № ЗПП-47, утвержденной Приказом Государственной хлебной инспекции^[150] при Правительстве РФ «Об утверждении рекомендаций по заполнению отраслевых форм учетных документов зерна и продуктов его переработки» № 20 от 04.04.2003.

Основные данные, содержащиеся в форме № ЗПП-47:

- наименование организации, выдавшей карточку. Дата выдачи документа;
- наименование рода (вида) зерна, данные о годе урожая, соответствие ГОСТ; информация о собственнике;
- результаты анализа зерна;
- подпись начальника лаборатории и печать юрлица.

Карточка является первичным лабораторным документом и косвенно подтверждает право собственности юридического лица на зерно.

2. Отраслевая форма № ЗПП-13.

Полное наименование формы — «Квитанция на приемку хлебопродуктов в порядке обмена и прочего поступления». Утверждена Приказом Государственной хлебной инспекции при Правительстве РФ «Об утверждении порядка учета зерна и продуктов его переработки» № 29 от 08.04.2002.

Форма получается собственником на элеваторе по факту передачи зерна на хранение. Заполняются три оригинала формы, один из которых находится у элеватора, два — у собственника зерна. При необходимости отгрузки зерна предъявляется оригинал формы. В случае залога зерна банку два оригинала формы должны быть переданы на хранение в банк. При получении части зерна по форме № ЗПП-13 на оборотной стороне делается отметка о количестве оставшейся части зерна.

Состав информации, содержащейся в форме № ЗПП-13:

- наименование организации, принявшей на хранение товар;
- характеристики зерна, в том числе количество;
- наименование организации — получателя зерна при предъявлении оригинала ЗПП-13;
- в разделе «Особые отметки» может быть информация о документах основания права собственности;
- печать и подписи уполномоченных лиц (в общем случае — должностных лиц на элеваторе).

В договоре на хранение зерна собственника с элеватором, заключаемом одновременно с составлением формы № ЗПП-13, рекомендуется указание физических тонн пшеницы, передаваемой на хранение, а не «зачетных» либо «расчетных» тонн. Особенностью является то, что в договоре хранения, как правило, предусматривается право элеватора проводить мероприятия, связанные с сохранностью качества пшеницы. На практике это означает, что, приняв зерно в «зачетных» тоннах, элеватор может выпустить его с «улучшенным» качеством, но меньшим весом. Кроме того, элеватором могут быть намеренно искажены данные по «входным» характеристикам зерна в форме № ЗПП-13; в этом случае фактического «улучшения» зерна не проводится.

Передача в банк оригиналов формы № ЗПП-13 не является гарантом невозможности отгрузки элеватором зерна по требованию собственника (залогодателя). Дополнительной мерой контроля обеспечения является заключение трехстороннего договора залога ^[151]. Сторонами по договору залога зерна будут залогодатель, залогодержатель и хранитель (элеватор).

3. Протокол испытаний партии зерна и декларация о соответствии.

Протокол испытаний партии зерна заполняется испытательной лабораторией, аккредитованной Россельхознадзором (Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору) на основании проведенного исследования партии

зерна, предоставляемой собственником. Реестр уполномоченных лабораторий можно посмотреть на сайте www.fsvps.ru в разделе «Аккредитация».

На основании данных протокола испытаний партии зерна составляется декларация о соответствии, которая заверяется собственником и органом по сертификации, аккредитованным Россельхознадзором. В декларации заявляется о соответствии зерна требованиям ГОСТа и СанПиН.

Данные документы потребуются в случае необходимости перевозки и реализации зерна вне территории страны-производителя на основании решения Комиссии Таможенного союза «О безопасности зерна» № 874 от 09.12.2011.

4. Сертификат соответствия.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ «Об утверждении единого перечня продукции, подлежащей обязательной сертификации, и единого перечня продукции, подтверждение соответствия которой осуществляется в форме принятия декларации о соответствии» № 982 от 01.12.2009 (с изменениями и дополнениями) сертификат соответствия не является обязательным документом для зерна пшеницы.

Однако для выхода на международный рынок сертификат соответствия может оформляться собственником на добровольной основе как дополнительный гарант качества зерна. Выдается уполномоченными структурами Россельхознадзора.

Техника контроля зерна при залоге

Если построить возможные формы организации хранения зерна по убыванию качества, то будет следующий ряд:

- силосы (вертикальные хранилища);
- насыпь (горизонтальные хранилища-ангары);
- штабели высотой 5–7 рядов (в полимерных рукавах и мешках).

В ходе физического осмотра пшеницы залоговиком проводится анализ внешнего вида зерна:

- *Цвет и блеск.* Недозревшее зерно отличает зеленоватый оттенок. Морозобойное ^[152] зерно может быть белесоватым или потемневшим.
- *Запах и вкус.* Здоровое зерно имеет слабовыраженный, практически пресный запах. Наличие плесневелого или дымного запаха свидетельствует о том, что нарушена технология сушки и в зерне есть грибок. Зараженность зерна вредителями можно определить по наличию медового запаха. Запах солода проявляется при прорастании пшеницы. Распад зерна под влиянием микроорганизмов характеризуется затхлым запахом. Загрязнение зерна спорами головни (грибок-паразит) и цветочными корзинками полыни распознается по запаху, напоминающему селедочный и полынный.
- *Влажность.* Стандарты предусматривают четыре состояния во влажности (%) зерна: сухое — 13–14, среднесухое — 14,1–15,5, влажное — 15,6–17 и сырое — свыше 17. Для длительного хранения пригодно только сухое зерно (см. данные влагомера зерна или автоматической системы измерения температуры и влажности).
- *Температура зерна.* Основная задача при хранении на элеваторах и в зернохранилищах — обеспечение непрерывного контроля температуры. К порче зерна приводит эффект самосогревания зерна при превышении температуры более 35 °С.

Сверка количественных данных бухгалтерского учета с фактическим наличием зерна в силосах сельхозпредприятия либо в обособленных силосах на элеваторе может проводиться следующими способами:

- а) количество зерна определяется по данным датчиков уровня в силосах либо по данным расходомеров (пример расходомера: Flow Counter);
- б) представитель залогодателя открывает крышку хранилища, измеряет лазерной линейкой незаполненную высоту. Далее считается объем зерна в каждой емкости по формуле:

$$V = \frac{\pi \times D^2}{4} \times h,$$

где V — объем зерна в хранилище цилиндрической формы;

D — диаметр емкости;

h — высота зерна в емкости (разница между полной высотой емкости и ее пустой частью).

Проверяем складские документы и справку о наличии заложенного зерна, сравнивая с полученными данными.

Ценообразующими характеристиками стоимости зерна являются год урожая и класс пшеницы. Класс пшеницы определяется в соответствии с национальным стандартом РФ ГОСТ Р 52554-2006 «Пшеница».

Термин «сильная пшеница» употребляют в отношении мягкой пшеницы высшего, первого и второго класса с высоким содержанием (30–45%) клейковины. Первые три класса пшеницы (высший, первый, второй) используют в качестве улучшителя слабых пшениц.

Пшеница третьего класса не требует улучшения и используется для хлебопечения. На торговых площадках является наиболее ликвидным классом пшеницы.

К четвертому классу относится пшеница, которая должна быть улучшена сильной и только после этого может быть использована для хлебопечения. Пшеницу пятого класса используют как фуражную (для скота). Твердую пшеницу второго–четвертого классов, содержащую зерна пшеницы других типов более 15%, принимают как мягкую пшеницу четвертого класса.

3.2.7. Крупный рогатый скот

Залог домашних парнокопытных жвачных животных или крупного рогатого скота (КРС) — экзотическая форма обеспечения, с которой залоговые службы банков категорически не любят иметь дело. Причины такого предубеждения — в массе законодательных ограничений, высокой волатильности стоимости КРС, букете проблемных зон в случае обращения взыскания. Для объективности попробуем разобрать специфику.

Классификация КРС по возрасту и полу

- *Волы* — кастрированные в раннем возрасте самцы старше трех лет.
- *Коровы* — телившиеся самки.
- *Телки* — нетелившиеся самки.
- *Нетели* — продуктивно осемененные телки.
- *Быки* — некастрированные самцы старше трех лет.
- *Бычки* — молодые самцы старше трех месяцев, но не старше трех лет.
- *Бычки-кастраты* — кастрированные самцы в возрасте более трех месяцев, но не старше трех лет.
- *Телята молочные* — животные обоего пола в возрасте от 14 дней до трех месяцев, выкормленные преимущественно молоком.

Балансовая стоимость КРС может отражать затраты на выращивание или затраты на приобретение. Если хозяйство убыточное, то балансовая стоимость головы КРС может быть завышена, поэтому принятие в качестве рыночной стоимости КРС балансовой стоимости может быть ошибочным (табл. 3.21).

Табл. 3.21

Бухгалтерский учет крупного рогатого скота

Наименование	Счет учета имущества	Единицы учета
Основное стадо	01 «Основные средства», субсчет 4 «Скот рабочий и продуктивный»	Поголовье, шт.
Молодняк	11 «Животные на выращивании и откорме»	Живой вес, кг

Анализируем документы на КРС

1. В качестве документа основания права собственности может быть запрошена форма № СП-51 «Отчет о движении скота и птицы на ферме». Форма № СП-51 утверждена Постановлением Госкомстата РФ «Об утверждении унифицированных форм

первичной учетной документации по учету сельскохозяйственной продукции и сырья» № 68 от 29.09.1997. Раздел № 1.3 данного документа содержит основные формы по учету движения животных на предприятии. Форма № СП-51 заполняется собственником КРС и служит для подтверждения данных бухгалтерского учета.

2. Расшифровка счета учета КРС. Бухгалтерский баланс, форма № 1 (в случае ведения поквартально).
3. Ветеринарное свидетельство по поголовью КРС.
4. Справка об отсутствии обременений с разбивкой перечня КРС по местам нахождения и с указанием идентифицирующих признаков, количества и балансовой стоимости.
5. Выписка из книги записи залога.
6. Документы, подтверждающие страхование животных (от падежа, бешенства, ящура и других заболеваний КРС).
7. Документы на местонахождение КРС.

Законодательные ограничения при залоге КРС

Залог КРС сельскохозяйственного кооператива. Согласно п. 7 ст. 37 ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» № 193-ФЗ от 08.12.1995 взыскание по долгам сельскохозяйственного кооператива при отсутствии у него денежных средств не может быть обращено на рабочих лошадей и скот, продуктивный и племенной скот и птицу, животных, содержащихся на выращивании и откорме.

Данное положение не применяется, если:

- договор залога имущества кооператива заключался на основании решения общего собрания членов кооператива, принятого не менее чем двумя третями голосов от общего числа членов кооператива, и уставом кооператива предусмотрена субсидиарная ответственность членов кооператива в размере не менее чем 20% от их пая;
- имущество кооператива передано в залог для обеспечения кредитов, по которым федеральным бюджетом или бюджетом субъекта Российской Федерации для сельскохозяйственных

товаропроизводителей предусмотрено возмещение части затрат на уплату процентов, и иных льготных кредитов, по которым субсидирование осуществляется за счет средств федерального бюджета или бюджета субъекта Российской Федерации.

Племенной, молочный и рабочий скот. Согласно ст. 446 Гражданского процессуального кодекса РФ № 138-ФЗ от 14.11.2002 «взыскание по исполнительным документам, утвержденным Приказом Минэнерго РФ, не может быть обращено на имущество, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности и используемое для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а именно: племенной, молочный и рабочий скот, [...] корма, необходимые для их содержания до выгона на пастбища, а также хозяйственные строения и сооружения, необходимые для их содержания».

Племенная продукция. Согласно ст. 8 ФЗ «О племенном животноводстве» № 123-ФЗ от 03.08.1995, «племенная продукция (материал) может принадлежать лишь участникам оборота — гражданам и юридическим лицам, осуществляющим разведение и использование племенных животных. Реализация племенной продукции (материала) возможна только гражданам и юридическим лицам, осуществляющим сельскохозяйственное производство. Отчуждение или иной переход прав собственности на племенную продукцию (материал) разрешаются при наличии племенного свидетельства, выдаваемого в соответствии с положениями ФЗ № 123 от 03.08.1995».

Страхование. При страховании КРС следует учитывать, что страховые компании устанавливают безусловную франшизу в размере естественной убыли КРС, то есть при оформлении страхового полиса банку следует требовать увеличения страховой суммы на величину франшизы.

Идентификация КРС

Основные идентификационные признаки КРС: кличка (при наличии), идентификационный (инвентарный) номер, половозрастная группа, порода, масть (окрас), дата рождения, живой вес, балансовая

стоимость. Использовать все перечисленные идентификаторы для указания в договоре залоге не обязательно, достаточно трех родовых признаков.

- Идентификация КРС проводится по визуальному номеру ушной бирки.
- Возможна идентификация по радиоэлектронным меткам стандарта RFID (США, Канада, Австралия, Великобритания). Сканеры для считывания радиоэлектронных меток бывают ручными и стационарными.

Проверка данных сельскохозяйственного предприятия о весе КРС

В табл. 3.22 приведены данные для расчета живого веса КРС. Схема измерения животного (косая длина туловища и обхват груди за лопатками) показана на рис. 3.9. Приведенная расчетная таблица не подходит для молодняка КРС, свиней и баранов. Для расчета живого веса животных этих категорий в интернете доступны дополнительные расчетные таблицы.

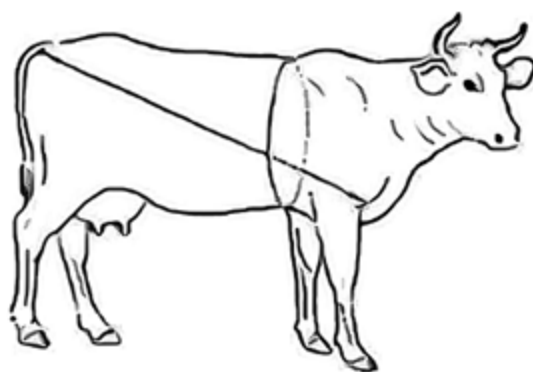


Рис. 3.9. Измерение КРС для расчета живого веса

«Живой вес» и реальный выход мяса, а это «убойный вес», — разные термины. Первый означает вес всего тела животного, второй — вес туши без головы, нижней части ног и внутренностей. При расчете убойного веса используют коэффициенты упитанности, применяемые к живому весу. Для рогатого скота убойный вес жирных животных составляет 60% от живого веса, для полужирных — 55%, для животных в теле — 50%, для тощих — 45% и весьма тощих — 40%. Стоимость КРС при консервативном подходе в целях залога

определяют исходя из величины убойного веса закладываемого КРС и его рыночной стоимости.

Особенности

- Дойная корова с годовым надоем менее 2500 л может быть продана только на мясо.
- Не целесообразна продажа КРС как основного стада осенью или зимой, так как хозяйства уже запаслись кормами.
- Бычки и телки одного возраста не могут весить одинаково. Бычки должны весить больше.
- Для определения реального возраста коровы к числу колец на рогах надо прибавить два.

Табл. 3.22

Таблица для расчета «живого веса» КРС

Обхват груди за лопатками (см)	Косая длина туловища (см)														
	125	130	135	140	145	150	155	160	165	170	175	180	185	190	195
125	164	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
130	180	187	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
135	196	203	213	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
140	216	223	231	241	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
145	232	240	250	259	268	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
150	247	256	266	277	286	296	—	—	—	—	—	—	—	—	—
155	264	274	285	295	306	317	328	—	—	—	—	—	—	—	—
160	282	290	301	313	324	334	347	356	—	—	—	—	—	—	—
165	—	310	323	334	346	358	370	381	394	—	—	—	—	—	—
170	—	—	342	355	368	380	393	404	417	431	—	—	—	—	—
175	—	—	—	374	390	403	417	429	443	457	470	—	—	—	—
180	—	—	—	—	414	428	443	452	471	486	500	515	—	—	—
185	—	—	—	—	—	449	454	473	494	508	525	540	585	—	—

190	—	—	—	—	—	—	—	492	506	522	538	555	572	585	602	—
195	—	—	—	—	—	—	—	—	531	549	565	582	600	615	632	648
200	—	—	—	—	—	—	—	—	—	580	597	614	634	649	667	684
205	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	620	644	662	680	699	717
210	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	678	699	716	736	758
215	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	734	751	773	792
220	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	782	804	825
225	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	843	868
230	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	905

Общее резюме по залогу КРС

1. Основное стадо не рекомендуется к оформлению в залог в силу законодательных ограничений.
2. Залог молодняка КРС «на мясо», то есть по «убойному весу», возможен, рекомендуемый залоговый дисконт не менее 50%.
3. Ежемесячный мониторинг движения стада осуществляется по форме № СП-51.
4. Залог КРС является стимулирующим и в общем случае не выполняет обеспечительную функцию.
5. При определении стоимости скота:
 - сравниваем средний вес головы в группе животных с эталонными данными;
 - устанавливаем разную стоимость на КРС в живом весе по группам животных;
 - формируем стоимость с учетом упитанности скота.

3.3. Группа «промышленные объекты и машины»

3.3.1. Автозаправочные станции

Автозаправочная станция (далее — АЗС), являясь, по сути, «сложной вещью», согласно ст. 134 ГК РФ (часть I) представляет собой производственный комплекс, включающий недвижимое и движимое имущество, предназначенный для хранения и реализации потребителям нефтепродуктов, сжиженного углеводородного газа и/или сжатого природного газа и сопутствующих товаров и услуг.

Состав имущества АЗС определяется на основании паспорта автозаправочной станции, форма которого регламентирована Приложением № 1 к «Правилам технической эксплуатации автозаправочных станций. РД 153-39.2-080-01», утвержденным Приказом Минэнерго РФ № 229 от 01.08.2001. Паспорт АЗС составляется собственником на основании проектно-технической документации на автозаправочную станцию, формуляров и паспортов на технологическое, энергетическое оборудование. Типовой состав имущества стационарной АЗС приведен в табл. 3.23.

Табл. 3.23

Типовой состав имущества стационарной АЗС

Недвижимое имущество	Технологическое оборудование
<ul style="list-style-type: none">— Земельный участок— Здание операторской— Здание мойки/ магазина/ кафе— Навес (может быть объектом движимого имущества)— Заправочные островки— Замощение	<ul style="list-style-type: none">— Резервуарный парк— Насосный узел— Технологические трубопроводы— Топливораздаточные и маслораздаточные колонки— Электроустановки и электрооборудование— Сети водопровода, теплоснабжения, воздухообеспечения, канализации и водостока— Оборудование очистных сооружений и вентиляции— Контрольно-кассовое и противопожарное оборудование, молниезащита

Исходя из практики работы, свидетельство о государственной регистрации права собственности на АЗС, выдаваемое Росреестром, может включать:

- только объекты недвижимого имущества (здания/сооружения);
- объекты недвижимого имущества и полный/частичный состав технологического оборудования с указанием / без указания идентификационных признаков (например, марок ТРК, объемов топливных резервуаров).

В зависимости от полноты отражения состава АЗС в свидетельствах государственной регистрации права собственности залог АЗС оформляют^[153] договором об ипотеке либо договором залога здания/сооружения с земельным участком и договором залога оборудования.

Классификация АЗС по конструктивному исполнению приведена в «НБП 11-98. Нормы пожарной безопасности. Автозаправочные станции. Требования пожарной безопасности^[154]», утвержденных Приказом ГУГПС МВД РФ № 25 от 23.03.1998. Согласно НБП 11-98 различают следующие классы АЗС:

1. *Стационарная.* АЗС с подземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая схема которой характеризуется разнесением резервуаров и ТРК. Стационарные АЗС функционально могут предусматривать возможность реализации одного или нескольких видов топлива.
2. *Блочная.* АЗС с подземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая система которой характеризуется размещением ТРК над блоком хранения топлива, выполненным как единое заводское изделие.
3. *Модульная.* АЗС с надземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая система которой характеризуется разнесением ТРК и контейнера хранения топлива, выполненного как единое заводское изделие.
4. *Контейнерная.* АЗС с надземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая система которой

характеризуется размещением ТРК в контейнере хранения топлива, выполненном как единое заводское изделие.

5. АГНКС^[155]. АЗС, технологическая система которой предназначена только для заправки транспортных средств сжатым природным газом.
6. АГЗС. АЗС, технологическая система которой предназначена только для заправки транспортных средств сжиженным углеводородным газом.

Особенности функционирования АЗС

А. При осуществлении контроля и надзора на АЗС уполномоченными госструктурами проверяется пакет документов, предусмотренный п. 3 «Информация и документация АЗС», п. 3.4 «Правил технической эксплуатации автозаправочных станций. РД 153-39.2-080-01», утвержденных Приказом Минэнерго РФ № 229 от 01.08.2001. Основные из них:

- паспорт АЗС с технологической и электрическими схемами;
- технические паспорта на резервуары;
- формуляры (паспорта) на топливо- и маслораздаточные колонки, журналы учета работы ТРК (МРК);
- паспорта технического и технологического оборудования: систем вентиляции и кондиционирования воздуха, водоснабжения, отопления, электродвигателей, насосов и т. д.;
- журнал учета поступления нефтепродуктов;
- документы о регистрации контрольно-кассовых машин в налоговых органах.

Б. На основании п. 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденного Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ № 74 от 05.09.2007, для АЗС предусмотрено установление санитарно-защитной зоны размером 100 м.

В. АЗС должна иметь разрешение на спецводоиспользование согласно п. 2.6.2 «Правил по охране труда при эксплуатации

нефтебаз и автозаправочных станций. ПОТ Р О-112-001-95», утвержденных Приказом Минтопэнерго РФ № 191 от 18.09.1995 г.

Г. АЗС жидкого моторного топлива согласно ст. 5 ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте» № 225-ФЗ от 27.07.2010 является опасным объектом, владелец которого обязан осуществлять обязательное страхование.

Д. ТРК и МРК отечественного и импортного производства должны иметь сертификат об утверждении типа средств измерений и номер Государственного реестра средств измерений (http://fundmetrology.ru/10_tipy_si/list.aspx). Сведения о сертификате и номере Госреестра указываются в паспорте ТРК (п. 6.2 «Правил технической эксплуатации автозаправочных станций. РД 153-39.2-080-01»). На каркасе колонки смотрим содержание шильда по ГОСТ 12971-67, в том числе марку, заводской номер и год выпуска (рис. 3.10).



Рис. 3.10. Пример заводского шильда на ТРК марки «Шельф 200», www.shelf.ua

Е. Разрешительная документация на АЗС модульного, блочного и контейнерного типов включает:

- паспорт АЗС;
- сертификаты ГОСТ Р (резервуары, ТРК и МРК);

- разрешения Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору на применение автозаправочной станции и резервуаров;
- заключение экспертизы промышленной безопасности Управления Ростехнадзора;
- согласование Управления Государственной противопожарной службы (МЧС);
- санитарно-эпидемиологическое заключение.

Оценка стоимости АЗС

Комитетом по оценочной деятельности АРБ (<http://arb.ru>) для независимых оценщиков подготовлены «Методические рекомендации по оценке АЗС для целей залога», утвержденные Протоколом заседания Комитета от 07.10.2009.

Залоговые службы банков, проводя оценку АЗС для целей залога, как правило, используют метод доходного подхода DCF (Discounted Cash Flow) и метод мультипликаторов^[156] (отраслевых коэффициентов) в рамках сравнительного подхода. При оценке методом DCF для построения денежного потока возможно использование данных бухгалтерского учета собственника при условии подтверждения залоговой службой объема прокачки топлива через АЗС. В качестве источника данных о количестве проданного через АЗС топлива используют:

- управленческую отчетность собственника АЗС;
- выписку из журнала прихода-расхода топлива за период;
- результаты замера залоговой службой количества заправляемых машин (выборка в час пик и в период с неинтенсивной нагрузкой);
- средний объем прокачки по АЗС с аналогичной инфраструктурой и количеством раздаточных «пистолетов» на ТРК (информация от участников рынка).

При оценке АЗС сравнительным подходом используют нижеуказанные мультипликаторы:

$$P_{\text{оц. азс}} = K_s \times S_{\text{м. оц. азс}}, \text{ где } K_s = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \times \frac{P_i}{S_{\text{м. } i}} \quad (1),$$

$$P_{\text{оц. азс}} = K_e \times E_{\text{у. оц. азс}}, \text{ где } K_e = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \times \frac{P_i}{E_{\text{у. } i}} \quad (2),$$

$$P_{\text{оц. азс}} = K_v \times V_{\text{м. оц. азс}}, \text{ где } K_v = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \times \frac{P_i}{V_{\text{м. } i}} \quad (3),$$

где $P_{\text{оц. азс}}$ — стоимость оцениваемой АЗС;

K_s — мультипликатор «стоимость к месячной выручке»;

K_e — мультипликатор «стоимость к годовой прибыли»;

K_v — мультипликатор «стоимость к объему реализованного за месяц топлива»;

P_i — стоимость АЗС-аналога;

$S_{\text{м. } i}$ — выручка АЗС-аналога в месяц;

$E_{\text{у. } i}$ — прибыль АЗС-аналога в год;

$V_{\text{м. } i}$ — общий объем всех видов топлива, реализованных на АЗС-аналоге за месяц;

$S_{\text{м. оц. азс}}, E_{\text{у. оц. азс}}, V_{\text{м. оц. азс}}$ — показатели оцениваемой АЗС.

Типовой ошибкой залоговиков при оценке АЗС является использование в качестве аналогов АЗС иного класса. Например, некорректно при оценке стационарных многотопливных АЗС использовать в качестве аналогов данные о продаже модульных или блочных автозаправочных станций.

3.3.2. Маломерные суда

Определение маломерного судна включено ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части определения понятия маломерного судна» № 36-ФЗ от 23.12.2012 в Кодекс торгового мореплавания РФ и Кодекс внутреннего водного транспорта РФ.

В качестве маломерного судна признается судно, длина которого не должна превышать 20 м и общее количество людей на котором не должно превышать 12 (ст. 3 Кодекса внутреннего водного транспорта РФ № 24-ФЗ от 07.03.2001 и ст. 7 Кодекса торгового мореплавания РФ № 81-ФЗ от 30.04.1999).

Регистрация сделок

Не подлежат государственной регистрации суда, в том числе маломерные, массой менее 200 кг включительно и мощностью

двигателей до 8 кВт, а также спортивные парусные суда, длина которых не превышает 9 м (ст. 16 Кодекса внутреннего водного транспорта РФ).

Маломерные суда, не используемые в коммерческих целях, подлежат регистрации, в том числе в части сделок залога (ипотеки), в Реестре маломерных судов в Государственной инспекции по маломерным судам МЧС РФ^[157] (ГИМС РФ) на основании Приказа МЧС РФ «Об утверждении Правил государственной регистрации маломерных судов, поднадзорных ГИМС РФ» № 500 от 29.06.2005.

Маломерные суда, используемые в коммерческих целях, согласно ст. 33 Кодекса торгового мореплавания РФ и ст. 17 Кодекса внутреннего водного транспорта РФ подлежат регистрации, в том числе в части сделок залога (ипотеки), в Государственном судовом реестре. Государственную регистрацию сделок с маломерными судами, осуществляющими коммерческую деятельность, производят капитаны морских портов либо администрации бассейнов внутренних вод.

Классификация и освидетельствование

В Государственной инспекции по маломерным судам МЧС России осуществляется классификация и освидетельствование маломерных судов, не используемых в коммерческих целях. Подведомственность классификации и освидетельствования маломерных судов коммерческого использования указана в табл. 3.24 в соответствии с Письмом Минтранспорта РФ № ОВ-28/1947 от 25.02.2013.

Табл. 3.24

Подведомственность классификации и освидетельствования маломерных судов коммерческого использования

Вид деятельности	Владелец процесса	Местонахождение района эксплуатации маломерного судна в зависимости от мест убежищ или берега
Классификация и освидетельствование	ФАУ «Российский морской регистр	Морские районы с удаленностью от мест убежищ

маломерных судов, зарегистрированных в Государственном судовом реестре	судоходства», www.rs-class.org	или берега свыше 12 миль
	ФАУ «Российский речной регистр», www.rivreg.ru	Внутренние водные пути
	Регистр по выбору судовладельца	Морские районы с удаленностью от мест убежищ или берега до 12 миль включительно

Документы на маломерные суда

- А. Документы основания права собственности (стандартный пакет — справка-счет, товарный чек, договор купли-продажи или дарения, свидетельство о праве на наследство и т. д.).
- Б. Судовой билет маломерного судна. Судовой билет, выдаваемый на судно при государственной регистрации согласно п. 2 ст. 27 Кодекса торгового мореплавания РФ и п. 10 ст. 14 Кодекса внутреннего водного транспорта РФ, удостоверяет право плавания под государственным флагом РФ, право собственности на судно и годность судна к плаванию.
- В. Судовая роль ^[158].
- Г. Технический талон маломерного судна.
- Д. Акт классификации и освидетельствования маломерного судна (для судов коммерческого использования, зарегистрированных в Государственном судовом реестре ФАУ «Российский морской регистр судоходства»).

Особенности

- А. Государственный регистрационный номер для маломерного судна физического лица записывается в виде буквы «Р», четырехзначного числа и двух букв (например, Р 00-24 МО), номер для маломерного судна, являющегося собственностью юрлица, записывается в виде трех букв и четырехзначного числа (например, РМО 11-02).

Б. Маломерное судно должно быть оснащено средствами пожаротушения и навигации. Детализированный перечень предметов снабжения приведен в выписке из приказа СРЦ МЧС России «Об утверждении табеля обязательного оснащения маломерного судна» № 530 от 17.08.2006.

3.3.3. Подвижной железнодорожный состав

Какая ликвидность у залогового обеспечения в виде вагона? Признаюсь, мной в статусе ведущего специалиста был дан ответ — «низкая». Безусловно, с опытом пришло понимание, что степень ликвидности и сопутствующие залогом риски — разные вещи. В данном случае способность имущества быть проданным, то есть ликвидность, — удовлетворительная, но при этом из-за мобильности залога наличествует риск недостаточной степени контроля со стороны банка.

Документарная форма мониторинга подвижного железнодорожного состава — это только видимая особенность данного вида обеспечения. В табл. 3.25 приведены основные характеристики залога в виде подвижного состава на примере вагонов и локомотивов.

Табл. 3.25

Основные характеристики залога в виде подвижного состава

Параметр	Комментарии
Виды подвижного состава	Пассажирские и грузовые вагоны (например, крытые, полувагоны, платформы, цистерны, думпкары). Локомотивы
Идентификация	<i>Вагоны</i> — модель, год выпуска, восьмизначный регистрационный номер вагона, заводской номер. <i>Локомотив</i> — серийный номер, модель, год выпуска, заводской номер на табличке на корпусе; восьмизначный регистрационный номер «зашит» в электронный датчик, бывает, что дополнительно указывается на корпусе
Место хранения	Станция приписки (например, станция Иркутск-Сортировочный ВСЖД, код станции 930004); собственные или арендованные ж/д тупики. Как правило, подвижной состав постоянно находится в пути

Рекомендуемая периодичность мониторинга	Документарный мониторинг — 1 раз в 3 месяца. При наличии возможности физический мониторинг — 1 раз в полгода
Минимальный пакет документов, представляемый для целей залога	<ul style="list-style-type: none"> — Справка об отсутствии обременений / выписка из книги залогов. — Выписка / расшифровка счета 01. — Справки ГВЦ ОАО «РЖД». — Технический паспорт вагона/электровоза

Основные виды вагонов и локомотивов приведены в табл. 3.26.

Табл. 3.26

Основные виды вагонов и локомотивов

Виды вагонов	Назначение
Вагон-хоппер	Крытый вагон с наклонными стенами, образующими бункер с герметически закрывающимися крышками; служит для перевозки зерна, цемента, железных окатышей
Вагон-цистерна	Для перевозки жидких и газообразных веществ
Изотермический вагон	Для транспортировки скоропортящихся грузов; различаются по типам систем охлаждения
Пассажирский вагон	Для перевозки людей
Думпкар	Для перевозки и механизированной разгрузки сыпучих грузов с крупногранулированной консистенцией
Грузовой крытый вагон	Для перевозки тарно-упаковочных и ценных грузов
Полувагон	Для транспортировки навалочных грузов
Платформа (фитинговая платформа)	Для перевозки крупнотоннажных контейнеров
Вагон-транспортер	Для перевозки тяжеловесных и крупногабаритных грузов, рама вагона опирается на многоосные тележки
Виды локомотивов	Назначение
Промышленный	Для выполнения работ на путях не общего пользования

электровоз	промышленных предприятий и горных разработок
Магистральный электровоз	Подразделяются на грузовые и пассажирские, используются для перевозок на путях общего пользования
Маневровый тепловоз	Для маневровых работ на станциях и подъездных путях

Приписка и регистрация вагонов

Термин «приписка» вагонов означает закрепление вагонов владельцем железнодорожной инфраструктуры, то есть железнодорожных путей, за железнодорожной станцией, на которую должен быть возвращен железнодорожный подвижной состав, не задействованный в перевозочном процессе. Нормативно процесс приписки подвижного состава регулируется Приказом Минтранса РФ «Об утверждении Правил приписки железнодорожного подвижного состава, предназначенного для перевозок грузов по железнодорожным путям общего пользования, к железнодорожным станциям инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования» № 35 от 28.03.2006. Факт приписки подвижного состава может быть проверен залоговой службой путем анализа данных в справках ГВЦ ОАО «РЖД»^[159], например в справке № 2610 «Картотечные данные на вагон».

Приписка вагонов осуществляется к станциям, расположенным на путях общего пользования. Перечень таких станций должен публиковаться Федеральным агентством железнодорожного транспорта (Росжелдор — www.roszeldor.ru). На практике проще осуществить приписку подвижного состава, заключив договор с собственником путей не общего пользования. Для этого собственник путей ставит печать и подпись уполномоченных лиц на заявке на приписку собственника вагонов. Приписка подвижного состава, предполагаемого к техническому отстоя, на инфраструктуре ОАО «РЖД» регулируется Распоряжением ОАО «РЖД» «Об утверждении Инструкции “О порядке размещения и приписке частного подвижного состава на путях общего пользования ОАО «РЖД”»» № 2276р от 08.11.2010.

Термин «регистрация вагонов» означает присвоение вагону восьмизначного регистрационного номера. Процедуру регистрации

вагонов осуществляет Федеральное агентство железнодорожного транспорта (Росжелдор — www.roszeldor.ru) на основании заявления собственника вагонов. Нормативно процедура присвоения вагонам регистрационных номеров регулируется Приказом Минтранса России «Об утверждении Административного регламента Федерального агентства железнодорожного транспорта предоставления государственной услуги по осуществлению пономерного учета железнодорожного подвижного состава и контейнеров» № 266 от 25.07.2012.

Для залоговой службы факт наличия у вагона регистрационного номера подтверждает его правовую легитимность и право эксплуатации вагонов на путях общего пользования. Процедура регистрации вагонов важна для целей залога, так как при смене собственника вагонов в случае обращения взыскания потребуются внесение соответствующих изменений в АБД ПВ (п. 17, «причина 05» в Приказе № 266 от 25.07.2012). АБД ПВ — это автоматизированный банк данных парка грузовых вагонов. Учет данных в АБД ПВ ведется ИВЦ ЖА (информационно-вычислительный центр железнодорожных администраций). В России функции ИВЦ ЖА осуществляет ГВЦ ОАО «РЖД». В структуру ГВЦ ОАО «РЖД» входят его территориальные филиалы — ИВЦ; например, Калининградский информационно-вычислительный центр — структурное подразделение Главного вычислительного центра — филиала ОАО «РЖД». Данные о регистрационных номерах вагонов для внесения их ГВЦ ОАО «РЖД» в АБД ПВ формирует и направляет Росжелдор. Правила ведения АБД ПВ закреплены в «Методических положениях по ведению и корректировке автоматизированного банка данных парка грузовых вагонов», утвержденных в Таллине 23.10.2000 на 27-м заседании Совета по железнодорожному транспорту СНГ.

Принципиальным моментом в процедуре регистрации вагонов для залоговой службы является необходимость перерегистрации собственником каждые три года регистрационных номеров в ИВЦ ЖА, то есть для РФ в ГВЦ ОАО «РЖД». Данное обязательство регулируется п. 2.9 «Правил эксплуатации и пономерного учета собственных грузовых вагонов», утвержденных в Клайпеде 19—

20.06.2001 на 29-м заседании Совета по железнодорожному транспорту СНГ.

Исходя из требований Приказа № 266 от 25.07.2012 и законодательства по залогоу рекомендуемый для целей залога пакет документов по вагонам:

- выписка со счета учета имущества на балансе предприятия;
- выписка из книги залогов и справка об отсутствии обременений;
- справки из системы ГВЦ ОАО «РЖД»;
- копия заявки на приписку;
- копии цепочки договоров от последнего зарегистрированного собственника в АБД ПВ с актами приема-передачи;
- копия технического паспорта вагона по форме ВУ-4М;
- акт осмотра технического состояния вагона.

Данный пакет документов позволит залоговой службе банка в случае обращения взыскания беспрепятственно осуществить продажу залога и регистрацию вагонов новым собственником.

Идентификация вагонов

Система единой нумерации вагонного парка в РФ подразумевает наличие уникального номера у каждого вагона. Присвоение номеров железнодорожному подвижному составу и контейнерам регулируется Приказом Минтранса России «Об утверждении Административного регламента Федерального агентства железнодорожного транспорта предоставления государственной услуги по осуществлению пономерного учета железнодорожного подвижного состава и контейнеров» № 266 от 25.07.2012. Без регистрационного номера вагон не имеет права передвижения по путям общего пользования. При переходе права собственности регистрационный номер вагона сохраняется^[160].

При физической проверке предмета залога в виде вагонов сверяется регистрационный номер вагона, присвоенный Федеральным агентством железнодорожного транспорта (Росжелдор —

www.roszeldor.ru), с данными в справке ГВЦ ОАО «РЖД» по форме № 2561 (электронный паспорт вагона).

Действительность номера вагона может быть проверена залоговиком по контрольному числу. Используется следующий алгоритм расчета.

Каждой цифре регистрационного номера вагона присваивается весовой коэффициент из двоичной системы. Последняя цифра в номере вагона не используется. Начальный коэффициент — 2. Полученные значения перемножаются. Результаты умножения посимвольно складываются. Цифра, дополняющая полученную сумму до ближайшего числа, кратного 10, есть контрольное число номера вагона, то есть должна совпасть с последней цифрой в регистрационном номере. Если полученная сумма кратна 10, то контрольное число равно 0. Пример расчета (см. номер вагона на рис. 3.11):



Рис. 3.11. Внешний вид идентификаторов на вагоне

$$\begin{array}{r}
 5 \ 6 \ 9 \ 9 \ 7 \ 5 \ 3 \ (9) \\
 \times \\
 2 \ 1 \ 2 \ 1 \ 2 \ 1 \ 2 \\
 = \ 10 \ 6 \ 18 \ 9 \ 14 \ 5 \ 6
 \end{array}$$

Получаем $= 1 + 0 + 6 + 1 + 8 + 9 + 1 + 4 + 5 + 6 = 41$, расчет контрольного числа $= 50 - 41 = 9$.

Значения цифр в системе нумерации вагонов приведены в табл. 3.27.

Табл. 3.27

Значения цифр в системе нумерации вагонов

Позиция	Значение числа в регистрационном номере вагона
Первая цифра	Род подвижного состава: 2 — крытые грузовые вагоны; 3 — прочие (специализированные) вагоны; 4 — платформы; 5 — собственные вагоны (приватные); 6 — полувагоны; 7 — цистерны; 8 — изотермические вагоны; 9 — прочие (специализированные) вагоны
Вторая цифра	Указывает число осей у вагона и основные характеристики вагона, такие как объем кузова (крытые), длина рамы (платформы), наличие люков в полу и торцевых дверей (для четырехосных полувагонов), специализация (для цистерн), система охлаждения изотермического вагона и т. д.
Третья цифра	Характеризует дополнительные характеристики вагона
Четвертая, пятая, шестая и седьмая цифры	Вместе с тремя первыми образуют номер грузового вагона. Одновременно с этим седьмая цифра указывает на наличие переходной площадки у вагона
Восьмая цифра	Не несет информации о технических характеристиках вагона, а служит в качестве контрольного числа для определения правильности номера вагона

Сходный алгоритм проверки регистрационного номера у контейнеров. В отличие от восьмизначного номера у вагонов, номер контейнера образован одиннадцатью символами из заглавных букв латинского алфавита и цифр. На рис. 3.12 приведен пример расшифровки номера контейнера. Код контейнера формируется согласно международному стандарту ISO 6346 и регистрируется в Международном бюро контейнеров [\[161\]](#).

CCL Z 224739 8

Владелец контейнера <i>China Shipping Container Lines co Ltd</i>	Номер контейнера	Контрольная цифра
	Идентификатор категории <i>Z – контейнер для трейлера</i>	Подтверждение регистрации точности кода владельца и серийного номера контейнера

Рис. 3.12. Идентификация контейнера

Подробный указатель маркировок, наносимых на вагоны, содержится в Приложении № 15 «Знаки и надписи на вагонах грузового парка железных дорог колеи 1520 мм. Альбом-справочник 632-2011 ПКБ ЦВ» к Протоколу № 57 от 16–17.10.2012, утвержденного Советом по железнодорожному транспорту государств — участников Содружества. Для залоговой службы будут интересны даты постройки вагона и его ремонтов. Отмечу, что если срок службы вагона истекает до проведения очередного капитального ремонта, то дата предстоящего капитального ремонта не указывается. Табличка завода-изготовителя располагается на кузове/раме в левой части нижней части вагона над первой осью колес. Примеры маркировок вагонов приведены в табл. 3.28.

Табл. 3.28

Примеры маркировок вагонов

Описание и месторасположение маркировки	Пример маркировки
Дата постройки	ПОСТРОЕН 127 24.01.2006
Дата последующего капитального ремонта	КР 31.03.2017
Дата деповского ремонта	ДР 12.04.2008
Текущий ремонт	ТР543 03.11.2013
Капитальный ремонт с продлением срока службы	КРП

	22.12.2005	
Знак собственного вагона, наносится около основного и дублирующего номеров вагона соответственно на кузове и раме	Р	
Станция приписки	ПРИПИСАН ст. ТУЧКОВО МСК	
Собственник вагона, юридический адрес. Наносится на боковых стенах вагона. Может выполняться в виде фирменного логотипа. Если вагон находится в аренде/лизинге, наносится надпись «Арендован»/«Лизинг»	СОБСТВЕННИК ООО «АНГОР»	АРЕНДА ООО «СЕД Ко» ТЕЛ. (495) 345-30- 3*

Паспорт ВУ-4М & справки ГВЦ ОАО «РЖД»

По факту выпуска вагона заводом-изготовителем оформляется технический паспорт формы ВУ-4М. Данный документ необходим при регистрации вагонов и прохождении ремонтов. Требование о наличии технического паспорта вагона зафиксировано в п. 8 Приложения 5 Приказа Минтранса России «Об утверждении правил технической эксплуатации железных дорог РФ» № 286 от 21.12.2010. Состав сведений в форме ВУ-4М закреплен Приложением 2 к «Правилам эксплуатации и пономерного учета собственных грузовых вагонов».

Табл. 3.29

Виды справок ГВЦ ОАО «РЖД», возможные к запросу залоговой службой для анализа и контроля залога подвижного состава

Наименование справки	Состав сведений	Комментарии
Справка № 2651 «Технический паспорт вагона» (полный)	Номер вагона, дата постройки, собственник, тип и модель вагона. Общие данные о вагоне, оборудование	Может быть запрошена справка № 2652 «Технический паспорт вагона» (краткая форма). Содержит сведения: номер вагона, наименование собственника, дата последнего ремонта

	вагона, характеристика отдельных частей, данные о последнем ремонте и модернизации	
Справка о дислокации вагонов	Номер вагона, станция назначения, станция начала рейса, станция текущего местонахождения с указанием даты, времени и индекса поезда, наименование груза, наименование совершаемой операции	Аналогичный тип справки может быть запрошен по контейнеру. В случае залога нескольких вагонов для целей мониторинга запрашивается справка «Дислокация вагонов по списку»
Справка № 2653 «О зарегистрированных ремонтах вагона»	Номер вагона, дата и время выдачи справки, вид ремонта (деповский, текущий, капитальный), дата ремонта, железная дорога и депо проведения ремонта. Развернутые сведения о последних трех ремонтах вагона	Кодировка основных видов ремонта и нормативы периодичности ремонта грузовых вагонов приведены в «Положении о системе технического обслуживания и ремонта грузовых вагонов, допущенных в обращение на железнодорожные пути общего пользования в международном сообщении», утвержденном Советом по железнодорожному транспорту государств — участников Содружества, Протокол № 57 от 16–17.01.2012, Приложение 11
Справка № 2612 «Данные о выполненном пробеге вагона»	Номер вагона, дата и время выдачи справки, дата постройки вагона, дата и место последнего ремонта, дата и вид следующего ремонта, данные о пробеге и норма пробега, отметки о	Форма справки закреплена в «Методике контроля сохранности кодовых бортовых датчиков системы идентификации подвижного состава на вагонах», РД 32 ЦВ 073-2003, ОАО «РЖД»

	наличии датчиков идентификации и аренды/лизинга	
Справка № 2731 «Сведения о комплектации вагона»	Дата выдачи справки, номер вагона, дата получения сведений и их источник, перечень комплектации вагона: наименование детали, заводской номер, депо	Позволяет установить идентификационные признаки отдельных деталей вагона

Локомотивы

Регистрация и приписка^[162] локомотивов осуществляются по тем же принципам, что и вагонного парка, и регулируются приказами Минтранса РФ № 35 от 28.03.2006 и № 266 от 25.07.2012. Дополнительным нормативным документом является Распоряжение ОАО «РЖД» «Об утверждении инструкции по учету локомотивов» № 2022р от 29.10.2012. Согласно п. 2 данной инструкции локомотивы наличного парка ОАО «РЖД» должны быть зарегистрированы в АБД ТПС (автоматизированная база данных тягового подвижного состава).

Помимо восьмизначного номера в АБД ТПС указывается серия, серийный номер, количество секций локомотива и владелец. Данные идентификационные признаки могут быть использованы залоговой службой для формирования договора залога. Исходя из практики, основным идентификационным признаком, выявляемым при визуальном осмотре локомотива, является его серия и серийный номер. Восьмизначные регистрационные номера могут отсутствовать на корпусе локомотива, а в случае нанесения располагаются на боковой части локомотива на уровне кабины машиниста. Основная классификация локомотивов представлена в табл. 3.30. Детализированное указание серий локомотивов приведено в классификаторе «Серий тягового подвижного состава. КЖА 5002 05».

Табл. 3.30

Основная классификация локомотивов

Виды серий	Типы питания
Грузовые — ВЛ10, ВЛ80	Переменный ток — 25 кВ, 50 Гц (к примеру, ВЛ80, ЧС4)
Пассажирские — ЧС2, ЧС4	Постоянный ток (например, ВЛ10, ЧС2)
Маневровые — ВЛ41	Двухсистемные (например, ВЛ82, ЭП10)
Шахтные, специального промышленного назначения — ЕЛ21, ЭК14	

Проверка восьмизначного регистрационного номера локомотива проводится по алгоритму, аналогичному проверке номера вагона. Описание значений знаков в номере локомотива приведено в справочнике «8-значная система нумерации локомотивов колеи 1520 мм».

Номера тягового подвижного состава начинаются с цифры 1 (один). Вторая цифра в номере означает тип машины: 0 — паровозы; 1 — электровозы односекционные; 2 — электровозы многосекционные; 3 — электропоезда; 4 — метрополитен; 5 — тепловозы односекционные; 6 — тепловозы многосекционные; 7 — дизель-поезда и автомотрисы; 8 — специальный тяговый подвижной состав; 9 — путевые машины. С третьего по седьмой знаки в номере — это техническая характеристика машины, серия и тип локомотива, количество и индекс секции. Восьмая цифра является контрольной.



Рис. 3.13. Внешний вид идентификаторов на локомотиве

Обязательным документом для локомотива, согласно п. 8 Приложения 5 Приказа Минтранса России «Об утверждении правил технической эксплуатации железных дорог РФ» № 286 от 21.12.2010, является технический паспорт. В системе ОАО «РЖД» в 2012 введен электронный паспорт для локомотивов в соответствии с Распоряжением ОАО «РЖД» «Об утверждении регламента работы с автоматизированной системой “электронный паспорт локомотива”» № 75р от 20.01.2012. Особенностью технической документации для локомотивов является наличие техпаспортов на отдельные узлы и агрегаты. Реквизиты учетных форм для деталей локомотива закреплены Распоряжением ОАО «РЖД» «Об утверждении внутренних форм учетной документации локомотивного хозяйства» № 1390р от 01.07.2009.

Особенности

А. Вагоны и локомотивы подлежат обязательной сертификации в соответствии с Постановлением Правительства РФ «Об утверждении единого перечня продукции, подлежащей обязательной сертификации, и единого перечня продукции, подтверждение соответствия которой осуществляется в форме принятия декларации о соответствии» № 982 от 01.12.2009 и информацией Ростехрегулирования «О продукции, подлежащей обязательному подтверждению соответствия (в форме

обязательной сертификации), с указанием нормативных документов, устанавливающих обязательные требования для продукции, находящейся в ведении Министерства транспорта».

Б. Лицензированию подлежит перевозка пассажиров, опасных грузов и погрузочно-разгрузочные работы в соответствии с Постановлением РФ «О лицензировании отдельных видов деятельности на железнодорожном транспорте» № 221 от 21.03.2012.

В. Железнодорожный подвижной состав восстановительных и пожарных поездов, принадлежащий ОАО «РЖД», не подлежит залогу в соответствии с Постановлением Правительства РФ «Об ограниченных в обороте объектах имущества ОАО «Российские железные дороги» № 57 от 06.02.2004.

3.3.4. Горно-шахтное, карьерное оборудование и машины

Два поколения передо мной — это горные инженеры, поэтому в знак уважения последний раздел этой главы решено посвятить залогом оборудования/машин, задействованных на горных выработках. Оборудование и машины, используемые для разработки полезных ископаемых, эксплуатируются под землей (шахта, подземный рудник) и на поверхности (разрез, карьер). Сегментация видов горного оборудования и машин приведена в табл. 3.31–3.32 {7}.

Табл. 3.31

Горно-шахтное оборудование и машины

Виды оборудования	Примеры
Проходческое оборудование	Подземный бульдозер, подземный скрепер, подземный экскаватор, проходческий комбайн, шахтный погрузчик
Очистное оборудование	Комбайн очистной, проходческий щит
Оборудование шахтного подъема	Клеть шахтная, скип, фаркунст, шахтный эксплуатационный копер, шахтный парашют
Вспомогательное	Вентилятор шахтный, гидравлический молот, забоечная машина,

горно-шахтное оборудование	зарядная машина, кабелеукладчик цепной, камнерезная машина, отбойный молоток, индивидуальная и механизированная крепь
----------------------------	---

Табл. 3.32

Карьерное оборудование и машины

Виды оборудования	Примеры
Машины для подготовки горных пород к выемке	Буровые машины (станки вращательного, ударно-вращательного и комбинированного бурения), гидромониторы
Выемочно-погрузочные и выемочно-транспортные машины	Одноковшовые и многоковшовые экскаваторы, бульдозеры, скреперы, грейдеры, струги, одноковшовые погрузчики
Сортировочно-обогащительное и конвейерное оборудование	Дробилки (конусные, щековые, роторные), барабанные мельницы, грохоты, скрубберы, спиральные классификаторы, промывочные машины, гидроциклоны, сепараторы для тяжелых пород, флотационные машины, окомкователи
Машины и оборудование для вспомогательных работ	Поливо-оросительные машины

Значимость вышеозначенной сегментации для залоговой службы обуславливается тем, что оборудование, смонтированное в стволах и в рабочих горизонтах шахт, имеет малоудовлетворительную ликвидность как предмет залога. Обособленное от основного производства горно-шахтное оборудование в связи с затратностью работ по демонтажу и поднятию на поверхность не может выполнять возвратной функции залога, и его роль как обеспечения ограничивается только стимулирующей и/или рестрикционной функцией.

Исключением в сегменте горно-шахтного оборудования является залог проходческого оборудования при условии наличия в шахте объективной возможности для беспрепятственного выхода

самоходного оборудования с уровня околоствольного двора^[163] на поверхность.

Карьерное оборудование и машины в основной массе имеют удовлетворительную ликвидность и могут рассматриваться в качестве залога. Отличительной особенностью карьерного оборудования является повышенная степень износа контактной части узлов и деталей техники вследствие абразивного износа или вследствие наработки значительного объема машино-часов. Залоговой службе необходимо учитывать это свойство горного оборудования при определении его стоимости. Например, стоимость коронок бурового станка может составлять до 10% от общей стоимости оборудования, и если они полностью изношены, то залоговый дисконт в 30% мало поможет при обращении взыскания.

Особенности и риски

1. Регистрация и сертификация

- А. Шахтный копер — надствольное сооружение для размещения шахтной подъемной установки, обеспечивающей движение в стволе шахты клетей и скипов. По конструкционному исполнению различают копер шатровой (станковой) конструкции и башенные копры. Шатровые коперы являются металлокаркасной конструкцией и оформляются в залог как оборудование. Особенность башенных копров в том, что они могут быть оформлены как сооружения и договор залога потребует госрегистрации.
- Б. На дробильные установки и грохота на гусеничном ходу, погрузчики, экскаваторы, бульдозеры, работающие на открытых горных работах, для возможности транспортировки по дорогам общего пользования согласно Постановлению Правительства РФ № 938 от 12.08.1994 требуется оформление ПСМ.
- В. Электрооборудование, предназначенное для применения в подземных горных выработках, согласно решению Комиссии Таможенного союза «О принятии технического регламента Таможенного союза “О безопасности оборудования для

работы во взрывоопасных средах» № 825 от 18.10.2011 допускается к эксплуатации при наличии Ех-сертификатов взрывобезопасности.

Г. По горно-шахтному и обогатительному оборудованию, согласно п. 5 Приложения 2 к Приказу Ростехнадзора «Об утверждении Административного регламента Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору по исполнению государственной функции по выдаче разрешений на применение конкретных видов (типов) технических устройств на опасных производственных объектах» № 112 от 29.02.2008 требуется оформление разрешения на применение конкретных видов (типов) технических устройств на опасных производственных объектах.

2. Мониторинг горного оборудования и машин

Условия подземных работ обуславливают ограниченный доступ в шахту. Залоговику потребуется прохождение инструктажа по технике безопасности и значительные сроки по согласованию допуска администрацией шахты. Руководитель залоговой службы должен быть готов к тому, что рядовые сотрудники не проявят рвения в стремлении побывать под землей.

Мониторинг оборудования на территории карьеров и разрезов характеризуется широкой территориальной диверсификацией. Объекты залога заранее группируют по местам расположения и наносят на карту-схему карьера. Периодические проверки залога проводят на выборочной основе, отмечая на карте оборудование, вошедшее в выборку, и даты проверок. Основные машины, участвующие в добыче горной породы, как правило, располагаются в подошве карьера^[164].

3. Идентификация горных машин

Классификацию и описание землеройных машин определяет ГОСТ Р ИСО 6165-2010, Национальный стандарт Российской Федерации «Машины землеройные. Термины и определения»^[165]. Ниже приведены описание и указание мест маркировки номерных агрегатов самоходных машин (в том

числе горных) {8}, наиболее распространенных видов карьерных машин.

А. Автогрейдер — самоходная колесная машина с регулируемым отвалом, расположенным между передними и задними колесами. Используется для создания профиля дороги. Заводской номер машины указывается на табличке, расположенной в передней части, на раме. Номер двигателя вписан с левой стороны двигателя, перед ТНВД^[166].

Б. Бульдозер — самоходная землеройная машина с криволинейным в сечении поворотным либо неповоротным отвалом (щитом), расположенным вне базы ходовой части. Представляет собой гусеничный или колесный трактор, тягач с навесным рабочим органом. Заводской номер указывается на табличке, расположенной за сиденьем машиниста или с правой стороны на задней части корпуса моста, и дублируется там же, внизу слева. Номер двигателя указан на табличке с правой стороны бульдозера, на двигателе, слева от ТНВД.

В. Скрепер — землеройно-транспортная машина, предназначенная для тонкослойного (горизонтальными слоями) резания грунтов, транспортирования и отсыпки их в земляные сооружения слоями заданной толщины и уплотнения отсыпанных слоев грунта. Заводской номер указывается на табличке, расположенной на переднем бампере, и дублируется с правой стороны на раме. Номер двигателя указан на отфрезерованной поверхности в развале двигателя.

Г. Экскаватор — основной тип землеройных машин, предназначенных для разработки и извлечения горных пород. Заводской номер указывается на табличке, расположенной за сиденьем машиниста или на передней части кабины, ниже остекления. Номер двигателя можно увидеть на табличке с правой стороны экскаватора, на двигателе.

Д. Карьерный самосвал (серия «БелАЗ») — предназначен для транспортировки горной породы в разрыхленном состоянии. Заводской номер указан на табличке, расположенной на кабине справа или слева. Дублируется справа на задней поперечине шасси, под платформой. Номер двигателя приведен на табличке в развале двигателя, под коллектором.

Маркировку проходческих комбайнов определяют ГОСТ Р 50703-2002, Государственный стандарт РФ «Комбайны проходческие со стреловидным исполнительным органом» (раздел 4.10) и ГОСТ Р 53649-2009, Национальный стандарт РФ «Комбайны очистные. Общие технические требования. Методы испытаний» (раздел 6.4).

Заметка на финишной черте

Резюмируя главу, отмечу, что изложить все многообразие особенностей видов залогов не являлось самоцелью. Гораздо важнее, чтобы специалист по работе с залогами, прочитавший эту главу, сам овладел инструментарием анализа любого вида обеспечения кредитного продукта. Обсуждая с коллегами их экспертные заключения, я многократно убеждался, что причина поверхностной проработки заключения в том, что специалист не овладел навыками выявления особенностей анализируемого имущества.

В помощь залоговикам мной систематизированы (табл. 3.33) универсальные блоки, анализ которых в разрезе конкретного вида залога поможет выявить его специфику.

Табл. 3.33

Универсальные блоки по залогам

Что искать	Где искать	Как искать
А. Используемая терминология, установленные требования	ГОСТЫ, ТУ, стандарты ИСО, отраслевые стандарты (ОСТ), общероссийские классификаторы	www.gostinfo.ru www.iso.org
Б. Необходимость госрегистрации	– ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об	—

<p>имущества и сделок с ним</p> <p>В. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие, технические документы</p> <p>Г. Особенности бухгалтерского учета</p> <p>Д. Маркировка, идентификация, технология пересчета</p> <p>Е. Особенности госрегулирования и правила оборота на рынке</p>	<p>ипотеке (залоге недвижимости)»</p> <p>– Закон РФ от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге»</p> <p>Законодательство, регулирующее гражданский оборот имущества</p>	<p>Выгрузка из базы данных «КонсультантПлюс» или «Гарант» всех документов по заданному тегу. Форму запроса диверсифицировать</p>
<p>Ж. Наличие требований по лицензированию и сертификации</p>	<p>– ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» № 99-ФЗ от 04.05.2011</p> <p>– Постановление Правительства РФ № 982 от 01.12.2009</p> <p>– Решение Комиссии Таможенного союза № 620 от 07.04.2011</p>	<p>—</p>
<p>З. Особенности эксплуатации и оборота на рынке</p> <p>И. Особенности свойств</p> <p>К. Ценообразующие характеристики</p>	<p>– Интервьюирование участников рынка</p> <p>– Специализированные интернет-ресурсы и форумы</p> <p>– Сайты госрегуляторов, федеральных министерств и ведомств</p>	<p>Опрос поисковых систем для выявления источников информации. Работа с источником информации</p>

ГЛАВА 4

ПРАВИЛА ЗАЛОГОВОЙ ВЕРТИКАЛИ В РЕГИОНАЛЬНОЙ СЕТИ

Залоговая служба в региональной сети — это инструмент тонкой настройки, который отлично характеризуем аббревиатурой COIL ^[167]. Расшифровка этого акронима (табл. 4.1) позволяет понять средства, используемые для организации успешной работы в сети.

Табл. 4.1

COIL

Communication (коммуникации)	Служат для распространения информации, трансляции залоговой политики. Обеспечивают ассоциирование сотрудников сети с залоговой командой, проявление большей активности, вовлечение в управление процедурами, повышение значимости службы. Задача менеджмента — выстроить доверительный диалог сотрудников головного офиса, дирекций и сети
Oversight (надзор)	Служит для контроля результатов залоговой работы сети в пост-режиме или в реальном времени. Обеспечивает эффект постоянного присутствия менеджмента на местах
Instruction ^[168] (обучение)	Служит для единого внутрибанковского стандарта работы с залогами, актуализации и распространения знаний о залогах. Обеспечивает формирование самообучающейся, адаптивной залоговой системы
Limitation (лимитирование)	Служит для определения уровней принятия решений. Обеспечивает перераспределение залогового функционала без увеличения кредитного риска

Практику построения коммуникаций и систему обучения залоговой работе мы разобрали во второй главе, поэтому вашему вниманию предлагаются две оставшиеся функциональные составляющие — лимитирование и контроль.

4.1. Механизмы лимитирования функционала залоговых служб

Лимит самостоятельной работы (ЛСР) региональной залоговой службы означает предельный совокупный объем финансирования на одного заемщика или группу взаимосвязанных/аффилированных лиц, с обеспечением которого уполномочено работать залоговое подразделение.

ЛСР могут вводиться для создания системы согласования залоговых заключений. При превышении ЛСР региональной точке, выполнившей заключение, необходим акцепт подразделения залоговой службы, обладающей соответствующим уровнем ЛСР. Такая классическая «каскадная» система ЛСР выравнивает различный квалификационный уровень сотрудников залоговых служб и качество сопровождаемых ими залоговых портфелей.

При продвинутой организационной структуре ЛСР используют как регуляторный механизм. Иерархическая подчиненность залоговых подразделений в сети выстраивается в зависимости от уровней их ЛСР. В этом случае присвоение ЛСР ведет к наделению региональной залоговой службы полномочиями по администрированию участков залоговой работы в подчиненных ей залоговых подразделениях с меньшим ЛСР. Служба-администратор осуществляет:

- контроль экспертных заключений ($\geq \text{lim}$ — обозначение сверхлимитных проектов), результатов мониторинга и переоценки обеспечения;
- нормативное сопровождение, обучение, консультирование;
- обработку статданных по залоговому портфелю и нормативной нагрузке.

Если назначение ЛСР стало понятно, то поговорим о методах его расчета. ЛСР залоговой службы может быть фиксированным значением или расчетным. При фиксированных значениях вводят линейку ЛСР-констант на основе статданных залогового портфеля. Например, базовый ЛСР, средний и крупный. Критерии присвоения фиксированных ЛСР, как правило, сводятся к прохождению

залоговиками испытательного срока и положительного результата согласования головным офисом пула заключений.

Наиболее распространенными расчетными методами определения ЛСР региональной залоговой службы являются:

- приравнивание ЛСР к лимиту самостоятельного кредитования филиала. Удобство метода — в отсутствии необходимости создания нормативной надстройки для ЛСР. Залоговая служба с заданной периодичностью использует результирующие данные от кредитного блока по ЛСК. Минус — в отсутствии учета индивидуальности конкретного регионального залогового подразделения и показателей его работы;
- привязка ЛСР к величине среднего кредита в кредитном портфеле филиала по программе корпоративного и/или малого бизнеса. Метод хорошо считывает бизнес-потребности региональной точки, но не учитывает качество кредитного и залогового портфелей, а также квалификацию и показатели работы залогового подразделения.

Исключить дефекты вышеприведенных методов позволяет метод балльной оценки ЛСР. Предлагаю рассмотреть его в деталях.

Оптимальна ежеквартальная периодичность расчета и пересмотра ЛСР ЗСФ. Расчет количественного значения ЛСР в балльном методе основан на оценке показателей двух блоков:

- Блок I. Оценка качества организации работы залоговой службы филиала (ЗСФ).
- Блок II. Оценка кредитной истории и деловой активности филиала.

Блок I. Оценка качества организации работы залоговой службы филиала

А. Проводится оценка организации работы ЗСФ по соблюдению действующих в банке залоговых технологий (табл. 4.2).

Табл. 4.2

Оценка организации работы ЗСФ по соблюдению действующих в банке залоговых технологий

Наименование оцениваемого параметра	Количественная оценка
<ul style="list-style-type: none"> — Отсутствие замечаний головной/хабовой залоговой службы к соблюдению формы экспертных заключений ($\geq \text{lim}$) ЗСФ, в том числе отсутствие значимых замечаний при определении стоимости предмета залога (завышение/занижение стоимости более чем на 20%). — Достоверная и своевременная отчетность по результатам ежеквартальной переоценки, выполнение 100%-ной переоценки залогов, используемых для расчета РВПС. — Достоверная и своевременная отчетность по результатам мониторинга залога, выполнение на 100% графика мониторинга. — Наличие 100% оформленных и переданных в кредитное досье актов мониторинга и заключений о переоценке залогов, используемых для расчета РВПС 	6 баллов
Замечания по одному из перечисленных выше параметров	4 балла
Замечания по двум параметрам	2 балла
Наличие стоп-показателя ^[169] по ЛСР	0 баллов
ЛСР ранее не предоставлялся или не использовался	2 балла

Б. Оценка укомплектованности подразделений в филиале (табл. 4.3).

Табл. 4.3

Оценка укомплектованности подразделений в филиале

Наименование оцениваемого параметра	Количественная оценка
<ul style="list-style-type: none"> — ЗСФ укомплектована сотрудниками согласно нормативу расчета штатной численности; — в составе ЗСФ есть аттестованные в головной службе сотрудники (успешно прошедшие обучение и подтверждение квалификации); — в Отделе экономической безопасности филиала есть не менее одного сотрудника 	4 балла

Замечания по одному из перечисленных выше параметров	2 балла
Замечания по двум параметрам	0 баллов

В. Оценка срока непрерывного функционирования^[170] ЗСФ филиала со дня выдачи первого кредитного продукта до момента расчета ЛСР (табл. 4.4).

Табл. 4.4

Оценка срока непрерывного функционирования ЗСФ филиала

Наименование оцениваемого параметра	Количественная оценка
> 2 лет	2 балла
≥ 1 года < 2 лет	1 балл
< 1 года	0 баллов

Блок II. Оценка кредитной истории и деловой активности филиала

А. Анализ объема кредитного портфеля филиала (весь пул кредитных продуктов по программам кредитования корпоративного и малого бизнеса) (табл. 4.5).

Табл. 4.5

Анализ объема кредитного портфеля филиала

Наименование оцениваемого параметра ^[171]	Количественная оценка
≥ 2000 млн руб.	10 баллов
≥ 1000 < 2000 млн руб.	8 баллов
≥ 500 < 1000 млн руб.	6 баллов
≥ 250 < 500 млн руб.	4 балла
≥ 150 < 250 млн руб.	3 балла
≥ 50 < 150 млн руб.	2 балла
< 50 млн руб.	0 баллов

Оценка кредитного портфеля в иностранной валюте производится по курсу ЦБ РФ на дату расчета. В случае превышения доли самого крупного из действующих кредитных продуктов значения 30% в кредитном портфеле филиала последнему присваивается оценка, соответствующая объему кредитного портфеля без учета данного кредитного продукта.

- Б. Анализ доли проблемной задолженности, существовавшей более 10 дней, в кредитном портфеле филиала. Показатель рассчитывается как отношение суммы проблемной задолженности к объему кредитного портфеля филиала (табл. 4.6).

Табл. 4.6

Анализ доли проблемной задолженности

Наименование оцениваемого параметра	Количественная оценка
0–1% включительно	4 балла
1–2% включительно	3 балла
2–3% включительно	2 балла
3–4,5% включительно	1 балл
более 4,5%	0 баллов
ЛСР ранее не предоставлялся, не использовался или нет портфеля	2 балла

- В. Анализ доли пролонгированных кредитных продуктов, несущих кредитный риск в общем объеме кредитного портфеля филиала на дату расчета ЛСР (табл. 4.7).

Табл. 4.7

Анализ доли пролонгированных кредитных продуктов, несущих кредитный риск

Наименование оцениваемого параметра	Количественная оценка
< 10%	4 балла

$\geq 10 \leq 20\%$	2 балла
$> 20\%$	0 баллов
ЛСР ранее не предоставлялся, не использовался или нет портфеля	2 балла

Итоговая величина оцениваемого показателя рассчитывается как отношение суммы (объема) пролонгированных кредитных продуктов к объему кредитного портфеля филиала.

В зависимости от набранной суммы баллов определяется расчетная величина ЛСР (табл. 4.8).

Табл. 4.8

Расчетная величина ЛСР

Уровень ЛСР	Баллы	Значения ЛСР ЗСФ
1	Минимальный размер ЛСР	Соответствует 20 млн руб.
2	от 10 включительно до 14	10% от СРКП, но не менее минимального размера ЛСР
3	от 14 включительно до 18	20% от СРКП
4	от 18 включительно до 22	40% от СРКП
5	от 22 включительно до 25	50% от СРКП
6	от 25 включительно до 28	60% от СРКП
7	от 28 включительно до 30	80% от СРКП
8	от 30	Средний размер кредитного продукта ^[172] в кредитном

Введение системы лимитирования в региональной сети или в ее части должно быть экономически обоснованно. Экономический эффект от ЛСР формируется за счет сокращения издержек на ФОТ и аренду/обслуживание рабочих мест. При этом себестоимость обслуживания расчетов ЛСР не должна превосходить экономического эффекта от сокращенных издержек. Минимизировать затраты на систему лимитирования можно путем IT-автоматизации.

4.2. Рентгеновский снимок электронного залогового досье

Полноценное функционирование системы лимитирования работы в сети и использование прогрессивной модели организационной структуры^[173] возможно при условии единого информационного поля во всех подразделениях залоговой службы. Информпространство в сети формируется посредством:

- а) программного ведения залогового портфеля, например с помощью АБС ЦФТ Банк;
- б) цифрового документооборота (программы: CRM, Lotus Notes, DocsVision и др.);
- в) электронных залоговых досье.

Электронное залоговое досье (ЭЗД) — это систематизированная подборка сканов документов (оригиналов / заверенных копий) и электронных файлов о залоговом обеспечении, хранящаяся на едином серверном пространстве с упорядоченными правами доступа. Настройка прав доступа к ЭЗД предусматривает полный набор операций (сохранение, редактирование, удаление) для уполномоченных сотрудников головной залоговой службы и работу только на прием информации для региональных рабочих мест. При этом если сотрудники головной службы могут работать с ЭЗД всех точек, а хабы — с собственным ЭЗД и филиалов, входящих в хаб, то региональные специалисты — исключительно с локальными ЭЗД. Данный порядок позволяет отслеживать хронологию действий с залогом, обеспечить соблюдение требований информационной безопасности и минимизировать зависимость системы от конкретного специалиста, так как все результаты его работы удаленно хранятся в электронном виде. Подробнее о функциях и возможностях ЭЗД в табл. 4.9.

Табл. 4.9

Функции и возможности ЭЗД

Функции ЭЗД	ЭЗД обеспечивает
<ul style="list-style-type: none"> — Электронный архив документов — Инструмент для дистанционного последконтроля качества залоговой работы в сети — Файлообменный хостинг при контроле экспертных заключений ($\geq \text{lim}$) 	<ul style="list-style-type: none"> — Скорость доступа к информации при первичной экспертизе (размещение больших файлов) — Исключение лишних коммуникаций — Минимальную потребность в выездных проверках — Минимизацию операционного риска (человеческий фактор)

Процесс формирования ЭЗД начинается в момент принятия уполномоченным органом банка решения о предоставлении кредитного продукта и продолжается до момента его полного погашения. Типовая структура электронных папок в директории для ЭЗД регионального филиала представлена в табл. 4.10.

Табл. 4.10

Типовая структура папок в ЭЗД

№	Корневая папка	Содержание
1	Залоговое дело	Раздел содержит кредитные и залоговые договоры, приложения и дополнительные соглашения к ним, правоустанавливающие/правоподтверждающие документы по обеспечению, экспертные заключения. Подробный перечень документов приведен в Приложении № 6
2	Мониторинг	Сохраняются графики и отчеты о выполнении мониторинга. Сканы актов мониторинга с приложениями (выписка из книги залогов, справка об отсутствии обременений / выписка из ЕГРП / реестра, складская справка / оборотно-сальдовая ведомость/выписка со счета учета имущества, перечни имущества находящегося в залоге и выявленного в результате мониторинга, копии доверенностей/приказов на уполномоченных лиц залогодателя)
3	Переоценка	Сканы заключений о переоценке залога для целей РВПС с приложениями к ним, подтверждающим действительность результатов переоценки принт-скрины использованных офферт, отчеты независимых оценщиков, аналитический обзоры и т. д.) либо выгрузки из внутрибанковских баз данных (в случае автоматизированного процесса переоценки)
4	Залоговый	Данные из программного модуля учета залогового портфеля по

портфель	состоянию на заданную дату
----------	----------------------------

Визуализация корневой папки ЭЗД приведена на рис. 4.1. В корневых папках создаются вложения по наименованиям заемщиков (по кредитному договору может быть несколько залогодателей). Пример создания индивидуальных папок с наименованиями заемщиков отражен на рис. 4.2. Если у залогодателя несколько договоров залога, то в папках заемщиков формируют подпапки с наименованиями согласно нумерации договоров залога. Содержание папки заемщика в разделе «Залоговое дело» приведено на рис. 4.3. Наполнение папки «Документы по залугу» — это правоустанавливающие/правоподтверждающие, технические документы. В папку «Заключения» в хронологическом порядке помещаются все виды заключений залоговой службы и приложения к ним (в том числе расчетные файлы и доказательная база по стоимости/ликвидности залога). Папка «Решения КК и договора» предполагает сохранение электронных копий/сканов решений уполномоченных органов банка о предоставлении кредитного продукта и кредитно-залоговой документации.

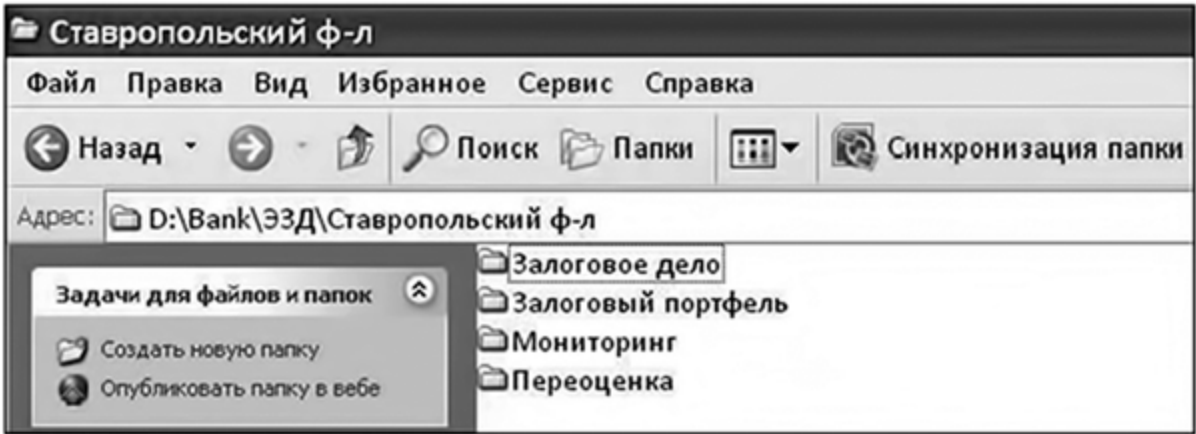


Рис. 4.1. Корневая папка ЭЗД

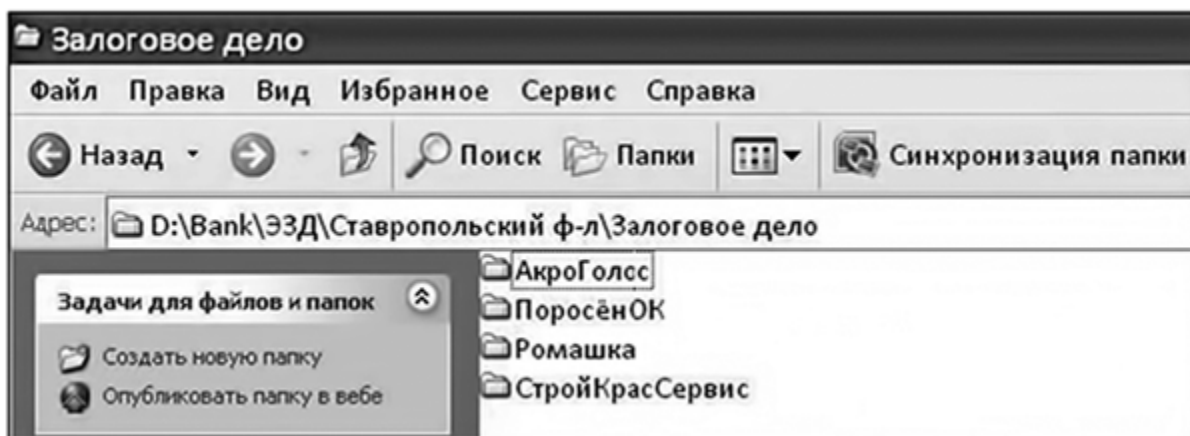


Рис. 4.2. Индивидуальная папка заемщика

На рис. 4.4 отображено наполнение папки «Залоговый портфель». В файлах формата Excel хранятся данные о залоговом портфеле региональной точки по состоянию на отчетную дату, как правило, конец каждого месяца. Информация выгружается из АБС ЦФТ Банк и позволяет отслеживать хронологию изменений статданных залогового портфеля. Формат названия файлов может включать наименование региональной точки и дату выгрузки залогового портфеля.

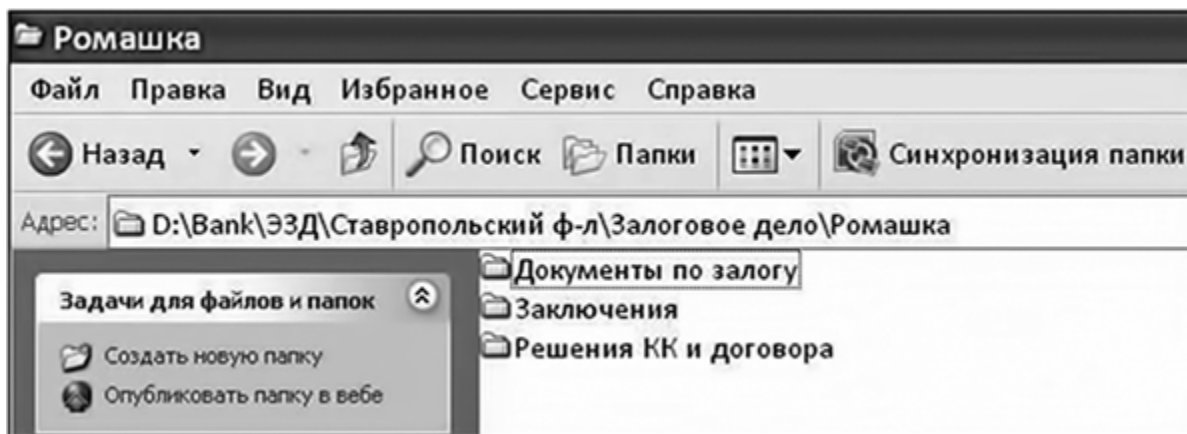


Рис. 4.3. Содержание папки «Залоговое дело»

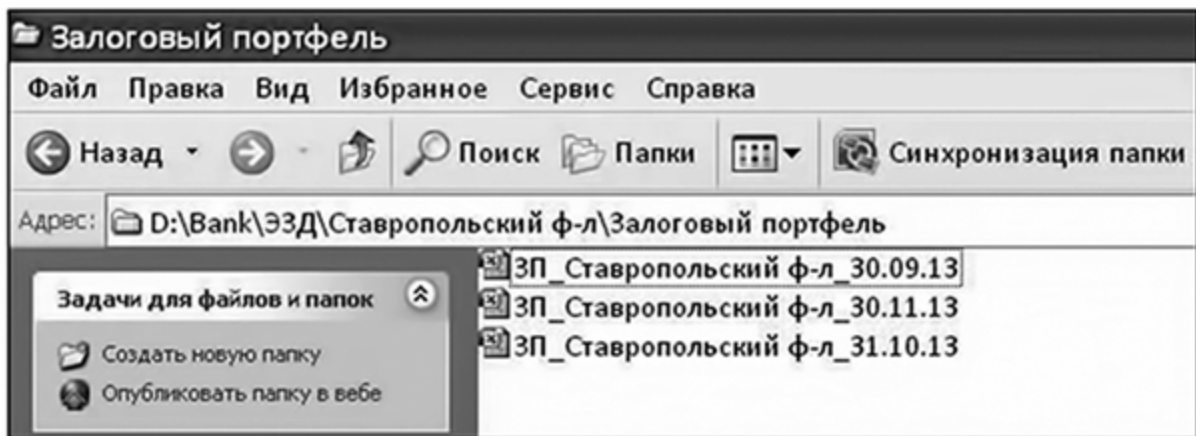


Рис. 4.4. Папка «Залоговый портфель»

Папка «Мониторинг» (рис. 4.5) содержит два вложения — «Акты проверок» и «Графики и отчеты». Предназначение папки — отражение результатов проверок обеспечения. На рис. 4.6 показан состав вложения «Акты проверок». В первом подразделе — «Результаты мониторинга» — создаются подпапки заемщиков и помещаются акты проверок с приложениями. Второй подраздел — «Фото имущества» — предназначен для фотографий обеспечения, выполненных в ходе проверок. Планы мониторинга имущества и отчеты об их выполнении помещаются во вложение «Графики и отчеты» (рис. 4.7). Формат наименования файлов должен содержать указание на период проверки (месяц и год).

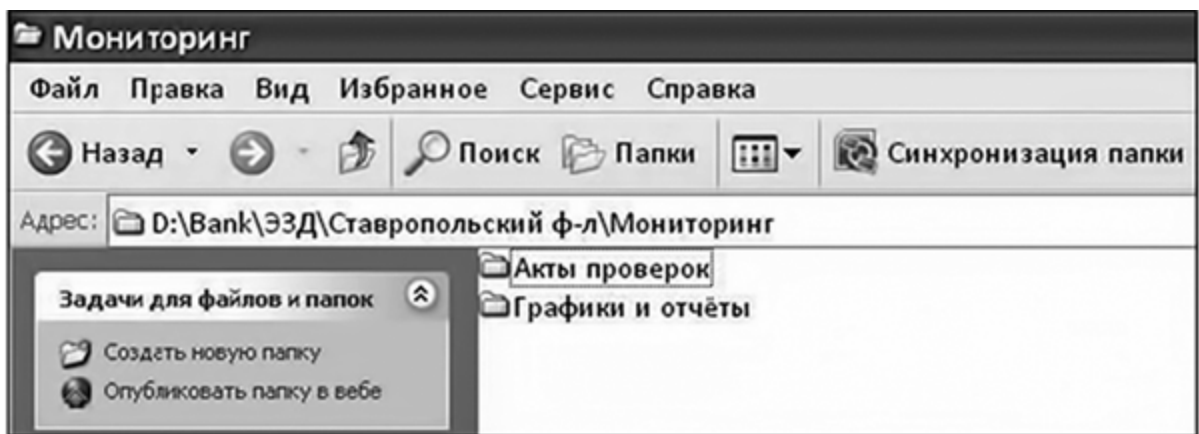


Рис. 4.5. Состав папки «Мониторинг»

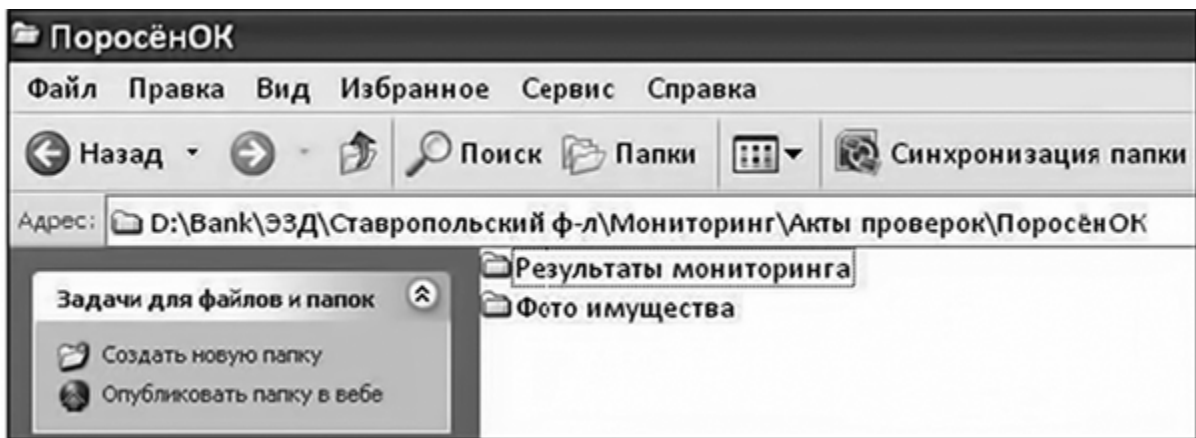


Рис. 4.6. Состав вложения «Акты проверок»

Заключения о переоценке залога для целей расчета РВПС сохраняются в папках с наименованиями заемщиков в разделе «Переоценка». Пример файла с результатами переоценки на рис. 4.8.

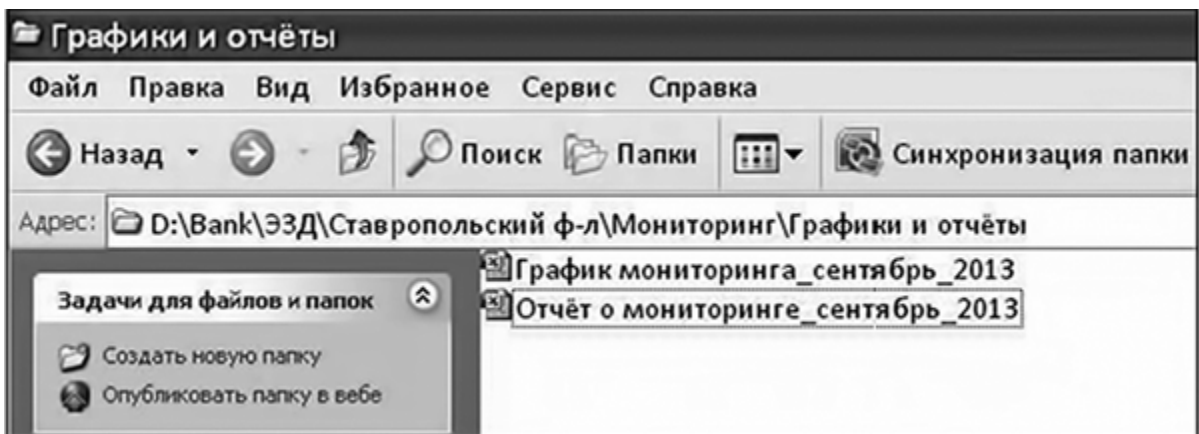


Рис. 4.7. Вложение «Графики и отчеты»

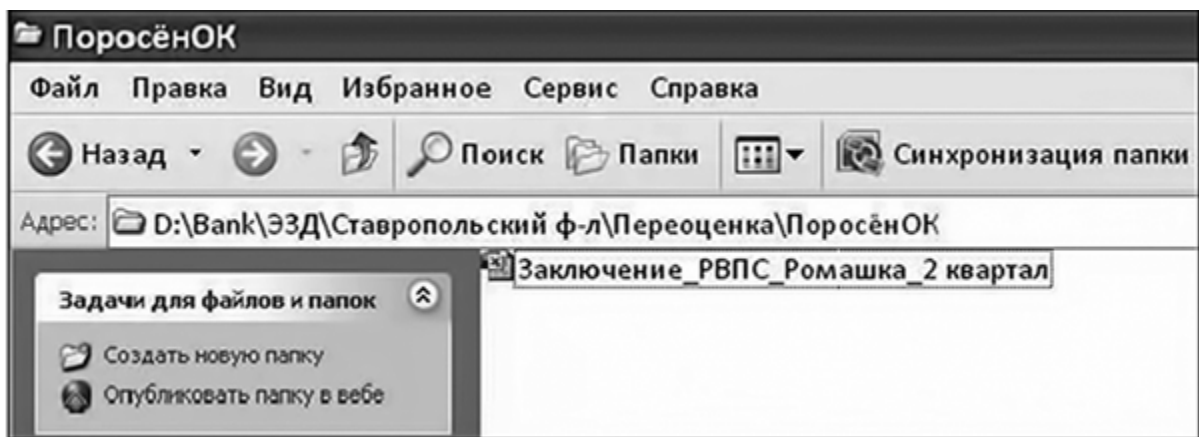


Рис. 4.8. Папка с результатами переоценки залога для целей РВПС

Пакетным IT-решением для дальнейшего развития ЭЗД являются электронные залоговые модули. Например, зарекомендовавший себя программный комплекс «Система управления залоговым имуществом банка» (далее — Система) производства ЗАО «ЛМА» (www.labma.ru).

Построенная на основе данного программного комплекса автоматизированная система позволяет перейти от приведенного на графических примерах простейшего хранилища данных к ЭЗД с интегрированным поиском по фактографическим характеристикам, аддитивными инструментами потоковой обработки первичных документов и статистического анализа. Ценным свойством программного ведения ЭЗД является запись авторизованных сведений об изменениях ЭЗД в специализированный журнал аудита, что повышает защищенность данных.

Внешний вид программного модуля для ЭЗД приведен на рис. 4.9.

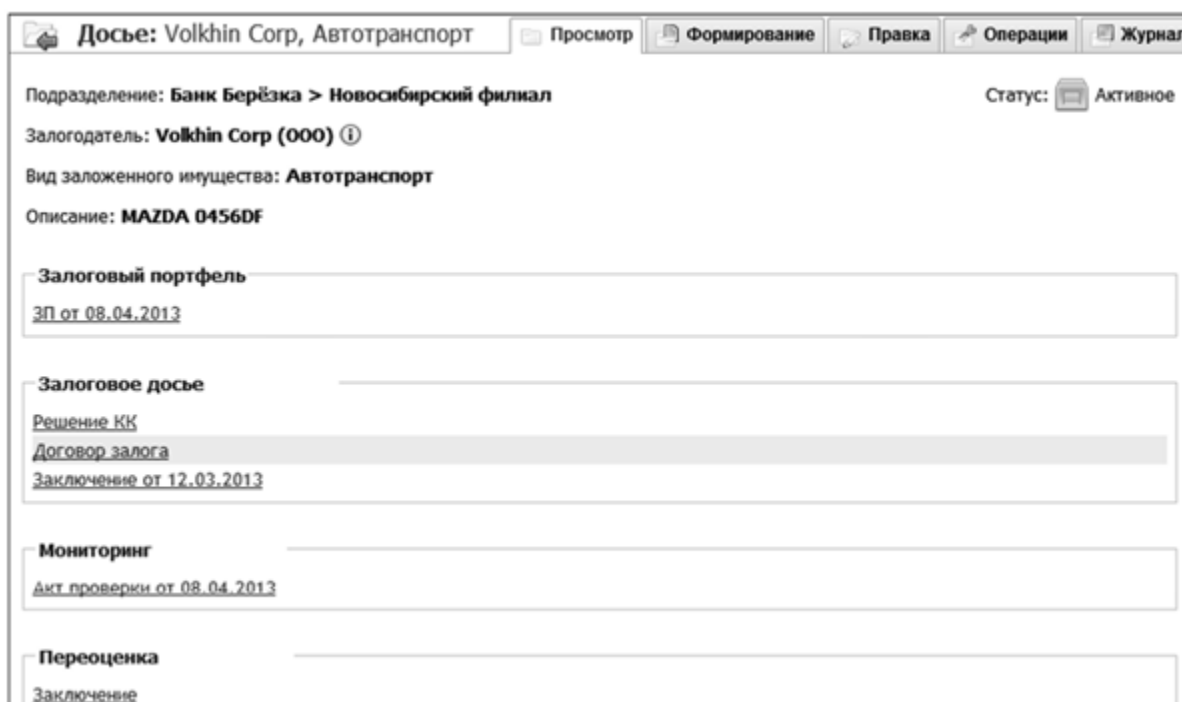


Рис. 4.9. Внешний вид программного модуля для ЭЗД

Взаимодействие Системы управления залоговым имуществом банка с такими внешними программными комплексами, как АБС ЦФТ Банк, позволяет не только вести ЭЗД, но и программно сопровождать мониторинг залогов. Система автоматизирует формирование графиков проверок залогов с возможностью отслеживания их статусов.

Персонализированные графики проверок залога генерируются Системой и отражаются в календаре (рис. 4.10).

Мой календарь						
Обновить календарь		В списке отображаются проверки из согласованных графиков со статусами "Запланирована" и "Активна".				
№ п/п	Дата начала проверки	Дата окончания проверки	Заемщик	Залогодатель	Номер и дата договора залога	Статус
1	09.08.2013	16.08.2013	Соколова Ольга Сергеевна ⓘ	Соколова Ольга Сергеевна, Автотранспорт	124 от 01.07.2013	⚙️ ⚠️
2	02.10.2013	09.10.2013	Volkhin Corp	Volkhin Corp, Автотранспорт, MAZDA 0456DF	123 от 01.08.2013	⚙️

Рис. 4.10. Персонализированные графики проверок залога

При использовании Системы ЭЗД могут формироваться как путем присоединения сканов документов, так и на основе готовых шаблонов документов (используется встроенный текстовый редактор), интегрированных в модуль. Настройка карточки ЭЗД (рис. 4.11) позволяет отражать состав сведений в ЭЗД и историю проверок обеспечения. ЭЗД могут градуироваться по статусам: «Предварительное», «Рабочее», «Архивное».

 Досье: Volkhin Corp, Автотранспорт	
Подразделение: Банк Берёзка > Новосибирский филиал	
Залогодатель: Volkhin Corp (000) ⓘ	
Вид заложенного имущества: Автотранспорт	
Описание: MAZDA 0456DF	
Залоговый портфель	
ЗП от 08.04.2013	
Залоговое досье	
Решение КК	
Договор залога	
Заключены от 12.03.2013	
Мониторинг	
Акт проверки от 08.04.2013	
Переоценка	
Заключение	
Проверка с 02.10.2013 по 09.10.2013	
<p style="text-align: center;"> Заемщик: Volkhin Corp Номер и дата договора залога: 123 от 01.08.2013 Подразделение-исполнитель: Новосибирский филиал Ответственное подразделение: Новосибирский филиал Статус:  Активна </p>	
Проверка с 23.09.2013 по 29.09.2013	

Рис. 4.11. Настройка карточки ЭЗД

Система способна информировать пользователей о событиях в ЭЗД и в графиках мониторинга залогов. Например, это могут быть напоминания о необходимости актуализации ЭЗД и уведомления о статусах графиков мониторинга и проверок. Система использует в качестве уведомлений «всплывающие окна» в модуле и/или рассылку электронных сообщений.

Встроенный в Систему механизм поиска ЭЗД по заданным параметрам (заемщик, залогодатель, даты проверок, вид заложенного имущества, номер и дата договора залога) позволяет формировать статистические данные для отчетности залогового подразделения.

Приведенное передовое IT-решение — пример возможности оптимизации кадровых и временных ресурсов.

4.3. Обеспечение контроля качества работы

Модель регионального присутствия залоговой службы обычно допускает отсутствие сильной контролирующей составляющей на местах. Общеприняты проверки качества залоговой работы в сети силами менеджеров головного офиса либо «кустовых» филиалов. Сокращая расходы, банки сводят к минимуму контрольный функционал. В идеале залоговый процесс должен работать по принципу «защиты от дурака»^[174] и исключать возможность формирования дефектного залогового портфеля. Однако качественные нормативные документы не означают их безупречное исполнение. Следовательно, необходима система контроля качества, не утяжеляющая кредитный процесс и оптимизированная по затратам.

Систему контроля в залогах в большинстве случаев сводят к трем составляющим:

- проверка экспертных заключений;
- контроль выполнения мониторинга залогов и переоценки обеспечения (для целей РВПС);
- аудит ведения залоговых досье.

Проверка сверхлимитных экспертных заключений залоговых служб филиалов — наиболее очевидный способ контроля. Такая форма проверки качества работы предполагает встраивание контрольной функции в процесс кредитования. Преимущество такой формы онлайн-контроля — в выявлении недоработок анализа обеспечения и скрытых изъянов имущества, в том числе стоимостных, до момента выдачи кредитного продукта. Минус — в необходимости значительного штата дорогостоящих сотрудников, масштабируемых вместе с ростом региональной сети, и увеличение времени, необходимого для выпуска залогового заключения. Кроме того, заключения, выполняемые в лимитах филиалов, выпадают из зоны контроля.

Системная проверка качества исполнения двух оставшихся составляющих априори предполагает наличие электронных залоговых досье и режим *post-control*. В противном случае система контроля

будет экономически невыгодна. Термин post-control здесь означает смещение контрольной функции на этап обслуживания кредитного продукта, то есть после предоставления его заемщику. Организация онлайн-проверок сверхлимитных заключений — повсеместная практика в банках, не требующая дополнительных разъяснений. Об эффективной организации системы post-control мы поговорим в деталях.

Система post-control управления качеством залоговой работы основывается на цикле PDCA^[175] (планирование, выполнение, проверка, воздействие) — модель непрерывного улучшения процесса.

Plan — Принципы формирования контрольных выборок

Оптимальна квартальная периодичность проверок. При проверках качества мониторинга и переоценки залогов имеет смысл ежеквартально охватывать все филиалы в сети. Ежеквартальный post-control залоговых досье во всех филиалах трудозатратен. Поэтому для контроля залоговых досье составляют план поэтапных проверок. Например, в рамках одного квартала проверяют четверть филиалов. Во внеочередном порядке включают в график проверок залоговые службы, результат работы которых за предыдущий период признан отрицательным либо в деятельности которых выявлены стоп-показатели.

Для построения выборки по каждому из проверяемых сегментов (экспертные заключения, акты мониторинга, залоговые досье) определяют массив, подлежащий проверке. Так, для контроля качества экспертных заключений по каждому из филиалов выгружают из АБС ЦФТ Банк все обеспеченные кредитные продукты, выданные за период, равный периодичности проверок. Проверяя результаты мониторинга залогов, используют данные отчетов о выполнении графиков мониторинга за период проверки. В случае залоговых досье используется весь залоговый портфель филиала. Наконец, в части контроля заключений о переоценке базой для построения выборки являются все договоры залога, обеспечение которых используется для целей расчета РВПС.

Формируемая выборка должна быть репрезентативной. Например, 20% от общего числа отобранных к проверке заключений/актов/досье

(последующие процентные доли указаны от данной величины). В выборку могут отбираться крупнейшие по залоговой стоимости объекты аудита. Однако для того чтобы отобранные 20% объектов анализа охватывали весь залоговый портфель, а не только самые крупные проекты, используют следующий принцип:

- в отобранном массиве определяют медианное значение величины залоговой стоимости обеспечения;
- определяется максимальный (верхний диапазон) и минимальный (нижний диапазон) величины залоговой стоимости обеспечения;
- 35% количества заключений/актов/досье в выборке отбираются из верхнего диапазона начиная с максимального значения и вниз, 35% отбираются от медианного значения и вниз, 30% отбираются из нижнего диапазона и вверх.

При последующих проверках для исключения повторения в выборках ранее проверенных заключений/актов/досье отбирают следующие по очереди объекты контроля. Построенная выборка должна быть дифференцирована по исполнителям, в случае если в залоговой службе филиала несколько сотрудников.

До — Общие правила осуществления проверок

Считываемым действием в контроле качества заключений/актов/досье является проверка их соответствия технологиям работы с залоговым обеспечением, предусмотренным нормативными документами. Несмотря на то что залоговая работа в каждом банке регулируется собственной нормативной базой, универсальные точки контроля можно выделить (табл. 4.11–4.13).

Табл. 4.11

Контроль качества экспертных заключений

Раздел контроля	Содержание контрольных операций:
Общие положения	Соответствие формы заключения требованиям банка
	Корректность вывода о возможности оформления имущества в залог.

	Полнота указания залоговых/юридических рисков
AntiFraud ^[176]	Достоверность: описания объекта залога, фотообеспечения, карты местоположения (сверка с правоустанавливающими и техническими документами). Подтверждение действительности лиц, участвовавших в осмотре залога
	Корректность определения степени ликвидности залогового имущества и ее обоснования
Стоимостной анализ	Достоверность рыночной стоимости, указанной в заключении. Подбираются альтернативные аналоги, и проверяются использованные при расчетах источники информации рыночной стоимости (проверка: ссылок, контактных телефонов, стоимости предложений — аналогов на рынке). Допустимое отклонение стоимости — до 20%
	Соответствие использованного залогового дисконта требованиям внутреннего нормативного документа по залоговой работе
	Наличие и достаточность доказательной базы (например, принт-скрин использованных оферт)

Выявленные в ходе проверки замечания систематизируются в реестре. По каждому из замечаний контролером приводится комментарий для сотрудника, его допустившего. В случае необходимости устанавливаются сроки устранения ошибок. Результаты проверок транслируются управляющему филиалом.

Табл. 4.12

Контроль качества актов мониторинга

Раздел контроля	Содержание контрольных операций
Общие положения	Соответствие формы акта требованиям банка
	Корректность отражения реквизитов кредитного и залогового договора, по которым осуществляется мониторинг имущества
AntiFraud	Соответствие данных, заявленных в акте мониторинга и указанных в приложенных документах, зафиксированных на фото
	Наличие и достоверность подписей уполномоченного сотрудника банка, залогодателя и лиц, присутствовавших при проверке. Наличие документального подтверждения полномочий лиц, подписавших акт
Анализ	Корректность отражения имущества, находящегося в залоге согласно

содержания мониторинга	договору и выявленного в результате проверки (в том числе правильность анализа обременений и расчета свободного остатка для товаров в обороте)
	Правильность указания адресов и документов основания на места хранения обеспечения
	Наличие приложений к акту мониторинга и указание в акте реквизитов документов, являющихся приложениями

Важной составляющей контроля качества является выявление истинных причин допущенных ошибок. Статданные позволяют утверждать, что основная масса нарушений образовывается вследствие отсутствия либо неверного толкования инструкций. Задачей post-control является категоризация ошибок и подготовка обучающих/разъяснительных материалов (табл. 4.13).

Табл. 4.13

Контроль качества залоговых досье

Раздел контроля	Содержание контрольных операций
Общие положения	Подтверждение факта создания ЭЗД и соответствие его структуры требованиям банка. Наличие оригиналов документов на бумажных носителях в кредитном досье
AntiFraud	Соответствие содержания и описи документов, актов приемки-передачи в ЭЗД. Анализ истории изъятия/замены/редактирования ЭЗД
Анализ состава досье	Актуальность и полнота документов в ЭЗД. Комплектность документов и соответствие их форм. Соблюдение хронологии документов. Качество сканов документов в ЭЗД

Check — Оценка результатов проверок

Для работы с реестром замечаний (табл. 4.14), выявленных в результате контроля качества залоговой работы в сети, создаются универсальные критерии оценки.

Табл. 4.14

Реестр замечаний по залоговым досье ЗСФ «___» филиала за __ 20__ г.

--	--	--	--	--	--	--

№	Наименование залогодателя	№ договора залога	Залоговая стоимость, руб.	Ответственный сотрудник ЗСФ	Выявленные замечания	Стикер ошибки
1						

Определению подлежат типы допускаемых ошибок и категории результатов проверки работы. Классификацию ошибок можно свести к трем видам: формальные, грубые, критические. Выявленным ошибкам в реестре присваивается соответствующий стикер (табл. 4.15).

Табл. 4.15

Стикеры

Вид ошибки	Стикер	Описание
Формальные/ Formal	F	Действия, нарушающие правила оформления документов, но не искажающие результат залоговой экспертизы
Грубые/ Blunder	B	Искажают результат залоговой экспертизы
Критические/ Critical	C	Ведут к утрате обеспечения

Для категоризации результатов проверки используют сводную матрицу (табл. 4.16), предусматривающую три категории: положительная, условно-положительная и отрицательная.

Табл. 4.16

Сводная матрица

Категории результатов проверки		А	В	С
		Результаты проверки залоговых досье	Результаты проверки актов мониторинга	Результаты проверки переоценки для целей РВПС
1	Положительная	Отсутствие замечаний либо наличие формальных замечаний (до 3 единиц), не оказывающих влияние на общие принципы работы с залогом. Например, незначительное нарушение формы экспертного заключения, заключения о переоценке, акта мониторинга, залогового досье		
2	Условно-положительная	Наличие незначительных	Наличие незначительных	Наличие незначительных

	тельная	замечаний (до 10 единиц) либо грубое замечание (до 3 единиц). Например, разовое невыполнение ведения залогового досье	замечаний (до 10 единиц) либо грубое замечание (до 3 единиц). Например, частичное невыполнение графика мониторинга	замечаний (до 10 единиц) либо грубое замечание (до 3 единиц). Например, разовое невыполнение переоценки обеспечения для целей расчета РВПС
3	Отрицательная	Наличие грубых и/или критических замечаний в работе с залогом. Например, массовое отсутствие ЭЗД; наличие серии замечаний в части составления залоговых досье — более 10 единиц; повтор ошибок предыдущих проверок	Наличие грубых и/или критических замечаний в работе с залогом. Например, массовое отсутствие актов мониторинга либо полных приложений к ним; наличие серии замечаний в части оформления актов мониторинга — более 10 единиц; повтор ошибок предыдущих проверок	Наличие грубых и/или критических замечаний в работе с залогом. Например, массовое отсутствие заключений о переоценке либо полных приложений к ним; наличие серии замечаний в части заключений о переоценке — более 10 единиц; повтор ошибок предыдущих проверок

Акт — Меры воздействия за нарушения залоговых технологий

При выявлении отрицательных результатов проверки качества залоговой работы возможны следующие варианты реагирования:

- А. Замечание и/или приостановка действия лимита самостоятельной работы региональной залоговой службы. По факту вынесения двух замечаний объявляется выговор.
- Б. Выговор. Объявление двух выговоров ведет к постановке вопроса об увольнении.
- В. Увольнение / невыплата премии.

Безусловно, приведенные варианты взысканий должны выполняться строго в рамках трудового законодательства. Отдельно подчеркну, что самоцелью контроля качества залоговой работы не являются показатели выявленных ошибок и наказание сотрудников, их допустивших.

Контроль качества — прежде всего дисциплинирующий инструмент и должен быть ориентирован на выявление и устранение системных сбоев в залоговых технологиях банка. Премией за успех от применения post-control будет предложение путей оптимизации действующих процессов и обратная связь от сотрудников, допустивших ошибки.

Воображая настоящее в будущем

*Но все, что мне нужно, — это несколько слов
И место для шага вперед...*

Виктор Цой. Место для шага вперед

Создавая эту книгу, я старался отработать честно. Так, как учили меня отец и дед. У нас говорят «или не делай, или, взявшись, сделай как следует». Эта книга — инвестиции моего времени и усилий в будущее залогового сообщества России. Верю, что общность залоговиков находится в стадии своего активного развития. Впереди разработка стандарта специальности, законодательная формализация залоговой деятельности, создание общественных институтов (СРО, профсоюза), обязательные учебные программы в высших учебных заведениях.

Нахождение оптимальных решений невозможно без проб и ошибок. Выталкивайте себя из зоны покоя и комфорта. Уверен, что в силу своей квалификации и компетенций специалист по работе с залогом способен быть хедлайнером не только в банковском бизнесе, но и в оценочной деятельности. Недопустимо считаться полноценным залоговиком, только проверяя отчеты независимых оценщиков, которые смогли создать свою профессиональную отрасль. Уже сейчас профессия залоговика может впитать строительную и судебную экспертизы, найти развитие в сфере работы с нематериальными видами покрытий кредитных продуктов, начать применяться в страховом бизнесе и в управлении комплексами имущества предприятий.

Учитесь толерантно относиться к собственному творческому процессу и своих коллег. Смело штурмуйте новые направления развития залогового дела, помня, что одни идеи подпитывают другие и при должном усилии становятся реальностью. Если вы готовы играть в долгую игру и созданные вами ценности разделяются обществом, то успех обязательно придет. Надеюсь, смог подобрать нужные вам слова и эта книга, и мои знания пригодятся вам в жизни. Удачи.

С благодарностью ко всем обучавшим меня залоговому делу.

Москва, 3 сентября 2013 г.

Литература

1. Баев М. К., Вольхин Н. А., Минимулин Д. В., Севенард Ю. А., Скородумов А. Г., Черникова Н. В., Шарон А. А. Работа банка с залоговым имуществом: оценка, оформление, анализ рисков и практика взыскания. — М. : Регламент-Медиа, 2011.
2. Вольхин Н. А., Дедиков С. В., Ефимова Ю. В., Жданухин Д. Ю., Опарина Н. И., Подколзин И. А., Севастьянова Ю. В. Кредитование малого и среднего бизнеса: оценка заемщиков и минимизация рисков. — М. : Регламент-Медиа, 2010.
3. Вольхин Н. А., Дмитриева Н. М. Система последконтроля залогов в действии // Аналитический банковский журнал. — № 09 (211).
4. Вольхин Н. А., Минимулин Д. В. Корпоративный университет в миниатюре // Аналитический банковский журнал. — 2012. — № 6 (200).
5. Вольхин Н. А., Тынчеров Р. Ш. Правила залоговой вертикали в региональной сети // Аналитический банковский журнал. — 2013. — № 05 (208).
6. Вольхин Н. А., Юров П. М. Цифровые технологии контроля залогов в банке // Best Practice, Банковское обозрение. — 2012. — № 4 (IV квартал).
7. Глухарев Ю. Д., Замышляев В. Ф., Кармазин В. В., Разумов М. В., Рахутин М. Г., Шешко Е. Е. Техническое обслуживание и ремонт горного оборудования. — М. : Академия, 2003.
8. Колчинский Ю. Л., Лопарев В. Р., Моичкин М. Ф., Новиков А. С., Тяпков Г. Н. Места установки маркировочных табличек (шильдиков) и клеймения номерных агрегатов. Альбом. — М. : Росинформагротех, 2006.
9. Мануйлов В. В., Калиниченко С. Г. Каталог мест маркировки номерных агрегатов. — Воронеж : Управление Ростехнадзора Воронежской области, 2009.
10. Репин В. В. [Бизнес-процессы. Моделирование, внедрение, управление.](#) — М. : Манн, Иванов и Фербер, 2013.

11. Тимофеева В. А. Товароведение продовольственных товаров. — Ростов н/Д : Феникс, 2013.
12. Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации. — М. : Финансы и статистика, 2008.
13. Шепелев А. Ф., Печенежская И. А. Товароведение и экспертиза непродовольственных товаров : учебное пособие для вузов по экономическим специальностям. — М. : МарТ, 2003.

Приложения

Приложение 1

1. Законодательные ограничения по залогу согласно законодательству Российской Федерации

Имущество, которое не может быть предметом залога	Нормативные источники
Имущество граждан, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам	Ст. 446 Гражданского процессуального кодекса (ГПК) РФ от 14.11.2002 № 138-ФЗ
Денежные средства, находящиеся на банковском счете	П. 3 Информационного письма Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 15.01.1998 № 26 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм ГК РФ о залоге»
Предметы, изъятые из свободного оборота в соответствии с гражданским законодательством (оружие, наркотические, радиоактивные, взрывчатые вещества и т. п.)	Указ Президента РФ от 22.02.1992 № 179 «О видах продукции (работ, услуг) и отходов производства, свободная реализация которых запрещена»
Право аренды участка лесного фонда, право по договору аренды лесного участка, если государственный кадастровый учет таких участков не осуществлялся	Ст. 5 ФЗ от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса РФ»
Требования, носящие личный характер	П. 2 ст. 4 Закона РФ от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге»
Требования, неразрывно связанные с личностью кредитора, в частности требования об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом	Ст. 336 Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ
Единый технологический комплекс субъекта естественной монополии (недвижимое и иное имущество, непосредственно используемое для	Ст. 200 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О

производства и (или) реализации товаров (работ, услуг) в условиях естественной монополии, и запасы расходуемого сырья и материалов, которые используются для исполнения договоров, связанных с деятельностью должника в качестве субъекта естественной монополии)	несостоятельности (банкротстве)»
Средства пенсионных резервов и средства пенсионных накоплений	П. 2 ст. 14 ФЗ РФ от 07.05.1998 № 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах»
Движимое и недвижимое имущество богослужебного назначения	П. 5 ст. 21 ФЗ РФ от 26.09.1997 № 125-ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях»
Запасы материальных ценностей государственного резерва независимо от места размещения таких запасов, здания, сооружения и другое имущество организаций, входящих в систему государственного резерва, а также земельные участки, на которых эти организации расположены, и участки недр, используемые для хранения материальных ценностей государственного резерва	П. 3 ст. 4 ФЗ РФ от 29.12.1994 № 79-ФЗ «О государственном материальном резерве»
Временно вывозимые культурные ценности, постоянно хранящиеся в государственных и муниципальных музеях, архивах, библиотеках, иных государственных хранилищах	Ст. 28, 32 Закона РФ от 15.04.1993 № 4804-1 «О вывозе и ввозе культурных ценностей»
Культурные ценности, хранящиеся в государственных и муниципальных музеях, картинных галереях, библиотеках, архивах и других государственных организациях культуры	Ст. 51 Закона РФ от 09.10.1992 № 3612-1 «Основы законодательства Российской Федерации о культуре»
Участки недр	Ст. 1.2 Закона РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»
Не допускается ипотека земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель	Ст. 63 «Земельные участки, не подлежащие ипотеке» ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

различного целевого назначения и разрешенного использования	
Минеральное и вторичное сырье, содержащее золото и серебро. Изделия, содержащие золото и серебро и не относящиеся к ювелирным и другим бытовым изделиям, а также полуфабрикаты, содержащие золото и серебро и используемые для изготовления изделий, содержащих золото и серебро (включая ювелирные и другие бытовые изделия)	П. 10, 25 Постановления Правительства РФ от 30.06.1994 № 756 «Об утверждении Положения о совершении сделок с драгоценными металлами на территории Российской Федерации»
Объекты и имущество гражданской обороны, приватизированные предприятиями, учреждениями и организациями	П. 3 Приложения 2 Постановления Правительства РФ от 23.04.1994 № 359 «Об утверждении Положения о порядке использования объектов и имущества гражданской обороны приватизированными предприятиями, учреждениями и организациями»
Имущество, находящееся на праве оперативного управления (МУП и ГУП)	Ст. 120, 295, 298, 299 Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ. П. 1 ст. 19 Закона РФ от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге»
Самовольно возведенные и бесхозные объекты	Ст. 222, 225 Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ
Земельные участки, находящиеся в пожизненно наследуемом владении и бессрочном пользовании	Ст. 267 Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ
Строения, право собственности на которые не зарегистрировано в установленном порядке. Земельные участки, право пользования, аренды или собственности на которые не зарегистрировано в установленном порядке	Ст. 2 ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
Эмиссионные ценные бумаги, не прошедшие государственную регистрацию. Эмиссионные ценные бумаги, полностью не оплаченные их владельцем. Эмиссионные ценные бумаги, отчет об итогах выпуска которых не зарегистрирован	П. 2.1.2 Приказа от 25.01.2007 № 07-4/пз-н «Об утверждении стандартов эмиссии ценных бумаг и регистрации проспектов ценных бумаг»

2. Типовые внутрибанковские ограничения по залогу

Земельные участки, на которых расположены нижеуказанные объекты, и сами объекты как обособленное имущество^[177]:

- строения неопределенного назначения;
- строения, признанные в установленном порядке непригодными для пользования (аварийные, расположенные на подрабатываемых территориях, в зонах отвала ТЭЦ, в зонах карста, поврежденные по причине стихийных бедствий или пожара);
- самовольно возведенные и бесхозные объекты;
- строения, право собственности на которые не зарегистрировано в установленном порядке;
- земельные участки, право пользования, аренды или собственности на которые не зарегистрировано в установленном порядке.

Имущество, на которое не подтверждено или не может быть подтверждено право собственности (хозяйственного ведения):

- Имущество, не имеющее идентификационных признаков.
- Товары в обороте, спрос на которые обусловлен ярко выраженным сезонным фактором.
- Товары в обороте, оперативный учет которых не ведется.
- Права аренды зданий, сооружений, помещений (как самостоятельный объект залога).
- Жилые квартиры, в которых имеются не зарегистрированные в установленном порядке перепланировки и/или переустройства помещений (в части несущих конструкций).
- Здания (помещения) и сооружения, обеспечивающие инженерные коммуникации, передаточные и распределительные устройства в качестве основного и/или единственного обеспечения.
- Объекты недвижимого имущества, не завершённые строительством.
- Право аренды / право собственности на земельные участки, предоставленные для ведения строительства, на которых планируется или ведется строительство (реконструкция).
- Земельные паи (земельные доли, возникшие в результате приватизации сельскохозяйственных угодий).
- Земельные участки, на которых ведется разработка месторождений, добыча полезных ископаемых (карьеры и пр.).
- Социально значимые объекты (здания музеев, театров, клубов, детских садов, больниц и т. п. объекты социальной инфраструктуры).
- Объекты социальной и транспортной инфраструктуры (здания авто- и ж/д вокзалов, авиа- и морских портов, пирсы, пристани и пр.).
- Градообразующие предприятия.
- Права аренды земельных участков в качестве основного и единственного вида обеспечения кредита.

- Доля в праве собственности (без выдела в натуре и составляющие менее 100% доли в праве собственности), за исключением доли в праве собственности на земельный участок при залоге части здания (жилого или нежилого).
- Части зданий (помещения), на которые не оформлены в установленном порядке отдельные свидетельства о государственной регистрации.
- Скоропортящиеся продукты питания сроком годности/хранения/реализации менее 6 месяцев, а также продукты, требующие специальных условий хранения.
- Лекарственные препараты.
- Предметы искусства, художественные ценности и раритеты, коллекции.
- Предметы антиквариата.
- Опытные образцы промышленных изделий, товаров народного потребления.
- Драгоценные и полудрагоценные камни и изделия из них.
- Ювелирные изделия из драгоценных металлов и камней.
- Рентгеноскопическое оборудование и иное оборудование, содержащее радиоактивные и изотопные вещества.
- Объекты движимого/недвижимого имущества, находящиеся в зонах «особого» режима доступа.
- Имущество, право собственности (хозяйственного ведения) на которое возникает у залогодателя в будущем.

Приложение 2

Форма справки об отсутствии обременений

СПРАВКА ОБ ОТСУТСТВИИ ОБРЕМЕНЕНИЙ

(выполняется на фирменном бланке предприятия)

исх. № _____ от _____
(указывается дата справки)

в _____ Банк «_____»
(указывается наименование банка)

(Вариант I. Имущество не обременено)

Имущество, находящееся по адресу _____, указанное ниже (или согласно Приложению № __) и предлагаемое в залог _____ Банк «_____», принадлежит _____ «_____» на праве собственности, не оспаривается третьими лицами, полностью оплачено, не является предметом залога, не арестовано, не обременено другими обязательствами и не находится в отчуждении третьих лиц.

(Вариант II. Имущество под обременением)

Имущество, находящееся по адресу _____, указанное ниже (или согласно Приложению № __) и предлагаемое (переданное) в залог _____ Банк «_____», принадлежит _____ «_____» на праве собственности, не оспаривается третьими лицами, полностью оплачено, не является предметом залога, не арестовано, не находится в отчуждении третьих лиц, не обременено другими обязательствами, за исключением вытекающих из договора залога/поставки/финансовой аренды (лизинга), договора комиссии и т. п. № __ от _____. - ____ г. с _____ «_____».

(указывается залогодержатель)

Генеральный директор ООО «_____» _____

Главный бухгалтер ООО «_____» _____

М.П.

(Форма сведений для перечня передаваемого в залог имущества)

Для ТМЦ:

№	Наименование	Код товара, ГОСТ, марка, артикул	Количество единиц, шт.	Цена (без НДС) за единицу, руб.	Балансовая стоимость, руб.
---	--------------	----------------------------------	------------------------	---------------------------------	----------------------------

Для оборудования:

№	Наименование оборудования, марка,	Год выпуска	Количество единиц, шт.	Заводской №	Балансовая (остаточная)
---	-----------------------------------	-------------	------------------------	-------------	-------------------------

	модель			Инв. №	стоимость, руб.
--	--------	--	--	--------	-----------------

Для автотранспорта и самоходных машин:

№	Наименование, марка	Год выпуска	Количество единиц, шт.	VIN, госномер, номер ПТС/ПСМ, заводской номер	Балансовая (остаточная) стоимость, руб.
---	---------------------	-------------	------------------------	---	---

Приложение 3. Часть I

Форма приказа о ведении книги записи залогов

ПРИКАЗ

«___» _____ 201_ г.

№ _____

г. _____

О порядке ведения книги записи залога

В целях соблюдения ст. 18 Закона «О залоге» № 2872-1 от 29.05.1992 при заключении _____
«_____» залоговых сделок, в которых общество выступает залогодателем,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить форму книги записи залога согласно Приложению № 1 к настоящему приказу.
2. Возложить обязанности по ведению книги записи залога на _____.
3. _____ осуществлять внесение записей в книгу залогов и предоставление выписок из книги залогов.
4. Ответственность за исполнение настоящего приказа возложить на _____.

Приложение:

1. Форма книги записи залога — 1 (один) лист.

_____ «_____» _____

М.П.

исп. _____

тел. (_____) _____

Приложение 3. Часть II

Форма книги записи залогов

КНИГА ЗАПИСИ ЗАЛОГОВ _____ « _____ »

Наименование: _____

Юридический адрес: _____

ИНН: _____

БИК: _____

Расчетный счет: _____

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

1. № п/п
2. Наименование кредитора
3. Вид залога
4. Предмет залога
5. Кол-во
6. Рыночная стоимость, руб.
7. Залоговая стоимость, руб.
8. Объем обеспеченности залогом обязательства
9. Место нахождения предмета залога
10. Реквизиты договора залога
11. Срок действия ДЗ
12. Сведения об обременениях/ограничениях правами третьих лиц
13. Примечания

Форма выписки из книги записи залогов

ВЫПИСКА ИЗ КНИГИ ЗАПИСИ ЗАЛОГОВ
(выполняется на фирменном бланке предприятия)

исх. № _____ от _____
(указывается дата справки)

в _____ Банк « _____ »
(указывается наименование банка)

Залогодатель: _____ « _____ »

(указывается наименование залогодателя)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

1. № п/п
2. Наименование кредитора
3. Вид залога
4. Предмет залога
5. Кол-во
6. Рыночная стоимость, руб.
7. Залоговая стоимость, руб.
8. Объем обеспеченности залогом обязательства
9. Место нахождения предмета залога
10. Реквизиты договора залога
11. Срок действия ДЗ
12. Сведения об обременениях/ограничениях правами третьих лиц
13. Примечания

Генеральный директор ООО «_____» _____

Главный бухгалтер ООО «_____» _____

Форма уведомления о проверке ТМЦ

(выполняется на фирменном бланке банка)

исх. № _____ от _____

Генеральному директору
ЗАО «_____»
г-ну _____

Уведомление о проверке заложенного имущества

Уважаемый _____,

Настоящим ОАО Банк «_____» (далее «Банк», «Залогодержатель») уведомляет вас о плановой проверке в период с «__» _____ по «__» _____ 20__ г. (включительно) имущества, находящегося в залоге у Банка, согласно Договору залога № _____ от _____ (далее «Договор»), заключенному с _____ (далее «Залогодатель»).

Согласно пункту _____ Договора Залогодатель обязан произвести оформление всех разрешающих документов для беспрепятственного доступа к предмету залога (обеспечить беспрепятственный доступ) уполномоченных (ым) сотрудников (ам) Залогодержателя.

Напоминаем вам, что согласно п. 3, 4 ст. 357 ГК РФ Залогодатель товаров в обороте обязан вести книгу записи залогов, в которую вносятся записи об условиях залога товаров и обо всех операциях, влекущих изменение состава или натуральной формы заложенных товаров.

(Напоминаем вам, что согласно ст. 18 Закона РФ от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге» Залогодатель обязан вести книгу записи залогов, не позднее десяти дней после возникновения залога вносить в книгу запись, содержащую данные о виде и предмете залога, а также объеме обеспеченности залогом обязательства. Залогодатель обязан возместить потерпевшим в полном объеме убытки, причиненные несвоевременностью внесения записей в книгу, их неполнотой или неточностью, а также уклонением от обязанности предоставлять книгу записи залогов для ознакомления.)

Согласно п. 2 ст. 343 ГК РФ Залогодержателю предоставлено право проверять по документам и фактическое наличие, количество, состояние, и условия хранения заложенного имущества, находящегося у другой стороны.

Сообщаем вам, что при нарушении вами условий Договора залога Банк будет вынужден воспользоваться своим правом, представленным законодательством РФ, наложить на заложенные товары свои знаки и печати и приостановить операции с ними до устранения нарушения.

С уважением, _____

Исп. _____

тел. _____

Приложение 5

Форма представления для залогового портфеля при ведении его в неавтоматизированном режиме

№	Код филиала	Наименование заемщика	№ и дата кредитного договора	Вид кредитного продукта	Дата погашения	Сумма по договору, руб.	Наименование залогодателя	№ и дата заключения договора залога
1	0008	ООО «_____»	_____ от _____ .201_	Корп.	__ . __ .201_	100 000 000	ООО «_____»	_____ от _____ .201_

Рыночная стоимость по договору залога, руб.	Залоговый дисконт, %	Залоговая стоимость по договору залога, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Вид залога	Страховая компания	Страховая сумма, руб.	Номер, дата страхового договора
200 000 000	50%	100 000 000	190 000 000	Недв.	ООО «_____»	100 000 000	_____ от _____ .201_

Форма оплаты страховой премии (<i>единовременная / в рассрочку: ежеквартально / раз в полгода / ежемесячно</i>)	Страховая премия, руб.	Дата последнего мониторинга	Периодичность мониторинга	Результаты мониторинга	Статус кредита
единовременно	221 134	__ . __ .201_	раз в полгода	замечаний нет	Рабоч.

Состав документов, формирующих залоговое досье

№	Наименование раздела	Опись документов залогового дела	Форма предоставления документа (оригинал/копия)
1	Опись документов залогового дела	Выписка из решения кредитного комитета. Решение уполномоченного лица. Протокол принятия решения двоичной/троичной системы	—
2	Выписка из решения [178]	Кредитный договор и дополнительные соглашения к кредитному договору	Копия
3	Кредитный договор [178]	Договор залога, дополнительные соглашения к договору залога	Копия (оригинал в кредитном досье)
4	Договор залога [178]	Страховой полис (договор страхования), дополнительные соглашения к страховому полису (договору страхования)	Копия (оригинал в кредитном досье)
5	Документы по страхованию [178]	Заключение об оценке предмета залога с приложениями к нему. Документы, использованные при расчетах, в том числе принт-скрин использованных оферт	Копия
6	Заключение об оценке предмета залога [178]	Заключение об оценке предмета залога с приложениями к нему. Документы, использованные при расчетах, в том числе принт-скрин использованных оферт	Оригинал
7	Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы по предмету залога [178]	<p>Объекты недвижимого имущества</p> <ul style="list-style-type: none"> — Свидетельства о государственной регистрации права собственности. — Документы, подтверждающие основание возникновения права собственности на передаваемое в залог здание (сооружение) и полную их оплату (например, договор купли-продажи, платежное поручение, акт приемки-передачи и другие документы, подтверждающие основание возникновения права собственности залогодателя на передаваемое в залог имущество и его полную оплату). — Выписка из ЕГРП. — Кадастровый паспорт на здание/строение. 	Копии и оригиналы

- Техпаспорт БТИ либо экспликация и поэтажный план строения (при отсутствии кадастрового паспорта).
- Кадастровый паспорт земельного участка.
- Документы, подтверждающие основание возникновения права собственности на земельный участок, расположенный под передаваемой в залог недвижимостью и необходимый для ее эксплуатации (в случае ипотеки нежилкой недвижимости):
 - а) в случае собственности — свидетельство о государственной регистрации права, кадастровый план на земельный участок;
 - б) в случае аренды — договор аренды, документы, подтверждающие оплату (последний платеж), кадастровый план на земельный участок

Оборудование

- Документы, подтверждающие основание возникновения права собственности на передаваемое в залог имущество и его оплату (например, контракты, таможенные документы, платежные поручения и другие документы, подтверждающие основание возникновения права собственности залогодателя на передаваемое в залог имущество и его полную оплату).
- Сертификаты качества и соответствия (в случаях, если это предусмотрено законодательством РФ).
- Технические паспорта (для производственных линий).
- Расшифровка статьи баланса залогодателя, по которой отражен учет имущества (например, выписка/расшифровка счета 01) (не предоставляется ИП, ПБОЮЛ, физлицом, юрлицом с особым режимом налогообложения).
- Документы, подтверждающие местонахождение предмета залога.
- Справка о наличии/отсутствии обременений имущества правами третьих лиц и выписка из книги залогов

Транспортные средства (самоходные машины)

- ПТС/ПСМ.
- Справка об отсутствии обременений имущества правами третьих лиц. Выписка из книги залогов.
- Расшифровка статьи баланса залогодателя, по которой отражен учет имущества (например, выписка/расшифровка счета 01).
- Документы, подтверждающие основание возникновения права собственности на передаваемое в залог транспортное средство и его оплату (например, договор купли-продажи, платежное поручение, акт приемки-передачи и другие документы, подтверждающие основание возникновения права

		<p>собственности залогодателя на передаваемое в залог имущество и его полную оплату).</p> <ul style="list-style-type: none"> — Свидетельство о регистрации транспортного средства. — Документы, подтверждающие местонахождение предмета залога <p>ТМЦ (товарно-материальные ценности)</p> <ul style="list-style-type: none"> — Договор купли-продажи (контракты, соглашения, счета и т. п.), на основании которых были приобретены ТМЦ, подтверждающие возникновение права собственности на товар (с приложениями и актами приема-передачи). — Платежные документы, подтверждающие факт оплаты ТМЦ. — Складская справка о наличии товаров. — Документы, подтверждающие местонахождение предмета залога. — ГТД (в случае приобретения товаров за пределами РФ). — Справка об отсутствии обременений имущества правами третьих лиц. Выписка из книги залогов. — Бухгалтерский баланс, форма № 1 предприятия за год с отметками ФНС РФ (не предоставляется ИП, ПБОЮЛ, юрицом с особым режимом налогообложения). — Справка по товарообороту ежемесячно за год. Оборотно-сальдовые ведомости по счету учета имущества за аналогичный период 	
8	Заключение о переоценке предмета залога для целей расчета РВПС	Заключение о ежеквартальной переоценке предмета залога с приложениями к нему. Документы, использованные при расчетах, в том числе принт-скрин использованных офферт	
9	Индикативные заключения, заключения о внеплановой переоценке	Заключения с приложениями к ним. Документы, использованные при расчетах, в том числе принт-скрин использованных офферт	Оригинал
10	Документы по мониторингу предмета залога	<p>Акты мониторинга предмета залога с приложениями к ним.</p> <p>Документы, использованные при составлении акта:</p> <ul style="list-style-type: none"> — выписки со счетов учета имущества; — справка об отсутствии обременений имущества правами третьих лиц. Выписка из книги залогов (или выписка из ЕГРП, ЕГРЮЛ, из реестра держателей ценных бумаг); — документы, подтверждающие оплату местонахождения предмета залога (для оборудования, ТМЦ); — документы, подтверждающие полномочия подписантов акта 	Оригинал



Приложение 7. Часть I

Форма графика мониторинга и отчета о его выполнении

УТВЕРЖДАЮ:

Руководитель Департамента залогов ОАО Банк «_____»

(Управляющий, наименование филиала)

_____ (Ф.И.О.)

_____ (подпись)

«__» _____ 201_ г.

График мониторинга заложенного имущества на (месяц) 201_ г.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

Руководитель направления мониторинга залогов:

_____ (Ф.И.О.)

(Сотрудник, ответственный за работу с залоговым обеспечением в филиале)

1. Код филиала
2. Заемщик
3. Номер кредитного договора
4. Дата погашения кредита
5. Номер договора залога
6. Вид обеспечения
7. Предмет обеспечения
8. Сумма кредита, руб.
9. Залоговая стоимость, руб.
10. Залоговый дисконт, %
11. Залогодатель
12. Периодичность мониторинга
13. Планируемая дата мониторинга

14. Примечание

Приложение 7. Часть II

УТВЕРЖДАЮ:

Руководитель Департамента залогов ОАО Банк «_____»

(Управляющий, наименование филиала)

_____ (Ф.И.О.)

_____ (подпись)

Отчет о выполнении графика мониторинга заложенного имущества на _____ 201_ г.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

Руководитель направления мониторинга залогов:

_____ (Ф.И.О.)

(Сотрудник, ответственный за работу с залоговым обеспечением в филиале)

1. Код филиала
2. Заемщик
3. Номер кредитного договора
4. Дата погашения кредита
5. Номер договора залога
6. Вид обеспечения
7. Предмет обеспечения
8. Сумма кредита, руб.
9. Залоговая стоимость, руб.
10. Залоговый дисконт, %
11. Залогодатель
12. Периодичность мониторинга
13. Планируемая дата мониторинга
14. Фактическая дата мониторинга
15. Результаты мониторинга

16. Сотрудник, проводивший мониторинг (Ф.И.О., должность)

17. Примечание (в том числе указывается причина непроведения проверки)

Форма реестра контактов залогодателей

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

1. Код филиала
2. Заемщик
3. Залогодатель
4. Номер договора залога
5. Генеральный директор (Ф.И.О., e-mail, тел.)
6. Главный бухгалтер (Ф.И.О., e-mail, тел.)
7. Вид залога (ТС, ЗТО, недвижимость, оборудование)
8. Адрес офиса / телефон / контактное лицо / дополнительная информация
9. Адрес склада / телефон / контактное лицо / дополнительная информация
10. Кредитный/ клиентский менеджер (Ф.И.О., e-mail, тел.)

**Формат представления залогового портфеля в АБС ЦФТ-
Банк**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	

1. Код филиала
2. Номер клиента
3. Заемщик
4. Номер кредитного договора
5. Дата начала действия договора
6. Дата окончания действия договора
7. Сумма договора
8. Ссудная задолженность
9. Вид кредита
10. Валюта кредита
11. Залогодатель
12. Номер договора залога
13. Дата создания договора
14. Вид обеспечения
15. Справедливая стоимость обеспечения
16. Рыночная стоимость обеспечения
17. Залоговый дисконт
18. Залоговая стоимость
19. Валюта залога
20. Категория качества залога
21. Учтен на в/б
22. Статус
23. Тип залогодателя

24. Статус кредита

25. Периодичность проверки

26. Дата последней проверки

Приложение 10

Форма ежемесячного доклада залогового подразделения на Кредитном комитете

Департамент по работе с залогами	На Кредитный комитет ОАО Банк « _____ »
----------------------------------	---

ОТЧЕТ О ВЫПОЛНЕНИИ ГРАФИКА МОНИТОРИНГА ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА с _____.____.201_г. по _____.____.201_г.

Результаты мониторинга залогов — головной офис

Наименование	Корпоративные клиенты	Клиенты малого и среднего бизнеса (МиСБ)	Клиенты розничного бизнеса
Всего количество договоров залога к мониторингу, ед.	-//-	-//-	-//-
Всего количество договоров с проведенным мониторингом, ед.	-//-	-//-	-//-
Итого процент выполнения графика, %	-//-	-//-	-//-

Замечания, выявленные в результате мониторинга залогов, и мероприятия по их устранению

Корпоративные клиенты [\[179\]](#)

№	Залогодатель	Номер договора залога	Ссудная задолженность, руб.	Предмет обеспечения	Залоговая стоимость, руб.	Замечания по итогам ____ 201__г.	Ранее выявленные замечания	Клиентский менеджер	Комментарии бизнес-блока
1	ОАО «_____»	К/0/3/57/2/03	700 000 000	Недвижимость	1 000 000 000	Перепланировки	—	Иванов К. И.	

Результаты мониторинга залогов в региональной сети

Наименование филиала	Процент выполнения плана мониторинга, % (январь)		Комментарии	Наличие у филиала лимита на самостоятельную работу с залогами (ЛСР)	
	Корп.	МиСБ		Лимит залоговой службы	Лимит менеджера МиСБ
Березовка					
Камчатский					

Замечания, выявленные в результате мониторинга залогов, и мероприятия по их устранению

Корпоративные клиенты — Приложение № 1

Клиенты МиСБ — Приложение № 2

Клиенты розничного бизнеса — Приложение № 3

План-график мониторинга обеспечения на _____ 201_г. — Приложение № 4

Руководитель направления мониторинга залогов: _____ (Ф.И.О.)

Форма памятки для залогодателя

**Уважаемый Клиент, Вы являетесь Залогодателем по кредитному продукту
ОАО Банк «_____»**

Мероприятия, проводимые Банком в рамках мониторинга заложенного имущества:

1. Запрос документов, необходимых для проведения мониторинга;
2. Выезд сотрудника Банка на местонахождения предмета залога в целях его осмотра;
3. Оформление результатов проверки – подписание Акта проверки.

Залог недвижимости

Периодичность мониторинга – один раз в год.

Документы, необходимые для проверки:

- Выписка со счёта учёта имущества (01 – основные средства);
- Выписка из ЕГРП (запрашивается Банком самостоятельно)

Залог оборудования, т/с

Периодичность мониторинга – один раз в квартал.

Документы, необходимые для проведения проверки:

- расшифровка основных средств на последнюю отчетную дату (при наличии бухгалтерского учета);
- справка об отсутствии (наличии) обременений и выписка из книги залогов;
- документы, подтверждающие основание местонахождения (Договор аренды (хранения), Св-во на право собственности);
- документы, подтверждающие отсутствие задолженности перед арендодателем (копии платежных поручений)

Залог товаров в обороте

Периодичность мониторинга – один раз в месяц.

Документы, необходимые для проведения проверки:

- Оборотно-сальдовая ведомость по ТМЦ (складская справка) на дату проверки, с информацией о наименовании ТМЦ, идентификационных признаках, количестве, единицах измерения, балансовой стоимости;
- справка об отсутствии (наличии) обременений и выписка из книги записи залогов;
- документы, подтверждающие основание местонахождения ТМЦ (Договор аренды (хранения), Св-во на право собственности);
- документы, подтверждающие отсутствие задолженности перед арендодателем (платежные поручения)

Сотрудники Банка, осуществляющие мониторинг залога:

Фото сотрудника:	Должность	Ф.И.О	Контактные данные, тел. e-mail
	Глав. специалист	Петров К.Н.	(499) _____, _____

Приложение также размещено на сайте МИФ: <http://www.mann-ivanov-ferber.ru/books/zalogovik/addition/>

Приложение 12. Часть I

№	Объект загла	Используемый метод оценки	Сравнительный подход				Затратный подход				Доходный подход	
			Метод прямого анализа. Метод рынка аналогов. Категория аналогов. Метод. Подбор на уровне рынка прилегающего аналога определяемого имущества идентичного объекту оценки по всем существенным характеристикам	Метод сделок или метод продаж. Категория продаж. Метод. Подбор на уровне рынка аналога определяемого имущества идентичного по базовым параметрам, формирующим стоимость, но отличающемся от	Метод отсравки коэффициентов (составной). Категория объектов. Метод. Подбор на уровне рынка аналога определяемого имущества идентичного объекту оценки по всем существенным характеристикам	Метод чистых активов. Категория объектов. Метод. Подбор на уровне рынка аналога определяемого имущества идентичного объекту оценки по всем существенным характеристикам	Метод восстановления стоимости. Категория объектов. Метод. Подбор на уровне рынка аналога определяемого имущества идентичного объекту оценки по всем существенным характеристикам	Метод определения затрат на восстановление или замещение инфраструктуры. Категория объектов. Метод. Подбор на уровне рынка аналога определяемого имущества идентичного объекту оценки по всем существенным характеристикам	Метод эффективного объема (группа объектов). Категория объектов. Метод. Подбор на уровне рынка аналога определяемого имущества идентичного объекту оценки по всем существенным характеристикам	Метод доходных объектов. Категория объектов. Метод. Подбор на уровне рынка аналога определяемого имущества идентичного объекту оценки по всем существенным характеристикам	Метод прямой капитализации. Категория объектов. Метод. Подбор на уровне рынка аналога определяемого имущества идентичного объекту оценки по всем существенным характеристикам	
1	Акции	Котировки	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
2	Или	Не используется	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
3	Даны в уставном капитале	Котировки	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
4	Надежность	Здания и сооружения (с конструктивными элементами здания), на котором они расположены	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
5		Части зданий (помещений) - на которые оформлены и установленном порядке и порядке государственной регистрации	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
6		Земельные участки на праве собственности (свободы от ипотеки)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
7		Права аренды земельных участков	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
8		Имущественные доли	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
9	Деловые предприятия	Машины, ручные, вычислительная техника	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
10		Оборудование, технологические линии	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
11		Литературно-художественные, учебные, технические издания	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
12	Товарно-материальные ценности (ТМЦ) - готовые продукты, сырье, товары для производства	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

Приложение также размещено на сайте МИФ: <http://www.mann-ivanov-ferber.ru/books/zalogovik/addition/>

Приложение 12. Часть II

●	Метод может использоваться. Данный метод оценки является наиболее эффективным с точки зрения корректности определения рыночной стоимости
	Метод может использоваться ограниченно, либо его элементы трансформируются в иные методы оценки
●	Метод нецелесообразен к использованию, при оценке актива для целей последующего залога. Полученная стоимость не будет отражать рыночную стоимость.

1. Оценка бизнеса

- 1.1. www.scrin.ru — система комплексного раскрытия информации по юридическим лицам
- 1.2. www.e-disclosure.ru — аналогичная система по раскрытию информации о предприятиях
- 1.3. www.aetp.ru — Ассоциация электронных торговых площадок, см. раздел «Список площадок»
- 1.4. www.rosim.ru — Федеральное агентство по управлению государственным имуществом

2. Суда

- 2.1. www.atships.com

3. Самолеты

- 3.1. www.avia-board.com

4. Оборудование

- 4.1. www.stanki.ru – промышленное оборудование
- 4.2. www.equipnet.ru — оборудование
- 4.3. www.stanok-trading.ru
- 4.4. www.pulscen.ru — оборудование предприятий

5. ТМЦ

- 5.1. www.nge.ru, www.riccom.ru — нефть, мазут, бензины
- 5.2. www.miner.ru — площадка по торговле углем
- 5.3. www.glavagro.ru — торговая площадка агропромышленного имущества
- 5.4. www.masla.net — площадка по торговле растительными маслами

6. Транспортные средства

- 6.1. www.auto.ru, www.cars.ru — автомобили
- 6.2. www.trucklist.ru — спецтехника
- 6.3. www.traktora.ru — бульдозерная и др. спецтехника
- 6.4. www.raise.ru — продажа экскаваторов

7. Доски объявлений

- 7.1. www.irr.ru — недвижимость, транспортные средства
- 7.2. www.avito.ru — транспорт, недвижимость, оборудование
- 7.3. www.gde.ru — транспорт, недвижимость, оборудование
- 7.4. www.dmir.ru — коммерческий транспорт, недвижимость

8. Поисковые системы

- 8.1. yandex.ru
- 8.2. google.ru

- 8.3. rambler.ru
- 8.4. aport.ru
- 8.5. metabot.ru
- 8.6. webalta.ru
- 8.7. bing.com

Примечание. Блоки закладок формируются исходя из специализации залоговика.

Приложение 14

Форма складской справки

(выполняется на фирменном бланке предприятия)

СКЛАДСКАЯ СПРАВКА ОБ ОСТАТКАХ ТОВАРА

_____ (наименование предприятия)

по состоянию на «__» _____ 201_г.

исх. № _____ от _____	В банк ОАО «_____»
-----------------------	--------------------

№	Наименование. Код товара, марка, артикул	Количество, шт.	Цена (без НДС) за единицу, руб.	Балансовая стоимость, руб.	Местонахождение товара
Итого, руб.:					

Указанное имущество расположено по адресу: _____ (указывается полный адрес места хранения, если адресов несколько — имущество группируется по адресам хранения), является собственностью _____ (наименование предприятия), полностью оплачено, не состоит под арестом и свободно от обременений со стороны третьих лиц.

Генеральный директор ООО «_____» _____

Главный бухгалтер ООО «_____» _____

М.П.

ДОВЕРЕННОСТЬ №

г. _____

«__» _____ 20__ г.

Открытое акционерное общество (общество с ограниченной ответственностью, закрытое акционерное общество) «_____», именуемое в дальнейшем «Банк», местонахождение: _____ (индекс), г. _____, ул. _____, д. _____, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № _____, выданная Банком России ____/____/____ г., основной государственный регистрационный № _____, ОГРН _____, ИНН _____, в лице _____ (наименование должности, Ф.И.О. полностью, пол, паспортные данные), действующего на основании _____, уполномочивает:

 (Ф.И.О. полностью, паспорт _____, выдан _____, зарегистрированный по адресу: _____)

Мониторинг и залоговая экспертиза	быть представителем Банка в любых организациях, по всем вопросам, связанным с проверкой фактов наличия, состава и количества имущества, являющегося предметом залога (предметом ипотеки) в соответствии с договорами о залоге (договорами об ипотеке), заключенными между Банком и любыми залогодателями, с проведением осмотра и оценки всех видов имущества, с приемом-передачей правоустанавливающей документации на предмет залога и документации, характеризующей объект осмотра и/или оценки, для чего предоставляет право подписывать акты проверки наличия, состава и количества заложенного и/или предлагаемого в залог имущества, подписывать акты приема-передачи правоустанавливающей документации на предмет залога и документации, характеризующей объект осмотра и/или оценки, составлять и подписывать иные необходимые формы документов, совершать все действия, связанные с выполнением данного поручения.
Регистрационные действия в Росреестре	регистрировать в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (во всех территориальных подразделениях и иных органах, осуществляющих государственную регистрацию недвижимого имущества и сделок с ним) изменения записей в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, переход права собственности, обременения и все разрешенные законом сделки на любое недвижимое имущество, находящееся во всех субъектах РФ, для чего предоставляется право подавать необходимый для регистрации пакет документов, подписывать заявления о государственной регистрации и другие документы, получать и собирать необходимые справки и документы, получать зарегистрированные договоры, свидетельства о государственной регистрации права и иные документы, расписываться, оплачивать необходимые расходы, а также совершать иные действия, связанные с выполнением данного поручения; представлять интересы открытого акционерного общества _____ во всех государственных органах, организациях;

	<p>подавать и получать в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (во всех территориальных подразделениях) запросы/заявления о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для чего предоставляется право подавать необходимый пакет документов, подписывать запросы/заявления о предоставлении сведений и других документов, получать и собирать необходимые справки и документы, получать выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иные документы, расписываться, оплачивать необходимые расходы, а также совершать иные действия, связанные с выполнением данного поручения.</p>
<p>Регистрация договора залога самоходных машин</p>	<p>регистрировать в органах Ростехнадзора РФ договоры залога, дополнительные соглашения и приложения к ним, заключенные в обеспечение обязательств третьих лиц перед Банком, вытекающих из кредитных договоров, договоров поручительства, а также иных договоров, заключенных между Банком и физическими, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, для чего предоставляется право подавать необходимый для регистрации в органах Ростехнадзора РФ договоров залога пакет документов, подписывать заявления о государственной регистрации договоров залога, собирать, подавать и получать необходимые справки, удостоверения, выписки, формы, дубликаты, документы, получать зарегистрированные договоры залога, дополнительные соглашения и иные зарегистрированные документы, подавать необходимый для погашения регистрационной записи в органах Ростехнадзора РФ пакет документов в отношении заложенного Банку движимого имущества, подписывать заявления о погашении регистрационной записи. Дополнительно подавать недостающие документы, исправлять технические ошибки, оплачивать тарифы, сборы, пошлины, расписываться и совершать все действия, связанные с выполнением данного поручения.</p>
<p>Регистрация залога интеллектуальной собственности</p>	<p>регистрировать в Федеральной службе по интеллектуальной собственности, патентам и товарным знакам договоры залога (товарных знаков), дополнительные соглашения и приложения к ним, заключенные в обеспечение обязательств третьих лиц перед Банком, вытекающих из кредитных договоров, договоров поручительства, а также иных договоров, заключенных между Банком и физическими, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, совершать все необходимые действия по вопросам, связанным с регистрацией договора залога, для чего предоставляется право подавать необходимый для регистрации пакет документов, подписывать всякого рода заявления, ходатайства и другие документы, получать и собирать необходимые справки и документы, подавать дополнительные документы, получать всякого рода документы, в том числе зарегистрированные договоры залога, дополнительные соглашения и иные документы, расписываться, оплачивать необходимые расходы, а также совершать иные действия, связанные с выполнением данного поручения</p>

Настоящая доверенность выдана сроком на _____ года, без права передоверия.

_____ (наименование должности)

ОАО « _____ » _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

Город Москва, Российская Федерация.

Две тысячи _____ года.

Настоящая доверенность удостоверена мной _____,

нотариусом города _____.

Доверенность совершена от имени **открытого акционерного общества** «_____»
_____ (должность, Ф.И.О. полностью), подписавшим ее в моем присутствии.

Правоспособность ОАО «_____» и полномочия его представителя проверены. Личность
подписавшего доверенность установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре за № _____

Взыскано по тарифу: _____ руб.

Нотариус _____

Об авторе

Николай Александрович Вольхин — практик по работе с залогами в банках со стажем более десяти лет. В 1998 году обучался в Санкт-Петербургской государственной инженерно-экономической академии (специальность «производственный менеджмент»), в 2002 году окончил Финансовую академию при правительстве РФ (специальность «финансы и кредит», специализация «оценка собственности»). В 2010 году получил степень МВА по программе «Управление инвестициями» в ГУ «Высшая школа экономики».

Практическую работу по оценке имущества начал в 2000 году, работая в ведущих оценочных компаниях. С 2003 года сменил профессию независимого оценщика на специальность залоговика. Работал в залоговых службах Банка Москвы, ДжиИ Мани Банка (подразделение General Electric), Московского банка реконструкции и развития, АМТ Банка, банка «Открытие». Выстроил карьеру в банковской системе, стартовав с должности ведущего специалиста и дойдя до заместителя директора департамента.

Является соавтором двух практических пособий, а также автором цикла статей по залоговой тематике, опубликованных топовыми банковскими журналами.



Управление залогов ОАО «Банк Москвы», август 2004 г.

На фото: Баев Максим, Вольхин Николай (первый ряд, слева направо) Боронин Игорь, Зыбин Олег, Змиев Игорь, Кужненко Михаил (второй ряд, слева направо).

Через несколько лет они возглавят залоговые службы:

Баев М. К. — Кредит Европа Банк,

Боронин И. А. — Связной Банк,

Зыбин О. Б. — ВТБ 24,

Змиев И. Л. — КМБ Банк (банк «Интеза»),

Кужненко М. П. — банк «Российский Кредит».



**Командировка в Якутию, Анабарский улус,
п. Саскылах, прииск Маят, ОАО «Алмазы Анабара», март 2004 г.
За бортом минус 50 °С. До моря Лаптевых 150 км. Проверка и оценка
горной техники на алмазодобывающем прииске.**



Диплом за превосходные достижения в работе
вручает президент GE Money Bank Richard Colin Gaskin. 2008 г.



**На первой в РФ веб-конференции для специалистов по работе с залогом,
издательский дом «Регламент», ноябрь 2011 г.**

- [1] **Рыночный (сравнительный) подход** — совокупность методов оценки стоимости имущества, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.
- [2] **Метод срока службы** — метод оценки расчета накопленного износа путем умножения стоимости полного воспроизводства объекта оценки на коэффициент, равный отношению фактического возраста объекта к продолжительности его полезной экономической жизни.
- [3] См. анализ видов стоимостей, используемых в залоговой работе, в разделе 1.2.2 «Виды стоимостей и их анализ. Вариативность условия формирования идеи цены».
- [4] Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998, ст. 11 «Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки». Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» № 254 от 20.07.2007 (ФСО № 3).
- [5] Кредитное/клиентское подразделение, юридическая служба, служба экономической безопасности, подразделение рисков.
- [6] На момент подготовки издания сделки с залогом движимого имущества в РФ не подлежали обязательной государственной регистрации. Готовилась нормативная база для регистрации залога автотранспорта — Приказ Минюста РФ № 125 от 24.07.2013.
- [7] Специализацию «оценка собственности» можно получить в профильных вузах на базе специальностей:
- «Финансы и кредит», код специальности № 080105;
 - «Антикризисное управление», код специальности № 080503;
 - «Менеджмент организации», код специальности № 080507;
 - «Земельный кадастр», код специальности № 120302;

— «Экспертиза и управление недвижимостью», код специальности № 270115.

Коды специальностей указаны по состоянию на 2013 г. согласно Общероссийскому классификатору специальностей по образованию (ОКСО). Используются данные ресурса <http://www.edu.ru>.

[8] В случае постмониторинга оборудования/техлиний перечень запрашиваемых документов не отличается.

[9] **Документы основания:** свидетельство на право собственности, договор аренды/субаренды, договор ответственного хранения, договор безвозмездного пользования и т. д.

[10] **Шильд** — информационная табличка для маркировки оборудования, содержит заводской номер. Серийный номер является вспомогательным признаком, так же как и инвентарный номер. Только инвентарный номер не является достаточным идентификационным признаком по причине возможности его изменения согласно правилам бухгалтерского учета.

[11] **АТС** — автоматизированная телефонная станция.

[12] **Заклад** — договор о залоге, по условиям которого закладываемое имущество передается во владение залогодержателю. ФЗ «О залоге» № 2872-1 от 29.05.1992, ст. 5 и 49.

Твердый залог — предмет залога, оставленный у залогодателя под замком и печатью залогодержателя. Возможно наложение знаков, свидетельствующих о залоге. ФЗ «О залоге» № 2872-1 от 29.05.1992, ст. 49.

[13] Во всех трех вариантах формирования выборки для расчета используется балансовая стоимость.

[14] Справочно: объем еврофуры 82 куб. м, грузоподъемность 20–25 т, вмещает до 33 европалет. Морской 40-футовый контейнер вмещает 25 европалет, 20-футовый контейнер — 11 европалет.

[15] ПТС — паспорт транспортного средства, ПСМ — паспорт самоходной машины.

Общепринятой практикой является обязательность передачи оригиналов ПТС/ПСМ на хранение в банк на срок действия кредитного продукта.

[16] **Месторасположение VIN-номера:** на лобовом стекле, под капотом, со стороны правой двери, в кабине (для самоходной техники).

[17] ЕГРП — Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Ведение реестра ЕГРП осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), <http://rosreestr.ru>.

[18] Допускается уточняющий характер разночтений, то есть дополнительное к основному адресу указание области, района, объектов «привязки». Не допускается разночтение в наименованиях населенных пунктов, улиц, цифровом обозначении.

[19] GPS (Global Positioning System) — спутниковая система определения местонахождения. Альтернативой может быть использование устройств типа GPS-трекер i-gotU.

[20] Согласно данным кадастрового плана, свидетельству о регистрации права собственности, выписке из ЕГРП.

[21] В качестве программного решения могут использоваться продукты и оборудование компании АBBYУ (<http://www.abbyy.ru>) или АЛЕЕ СОФТВЕР (<http://www.scandocs.ru>).

[22] **Корп.** — программы кредитования корпоративного бизнеса.
МиСБ — программы кредитования малого и среднего бизнеса.

[23] <http://www.cft.ru>.

[24] Аналогичный вид стоимости при оценке залога определяет независимый оценщик (п. 7 ФСО № 2).

- [25] Одна из лучших формулировок «рыночной стоимости» есть у Ильфа и Петрова в «Двенадцати стульях». Рыночная стоимость — это согласие, а «согласие есть продукт при полном непротивлении сторон».
- [26] Например, предприятие поставило на баланс компьютер. Амортизация за год составила 30%, в то время как суммарный износ 99,9(9)%, потому что Apple выпустила iMac нового поколения.
- [27] В рамках Таможенного союза [ЕврАзЭС](#) применяется ДТ (декларация на товары) или ТД (транзитная декларация).
- [28] Ст. 5 Соглашения от 25.01.2008 «Об определении таможенной стоимости товаров, перемещаемых через таможенную границу Таможенного союза».
- [29] Официальный издатель и распространитель: <http://iccwbo.ru>.
- [30] Сокр. от versus — против (*лат.*).
- [31] Привлечение независимого оценщика не означает, что залоговая служба автоматически не готовит собственное заключение.
- [32] ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, Федеральные стандарты оценки ФСО № 1–3.
- [33] УПВС — сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений.
КО-ИНВЕСТ — ежеквартальный бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпускаемый одноименной компанией, <http://www.coinvest.ru>.
- [34] **Дедвейт** — общий вес грузов, которые принимает судно. **Класс судна** — характеризует назначение, способ движения, тип главного двигателя, материал корпуса и район плавания судна, а также срок разрешенного использования до освидетельствования.

- [35] Альтернативные источники данных об объеме «прокачки» топлива: замер количества заправляемых машин (выборка в час пик и в период с неинтенсивной нагрузкой); средний объем прокачки по АЗС с аналогичной инфраструктурой и количеством ТРК (информация от участников рынка).
- [36] **GOPPAR** — Gross operating profit per available room, **RevPAR** — Revenue per available room per day.
- [37] **ОКОНХ** — общесоюзный классификатор отраслей народного хозяйства, отменен с 2003 г.
ОКВЭД — общероссийский классификатор видов экономической деятельности.
- [38] Включает метод сделок и метод оценки массивов.
- [39] В информатике — набор инициализированных и готовых к использованию объектов. Применяется для повышения производительности.
- [40] Анализ достоинств различных систем интернет-браузеров — <http://freeadvice.ru/browsers.php>.
- [41] В общем случае приводят три категории ликвидности: среднюю, удовлетворительную и малоудовлетворительную. Срок реализации залога в двух первых категориях может быть в пределах 180 дней, в третьей категории превышает 180 дней.
- [42] **Блок ЭКЗЛ** — блок памяти с защищенной электронной контрольной лентой. Предназначен для фиксации в памяти кассовой машины денежных сумм.
- [43] По состоянию на первое полугодие 2013 г.
- [44] Реестр аккредитованных организаций технического учета приведен на сайте Росреестра — <https://rosreestr.ru>.

- [45] ГК РФ (II часть), № 14-ФЗ от 26.01.1996, ст. 610. В случае «неопределенного срока» аренды каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора аренды недвижимого имущества, предупредив об этом другую сторону за три месяца.
- [46] За исключением земельных участков, указанных в п. 1 ст. 62.1 ФЗ «Об ипотеке» № 102-ФЗ от 16.07.1998.
- [47] Идентификационные признаки воздушного судна: заводской и серийный номер фюзеляжа и двигателей, наименование и марка, страна-производитель, бортовой номер (только бортовой номер не является надлежащим идентификационным признаком, так как может повторяться).
- [48] Ирландия, Турция, Швейцария, Бермуды, Австрия, Болгария, Малави.
- [49] ЕЭВС — Единичный экземпляр воздушного судна авиации общего назначения.
- [50] В Российском международном реестре судов регистрируются суда, которые используются для международных перевозок грузов, пассажиров и их багажа, а также для оказания иных связанных с осуществлением указанных перевозок услуг. Ст. 9 Приказа Минтранса РФ № 277 от 09.12.2010.
- [51] Морские порты, капитаны которых регистрируют суда в Российском международном реестре судов: Архангельск, Астрахань, Владивосток, Калининград, Корсаков, Мурманск, Находка, Новороссийск, Санкт-Петербург, Таганрог, Туапсе, Холмск.
- [52] Суда, построенные российскими судостроительными организациями после 01.01.2010, и суда смешанного плавания (река — море). П. 3 ст. 17 Кодекса внутреннего водного транспорта РФ № 24-ФЗ от 07.03.2001.

- [53] Речные суда внутреннего плавания с главными двигателями мощностью не менее чем 55 кВт и несамоходные суда вместимостью не менее чем 80 т. Ст. 48 Приказа Минтранса РФ № 277 от 09.12.2010.
- [54] Форма свидетельства регулируется Приказом Минтранса РФ «Об утверждении Правил государственной регистрации судов» № 144 от 26.09.2001.
- [55] Идентификационные признаки судна: название, идентификационный номер, позывной сигнал, год постройки, основные технические характеристики судна.
- [56] Является ценообразующей характеристикой судна. В отдельных регионах (Дальний Восток, Астраханская область, Калининградская область) базовая характеристика при формировании стоимости.
- [57] До истечения этого срока у залогодержателя не возникает право на обращение взыскания на предмет ипотеки по неисполненному или ненадлежащим образом исполненному обязательству.
- [58] Например, в состав АЗС входят не только земельный участок с замошением, здание операторской и навес, но и резервуары, в том числе пожарные, система водоочистки, ливневая канализация, молниеотвод, ТРК, островки под ТРК, насосное оборудование, оборудование операторской.
- [59] Используются данные ресурса www.proauto.eu, расчеты на основании справочника Schwacke.
- [60] Выдача ПТС таможенными органами регламентируется Приказом МВД РФ № 1001 от 24.11.2008.
- [61] П. 35 ПБУ 4/99, п. 12 Информации Минфина РФ № ПЗ-5/2011 от 22.06.2011.
- [62] К имуществу мобилизационного назначения также могут относиться здания/сооружения, транспортные средства.

- [63] Определение от 27.05.2010 № ВАС-6397/10; Постановление № 13318/06 от 06.02.2007; Постановление № 17АП-8774/2007-АК от 26.12.2007.
- [64] Полный перечень опасных производственных объектов приведен в Приложении № 1 к № 116-ФЗ от 21.07.1997.
- [65] Наднациональный регулирующий орган Таможенного союза и Единого экономического пространства.
- [66] <http://fp.crc.ru> — реестры Роспотребнадзора и Санитарно-эпидемиологической службы России, в том числе Реестр свидетельств о государственной регистрации (в рамках ТС ЕврАзЭС).
- [67] <http://fsa.gov.ru/index/staticview/id/70> — реестры Росаккредитации, в том числе Реестр деклараций о соответствии, см. Национальную часть Единого реестра.
- [68] МУП — муниципальное унитарное предприятие, ГУП — государственное унитарное предприятие.
- [69] Залоговая служба может выполнять оценку/переоценку любых активов банка и его акционеров. Например, для целей МСФО, Due Diligence, M&A или при купле-продаже имущества.
- [70] Федеральный закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ (ред. от 05.04.2013) «Об акционерных обществах», ст. 45 п. 1. Приказ ФСФР России № 12-52/пз-н от 28.06.2012.
- [71] ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» № 14-ФЗ от 08.02.1998, ст. 22 п. 2.
- [72] Росреестр — здания/помещения, сооружения, имущественные комплексы; Росавиация — летательные аппараты; ГИМС РФ, капитаны морских портов, администрации бассейнов внутренних вод — суда; депозитари, независимые реестродержатели, нотариусы — ценные бумаги, доли участия; Ростехнадзор — самоходные машины.

- [73] **ФОТ** — фонд оплаты труда.
- [74] В том числе внутрикорпоративное звание, professional grade и т. д.
- [75] Позволяют обоснованно отказать кандидату при приеме на работу и помочь сотруднику понять критерии продвижения по карьерной лестнице.
- [76] При необходимости увольнения нерадивого сотрудника наиболее перспективен п. 5 ст. 81 ТК РФ.
- [77] При стандартных залоговых процедурах (SME support) специалист способен подготовить за неделю 3–4 полноценных экспертных заключения. В мониторинге специалист может осуществлять до трех проверок в день.
- [78] Возмещение расходов на ГСМ согласно заданной норме за 1 км пробега. Компенсация амортизации автомобиля зависит от рабочего объема двигателя.
- [79] Разделы 1–4 приводятся во всех нормативных документах залоговой службы и далее не повторяются.
- [80] **ЛСР ЗСФ** — лимит самостоятельной работы залоговой службы филиала.
- [81] Функционал залоговой службы не включает: процедуры выявления и урегулирования проблемной задолженности, мероприятия по досудебному взысканию проблемной задолженности, мероприятия по принудительному взысканию проблемной задолженности (обращение в суд, ведение судебной работы, процедуры исполнения постановлений ФССП). Данный функционал — прерогатива юристов и службы по проблемным активам.
- [82] Свой последний доллар я бы потратил на PR. Билл Гейтс, глава Microsoft.

- [83] В зависимости от политики IT-безопасности для видеоконференций могут использоваться Microsoft Lync или Skype.
- [84] См. Мотивационные типы работников в «Типологической модели трудовой мотивации» В. И. Герчикова.
- [85] Примеры возможных банковских изданий: www.abajour.ru, www.bosfera.ru.
- [86] Доступны на видеохостинге www.youtube.com по тегу «залоговая служба».
- [87] Справка об отсутствии обременений; книга залогов / выписка из книги залогов; складская справка; уведомление об изменении местонахождения залога; запрос перепланировок / изменения целевого назначения / сдачи в аренду.
- [88] Примеры: ЗАО «ВТБ 24», «Витрина залогового имущества» — <http://www.vtb24.ru/collateral-property>, Сбербанк России, «Реестр заложенного имущества» — <http://zalog.sberbank-ast.ru>.
- [89] В практике работы такими службами были бэк-офис, Collection и даже бухгалтерия.
- [90] Поверхностное нормативное регулирование, не требующее конкретных действий по залоговой экспертизе. Сведение залоговой экспертизы к определению стоимости закладываемого имущества без его анализа.
- [91] Показатели прироста кредитного портфеля выше среднерыночных.
- [92] Оценка/переоценка, оформление договоров, регистрация, мониторинг, работа с залогами по проблемным активам, организация взаимодействия с контрагентами.

- [93] Выражается в наличии процедур лимитирования и дистанционного контроля качества работы в регионах. В кризис лимиты самостоятельной работы региональных залоговых служб стремятся к нулю.
- [94] Например, штатная численность в хабе увеличивается на одну единицу, если в более чем 30% филиалов, входящих в хаб, по нормативу штатной численности необходим набор дополнительной единицы. В хаб передается функционал, не требующий физического наличия сотрудника, а в подчиненных хабах филиалах набор сотрудников не проводится.
- [95] Подробнее о терминологии, используемой в процессном подходе, см. в ИСО 9000:2000. Системы менеджмента качества. Основные положения и словарь.
- [96] **Владелец процедуры** в банковской сфере — это подразделение банка, создавшее нормативный документ, регулирующий процедуру/операцию, обладающее ресурсами (полномочия, сотрудники, доступ к программному обеспечению и т. д.) для выполнения процедуры/операции и ответственное за ее соблюдение. Инициатор процедуры и владелец процедуры могут различаться.
- [97] Термин «**Матрица ответственности**» (RAM — Responsibility Assignment Matrix) введен Project Management Institute, Inc., A Guide to Project Management Body of Knowledge, 4th edition, American National Standard, ANSI/PMI 99-001-2008. Матрицы RACI и RACIS — модификации RAM, детализирующие роли участников в процедуре.
- [98] <http://office.microsoft.com>, www.businessstudio.ru.
- [99] Учебный пример. Состав действий в операциях, участники и их роли могут отличаться в реальных процедурах.
- [100] Программное обеспечение для построения графика Ганта — Microsoft Office Project.

- [101] Производный термин от англ. *lean* — тощий, сухопарый, нежирный. Концепция Lean management подразумевает анализ процесса и исключение действий, потребляющих ресурсы, но не ведущих к созданию конечного продукта.
- [102] «Не выдавайте ни одного кредита, обеспечение которого недостаточно для непредвиденных обстоятельств». Хью Маккалох, министр финансов США. Советы банкирам, 1863 год.
- [103] Для индикативного определения массы нефтепродукта необходимо умножить его плотность на объем. Технологию точного расчета массы нефтепродукта см. ГОСТ Р 8.595-2004, Национальный стандарт РФ «Масса нефти и нефтепродуктов. Общие требования к методикам выполнения измерений».
- [104] Автомобильный и авиационный бензин, дизельное и судовое топливо, мазут, топливо для реактивных двигателей.
- [105] См. Национальную часть Единого реестра органов по сертификации и испытательных лабораторий (центров) Таможенного союза.
- [106] Этанольное моторное топливо, масла авиационные, парафины нефтяные твердые (кроме марок Т-1, Т-2, Т-3, С), газ природный топливный компримированный, газы углеводородные сжиженные.
- [107] Автомобильный и прямогонный бензин, дизельное топливо, моторные масла для дизельных и карбюраторных двигателей, топливо печное бытовое.
- [108] Стрела выпуклости — это расстояние по оси емкости от точки окончания цилиндрической части емкости до крайней точки выпуклости.
- [109] Возможные типы уровнемеров: буйковые, гидростатические, электрические (ультразвуковые), радарные, волновые, радиоизотопные. Примеры моделей уровнемеров: RTG 3930, Rosemount 5300, RTG 3960, УЛМ-31А1, системы «Струна+».

- [110] Углеродистая сталь, предназначенная для перетяжки на проволоку.
- [111] Условные обозначения указаны по общероссийскому классификатору ОКЕИ (код. 166, 168).
- [112] ОАО «Мосстройсертификация», <http://www.mosstroicert.ru>.
- [113] Определено на основании интервьюирования профессиональных участников рынка.
- [114] Пылевидная ржавчина может появиться в ходе транспортировки и не оказывает значимого влияния на качественные характеристики металлопроката. В силу химического состава руды наиболее подвержен (среди производителей в СНГ) изменению поверхностного строя металлопрокат украинских металлургических комбинатов.
- [115] Вид коррозии, ведущий к образованию полостей в металле. Различают микропиттинг (до 0,1 мм), питтинг (до 1 мм), пятна (более 1 мм).
- [116] Например, Ат400С-белая, Ат600-желтая, Ат800-зеленая, Ат1000-синяя, Ат1200-черная.
- [117] Разъяснения терминов, используемых в лесозаготовительной отрасли, содержит ГОСТ 17461-84, Межгосударственный стандарт «Технология лесозаготовительной промышленности. Термины и определения».
- [118] Forest industry production. Terms and definitions.
- [119] Round timber. Methods of measurements.
- [120] Coal. Terms and definitions. МКС 03.040.73.
- [121] Brown coals, hard coals and anthracites. Classification according to genetic and technological parameters.

- [122] **Маркшейдер** (Markscheider, нем. от *Mark* — отметка, граница и *Scheider* — отделитель) — горный инженер, специализирующийся на пространственно-геометрических измерениях в недрах земли и на соответствующих участках ее поверхности с последующим изображением на планах, картах и разрезах при горных и геолого-разведочных работах.
- [123] Определение «уголь окисленный» (Oxidized coal) приведено в п. 21 табл. 1, ГОСТ 17070-87.
- [124] Согласно ASTM (American Society for Testing Materials) Standard D388-12, www.astm.org.
- [125] В том числе в виде порошка, проволоки, лома, сплава, химического соединения, отходов производства и т. д.
- [126] Например, детекторы Gold Detector 2532 или Special Detector 2537.
- [127] Для минимизации залоговых рисков оптимальной формой залога ювелирных изделий будет заклад.
- [128] Перечень и коды ювелирных изделий, группы 964100, 964200, 964300, приведены в Общероссийском классификаторе продукции № ОК 005-93, утвержденном Постановлением Госстандарта России № 301 от 30.12.1993.
- [129] Свидетельство о постановке на специальный учет выдается сроком на пять лет, ст. 16 Инструкции № 51н.
- [130] Не подлежат клеймению ювелирные изделия исторического значения и самородки драгоценных металлов, используемые в качестве украшений в ювелирных изделиях, согласно п. 16 Постановления Правительства РФ № 643 от 18.06.1999.
- [131] Предыдущее название — Центральная инспекция пробирного надзора (ЦИПН). Вместо буквы «М» указывалась точка в левом верхнем углу клейма.
- [132] Буквы «Ё», «Ж», «Й» не использовались.

- [133] **Карат** — это зерно субтропического дерева цератония (Ceratonia). Другое название дерева — Иоаннов хлеб. Вес каждого семени при высыхании одинаков — 0,2 г. Ювелиры использовали эти семена в качестве гирь.
- [134] Karat gold-plated, karat gold electroplated, karat gold-filled — типы позолоты, отличающиеся методом покрытия.
- [135] Справочно: ограненные драгоценные камни подлежат сертификации в случае реализации физическим лицам в розничной торговле согласно Постановлению Правительства РФ № 372 от 05.04.1999.
- [136] ПКП для искусственного загара; ПКП для отбеливания (осветления) кожи; косметика для татуажа; интимная косметика; ПКП индивидуальной защиты кожи от воздействия вредных производственных факторов; детская косметика; ПКП для химического окрашивания, осветления и мелирования волос; ПКП для химической завивки и распрямления волос; ПКП, произведенная с использованием наноматериалов; ПКП для депиляции; пилинги; фторсодержащие средства для гигиены полости рта; средства для отбеливания зубов, содержащие перекись водорода.
- [137] Свидетельство о государственной регистрации продукции и декларация о соответствии.
- [138] **ТН ВЭД ТС** — Товарная номенклатура внешнеэкономической деятельности Таможенного союза.
- [139] **ОКП** — Общероссийский классификатор продукции.
- [140] Для преобразования кода UPS в EAN следует добавить перед кодом цифру 0 (ноль). Коды EAN не переводятся в коды UPS.
- [141] Подробнее в ГОСТ ISO/IEC 15420-2010 «Автоматическая идентификация. Кодирование штриховое. Спецификация символики штрихового кода EAN/UPC».

- [142] Крепкие импортные алкогольные напитки: арманьяк, бренди, ром, кальвадос, джин, текила, мескаль, граппа, тафия, сложные ликеры.
- [143] За исключением пива и пивных напитков, сидра, пуаре, медовухи (п. 2 ст. 12 ФЗ № 171-ФЗ от 22.11.1995.).
- [144] Дополнительная информация по отличительным особенностям федеральных специальных марок приведена в материалах Росалкогольрегулирования: <http://fsrar.ru/files/structure/801.pdf> — марки до 2012 г., <http://fsrar.ru/files/structure/1664.pdf> — марки образца 2012 г.
- [145] Форма справки регламентирована Постановлением Правительства РФ «О справке, прилагаемой к таможенной декларации» № 872 от 31.12.2005.
- [146] Форма справки регламентирована Постановлением Правительства РФ «О справке к товарно-транспортной накладной на этиловый спирт, алкогольную и спиртосодержащую продукцию» № 864 от 31.12.2005.
- [147] Представляет собой лопасть в виде флажка, вращающуюся посредством электромотора внутри силоса. В момент, когда уровень сыпучего материала достигает лопасти, она прекращает движение и замыкает электрическую цепь, подавая сигнал на датчик.
- [148] Примеры торговых зерновых площадок: www.zol.ru, www.idk.ru.
- [149] Дробленое ядро гречихи, механически освобожденное от плодовой оболочки.
- [150] Организация упразднена в 2004 г.
- [151] На ресурсе www.cckrb.ru в разделе «Общая информация о проведении залоговых операций с зерном в Республике Башкортостан» можно посмотреть примеры форм договора хранения и договора залога зерна.

- [152] Зерно, поврежденное заморозками в период созревания, сморщенное, деформированное, с сильно изменившимся цветом. Подробные показатели качества зерна приведены в ГОСТе 27186-86 «Зерно заготавливаемое и поставляемое».
- [153] Схему распределения стоимости АЗС для целей оформления в залог см. в разделе № 1.4.1 п. «Скрытые имущественные комплексы».
- [154] Car refueling stations. Fire safety requirements.
- [155] АГНКС — автомобильная газонаполнительная компрессорная станция, АГЗС — автомобильная газозаправочная станция.
- [156] Справочная информация по мультипликаторам для оценки АЗС по состоянию на апрель 2012 г. — данные ресурса <http://aestimator.ru>.
- [157] http://www.mchs.gov.ru/powers/Gosudarstvennaja_inspekcija_po_malomerni/.
- [158] Документ, содержащий сведения о количестве и составе экипажа (Приказ Минтранса РФ «Об утверждении Правил ведения судовой роли» № 122 от 02.05.2012).
- [159] Главный вычислительный центр открытого акционерного общества «Российские железные дороги», <http://rzd.ru>.
- [160] Необходимо подтверждение факта продажи вагонов от администрации железной дороги старой станции приписки согласно п. 2.6 «Правил эксплуатации и пономерного учета собственных грузовых вагонов», утверждены в Клайпеде 19–20.06.2001 на 29-м заседании Совета по железнодорожному транспорту СНГ.
- [161] Bureau International des Containers et du Transport Intermodal (B.I.C.). Проверить регистрационный номер контейнера можно непосредственно на сайте www.bic-code.org.

- [162] Для определения депо приписки локомотива можно воспользоваться «народной» базой данных — www.maltsev.net/depo. Для целей экспертного заключения используются справки ГВЦ ОАО «РЖД».
- [163] Околоствольный двор (pit bottom) — главный транспортный узел шахты, используемый для спуска и приема оборудования и горной породы.
- [164] Площадка нижнего уступа карьера.
- [165] ISO 6165:2006, Earth-moving machinery-Basic types-Identification and terms and definitions (IDT).
- [166] ТНВД — топливный насос высокого давления дизельного двигателя.
- [167] Спираль (англ.).
- [168] Возможна расшифровка «Independence» — независимость экспертного мнения залоговой службы.
- [169] Примеры стоп-показателей:
- Отсутствие/увольнение/перевод всех сотрудников ЗСФ, прошедших очное обучение по работе с залогами в головной службе.
 - Увольнение управляющего филиалом либо руководителей филиала, ответственных за обеспечение кредитной работы.
 - Наличие в структуре кредитного портфеля филиала доли проблемной задолженности в размере более 5% по кредитным продуктам корпоративного и малого бизнеса.
- [170] Разрыв в функционировании — увольнение/перевод на иную работу всех аттестованных сотрудников ЗСФ.
- [171] Разрыв в функционировании — увольнение/перевод на иную работу всех аттестованных сотрудников ЗСФ.
- [172] По программам корпоративного и малого бизнеса.

- [173] Матричная, кластерная, дивизиональная.
- [174] Термин заимствован от японского ポカヨケ (пока-еке) — защита от ошибки. Концепт защиты предметов пользования внедрен в компании Toyota инженером Shigeo Shingo.
- [175] Цикл PDCA — «Plan-Do-Check-Act», предложен в 1931 г. Уолтером Эндрю Стюартом и впоследствии развит Уильямом Эдвардсом Демингом.
- [176] Блок выявления потенциального мошенничества.
- [177] Ограничения обусловлены законодательной практикой правил государственной регистрации залога строений, действовавшей в 1990-2000-х годах на основании постановлений глав городов и краевых администраций. *Прим. авт.*
- [178] Документы, формирующие раздел «Залоговое дело» в ЭЗД.
- [179] Аналогичные информационные блоки формируются по программам малого и среднего бизнеса и розничного бизнеса.

Над книгой работали

Ответственный редактор *Римма Болдинова*
Художественный редактор *Алексей Богомолов*
Дизайн *Андрей Васильев*
Верстка *Вячеслав Лукьяненко*
Корректоры *Наталья Витько, Юлия Молокова*
ООО «Манн, Иванов и Фербер»
mann-ivanov-ferber.ru
Электронная версия книги
подготовлена компанией Webkniga, 2014
webkniga.ru

Максимально полезные книги от издательства «Манн, Иванов и Фербер»

Если у вас есть замечания и комментарии к содержанию, переводу, редактуре и корректуре, то просим написать на be_better@m-i-f.ru, так мы быстрее сможем исправить недочеты.

Наши электронные книги:

<http://www.mann-ivanov-ferber.ru/ebooks/>

Заходите в гости:

<http://www.mann-ivanov-ferber.ru/>

<http://blog.mann-ivanov-ferber.ru/>

<http://www.facebook.com/mifbooks>

<http://vk.com/mifbooks>

<https://twitter.com/mifbooks>

[Дерево знаний](#)

[Предложите нам книгу.](#)

[Ищем правильных коллег](#)

Для корпоративных клиентов:

[Полезные книги в подарок](#)

[Корпоративная библиотека](#)

[Книги ищут поддержку.](#)

Оглавление

Предисловие партнера издания

О проекте

История о первом уроке в специальности

ГЛАВА 1. ИЗНАНКА ОБЕСПЕЧЕНИЯ КРЕДИТОВ.

ТЕХНОЛОГИИ АНАЛИЗА

1.1. Основополагающие принципы залоговой работы. Нормативная база

1.1.1. Игроки на поле кредитования. Информационные потоки

1.1.2. Почему банк должен проводить оценку и анализ обеспечения?

Функции залога

1.1.3. Основные этапы залоговой экспертизы. Золотые правила залоговика

1.2. Мониторинг залогов. Залоговик не врач, но посмотрит обязательно

1.2.1. Осмотр залогового обеспечения и последующий мониторинг

1.2.1.1. Технология первичного осмотра. Оборудование и технологические линии

1.2.1.2. Мониторинг товаров в обороте

1.2.1.3. Содержание мониторинга автомобилей и самоходных машин

1.2.1.4. Мониторинг зданий, сооружений и земельных участков.

Мониторинг зданий и сооружений

1.2.2. Общие принципы мониторинга. Техника интервьюирования при проверке залога и подписании актов мониторинга

1.2.3. Организация системы контроля обеспечения в банке

1.3. «Соль минор» в оценке залогов

1.3.1. Виды стоимостей и их анализ. Вариативность условий формирования идеи цены

1.3.2. Залоговик vs. независимый оценщик

1.3.3. Оценка обеспечения. Работа с источником информации

1.3.4. Составляющие ликвидности предмета залога

1.4. Анализ основных типов активов, предлагаемых в залог

- [1.4.1. Залоговая экспертиза объектов недвижимого имущества](#)
- [1.4.2. Общие риски и особенности залога транспортных средств и оборудования](#)
- [1.4.3. Товарно-материальные ценности](#)
- [1.4.4. Залог имущества МУП и ГУП](#)

ГЛАВА 2. «ГОРЯЧИЙ ЗАПУСК» ЗАЛОГОВОЙ РАБОТЫ. ПОШАГОВОЕ РУКОВОДСТВО НАЧИНАЮЩИМ УПРАВЛЕНЦАМ

- [2.1. Первичные алгоритмы настройки работы с обеспечением](#)
 - [2.1.1. Зоны ответственности подразделения по работе с залогами](#)
 - [2.1.2. Нормативное и ресурсное обеспечение залоговой службы](#)
 - [2.1.3. Не будь в танке, или PR-политика залоговой команды](#)
- [2.2. Организационная структура](#)
 - [2.2.1. Вариативность уровней автономности залоговой службы](#)
 - [2.2.2. Модели организационных структур](#)
- [2.3. Регламентация и оптимизация бизнес-процессов](#)
 - [2.3.1. Инструменты выявления и анализа залоговых процедур](#)
 - [2.3.2. Опрозрачивание работы. Графические карты](#)
 - [2.3.3. Нормирование ресурсов и штатное расписание](#)

ГЛАВА 3. БАНКОВСКИЕ ЗАЛОГИ В ТОНКУЮ НАРЕЗКУ

- [3.1. Группа «сырьевые материалы»](#)
 - [3.1.1. Нефтепродукты](#)
 - [3.1.2. Металлопрокат](#)
 - [3.1.3. Лесоматериалы](#)
 - [3.1.4. Уголь](#)
- [3.2. Группа «потребительские товары»](#)
 - [3.2.1. Ювелирные изделия](#)
 - [3.2.2. Парфюмерия и косметика](#)
 - [3.2.3. Мясные изделия глубокой заморозки](#)
 - [3.2.4. Алкогольная продукция](#)
 - [3.2.5. Сахар](#)
 - [3.2.6. Зерно](#)

[3.2.7. Крупный рогатый скот](#)

[3.3. Группа «промышленные объекты и машины»](#)

[3.3.1. Автозаправочные станции](#)

[3.3.2. Маломерные суда](#)

[3.3.3. Подвижной железнодорожный состав](#)

[3.3.4. Горно-шахтное, карьерное оборудование и машины](#)

ГЛАВА 4. ПРАВИЛА ЗАЛОГОВОЙ ВЕРТИКАЛИ В РЕГИОНАЛЬНОЙ СЕТИ

[4.1. Механизмы лимитирования функционала залоговых служб](#)

[4.2. Рентгеновский снимок электронного залогового досье](#)

[4.3. Обеспечение контроля качества работы](#)

Воображая настоящее в будущем

Литература

Приложения

[Приложение 1](#)

[Приложение 2](#)

[Приложение 3. Часть I](#)

[Приложение 3. Часть II](#)

[Приложение 4](#)

[Приложение 5](#)

[Приложение 6](#)

[Приложение 7. Часть I](#)

[Приложение 7. Часть II](#)

[Приложение 8](#)

[Приложение 9](#)

[Приложение 10](#)

[Приложение 11](#)

[Приложение 12. Часть I](#)

[Приложение 12. Часть II](#)

[Приложение 13](#)

[Приложение 14](#)

[Приложение 15](#)

Об авторе