**Оценка залоговых и непрофильных активов банков**

**и контроль Центробанка за данным процессом**

Следует отметить, что за последнее время роль Банка России (далее – ЦБ) как финансового и нормативного регулятора чрезвычайно возросла. Об этом говорит, например, факт того, что согласно Указу Президента РФ от 25.07.2013 № 645 «Об упразднении Федеральной службы по финансовым рынкам, изменении и признании утратившими силу некоторых актов Президента Российской Федерации» ФСФР была упразднена, а ее функции были переданы ЦБ. Следовательно, в настоящее время роль ЦБ в системе федеральных органов государственной власти значительно возросла. В связи с расширением полномочий, ЦБ занимает более активную позицию и в сферах надзора, которые и ранее относились к его компетенции.

В этом смысле ЦБ реализует полномочия, предусмотренные ст. 73 Федерального закона от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» (далее – Закон «О ЦБ»): «для осуществления функций банковского регулирования и банковского надзора Банк России проводит проверки кредитных организаций (их филиалов), направляет им обязательные для исполнения предписания об устранении выявленных в их деятельности нарушений федеральных законов, издаваемых в соответствии с ними нормативных актов Банка России и применяет предусмотренные настоящим Федеральным законом меры по отношению к нарушителям». В рамках реализации указанных функций ЦБ только за последнее время было выявлено несколько «громких» правонарушений в финансовых структурах России[[1]](#footnote-1). Иными словами, ЦБ не только обладает полномочиями в сфере надзора за деятельностью банков, но и активно реализует эти полномочия на практике.

В сферу надзора ЦБ может попасть и процесс управления залогами и непрофильными активами банков, так как согласно ст. 75 Закона «О ЦБ» «Банк России осуществляет анализ деятельности кредитных организаций (банковских групп, банковских холдингов) в целях выявления ситуаций, угрожающих законным интересам вкладчиков и кредиторов кредитных организаций, а также стабильности банковской системы Российской Федерации». При этом согласно ст. 8 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности» кредитными организациями и банковскими холдингами осуществляется раскрытие информации об их деятельности в порядке и по форме, установленными ЦБ.

Оговоримся, что в обычаях делового оборота под непрофильными активами банка понимаются вещи и иные объекты гражданских прав, полученные банками, например, в качестве отступного в связи с непогашенными кредитами. В свою очередь, залоговые активы – объекты гражданских прав, находящиеся в залоге у банков.

В разрезе проведения оценки первого и второго типа активов банков следует выделить следующие особенности:

- При заключении договора залога (ипотеки) банк в обязательном порядке должен проводить рыночную оценку стоимости актива. Это связано, в первую очередь, с экономическим фактором, ведь банку нужно знать, какую сумму можно выручить от продажи объекта залога и, соответственно, способна ли такая продажа покрыть убытки банка в случае, если должник не возвращает выданный кредит.

Таким образом, роль оценщика при оценке залоговых активов чрезвычайно высока – если объект будет оценен выше его реальной стоимость, банк выдаст кредит в большей сумме. Если должник не сможет вовремя выплачивать кредит и его стоимость, то банк, продав заложенное имущество, не сможет покрыть свои убытки. С одной стороны для банка это является негативным фактором, так как негативный отчет по кредитному портфелю банка свидетельствует о неэффективной работе банка в части оценки кредитных рисков. При этом на практике могут иметь место криминальные схемы, связанные с совершением коммерческого подкупа сотрудников банков с целью выдачи заемщику кредита в большей сумме, даже если такой кредит, фактически, будет не обеспечен (или обеспечен не в полном объеме). В такой схеме неизбежно должен участвовать оценщик (оценщики), так как для ее реализации, очевидно, требуется завышение стоимости объекта залога, обеспечивающего такой кредит.

При оценке активов, принимаемых в качестве отступного, банк, в соответствии со своими внутренними нормативами также проводит оценку рыночной стоимости объекта. Это требуется для того, чтобы объективно оценить – какую сумму просроченного тела кредита и цены кредита может «закрыть» имущество, принимаемое в качестве отступного.

В последнее время подобные схемы, их реализация и последствия (в свете общего ужесточения контроля за банковским сектором) заинтересовали и ЦБ: «первый зампред ЦБ Алексей Симановский обнародовал первые оценки масштаба искажения реальной стоимости непрофильных активов банков (как заложенных по кредитам, так и уже перешедших им на баланс по непогашенным ссудам). По его словам, в выявленных регулятором случаях завышение стоимости измерялось не десятками и даже не сотней процентов. Искажение в разы, уточнил господин Симановский. Причем не в 2-3, а в 5-6-7 и более раз, отметил он»[[2]](#footnote-2).

Кроме того, по оценкам специалистов рынка «по состоянию на конец 2013 года стоимость недвижимого имущества в залоге у российских банков составляла около 25 трлн рублей. Это грандиозная цифра и она показывает, какие огромные риски могут реализоваться даже в случае незначительного завышения стоимости залога. Активная позиция ЦБ в 2013 году и проведенный им выборочный анализ показали, что в ряде кредитных организаций искажается стоимость непрофильных активов за счет многократного завышения стоимости залогов»[[3]](#footnote-3).

Представляется, что несмотря на некоторую терминологическую неточность, имеющую место в приведенных материалах, общая тенденция определена правильно. Оговоримся, что в полной мере оценить масштаб проблемы искажения залоговой стоимости активов банков невозможно, так как:

- не выявлено сведений о конкретных возбужденных уголовных делах в отношении конкретных исполнителей при использовании криминальной схемы искажения стоимости;

- ЦБ признал, что проведенная им проверка в части залоговой стоимости коснулась лишь нескольких кредитных учреждений[[4]](#footnote-4), что явно является недостаточно репрезентативной выборкой в условиях общего объема залоговых и непрофильных активов.

В этой связи хочется обратить внимание оценщиков на недопустимость заведомого искажения стоимости оцениваемых залогов или непрофильных активов банков. Это противоречит, во-первых, законодательству об оценочной деятельности в части добросовестности действий оценщика при проведении оценки, а, во-вторых, при соблюдении ряда условий, может повлечь за собой ответственность, предусмотренную, например ч. 3 ст. 204 Уголовного кодекса РФ.

1. Например, см. статью «Опять двойка» // Российская газета. Столичный выпуск № 31, 2014. <http://www.rg.ru/2014/02/12/banki.html>; «У "Мастер-Банка" отозвана лицензия» // Российская газета. Интернет версия. <http://www.rg.ru/2013/11/20/masterbank-site.html> [↑](#footnote-ref-1)
2. С.Дементьева, О.Шестопал, Д.Ладыгин. «Наценщики активов» // Коммресантъ, № 205, 2013. <http://www.kommersant.ru/doc/2338054> [↑](#footnote-ref-2)
3. Партнер ООО «Berkshire Advisory Group» А.Артемьев. Приводится по интервью С.Мороз «Работа с просроченной задолженностью» // Национальный банковский журнал от 05.02.2014. <http://www.nbj.ru/publs/banki-i-biznes/2014/02/05/rabota-s-prosrochennoi-zadolzhennost-ju/index.html> [↑](#footnote-ref-3)
4. «Учитывая, что на 1 октября стоимость недвижимого имущества в залоге у банков составляла 24,6 трлн руб., двум оценщикам, работающим на текущий момент в штате ЦБ, с задачей такого масштаба не справиться» – Д.Панкратова. «Центробанк назвал масштабы искажения стоимости банковских залогов» // РИА Регионы России. 20.11.2013. <http://gosrf.ru/news/12264/> [↑](#footnote-ref-4)