

**Ответы на вопросы, поступившие в Оргкомитет от участников к встрече руководителей Банка России с руководителями коммерческих банков 1-2 февраля 2018г. в ОПК «БОР» по деятельности Службы анализа рисков ЦБ РФ**

1. **По вопросам формирования Реестра залогов.**

Целью создания Реестра залогов[[1]](#footnote-1) на базе Банка России является решение следующих задач как внутреннего, так и внешнего характера:

осуществление Банком России для целей банковского надзора комплексного анализа рисков, связанных с обеспечением ссуд, выданных кредитными организациями (в том числе риска ликвидности имущества, являющегося предметом залога (в зависимости от вида имущества), на различных уровнях (кредитная организация, банковская группа, банковская система Российской Федерации);

доведение Банком России информации о заключении последующих договоров залога имущества до сведения кредитных организаций для учета ими данных фактов при оценке кредитного риска.

В настоящее время на базе Банка России осуществляются мероприятия по формированию постоянно действующей рабочей группы, в состав которой планируется включить представителей двух крупнейших ассоциаций банков - Ассоциации российских банков и Ассоциации «Россия».

Предполагается, что в рамках данной рабочей группы будут подготовлены предложения относительно:

видов имущества, сведения о которых будут включены в Реестр залогов, состава данных сведений для каждого вида и их формата;

последовательных этапов формирования Реестра залогов;

механизма обмена кредитными организациями с Банком России информацией о предметах залога, периодичности представления сведений кредитными организациями в Банк России.

В рамках реализации процедур по созданию Реестра залогов планируется проведение пилотного тестирования системы обмена информацией между Банком России и кредитными организациями, состав участников которого будет определен позднее.

К настоящему моменту можно сделать вывод о том, что содержащиеся в Реестре залогов сведения будут доступны только кредитным организациям на безвозмездной основе.

Отмечаем, что синхронизация сведений, содержащихся в Реестре залогов, со сведениями, содержащимися в иных реестрах (Реестр уведомлений о залоге движимого имущества, Единый государственный реестр недвижимости, иные реестры), требует обсуждения вопросов правового и технологического характера с операторами соответствующих реестров (Федеральная нотариальная палата, Росреестр).

1. **По вопросам проведения оценки активов кредитных организаций и экспертизы предметов залога, принятых кредитными организациями в качестве обеспечения по ссудам.**

В соответствии с пунктом 1.4 Положения Банка России № 448-П[[2]](#footnote-2) оценка справедливой стоимости основных средств, недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, осуществляется кредитной организацией в порядке, определенном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее - МСФО 13).

Служба при проведении оценки указанных активов кредитных организаций также руководствуется МСФО 13, выбирая подходы и методы оценки при одновременном выполнении следующих условий:

* они уместны в данных обстоятельствах;
* для них доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости;
* они позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Тремя наиболее широко используемыми подходами являются рыночный, затратный и доходный (основные аспекты данных подходов описаны в МСФО 13). Для оценки справедливой стоимости Служба использует методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В соответствии с частью девятой статьи 72 Федерального закона от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» Банк России выносит суждение о стоимости предмета залога на основании федеральных стандартов оценки, предусмотренных статьей 20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - ФСО).

Служба в процессе проведения экспертизы предмета залога руководствуется подходами к оценке, предусмотренными (рекомендованными) ФСО, а также методами оценки в рамках указанных подходов. Суть каждого из методов оценки, а также предпосылки для их использования также описаны в ФСО.

В связи с вышеизложенным сообщаем, что в процессе проведения оценки активов кредитных организаций и экспертизы предметов залога Служба анализирует выбор кредитной организацией (оценщиком, составившим отчет об оценке актива (предмета залога) для кредитной организации) подходов к оценке и методов оценки и, в случае обоснованности их применения, также использует данные подходы и методы.

При этом различия в результатах, полученных Службой и кредитной организацией (оценщиком), главным образом обусловлены качеством их применения лицом, осуществившим оценку. Например, в практике работы Службы часто встречаются случаи некорректного выбора объектов-аналогов, неучета обременений в отношении оцениваемого имущества, использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к искажению его стоимости и иных нарушений стандартов.

Полагаем, что кредитные организации имеют в составе соответствующих внутренних структурных подразделений специалистов по оценке имущества с должным уровнем подготовки. В связи с этим, действуя с должной степенью осторожности, кредитные организации имеют возможность при использовании отчета об оценке имущества (как собственного, так и принятого в залог) проанализировать процесс определения оценщиком стоимости указанного имущества и при необходимости скорректировать полученные им результаты для целей отражения в отчетности справедливой стоимости актива (залога). Например, кредитная организация может провести анализ соответствия требованиям (рекомендациям) ФСО выбранных оценщиком подходов и методов оценки, проверку стоимости указанных в отчёте объектов-аналогов. Кроме того, зачастую кредитные организации могут осуществить осмотр имущества с целью уточнения его количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость.

Отмечаем, что в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» в отчете об оценке должно содержаться описание процесса оценки в части применения подходов к оценке, позволяющее пользователю такого отчета понять логику процесса определения стоимости объекта оценки, с приведением соответствующих расчетов.

Дополнительно сообщаем, что законодательством Российской Федерации процедура аккредитации Банком России оценочных компаний не предусмотрена.

1. **По вопросам внесения изменений в федеральные стандарты оценки.**

Вопросы регулирования оценочной деятельности относятся к компетенции Минэкономразвития России как федерального органа, осуществляющего нормативно-правовое регулирование в области оценочной деятельности.

1. Реестр залогов - сводный перечень данных о предметах залога, принятых кредитными организациями в качестве обеспечения по ссудам, включающих в себя количественные и качественные характеристики заложенного имущества [↑](#footnote-ref-1)
2. Положение Банка России от 22.12.2014 № 448-П «О порядке бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, в кредитных организациях». [↑](#footnote-ref-2)