



03.07.17 № 04/83

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Министру экономического развития  
Российской Федерации  
ОРЕШКИНУ М.С.

Уважаемый Максим Станиславович,

Центральный банк Российской Федерации уделяет особое внимание проблемам оценки залогов кредитных организаций, а также в соответствии с Федеральным законом от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» самостоятельно проводит экспертизу оценки имущества. В процессе экспертизы Банк России опирается на положения Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.06.2015 № 327 (далее – Стандарт). В связи с этим Ассоциация региональных банков России (Ассоциация «Россия») провела анкетирование банков и иных заинтересованных организаций на тему возможных изменений Стандарта.

Участники опроса видят целесообразным приведение Стандарта в соответствие с требованиями Банка России к определению стоимости. В частности, необходимо конкретизировать подходы по оценке залога с учетом требований Положения 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» (далее – Положение № 254-П). По мнению кредитных организаций, также необходимо дополнить Стандарт определениями справедливой стоимости и ликвидности согласно Положению № 254-П, так как сейчас существуют различные подходы к их определению.

Кроме того, целесообразно приводить в отчете об оценке информацию о наличии/отсутствии оснований для признания невозможности реализовать имущество без существенных потерь суммы (стоимости) обеспечения, а также анализ правоустанавливающих документов и действующих договоров страхования в соответствии с требованиями Положения №254-П. При этом в отчете следует отражать результаты анализа обременений и сопоставление технических документов с данными фактического осмотра.

Стандарт, по мнению участников опроса, также должен быть дополнен требованиями об осмотре, подтверждении наличия залога и обязательными идентификационными признаками, согласно Положению Банка России от 26.12.2016

№ 570-П «О порядке проведения Банком России экспертизы предмета залога, принятого кредитной организацией в качестве обеспечения по ссуде».

По мнению кредитных организаций, необходимо уточнить формулировки Стандарта, связанные с оценкой специализированного имущества, являющегося частью имущественного комплекса, так как определение «комплекс имущества» и «специализированность» даны размыто и некорректно. В том числе «специализированность» определяется не только возможностью отдельного функционирования, но и наличием экономической целесообразности при использовании отдельно от состава комплекса.

Участники опроса считают возможным закрепить в Стандарте допущение о том, что стоимость части комплекса имущества, которая может функционировать отдельно от комплекса, может отражаться отдельно или как часть/доля стоимости комплекса имущества в целом. Это может быть применимо в случае реализации комплекса имущества по частям. Кроме того, при оценке необходимо учитывать имущество, входящее в состав объекта, обеспечивающее комплексность и функционирование объекта, и его принадлежность с учетом его текущего использования. Например, когда улучшения и/или оборудование, обеспечивающее функционирование объекта, принадлежат третьему лицу и в залог не передаются. Отчет об оценке также должен содержать сведения о наличии/отсутствии коммуникаций, инженерного оборудования и неотделимых улучшений, обеспечивающих функционирование объекта, а также сервитутов, наличие иных строений, расположенных на земельном участке, не входящих в периметр оценки и объектов, расположенных на других земельных участках, но необходимых для обеспечения текущего функционирования объекта оценки.

Опрошенные кредитные организации полагают, что необходимо уточнить требования к оценке залога при его текущем использовании и его наиболее эффективном использовании. Участники опроса считают, что при оценке залога должно быть как можно меньше различного рода допущений, в особенности касающихся его потенциального использования, если оно отлично от текущего. Залог оценивается для того, чтобы быть принятым банком в конкретный момент времени в том состоянии, в котором он был на момент осмотра и анализа, все последующие изменения могут быть учтены позже по мере изменения потребительских свойств объекта и проведения соответствующего экспертного анализа, в т.ч. стоимостного.

Кредитные организации считают целесообразным дополнение Стандарта специальными краткими формами отчетов об оценке типовых объектов залога (квартиры, таунхаусы, индивидуальные дома с землей, земельные участки для ИЖС, встроенные офисные помещения и др.), при этом отчет должен содержать исчерпывающую информацию, существенную для определения стоимости объекта. Стандартизация форм отчетов упростит их составление для исполнителей оценки, прочтение потребителями оценки и позволит уменьшить документооборот при регистрации ипотеки (в т.ч. закладных) и выполнить требования Положения №254-П

в части регулярного определения справедливой стоимости и снизить финансовые расходы клиентов банка.

Однако, по мнению участников опроса, краткие формы отчетов должны иметь рекомендательный характер и оставлять за исполнителем оценки право выбора формы отчета. Кроме того, некоторые кредитные организации имеют свои внутренние методики и стандарты, в том числе международные групповые стандарты, адаптация которых к положениям Стандарта сложна либо невозможна.

Кредитные организации также предлагают дополнить Стандарт особенностями определения ликвидационной стоимости жилой недвижимости с учетом необходимости выселения проживающих в ней лиц.

Участники опроса предлагают скорректировать п.12 Стандарта, добавив возможность оценщику самостоятельно принимать обоснованные допущения в дополнение к установленным заданием на оценку.

По мнению кредитных организаций, необходимо уточнить п. 19 Стандарта в части размера затрат при обращении взыскания на объект оценки. Процедура обращения взыскания на залог (получение исполнительного листа, арест активов, торги и т.д.) на практике составляет более 12 месяцев, процедура банкротства – несколько лет. Таким образом, учитывая многообразие вариантов работы с проблемными активами, участникам опроса представляется невозможным на дату оценки указывать эти процедуры с определением примерных сроков, а также прогнозировать форму продажи объекта оценки в будущем.

Кредитные организации считают, что необходимо сделать требования Стандарта обязательными для применения оценщиками вне зависимости от требования задания на оценку (приложения к договору, заключаемому заказчиком и оценщиком). Однако не следует распространять данные требования в обязательном порядке на банки, так как это лишит их гибкости в случае различных нюансов, связанных с каждой конкретной сделкой.

Ассоциация «Россия» предлагает организовать рабочую группу с участием представителей Банка России, Министерства экономического развития РФ и профессионального сообщества по вопросам внесения изменений в Федеральный стандарт оценки №9. Прошу высказать Вашу позицию по данному предложению.

С благодарностью за сотрудничество,

Первый вице-президент  
Ассоциации «Россия»

Ветрова А.В.