

ГЛАВА 1

ИЗНАНКА ОБЕСПЕЧЕНИЯ КРЕДИТОВ.

ТЕХНОЛОГИИ АНАЛИЗА

1.1. Основополагающие принципы залоговой работы. Нормативная база

1.1.1. Игрошки 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.

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.

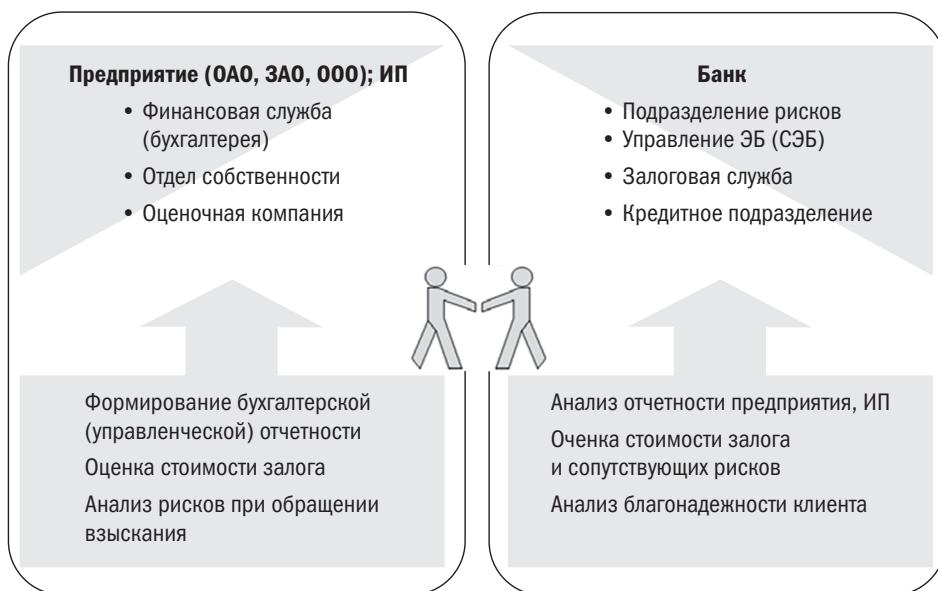


Рис. 1.1. Информационные потоки и участники процесса залога имущества

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 неписанным 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 выбирайте, 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*. 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 научнообразной 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	1. Стоимость предмета залога – рыночная. 2. Ликвидность обеспечения удовлетворительная, срок реализации в пределах 180 дней

* См. анализ видов стоимостей, используемых в залоговой работе, в разделе 1.2.2 «Виды стоимостей и их анализ. Вариативность условия формирования идеи цены».

Окончание табл. 1.1

Наименование функции	Суть функции	Критерии залога, выполняющего функцию
	Основная функция залога. Стоимость предмета залога в случае его реализации полностью покрывает обязательства заемщика	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 воспроизведение 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
<ul style="list-style-type: none"> – Гражданский кодекс РФ – Земельный кодекс РФ – Таможенный кодекс ТС – Семейный кодекс РФ – Жилищный кодекс РФ – Кодекс торгового мореплавания РФ – Воздушный кодекс РФ – Водный кодекс – Кодекс внутреннего водного транспорта 	<ul style="list-style-type: none"> – 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» – Положение ЦБ РФ от 26.03.2004 № 254-П – Положение ЦБ РФ от 20.03.2006 № 283-П 	<ul style="list-style-type: none"> – 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
<ul style="list-style-type: none"> – 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. Блюдце с вареньем...
Рюмка, на дне которой темно-красная жидкость, —
по-видимому, вино...*

Братья Вайнера. 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.

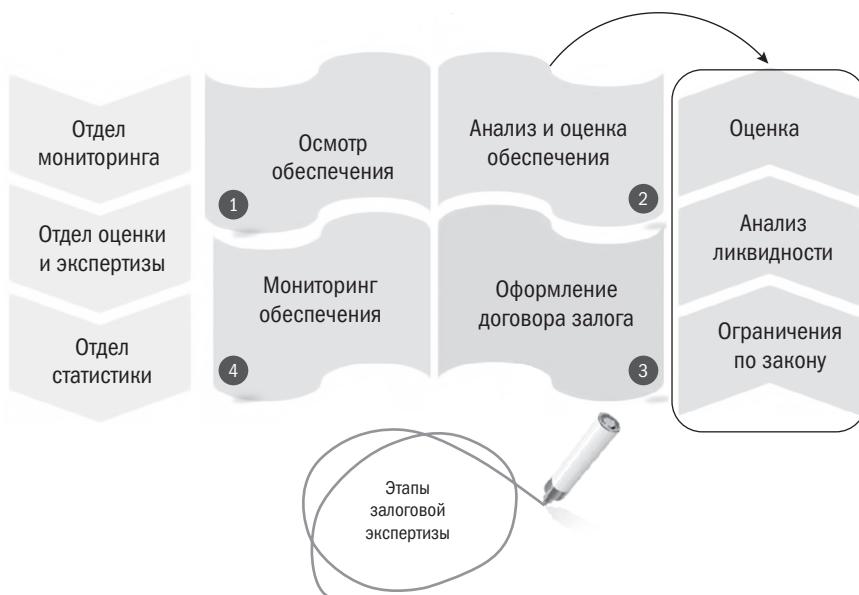


Рис. 1.3. Этапы залоговой экспертизы. Типовые подразделения в залоговой службе

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 залогу рассматриваемого имущества с точки зрения действующего законодательства. Анализируется правовое поле страны, к судебной компетенции которой относится решение о возможности обращения взыскания на дебатируемый 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 завершенных строительством. Подробный состав законодательных ограничений по залогу, 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 залогу имущество. В частности, будет проверена достаточность прав залогодателя для передачи рассматриваемого имущества в залог, подтверждено право собственности и отсутствие обременений, правопримитзаний, 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* и ФСО № 3. Законодательно не установлены содержание и формат заключений залоговых специалистов, хотя работа АРБ в этом направлении ведется. Форма экспертного

* 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).

заключения регулируется внутренней нормативной документацией банка. В табл. 1.3 приведены основные типы заключений, подготавливаемые залоговой службой банка.

Табл. 1.3

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* 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**, а в случае залога недвижимого

* Кредитное/клиентское подразделение, юридическая служба, служба экономической безопасности, подразделение рисков.

** 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.

имущества потребуется 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 право-притязаний 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 последконтроль 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 будут 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 предварительно 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.

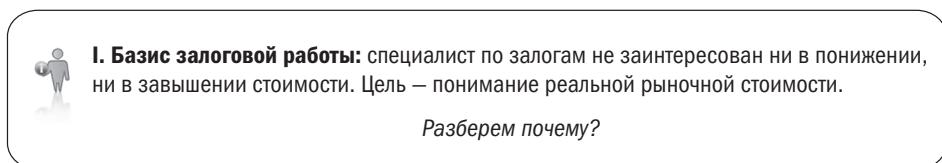


Рис. 1.4. Базовые принципы залоговой работы (1)

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.

II. Базис залоговой работы: специалист по работе с залогами не верит на слово никому.

- Критическое восприятие подаваемой к рассмотрению информации – основа работы залоговой службы.
- Формирование документарной доказательной базы – «золотое» правило работы залоговой службы



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. Частику этого чувства мне хочется передать и вам.

Профессия залоговика многокомпонентная



Рис. 1.7. Составляющие залоговой специальности

Специалисту по работе с залогами как личности должно быть свойственно внимание к деталям, желание и способность безустанно «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»*. 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 разговорить 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.

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

* Специализацию «оценка собственности» можно получить в профильных вузах на базе специальностей:

- «Финансы и кредит», код специальности № 080105;
- «Антикризисное управление», код специальности № 080503;
- «Менеджмент организаций», 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). Использованы данные ресурса <http://www.edu.ru>.

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 автома 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: