

Торайғыров университетінің
ҒЫЛЫМИ ЖУРНАЛЫ

НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ
Торайғыров университета

**ТОРАЙҒЫРОВ
УНИВЕРСИТЕТІНІҢ
ХАБАРШЫСЫ**

Экономикалық сериясы

1997 жылдан бастап шығады



**ВЕСТНИК
ТОРАЙҒЫРОВ
УНИВЕРСИТЕТА**

Экономическая серия

Издается с 1997 года

ISSN 2710-3552

№ 3 (2020)

Павлодар

НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ
Торайгыров университета

Экономическая серия
выходит 4 раза в год

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на переучет периодического печатного издания,
информационного агентства и сетевого издания
№ KZ93VPY00029686

выдано
Министерством информации и коммуникаций
Республики Казахстан

Тематическая направленность
публикация материалов в области экономики, управления,
финансов, бухгалтерского учета и аудита

Подписной индекс – 76133

Бас редакторы – главный редактор

Бегентаев М. М.
д.э.н., профессор

Заместитель главного редактора
Ответственный секретарь

Гребнев Л. С., *д.э.н., профессор*
Кофтанюк Н. В., *доктор PhD, доцент*

Редакция алқасы – Редакционная коллегия

Никифорова Е. В.,
Половинко В. С.,
Алмаз Толымбек,
Мукина Г. С.,
Алтайбаева Ж. К.,
Шокубаева З. Ж.

д.э.н., профессор (Россия);
д.э.н., профессор (Россия);
доктор PhD, профессор (США);
доктор PhD, доцент;
д.э.н., доцент;
(технический редактор).

За достоверность материалов и рекламы ответственность несут авторы и рекламодатели
Редакция оставляет за собой право на отклонение материалов
При использовании материалов журнала ссылка на «Вестник Торайгыров университета» обязательна

<https://doi.org/10.48081/ККІВ1208>**М. Б. Султанбеков**Торайгыров университет,
Республика Казахстан, г. Павлодар

ОЦЕНКА ЗАЛОГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ – ВАЖНЕЙШИЙ ЭЛЕМЕНТ ЗАЛОГОВОГО МЕХАНИЗМА

В данной статье предложены некоторые уточнения теоретико-методических представлений о сущности залогового механизма в аспекте оценки залоговой недвижимости и определения направлений развития ее отдельных блоков в целях минимизации кредитных рисков коммерческих банков. Основные результаты, содержащие научную новизну, получены по следующим направлениям. 1. Предложена авторская трактовка залога как экономической категории, специфика которой заключается в финансовом характере отношений между субъектами, характере объекта отношений и ее роли в сфере кредитных отношений (дополнительный и обеспечительный характер в отношении базовой категории «кредит»). 2. Предложена систематизация форм и видов залога; исходя из определения формы как «внешнее выражение какого-либо содержания» выделены денежная (в рамках формы выделяются следующие виды: залог депозитов в кредитующем банке и залог драгоценных металлов в наличной форме) и товарная формы залога, которой соответствуют следующие виды залога (товарно-материальные ценности, ценные бумаги, ипотека, движимое имущество). Различные формы залога обуславливают специфику функционирования составных элементов залогового механизма применительно к разным видам залога. 3. На основе определения залогового механизма как процесса подготовки, заключения и исполнения договора о залоге, комплексно раскрыт механизм функционирования залога, включающий фундаментальный (субъект, объект, принципы), организационный (залоговая политика, оценка предметов залога, мониторинг) и регулирующий (правовое и нормативное обеспечение) блоки. 4. Предложены экономико-статистические методы оценки залоговой недвижимости,

применение которых позволит приблизить внутреннюю оценку залога банком к реальной цене реализации на рынке.

Ключевые слова: недвижимост, залог, коммерческие банки, кредит, депозит.

Введение

Кредитная деятельность коммерческих банков в условиях возрастающих рисков неопределенности макроэкономической среды на глобальном и национальном уровнях характеризуется всплесками и падениями кредитной активности. В периоды возрастания рисков, сопутствующих кредитным операциям, роста просроченной задолженности по ссудам, коммерческие банки все больше концентрируют внимание на вторичных источниках возвратности кредита и, в частности, залоге, механизм реализации которого, к сожалению, не обеспечивает в должной мере защиты интересов как кредиторов, так и их заемщиков. Современная казахстанская практика демонстрирует недостатки залогового механизма, в том числе, оценки залогового имущества, обусловленные нарушением контрактных обязательств сторон кредитной сделки, ошибки в оценке стоимости обеспечения по кредиту, несовершенство его мониторинга, правового обеспечения залогового механизма и ряд других.

Ошибки в оценке залога достаточно дорого обходятся банку, причем к негативным последствиям приводят ошибки как в одну, так и в другую сторону. Переоцененный залог чреват потерями при дефолте, недооцененный – ограничением объем кредитования, что, соответственно, приводит к недополучению доходов. То есть банк больше всех заинтересован в объективной оценке стоимости предмета залога вопреки распространенному мнению о том, что банку выгодно занижать стоимость.

Проблемы, связанные с функционированием залогового механизма и, в частности, с оценкой залоговой недвижимост, представляют интерес и в теоретическом, и прикладном аспектах. В области теории особое внимание вызывают вопросы уточнения понятия «залог» и «залоговый механизм», разработка его элементов как основы развития практики работы банка с предметами залога, совершенствования и развития методического обеспечения. Такая потребность в наиболее острой форме ощущается в периоды кризисов, когда борьба за клиента, отвечающего по своим критериям требованиям банка, обостряется. По-прежнему актуальным остается вопрос, связанный с оценкой предметов залога, разработки и соблюдения внутренних положений банка по проведению мониторинга. В то же время анализ банковской практики показывает, что реализация

залоговых прав не всегда обеспечивается. Это может привести к сбоям производственного цикла заемщика, предоставившего обеспечение; либо к фактическому отсутствию или порчи предмета залога. Причинами таких явлений являются: принятие залога от третьих лиц, фактическое отсутствие залоговых активов на балансе заемщика, ненадлежащее оформление документов, подтверждающих право собственности на предмет залога, несовершенная организация мониторинга со стороны банка. Принимая во внимание недостатки казахстанской практики реализации залогового механизма и, в частности, оценки залоговой недвижимости, теоретический и прикладной интерес представляют проблемы: содержания и принципов функционирования залогового механизма, оценки стоимости залога и мониторинга обеспечения по кредиту. К сожалению, как показывает анализ научной литературы и действующей практики функционирования залогового механизма, данная группа проблем не имеет достаточного теоретического обоснования. Это обуславливает потребность в исследовании комплекса проблем теоретико-методического характера в области функционирования залогового механизма и, в частности, оценки залогового имущества.

Современная практика банковской деятельности стремительно развивается, предъявляя новые требования к функционированию залогового механизма и, в частности, оценке залоговой недвижимости, что обуславливает потребность в поиске приемов и методов оценки качества предметов залога и проведения мониторинга.

Ключевой проблемой банковской системы продолжает оставаться отсутствие долгосрочных ресурсов и валютные риски.

В современных условиях кредитоспособность заемщиков существенно снизилась. Поэтому значительная роль должна отводиться разработке методологии и формализации инструментария обеспечительных механизмов возвратности размещенных банком кредитных ресурсов. Одним из таких инструментов является залог.

Залог служит мерой стимулирования заемщика к построению паритетных отношений с кредитной организацией в кредитно-залоговых сделках. Такие отношения позволяют развиваться каждой из сторон сделки с достаточной степенью контроля за финансовой независимостью заемщика от банка, а банку минимизировать кредитный риск.

В Республике Казахстан банковская система сформирована и включает два уровня: Национальный Банк Республики Казахстан; банки второго уровня (коммерческие банки). При её дальнейшем развитии основное внимание предстоит уделить внутрибанковским процессам. В связи с этим возникает необходимость проведения научных исследований, результаты

которых могут быть использованы для совершенствования подхода к управлению кредитным риском за счет оптимизации оценки залогового имущества залогодателя. Анализ научных трудов ряда теоретиков в области оценки показал, что не все проблемы, возникающие при оценке и прогнозировании стоимости залогового имущества, полностью решены. Поэтому исследование применимости методов оценки рисков к кредитно-залоговым операциям, оценка их эффективности, выявление системных факторов влияющих на стоимостные и ликвидные характеристики по отдельным видам залога в настоящее время весьма актуально.

Оценка имущества в целях залога (далее – залогового имущества) является важнейшим элементом залогового механизма. Анализ научных взглядов на дефиницию «залоговый механизм» показал отсутствие экономического наполнения этого понятия. В основном, все определения сводятся к юридическому аспекту, в котором залоговый механизм понимается как «процесс подготовки, заключения и исполнения договора о залоге». В то же время залоговый механизм это, прежде всего, экономические отношения между залогодателем и залогодержателем по поводу денежной или товарной формы (и соответствующих их видов) обеспечения кредитного договора. В научно-теоретических источниках отсутствует системное изучение состава элементов залогового механизма. Залоговый механизм состоит из фундаментального, регулирующего и организационного блоков, что отражено на рисунке 1.

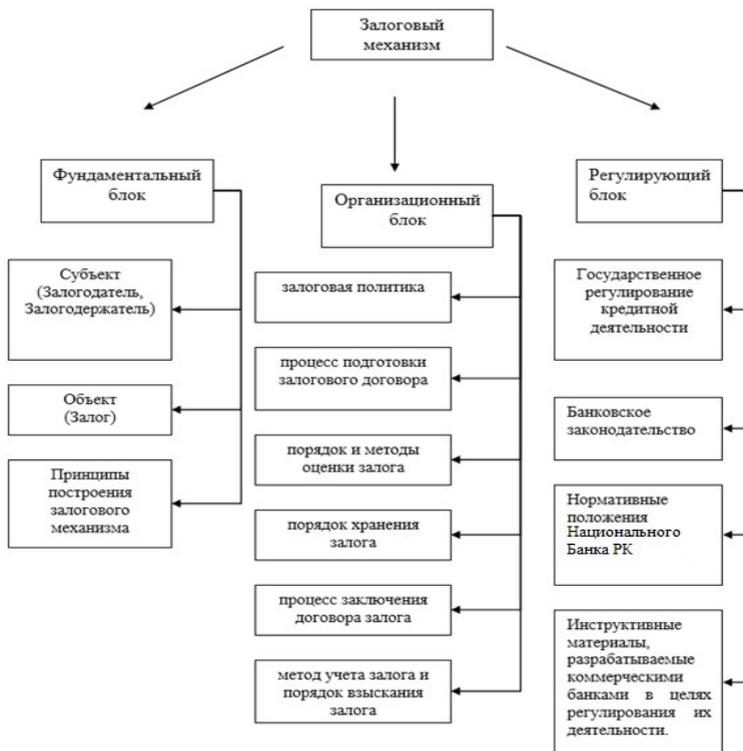


Рисунок 1 – Составные элементы залогового механизма

Таблица 1 – Признаки, позволяющие считать залог дополнительной экономической категорией

Общие признаки экономической категории	Признаки залога как дополнительной экономической категории
Фундаментальное понятие	Залог как основательное понятие, от которого отходят более мелкие – различные формы и виды залога.
Явление	Явление залога проявляется в экономических отношениях между кредитором и залогодателем.
Родовое понятие	От него происходят остальные понятия форм и видов залога.

Форма	Залог подразделяется на денежную и материальную форму.
Вид	Имеет общие признаки с другими видовыми понятиями.
Признак	Форма и виды залога характеризуются определенными признаками:
	Показатель, по которому можно узнать/определить что-нибудь (залог денежный или материальный);
	Описание фактов, позволяющих сделать вывод о явлении.
Объединенное общностью каких-нибудь признаков	Признаки залога – срок, сумма, форма, вид.

Исходя из данных таблицы 1, можно признать, что залог является дополнительной экономической категорией. Основанием для этого является то, что залог - фундаментальное понятие, представляющее собой явление, имеющее форму, являющееся родовым понятием, выражающееся в различных видах и объединенное общностью определенных признаков. Необходимо добавить, что залог является дополнительной категорией, так как это понятие нельзя назвать «предельно общим» или близким к нему. Залог – это один из способов, реализующих исполнение должником (залогодателем) принятых на себя обязательств. Средствами, обеспечивающими выполнение обязательств, становятся заложенные должником недвижимое имущество или другие ценности. Залог носит дополнительный и обеспечительный характер по отношению к основному обязательству и без него теряет всякий смысл. Следовательно, залог не основная экономическая категория, а дополнительная. В приложении А автором магистерского исследования систематизированы формы и виды залога.

В процессе формирования залогового механизма аргументируется роль залоговой политики и выявляются ее составные элементы: цели и задачи; основные направления (виды обеспечения; оценка возможности принятия залога; его стоимостная оценка; подготовка мотивированного заключения о принятии имущества в залог; мониторинг; реализация залога); приложения документов, необходимых для оценки залога.

Анализ практики показал, что банки не имеют классификаций мониторинга залога и поэтому мониторинг носит неполный, некомплексный характер и часто не нацелен на выявление внешних и внутренних залоговых рисков.

Таким образом, в целях повышения эффективности оценки имущества, в том числе, недвижимости в целях залога коммерческим банкам

целесообразно сформировать залоговый механизм в комплексной взаимосвязи фундаментального, организационного и регулирующего блоков.

При выборе активов для целей залога наиболее привлекательны объекты недвижимости. Такая «привлекательность» объясняется в первую очередь надежностью объекта залога как в физическом аспекте – невозможностью его перемещения, так и в юридическом – обязательностью государственной регистрации (наличие, обременения залогом, не позволяет осуществить реализацию объекта без информирования Залогодержателя).

В соответствии с Гражданским Кодексом Республики Казахстан недвижимость относится к недвижимым вещам, которые, в свою очередь, принадлежат к объектам гражданских прав, и недвижимость выделена в самостоятельный объект гражданского права [1].

С 1994 г., согласно ст. 130 Гражданского Кодекса Республики Казахстан, «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [1].

К недвижимости может быть отнесено и иное имущество. Так, согласно ст. 132 Гражданского Кодекса Республики Казахстан, «предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, признается недвижимостью». Вещи, которые не относятся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом [1].

Из данного определения недвижимости вытекает ряд свойств недвижимости:

- полезность – объект недвижимости должен удовлетворять различные потребности;
- долговечность – объекты недвижимости имеют значительные сроки эксплуатации;
- стационарность – объекты недвижимости прочно связаны с землей, их перемещение невозможно без нанесения им ущерба;
- регламентированность – объекты недвижимости нуждаются в документальном оформлении сделок с ними, их использование должно соответствовать назначению, все объекты недвижимости возможно классифицировать, оценить и определить их месторасположение.

Можно выделить следующие признаки недвижимости:

- недвижимость невозможно перемещать без нанесения объекту ущерба;

- недвижимость прочно связана с землей, причем не только физически, но и юридически;
- долговечность объекта инвестирования;
- каждая конкретная недвижимость уникальна по физическим характеристикам и с точки зрения инвестиционной привлекательности;
- недвижимость невозможно похитить, сломать или потерять при обычных условиях;
- стоимость недвижимости высока, а ее дробление на имущественные доли затруднительно, а в иных случаях и невозможно;
- информация о сделках с недвижимостью часто является недоступной;
- потеря потребительских свойств или перенос стоимости в процессе производства происходит постепенно по мере износа;
- полезность недвижимости определяется способностью удовлетворять специфическую потребность человека в жилой и производственной площадях;
- возможность положительного либо отрицательного влияния нового строительства на стоимость прилегающих земель, зданий;
- существует тенденция к увеличению стоимости недвижимости со временем;
- существуют специфические риски, присущие недвижимости, как объекту инвестирования: риск физического повреждения под воздействием природных и техногенных факторов, риск накопления внешнего и функционального износа, финансовый риск, связанный с условиями пересмотра арендной платы;
- строгое государственное регулирование сделок с недвижимостью [2].

Можно выделить три основных типа недвижимости: земля, жилье и нежилые помещения. Базовым объектом недвижимости является земля.

Классификация недвижимости по наиболее часто встречающимся признакам представлена в таблице 2.

Таблица 2 – Общая классификация недвижимости

Тип классификации	Виды недвижимости
По характеру использования	Для жилья: дома, коттеджи, квартиры. Для коммерческой и производственной деятельности: отели, офисные помещения, магазины, рестораны, пункты сервиса, фабрики, заводы, склады. Для сельскохозяйственных целей: фермы, сады. Для специальных целей: школы, церкви, мечети, монастыри, больницы, ясли-сады, дома престарелых, здания правительственных и административных учреждений.
По целям владения	Для ведения бизнеса, для проживания владельца в качестве инвестиций. В качестве товарных запасов и НЗП. Для освоения и развития для потребления истощимых ресурсов.
По степени специализации	Специализированная (в силу своего специального характера редко, если вообще сдается в аренду третьим лицам или продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующего бизнеса): нефтеперерабатывающие и химические заводы, электростанции музеев, библиотеки и подобные им помещения, принадлежащие общественному сектору. Неспециализированная – вся другая недвижимость, на которую существует всеобщий спрос на открытом рынке для инвестирования, использования в существующих или аналогичных целях.
По степени готовности к эксплуатации	Введенные в эксплуатацию требующие реконструкции или капитального ремонта незавершенное строительство.
По воспроизводимости в натуральной форме	Не воспроизводимые: земельные участки, месторождения полезных ископаемых Воспроизводимые: здания, сооружения, многолетние насаждения.

Таким образом, понятие «недвижимость» включает достаточно широкий спектр объектов. В него входят: объекты недвижимости офисного, торгового,

складского назначения: объекты, используемые предприятиями сферы услуг (автосалоны и автосервисы, автомойки, гостиницы); производственные объекты (цеха и корпуса заводов); жилая недвижимость (дома, массовое жилье, тенхаузы).

В соответствии с Международными Стандартами Оценки (далее – МСО) «недвижимость включает земельный участок и все вещи, которые являются естественной частью земельного участка – например, деревья и полезные ископаемые, а также все вещи, которые присоединены людьми, например, здания и улучшения территории [3]. Все долговременные присоединения к зданиям, такие, как системы водоснабжения, отопления и охлаждения, электропроводка, а также встроенные объекты, подобные подъемникам и лифтам, также являются частью недвижимости. Недвижимость включает все присоединения – как подземные, так и надземные».

Все вышеперечисленные объекты могут рассматриваться собственниками в качестве залога, выступающего в виде обеспечения по кредитной сделке.

Объектами залога не могут являться следующие объекты недвижимости:

- строения неопределенного назначения;
- строения, признанные в установленном порядке непригодными для использования (аварийные, расположенные на подрабатываемых территориях, в зонах отвала ТЭЦ, в зонах карста, поврежденные по причине стихийных бедствий или пожара);
- самовольно возведенные и бесхозяйные объекты;
- строения, не прошедшие государственную регистрацию в установленном порядке.

Необходимо отметить, что помимо оценочных вопросов залог затрагивает значительную область правового поля. Поэтому, прежде чем рассматривать круг вопросов, лежащих в плоскости оценки рыночной стоимости объектов недвижимости с целью залога, целесообразно определить границы правового поля.

Основными нормативными документами, регламентирующими залог объектов недвижимости, являются:

- Гражданский кодекс Республики Казахстан, Часть первая;
- Земельный кодекс Республики Казахстан [4];
- Закон Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» [5];
- Закон Республики Казахстан «Об ипотеке недвижимого имущества» [6];
- иные законодательно-нормативные документы.

В соответствии с действующими нормами законодательства (закон «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 10.01. 2018 года № 133-

VI (с изменениями по состоянию на 05.10.2018 г.) применительно к целям кредитования проведение оценки объектов оценки является обязательным в следующих случаях:

– вовлечение в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Республике Казахстан, субъектам Республики Казахстан, либо региональным образованиям, в том числе при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Республике Казахстан, субъектам Республики Казахстан или региональным образованиям, в качестве предмета залога;

– при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Республике Казахстан, субъектам Республики Казахстан или региональным образованиям;

– при передаче объектов оценки, принадлежащих Республики Казахстан, субъектам Республики Казахстан или региональным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки [6].

Следует иметь в виду, что Договор залога объекта недвижимости вступает в силу с момента его регистрации в территориальном подразделении Республиканской регистрационной палаты. Договор, не прошедший государственную регистрацию, является недействительным.

Одновременно с залогом объекта недвижимости оформляется залог прав пользования (собственность, в том числе долевая, хозяйственное ведение или аренда) земельным участком, который обеспечивает функционирование здания в том случае, если данные права принадлежат собственнику здания.

Закон Республики Казахстан «Об ипотеке недвижимого имущества» указывает на земельные участки, которые могут быть предметом залога (ипотеки):

1. по договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки постольку, поскольку соответствующие земли на основании Земельного Кодекса Республики Казахстан не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

1.1 если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка;

2 при общей долевой или совместной собственности на земельные участки ипотека может быть установлена только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, выделенный

в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности [6].

Данным законом определены земельные участки, не подлежащие ипотеке:

– ипотека земель, находящихся в государственной собственности не допускается;

– не допускается ипотека части земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Республики Казахстан и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.

Действующая судебная практика указывает на возможность залога объекта недвижимости без одновременного залога земельного участка «... когда залогодатель не является собственником или арендатором земельного участка, он вправе заложить только здание (сооружение). Такой договор не является недействительным» [6].

В данном случае необходимо документальное подтверждение отсутствия таких прав у собственника здания. Подобным подтверждением может являться выписка из ЦОНа либо (при отсутствии сведений ЦОНа) справка из земельного органа. При залоге помещений обязательен залог прав землепользования в том случае, если у владельца помещения оформлены такие права.

Список использованной литературы

1 Гражданский кодекс Республики Казахстан, Часть первая от 01.07.1999года, № 409 – I (с изменениями и дополнениями по состоянию на 03.07.2020 года)

2 Оценка недвижимости. Под редакцией Грязновой А. Г., Федотовой М. А. – М. : Финансы и статистика, 2018. – С. 492.

3 Международные Стандарты Оценки: Стандарт 4 «Оценка ссудного обеспечения, залога и обеспечения долговых обязательств», 24.03.1994года.

4 Земельный кодекс Республики Казахстан от 20.06. 2003 года № 442-II (с изменениями и дополнениями по состоянию на 30.09.2020 года)

5 Закон Республики Казахстан от 26 июля 2007 года № 310-III «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 15.11.2020 г.

6 Закон Республики Казахстан «Об ипотеке недвижимого имущества» от 23.12.1995 года, № 2723 (с изменениями и дополнениями по состоянию на 03.07.2020 года)

References

1 Grazhdanskiy kodeks Respubliki Kazaxstan, Chast` pervaya ot 01.07.1999goda, № 409 – I (s izmeneniyami i dopolneniyami po sostoyaniyu na 03.07.2020 goda)

2 Ocenka nedvizhimosti. Pod redakciej Gryaznovoij A. G., Fedotovoij M. A. – Moscow : Finansy` i statistika, 2018. – P. 492.

3 Mezhdunarodny`e Standarty` Ocenki: Standart 4 «Ocenka ssudnogo obespecheniya, zaloga i obespecheniya dolgovy`x obyazatel`stv», 24.03.1994goda.

4 Zemel`ny`j kodeks Respubliki Kazaxstan ot 20.06. 2003 goda № 442-II (s izmeneniyami i dopolneniyami po sostoyaniyu na 30.09.2020 goda)

5 Zakon Respubliki Kazaxstan ot 26 iyulya 2007 goda № 310-III «O gosudarstvennoj registracii prav na nedvizhimoe imushhestvo» (s izmeneniyami i dopolneniyami po sostoyaniyu na 15.11.2020 g.

6 Zakon Respubliki Kazaxstan «Ob ipoteke nedvizhimogo imushhestva» ot 23.12.1995 goda, № 2723 (s izmeneniyami i dopolneniyami po sostoyaniyu na 03.07.2020 goda)

Материал поступил в реакцию 21.09.20.

М. Б. Султанбеков

Жылжымайтын мүлікті бағалау – жабу механизмiнiң маңызды элементi

Торайгыров университетi,
Қазақстан Республикасы, Павлодар қ.
Материал 21.09.20 баспаға түсті.

M. B. Sultanbekov

Assessment of collateral real estate is the most important element of collateral mechanism

Toraighyrov University,
Republic of Kazakhstan, Pavlodar.
Material received on 21.09.20.

Бұл мақалада кепiлдiкке қойылған жылжымайтын мүлікті бағалау және коммерциялық банктердiң несиелiк тәуекелдерiн

минимизациялау мақсатында оның жеке блоктарының даму бағыттарын анықтау аспектісінде кепілдік механизмінің мәні туралы теориялық және әдістемелік тұжырымдамаларға кейбір түсініктемелер ұсынылады. Ғылыми жаңалықты қамтитын негізгі нәтижелер келесі бағыттар бойынша алынды. 1. Кепілді экономикалық категория ретінде авторлық интерпретациялау ұсынылады, оның ерекшелігі субъектілер арасындағы қатынастардың қаржылық сипатында, қатынастар объектісінің сипатында және оның несиелік қатынастар саласындағы ролінде (негізгі «несие» категориясына қатысты қосымша және қауіпсіздік сипаты). 2. Кепілзат нысандары мен түрлерін жүйелеу ұсынылады; форманың «кез-келген мазмұнның сыртқы көрінісі» ретінде анықтамасынан шығатын болсақ, ақшалай (форма шеңберінде келесі түрлер ажыратылады: несие беретін банктегі депозиттер кепілі және қолма-қол қымбат бағалы металдар кепілі) және кепілдің тауарлық нысаны, ол келесі кепіл түрлеріне сәйкес келеді құндылықтар, бағалы қағаздар, ипотека, жылжымалы мүлік). Кепілзаттың әр түрлі формалары кепілдік механизмінің құраушы элементтерінің жұмыс істеу ерекшеліктерін кепілдің әртүрлі түрлеріне қатысты анықтайды. 3. Кепіл механизмін кепіл туралы келісімді дайындау, жасау және орындау процесі ретінде анықтау негізінде кепілдің жұмыс істеу механизмі жан-жақты ашылады, оның ішінде негізгі (пәні, объектісі, принциптері), ұйымдастырушылық (кепіл саясаты, кепілге берілген заттарды бағалау, мониторинг) және нормативтік (құқықтық және нормативтік қолдау) блоктар. 4. Кепілдік жылжымайтын мүлікті бағалаудың ұсынылған экономикалық және статистикалық әдістері, оның қолданылуы банктің кепілмен қамтамасыз етілуін ішкі бағалауын нарықтағы нақты сату бағасына жеткізеді.

Кілтті сөздер: жылжымайтын мүлік, кепіл, коммерциялық банктер, несие, депозит

This article proposes some clarifications of the theoretical and methodological concepts of the essence of the collateral mechanism in the aspect of evaluating collateralized real estate and determining the development directions of its individual blocks in order to minimize the credit risks of commercial banks. The main results, containing scientific novelty, were obtained in the following areas. 1. The author's interpretation of collateral as an economic category is proposed, the specificity of which

lies in the financial nature of relations between subjects, the nature of the object of relations and its role in the sphere of credit relations (additional and security character in relation to the basic category «credit»). 2. *The systematization of forms and types of collateral is proposed; proceeding from the definition of the form as «the external expression of any content», the monetary (within the framework of the form, the following types are distinguished: pledge of deposits in a lending bank and pledge of precious metals in cash) and the commodity form of pledge, which corresponds to the following types of pledge (commodity valuables, securities, mortgages, movable property). Various forms of collateral determine the specifics of the functioning of the constituent elements of the collateral mechanism in relation to different types of collateral.* 3. *Based on the definition of the pledge mechanism as the process of preparation, conclusion and execution of the pledge agreement, the mechanism of the pledge functioning is comprehensively disclosed, including the fundamental (subject, object, principles), organizational (pledge policy, assessment of pledged items, monitoring) and regulatory (legal and regulatory support) blocks.* 4. *The proposed economic and statistical methods for evaluating mortgaged real estate, the use of which will bring the internal evaluation of the collateral by the bank to the real selling price on the market.*

Keywords: real estate, pledge, commercial banks, credit, deposit.

Теруге 21.09.2020 ж. жіберілді. Басуға 05.10.2020 ж. қол қойылды.
Электронды баспа
2,49 Мб RAM
Шартты баспа табағы 11,5
Таралымы 300 дана. Бағасы келісім бойынша.
Компьютерде беттеген З. С. Исакова
Корректор: А. Р. Омарова
Тапсырыс № 3730

Сдано в набор 21.09.2020 г. Подписано в печать 05.10.2020 г.
Электронное издание
2,49 Мб RAM
Усл.п.л 11,5. Тираж 300 экз. Цена договорная.
Компьютерная верстка З. С. Исакова
Корректор: А. Р. Омарова
Заказ № 3730

«Toraighyrov University» баспасынан басылып шығарылған
Торайғыров университеті
140008, Павлодар қ., Ломов к., 64, 137 каб.

«Toraighyrov University» баспасы
Торайғыров университеті
140008, Павлодар қ., Ломов к., 64, 137 каб.
8 (7182) 67-36-69
e-mail: kereku@tou.edu.kz
www.vestnik.tou.edu.kz