



НАЦІОНАЛЬНИЙ БАНК УКРАЇНИ

вул. Інститутська, 9, м. Київ, 01601, Україна
телефон: 0-800-505-240
факс +380 (44) 230-20-33, 253-77-50
e-mail: nbu@bank.gov.ua Код ЄДРПОУ 00032106

NATIONAL BANK OF UKRAINE

9, Instytutska St., Kyiv, 01601, Ukraine
phone: 0-800-505-240
fax +380 (44) 230-20-33, 253-77-50,
e-mail: nbu@bank.gov.ua

Незалежна асоціація банків
України
Асоціація українських банків
Банки України

Роз'яснення щодо впровадження
змін до Положення № 64

Національний банк України за результатами розгляду листів банківської спільноти щодо застосування вимог Положення про організацію системи управління ризиками в банках України та банківських групах, затвердженого постановою Правління Національного банку України від 11.06.2018 № 64 (далі – Положення № 64), в частині контролю за оцінкою майна, повідомляє таке.

1. Щодо термінів впровадження норми стосовно заміни (ротації) оцінювача

Постановою Правління Національного банку України “Про внесення змін до деяких нормативно-правових актів Національного банку України” від 29.12.2020 № 172, якою, зокрема внесено зміни до Положення № 64, встановлено, що контроль за оцінкою майна передбачає здійснення контролю за заміною (ротацією) оцінювача після двох послідовних оцінок ним одного і того самого майна.

Зазначена постанова набрала чинності з дня, наступного за днем її офіційного опублікування, тобто з 31.12.2020.

Отже, банк має забезпечити заміну (ротацію) оцінювача після двох послідовних оцінок ним одного і того самого майна з урахуванням кількості оцінок, проведених після 31.12.2020.

2. Щодо оцінювачів майна, контроль за заміною (ротацією) яких має здійснювати банк

Відповідно до підпункту 2 пункту 177 глави 21 розділу II Положення № 64 контроль за оцінкою майна передбачає здійснення контролю за заміною



ДОКУМЕНТ СЕДНБУ АСКОД
Підписувач [Іваненко Наталія Вікторівна](#)
Сертифікат [3122842E6867E65404000000C1020000B8210000](#)
Дійсний до: 08.01.2022 17:38:06

Національний банк України



P/22-0006/23306
від 19.03.2021 11:11

(ротацією) оцінювача після двох послідовних оцінок ним одного і того самого майна.

Виходячи з комплексного аналізу норм глави 21 розділу II Положення № 64, зокрема підпункту 1 пункту 177, пункту 178, підпункту 3 пункту 180² оцінювачами майна у розумінні цього Положення є як суб'єкт оціночної діяльності – зовнішній оцінювач, так і працівник банку, який має кваліфікаційне свідоцтво оцінювача – внутрішній оцінювач.

Отже, контроль за оцінкою майна передбачає здійснення контролю за заміною (ротацією) як зовнішнього, так і внутрішнього оцінювача майна.

Заміна виконавця оцінки (оцінювача) у складі зовнішнього оцінювача (суб'єкта оціночної діяльності) не вважається ротацією зовнішнього оцінювача.

3. Щодо прийнятності забезпечення під час розрахунку розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями

Відповідно до пункту 7 розділу I Положення № 351¹ банк розробляє внутрішньобанківські положення, що забезпечують своєчасну та адекватну оцінку розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями, з урахуванням законодавства України, у тому числі нормативно-правових актів Національного банку.

Визначений у додатку 1 до Положення № 351 перелік методик та процедур, які мають бути передбачені внутрішньобанківськими положеннями щодо визначення розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями, містить, зокрема порядки та процедури щодо роботи банку із заставою.

Таким чином, забезпечення дотримання банком вимог Положення № 64 щодо заміни (ротації) оцінювача матиме вплив на дотримання банком принципів прийнятності забезпечення за кредитними операціями, зокрема принципу справедливої оцінки, визначених пунктом 107 розділу X Положення № 351.

4.Щодо здійснення бек-тестування вартості майна

Відповідно до підпункту 4 пункту 177 глави 21 розділу II Положення № 64 контроль за оцінкою майна передбачає здійснення бек-тестування вартості майна (порівняння вартості кожного проданого майна з вартістю його останньої оцінки після кожного такого продажу).

При цьому, пунктом 176 глави 21 розділу I Положення № 64 визначено, що майном, щодо якого банк забезпечує контроль за оцінкою, є майно, яке банк отримав/має намір отримати в заставу, майно, яке банк набув/має намір набути у власність у рахунок погашення заборгованості боржника/контрагента.

¹ Положення про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями, затверджене постановою Правління Національного банку України від 30.06.2016 № 351 (зі змінами).



Враховуючи зазначене, банк здійснює бек-тестування вартості проданого майна, що було отримано в заставу, та на яке, з метою погашення заборгованості боржника/контрагента, було звернено стягнення у будь-який спосіб, передбачений договором або законодавством, у тому числі шляхом набуття у власність банку.

5. Щодо розрахунку допустимого розміру відхилення вартості майна, визначеної зовнішнім або внутрішнім оцінювачем, від вартості, визначеної за результатами проведення верифікації вартості такого майна

Виходячи з норми пункту 180³ глави 21 розділу II Положенням № 64, банк у внутрішньобанківських документах щодо верифікації вартості майна самостійно визначає допустимий розмір відхилення вартості майна, визначеної зовнішнім або внутрішнім оцінювачем, від вартості, визначеної за результатами проведення верифікації.

6. Щодо відображення в обліку зміни вартості застави у разі, якщо під час проведення переоцінки її вартість є відмінною від тієї, що відображена в обліку

Положення № 64 не встановлює вимог щодо порядку відображення в бухгалтерському обліку операцій банків. Вимоги щодо відображення в бухгалтерському обліку операцій банків із фінансовими інструментами визначені в Інструкції з бухгалтерського обліку операцій із фінансовими інструментами в банках України, затвердженій постановою Правління Національного банку України від 21.02.2018 № 14. Так, пунктом 211 розділу XXXIII зазначеної Інструкції встановлено, що банк відображає в бухгалтерському обліку забезпечення за кредитом у вигляді отриманої застави за справедливою вартістю.

7.Щодо майна, вартість якого потребує верифікації

Відповідно до пункту 178 глави 21 розділу II Положення № 64 банк здійснює верифікацію вартості майна, визначеної під час здійснення оцінки майна як зовнішнім, так і внутрішнім оцінювачем.

8.Щодо осіб, які мають право здійснювати верифікацію вартості майна

Відповідно до підпункту 5¹ пункту 37 глави 7 розділу I Положення № 64 функцію щодо здійснення верифікації вартості майна покладено на підрозділ з управління ризиками.

Згідно з пунктом 180⁵ глави 21 розділу II Положення № 64 верифікація вартості майна здійснюється внутрішнім оцінювачем, який має кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, зі складанням висновку про результати такої верифікації (верифікаційного висновку).



ДОКУМЕНТ СЕДНБУ АСКОД

Підписувач Іваненко Наталія Вікторівна

Сертифікат 3122842E6867E65404000000C1020000B8210000

Дійсний до:08.01.2022 17:38:06

Національний банк України



P/22-0006/23306

від 19.03.2021 11:11

Виходячи з норми пункту 180⁵ глави 21 розділу II Положенням № 64 оцінка/переоцінка майна може здійснюватися в банку на другій лінії захисту. Банк самостійно визначає структуру підрозділу з управління ризиками, забезпечуючи дотримання принципів, визначених пунктом 10 глави 2 розділу I Положення № 64.

Якщо оцінка/переоцінка майна здійснюється в банку підрозділом з управління ризиками, то, відповідно до 180⁵ глави 21 розділу II Положення № 64, верифікація вартості майна має здійснюватися іншим працівником цього підрозділу ніж той, який здійснював оцінку/переоцінку такого майна. Працівник підрозділу з управління ризиками може здійснювати верифікацію вартості майна, якщо оцінку/переоцінку такого майна здійснював його безпосередній керівник за умови дотримання політики банку щодо запобігання конфліктам інтересів, уключаючи процедуру забезпечення дотримання норм щодо упровадження такої політики.

9. Щодо можливості/неможливості вважати рецензію на звіт, виконану іншим зовнішнім оцінювачем ніж той, що проводив оцінку майна, документом, що замінює верифікаційний висновок

Відповідно до пункту 180⁵ глави 21 розділу II Положення № 64 верифікація вартості майна здійснюється виключно внутрішнім оцінювачем, який має кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, зі складанням висновку про результати такої верифікації (верифікаційного висновку).

Таким чином, рецензію на звіт про оцінку майна не можна вважати документом, що замінює верифікаційний висновок.

10. Щодо проведення моніторингу майна (перевірки наявності та стану майна) під час здійснення верифікації вартості майна

Вимоги щодо перевірки наявності та стану майна, а також періодичності проведення такої перевірки встановлені Положенням № 351.

Положенням № 64 не вимагається додаткової перевірки наявності та стану майна під час здійснення верифікації вартості майна.

11. Щодо методу суцільної верифікації вартості майна

Відповідно до пункту 180 глави 21 розділу II Положення № 64 метод суцільної верифікації вартості майна передбачає здійснення верифікації вартості майна до моменту видачі кредиту та після кожної переоцінки такого майна. Цей метод банк застосовує до майна, отриманого в заставу, якщо:

борг за кредитом становить більше 1% від загального обсягу кредитного портфеля банку, розрахованого станом на перше число місяця, у якому надається кредит або здійснюється переоцінка майна. Банк може встановити менший



ДОКУМЕНТ СЕДНБУ АСКОД

Підписувач [Іваненко Наталія Вікторівна](#)

Сертифікат [3122842E6867E65404000000C1020000B8210000](#)

Дійсний до: 08.01.2022 17:38:06

Національний банк України



P/22-0006/23306

від 19.03.2021 11:11

граничний розмір боргу за кредитом для застосування методу суцільної верифікації;

за результатами автоматичної верифікації відхилення перевищило допустимий рівень, визначений банком.

При цьому Положенням № 64 не встановлені граничні терміни здійснення верифікації вартості майна після кожної переоцінки.

Банк у внутрішньобанківських документах має встановити терміни здійснення верифікації вартості майна, які забезпечать ефективне управління ризиками та застосування своєчасних заходів щодо управління ними з огляду на ризики, на які він може наражатись у разі недостатності коштів для погашення боргу за кредитом за рахунок реалізації/звернення стягнення на майно.

12. Щодо визначення процедур верифікації вартості майна

Відповідно до пункту 180³ глави 21 розділу II Положення № 64 банк розробляє внутрішньобанківські документи щодо верифікації вартості майна, що містять, зокрема оціночні процедури верифікації вартості майна.

Такі процедури банк визначає залежно від виду майна, наявності вхідної інформації щодо майна, виду документу, який аналізується (звіт про оцінку майна/внутрішній звіт банку про оцінку майна) тощо.

13. Щодо оцінювача, який має право здійснювати верифікацію вартості майна у вигляді земельної ділянки

Згідно з підпунктом 5¹ пункту 3 глави 1 розділу I Положення № 64 верифікація вартості майна передбачає перевірку достовірності ринкової (справедливої) вартості майна, визначеної оцінювачем під час здійснення ним оцінки майна.

Пунктом 180⁵ глави 21 розділу II Положення № 64 зазначено, що верифікація вартості майна здійснюється внутрішнім оцінювачем, який має кваліфікаційне свідоцтво оцінювача.

Відповідно до Положення про порядок видачі сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 14.03.2002 № 479, кваліфікаційні свідоцтва видаються за напрямками та спеціалізаціями у межах таких напрямів, серед яких напрям 1 “Оцінка об'єктів у матеріальній формі”, спеціалізація 1.1 “Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них”.

Таким чином, внутрішній оцінювач, який має кваліфікаційне свідоцтво оцінювача за спеціалізацією 1.1 має право здійснювати верифікацію вартості майна у вигляді земельної ділянки.



ДОКУМЕНТ СЕДНБУ АСКОД

Підписувач Іваненко Наталія Вікторівна

Сертифікат 3122842E6867E65404000000C1020000B8210000

Дійсний до: 08.01.2022 17:38:06

Національний банк України



P/22-0006/23306

від 19.03.2021 11:11

14. Щодо визначення Національним банком України суб'єктів, власників зовнішніх баз статистичних даних, які банк може використовувати під час здійснення автоматичної верифікації вартості майна для оцінки однорідних груп майна

Відповідно до статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Статтею 15 Закону України “Про захист економічної конкуренції” передбачено, що антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю є прийняття будь-яких актів (рішень, наказів, розпоряджень, постанов тощо), надання письмових чи усних вказівок, укладення угод або будь-які інші дії чи бездіяльність органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю (колегіального органу чи посадової особи), які призвели або можуть призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції. Антиконкурентними діями органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю, зокрема, визнається надання окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання пільг чи інших переваг, які ставлять їх у привілейоване становище стосовно конкурентів, що призводить або може призвести до недопущення, усунення, обмеження чи спотворення конкуренції.

Враховуючи зазначене, визначення Національним банком України суб'єктів - власників зовнішніх баз статистичних даних, які банк може використовувати під час здійснення автоматичної верифікації вартості майна, є порушенням законодавства України.

15. Щодо критеріїв зовнішніх баз статистичних даних, які банк має право використовувати під час здійснення автоматичної верифікації вартості майна для оцінки однорідних груп майна

Відповідно до пункту 179 глави 21 розділу II Положення № 64 критеріями щодо зовнішніх баз статистичних даних, які банк має право використовувати під час здійснення автоматичної верифікації вартості майна для оцінки однорідних груп майна, є:

наявність у банку обґрунтованого судження щодо того, що статистичні дані в базах є достатніми для верифікації ринкової вартості однорідних груп майна; бази статистичних даних регулярно оновлюються та доступні для постійного використання банком.



ДОКУМЕНТ СЕДНБУ АСКОД

Підписувач Іваненко Наталія Вікторівна

Сертифікат 3122842E6867E65404000000C1020000B8210000

Дійсний до: 08.01.2022 17:38:06

Національний банк України



P/22-0006/23306

від 19.03.2021 11:11

Директор Департаменту методології
регулювання діяльності банків

Наталія ІВАНЕНКО

Світлана Бережна
Svitlana.Berezhna@bank.gov.ua



ДОКУМЕНТ СЕДНБУ АСКОД

Підписувач Іваненко Наталія Вікторівна

Сертифікат 3122842E6867E65404000000C1020000B8210000

Дійсний до:08.01.2022 17:38:06

Національний банк України



Р/22-0006/23306
від 19.03.2021 11:11