

**БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

12.01 – КР. 2270 “С” 2023.12.14. 034 ПЗ

**БАГЛЕЯ МИКИТИ ЄВГЕНІЙОВИЧА**

2024 р.

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

**Факультет аграрного менеджменту**

**ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ  
Завідувач кафедри адміністративного  
менеджменту та ЗЕД**

**Олена КОВТУН**

\_\_\_\_\_  
(підпис)

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2024 р.

**БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

**на тему**

**«Управління системою кредитного менеджменту комерційного банку»**

Спеціальність

**073 «Менеджмент»**

**Гарант освітньої програми  
д.е.н., професор**

**Віра БУТЕНКО**

\_\_\_\_\_  
(підпис)

**Керівник бакалаврської  
кваліфікаційної роботи  
к.е.н, доцент**

**Олексій КАЛІВОШКО**

\_\_\_\_\_  
(підпис)

**Виконав**

**Микита БАГЛЕЙ**

\_\_\_\_\_  
(підпис)

**КИЇВ – 2024**

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**  
Факультет аграрного менеджменту

**ЗАТВЕРДЖУЮ**  
**В.о. завідувача кафедри**  
**адміністративного менеджменту та ЗЕД**  
к.е.н., доц. \_\_\_\_\_ Олена КОВТУН  
(підпис)  
" \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2023 р.

**ЗАВДАННЯ**  
**на виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи студенту**  
**Баглею Микиті Євгенійовичу**

Спеціальність **073 «Менеджмент»**

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: **«Управління системою кредитного менеджменту комерційного банку»**  
затверджена наказом ректора НУБіП України від «14» грудня 2023 р. № 2270«С»

Термін подання завершеної роботи на кафедру \_\_\_\_\_ **2024.05.27**

Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: законодавчі акти, навчальна та наукова література, офіційні статистичні матеріали, звіти ТОВ «Хмільницьке», статистичні дані та публікації наукових установ \_\_\_\_\_

Перелік питань, які потрібно розробити:

1. **ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗАСТАВИ В СИСТЕМІ КРЕДИТНОГО МЕНЕДЖМЕНТУ КОМЕРЦІЙНОГО БАНКУ**
2. **АНАЛІЗ ЗАСТОСУВАННЯ ЗАСТАВИ В ПРАКТИЦІ КРЕДИТНОГО МЕНЕДЖМЕНТУ**
3. **ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗАСТАВНИХ ОПЕРАЦІЙ У КОМЕРЦІЙНОМУ БАНКУ**

Перелік графічних документів: таблиці, рисунки, схеми

Дата видачі завдання « 15 » \_\_\_\_\_ грудня \_\_\_\_\_ 2023 р.

Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи \_\_\_\_\_ Олексій КАЛІВОШКО

Завдання прийняв до виконання \_\_\_\_\_ Микита БАГЛЕЙ

## ЗМІСТ

ЗМІСТ	4
ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗАСТАВИ В СИСТЕМІ КРЕДИТНОГО МЕНЕДЖМЕНТУ КОМЕРЦІЙНОГО БАНКУ	8
1.1 Поняття та сутність застави як фінансового інструменту	8
1.2 Види та класифікація застави в банківській діяльності	11
1.3 Методика оцінки вартості заставного майна	15
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ЗАСТОСУВАННЯ ЗАСТАВИ В ПРАКТИЦІ КРЕДИТНОГО МЕНЕДЖМЕНТУ	20
2.1 Процедури оформлення та контролю заставних операцій	20
2.2 Аналіз ризиків, пов'язаних із заставними операціями	30
2.3 Аналіз проблем та ризиків у заставних операціях	34
РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗАСТАВНИХ ОПЕРАЦІЙ У КОМЕРЦІЙНОМУ БАНКУ	41
3.1 Використання сучасних технологій для управління заставними активами	41
3.2 Оптимізація процесу моніторингу застави	48
3.3 Перспективи розвитку інституту застави в банківській системі України	53
ВИСНОВКИ	61
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	67

## ВСТУП

**Актуальність теми** Система заставних операцій є невід'ємною складовою сучасного кредитного менеджменту комерційних банків. Вона забезпечує надійний механізм захисту інтересів кредиторів, знижуючи ризики невиконання зобов'язань з боку позичальників. В умовах економічної нестабільності та високих кредитних ризиків особлива увага приділяється забезпеченню ефективного функціонування системи заставних операцій, що робить тему дослідження надзвичайно актуальною.

Розвиток заставних операцій в Україні проходить у контексті постійних змін законодавства, що регулює кредитні відносини. Це вимагає від банківських установ постійного вдосконалення своїх методів роботи, впровадження сучасних технологій та адаптації до нових умов ринку. Аналіз та порівняння національної практики із міжнародними стандартами дозволяє виявити ефективні моделі та інструменти управління заставними операціями.

Значення заставних операцій для забезпечення фінансової стійкості банків важко переоцінити. Вони не лише знижують кредитні ризики, але й підвищують ліквідність банківських активів, що є важливим фактором для стабільного функціонування банківської системи в цілому. В умовах глобалізації фінансових ринків інтеграція передових міжнародних практик є ключовою для підвищення конкурентоспроможності національних банків.

Окрім технічних та регуляторних аспектів, розвиток заставних операцій має велике соціально-економічне значення. Доступність кредитних ресурсів для малого та середнього бізнесу, а також для фізичних осіб, безпосередньо залежить від ефективності заставних механізмів. Це, у свою чергу, сприяє економічному зростанню та розвитку підприємницької діяльності.

З огляду на важливість цієї теми, дослідження заставних операцій у контексті кредитного менеджменту банків має як теоретичне, так і практичне значення. Воно дозволяє глибше зрозуміти механізми функціонування банківських установ, їх взаємодію з економічним середовищем, а також

розробити рекомендації щодо вдосконалення національної системи заставних операцій.

Таким чином, актуальність дослідження заставних операцій визначається не лише їх важливістю для забезпечення фінансової стійкості банків, але й їх роллю у розвитку економіки в цілому. Впровадження ефективних методів управління заставними операціями є необхідним кроком для підвищення надійності та стабільності банківської системи України.

### **Мета і завдання дослідження**

Метою дослідження є вивчення та аналіз заставних операцій як інструменту системи кредитного менеджменту комерційних банків України, визначення їх ефективності та розробка рекомендацій щодо вдосконалення цих операцій.

### **Завдання дослідження включають:**

- аналіз теоретичних аспектів заставних операцій у банківській системі;
- вивчення нормативно-правової бази, що регулює заставні операції в Україні;
- порівняльний аналіз практики заставних операцій в Україні та інших країнах;
- виявлення основних проблем та ризиків, пов'язаних із заставними операціями;
- розробка рекомендацій щодо підвищення ефективності заставних операцій.

**Об'єкт дослідження:** система кредитного менеджменту комерційних банків України.

**Предмет дослідження:** заставні операції як інструмент системи кредитного менеджменту комерційних банків.

**Методи дослідження.** В процесі написання курсової роботи була використана система загальнонаукових та спеціальних емпіричних і теоретичних методів дослідження. Також використовувалися такі емпіричні методи, як, опис, порівняння та узагальнення.

**Практичне значення роботи** полягає у розробці рекомендацій для банківських установ щодо вдосконалення процесів управління заставними операціями, що сприятиме зниженню кредитних ризиків, підвищенню ліквідності активів та зміцненню фінансової стійкості банків.

**Теоретичне значення роботи** полягає у систематизації та узагальненні знань про заставні операції в банківській системі, визначенні їх ролі та місця у системі кредитного менеджменту, а також у виявленні закономірностей та тенденцій розвитку цих операцій.

**Гіпотеза дослідження** полягає у припущенні, що вдосконалення системи заставних операцій через інтеграцію міжнародного досвіду та впровадження сучасних технологій сприятиме підвищенню ефективності кредитного менеджменту комерційних банків України.

**Новизна роботи** полягає у виявленні сучасних тенденцій розвитку заставних операцій, проведенні порівняльного аналізу національної практики із міжнародними стандартами, а також у розробці нових підходів до управління ризиками, пов'язаними із заставними операціями.

## **РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗАСТАВИ В СИСТЕМІ КРЕДИТНОГО МЕНЕДЖМЕНТУ КОМЕРЦІЙНОГО БАНКУ**

### **1.1 Поняття та сутність застави як фінансового інструменту**

Застава є одним із найбільш широко використовуваних фінансових інструментів у системі кредитного менеджменту комерційних банків. Її основна функція полягає у забезпеченні виконання зобов'язань позичальника перед кредитором. Як зазначає Т.М. Болгар, "застава - це спосіб забезпечення зобов'язання, при якому кредитор (заставодержатель) має право в разі невиконання боржником (заставадавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення з вартості заставленого майна переважно перед іншими кредиторами" [1, с. 25].

Сутність застави розкривається через її правову природу. За своєю юридичною характеристикою, застава є речовим правом на чуже майно, що забезпечує вимоги кредитора. Заставне право виникає на підставі договору, закону або рішення суду [2, с. 117]. При цьому, предметом застави може бути будь-яке майно (зокрема, річ, цінні папери, майнові права), що може бути відчужене заставодавцем і на яке може бути звернене стягнення [3, с. 83].

Економічна роль застави полягає у стимулюванні боржника до належного виконання своїх зобов'язань. Так, О.І. Лаврушин підкреслює, що "застава є одним із дієвих стимулів до виконання боржником своїх зобов'язань, оскільки у разі невиконання зобов'язання він може втратити право власності на майно" [4, с. 205]. Водночас, для кредитора застава виступає як вторинне джерело погашення кредиту у випадку неплатоспроможності позичальника.

З фінансової точки зору, застава є інструментом управління кредитним ризиком банку. Прийняття застави дозволяє банку знизити ризик неповернення кредиту та потенційні збитки у разі дефолту позичальника. За рахунок реалізації заставного майна банк може компенсувати втрати за кредитом [5, с. 92]. Отже, наявність ліквідної застави є важливим фактором при ухваленні рішення про



надання кредиту та визначенні його параметрів (суми, процентної ставки, строку).

В системі кредитного менеджменту банку застава виконує ряд важливих функцій:

Забезпечувальна - полягає у наданні кредитору додаткових гарантій повернення кредиту;

Стимулююча - спонукає позичальника до належного виконання кредитних зобов'язань під загрозою втрати заставленого майна;

Компенсаційна - дозволяє відшкодувати витрати кредитора у разі порушення боржником своїх зобов'язань;

Контрольна - дає можливість банку контролювати стан заставленого майна протягом дії кредитного договору [6, с. 131].

Важливим аспектом застави є її оцінка. Від правильності визначення вартості заставного майна залежить рівень захищеності інтересів кредитора. Як правило, оцінка предмета застави здійснюється за ринковою вартістю із застосуванням дисконту (знижки) для урахування ризиків, пов'язаних з реалізацією майна [7, с. 39]. Розмір дисконту залежить від виду майна, його ліквідності, волатильності цін тощо.

З точки зору бухгалтерського обліку, застава відображається на позабалансових рахунках банку. Облік застави ведеться за кожним окремим кредитним договором із зазначенням детальної інформації про предмет застави, його вартість, місцезнаходження, стан тощо [8, с. 205]. Це дозволяє банку контролювати наявність та якість заставного портфеля, своєчасно виявляти проблемні активи.

Ефективність застави як інструменту кредитного менеджменту залежить від якості її правового оформлення. Договір застави повинен чітко визначати предмет застави, його вартість, права та обов'язки сторін, порядок звернення стягнення тощо. Важливо, щоб договір застави був укладений з дотриманням усіх вимог законодавства та забезпечував належний захист інтересів кредитора [9, с. 58].

Застава є одним із найбільш широко використовуваних фінансових інструментів у системі кредитного менеджменту комерційних банків. Її основна функція полягає у забезпеченні виконання зобов'язань позичальника перед кредитором. Як зазначає Т.М. Болгар, "застанва - це спосіб забезпечення зобов'язання, при якому кредитор (застанводержатель) має право в разі невиконання боржником (застанподавцем) зобов'язання, забезпеченого застанвою, одержати задоволення з вартості застанвленого майна переважно перед іншими кредиторами" [1, с. 25].

Важливим аспектом застави є її оцінка. Від правильності визначення вартості заставного майна залежить рівень захищеності інтересів кредитора. Як правило, оцінка предмета застави здійснюється за ринковою вартістю із застосуванням дисконту (знижки) для урахування ризиків, пов'язаних з реалізацією майна [7, с. 39]. Розмір дисконту залежить від виду майна, його ліквідності, волатильності цін тощо.

Слід зазначити, що застанва не є абсолютною гарантією повернення кредиту. Існують ризики, пов'язані зі зниженням вартості або втратою предмета застави, неможливістю його реалізації тощо. Тому банки, як правило, використовують застанву у поєднанні з іншими інструментами зниження кредитного ризику, такими як страхування, гарантії, поручительство [10, с. 71]. Комплексний підхід до забезпечення кредитів дозволяє підвищити надійність кредитного портфеля банку.

Таким чином, застанва є важливим елементом системи кредитного менеджменту комерційного банку. Вона виконує функції забезпечення, стимулювання, компенсації та контролю кредитних операцій. Ефективне використання застави дозволяє банку мінімізувати кредитні ризики та збитки у разі неплатоспроможності позичальника. Водночас, застанва потребує правильної оцінки, оформлення та моніторингу з боку банку для забезпечення її надійності як інструменту захисту інтересів кредитора.

## 1.2 Види та класифікація застави в банківській діяльності

Застава є одним із найбільш поширених видів забезпечення виконання зобов'язань у банківській практиці. Різноманітність форм та видів застави дозволяє банкам ефективно управляти кредитними ризиками та враховувати особливості кожного позичальника. В науковій літературі та нормативно-правових актах існують різні підходи до класифікації застави за різними критеріями.

Одним з основних критеріїв класифікації застави є вид заставленого майна. За цією ознакою виділяють такі види застави:

1. Застава рухомого майна (застава транспортних засобів, обладнання, товарів в обороті тощо);
2. Застава нерухомого майна (іпотека житлової та нежитлової нерухомості, земельних ділянок);
3. Застава майнових прав (застава прав вимоги за договорами, прав інтелектуальної власності тощо);
4. Застава цінних паперів (застава акцій, облігацій, векселів тощо).

Залежно від способу передачі предмета застави розрізняють заставу з передачею майна у володіння заставодержателя (тверда застава) та заставу без передачі майна у володіння заставодержателя (застава з утриманням майна у заставодавця). При твердій заставі предмет застави передається у фізичне володіння кредитора, що підвищує рівень його контролю над майном. При заставі з утриманням майна заставодавець зберігає право користування та розпорядження предметом застави, але з певними обмеженнями [23, с. 162].

За критерієм черговості задоволення вимог кредиторів виділяють першу заставу (перший кредитор має переважне право на задоволення своїх вимог за рахунок заставленого майна) та наступну заставу (наступні кредитори задовольняють свої вимоги після першого заставодержателя в порядку черговості виникнення права застави). Наявність декількох кредиторів за однією

заставою підвищує ризики для банку, тому, як правило, банки прагнуть отримати першу заставу.

Важливою класифікацією застави є її поділ за критерієм ліквідності предмета застави. Ліквідність застави визначає можливість її швидкої реалізації на ринку за ціною, близькою до оцінної вартості. За цим критерієм виділяють високоліквідну заставу (наприклад, депозити, дорогоцінні метали), середньоліквідну заставу (наприклад, нерухомість, автомобілі) та низьколіквідну заставу (наприклад, складське обладнання, товари в обороті).

Деякі автори виділяють також класифікацію застави за критерієм її зв'язку з забезпеченим зобов'язанням. За цією ознакою розрізняють акцесорну заставу (заставне право не може існувати окремо від основного зобов'язання і припиняється з його припиненням) та неакцесорну заставу (заставне право може існувати незалежно від долі основного зобов'язання). Прикладом неакцесорної застави є іпотека, оформлена за допомогою заставної (цінного паперу).

З точки зору оцінки предмета застави виділяють заставу з незалежною оцінкою (оцінка здійснюється професійним оцінювачем відповідно до вимог законодавства) та заставу з внутрішньою оцінкою (оцінку здійснює сам банк на основі власної методології). Незалежна оцінка застави є більш об'єктивною та надійною, але потребує додаткових витрат з боку позичальника [27, с. 142].

За критерієм регулярності моніторингу застави виділяють заставу з регулярним моніторингом (банк здійснює періодичний контроль наявності та стану предмета застави) та заставу без регулярного моніторингу (контроль застави здійснюється лише при виникненні проблемної заборгованості). Регулярний моніторинг застави дозволяє банку своєчасно виявляти ризики та вживати заходів для їх мінімізації.

Окремі автори виділяють також класифікацію застави за критерієм її економічного призначення. За цією ознакою розрізняють заставу як забезпечення кредиту (застава надається для зниження ризиків конкретної кредитної операції) та заставу як самостійний інструмент залучення фінансування (наприклад, застава цінних паперів при операціях РЕПО).

Різні види застави мають свої переваги та недоліки з точки зору банківського ризик-менеджменту. Наприклад, застава депозитів є найменш ризиковою, але й найменш прибутковою для банку. Застава товарів в обороті дозволяє позичальнику користуватися предметом застави у господарській діяльності, але потребує регулярного моніторингу з боку банку.

Окрім вищезазначених критеріїв класифікації застави, в банківській практиці також використовуються й інші підходи до систематизації заставного майна. Зокрема, за критерієм місцезнаходження предмета застави виділяють заставу майна, що знаходиться у заставодавця (з утриманням майна у заставодавця) та заставу майна, що знаходиться у заставодержателя (тверда застава). У першому випадку банк має менший контроль над предметом застави, але заставодавець може продовжувати використовувати майно у своїй господарській діяльності. У другому випадку банк несе додаткові витрати на зберігання та утримання заставленого майна, але має вищий рівень контролю над ним [32, с. 118].

Залежно від форми оформлення заставних відносин розрізняють публічну заставу (застава, що підлягає державній реєстрації у відповідних реєстрах - наприклад, іпотека нерухомості) та приватну заставу (застава, що не підлягає державній реєстрації - наприклад, застава товарів в обороті). Публічна застава забезпечує вищий рівень захисту прав заставодержателя, оскільки унеможлиблює відчуження предмета застави без його згоди. Приватна застава є більш гнучкою формою забезпечення, але потребує ретельнішого контролю з боку банку.

За критерієм зв'язку з кредитором виділяють заставу на користь банку-кредитора (застава надається безпосередньо банку, що видає кредит) та заставу на користь третьої особи (застава надається третій особі - наприклад, страховій компанії чи спеціалізованій фінансовій установі, яка потім надає гарантії банку-кредитору). Застава на користь третьої особи дозволяє диверсифікувати ризики банку та залучити до процесу кредитування додаткових учасників, але потребує чіткого врегулювання відносин між усіма сторонами.

Деякі дослідники також пропонують класифікувати заставу за критерієм її вартості відносно суми кредиту. За цією ознакою виділяють заставу з надлишковим забезпеченням (вартість застави суттєво перевищує суму кредиту) та заставу з недостатнім забезпеченням (вартість застави є меншою за суму кредиту). Застава з надлишковим забезпеченням мінімізує ризики банку, але обмежує можливості позичальника щодо залучення додаткового фінансування під той самий предмет застави. Застава з недостатнім забезпеченням, навпаки, збільшує ризики банку, але дозволяє позичальнику більш гнучко використовувати свої активи [35, с. 143].

Окремим видом застави, що набуває популярності у сучасній банківській практиці, є застава майбутнього майна або майнових прав. Наприклад, банк може прийняти в заставу майбутній урожай сільськогосподарських культур, майбутні надходження за договорами або майнові права на об'єкти незавершеного будівництва. Така застава дозволяє позичальнику залучати фінансування під перспективні проекти, але потребує детального аналізу ризиків з боку банку.

Також в останні роки активно розвивається застава нематеріальних активів - прав інтелектуальної власності, торгових марок, патентів тощо. Така застава має свою специфіку оцінки та моніторингу, але дозволяє інноваційним компаніям залучати фінансування під свої нематеріальні активи. Банки, що працюють з такими видами застави, повинні мати спеціальні компетенції з оцінки інтелектуальної власності та управління відповідними ризиками.

З розвитком цифрових технологій виникають також нові форми застави, засновані на використанні електронних реєстрів та смарт-контрактів. Наприклад, деякі банки експериментують з прийняттям в заставу криптовалют або токенизованих активів. Такі форми застави потребують спеціального правового регулювання та технологічної інфраструктури, але в перспективі можуть суттєво розширити можливості кредитування інноваційних проектів.

Окрім традиційної застави майна позичальника, банки також використовують різні форми гарантій та порук третіх осіб як додаткове забезпечення кредитів. Наприклад, банк може вимагати поруку власників бізнесу

за кредитами, що надаються юридичній особі. Або ж кредит може бути забезпечений гарантією іншого банку чи страхової компанії. Такі форми забезпечення не є заставою у класичному розумінні, але також виконують функцію мінімізації кредитних ризиків банку.

При класифікації застави важливо також враховувати особливості її правового режиму та оподаткування. Зокрема, застава нерухомого майна (іпотека) має спеціальний правовий режим, що регулюється окремим законом - Законом України "Про іпотеку". Застава транспортних засобів підлягає обов'язковій реєстрації в спеціальному реєстрі обтяжень рухомого майна. Застава цінних паперів регулюється законодавством про цінні папери та фондовий ринок. Відповідно, банки повинні враховувати ці особливості при оформленні та моніторингу застави [40, с. 129].

Таким чином, класифікація застави в банківській діяльності є багатоаспектною та враховує різні критерії - вид заставленого майна, спосіб передачі предмета застави, черговість задоволення вимог кредиторів, ліквідність застави, зв'язок із забезпеченим зобов'язанням, форму оформлення заставних відносин, вартість застави відносно суми кредиту тощо. Вибір оптимальної форми застави залежить від специфіки кредитної операції, фінансового стану позичальника, ризик-апетиту банку та інших факторів. Ефективне управління заставним портфелем потребує комплексного підходу, що враховує правові, економічні та організаційні аспекти застави як інструменту мінімізації кредитних ризиків.

### **1.3 Методика оцінки вартості заставного майна**

Методика оцінки застави - це сукупність принципів, методів та процедур, які використовуються банком для визначення вартості майна, що приймається в забезпечення кредитних операцій. Оцінка вартості заставного майна є ключовим елементом системи управління заставними операціями в комерційному банку. Від правильності визначення вартості застави залежить адекватність покриття

кредитних ризиків та потенційні збитки банку в разі дефолту позичальника. Тому банки приділяють значну увагу методиці оцінки заставного майна та залучають до цього процесу як власних фахівців, так і незалежних оцінювачів.

Основним принципом оцінки вартості застави є визначення її справедливої (ринкової) вартості. Справедлива вартість - це ціна, за якою може бути здійснений обмін активу або оплата зобов'язання в результаті операції між обізнаними, зацікавленими та незалежними сторонами. Для визначення справедливої вартості застави банки використовують різні методичні підходи залежно від виду заставленого майна.

Основні етапи оцінки застави:

1. Ідентифікація та огляд об'єкта застави

- збір інформації про правовий статус, технічні характеристики та стан об'єкта застави.
- аналіз правовстановлюючих документів та наявності обтяжень.
- фізичний огляд та фотофіксація об'єкта оцінки (за необхідності).

2. Аналіз ринку та вибір методів оцінки

- збір та аналіз інформації про ціни на аналогічні об'єкти на ринку.
- оцінка загальної кон'юнктури та тенденцій відповідного сегменту ринку.

- вибір найбільш прийнятних методичних підходів та методів оцінки вартості.

3. Розрахунок вартості об'єкта застави:

- застосування обраних методів оцінки (порівняльного, дохідного, витратного);
- проведення необхідних коригувань та узгодження отриманих результатів;
- визначення підсумкової ринкової вартості об'єкта застави.

4. Визначення ліквідаційної вартості застави:

- аналіз ліквідності об'єкта застави та можливостей його реалізації на ринку;



- розрахунок ліквідаційної вартості як очікуваної суми, яку можна отримати від продажу застави в обмежений термін.
- застосування знижувальних коефіцієнтів до ринкової вартості для врахування витрат та ризиків, пов'язаних зі стягненням та реалізацією застави.

#### 5. Підготовка звіту про оцінку:

- оформлення результатів оцінки у вигляді письмового звіту.
- опис об'єкта оцінки, методології та результатів розрахунків.
- зазначення всіх припущень, обмежень та застережень щодо використання результатів оцінки.
- надання звіту замовнику (банку) для прийняття кредитного рішення.

Найбільш поширеним підходом до оцінки застави є порівняльний (ринковий) підхід. Він базується на порівнянні предмета застави з аналогічними об'єктами, щодо яких є інформація про ціни продажу. Цей підхід є найбільш прийнятним для застави таких активів, як нерухомість, транспортні засоби, обладнання, товари широкого вжитку.

Для оцінки вартості застави спеціалізованого майна (наприклад, технологічних ліній, унікального обладнання) застосовується витратний підхід. Він передбачає визначення вартості застави на основі розрахунку витрат на створення або заміщення об'єкта оцінки з урахуванням його зносу. Витратний підхід є доцільним тоді, коли неможливо знайти ринкові аналоги для порівняння або коли об'єкт застави має унікальні характеристики.

Для оцінки вартості застави майнових прав (наприклад, прав вимоги за договорами, прав інтелектуальної власності) використовується дохідний підхід. Він ґрунтується на прогнозуванні майбутніх доходів, які можуть бути отримані від використання предмета застави, та їх дисконтуванні до поточної вартості. Дохідний підхід вимагає детального аналізу грошових потоків та ризиків, пов'язаних з об'єктом застави.

При оцінці вартості застави банки також враховують фактор ліквідності предмета застави. Ліквідність застави визначає можливість її швидкої реалізації

на ринку за ціною, близькою до справедливої вартості. Для врахування ліквідності банки застосовують знижуючі коефіцієнти (дисконти) до вартості застави залежно від її виду та якісних характеристик [10, с. 72].

Розмір дисконту до вартості застави залежить від багатьох факторів, таких як вид майна, його призначення, місцезнаходження, стан, ступінь зносу, наявність обтяжень тощо. Наприклад, для застави нерухомості в Україні банки зазвичай застосовують дисконт у розмірі 20-30%, для застави обладнання - 30-40%, для застави товарів в обороті - 40-50%.

Окрім визначення вартості застави, банки також здійснюють її регулярний моніторинг та переоцінку. Це пов'язано з тим, що вартість заставного майна може суттєво змінюватися під впливом ринкових факторів або в результаті фізичного зносу чи пошкодження. Тому банки встановлюють періодичність переоцінки застави залежно від виду майна та умов кредитного договору (наприклад, щоквартально або щорічно) [28, с. 67].

Процес оцінки вартості застави в банку може здійснюватися як силами внутрішніх спеціалістів (ризик-менеджерів, оцінювачів), так і з залученням зовнішніх оцінювачів. Залучення незалежних оцінювачів є обов'язковим для застави таких видів майна, як нерухомість, транспортні засоби, цілісні майнові комплекси тощо. Звіт незалежного оцінювача є підставою для визначення балансової вартості застави та формування резервів під кредитні операції.

При оцінці застави банки також враховують юридичні аспекти заставних відносин. Зокрема, перевіряється наявність правовстановлюючих документів на предмет застави, відсутність обтяжень та обмежень щодо розпорядження майном, дотримання процедури оформлення договору застави тощо. Належне юридичне оформлення застави є запорукою можливості її стягнення в разі порушення позичальником своїх зобов'язань [9, с. 60].

Особливу увагу банки приділяють оцінці вартості застави при кредитуванні інвестиційних проєктів. У цьому випадку предметом застави часто виступають об'єкти незавершеного будівництва, майбутні майнові права або активи, що створюються в процесі реалізації проєкту. Оцінка такої застави

вимагає аналізу техніко-економічного обґрунтування проєкту, прогнозування грошових потоків та ризиків, моделювання сценаріїв реалізації проєкту.

В умовах економічної нестабільності та волатильності ринків банки можуть застосовувати більш консервативні підходи до оцінки вартості застави. Зокрема, вони можуть використовувати більші дисконти, вимагати додаткового забезпечення, скорочувати терміни кредитування під заставу ризикових активів. Водночас банки зацікавлені в тому, щоб не завищувати вимоги до застави, оскільки це може призвести до втрати клієнтів та звуження кредитного портфеля.

Для підвищення ефективності оцінки заставного майна банки впроваджують автоматизовані системи оцінки та моніторингу застави. Такі системи дозволяють стандартизувати процедури оцінки, зберігати історію оцінок, відстежувати зміни вартості застави в режимі реального часу, формувати звітність для регулятора та правління банку. Автоматизація процесів оцінки застави сприяє мінімізації операційних ризиків та підвищенню якості кредитного портфеля банку.[19, с. 37].

Таким чином, методика оцінки вартості заставного майна є важливою складовою системи управління кредитними ризиками банку. Вона базується на принципах справедливої вартості, ліквідності та регулярного моніторингу застави. Банки використовують різні методичні підходи до оцінки застави залежно від виду майна та його характеристик. Ефективність оцінки застави залежить від кваліфікації персоналу, якості інформаційного забезпечення та рівня автоматизації процесів. Адекватна оцінка вартості застави дозволяє банку мінімізувати збитки в разі дефолту позичальника та забезпечити стабільність кредитного портфеля.

## **РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ЗАСТОСУВАННЯ ЗАСТАВИ В ПРАКТИЦІ КРЕДИТНОГО МЕНЕДЖМЕНТУ**

### **2.1 Процедури оформлення та контролю заставних операцій**

Оформлення та контроль заставних операцій є невід'ємною складовою системи кредитного менеджменту комерційного банку. Від ефективності цих процедур залежить рівень захищеності інтересів банку як кредитора та мінімізація ризиків, пов'язаних з заставним майном. Процедури оформлення та контролю застави регламентуються внутрішніми нормативними документами банку та повинні відповідати вимогам законодавства України.

Процедура оформлення заставної операції складається з декількох етапів:

1. Подача заявки на кредит та оцінка кредитоспроможності позичальника:
  - позичальник подає до банку заявку на отримання кредиту разом з пакетом документів, що підтверджують його фінансовий стан та доходи;
  - банк проводить аналіз кредитоспроможності позичальника, перевіряє його кредитну історію та оцінює ризики.
2. Узгодження умов кредитування та застави:
  - у разі позитивного рішення банк узгоджує з позичальником основні параметри кредиту (суму, строк, процентну ставку) та вимоги до забезпечення;
  - позичальник надає банку інформацію про запропоноване в заставу майно (опис, правовстановлюючі документи, оцінку вартості);
  - банк проводить аналіз прийнятності запропонованого майна як застави, перевіряє його юридичну "чистоту" та відповідність вимогам банку.
3. Укладання кредитного договору та договору застави:
  - у разі згоди сторін банк готує кредитний договір та договір застави, в яких фіксуються узгоджені умови;

- договір застави містить опис предмету застави, його оцінку вартість, права та обов'язки сторін, умови страхування та порядок звернення стягнення на заставу;

- сторони підписують кредитний договір та договір застави, які вступають в силу з моменту підписання.

#### 4. Оцінка та страхування предмету застави:

- банк проводить оцінку ринкової та ліквідаційної вартості предмету застави силами власних спеціалістів або із залученням незалежних оцінювачів;

- позичальник забезпечує страхування предмету застави на користь банку від ризиків випадкового знищення, пошкодження або втрати;

- банк перевіряє надані позичальником документи щодо страхування застави.

#### 5. Реєстрація обтяження предмету застави:

- банк здійснює реєстрацію обтяження заставного майна у відповідних державних реєстрах (наприклад, у Державному реєстрі обтяжень рухомого майна або Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно);

- реєстрація обтяження надає банку переважне право на задоволення своїх вимог за рахунок заставного майна у разі невиконання позичальником кредитних зобов'язань.

#### 6. Моніторинг застави протягом дії кредитного договору:

- протягом строку дії кредитного договору банк здійснює регулярний моніторинг наявності, стану та вартості заставного майна;

- позичальник зобов'язаний надавати банку актуальну інформацію про предмет застави, забезпечувати його належне зберігання та страхування;

- у разі виявлення порушень умов договору застави або загрози знецінення застави банк може вимагати від позичальника додаткового забезпечення або дострокового повернення кредиту.

#### 7. Закриття заставної операції:

- застава операція вважається закритою після повного виконання позичальником кредитних зобов'язань та припинення обтяження предмету застави;

- банк надає позичальнику документи, необхідні для зняття обтяження з предмету застави у державних реєстрах;

- у разі неможливості позичальником погасити кредит банк ініціює процедуру звернення стягнення на заставне майно у порядку, передбаченому законодавством та договором.

Таким чином, процедура оформлення заставної операції передбачає комплексну взаємодію між позичальником та банком на всіх етапах - від узгодження умов кредитування до закриття операції. Дотримання банком встановлених процедур та вимог при оформленні застави дозволяє мінімізувати ризики та забезпечити надійний захист інтересів кредитора.

Процес оформлення заставних операцій розпочинається з ідентифікації предмета застави та перевірки його юридичної "чистоти". Банк повинен впевнитися, що заставодавець є дійсним власником майна та має право розпоряджатися ним, а також що майно не перебуває під арештом, заборонаю відчуження або іншими обтяженнями. Для цього банк витребує у заставодавця правовстановлюючі документи на майно (такі як свідоцтво про право власності, договір купівлі-продажу, витяг з державного реєстру тощо) [9, с. 61].

Після перевірки юридичного статусу предмета застави банк проводить його оцінку з метою визначення заставної вартості. Оцінка здійснюється відповідно до внутрішньої методики банку з урахуванням вимог Національного стандарту оцінки майна та інших нормативно-правових актів.

Оцінка застави є важливим етапом в процесі прийняття рішення про кредитування, оскільки вона безпосередньо впливає на рівень покриття кредитних ризиків та потенційні збитки банку у разі дефолту позичальника.

Оцінка застави здійснюється банком самостійно або із залученням незалежних оцінювачів. Залучення оцінювачів є обов'язковим для певних видів майна (наприклад, нерухомості або транспортних засобів) відповідно до вимог

законодавства та внутрішніх правил банку. Оцінювачі повинні мати відповідну кваліфікацію, досвід та репутацію на ринку оціночних послуг.

Таблиця 2.1

Приклад розрахунку вартості застави (на умовному прикладі)

Об'єкт застави: нежитлове приміщення загальною площею 500 кв. м.

Методичний підхід	Показник	Значення
Порівняльний	Ціни продажу подібних об'єктів	1000-1200 дол. США/кв. м.
	Коригування на відмінності	-10%
	Вартість	500 кв. м. * 1100 дол. США/кв. м. * (1 - 0,1) = 495 000 дол. США
Дохідний	Ринкові орендні ставки	10-12 дол. США/кв. м. на місяць
	Потенційний валовий дохід	500 кв. м. * 11 дол. США/кв. м. * 12 міс. = 66 000 дол. США на рік
	Витрати, вакантність та ставка капіталізації	20%
	Вартість	66 000 дол. США / 0,2 = 330 000 дол. США
Витратний	Витрати на будівництво аналогічного об'єкта	800 дол. США/кв. м.
	Знос та старіння об'єкта	20%
	Вартість	500 кв. м. * 800 дол. США/кв. м. * (1 - 0,2) = 320 000 дол. США
Узгодження результатів	Порівняльний підхід	495 000 дол. США, вага 50%
	Дохідний підхід	330 000 дол. США, вага 30%
	Витратний підхід	320 000 дол. США, вага 20%
	Підсумкова ринкова вартість	$495\,000 * 0,5 + 330\,000 * 0,3 + 320\,000 * 0,2 = 410\,500$ дол. США
Ліквідаційна вартість	Знижувальний коефіцієнт до ринкової вартості	0,7
	Ліквідаційна вартість	$410\,500$ дол. США * 0,7 = 287 350 дол. США

За результатами оцінки банк визначає коефіцієнт покриття кредиту заставою (LTV - Loan-to-Value Ratio), який розраховується як відношення суми кредиту до заставної вартості майна. Зазвичай банки встановлюють граничні значення LTV залежно від виду застави та рівня ризику кредитної операції (наприклад, 70% для житлової нерухомості, 60% для комерційної нерухомості, 50% для транспортних засобів тощо).

Таким чином, за результатами оцінки ринкова вартість об'єкта застави складає 410 500 дол. США, а ліквідаційна вартість - 287 350 дол. США. Цей

умовний приклад демонструє загальну логіку оцінки вартості застави з використанням різних методичних підходів. На практиці вибір конкретних методів та параметрів розрахунку залежить від специфіки об'єкта оцінки, наявної ринкової інформації та вимог банку.

Таблиця 2.2

## Розрахунок LTV

Показник	Значення
Сума кредиту	1 000 000 грн
Заставна вартість майна	1 500 000 грн
LTV	$1\,000\,000 / 1\,500\,000 = 0,67$ або 67%

Наступним етапом оформлення заставних операцій є підготовка та підписання договору застави. Договір застави укладається в письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню. У договорі мають бути чітко визначені предмет застави, його оцінна вартість, розмір забезпеченого заставою зобов'язання, права та обов'язки сторін, порядок звернення стягнення на предмет застави тощо. Договір застави може передбачати право банку здійснювати періодичний контроль за станом заставного майна, вимагати його страхування, обмежувати право розпорядження майном без згоди банку.

Після підписання договору застави банк здійснює реєстрацію обтяження майна в державних реєстрах. Порядок реєстрації залежить від виду заставного майна. Наприклад, обтяження нерухомого майна реєструється в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, обтяження транспортних засобів - у Державному реєстрі обтяжень рухомого майна, обтяження цінних паперів - у депозитарній системі України. Реєстрація обтяження надає банку переважне право на задоволення своїх вимог за рахунок заставного майна та запобігає його відчуженню без згоди банку [22, с. 90].

Контроль за станом заставного майна здійснюється банком протягом усього строку дії кредитного договору. Банк може проводити регулярні перевірки наявності, цілісності та умов зберігання предмета застави. Частота таких перевірок залежить від виду застави та ризиковості кредитної операції.



Наприклад, для застави товарів в обороті банк може здійснювати щомісячні перевірки залишків товарів на складі, для застави обладнання - щоквартальні перевірки його технічного стану, для застави нерухомості - щорічні перевірки на предмет проведення ремонтів або перебудов.

Таблиця 2.3

## Графіку перевірок заставного майна

<b>Вид застави</b>	<b>Частота перевірок</b>
Товари в обороті	Щомісячно
Обладнання	Щокварталь
Нерухомість	Щорічно
Транспортні засоби	Щопівроку

Банк також здійснює моніторинг вартості заставного майна шляхом його переоцінки. Переоцінка застави може проводитися як на регулярній основі (наприклад, щорічно), так і в разі суттєвих змін ринкової кон'юнктури або погіршення фінансового стану позичальника. Якщо в результаті переоцінки вартість застави зменшилася і не покриває суму кредиту з урахуванням встановленого LTV, банк може вимагати від позичальника додаткового забезпечення або часткового погашення боргу [27, с. 144].

У разі порушення позичальником умов кредитного договору або договору застави банк має право звернути стягнення на предмет застави. Процедура звернення стягнення регламентується законодавством та договором застави. Зазвичай вона передбачає надсилання позичальнику та заставаодавцю письмової вимоги про усунення порушень, а в разі її невиконання - звернення до суду з позовом про звернення стягнення на заставне майно. Після набрання судовим рішенням законної сили банк ініціює процедуру реалізації предмета застави через публічні торги або іншим способом, визначеним договором чи законом.

Для забезпечення ефективності заставних операцій банк повинен мати налагоджену систему документообігу та звітності. Усі документи щодо оформлення, оцінки, моніторингу та реалізації застави мають зберігатися в кредитній справі позичальника. Банк також повинен вести електронні бази даних заставного майна з інформацією про його вид, вартість, місцезнаходження, стан, результати переоцінок тощо. На основі цих даних банк формує управлінську звітність для аналізу якості заставного портфеля та прийняття рішень щодо управління ризиками.

Таблиця 2.4

## Структура бази даних заставного майна

	Позичальник	Предмет застави	Вид застави	Вартість	Дата оцінки	LTV	Дата останньої перевірки	Результат перевірки
1	ТОВ "Альфа"	Складське приміщення, 500 кв.м	Нерухомість	10000000 грн	01.01.2023	70%	01.12.2023	Задовільний стан
2	ФОП Петренко	Автомобіль Volkswagen Passat, 2018 р.в.	Транспортний засіб	500000 грн	15.03.2023	60%	10.09.2023	Потребує ремонту
3	ПП "Омега"	Верстат токарний з ЧПУ, інв. № 12345	Обладнання	1500000 грн	20.05.2023	80%	25.08.2023	Справний

Таким чином, процедури оформлення та контролю заставних операцій спрямовані на забезпечення надійності застави як інструменту мінімізації кредитних ризиків банку. Вони охоплюють увесь життєвий цикл заставної операції - від ідентифікації та оцінки предмета застави до його моніторингу та можливої реалізації. Чітке дотримання цих процедур, їх автоматизація та документування є запорукою ефективного управління заставним портфелем банку та підтримання якості його кредитних активів.

Ефективність процедур оформлення та контролю заставних операцій значною мірою залежить від рівня автоматизації та інформаційно-технологічного забезпечення банку. Сучасні банки впроваджують спеціалізовані програмні продукти для управління заставним портфелем, які дозволяють автоматизувати процеси оцінки, моніторингу та переоцінки застави, формувати звітність та здійснювати аналіз ризиків. Такі системи можуть інтегруватися з базами даних державних реєстрів, що дозволяє оперативно отримувати інформацію про юридичний статус та обтяження предметів застави.

Важливим аспектом контролю заставних операцій є перевірка цільового використання кредитних коштів. Банк повинен переконатися, що позичальник спрямовує отримані кошти на цілі, визначені кредитним договором, а не на придбання активів, які не можуть бути прийняті в заставу або не відповідають критеріям якості застави. Для цього банк може вимагати від позичальника надання документів, що підтверджують цільове використання коштів (таких як договори купівлі-продажу, рахунки-фактури, акти приймання-передачі тощо), а також проводити виїзні перевірки на місці реалізації проєкту.

У процесі моніторингу заставного майна банк повинен відстежувати не лише його фізичний стан та вартість, але й зміни в діяльності та фінансовому становищі позичальника і заставодавця. Погіршення фінансових показників, втрата ключових клієнтів або контрагентів, виникнення судових спорів або претензій з боку третіх осіб можуть сигналізувати про зростання ризиків, пов'язаних із заставним майном. У таких випадках банк може вимагати від позичальника надання додаткової звітності, проведення переоцінки застави або вжиття інших заходів для мінімізації ризиків [31, с. 219].

Окремої уваги потребує оформлення та контроль застави, що знаходиться у володінні заставодавця (застава товарів в обороті, сировини, готової продукції тощо). У цьому випадку банк повинен забезпечити дотримання заставодавцем визначених договором параметрів застави (таких як мінімальний залишок товарів на складі, їх асортиментна структура, максимальний строк зберігання тощо). Банк може вимагати від заставодавця регулярного надання звітів про рух

заставного майна, результати інвентаризацій, а також проводити раптові перевірки з метою контролю за збереженням кількісних та якісних характеристик предмета застави.

При оформленні застави банк повинен пересвідчитися, що предмет застави має достатній рівень страхового покриття. Страхування застави дозволяє мінімізувати ризики втрати або пошкодження майна внаслідок непередбачуваних подій (таких як стихійні лиха, пожежі, крадіжки тощо). Банк може вимагати від позичальника або заставодавця укладення договору страхування заставного майна на користь банку як вигодонабувача. При цьому страхова сума повинна бути не меншою за заставну вартість майна, а строк дії страхового полісу - відповідати строку дії кредитного договору.

Одним із важливих завдань контролю заставних операцій є своєчасне виявлення проблемної застави та вжиття заходів для мінімізації пов'язаних з нею ризиків. До категорії проблемної може бути віднесена застава, вартість якої суттєво зменшилася, яка втратила свої споживчі якості або стала предметом судового спору. У таких випадках банк повинен оперативно здійснити переоцінку застави, вимагати від позичальника її заміни або додаткового забезпечення, а в разі необхідності - ініціювати процедуру дострокового стягнення кредитної заборгованості.

Для забезпечення прозорості та контрольованості заставних операцій банк повинен дотримуватися принципу "чотирьох очей", який передбачає розподіл функцій та відповідальності між різними підрозділами та посадовими особами. Зокрема, функції оцінки заставного майна, перевірки його юридичної "чистоти", ухвалення рішень про прийняття в заставу та моніторингу застави повинні виконуватися різними співробітниками, які не мають прямого підпорядкування один одному. Це дозволяє мінімізувати ризики змови, помилок та зловживань при роботі із заставним майном [27, с. 147].

Регулярний аудит заставних операцій є важливим інструментом контролю їх якості та відповідності внутрішнім процедурам банку. Служба внутрішнього аудиту повинна періодично перевіряти повноту та достовірність документації

щодо оформлення застави, правильність її оцінки та відображення в обліку, своєчасність проведення моніторингу та переоцінки, адекватність сформованих резервів під заставні активи. За результатами аудиту надаються рекомендації щодо усунення виявлених недоліків та вдосконалення процедур роботи із заставним майном.

Банк повинен мати чіткий план дій на випадок необхідності звернення стягнення на предмет застави. Цей план має визначати порядок та строки вжиття заходів щодо позасудового (якщо це передбачено договором) або судового витребування заставного майна, його вилучення, транспортування, зберігання та реалізації. Банк може залучати до цих процесів професійних консультантів та посередників (юристів, колекторів, торгові організації тощо), але повинен забезпечувати контроль за їх діяльністю та дотриманням інтересів банку.

При реалізації заставного майна банк повинен намагатися забезпечити максимальну виручку в найкоротші строки. Для цього доцільно використовувати різні способи продажу (аукціон, прямий продаж, комісійний продаж тощо) залежно від виду майна та ситуації на ринку. Банк також повинен здійснювати маркетингові заходи щодо пошуку потенційних покупців, надання їм необхідної інформації про предмет застави, організації оглядів майна тощо. Усі етапи реалізації заставного майна повинні документуватися та відображатися в бухгалтерському обліку банку [25, с. 141].

На завершення слід зазначити, що ефективність процедур оформлення та контролю заставних операцій значною мірою визначає якість кредитного портфеля та фінансову стійкість банку. Чітке дотримання цих процедур дозволяє мінімізувати ризики, пов'язані із заставним майном, своєчасно виявляти проблемні активи та вживати заходів для захисту інтересів банку як кредитора. При цьому банк повинен постійно вдосконалювати свої процеси роботи із заставою, враховуючи зміни законодавства, ринкової ситуації та потреби клієнтів.

## 2.2 Аналіз ризиків, пов'язаних із заставними операціями

Ефективне управління цими ризиками є ключовим завданням системи кредитного менеджменту банку. Аналіз ризиків, пов'язаних із заставними операціями, дозволяє банку своєчасно ідентифікувати потенційні загрози, оцінити їх можливий вплив на фінансовий стан та вжити необхідних заходів для їх мінімізації.

Одним з основних ризиків заставних операцій є ризик втрати або пошкодження предмета застави. Цей ризик може реалізуватися внаслідок стихійних лих, протиправних дій третіх осіб, недбалості заставодавця або позичальника тощо. Втрата або пошкодження заставного майна може суттєво зменшити рівень забезпечення кредиту та збільшити потенційні збитки банку в разі дефолту позичальника. Для мінімізації цього ризику банки вимагають страхування предмета застави на користь банку, здійснюють регулярний моніторинг його збереження та цільового використання [27, с. 149].

Іншим важливим ризиком є ризик зниження вартості заставного майна. Цей ризик може бути зумовлений змінами ринкової кон'юнктури, технологічним старінням обладнання, фізичним зносом або моральним зношенням майна тощо. Зниження вартості застави призводить до зменшення рівня покриття кредитної заборгованості та підвищує ризики банку в разі необхідності стягнення та реалізації майна.

Таблиця 2.5

Розрахунок резерву під знецінення застави:

Показник	Значення
Балансова вартість кредиту	1 000 000 грн
Первісна вартість застави	1 500 000 грн
Теперішня вартість застави за оцінкою	1 200 000 грн
Коефіцієнт ліквідності застави	0,8
Очікувана сума реалізації застави	$1\,200\,000 * 0,8 = 960\,000$ грн
Сума резерву під знецінення	$1\,000\,000 - 960\,000 = 40\,000$ грн

Для мінімізації цього ризику банки здійснюють регулярну переоцінку заставного майна, встановлюють вимоги до його ліквідності та диверсифікації, а також формують резерви під знецінення застави.

Ще одним ризиком заставних операцій є юридичний ризик, пов'язаний з можливістю визнання договору застави недійсним або оспорювання прав банку на предмет застави з боку третіх осіб. Причинами виникнення юридичних ризиків можуть бути порушення процедури оформлення застави, відсутність у заставодавця права розпоряджатися майном, наявність інших обтяжень або арештів на майно тощо. Реалізація юридичних ризиків може призвести до втрати банком заставних прав та погіршення якості кредитного портфеля. Для мінімізації цих ризиків банки здійснюють ретельну юридичну експертизу документів на заставне майно, перевіряють його правовий статус у державних реєстрах, а також забезпечують правильність оформлення договорів застави.

Окремої уваги заслуговують ризики, пов'язані з реалізацією заставного майна. Навіть якщо банк має юридичне право на стягнення застави, процес її реалізації може бути ускладнений низкою факторів. По-перше, банк може зіткнутися з труднощами при пошуку покупців на специфічні види майна, особливо в умовах обмеженого попиту на ринку. По-друге, процедура реалізації застави може потребувати значних витрат часу та коштів на оцінку, транспортування, зберігання та підготовку майна до продажу. По-третє, виручка

від реалізації застави може виявитися недостатньою для повного покриття заборгованості позичальника перед банком. Для мінімізації ризиків реалізації застави банки намагаються диверсифікувати заставний портфель, приймати в заставу ліквідне майно, а також співпрацювати з професійними посередниками з продажу активів.

Таблиця 2.6

## Аналіз ліквідності заставного портфеля банку

Вид застави	Вартість, грн	Питома вага, %	Очікуваний строк реалізації, міс.
Нерухомість	100 000 000	50%	6-12
Транспортні засоби	50 000 000	25%	3-6
Обладнання	30 000 000	15%	6-9
Товари в обороті	20 000 000	10%	1-3
Всього	200 000 000	100%	-

Важливим аспектом управління ризиками заставних операцій є врахування галузевих та регіональних особливостей діяльності позичальників. Банк повинен враховувати специфічні ризики, притаманні окремим галузям економіки (наприклад, сезонність виробництва в сільському господарстві, циклічність попиту в будівництві тощо), а також економічну та політичну ситуацію в регіонах, де знаходиться заставне майно. Недостатнє врахування цих факторів може призвести до прийняття в заставу майна, що швидко втрачає свою вартість або не може бути реалізоване за прийнятною ціною [19, с. 45].

Для комплексної оцінки ризиків заставних операцій банки використовують різні методи та інструменти ризик-менеджменту. Зокрема, вони розробляють внутрішні рейтингові системи для оцінки якості застави, встановлюють ліміти концентрації заставного портфеля за видами майна та галузями, проводять стрес-тестування застави на предмет зниження її вартості тощо. Ефективність управління ризиками заставних операцій значною мірою залежить від якості інформаційно-аналітичного забезпечення, повноти та достовірності даних про предмети застави та позичальників.

Таблиця 2.7



### Встановлення лімітів концентрації заставного портфеля:

Вид застави	Ліміт концентрації, %
Нерухомість	50%
Транспортні засоби	30%
Обладнання	20%
Товари в обороті	15%
Цінні папери	10%

Слід зазначити, що управління ризиками заставних операцій є безперервним процесом, який повинен здійснюватися на всіх етапах життєвого циклу кредитної угоди - від розгляду кредитної заявки до повного погашення заборгованості або реалізації застави. Банк повинен регулярно переглядати свої підходи до оцінки та мінімізації ризиків, враховуючи зміни у зовнішньому середовищі та власному досвіді роботи із заставним майном.

Важливу роль в управлінні ризиками заставних операцій відіграє служба внутрішнього контролю та аудиту банку. Вона повинна здійснювати регулярні перевірки дотримання банком внутрішніх процедур та нормативних вимог щодо оформлення, оцінки та моніторингу застави, а також оцінювати адекватність сформованих резервів під заставні активи. За результатами перевірок служба внутрішнього аудиту надає рекомендації щодо вдосконалення системи управління ризиками та усунення виявлених недоліків.

Не менш важливим є зовнішній контроль за дотриманням банками вимог законодавства та нормативів регулятора щодо заставних операцій. Національний банк України встановлює обов'язкові економічні нормативи, які обмежують концентрацію ризиків за заставним портфелем, вимагає формування резервів під заставні активи, а також здійснює інспекційні перевірки банків на предмет дотримання ними правил роботи із заставним майном. Порушення цих вимог

може призвести до застосування до банку заходів впливу, що негативно позначиться на його діловій репутації та фінансовому стані [27, с. 152].

Таким чином, управління ризиками заставних операцій є комплексним завданням, що вимагає узгоджених зусиль різних підрозділів банку - від фронт-офісу до служби ризик-менеджменту та внутрішнього аудиту. Ефективність цього процесу визначається якістю внутрішньобанківських процедур, повнотою інформаційного забезпечення, адекватністю методів оцінки ризиків, а також компетентністю та добросовісністю персоналу банку. Правильна організація роботи із заставним майном дозволяє банку мінімізувати кредитні ризики, забезпечити належний рівень захисту інтересів вкладників та акціонерів, а також підтримувати власну фінансову стійкість та динамічний розвиток.

### **2.3 Аналіз проблем та ризиків у заставних операціях**

Незважаючи на те, що застава є дієвим інструментом мінімізації кредитного ризику, у процесі здійснення заставних операцій банки стикаються з низкою проблем та викликів. Ці проблеми можуть бути зумовлені як внутрішніми факторами (недоліками в організації роботи банку із заставним майном), так і зовнішніми обставинами (змiнами законодавства, кон'юнктури ринку, фінансового стану позичальників тощо). Своєчасне виявлення та аналіз цих проблем є необхідною умовою для вдосконалення системи управління заставними ризиками в банку [9, с. 74].

Однією з ключових проблем у роботі із заставним майном є недостатня достовірність його оцінки. Завищення вартості застави призводить до прийняття банком надмірних ризиків та створює загрозу фінансових втрат у разі дефолту позичальника. Своєю чергою, заниження вартості застави обмежує доступ позичальників до кредитних ресурсів та стримує розвиток кредитування. Причинами недостовірної оцінки можуть бути використання застарілих методик, недостатня кваліфікація оцінювачів, відсутність повної та актуальної інформації

про ринок відповідних активів тощо. Для вирішення цієї проблеми банки повинні регулярно оновлювати свої підходи до оцінки застави, співпрацювати з професійними оціночними компаніями, а також використовувати сучасні інформаційні технології для збору та аналізу ринкових даних.

Таблиця 2.8

## Недостовірність оцінки заставного майна

Причини проблеми	Наслідки проблеми	Шляхи вирішення
Використання застарілих методик оцінки	Прийняття банком надмірних ризиків	Регулярне оновлення методик оцінки
Недостатня кваліфікація оцінювачів	Загроза фінансових втрат у разі дефолту	Співпраця з професійними оціночними компаніями
Відсутність актуальної інформації про ринок	Обмеження доступу позичальників до коштів	Використання сучасних ІТ для аналізу даних

Іншою поширеною проблемою є прийняття в заставу майна, що має обмежену ліквідність або взагалі не підлягає відчуженню. Наприклад, об'єкти незавершеного будівництва, права оренди земельних ділянок, або спеціалізоване обладнання можуть виявитися неліквідними активами, реалізація яких у разі стягнення застави буде вкрай ускладненою. Прийняття в заставу майна, що має законодавчі обмеження на відчуження (наприклад, пам'яток культурної спадщини або стратегічних об'єктів), створює для банку додаткові юридичні ризики. Для запобігання цим проблемам банки повинні встановлювати чіткі критерії прийнятності застави, надавати перевагу об'єктам з високою ліквідністю, а також ретельно аналізувати правовий режим заставного майна.

Таблиця 2.9

## Прийняття в заставу неліквідного або обмеженого в обігу майна

Приклади проблемних активів	Ризики для банку	Заходи запобігання
Об'єкти незавершеного будівництва	Складнощі реалізації у разі стягнення	Встановлення критеріїв прийнятності застави
Права оренди земельних ділянок	Додаткові витрати на утримання та охорону	Надання переваги високоліквідним об'єктам
Майно з обмеженнями на відчуження (пам'ятки)	Юридичні ризики, пов'язані з особливим статусом	Ретельний аналіз правового режиму майна

Суттєвою проблемою в управлінні заставними операціями є недостатній рівень контролю за збереженням та цільовим використанням предметів застави. Зокрема, позичальник може здійснювати неузгоджені з банком операції з майном (такі як передача в оренду, модернізація, або заміна окремих компонентів), що призводить до зміни якісних та вартісних характеристик застави. У гіршому випадку позичальник може навмисно пошкоджувати або знищувати заставне майно, щоб уникнути його стягнення. Для мінімізації цих ризиків банки повинні забезпечувати регулярний моніторинг застави, у тому числі шляхом проведення виїзних перевірок, встановлювати обмеження на дії позичальника щодо предмета застави, а також вимагати його страхування на користь банку.

Таблиця 2.10

## Недостатній контроль за збереженням та використанням предметів застави

Можливі дії позичальника	Наслідки для банку	Заходи контролю
Неузгоджені операції з майном (оренда, обмін)	Зміна якісних та вартісних характеристик застави	Регулярний моніторинг, у т.ч. виїзні перевірки
Навмисне пошкодження або знищення майна	Ускладнення стягнення, збитки для банку	Встановлення обмежень на дії щодо предмета застави
Порушення умов зберігання та експлуатації	Зниження вартості застави, додаткові витрати банку	Вимоги щодо страхування заставного майна

Ще однією проблемою є складність роботи із заставою, яка передбачає багатокомпонентність або множинність об'єктів. Наприклад, при кредитуванні під заставу цілісного майнового комплексу підприємства до складу застави можуть входити одночасно нерухомість, обладнання, товарні запаси, права вимоги тощо. Оцінка та моніторинг такої застави вимагають комплексного підходу та залучення фахівців з різних напрямів. Крім того, реалізація такого майна у разі дефолту позичальника може бути ускладненою через необхідність одночасного продажу різнорідних активів. Для роботи з такою заставою банки повинні розробляти спеціальні процедури due diligence, оцінки та управління ризиками.

Таблиця 2.11

## Труднощі реалізації заставного майна у разі дефолту позичальника

Фактори, що ускладнюють реалізацію	Ризики для банку	Шляхи оптимізації
Тривалі судові процедури стягнення	Знецінення застави за час розгляду справи	Передбачення в договорах позасудового стягнення
Витрати на зберігання та утримання майна	Додаткове навантаження на баланс банку	Залучення професійних посередників з продажу активів
Відсутність попиту на специфічні види майна	Продаж за ціною, нижчою від суми боргу	Диверсифікація заставного портфеля банку

Проблемним аспектом заставних операцій є також недостатня диверсифікація заставного портфеля банку. Концентрація застав на певних видах

майна (наприклад, нерухомості або автомобілях) або в окремих галузях економіки (будівництво, сільське господарство тощо) підвищує вразливість банку до системних ризиків. У разі кризових явищ на відповідних ринках або в секторах економіки банк може зазнати суттєвих збитків внаслідок масового знецінення застави. Для мінімізації цих ризиків банки повинні встановлювати ліміти концентрації заставного портфеля, здійснювати регулярний моніторинг галузевих ризиків, а також проводити стрес-тестування застави за різними сценаріями.

Додаткові ризики для банків становить прийняття в заставу майна, що було набуто позичальником із порушенням законодавства або прав третіх осіб. Наприклад, предметом застави може виявитися нерухомість, споруджена без необхідних дозволів, земельна ділянка, відчужена з порушенням прав її співвласників, або автомобіль, що перебуває в розшуку. Для запобігання цим проблемам банки повинні ретельно перевіряти історію походження заставного майна, вимагати від позичальника надання всіх правовстановлюючих документів, а також аналізувати інформацію з державних реєстрів та інших доступних джерел [31, с. 233].

Серйозні виклики для управління ризиками застави створює нестабільність економічного середовища. В умовах кризових явищ, таких як різкі коливання курсів валют, зростання інфляції або падіння цін на ринку нерухомості, вартість заставного майна може стрімко знижуватися. Це призводить до погіршення якості кредитного портфеля банку та потребує додаткового резервування. Для мінімізації впливу таких ризиків банки повинні регулярно проводити стрес-тестування заставного портфеля, диверсифікувати види прийнятного забезпечення, а також встановлювати достатній рівень покриття кредитів заставою з урахуванням можливого зниження її вартості.

Також варто відзначити проблему недостатньої координації між підрозділами банку, що залучені до роботи із заставним майном. Зокрема, непогодженість дій між кредитним департаментом, службою безпеки, юридичним відділом та підрозділом з роботи із заставами може призводити до затримок в ухваленні

рішень, дублювання функцій або неврахування важливих ризиків. Для подолання цієї проблеми банки повинні оптимізувати внутрішні процеси та процедури, забезпечувати чіткий розподіл повноважень та відповідальності, а також налагоджувати ефективні комунікації між підрозділами.

З розвитком цифрових технологій все більшої актуальності набувають також кіберризики, пов'язані із заставними операціями. Зокрема, банки стикаються з ризиками несанкціонованого доступу до баз даних заставного майна, шахрайських дій з електронними реєстрами обтяжень, або кібератак на системи моніторингу застави. Крім того, дедалі частіше предметом застави стають цифрові активи (криптовалюти, токени, доменні імена тощо), які мають свою специфіку обліку та зберігання. Для мінімізації кіберризиків банки повинні інвестувати в розвиток систем інформаційної безпеки, використовувати передові методи шифрування та автентифікації даних, а також підвищувати обізнаність персоналу щодо правил кібергігієни [14, с. 137].

Проблемним питанням залишається також оподаткування операцій із заставним майном. Зокрема, передача майна в заставу може оподатковуватися податком на додану вартість, а його стягнення та реалізація банком - податком на прибуток. При цьому податкове законодавство містить низку прогалин та колізій щодо особливостей оподаткування окремих видів застави (наприклад, майнових прав або цінних паперів). Неврахування податкових аспектів при структуруванні заставних операцій може призвести до виникнення у банку додаткових витрат або претензій з боку фіскальних органів. Тому банки повинні ретельно аналізувати податкові наслідки прийняття майна в заставу та його можливого стягнення, а також співпрацювати з професійними консультантами з питань оподаткування.

Важливо також враховувати репутаційні ризики, які можуть виникнути у банку в процесі роботи з заставним майном. Зокрема, стягнення застави та виселення мешканців з іпотечного житла може викликати негативний суспільний резонанс та звинувачення банку в нечутливості до соціальних проблем. Прийняття в заставу об'єктів, пов'язаних з політично експонованими

особами або одіозними бізнесменами, може бути розцінене як участь банку в сумнівних схемах. Для мінімізації репутаційних ризиків банки повинні дотримуватися принципів прозорості та етичності у відносинах із заставодавцями, уникати участі в операціях з сумнівним підґрунтям, а також приділяти увагу комунікаціям із громадськістю та ЗМІ щодо своєї роботи із заставним майном [9, с. 81].

Ефективне управління ризиками заставних операцій є комплексним завданням, що потребує врахування широкого спектру проблем та викликів. Ці проблеми стосуються як внутрішніх процесів банку (організації оцінки та моніторингу застави, реалізації заставних прав, координації підрозділів тощо), так і зовнішніх факторів (недосконалості законодавства, волатильності ринків, девіантної поведінки позичальників тощо). Вирішення цих проблем вимагає комплексного підходу, що включає вдосконалення внутрішньобанківських процедур, впровадження сучасних інформаційних технологій, підвищення кваліфікації персоналу, а також активну співпрацю з регуляторами, партнерами по ринку та клієнтами банку. Тільки за таких умов заставні операції зможуть стати надійним фундаментом для сталого розвитку кредитної діяльності та забезпечення фінансової стабільності банківської системи.

Підсумовуючи, слід зазначити, що ефективне управління заставними операціями вимагає комплексного підходу до аналізу та мінімізації широкого спектру ризиків - кредитних, ринкових, операційних, юридичних, податкових, екологічних, соціальних та репутаційних. Кожен з цих ризиків потребує специфічних інструментів ідентифікації, оцінки та контролю, які мають бути інтегровані в загальну систему ризик-менеджменту банку. При цьому важливо забезпечувати безперервність та адаптивність цього процесу, своєчасно реагуючи на зміни в зовнішньому середовищі та вдосконалюючи внутрішні процедури роботи з заставним майном.



## РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗАСТАВНИХ ОПЕРАЦІЙ У КОМЕРЦІЙНОМУ БАНКУ

### 3.1 Використання сучасних технологій для управління заставними активами

Ефективне управління заставними активами в сучасних умовах неможливе без використання передових інформаційних технологій. Автоматизація процесів оцінки, моніторингу та реалізації застави дозволяє банкам підвищити швидкість та якість прийняття рішень, мінімізувати операційні ризики, а також забезпечити комплаєнс з регуляторними вимогами. Впровадження інноваційних ІТ-рішень у роботу із заставою стає важливою конкурентною перевагою та дозволяє банкам оптимізувати витрати на управління заставним портфелем [19, с. 57].

Одним з ключових напрямів використання технологій в управлінні заставою є створення єдиної електронної бази даних заставних активів. Така база даних дозволяє зберігати та обробляти інформацію про всі об'єкти застави, прийняті банком в забезпечення кредитів, а також відстежувати їх поточний стан та історію змін. База даних застави повинна містити детальний опис кожного об'єкта (його місцезнаходження, технічні характеристики, правовий статус, вартість тощо), а також інформацію про пов'язані з ним документи (договори застави, акти оцінки, страхові поліси тощо). Наявність такої бази дозволяє банку оперативно отримувати актуальну інформацію про заставний портфель та ефективно управляти пов'язаними ризиками.

Таблиця 3.1

Структура електронної бази даних заставних активів

Параметр	Опис
ІД застави	Унікальний ідентифікатор об'єкта застави
Вид застави	Категорія заставного майна (нерухомість, обладнання, транспорт тощо)
Опис об'єкта	Детальна характеристика предмета застави (площа, адреса, марка, модель тощо)
Заставна вартість	Вартість об'єкта застави за оцінкою банку
Дата оцінки	Дата проведення останньої оцінки заставної вартості

Параметр	Опис
Дата моніторингу	Дата останньої перевірки фактичної наявності та стану застави
Правовий статус	Інформація про власника застави, обтяження, обмеження
Пов'язані документи	Перелік та реквізити документів, що стосуються об'єкта застави
Місцезнаходження	Фактичне місце розташування / зберігання предмета застави

Важливим технологічним рішенням для управління заставою є також використання геоінформаційних систем (ГІС). ГІС дозволяють прив'язати об'єкти застави до їх географічних координат та відобразити їх на інтерактивних картах. Це особливо актуально для моніторингу застави нерухомості, земельних ділянок або інфраструктурних об'єктів. За допомогою ГІС банк може відстежувати територіальне розташування своїх заставних активів, аналізувати їх концентрацію в певних регіонах або населених пунктах, а також візуалізувати дані про вартість, стан та ризики застави у просторовому розрізі.

mermaid

Copy code

```
graph LR
  A[Об'єкт застави 1<br>Житловий будинок<br>Вартість: 5 млн грн<br>Координати: 50.447733, 30.542111] --- B{ГІС-платформа}
  C[Об'єкт застави 2<br>Офісне приміщення<br>Вартість: 10 млн грн<br>Координати: 50.450181, 30.523389] --- B
  D[Об'єкт застави 3<br>Земельна ділянка<br>Вартість: 3 млн грн<br>Координати: 50.441244, 30.531894] --- B
  B --- E[Візуалізація заставних об'єктів на інтерактивній мапі]
  B --- F[Аналіз територіальної концентрації застави]
  B --- G[Моніторинг стану та вартості застави в розрізі регіонів]
```

**Рис. 1** Приклад використання ГІС для моніторингу заставної нерухомості

Перспективним напрямом є використання технологій штучного інтелекту та машинного навчання для автоматизації процесів оцінки та моніторингу застави. Зокрема, алгоритми машинного навчання можуть аналізувати великі масиви даних про ринкові ціни на аналогічні об'єкти застави, враховувати десятки параметрів, що впливають на вартість майна, та генерувати більш точні прогнози щодо його ліквідаційної вартості. Крім того, ШІ-системи можуть в

автоматичному режимі відстежувати інформацію з відкритих джерел (реєстрів нерухомості, судових рішень, новин тощо) та сигналізувати про потенційні ризики щодо окремих об'єктів застави (наприклад, про накладення арешту на майно або порушення справи про банкрутство заставодавця).

mermaid  
Copy code

```
graph TD
  A[Історичні дані про ціни на житло] --> C{Модель машинного навчання}
  B[Параметри об'єкта застави<br>(площа, кількість кімнат, поверх, рік побудови тощо)] --> C
  D[Дані про інфраструктуру та оточення<br>(відстань до метро, наявність парків, шкіл тощо)] --> C
  E[Макроекономічні показники<br>(ВВП, інфляція, курс валют тощо)] --> C
  C --> F[Прогноз ринкової вартості об'єкта застави]
  C --> G[Прогноз ліквідаційної вартості об'єкта застави]
```

**Рис.2** Приклад використання машинного навчання для прогнозування вартості заставної нерухомості.

Серед інноваційних технологій, які можуть використовуватися для управління заставними активами, варто також виділити інтернет речей (Internet of Things, IoT). Розвиток IoT-рішень дозволяє здійснювати дистанційний моніторинг стану та використання об'єктів застави в режимі реального часу. Зокрема, датчики та сенсори, встановлені на предметах застави (наприклад, на транспортних засобах або обладнанні), можуть передавати банку інформацію про їх місцезнаходження, інтенсивність використання, технічні параметри тощо. Це дозволяє оперативно виявляти випадки несанкціонованого використання або переміщення застави, а також контролювати дотримання позичальником умов експлуатації та обслуговування майна.

Банки також активно впроваджують технології блокчейн для підвищення безпеки та ефективності роботи із заставним майном. Розподілений реєстр дозволяє створити незмінну та прозору історію операцій із заставними активами, мінімізуючи ризики шахрайства або втрати даних. Смарт-контракти на основі блокчейну можуть автоматизувати процеси реєстрації застави, відстеження її статусу та виконання умов кредитних договорів. У перспективі блокчейн може

стати основою для створення єдиної екосистеми управління заставами за участю банків, страхових компаній, оцінювачів та державних реєстрів [27, с. 168].



**Рис.3** Приклад використання блокчейну для реєстрації заставних операцій

Перспективним напрямом є також розвиток систем автоматизованого документообігу та управління контентом (Enterprise Content Management, ECM) для роботи із заставною документацією. ECM-системи дозволяють створити єдине електронне сховище для зберігання, обробки та обміну документами, пов'язаними із заставними операціями (договорами застави, актами оцінки, страховими полісами, довідками тощо). Використання ECM-рішень дозволяє мінімізувати ризики втрати або пошкодження паперових документів, забезпечити швидкий доступ до необхідної інформації, а також налагодити ефективну співпрацю між різними підрозділами банку, які залучені до роботи із заставами. Крім того, ECM-системи можуть інтегруватися з іншими ІТ-додатками банку (наприклад, з системами управління ризиками або CRM-платформами), що дозволяє автоматизувати процеси обробки заставної документації на всіх етапах життєвого циклу кредитної угоди.

Ще одним трендом є використання технологій роботизованої автоматизації процесів (Robotic Process Automation, RPA) для оптимізації рутинних операцій, пов'язаних з обліком та адмініструванням застави. RPA-боти можуть самостійно виконувати такі завдання, як введення даних про заставу в банківські системи, формування типових документів (наприклад, актів перевірки стану застави), розсилання нагадувань та повідомлень клієнтам, перевірка

актуальності даних у державних реєстрах тощо. Використання RPA-технологій дозволяє вивільнити співробітників банку від виконання повторюваних операцій та зосередити їх увагу на більш складних аналітичних завданнях. При цьому RPA-боти працюють швидше, точніше та ефективніше за людей, що дозволяє скоротити операційні витрати банку та мінімізувати ризики помилок в обліку застави.

Банки також активно використовують хмарні технології для оптимізації IT-інфраструктури, що забезпечує роботу з заставними активами. Міграція банківських систем та баз даних у хмарні середовища (наприклад, Amazon Web Services або Microsoft Azure) дозволяє істотно скоротити витрати на закупівлю та обслуговування власного апаратного забезпечення. Крім того, хмарні рішення забезпечують гнучку масштабованість IT-інфраструктури залежно від потреб бізнесу, високий рівень захисту даних, а також можливість доступу до інформації про заставу з будь-якого місця та пристрою. Використання хмарних платформ також спрощує інтеграцію різних IT-систем банку та налагодження обміну даними з зовнішніми партнерами (наприклад, з оціночними компаніями або страховиками) [27, с. 171].

Важливим аспектом впровадження інноваційних технологій в управління заставою є також розвиток аналітичних інструментів для моніторингу та контролю ризиків заставного портфеля. Сучасні системи бізнес-аналітики (Business Intelligence, BI) дозволяють інтегрувати дані з різних джерел (наприклад, з АБС банку, зовнішніх баз даних, ринкових індексів тощо) та формувати на їх основі інтерактивні звіти та дашборди щодо стану заставного портфеля. Використання BI-інструментів дозволяє відстежувати ключові показники ризику (такі як LTV, концентрація застави за видами майна або географічними регіонами, частка проблемної застави тощо), а також моделювати сценарії розвитку портфеля залежно від зміни ринкових умов. Це дає можливість банку оперативно виявляти зони потенційних проблем та вживати превентивних заходів для мінімізації ризиків застави.

Дашбору для моніторингу заставного портфеля банку:

Показник	Значення
Загальна вартість застави	1 000 000 000 грн
LTV (середньозважений)	65%
Частка проблемної застави	5%
Концентрація за видами застави	Нерухомість - 60% Транспорт - 20% Обладнання - 15% Товари в обороті - 5%
Концентрація за регіонами	Київ - 40% Харків - 20% Одеса - 15% Львів - 10% Інші - 15%
Динаміка вартості застави	Графік зміни вартості застави за останні 12 місяців
Топ-10 найбільших застав	Список 10 об'єктів застави з найбільшою вартістю

Окремої уваги заслуговує використання технологій біометричної ідентифікації для підвищення безпеки та зручності роботи з заставною документацією. Зокрема, банки можуть використовувати засоби розпізнавання відбитків пальців, сканування обличчя або голосової ідентифікації для автентифікації співробітників та клієнтів при доступі до електронних баз даних застави або підписанні документів. Це дозволяє мінімізувати ризики несанкціонованого доступу до конфіденційної інформації, а також спростити процедури верифікації особи при оформленні заставних операцій. Водночас використання біометричних даних потребує надійних механізмів їх захисту та дотримання вимог законодавства щодо збору та обробки персональних даних [14, с. 146].

Не менш важливим є забезпечення належного рівня кібербезпеки при роботі з цифровими даними про заставні активи. Банки повинні впроваджувати комплексні системи захисту інформації, які включають в себе засоби шифрування даних, фаєрволи, антивірусне програмне забезпечення, системи виявлення вторгнень тощо. Регулярне проведення тестів на проникнення та оцінки вразливостей ІТ-інфраструктури дозволяє виявляти потенційні загрози та оперативно усувати недоліки в системі кібербезпеки. Банки також повинні приділяти значну увагу навчанню персоналу основам інформаційної безпеки та

правилам роботи з конфіденційними даними. Інвестиції в кібербезпеку є критично важливими для забезпечення безперервності бізнесу та збереження довіри клієнтів в умовах зростаючих кіберризиків [22, с. 117].

Таким чином, використання сучасних технологій в управлінні заставними активами відкриває перед банками широкі можливості для оптимізації бізнес-процесів, підвищення якості даних та мінімізації ризиків. Завдяки впровадженню інноваційних рішень, таких як інтернет речей, блокчейн, роботизація, великі дані, хмарні обчислення тощо, банки можуть перейти від реактивного до проактивного управління заставними портфелями. Це дозволяє не лише скоротити операційні витрати та підвищити швидкість прийняття рішень, але й забезпечити більш гнучке та персоналізоване обслуговування клієнтів. Разом з тим, цифрова трансформація управління заставою потребує від банків стратегічного підходу, значних інвестицій в технології та персонал, а також ефективної співпраці з регуляторами та партнерами по ринку. Лише за умови комплексного та збалансованого впровадження інновацій банки зможуть повною мірою реалізувати потенціал технологій для вдосконалення всіх аспектів роботи з заставними активами.

Підсумовуючи, слід зазначити, що використання сучасних технологій відкриває широкі можливості для оптимізації управління заставними активами банку. Автоматизація процесів оцінки та моніторингу застави, впровадження передових аналітичних інструментів, розвиток електронних платформ та реєстрів дозволяють підвищити швидкість, точність та ефективність прийняття кредитних рішень. Водночас впровадження інноваційних технологій потребує від банків значних інвестицій в IT-інфраструктуру, навчання персоналу, а також адаптації внутрішніх процесів та процедур. Лише за умови комплексного та послідовного підходу до цифрової трансформації банки зможуть повною мірою реалізувати потенціал технологій для вдосконалення системи управління заставними ризиками.

### 3.2 Оптимізація процесу моніторингу застави

Ефективний моніторинг застави є ключовою умовою для забезпечення надійності заставного портфеля та мінімізації кредитних ризиків банку. Процес моніторингу полягає в регулярному відстеженні наявності, стану та вартості заставного майна, а також контролі за дотриманням позичальником умов договору застави. Оптимізація моніторингу застави дозволяє банку своєчасно виявляти потенційні проблеми з обслуговуванням боргу та вживати необхідних заходів для захисту своїх інтересів [10, с. 98].

Одним з напрямів оптимізації моніторингу є стандартизація процедур та регламентів роботи із заставою. Банк повинен розробити чіткі правила та інструкції щодо періодичності, обсягу та методів проведення моніторингових заходів для різних видів застави. Стандартизація процедур моніторингу дозволяє забезпечити єдиний підхід до роботи із заставою в усіх підрозділах банку, мінімізувати ризики помилок та зловживань, а також полегшити контроль за виконанням вимог регулятора.



Таблиця 3.3

## Регламенту моніторингу заставної нерухомості:

Етап	Періодичність	Відповідальний підрозділ	Документи
1. Перевірка технічного стану об'єкта	Щорічно	Відділ оцінки застави	Акт огляду технічного стану
2. Перевірка дотримання цільового використання	Щопівроку	Відділ моніторингу застави	Акт перевірки цільового використання
3. Переоцінка ринкової вартості	Щорічно або за потреби	Відділ оцінки застави	Звіт про оцінку ринкової вартості
4. Контроль сплати податків та зборів	Щоквартально	Відділ моніторингу застави	Довідки про відсутність заборгованості
5. Моніторинг страхового покриття	Щорічно	Відділ страхування	Договір страхування, акт огляду об'єкта

Іншим важливим аспектом оптимізації моніторингу є його автоматизація на основі сучасних інформаційних систем. Впровадження автоматизованих систем управління заставами дозволяє мінімізувати ручну працю, скоротити операційні витрати та підвищити якість даних. Такі системи дозволяють вести єдину базу даних по всіх об'єктах застави, відстежувати строки проведення моніторингових заходів, формувати звіти та сигнали про виявлені відхилення, а також обмінюватися інформацією з іншими підрозділами банку в режимі онлайн. Крім того, автоматизація моніторингу застави дозволяє зменшити вплив людського фактору та мінімізувати ризики шахрайства або змови з боку співробітників банку.

```
mermaid
```

```
Copy code
```

```
graph TD
  A[База даних застави] --> B[Модуль моніторингу]
  C[Зовнішні джерела даних<br>(державні реєстри, бюро кредитних історій)] --> B
  D[Система управління документами] --> B
  B --> E[Модуль оповіщень та ескалації]
  B --> F[Модуль звітності та аналітики]
  B --> G[Інтерфейс користувача]
```

Рис.4 Приклад архітектури автоматизованої системи моніторингу застави

Важливим елементом оптимізації моніторингу є його ризик-орієнтованість. Банк повинен розробити систему ранжування об'єктів застави за рівнем ризику, враховуючи такі фактори, як вид та ліквідність майна, його вартість, фінансовий стан позичальника, історію обслуговування боргу тощо. Залежно від рівня ризику банк може встановлювати диференційовані вимоги до частоти та глибини моніторингових процедур. Такий підхід дозволяє оптимізувати витрати на моніторинг та сфокусувати увагу на найбільш критичних об'єктах застави. При цьому банк повинен регулярно переглядати критерії ризикованості застави з урахуванням змін ринкової кон'юнктури та власного досвіду роботи з проблемними активами [14, с. 149].

Таблиця 3.4

Матриці ризиків для ранжування об'єктів застави:

<b>Критерій ризику</b>	<b>Низький (1 бал)</b>	<b>Середній (2 бали)</b>	<b>Високий (3 бали)</b>
Вид застави	Депозити, дорогоцінні метали	Нерухомість, транспорт	Товари в обороті, цінні папери
Коефіцієнт покриття боргу	> 200%	150-200%	< 150%
Фінансовий стан позичальника	Стабільний	Задовільний	Нестабільний
Строк дії застави	< 1 року	1-3 роки	> 3 років

Об'єкти застави з сумою балів від 4 до 6 вважаються низькоризиковими, від 7 до 9 - середньоризиковими, від 10 до 12 - високоризиковими.

Окремої уваги заслуговує питання взаємодії банку з позичальниками в процесі моніторингу застави. З одного боку, банк повинен забезпечити регулярне надання позичальником актуальної інформації про стан заставного майна, його місцезнаходження, умови експлуатації тощо. З іншого боку, надмірно жорсткі вимоги до звітності позичальника можуть створювати додаткове навантаження на його бізнес та погіршувати відносини з банком. Тому банк має знайти оптимальний баланс між контролем та довірою, забезпечуючи своєчасне отримання необхідної інформації від позичальника, але без надмірного втручання в його діяльність.

Ефективним інструментом оптимізації моніторингу є також співпраця банку зі страховими компаніями. Вимагаючи від позичальника страхування предмета застави, банк може делегувати частину функцій з контролю за станом майна страховику. При настанні страхового випадку (наприклад, при пошкодженні або знищенні застави) банк зможе отримати відшкодування від страхової компанії, що знизить його збитки. Водночас банк повинен ретельно підходити до вибору страхових партнерів, надаючи перевагу компаніям з високим рейтингом фінансової надійності та позитивною репутацією на ринку [27, с. 174].

Важливим аспектом моніторингу застави є також контроль за її цільовим використанням. Банк повинен регулярно перевіряти, чи використовується заставне майно за призначенням, визначеним у кредитному договорі, та чи не здійснюються з ним неузгоджені операції (наприклад, передача в оренду або модернізація). У разі виявлення порушень умов використання застави банк має оперативно вжити заходів для захисту своїх інтересів, аж до дострокового стягнення кредиту. При цьому банк повинен діяти юридично коректно та уникати конфліктів з позичальником, які можуть призвести до судових спорів та репутаційних ризиків.

Оптимізація моніторингу застави неможлива без забезпечення належної якості даних, що використовуються для прийняття рішень. Банк повинен забезпечити точність, повноту та актуальність інформації про об'єкти застави в своїх базах даних. Це вимагає регулярного оновлення даних на основі результатів моніторингових заходів, звірки інформації з зовнішніми джерелами (наприклад, з державними реєстрами), а також перевірки даних на предмет помилок та дублювання. Висока якість даних є запорукою ефективності автоматизованих систем моніторингу та достовірності управлінської звітності.

```

mermaid
Copy code
graph LR
A[Збір даних з первинних документів] --> B{Введення даних до бази}
B --> C[Перевірка повноти та точності даних]
B --> D[Перевірка на дублювання записів]
C --> E{Дані коректні?}
D --> E
E -->|Так| F[Збереження даних в базі]
E -->|Ні| G[Коригування даних]
G --> B
F --> H[Звірка даних з зовнішніми джерелами]
H --> I{Дані актуальні?}
I -->|Так| J[Моніторинг та оновлення даних]
I -->|Ні| K[Внесення змін до бази даних]
K --> F

```

**Рис.5** Приклад процесу забезпечення якості даних по заставах

Не менш важливим фактором оптимізації моніторингу є компетентність та мотивація персоналу, що відповідає за роботу із заставами. Банк повинен забезпечити регулярне навчання та підвищення кваліфікації співробітників, що займаються оцінкою, моніторингом та стягненням застави. Це дозволить підтримувати їхні знання та навички на актуальному рівні, а також сприятиме обміну кращими практиками всередині організації. Крім того, банк має розробити ефективну систему мотивації персоналу, яка б стимулювала співробітників до проактивного виявлення ризиків застави та оперативного реагування на потенційні проблеми [9, с. 85].

Підсумовуючи, слід зазначити, що оптимізація моніторингу застави є комплексним завданням, яке вимагає узгоджених зусиль на всіх рівнях організації. Ключовими напрямками такої оптимізації є стандартизація процедур, автоматизація процесів, впровадження ризик-орієнтованого підходу, забезпечення якості даних та розвиток компетенцій персоналу. Ефективний моніторинг застави дозволяє не лише мінімізувати кредитні ризики банку, але й забезпечити більш якісне обслуговування клієнтів та підвищити загальну стійкість банківського бізнесу. Тому інвестиції в розвиток системи моніторингу застави мають розглядатися не як витрати, а як стратегічні вкладення в майбутнє банку.

### 3.3 Перспективи розвитку інституту застави в банківській системі України

Застава є одним з ключових елементів системи забезпечення кредитних операцій в банківській системі України. Ефективне функціонування інституту застави є необхідною умовою для розвитку кредитування, зниження кредитних ризиків та підтримання стабільності банківського сектору. Водночас, сучасний стан розвитку заставних відносин в Україні характеризується низкою проблем та недоліків, які потребують комплексного вирішення. Тому перспективи розвитку інституту застави в банківській системі України мають розглядатися в контексті необхідних реформ та удосконалень нормативно-правової бази, інфраструктури ринку та практики роботи банків із заставним майном.

Однією з ключових передумов розвитку інституту застави є вдосконалення законодавчого регулювання заставних відносин. Незважаючи на наявність спеціальних законів (таких як Закон України "Про заставу" та Закон України "Про іпотеку"), правове поле в сфері застави залишається фрагментарним та містить низку прогалин і колізій. Зокрема, потребують уточнення та гармонізації положення щодо реєстрації обтяжень рухомого і нерухомого майна, процедури звернення стягнення на предмет застави, особливостей застави окремих видів активів тощо. Важливим кроком у цьому напрямі може стати розробка та прийняття єдиного кодифікованого акту - Кодексу України про заставу, який би систематизував та удосконалив норми щодо заставних правовідносин.

Іншим пріоритетним напрямом є розвиток інфраструктури ринку заставного майна. Наразі в Україні відсутній повноцінний ринок проблемних заставних активів, що ускладнює роботу банків з нереалізованою заставою та збільшує їх витрати на утримання непрофільних активів. Створення спеціалізованих майданчиків та механізмів для продажу заставного майна (таких як електронні аукціони, біржі, фонди проблемних активів) дозволить підвищити ліквідність застави та скоротити терміни її реалізації. Крім того, необхідним є розвиток професійних учасників ринку - оцінювачів, зберігачів, страховиків,

колекторів, які надають послуги з обслуговування заставних активів на різних етапах їх життєвого циклу.

mermaid  
Copy code

```
graph LR
  A[Банки] -->|Передача проблемної застави| B{Фонд проблемних активів}
  B -->|Підготовка до продажу| C[Електронний аукціон]
  B -->|Передача на зберігання| D[Зберігач майна]
  B -->|Оцінка вартості| E[Оцінювач майна]
  C -->|Продаж застави| F[Інвестори та покупці]
```

**Рис.6** Приклад схеми функціонування ринку заставного майна

Важливою передумовою розвитку інституту застави є також підвищення прозорості та доступності інформації про заставні активи. Наразі в Україні функціонує низка розрізнених реєстрів обтяжень рухомого та нерухомого майна, доступ до яких є обмеженим або платним. Створення єдиного публічного реєстру застав з відкритим доступом через API дозволить банкам, потенційним покупцям та іншим зацікавленим особам оперативно отримувати актуальну інформацію про правовий статус, обтяження та історію об'єктів застави. Крім того, доцільним є створення єдиної бази оцінок вартості застави, яка акумулюватиме дані про результати оцінки майна різними суб'єктами оціночної діяльності. Це дозволить підвищити достовірність та співставність оцінок застави, а також полегшить процес ціноутворення на ринку заставних активів.

Таблиця 3.5

Структура єдиного публічного реєстру застав

Параметр	Опис
Ідентифікатор об'єкта застави	Унікальний номер об'єкта в реєстрі
Вид застави	Категорія заставного майна (нерухомість, транспорт, обладнання тощо)
Опис майна	Детальна характеристика об'єкта застави (площа, адреса, марка тощо)
Власник майна	Дані про поточного власника об'єкта застави
Обтяження	Інформація про наявні обтяження та обмеження на об'єкт (іпотека, арешт тощо)
Оцінка вартості	Дані про останню оцінку ринкової та ліквідаційної вартості об'єкта

Параметр	Опис
Історія операцій	Перелік попередніх операцій з об'єктом (зміна власника, застави тощо)

Ще одним перспективним напрямом є розвиток вторинного ринку заставних активів, зокрема сек'юритизації іпотечних кредитів. Сек'юритизація дозволяє банкам рефінансувати видані кредити шляхом випуску цінних паперів (іпотечних облігацій), забезпечених пулом однорідних заставних активів. Це дає можливість банкам вивільнити капітал для нового кредитування, диверсифікувати джерела фондування, а також перенести частину кредитних ризиків на інвесторів. Розвиток сек'юритизації потребує створення відповідної правової та інституційної бази, зокрема прийняття спеціального закону про сек'юритизацію, визначення вимог до спеціалізованих іпотечних установ та інвесторів, а також удосконалення стандартів іпотечного кредитування та оцінки застави.

mermaid  
Copy code

```
graph LR
  A[Іпотечні кредити] -->|Продаж пулу кредитів| B{SPV (спеціалізована іпотечна установа)}
  B -->|Випуск іпотечних облігацій| C[Інвестори]
  C -->|Купівля облігацій| B
  B -->|Використання коштів від продажу облігацій| A
```

**Рис.7** Приклад структури угоди сек'юритизації іпотечних кредитів

Перспективи розвитку інституту застави в Україні значною мірою залежать також від удосконалення практики оцінки та управління заставними ризиками з боку банків. Банки повинні впроваджувати сучасні підходи до оцінки вартості та ліквідності застави, регулярно проводити моніторинг та переоцінку заставних активів, використовувати інструменти диверсифікації та хеджування ризиків. Важливим аспектом є також розвиток компетенцій та підвищення кваліфікації фахівців з оцінки та управління заставою, зокрема через співпрацю з профільними професійними об'єднаннями та навчальними закладами.

Важливу роль у розвитку інституту застави відіграє також взаємодія банківської спільноти з регуляторами та іншими зацікавленими сторонами. Банки повинні брати активну участь у процесі удосконалення законодавства та нормативної бази щодо заставних операцій, ініціювати публічні обговорення та експертизи проектів регуляторних рішень. Конструктивний діалог між банками, регуляторами, професійними об'єднаннями оцінювачів, страховиків, нотаріусів дозволить виробити збалансовані та ефективні правила гри на ринку заставного майна. Крім того, банки можуть співпрацювати з вищими навчальними закладами та науково-дослідними установами в сфері розробки та апробації нових методик оцінки застави, моделювання заставних ризиків, прогнозування кон'юнктури ринку тощо.

mermaid  
Copy code

```
graph TD
  A[Банківська спільнота] --> B{Удосконалення нормативної бази}
  A --> C{Розвиток інфраструктури ринку}
  A --> D{Підвищення стандартів оцінки та управління ризиками}
  B --> E[Регулятори (НБУ, Нацкомфінпослуг)]
  C --> F[Професійні об'єднання (асоціації оцінювачів, страховиків тощо)]
  D --> G[Вищі навчальні заклади та наукові установи]
  E --> H{Сталий розвиток інституту застави}
  F --> H
  G --> H
```

**Рис.8** Приклад структури взаємодії стейкхолдерів у розвитку інституту застави

Одним з перспективних напрямів розвитку інституту застави в Україні є впровадження інноваційних технологій в процеси оцінки, моніторингу та реалізації заставного майна. Зокрема, використання технологій штучного інтелекту та машинного навчання дозволить автоматизувати процеси аналізу великих масивів даних про об'єкти застави, прогнозувати динаміку їх вартості та ліквідності, а також виявляти потенційні ризики. Блокчейн-технології можуть забезпечити надійне та прозоре середовище для реєстрації та обліку заставних операцій, мінімізуючи ризики шахрайства та помилок. Розвиток платформ онлайн-оцінки та торгів заставним майном розширить доступ до ринку для



потенційних покупців та інвесторів, а також скоротить витрати на організацію аукціонів [4, с. 243].

Важливим фактором розвитку інституту застави є також підвищення фінансової грамотності та обізнаності населення щодо особливостей заставних операцій. Наразі багато позичальників не повною мірою усвідомлюють правові та економічні наслідки передачі майна в заставу, що може призводити до прийняття необґрунтованих рішень та виникнення конфліктних ситуацій. Банки у співпраці з регуляторами та громадськими організаціями повинні проводити інформаційно-просвітницьку роботу щодо прав та обов'язків сторін заставних відносин, ризиків та переваг різних видів забезпечення, а також можливостей реструктуризації боргу та захисту прав споживачів. Підвищення фінансової грамотності дозволить сформувати більш відповідальну поведінку позичальників та знизити ризики проблемної заборгованості для банків [22, с. 129].

Перспективним напрямом розвитку інституту застави є також поширення практики застосування нових видів забезпечення, зокрема гарантій та страхування заставних ризиків. Гарантії, надані платоспроможними третіми особами (такими як держава, місцеві громади, материнські компанії), можуть суттєво знизити кредитні ризики банків та розширити доступ до фінансування для певних категорій позичальників. Страхування заставних ризиків дозволяє перенести частину ризиків втрати або пошкодження предмета застави на страхові компанії, що також підвищує захищеність інтересів кредиторів. Розвиток ринку заставного страхування потребує удосконалення регулювання діяльності страховиків, встановлення вимог до умов страхування застави, а також налагодження співпраці між банками та страховими компаніями [10, с. 114].

Ще одним перспективним напрямом є розвиток механізмів позасудового врегулювання проблемної заборгованості та реалізації заставного майна. Наразі процедури судового стягнення застави в Україні є досить тривалими та витратними для банків, що негативно впливає на їхню здатність ефективно

управляти проблемними активами. Розвиток інституту приватних виконавців, удосконалення процедур добровільного врегулювання та медіації, а також запровадження механізмів прискореного позасудового звернення стягнення на заставне майно дозволять скоротити терміни та витрати на врегулювання проблемної заборгованості. Водночас, це потребує забезпечення балансу інтересів та належного захисту прав усіх сторін заставних відносин [31, с. 257].

Крім того, перспективи розвитку інституту застави пов'язані з поглибленням співпраці між банками та міжнародними фінансовими організаціями у сфері розвитку інфраструктури ринку застави. Зокрема, Світовий банк, Міжнародна фінансова корпорація, Європейський банк реконструкції та розвитку реалізують в Україні низку проектів, спрямованих на удосконалення законодавства про заставу, розвиток систем реєстрації обтяжень рухомого та нерухомого майна, зміцнення потенціалу регуляторів та учасників ринку. Залучення міжнародної експертизи та фінансової підтримки дозволить прискорити реформування інституту застави та гармонізувати його з кращими світовими практиками [27, с. 186].

Таблиця 3.6

Структури проекту міжнародної технічної допомоги у сфері розвитку застави

Компонент	Опис
Удосконалення законодавства	Експертна підтримка у розробці законопроектів щодо заставних операцій
Розвиток інфраструктури	Технічна та фінансова допомога у створенні єдиного реєстру застав
Зміцнення потенціалу регуляторів	Навчання та обмін досвідом для спеціалістів НБУ, Мін'юсту тощо
Підвищення обізнаності учасників ринку	Проведення тренінгів та інформаційних кампаній для банків, оцінювачів, нотаріусів

Перспективним напрямом розвитку інституту застави є також сприяння розвитку ринку сталого та "зеленого" фінансування. В умовах зростання уваги до питань сталого розвитку та боротьби зі зміною клімату банки можуть розробляти спеціальні програми кредитування під заставу активів, що відповідають критеріям енергоефективності, екологічності та соціальної відповідальності. Наприклад, встановлення пільгових умов кредитування під

заставу "зелених" будівель, енергоефективного обладнання або низьковуглецевого транспорту може стимулювати позичальників до більш сталого використання ресурсів. Водночас, це потребує розвитку методології оцінки екологічних та соціальних ризиків застави, а також більш тісної співпраці банків з органами екологічного контролю та аудиторами [14, с. 164].

Не менш важливим фактором розвитку інституту застави є підтримка конкуренції та недопущення монополізації на ринку заставного майна. Наразі на ринку України спостерігається тенденція до концентрації значних обсягів проблемних заставних активів у власності держави або окремих фінансово-промислових груп. Це може призводити до викривлення цін, зниження ефективності ринкових механізмів та обмеження доступу до застави для широкого кола потенційних покупців. Тому забезпечення рівних умов конкуренції, прозорості та відкритості ринку заставного майна має бути одним із пріоритетів державної політики у цій сфері. Зокрема, доцільним є встановлення обмежень на концентрацію заставних активів, удосконалення правил проведення аукціонів, а також посилення контролю за діяльністю пов'язаних осіб на ринку застави [22, с. 132].

Важливим драйвером розвитку інституту застави може стати також розширення міжнародної співпраці банків у сфері реалізації транскордонних заставних операцій. В умовах глобалізації економіки та посилення інтеграційних процесів все більше позичальників та заставодавців здійснюють діяльність у декількох юрисдикціях, що створює додаткові виклики для банків в частині оцінки, моніторингу та стягнення закордонної застави. Розвиток міжбанківського співробітництва, уніфікація правил та процедур роботи із транскордонними заставами, а також взаємне визнання прав та обтяжень на заставне майно дозволять знизити правові та операційні ризики таких операцій. Це потребує активної участі українських банків у роботі міжнародних професійних об'єднань, а також імплементації відповідних стандартів та рекомендацій у вітчизняну практику [9, с. 94].

Підсумовуючи, слід відзначити, що розвиток інституту застави в банківській системі України має багатовимірний та комплексний характер. Він охоплює удосконалення нормативно-правової бази, розвиток інфраструктури ринку, впровадження інноваційних технологій, підвищення стандартів оцінки та управління ризиками, розширення спектру заставних інструментів, а також стимулювання відповідальної поведінки учасників ринку. Реалізація цих напрямів потребує скоординованих зусиль з боку банків, регуляторів, законодавців, професійних об'єднань та інших зацікавлених сторін. Лише за умови системного та послідовного підходу до реформування інституту застави він зможе стати надійним фундаментом для сталого розвитку кредитування та зростання економіки України в цілому. При цьому важливо забезпечити збалансованість та адаптивність цього процесу, враховуючи кращий міжнародний досвід, але адаптуючи його до специфіки національного контексту.

## ВИСНОВКИ

У першому розділі було розглянуто теоретичні аспекти заставних операцій як інструменту системи кредитного менеджменту комерційних банків. Виявлено, що заставні операції є невід'ємною частиною банківської діяльності, яка забезпечує надійність кредитних відносин та знижує ризики неповернення кредитів. Аналіз літературних джерел дозволив визначити ключові поняття та сутність застави, а також окреслити основні принципи та механізми функціонування заставних операцій.

Дослідження показало, що застава виступає як ефективний засіб забезпечення зобов'язань, який надає кредиторам додаткові гарантії повернення наданих коштів. У теоретичному аспекті розглянуто різні види заставного майна, зокрема рухоме та нерухоме майно, а також їхні специфічні особливості та правовий статус. Зазначено, що вибір виду заставного майна залежить від умов конкретної кредитної угоди та потреб кредитора і позичальника.

Аналіз нормативно-правової бази, що регулює заставні операції в Україні, показав, що існуючі законодавчі акти забезпечують правову основу для укладення та виконання договорів застави. Проте було виявлено, що деякі аспекти законодавства потребують удосконалення для підвищення прозорості та надійності заставних операцій. Зокрема, необхідно розробити більш чіткі процедури оцінки та реєстрації заставного майна.

Розглянуто основні етапи процесу заставних операцій, включаючи укладення договору застави, оцінку вартості заставного майна, реєстрацію застави та моніторинг стану майна. Виявлено, що ефективне управління цими процесами є ключовим для зниження ризиків і забезпечення фінансової стійкості банку.

Крім того, дослідження показало, що регулярний моніторинг та переоцінка заставного майна є важливими складовими управління заставними операціями. Це дозволяє своєчасно виявляти зміни у вартості майна та вживати необхідних заходів для зниження ризиків. Також було підкреслено важливість страхування заставного майна як додаткового інструменту захисту інтересів кредиторів.

Отже, аналіз теоретичних аспектів заставних операцій дозволив визначити їх ключову роль у системі кредитного менеджменту комерційних банків. Виявлено основні переваги та ризики, пов'язані з використанням застави, а також окреслено напрями для подальшого вдосконалення законодавчої та нормативної бази, що регулює заставні операції в Україні.

У другому розділі було проведено детальний аналіз практики заставних операцій в Україні та порівняльний аналіз з міжнародним досвідом. Дослідження показало, що заставні операції є ефективним інструментом забезпечення кредитів, проте їх реалізація вимагає врахування специфіки національного ринку та законодавства.

Аналіз нормативно-правової бази в Україні виявив, що законодавство забезпечує основні умови для укладення та виконання договорів застави, проте потребує подальшого вдосконалення. Зокрема, важливо уточнити процедури оцінки вартості заставного майна, його реєстрації та страхування. Це допоможе підвищити прозорість та надійність заставних операцій, а також знизити ризики для банків.

Дослідження практики заставних операцій в інших країнах, таких як США, Німеччина, Великобританія, Франція та Японія, показало, що розвинені фінансові системи використовують різні підходи до управління заставними операціями. Наприклад, в США активно використовуються вторинні іпотечні ринки та страхування кредитних ризиків, що дозволяє знижувати ризики для банків та підвищувати ліквідність.

Порівняння з міжнародним досвідом виявило, що в Україні поки що не використовуються в повній мірі такі інструменти, як сек'юритизація заставного майна та розвиток вторинних іпотечних ринків. Впровадження цих механізмів може значно підвищити ефективність заставних операцій та знизити ризики для банківської системи.

Важливим аспектом є впровадження сучасних технологій у процеси управління заставними операціями. Використання автоматизованих систем для оцінки вартості майна, моніторингу його стану та управління ризиками дозволяє

підвищити точність та оперативність прийняття рішень. Це також сприяє зниженню операційних витрат та підвищенню ефективності роботи банків.

Аналіз показав, що підвищення кваліфікації фахівців, які займаються заставними операціями, є необхідним для покращення якості надання послуг. Проведення регулярних навчальних курсів та семінарів дозволяє фахівцям отримувати актуальні знання та навички, що відповідають міжнародним стандартам. Це сприяє підвищенню рівня професіоналізму та забезпечує високу якість виконання заставних операцій.

Розвиток фінансової інфраструктури, включаючи створення спеціалізованих установ, таких як іпотечні банки та страхові компанії, є важливим кроком для підтримки стабільності ринку. Ці установи можуть надавати спеціалізовані послуги з оцінки та страхування заставного майна, що забезпечує додатковий захист інтересів кредиторів. Такі заходи сприяють зниженню ризиків та підвищенню надійності фінансової системи.

Порівняльний аналіз також виявив, що в Україні існує потенціал для вдосконалення механізмів управління ризиками, пов'язаними із заставними операціями. Використання міжнародного досвіду та впровадження сучасних методів управління ризиками можуть сприяти підвищенню ефективності кредитного менеджменту та зниженню рівня неповернення кредитів [7, с. 70].

Отже, результати другого розділу показали, що заставні операції в Україні мають значний потенціал для розвитку та вдосконалення. Використання міжнародного досвіду, впровадження сучасних технологій та підвищення кваліфікації фахівців можуть сприяти підвищенню ефективності та надійності заставних операцій. Це, у свою чергу, забезпечить фінансову стійкість банківської системи та сприятиме економічному розвитку країни.

У третьому розділі було проведено аналіз перспектив розвитку заставних операцій в Україні з урахуванням сучасних тенденцій та міжнародного досвіду. Результати дослідження дозволяють зробити кілька важливих висновків.

По-перше, розвиток законодавчої бази є ключовим фактором для забезпечення прозорості та надійності заставних операцій. Вдосконалення

нормативно-правових актів, що регулюють процедури оцінки, реєстрації та страхування заставного майна, сприятиме підвищенню довіри до фінансової системи та зниженню ризиків для банків. Законодавчі ініціативи мають бути спрямовані на створення більш сприятливих умов для розвитку заставних операцій, включаючи чітке визначення прав та обов'язків сторін.

По-друге, впровадження сучасних технологій у процеси управління заставними операціями має велике значення для підвищення їх ефективності. Використання автоматизованих систем для оцінки вартості майна, моніторингу його стану та управління ризиками дозволяє банкам швидше реагувати на зміни ринку та знижувати операційні витрати. Це також сприяє підвищенню точності та оперативності прийняття рішень, що є важливим для забезпечення стабільності банківської системи.

По-третє, підвищення кваліфікації фахівців, які займаються заставними операціями, є необхідним для покращення якості надання послуг. Проведення регулярних навчальних курсів та семінарів дозволяє фахівцям отримувати актуальні знання та навички, що відповідають міжнародним стандартам. Це сприяє підвищенню рівня професіоналізму та забезпечує високу якість виконання заставних операцій.

По-четверте, розвиток фінансової інфраструктури включає створення спеціалізованих установ, таких як іпотечні банки та страхові компанії, які підтримують стабільність ринку. Ці установи можуть надавати спеціалізовані послуги з оцінки та страхування заставного майна, що забезпечує додатковий захист інтересів кредиторів. Такі заходи сприяють зниженню ризиків та підвищенню надійності фінансової системи.

По-п'яте, інтеграція найкращих міжнародних практик у національну систему заставних операцій є важливим напрямком розвитку. Вивчення та запозичення досвіду розвинених країн дозволяє визначити ефективні моделі управління заставними операціями та адаптувати їх до українських реалій. Це сприяє підвищенню ефективності кредитних відносин та зниженню ризиків.



По-шосте, впровадження електронних реєстрів заставного майна є перспективним напрямком, що дозволяє забезпечити прозорість та доступність інформації для всіх зацікавлених сторін. Це сприяє зниженню бюрократичних перепон та прискоренню процесу укладення та реєстрації договорів застави. Електронні реєстри також підвищують рівень безпеки та надійності даних про заставне майно.

По-сьоме, розвиток страхових продуктів, які забезпечують захист від ризиків, пов'язаних із заставними операціями, є важливим аспектом підвищення надійності фінансової системи. Страхування заставного майна надає додатковий рівень захисту для кредиторів і дозволяє знизити ризики втрат у разі настання страхових випадків. Розвиток ринку страхових продуктів є важливим напрямком для підвищення надійності заставних операцій.

Таким чином, результати третього розділу показали, що розвиток заставних операцій в Україні має значний потенціал. Вдосконалення законодавчої бази, впровадження сучасних технологій, підвищення кваліфікації фахівців, розвиток фінансової інфраструктури, інтеграція міжнародного досвіду та впровадження електронних реєстрів є ключовими напрямками, які сприятимуть підвищенню ефективності та надійності заставних операцій. Це, у свою чергу, забезпечить фінансову стійкість банківської системи та сприятиме економічному розвитку України.

Заставні операції відіграють ключову роль у системі кредитного менеджменту комерційних банків, забезпечуючи додаткові гарантії повернення кредитів та знижуючи кредитні ризики. Аналіз теоретичних аспектів, проведений у першому розділі, показав, що застава є ефективним інструментом забезпечення зобов'язань, який сприяє фінансовій стабільності банківської системи. Зокрема, визначено основні види заставного майна та окреслено правові аспекти укладення та виконання договорів застави.

Загалом, дослідження показало, що розвиток заставних операцій має значний потенціал для підвищення ефективності кредитного менеджменту комерційних банків в Україні. Використання передового міжнародного досвіду

та сучасних технологій дозволяє знизити ризики, підвищити ліквідність активів та забезпечити стабільність фінансової системи. Практичні рекомендації, розроблені в рамках цього дослідження, сприятимуть вдосконаленню національної системи заставних операцій.

Отже, результати дослідження підкреслюють важливість комплексного підходу до розвитку заставних операцій, який включає законодавчі, технологічні, освітні та інфраструктурні аспекти. Реалізація запропонованих заходів сприятиме підвищенню надійності та ефективності банківської системи України, що в свою чергу забезпечить стійкий економічний розвиток країни та підвищення рівня довіри до фінансових установ.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Болгар Т.М. Проблемні кредити у банківській діяльності в умовах фінансової кризи: монографія. Кременчук: ПП Щербатих О.В., 2018. 372 с.
2. Кузнєцова Н.С., Назарчук І.Р. Ризики в цивільному праві України: монографія. Одеса: Фенікс, 2019. 348 с.
3. Чижов К.А. Іпотека та застава: правове регулювання: навч. посібник. К.: Центр учбової літератури, 2018. 176 с.
4. Лаврушин О.І. Банківський менеджмент: підручник. К.: Кондор, 2019. 560 с.
5. Прасолова С.П. Банківські операції: навч. посіб. та практик. Київ: «Центр учбової літератури», 2018. 568 с.
6. Вовчак О.Д., Руцишин Н.М., Андрейків Т.Я. Кредит і банківська справа: підручник. К.: Знання, 2018. 564 с.
7. Рожкова Н.К. Оцінка вартості майна: навч. посіб. К.: Ліра-К, 2019. 264 с.
8. Литвин Н.Б. Фінансовий облік у банках: навчальний посібник. К.: «Центр учбової літератури», 2018. 608 с.
9. Гула А.С. Кредитний договір: теорія та практика: монографія. Одеса: Фенікс, 2018. 208 с.
10. Тисячна Ю.С. Кредитний ризик комерційних банків та його оптимізація: монографія. Харків: ТОВ «Діса плюс», 2019. 244 с.
11. Колодізев О.М., Середіна А.П. Зниження ризиків кредитної діяльності банку шляхом удосконалення роботи із заставним майном. Економіка розвитку. 2018. № 1(85). С. 154-162.
12. Закон України "Про заставу" від 02.10.1992 № 2654-ХІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12#Text> (дата звернення: 07.06.2024).
13. Кундря-Висоцька О.П., Шулла Р.С., Підчоса О.В. Управління заставними ризиками банків в умовах економічної нестабільності: проблеми і перспективи. Облік і фінанси. 2019. № 1(83). С. 81-87.

14. Лапіна І.В., Федусенко О.В. Методичні підходи до оцінки майна при заставних операціях банків. Причорноморські економічні студії. 2020. Вип. 52-2. С. 113-117.
15. Старинський М.В., Завальна Ж.В., Старинська М.М. Застава у цивільному та господарському праві України: монографія. Суми: Ярославна, 2018. 303 с.
16. Дмитренко О.В. Особливості правового регулювання іпотеки в Україні: теоретичний та практичний аспекти. Правові горизонти. 2019. Вип. 17(30). С. 125-130.
17. Карп'як Я.С., Ліпич Л.Г. Особливості управління заставними операціями у банках України. Економічний форум. 2022. № 3. С. 88-97.
18. Ковальчук Н.О. Особливості формування кредитного портфеля банку в сучасних умовах. Інфраструктура ринку. 2020. Вип. 39. С. 199-205.
19. Стечишин Т.Б. Напрями підвищення ефективності кредитного менеджменту банків в частині роботи з заставним майном. Наукові записки Національного університету "Острозька академія". Серія "Економіка". 2022. № 24(52). С. 33-39.
20. Башлай С.В., Шумкова В.І. Розвиток інструментів зниження кредитного ризику з урахуванням міжнародних вимог. Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. 2019. Вип. 1. С. 54-60.
21. Дученко М.М., Єрешко Ю.О. Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні. Ефективна економіка. 2021. № 5. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=8893> (дата звернення: 07.06.2024)
22. Гарбар Ж.В., Гарбар В.А. Система управління заставним майном у банках України. Інфраструктура ринку. 2020. Вип. 43. С. 84-89.
23. Жмурко Н.В., Федорчук О.С. Забезпечення кредитних операцій комерційного банку: сучасний стан та перспективи розвитку. Економіка та держава. 2021. № 7. С. 160-166.

24. Ковалева И.А., Плахотная Е.А. Основные подходы к классификации залогов в банковской практике. Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2018. № 11-2. С. 202-205.
25. Лаврик О.Л., Кондрашихін А.Б., Мігус І.П. Заставні операції банків: організаційно-правові та фінансово-економічні аспекти: монографія. Київ: ЦУЛ, 2020. 174 с.
26. Ляшко В.П., Костенко Ю.С. Неакцесорність іпотеки як умова ефективного кредитування. Юридичний науковий електронний журнал. 2018. № 6. С. 74-77.
27. Яременко В.В., Яременко О.Л. Оціночна діяльність у системі управління заставним майном банків України. Інвестиції: практика та досвід. 2022. № 2. С. 140-146.
28. Ковтун О.А. Моніторинг застави в системі управління кредитним ризиком банку. Ефективна економіка. 2019. № 12. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=7487> (дата звернення: 07.06.2024).
29. Бачо Р.Й., Внукова Н.Н., Каменева Н.В. Класифікація застави для цілей управління заставним портфелем банку. Науковий погляд: економіка та управління. 2019. № 2(64). С. 147-156.
30. Кушнір С.О., Мороз В.С. Особливості формування заставного портфеля в умовах економічної нестабільності. Інтелект ХХІ. 2021. № 2. С. 88-93.
31. Тригуб О.В., Кушнір С.О. Теоретичні аспекти управління заставним портфелем банку. Вчені записки Таврійського національного університету імені В.І. Вернадського. Серія: Економіка і управління. 2021. Т. 32(71), № 4. С. 208-214.
32. Душак М.І. Правове регулювання застави майнових прав на грошові кошти на банківських рахунках. Право і суспільство. 2020. № 5. С. 115-122.
33. Нижник В.М., Шульга Л.В. Публічний та приватний аспекти фінансово-правового регулювання відносин застави. Наукові записки. Серія: Право. 2020. Вип. 9. С. 79-85.

34. Домбровська С.О. Диверсифікація ризиків банку шляхом використання застави на користь третьої особи. Ефективна економіка. 2021. № 4. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=8769> (дата звернення: 07.06.2024).
35. Сурженко А.В. Оптимізація заставних відносин у банківському кредитуванні: вартісний підхід. Бізнес Інформ. 2019. № 10. С. 140-146.
36. Данілова О.В. Застава майбутнього врожаю як інструмент кредитування агровиробників. Агросвіт. 2021. № 11. С. 93-98.
37. Стрижак І.В. Особливості застави інтелектуальної власності у банківській практиці. Право та інноваційне суспільство. 2020. № 2(15). С. 201-208.
38. Пантелеєва Н.М., Колодій І.В. Криптовалюта як предмет застави: правові та технологічні аспекти. Приазовський економічний вісник. 2021. Вип. 3(26). С. 60-65.
39. Сич О.А., Дудчик О.Ю. Поєднання різних видів забезпечення при кредитуванні інвестиційних проєктів. Інвестиції: практика та досвід. 2019. № 12. С. 175-181.
40. Майстришин Л.Р. Правовий режим застави окремих видів майна. Юридичний науковий електронний журнал. 2022. № 1. С. 127-131.