



Универзитет „Св. Кирил и Методиј“ во Скопје

Економски факултет - Скопје



**СОВРЕМЕНИ ТРЕНДОВИ ВО ОБЕЗБЕДУВАЊЕТО
И НАПЛАТАТА НА ПОБАРУВАЊАТА ВО БАНКИТЕ,
СО ПОСЕБЕН ОСВРТ НА БАНКИТЕ
ВО РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА**

- докторска дисертација -

Кандидат:
м-р Валентина Ангелкоска

Ментор:
проф. д-р Љубе Трпески

Скопје, јуни 2013

Апстракт

Предмет на истражување во оваа докторската дисертација се современите трендови во обезбедувањето и наплатата на побарувањата во банките, со детален осврт на банките во Република Македонија. Направена е анализа на светските трендови и потреби за зајакнување на функцијата на наплатата на побарувањата, како и за нивното обезбедување во банките. Даден е детален осврт на оваа многу комплексна и обемна проблематика во банкарскиот сектор во РМ, која воедно и соодветно е третирана од регулаторите. Во оваа дисертација е направен обид да се добие целосна слика на овие сегменти преку анализа на регулативата, институциите, праксата, идентификувањето на проблемите и давање на предлози за подобрување. Имено, направена е детална анализа на различните видови на обезбедувања на побарувањата, при што се лоцирани главните проблеми, но се дадени и предлози за подобрување во овие сегменти. Во делот на наплатата на побарувањата, даден е исцрпен преглед и осврт на постапките за присилна наплата, со анализа на главните нивни сегменти, идентификувани се актуелните проблеми и соодветно се дадени предлози за подобрување, како и очекувањата на банкарскиот сектор за подобрување на ефикасноста на наплатата на побарувањата. Неизоставно е анализиран кредитниот ризик, можностите за негово митигирање, како и неговата поврзаност со правниот и репутацискиот ризик кај банките. Во овој контекст дисертацијата изобилува со анализа на финансиски показатели за РМ, но и за регионот. Анализирани се неколку банки во РМ во делот на обезбедувањето и наплатата на побарувањата, управувањето со кредитниот ризик, но со оглед на тоа дека оваа дисертација дава и осврт на организациските аспекти во банките во делот на менаџирањето на овие значајни процеси, во неа е даден осврт и на организациската поставеност на банките и клучните сектори за овие процеси.

Заклучните согледувања упатуваат на фактот дека оваа проблематика е достоино регулирана, законски и подзаконски. Но, исто така, даден е прецизен осврт на сегментите кои не се соодветно регулирани, односно на оние на кои им е потребно подобрување. Покрај тоа, даден е и осврт на подобрувањата што треба да ги направат банките во рамките на управувањето со процесите за обезбедување и наплата на побарувањата, како и во делот на управувањето со кредитниот ризик.

Клучни зборови: банкарство, кредитирање, обезбедување на побарувања, наплата на побарувања, кредитен ризик, правен ризик, регулатива.

Содржина

Вовед	1
Глава 1	
Светски трендови и потреби за зајакнување на функцијата за наплата на побарувања во банките	5
1.1. Светската економска криза и кредитниот ризик на банките	5
1.2. Причини за промени во функциите и структурата на банките (со анализа на примери од неколку банки)	18
1.3. Трендови за зајакнување на улогата на наплатата на побарувања во банките	21
Глава 2	
Обезбедување на побарувања во банките во РМ	27
2.1. Класификација на видови на побарувања и обезбедувања (колатерал) на побарувања	27
2.1.1. Видови на побарувања	27
2.1.2. Обезбедување на побарувања	28
2.1.3. Осврт кон обезбедувањето во важечката и новата Одлука за кредитен ризик	30
2.2. Законска рамка за обезбедување на побарувањата во РМ	33
2.2.1. Хипотека врз недвижен имот	35
2.2.1.1. Хипотека врз изградени објекти – впишани во имотен лист	35
2.2.1.2. Хипотека врз објекти во градба – впишани во лист за предбележување	42
2.2.2. Залог врз предмети	47
2.2.3. Меница во форма на нотарски акт	51
2.2.4. Гаранции	53
2.2.5. Цесија и асигнација	54
2.2.6. Финансиско обезбедување	54
2.2.7. Задолжница	57
2.3. Улогата на надворешните институции во обезбедувањето на побарувањата	60
2.3.1. Нотари	60
2.3.2. Агенција за катастар на недвижности	64
2.3.3. Централен регистар на РМ	70
2.3.4. Заложен регистар на РМ	72
2.3.5. Кредитен регистар	73
2.3.6. Кредитно биро	75

2.4. Анализа на факторите кои влијаат при креирањето и промената на обезбедувањата	77
2.4.1. Анализа на факторите кои влијаат при креирањето и промената на обезбедувањата на правните лица – анализа преку клаузули во договорите за кредит и нотарските акти	78
2.4.2. Специфики во договорите со физичките лица	104
2.5. Дизајн на систем за контрола на процесите за обезбедување на побарувањата	119

Глава 3

Наплата на побарувања во банките во РМ **133**

3.1. Класификација на видови на наплата на побарувања	133
3.2. Законска рамка за наплатата на побарувањата во РМ	139
3.3. Улогата на надворешните институции во наплатата на побарувањата	160
3.3.1. Извршители	163
3.3.1.1. Извршување врз недвижност	164
3.3.1.2. Извршување врз подвижни предмети	177
3.3.1.3. Извршување врз хартии од вредност	183
3.3.1.4. Извршување врз удел	184
3.3.1.5. Извршување врз парично побарување	185
3.3.1.6. Извршување врз имотни права	187
3.3.1.7. Извршување врз основ на меница во форма на нотарски акт	188
3.3.1.8. Постапки за наплата на остаток на долг	197
3.3.2. Нотари	201
3.3.2.1. Реализација на заложно право кај нотар	202
3.3.3. Судови	208
3.3.3.1. Стечајни постапки	208
3.4. Креирање на модел за имплементација на процесите за наплата на побарувањата и дизајн на систем за контрола	222
3.4.1. Постапки/активности во банките за рана наплата на побарувањата	223
3.4.2. Постапки/активности во банките за доцна наплата на побарувањата	227

Глава 4

Поврзаност на обезбедувањето и наплатата на побарувањата и нивно влијание врз кредитниот и правниот ризик на банките **233**

4.1. Влијанието на обезбедувањето на побарувањата врз процесот и резултатите од наплатата на побарувањата	223
4.2. Влијанието на обезбедувањето и наплатата на побарувањата врз кредитниот ризик на банките	250
4.2.1. Аспекти на обезбедувањата, наплатата и кредитниот ризик во регулативата	250
4.2.2. Анализа на елементи на кредитниот ризик во РМ и регионот	269
4.3. Влијанието на обезбедувањето и наплатата на побарувањата врз правниот и репутацискиот ризик на банките	282
4.3.1. Правен ризик	282
4.3.2. Пресметка на резервации за судски постапки против банката	292

Глава 5

Компаративна анализа на обезбедувањето и наплатата на побарувањата во неколку банки во РМ

296

5.1. Компаративна анализа на организациските структури на неколку банки во РМ

296

5.1.1. Стопанска банка АД Скопје

297

5.1.2. НЛБ Тутунска банка АД Скопје

298

5.1.3. Охридска банка АД Охрид

298

5.1.4. Комерцијална банка АД Скопје

299

5.2. Компаративна анализа на кредитниот ризик и обезбедувањето и наплатата на побарувањата во неколку банки во РМ (анализа од финансиски податоци во банкарскиот сектор во РМ)

300

5.3. Компаративна анализа на обезбедувањето и наплатата на побарувањата во неколку банки во РМ (анализа од интервју)

307

Заклучок

316

Референци

323

Прилози

330

Вовед

Обезбедувањето и наплатата на побарувањата отсекогаш биле актуелност на комерцијалните субјекти. Навремената наплата на своите побарувања, зголемувањето на профитот, ликвидноста итн., постојано се на агендите на менаџерите во компаниите. Оваа тема е особено актуелна во банкарскиот сектор. Банките постојано тежнеат кон намалување на кредитниот ризик преку воспоставување на солидни обезбедувања, чија правна и економска совршеност понатаму доведуваат до едноставна и ефикасна наплата на побарувањата.

Глобалната светска криза настаната токму од банкарскиот сектор, предизвика големи бранувања во наведените сегменти на банкарството и, следствено, на останатиот свет од бизнисот. Случувањата и проблемите кои произлегуваат од светската криза и банкарството, ги примораа банките да пристапат кон големи внатрешни реформи, во најголем дел за ефикасна наплата на своите побарувања и, соодветно, за минимизирање на кредитниот ризик преку воспоставување на т.н. „совршени“ обезбедувања. Во овој контекст, се донесе регулатива која ја уреди оваа материја за минимизирање на кредитниот ризик и за дефинирање на обезбедувањето речиси како задолжително, со многу предвидени специфики за негова прифатливост. Во согласност со стратегијата, плановите и целите на банките кои го карактеризираат овој кризен период, евидентно е зајакнувањето на функцијата на менаџментот на ризиците што е очигледно и од настанатите промени во организациските структури на банките. Особено се истакнува минимизирањето на кредитниот ризик и зголемувањето на наплатата на побарувањата. Во една ваква состојба се отвораат можности за различни истражувања. Овој период ги покажува предностите и слабостите од направените обезбедувања, и соодветно на тоа степенот на ефикасност во нивната наплата. Преку самиот процес на зајакнување и таргетирање кон наплатата на побарувањата, овие согледувања стануваат особено битни. Обезбедувањето на побарувањата секогаш е во функција на нивна наплата. Корелацијата помеѓу обезбедувањето и наплатата на побарувањата е трајна и нераскинлива. Во современи услови, процесите на наплата на побарувањата се многу интензивни и анализирањето на сите можности кои произлегуваат, како од законските рамки, така и од совршеноста или несовршеноста на обезбедувањето на побарувањата во комбинација со дизајнираните системи за наплата на побарувањата, се особено интересна и актуелна проблематика која ја наоѓа својата применливост во светот на банкарството.

Сето погоре наведено неизоставно се однесува и на состојбите во банкарството во Република Македонија. Состојбите во банкарството во РМ во сегментите на обезбедувањето и наплатата на побарувањата се исклучително актуелни и интересни за

истражување во овој период, па токму од тие причини се и предмет на анализа во оваа докторска дисертација. Кај нас настанаа големи промени во банкарството од 1990 година наваму, прво со транзицијата, потоа со приватизацијата на банките и влезот на странскиот капитал и последно со светската криза. Сето ова беше комбинирано со големи реформи во законодавството, кои директно влијаеја на начините и можностите за солидни обезбедувања и ефикасна наплата. Какви се можностите и состојбите во РМ во областа на обезбедувањето и наплатата на побарувањата во современите услови е тема за научно оправдано и актуелно истражување.

Како што е наведено погоре, зајакнувањето на функцијата на ризиците ги одбележува овие години во банкарството во светот, па соодветно на тоа и во РМ. Поделбата, детектирањето, односно воопшто управувањето со ризиците, претставува предизвик за истражување. Во оваа насока, во оваа дисертација, подетално се анализирани кредитниот и правниот ризик од аспект на обезбедувањето и наплатата на побарувањата. Истражувањето на сите битни аспекти на обезбедувањето на побарувањата и битните аспекти на наплатата на побарувањата, на крајот доведува до интересни заклучоци директно применливи во регулативата и во банкарството во РМ.

Предмет на истражување во оваа докторската дисертација се современите трендови во обезбедувањето и наплатата на побарувањата во банките во РМ. Целите на истражувањето се состојат од: анализа на светските трендови и потреби за зајакнување на функцијата на наплатата на побарувањата, како и за нивното обезбедување во банките, како и анализа на битните сегменти на обезбедувањето и наплатата на побарувањата во Република Македонија; проучување на поврзаноста на обезбедувањето и наплатата на побарувањата и нивната корелација со кредитниот и правниот ризик; компаративна анализа на обезбедувањето и наплатата на побарувањата во неколку банки во Република Македонија.

При изработката на докторската дисертација е користена обемна стручна и научна литература која ја покрива предметната проблематика и опфаќа период заклучно со крајот на 2012, како и извесни промени во регулативата заклучно со првиот квартал од 2013 година.

Во **првата глава** е даден вовед во актуелноста на проблематиката преку разгледување на современите актуелни случувања поврзани со светската економска криза, нејзините ефекти, како и главните организациски промени што ги предизвика кризата кај банките во светот, преку даден осврт на примери на неколку банки од светот и нивна анализа. Понатаму е даден осврт на современите трендови во светската литература во делот на обезбедувањето и наплатата на побарувањата, како и на кредитниот ризик. Оваа глава претставува вовед во разработката на главната тема – предмет на истражување во докторската дисертација.

Во **втората глава** е направена анализа на обезбедувањето на побарувањата (колатерал) во банките во РМ како нужна претпоставка и основ за наплата на побарувањата. Тука се анализираат обезбедувањата на побарувањата со цел минимизирање на кредитниот ризик, објаснети се спецификите на секој различен вид на обезбедување кое се сретнува кај нас, со анализа на сите опасности и проблеми кои актуелно постојат кај обезбедувањето на побарувањата на банките, при што се дадени и предлози за подобрување. Главата започнува со преглед на класификацијата на побарувањата во согласност со различната законска и подзаконска регулатива, анализирани по повеќе основи за класификација на обезбедувања на побарувањата. Понатаму е даден преглед на законската рамка на секое обезбедување кое најчесто се појавува при кредитирањето со анализа на сите специфики, проблеми и предлози за подобрување и решавање на проблемите како во регулативата, така и во праксата. Направена е анализа на институциите кои се вклучени во овој процес, со посебен осврт на јавните регистри, како и на проблемите при комуникацијата со овие органи што произлегуваат од праксата и други пошироки проблеми кои имаат генеза од минатото, но и од регулативата. Исто така, во рамките на втората глава е направена анализа на клаузулите кои значајно влијаат на правата на банките во процесот на кредитирањето и наплатата на побарувањата, и тоа со осврт на клаузулите од договорите за кредит и други видови на пласмани, преку анализа на клаузулите од договорите за засновање на обезбедувањето, односно нотарските акти. Главата завршува со делот кој се однесува на истражувањето на дизајнот на системите на контрола на процесот на обезбедување на побарувањата во банките со сите негови елементи и активни учесници, потреби, подобрувања и предлози за понатамошно усовршување.

Во **третата глава** е направена многу исцрпна анализа на наплатата на побарувањата, соодветна за обезбедените и необезбедените побарувања. Оваа анализа за наплатата на побарувањата на банките започнува со класификација на видовите на наплата која се базира на можностите што ги овозможуваат обезбедувањата на побарувањата, но и на можностите од законската регулатива. Анализирани е законската рамка преку осврт на најбитните закони според кои се врши наплатата на побарувањата на банките со осврт на можностите, слабостите, како и генезата која довела до сегашната состојба. Дадена е детална анализа на најзначајните надворешни органи и институции пред кои се водат постапките за наплата на побарувањата на банките, при што е направена детална анализа на речиси сите видови постапки кои банките ги водат за наплата на своите побарувања. Во рамките на оваа анализа се дадени битните чекори во постапките, во најголем дел со опфатено времетраење на постапките, како и проблемите во овие постапки со предлози за нивно подобрување. Исто така, направена е анализа и на слабостите и предностите во процесите на наплата на побарувањата на банките и е

предложен модел за нивна ефикасна имплементација, во насока на организациска поставеност и комуникација помеѓу различните учесници во процесот во банките.

Четвртата глава се однесува на поврзаноста на обезбедувањето на побарувањата и наплатата, како и нивниот импакт врз кредитниот и правниот ризик на банките. Анализата во оваа глава започнува со поврзување на обезбедувањето и наплатата на побарувањата, поточно за ефектите кои обезбедувањето ги има врз наплатата на побарувањата, со посебни анализи на чекори од постапките како во РМ, така и во регионот. Исто така, направена е анализа на нефункционалните побарувања и резервации за нив во банкарскиот сектор во РМ, но и во банкарскиот сектор во регионот. Понатаму, направена е анализа на кредитниот ризик и можностите за негово митигирање, односно на регулативата која се однесува на кредитниот ризик, со посебна компаративна анализа на важечката регулатива, но и на таа што е актуелно донесена и ќе биде предмет на примена од крајот на годината. Главата завршува со анализа на правниот и репутациониот ризик и неговата поврзаност со кредитниот ризик.

Петтата глава опфаќа емпириско истражување, поточно анализа на делови од банкарскиот сектор во РМ во делот на организациските структури, со посебен осврт на проблематиката на обезбедувањето, наплатата на побарувањата и кредитниот ризик. Воедно, направена е и анализа на организациската поставеност на релевантните организациски делови вклучени во овие процеси на обезбедување и наплата на побарувањата. Главата започнува со анализа на организациските структури на неколку банки во РМ. Понатаму, анализирани се податоци од финансиското работење на трите најголеми банки во РМ во делот на кредитниот ризик, обезбедувањето и наплатата на побарувањата. Емпириското истражување содржи податоци и за банкарскиот сектор воопшто. Во контекст на анализата направена во трите банки, оваа глава опфаќа и анализа направена преку интервју за главните специфики кај трите банки во делот на инструментите за обезбедување на пласманите, како и механизмите за наплата. Неизоставно, направена е и анализа на организацискиот менаџмент на главните учесници во процесот на наплата на побарувањата кај трите банки, со извесни сегменти и од обезбедувањето на побарувањата. На крај, направено е и резиме од компаративната анализа.

Докторската дисертација завршува со заклучните согледувања во форма на сублимиран преглед на придонесите на дисертацијата кои произлегуваат од изнесеното во претходните пет глави. Во заклучокот е даден осврт на состојбите во банкарскиот сектор во РМ во делот на обезбедувањата и наплатата на побарувањата и соодветно на кредитниот ризик во овој дел, при што е извршена идентификација на главните карактеристични, но и проблематични сегменти (регулаторни и интерни во банките) со предлози и насоки за подобрување.

Глава 1

Светски трендови и потреби за зајакнување на функцијата за наплата на побарувања во банките

1.1. Светската економска криза и кредитниот ризик на банките

Светската финансиска криза започна во банкарскиот сектор во САД и во голем дел е поврзана со движењето на цените на пазарот на недвижности и проблемите со хипотекарните кредити, односно нивните лоши обезбедувања и неможност за наплата, недостапните информации за ризичните клиенти и пласмани и недоволната регулатива. Купувањето на недвижност во САД, како и секаде во светот, е поддржано со кредити од финансиските институции (комерцијални банки и други депозитно-кредитни институции). Вообичаено, во САД, овие трансакции се одвиваа на примарниот хипотекарен пазар, којшто функционираше одлично во долг период сè до воведувањето на т.н. субпримарен хипотекарен пазар. Новиот, субпримарен хипотекарен пазар, навидум почна да функционира под исти принципи како и примарниот, но како што се покажа подоцна, тој беше главната причина за настанувањето на кризата на пазарот на недвижности во САД. Причината за ова лежи во битните разлики помеѓу овие два пазара во поглед на степенот на регулација и условите под кои беа пласирани хипотекарните кредити на домаќинствата.

Мотивот за создавање на субпримарниот хипотекарен пазар лежи во константниот раст на цените на недвижностите и желбата за остварување на поголеми профити. Од друга страна, растот на цените на недвижностите е стимулиран од големата побарувачка за нив, која е поддржана со хипотекарните кредити. Бројот на хипотекарни кредити пласирани од комерцијалните банки и другите помали депозитно-кредитни институции (небанкарски банки и др.) беше во постојан пораст. Токму овие помали финансиски институции беа главните актери во создавањето на кризата. Можноста за постоење на вакви мали финансиски институции е резултат на тогашната важечка регулатива во банкарскиот сектор во САД.

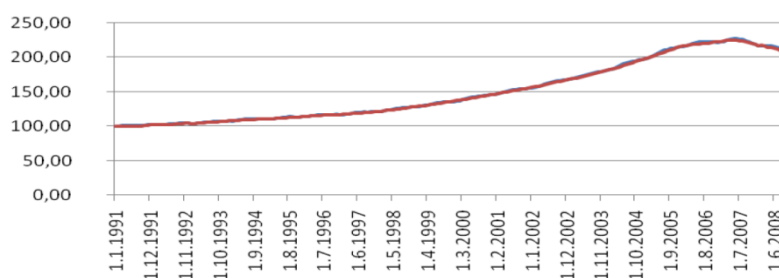
Основната цел на помалите финансиски институции беше да понудат услуги по пониски цени и значително да ја олеснат постапката за одобрување на кредит во споредба со постапката која ја применуваа комерцијалните банки. Поточно, овие

институции им овозможуваа на просечните американски домаќинства полесно да дојдат до сопствена недвижност.

При процесот на одобрување на кредитите, помалите финансиски институции не бараа цврсти гаранции и обезбедувања на пласираните кредити. Своите активности, помалите финансиски институции ги финансираа со позајмување средства од деловните банки на регуларниот финансиски пазар. Голем број американски граѓани со нестабилна вработеност или со мали примања, генерално не беа во можност да добијат хипотекарен кредит од комерцијалните банки бидејќи не ги исполнуваа вообичаените критериуми. Банките и другите финансиски институции, со желба да го искористат трендот на раст на цените на недвижностите и да остварат поголем профит, го иницираа новиот субпримарен пазар за хипотекарни кредити. На новоформиранiot пазар, граѓаните со лош бонитет или без кредитна историја можеа да добијат хипотекарен кредит.

Ризикот од негативна селекција на субпримарниот пазар за хипотекарни кредити беше многу поизразен отколку на примарниот пазар. Токму помалите финансиски институции и ги направија најголем дел од лошите пласмани. Комерцијалните банки не беа во можност да кредитираат клиенти со лош бонитет поради наметнатите ограничувања со постоечката регулатива. Но, со оглед на растот на цените на недвижностите и можноста за остварување профит, за да бидат вклучени во играта, комерцијалните банки почнаа да ги откупуваат хипотекарните кредити од помалите финансиски институции со верување дека кредитите се добро обезбедени и дека цените на недвижностите и понатаму ќе продолжат да растат (Galic, 2008).

На Слика 1.1 е прикажано движењето на цените на недвижностите (сезонирани и десезонирани) во периодот од 1991 до 2008 година. Како базен месец е земен јануари 1991 година.



Слика 1.1 - Базен месечен индекс на движењето на цените на недвижностите на пазарот во САД во периодот 1991 – 2008

Извор: Office of Federal Housing Enterprise Oversight http://www.ofheo.gov/hpi_download.aspx (денес <http://www.fhfa.gov/>)

Од графикот е видлив константен раст на цените сè до јуни 2007 година, кога дојде до нагла промена на трендот. Во периодот од јануари 1991 до јуни 2007, цените се зголемиле во просек за 125%. Најголемиот раст на цените од околу 30% е забележан во

периодот од јануари 2005 до јуни 2007. Ваквиот раст на цените го промени вообичаениот сооднос на просечната цена на недвижноста и просечните примања на домаќинствата во САД од вредност 3:1 на неверојатно висока вредност од 5:1.

Овој тренд на раст на цените на недвижностите им овозможуваше на учесниците на пазарот на недвижности да остварат големи добивки во кратко време, што во голема мерка ги привлече не само разните шпекуланти, туку и големите институционални инвеститори како големите банки, инвестициски фондови, пензиски фондови, осигурителни компании итн. Настанатата ситуација претставуваше погодно тло за инвеститорите и учесниците со шпекулативни мотиви. На пример, клиентот би оставил во банката многу мал депозит во споредба со хипотекарниот кредит кој би го добил од банката за купување на недвижноста, со цел брзо да ја продаде и да оствари голема добивка. На пример, за недвижност купена во јануари 2005 и продадена во јуни 2006 година, добивката би била околу 25%. Ваквата можност беше примамлива за многу луѓе да се вклучат во тргувањето со недвижности, сите со надеж дека цените ќе продолжат да растат. Меѓутоа, со оглед на тоа што иста количина на пари се користеше за купување на сè повеќе недвижности, а сервисирањето на пласираните кредити на клиентите со лош бонитет се намалуваше, дојде до недостиг на средства, а со тоа и до намалување на кредитирањето од страна на финансиските институции.

Во периодот од 2005 до јули 2008 година, процентот на доцнења поголеми од 90 дена во извршувањето на обврските по основ на хипотекарни кредити со варијабилна каматна стапка порасна за 20%. Кај хипотекарните кредити со фиксна каматна стапка, процентот на доцнења во извршувањето на обврските порасна за 4% од 2007 до јули 2008 година (Слика 1.2).



Слика 1.2 - Процент на доцнења поголеми од 90 дена во извршувањето на обврските кон банките на субпримарниот пазар во периодот од 2001 до 2008 година

Извор: Monetary Policy Report to the Congress, July 15, 2008, Board of Governors of the Federal Reserve System (http://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/mpr_default.htm)

На примарниот пазар на хипотекарни кредити (Слика 1.3), процесот на раст на доцнењата во извршувањето на обврските кон банките поголеми од 90 дена започна во

2007 година, кога по основ на хипотекарни кредити со варијабилна каматна стапка, процентот на доцнење порасна од 1% на 4%, додека растот кај хипотекарните кредити со фиксна каматна стапка беше незначителен.



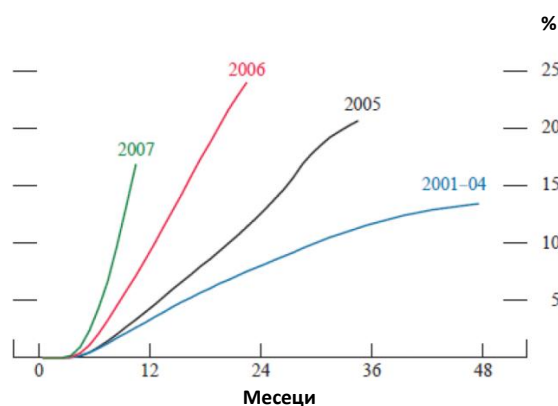
Слика 1.3 - Процент на доцнења поголеми од 90 дена во извршувањето на обврските кон банките на примарниот пазар во периодот од 2001 до 2008 година

Извор: Monetary Policy Report to the Congress, July 15, 2008, Board of Governors of the Federal Reserve System (http://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/mpr_default.htm)

Со растот на бројот на клиенти кои веќе не беа во можност да ги сервисираат обврските кон банките, порасна бројот на нефункционални кредити и голем број на недвижности се најдоа во сопственост на банките. Банките, главно, не се занимаваат со пазарот на недвижности, па сè поголемиот број недвижности во нивна сопственост стануваше сè поголем проблем. Во еден дел од случаите, тие почнаа да ги продаваат овие недвижности на пазарот по цена во висина на преостанатиот долг кон нив, што придонесе за дополнително намалување на цените на недвижностите. Во другите случаи, банките се најдоа во ситуација во своја сопственост да имаат недвижности кои имале повисока цена во моментот на одобрување на кредитот отколку во моментот на нивното продавање по активирање на хипотеката, така што, не беа во можност ни да го затворат преостанатиот долг со продажба на самата недвижност. Значи, банките во своето портфолио имаа само привидно сигурни пласмани. Во моментот кога клиентите требаше да ги извршуваат обврските по основ на главница и камата на кредитот, се откажуваа од договорите и ги оставаа банките да ги активираат хипотеките. Преземените недвижности веќе не можеа да се продадат или да се валоризираат на пазарот за очекуваната вредност.

На Слика 1.4 можат да се видат два тренда кои го следат пазарот на недвижности во САД. Првиот тренд покажува процентуално зголемување на нефункционалните хипотекарни кредити на субпримарниот пазар од 2001 до 2006 година, кога од вкупниот број на пласирани кредити, 25% се нефункционални, односно, поради неизмирување на обврските, банките ги активирале хипотеките. Во 2007 година, овој процент е намален на 20%. Вториот тренд покажува скратување на периодот од моментот на пласирање на кредитот до моментот на нефункционалност на хипотекарниот кредит. Од 2001 до 2004

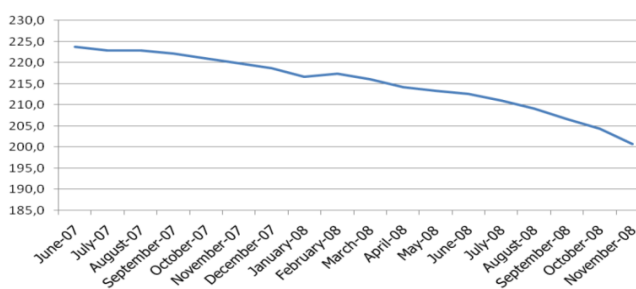
година, овој период изнесуваше 48 месеци, додека во јуни 2007 година е скратен на само 12 месеци.



Слика 1.4 - Приказ на вкупниот број нефункционални хипотекарни кредити изразен во проценти и во број на месеци од настанувањето на обврската врз основа на хипотекарен кредит до неговата нефункционалност
Извор: Monetary Policy Report to the Congress, July 15, 2008, Board of Governors of the Federal Reserve System
http://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/mpr_default.htm

Покрај несолвентните клиенти, дополнителен притисок на пазарот направија и солвентните клиенти. По падот на цените на недвижностите, и тие почнаа да одбиваат да ги сервисираат кредитите земени на поголема вредност за недвижности кои сега на пазарот вредат многу помалку.

На Слика 1.5 е прикажан трендот на пад на цените на недвижностите од јуни 2007 до ноември 2008 година. Како репер е земена цената на недвижностите од јануари 1991 (од Слика 1.1). Очигледно е дека во овој период цените во просек паднаа за 25%.



Слика 1.5- Сезониран базен месечен индекс на движењето на цените на недвижностите на пазарот во САД во периодот јуни 2007 – ноември 2008

Извор: Office of Federal Housing Enterprise Oversight: http://www.ofheo.gov/hpi_download.aspx (денес <http://www.fhfa.gov/>)

Со значителното намалување на пазарните цени на недвижностите под нивните реални цени, банките се најдоа во замка на неликвидност. Домино ефектот на настанатата криза брзо се прошири кај другите актери на финансискиот пазар во САД, а нешто

подоцна, и во други делови од светот. Со тоа, проблемот на некои финансиски институции се прелеа како проблем на целиот финансиски сектор, предизвикувајќи финансиска криза.

Големите институционални инвеститори (банки, инвестициски фондови и др.) влегуваат на пазарот со мотив да ја зголемат вредноста на акцискиот капитал. Под постојан притисок на акционерите и управните одбори, менаџментот на ваквите институции е принуден да пронаоѓа нови бизниси и нови пазари, бидејќи таму се очекуваат најголеми маргини. Уште повеќе, инвестициските институции и самите измислуваат нови пазари, најчесто со помош на разни иновации, вклучувајќи и иновации на финансискиот пазар со креирање на нови финансиски инструменти. Со новите инструменти се намалува улогата на традиционалното банкарство. Токму поради ваквите синтетички финансиски инструменти, големите институционални инвеститори, чија претежна дејност не е хипотекарно кредитирање, сепак се вовлечени во финансиската криза.

Лошите хипотекарни кредити се најдоа на берзанскиот пазар благодарение на секјуритизацијата која претставува процес на креирање на хартии од вредност од активи кои не се хартии од вредност, односно процес на трансформација на понеликвидни активи во хартии од вредност. Една од таквите активи беа и хипотекарните кредити кои со процесот на секјуритизација се претворија во хипотекарни хартии од вредност. При креирањето на хипотекарните хартии од вредност, важно е предметите на секјуритизација да бидат сродни по вредност, вид на недвижност, каматна стапка и рок на доспевање. Сите слични хипотекарни кредити собрани во една категорија претставуваа основа за емитирање на нови хартии од вредност, за чиешто обезбедување за извршување на обврските се користеа самите хипотекарни кредити. Смеслата на креирањето на хипотекарните хартии од вредност беше да им се овозможи на банките да обезбедат секундарна ликвидност над хипотекарните кредити и да се прошири кругот на потенцијални инвеститори и на други финансиски институции. Со овие финансиски инструменти може да се тргува на секундарен пазар.

Апсурден е фактот што одобрувањето на хипотекарни кредити на лица со лош бонитет, висок кредитен ризик и без кредитна историја беше поддржано од Американската влада која во 1992 покрена програма „Affordable housing“. Владата обезбеди државно покритеие за кредитите кои се одобруваа преку две специјализирани државни агенции – Fannie Mae и Freddie Mac. Тие ги откупуваа од депозитно-кредитните институции хипотекарните кредити кои имаа гаранции од американскиот трезор (conformingloans) и ги препакуваа во хипотекарни хартии од вредност кои ги продаваа на секундарниот пазар. Државните агенции даваа гаранции дека инвеститорите ќе ги добијат очекуваните приливи на име главница и камата во договорениот временски рок. Исто

така, Fannie Mae и Freddie Mac задржуваа хипотекарни хартии од вредност и во своите портфолија. Со откупот на хипотекарни кредити од банките, агенциите им обезбедија на банките свежи пари кои тие ги пласираа во нови кредити.

Како илустрација на обемот на кризата, може да се земат извештаите (US Foreclosure Market Report) на компанијата RealtyTrac, која работи со продажба на заплениет недвижен имот, за 2008 година¹. Само во септември 2008 година се објавени 265.968 известувања за активирање на хипотеки, аукциски продажби и запленивања на недвижности, што е за 21% повеќе од септември 2007 година. Во третиот квартал од 2008 година биле активирани 765.558 хипотеки, што било за 3% повеќе од претходниот квартал, но цели 71% повеќе од третиот квартал во 2007 година. Во 2008 година, биле испратени 3.157.806 известувања за активирање на хипотеки на 2.330.483 недвижности, што е за 81% повеќе од 2007 и дури 225% повеќе од 2006 година.

Овие бројки се само показател на почетокот на кризата. Со нејзиното продлабочување, таа се прошири и на реалниот сектор, со што се предизвика и отпуштање на голем број на работници, а со тоа и нивна неможност за сервисирање на кредитите, со што ситуацијата со кризата стана уште полоша.

Настанувањето и ескалацијата на кризата е предизвикано од начинот на организација на финансискиот сектор во САД, институциите вклучени во него и важечката регулатива. Регулаторно тело во улога на централна банка е FED (Federal Reserve System, www.federalreserve.gov), формирано во 1913 година, кое, меѓу другото, треба да се грижи и за контрола на банкарскиот систем (Dragutinovic *et al.*, 2009). Покрај FED, за регулирање на финансискиот пазар се грижи и Комисијата за хартии од вредност SEC (Security Exchange Commission), чие работење е дефинирано со закон од 1934 година. Овој закон ги дефинира правилата за тргување со хартии од вредност, улогите на институциите и нивното однесување на финансискиот пазар. SEC има улога да ги заштити инвеститорите и да осигура ефикасно и правилно функционирање на финансискиот пазар.

Покрај овие регулатори, битни актери на финансискиот пазар се и агенциите за рејтинг кои овозможуваат независна процена на ризичноста на должничките финансиски инструменти, помагаат да се надмине проблемот на асиметричност на информациите и да се унапреди ефикасноста и транспарентноста на тргувањето. Примарна улога на рејтинг-агенциите е да го проценат ризикот на активата, од што зависи одлуката на инвеститорите во кои хартии од вредност ќе вложуваат.

Имплементацијата на соодветен модел за рејтинг е клучна за нивно правилно работење и за одржување на стабилен финансиски пазар. Но, со законот од 1977 година, на граѓаните со низок кредитен рејтинг (мали или нередовни примања) им се овозможува

¹<http://www.realtytrac.com/content/press-releases/foreclosure-activity-decreases-12-percent-in-september-4347?acct=64847#statetable>

пристап до субпримарни кредити, за кои не е извесно дека ќе бидат во можност да ги сервисираат.

Фокусот кон пазарот со недвижности се насочува по падот на dotcomкомпаниите во 1999 година, со цел да се избегне финансиска криза. Инвеститорите беа привлечени на овој пазар поради релативно нискиот ризик и можноста за голема добивка. Инвеститорите беа во можност да ги продадат своите недвижности по многу повисоки цени од оние за кои биле купени. Растот на овој пазар беше дополнително стимулиран во 1996 и во 2005 со проширувањето на законот од 1977 година и дозволување за одобрување на субпримарни кредити на клиенти со сомнителна кредитоспособност.

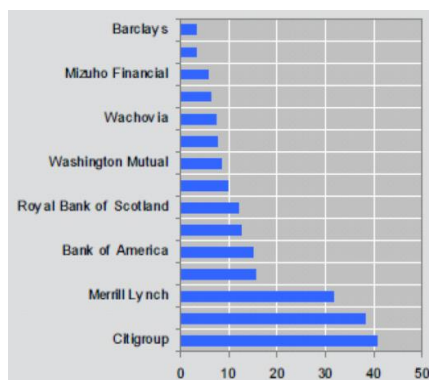
Овие законски промени, како и слабата контрола на кредитните пласмани на банките и финансиските посредници од страна на FED, се фундаментален проблем на финансискиот систем и неговиот крах. Токму тоа им остави простор на депозитно-кредитните институции да одобруваат хипотекарни кредити со лесна и брза процедура и мала контрола. Во периодот на експанзија на хипотекарните кредити, а сè со цел да се овозможи секундарна ликвидност на неликвидните форми на актива, банките и другите финансиски институции прибегнаа кон процесот на секјуритизација на хипотекарните кредити. За да можат емитентите на хипотекарните хартии од вредност да ја намалат ризичноста на емитираните хартии од вредност, тие ги осигуруваа во агенциите како Fannie Mae, Freddie Mac и American International Group (AIG).

За пласман на хартиите од вредност кои ги емитираат банките по основ на хипотекарните кредити, многу е важен бонитетот на емитентот, па затоа се прави рангирање на хартиите од вредност преку веројатноста за извршување на обврските на должникот. Процената на инвестицискиот ризик ја прават стручни рејтинг-агенции, како Moody's Investors Service, Standard & Poor's и Fitch Ratings. Должност на рејтинг-агенциите е да утврдат корелација помеѓу финансиската актива содржана во хартиите од вредност и нивната ризичност врз основа на стручна анализа. Според нивната оценка и висината на потенцијалниот принос, финансиските институции одлучуваат каде ќе ги вложат своите средства.

Пред емитирањето на должничките хартии од вредност, тие се рангираат (од А до Е) од страна на рејтинг-агенциите. Колку што е помал ризикот, толку е поголем рејтингот и обратно. Проблемот е во тоа што во голем број случаи, хипотекарните хартии од вредност кои во својата основа имаа лоши кредити, добиваа високи рејтинзи. Со продлабочувањето на кризата, рејтингот на хипотекарните хартии од вредност постепено се намалуваше, а истовремено се намалуваше и вредноста на портфолиото на институционалните инвеститори кои во себе ги содржеа споменатите хартии од вредност.

Најпогодени беа банките и финансиските институции кои ги осигуруваа хартиите од вредност, несвесни за преземениот ризик. Најодговорни за овој пропуст се рејтинг-

агенциите чии лоши процени придонесоа кризата да се пренесе од пазарот на недвижности во финансискиот сектор. Со доделување висок рејтинг од Б до ААА на ризични хартии од вредност, се создадоа услови за значајни вложувања на големите финансиски институции во лоши хартии од вредност кои, генерално, се обврзани да вложуваат во висококвалитетни хартии од вредност. Рејтинг-агенциите не направија прецизен рејтинг на хипотекарните хартии од вредност, ниту, пак, навремено го намалија нивниот рејтинг, со што предизвикаа загуби од милијарди долари, како што може да се види од Слика 1.6. Затоа, трите најголеми рејтинг-агенции се најдоа под истрага за пропустите во работата и за несовесно работење. Исто така, и регулаторните тела не реагираа правовремено со контролни механизми со кои би се спречило или ублажило продлабочувањето на кризата.



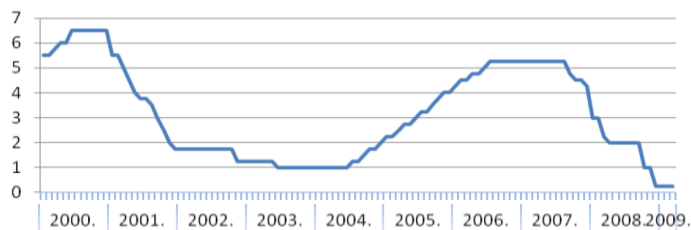
Слика 1.6 - Пријавени загуби на банките во милијарди долари заклучно со мај 2008 година.

Извор: Народна Банка Србије, Извештај о стању у финансиском систему 2008

(http://www.nbs.rs/export/sites/default/internet/latinica/90/90_4/finansijski_sistem_2008.pdf)

За растот на цените на недвижностите придонесе и FED со експанзивната монетарна политика и ниските каматни стапки во периодот 2001 – 2005 година. Од втората половина на 2005, FED воведе рестриктивна каматна политика со воведување на повисоки каматни стапки. Од крајот на 2007 година, соочени со сериозна криза, повторно мораше да се релаксира монетарната политика со намалување на каматните стапки со цел да се ублажат ефектите од кризата. Во повеќе наврати, каматната стапка (Слика 1.7) се намалуваше од 5,25% на екстремно ниска вредност од 0,25% на почетокот од 2009 година, којашто се одржува сè до денес. Во периодот на најголем раст на цените на недвижностите, одобрени се и најголем број од субпримарните хипотекарни кредити. Со секјуритизацијата и подемот на тргувањето со хипотекарните хартии од вредност, дистрибуцијата на ризикот се прошири во широки размери. Обемот на тргувањето со финансиски деривати во 2002 година изнесуваше 106.000 милијарди долари, а во 2008 година 531.000 милијарди долари. Првите потреси на пазарот на секундарните

хипотекарни кредити се почувствуваа во средината на 2007 година кога инвеститорите согледаа дека поседуваат многу поризични хартии од вредност од процените, што резултираше во масовна продажба на овие хартии од вредност. Отплатата на долгорочните хипотекарни кредити се одвиваше уредно сè додека не почнаа да растат каматите, а цените на недвижностите да опаѓаат.



Слика 1.7 – Движење на референтната каматна стапка на FED во периодот од јануари 2000 до март 2009

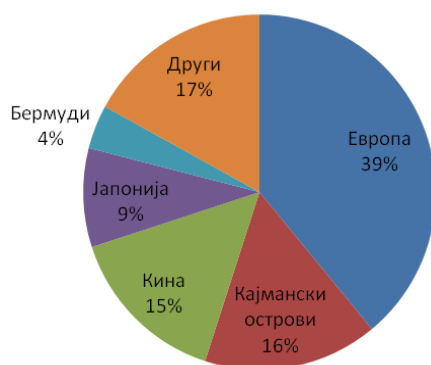
Извор: www.tradingeconomics.com (<http://www.tradingeconomics.com/Economics/Interest-Rate.aspx?Symbol=USD>)

Поучени од настанатата ситуација, FED реагираше во насока на модернизација на регулаторната структура и создавање на построг надзор на банкарскиот систем. И во минатото, САД се соочувале со слични кризи, но хипотекарната криза е најголемата и најдлабоката криза по Втората светска војна. Во сите позначајни кризи, FED интервенираше помагајќи ги банките со позајмици во обем кој зависеше од длабочината на кризата и целокупната состојба на економијата во САД. На пример, за време на големата нафтена криза од 1973 до 1982 година, FED интервенираше со вкупно 126 милијарди долари. За споредба, само во 2008 година, интервенциите изнесуваа 3287 милијарди долари.

Настанатата криза и големите загуби на финансиските институции резултираше во значаен пад на вредноста на нивните акции на американските берзи. Со тоа, паниката од банкарскиот сектор се пренесе и на берзите коишто се столб на финансискиот систем во САД. Со продлабочувањето на кризата, сите најзначајни берзански индекси почнаа да се намалуваат.

Процесот на глобализација доведе до големи трансфери на капитал помеѓу земјите, мултинационалните компании и финансиските институции, со што се потпомогна ширењето на кризата низ остатокот од светот. Први на удар на домино ефектот на кризата беа земјите со сличен механизам за хипотекарно кредитирање (Обединетото Кралство и некои азиски земји), како и земји чии финансиски институции беа директно вклучени во финансискиот пазар во САД. Набрзо, кризата се почувствува на повеќето берзи во светот. Поради тоа, во голем број банки во светот започна интензивен процес на повлекување на депозитите и раст на каматните стапки, со што кризата прерасна во глобален проблем.

Во глобалниот финансиски систем, националните граници немаат голема улога. На финансискиот пазар во САД, покрај американските институции, учествуваа компании, банки и фондови од други држави и големи финансиски центри како Европската унија (ЕУ). Слично на американските инвеститори, и странските инвеститори им веруваа на високите рејтинзи на агенциите и вложуваа во хартии од вредност за кои веруваа дека се со низок ризик. Со тоа, и тие беа директно вовлечени во кризата, пропорционално на вложените средства. Први пазари кои се најдоа на удар надвор од САД беа европските и азиските, каде што почна процесот на банкротирање на банки во Обединетото Кралство, Германија, Франција, Италија и во други земји.



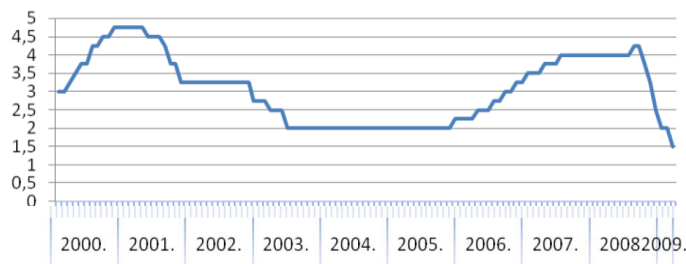
Слика 1.8 – Структура на меѓународната изложеност на ризични хартии од вредност во септември 2008 година

Извор: Народна Банка Србије, Извештај о стању у финансиском систему 2008

(http://www.nbs.rs/export/sites/default/internet/latinica/90/90_4/finansijski_sistem_2008.pdf)

На Слика 1.8 е прикажана меѓународната структура на изложеноста на ризични хартии од вредност во септември 2008 година. Се гледа дека најмногу се изложени европските држави со 39% (распределени по држави: Обединето Кралство 11%, Луксембург 7%, Холандија 6%, Белгија 4%, Ирска 4%, Германија 4% и Швајцарија 3%). Големата изложеност на европските банки на ризичните хартии од вредност беше причина за нивни големи загуби, страв од слични случувања во Европа, намалување на меѓубанкарското позајмување, зголемување на меѓубанкарските каматни стапки и зголемување на инвестициите во државни обврзници и други финансиски инструменти со низок ризик, но и со ниска добивка.

За разлика од САД што е една држава, Европската унија е составена од 27 посебни држави, секоја со право да воведува сопствени мерки. Но, во заеднички интерес, повеќе држави се координираа и предложија мерки за справување со кризата. Така, Европската централна банка и неколку централни банки на неколку држави, итно ги намалија референтните каматни стапки. На Слика 1.9 е прикажано движењето на референтната каматна стапка на Европската централна банка во периодот од 2000 до почетокот на 2009 година.



Слика 1.9 - Движење на референтната каматна стапка на Европската централна банка
 Извор: [www.tradingeconomics.com \(http://www.tradingeconomics.com/euro-area/interest-rate\)](http://www.tradingeconomics.com/euro-area/interest-rate)

Покрај намалувањето на каматните стапки, како резултат на недостигот на капитал и недовербата која завладеа, кредитите стануваа сè понедостапни и поскапи. Беа потребни драстични мерки за зголемување на ликвидност на системот, враќање на довербата и спречување на прелевање на кризата во реалниот сектор. Затоа, за почеток, одлучено е да се издвојат 1700 милијарди евра, да се направат капитални инјекции за зголемување на ликвидност и солвентноста, да се гарантираат меѓубанкарските позајмици, да се гарантираат приватните депозити до висина од 50.000 евра годишно.

Во овој процес, во голем број банки навлезе државен капитал. На пример, Исланд, како најпогодена земја од кризата, го национализираше целиот свој банкарски сектор.

Се разбира, кризата не остана само во границите на ЕУ. Економиите на сите европски земји се поврзани, особено во финансискиот сектор. Банките од ЕУ имаа интерес за проширување на нивните пазари, па така, скандинавските земји ги таргетираа балтичките земји, австриските и грчките банки се насочија кон Балканот, а италијанските и француските банки кон рускиот пазар.

Во периоди кога економијата е во фаза на експанзија, текот на капиталот е од матичната банка кон периферните банки и обратно, во фаза на рецесија, текот на капиталот е во обратната насока. Со оглед на тоа што економиите во земјите кои не се членки на ЕУ во голем дел зависат од капиталот од ЕУ, и овие земји, особено онаму каде што странскиот капитал е доминантен во сопственичката структура на банките (Табела 1.1), се најдоа изложени на ризикот од последиците од финансиската криза.

Исто како и во САД, следни на удар беа берзите на кои се забележа пад на берзанските индекси. Тоа беше почетокот на една од најголемите кризи со кои се соочил светот досега.

Од почетоките во 2007 година, кризата се одржува до денес веќе шест години, изразена во различни форми во различни региони во светот: колапс на пазарите на недвижности, рецесија, неликвидни банки, презадолженост, намален раст на бруто-домашниот производ (БДП) на земјите, голема невработеност итн. Во последно време,

сведоци сме на случувањата и големата криза присутна во Грција, а најново во Кипар и во Словенија.

Табела 1.1 – Процентуално учество на странски капитал во сопственичката структура во вкупниот банкарскиот сектор во некои земји од Источна и Југоисточна Европа

Држава	%	Држава	%
Словачка	97,4	Црна Гора	78,1
Чешка Република	96,2	Романија	70
Хрватска	90,4	Летонија	67,5
Босна и Херцеговина	83,3	Србија	60
Бугарија	80	Унгарија	58,9
Полска	79,6	Македонија	54

Извор: The Financial Crisis in Europe, Stratfor (2008) (<http://www.stratfor.com/sample/analysis/financial-crisis-europe>)

Ефектите од кризата во голема мерка се чувствуваат и во поширокиот регион на Балканот, кој делумно се наоѓа во ЕУ, а делумно е со аспирација за влез во ЕУ (Словенија, Бугарија и Романија се членки на ЕУ, Хрватска ќе стане членка на ЕУ на 01.07.2013 година, Македонија чека на датум за започнување на преговори, Црна Гора ги започна преговорите, Србија и Албанија имаат потпишано договор за стабилизација и асоцијација). Во Прилог 1, со неколку слики се илустрирани податоците за состојбите во земјите од овој регион преку основните економски показатели, а прикажани се и состојбите во кредитирањето во периодот од 2006 до 2012 година. Со анализа на податоците презентирани во Прилог 1, како последици од ефектите на кризата, може да се истакнат следните согледувања:

- БДП забележува тренд на мал, па и негативен раст во сите земји од регионот од 2008 година наваму, освен во Турција, каде што се забележува значителен раст (освен во 2009 година).
- Во пораст е стапката на невработеност. Најголема стапка на невработеност има Македонија, која е меѓу најголемите во светот.
- Буџетскиот дефицит е присутен речиси во сите земји од регионот со типични просечни вредности од околу 4%.
- Се зголемува јавниот долг во сите земји, некаде дури двапати (Босна и Херцеговина, Словенија), па и речиси трипати (Романија), споредено со состојбата пред кризата.
- Приливот на странски директни инвестиции се намалува речиси во сите земји (освен Албанија). Затоа, растот на економијата е во директна зависност од капацитетот на банките за финансирање на компаниите и домаќинствата преку кредитирање.

- Во земјите од регионот кои се членки на ЕУ и во Црна Гора, се забележува пад на кредитирањето. За разлика од нив, во Албанија, Хрватска, Македонија, Србија, Турција, и делумно во Босна и Херцеговина, кредитирањето се зголемува.
- Растот на економиите во земјите од регионот во периодот 2006-2008 година (пред да се почувствуваат ефектите од кризата), е во директна корелација со значително зголеменото кредитирање.
- Во некои од земјите од регионот, соодносот на кредити и депозити е помал од 100%. Во другите земји, пласираните кредити се поголеми од депозитите во банките (Босна и Херцеговина, Бугарија, Црна Гора, Србија, Турција и Словенија во 2012 година) за што е неопходен прилив на капитал од странски финансиски институции.

Повеќе детали и споредби на земјите по различни показатели поврзани со кредитниот ризик ќе бидат претставени во глава 4.

Како и секаде во светот, така и во поширокиот регион на Балканот, неопходни се соодветни мерки за заживување на економијата, воспоставување на нормални финансиски текови и соодветни мерки и политики за управување со кредитниот ризик. Централните банки одржуваат релативно ниски референтни каматни стапки (пример за Македонија може да се најде во Прилог 1) и преземаат соодветни промени на регулативата, во координација со мерките преземени од владите на државите. Овие мерки, генерално, се во чекор со современите светски трендови за справување со кризата, но имаат и своја специфика, правејќи ги овие земји карактеристични позитивни примери за релативно успешно надминување на предизвиците на кризата.

1.2. Причини за промени во функциите и структурата на банките (со анализа на примери од неколку банки)

Во точката 1 од оваа глава беа објаснети причините за настанувањето на светската криза, како и ефектите врз финансискиот и реалниот сектор. Ваквата криза создаде потреба за усогласување на регулативата на глобално ниво во насока на митигирање, односно минимизирање на кредитниот ризик преку внимателно скенирање на клиентите, користење на кредитни регистри и бироа како битни показатели за кредитната способност на клиентите, воведување на маркетабилно и квалитетно обезбедување, што станува речиси задолжително за кредитите, таргетирање кон наплатата на проблематичните пласмани, а со тоа јакнење на функцијата на ризиците во банките. Ваквите обврски што

ги наметна регулативата (главно диктирана од BIS преку Базел регулативата), беше широко прифатена на глобално ниво и со самото тоа предизвика редизајнирање на процесите во банките, а следствено и на нивните организациски структури. Организациските структури на банките почнаа да наликуваат една на друга, без разлика на големината на банката, географската поставеност, продуктното портфолио итн. Тоа е евидентно и од анализата на организациските структури на неколку банки во светот, а уште повеќе од анализата во овој дел што е направена во главата 5, која се однесува на неколку банки во РМ. Дел од сегментите кои се видливи во речиси сите организациски структури на банките се:

- креирање на организациски делови во кредитирањето зависно од сегментацијата на пазарот и продуктите,
- засилување на улогата на ризикот,
- управување со ризичните пласмани,
- засилување и групирање на службите во поддршка на бизнисот и ризикот.

Во понатамошниот текст се анализирани организациските структури на три банки во светот (Анџелкоска, 2011), од кои едната е застапена како главен акционер на банка во РМ: NBG Атина, JP Morgan Chase USA, Barclays UK.

Организациската структура на NBG Атина (Прилог 2) веднаш укажува дека станува збор за голема банка со развиен бизнис на регионалниот и светскиот пазар.

Како што е најчесто случај кај банките, станува збор за микс од различни видови на структури и тоа:

- Пазарна - постои поделба на организациски сектори според видот на клиентите, на пр., за корпоративно банкарство, за население, за корпоративни банкарски инвестиции итн. Оваа поделба се прави најчесто поради принципот на ориентираност кон клиентот во смисла на најдобра услуга според неговите потреби.
- Очигледна е поделбата на глобално банкарство на население, работење со корпоративни клиенти и инвестиции.
- Географска - НБГ Атина очигледно има развиен интернационален бизнис, па соодветно на тоа, формиран е организациски дел во делот на интернационалниот бизнис во Југоисточна Европа, Америка - Јужна Африка.
- Матрична - евидентно е постоењето на поделба по производ и по функција.
- Висока - оваа организациска структура е со релативно висока вертикална хиерархија и постоење на линиски менаџери. Соодветно - постои богата хоризонтала.

- Постојат повеќе извршни линии од различен карактер: едните се во функција на сервисирање на клиентот како што е објаснето погоре, додека другите се функција на операциите на банката кои се поддршка на бизнисот, како и оние кои се грижат за правилно и законско работење, администрирање и рапортирање.
- Покрај бизнис и оперативните сегменти, посебна извршна линија претставува и оценката и управувањето со ризиците, како и управувањето со ризичните пласмани и јакнењето на функцијата на одделот за правни работи.
- Децентрализација, поточно делегирање на управувањето и контролата на повеќе нивоа.

Организациската структура на JP Morgan Chase USA е прикажана во Прилог 2. Станува збор за организациска структура која не е толку висока како таа на НБГ Атина, но евидентно е дека станува збор за слична структура, поточно структура што се базира на истите принципи:

- Организациската структура во еден дел зависи од сегментацијата на пазарот и ориентацијата на самата банка, станува збор за микс на структури, но повторно доминира пазарната структура, односно структурирањето во согласност со видот на клиентите и услугите што се нудат/побаруваат.
- Според наведеното, очигледна е ориентираноста кон потребите на клиентот.
- Главна е поделбата на глобално банкарство на население, работење со корпоративни клиенти и инвестиции.
- Управувањето и контролата на ризиците се посебно издвоени како исклучително битен сегмент во банкарството.
- Издвоеност на службите во функција на поддршка на бизнисот, законско работење и извештајност и постапување спрема надворешните институции.
- Забележлива е географската поставеност со постоење на одреден оддел кој на структурата ѝ дава карактеристики на географска.

Организациската структура Barclays UK (Прилог 2) е многу слична на таа на JP Morgan Chase USA. Станува збор за две современи и успешни банки кои го карактеризираат банкарскиот сектор на високоразвиените западни држави. Оваа организациска структура се карактеризира со усогласеност со современите трендови на глобализација на пазарот, со тоа што организациските делови кои даваат елементи на пазарна структура, веќе се организирани на глобално ниво. Поточно, поделбата во структурата според сегментацијата на пазарот, според видот на клиентите и услугите што

им се даваат, има елемент на поделба на глобалниот пазар во целата мрежа на земји каде што функционира оваа банка.

Современите светски трендови во банкарството се однесуваат на ориентираност кон клиентите и организациски структури со силни елементи на пазарни структури направени според сегментацијата на пазарот и услугите и производите што се нудат. Улогата на управувањето и контролата на ризиците има особено големо значење, посебно се издвоени и сите оние сегменти кои служат за поддршка на главниот бизнис и банкарското работење, сегменти кои се грижат за законско постапување и кореспондирање со институциите во државата. Се забележува и влијанието на глобализацијата на пазарот преку тоа што во одреден дел од западните банки сегментацијата на пазарот е во смисла на глобалниот пазар, а не локалниот. Регионалните банки сèуште имаат посебен оддел кој се грижи за интернационалниот пазар.

1.3. Трендови за зајакнување на улогата на наплатата на побарувањата во банките

Во оваа точка ќе бидат опфатени современите трендови во светот за подобрување на наплатата на побарувањата на банките како кредитори, како и сегментите на поврзаност на обезбедувањето на побарувањата со наплатата, со кредитирањето и кредитниот ризик и други интересни сегменти од предметот на оваа дисертација.

Во литературата многу се истражува врската помеѓу законите и кредитирањето, но сепак, малку може да се најде за врската помеѓу законските промени и нивното влијание врз финансирањето. Таков обид може да се најде кај (Haselmann et al., 2006), кои проучиле 12 транзициски земји, односно економии, во период од 8 години, и утврдиле дека волуменот на кредитирањето позитивно ги следи законските промени. Сепак, авторите посочуваат дека не сите законски промени се подеднакво ефективни. На пример, воведувањето на промени со кои се подобруваат можностите на банките да ги наплатат побарувањата (закони поврзани со заложни права на обезбедувањето на пласманите) резултираат во позначајно зголемување на кредитирањето, отколку промени во законот за стечај. Исто така, авторите заклучуваат дека законските промени многу попозитивно влијаат врз зголемувањето на обемот на кредитирањето кај новите банки, во однос на постоечките, како и кај банките со доминантен странски капитал во однос на домашните банки. Понатаму, овие автори, од направената анализа, утврдиле дека промените во законите го зголемиле и бројот на банките во една економија, како и волуменот на кредитирање на банките поединечно.

Сличен ваков обид е направен повторно од истите автори (Haselmann et al., 2008)², при што се анализирани 12 транзициски земји од Централна и Источна Европа. Како и во претходниот труд, и овде се доаѓа до истите заклучоци, со тоа што овде е направена подлабока анализа и наместо да се анализираат агрегатните бројки на ниво на држава, разгледувани се податоците за секоја банка одделно. Со ваквиот пристап, може да се види однесувањето на различните видови банки во ситуации на промена на регулативата од област на заложните права. Но, сепак, има дополнителен заклучок во овој труд, според кој, ефикасноста на промените на законите за стечај е условена од постоењето на цврста законска регулатива за обезбедувањето и наплатата.

Како продолжение на претходните два труда, во (Haselmann и Wachtel, 2010), може да се најде проширена анализа на однесувањето на банките, направена во 20 држави во транзиција. И овде е покажано дека составот на кредитното портфолио на банките многу зависи од законската рамка во конкретната држава. Авторите заклучуваат дека ако банките работат во законска рамка што добро функционира, тогаш тие пласираат повеќе кредити во делот на малите и средните претпријатија и во делот на станбеното кредитирање. Од друга страна, во услови на некавалитетен правен систем, банките повеќе ги кредитираат големите компании и државните владини институции. Воедно, во овој труд тие утврдиле дека банките секогаш ќе го прифатат она обезбедување (колатерал) кое е најдобро законски регулирано. Но, не само тоа, ваквата регулираност на материјата за обезбедувањето доведува до тоа банките да ги прифатат за клиенти кои би ги кредитирале и оние клиенти со асиметрични информации или со недоволно информации, кои во услови на нерегулираност на материјата на обезбедување на побарувањата не би ги прифатиле. Во последниов случај би се насочиле кон кредитирање на големи компании со проекти со добра процена и информации или, воопшто, кон кредитирање на владиниот сектор, од кои би можеле да обезбедат издавање на државни гаранции.

Во трудот (Djankov et al, 2007), авторите ја анализирале поврзаноста на кредитирањето и постоењето на државните и приватните кредитни регистри. По направената анализа на финансиските сектори во 129 земји, авторите заклучуваат дека во побогатите земји, од аспект на кредитирањето, поголемо влијание имаат правата на кредиторите отколку постоењето на кредитните регистри, додека во посиромашните земји, кредитните регистри имаат поголемо влијание од правата на кредиторите. Исто така, утврдено е дека во земјите кадешто е присутно обичајното право, поголемо влијание врз кредитирањето имаат правата на кредиторите, додека, пак, во земјите со француско право, поголемо влијание има постоењето на кредитните регистри, отколку правата на

²Ова се автори од германско потекло и анализираат земји од Централна и Источна Европа чие право е повторно под влијание на германското право, што значи правен систем и закони прецизно стипулирани со нивни чести промени. Тоа е различно од обичајното правно на САД, Велика Британија, кое е обичајно право и се базира на судски одлуки.

кредиторите. Треба да се има предвид дека овој труд е напишан пред настанокот на светската хипотекарна криза, каде што се покажа дека токму ваквиот зголемен раст на кредитирање базиран на правата на кредиторите, во отсуство на прецизни информации за клиентите, како што се тие од кредитните регистри, доведе до огромен број на нефункционални пласмани токму во побогатите земји со обичајно право (првенствено САД).

Трудот (Djankov et al, 2008), се осврнува на можностите за наплата на побарувањата, при што се анализирани 88 земји. Генералниот заклучок е дека наплатата на побарувањата во светот е неефикасна. Неефикасноста произлегува од високите трошоци и долгото времетраење на постапките поради задоцнувања во постапувањето, но, исто така, и од продажбата на дел по дел од бизнисот. Ефикасноста е поврзана со неразвиеноста на земјите, со слабиот капацитет на јавниот сектор и со земјите со француско право, каде има преголем формализам во постапките за наплата на побарувањата. Според овие автори, неефикасноста е поврзана со структуралните аспекти на постапките за извршување на наплата на побарувањата, како што се неефикасен систем на обезбедување на побарувањата, лошо структуриран систем на правни лекови, прекини во бизнисот за време на стечајните постапки и неефикасното гласање и правото на глас на доверителите во стечајните постапки. На тоа се надополнуваат и неразвиениот пазар на долгови како и гледиштето дека потфрлувањата на системот за наплата на побарувања го обесхрабрува кредитирањето. Авторите, исто така, заклучиле дека во развиените земји, стечајните постапки успеваат успешно да го задржат бизнисот на фирмите под стечај, иако станува збор за високи трошоци и за долго времетраење на постапките. Кај сиромашните земји речиси секогаш отворените стечајни постапки завршуваат со ликвидација на имотот на должникот, при што имотот од стечајната маса се продава дел по дел (дури 80% од фирмите под стечај завршуваат со ликвидација). Ова е особено присутно кај земјите со француско право, каде што имаат многу формални стечајни постапки. Авторите претпоставуваат дека ова не важи за големите стечајни должници во неразвиените земји, каде што најверојатно се водат посебни стечајни постапки за нив, без разлика што се со многу долго времетраење. Но, во овие земји во развој, вакви големи компании нема многу. Авторите понатаму се осврнуваат на малите и средни компании кај земјите во развој, кои го претставуваат мнозинството од компаниите, и сметаат дека ваквите земји за наплата на побарувањата од малите и средните претпријатија треба да ги избегнуваат судските постапки, кои поради неефикасност на администрацијата немаат капацитет за нивно водење и притоа се справуваат со долго времетраење на постапките и високи трошоци. Извршувањето преку јавни наддавања сметаат дека е препорачливо за овие земји, а тоа го сметаат за ефикасно дури и кога има доверители од повеќе приоритети (редови), сè додека главниот доверител има залог на поголемиот дел од

средствата на должникот. Според нив, погенерално кажано, во земјите во развој, помалку формален систем на постапките за наплата на побарувањата може да доведе до поголема ефикасност, на пример, намалување на бројот на фази на постапките каде што е дозволена жалба. Како што земјите ќе станат побогати и поразвиени, така постапките за стечај каде што е предвидена реорганизација на стечајниот должник, ќе бидат попрепорачливи. Авторите одат понатаму во заклучок во кој наведуваат дека постапките за наплатата на побарувањата можат да бидат жртви на други сегменти од правниот систем кои се испреплетени со нив, како на пример, долгогодишното траење на граѓанските постапки, можноста за враќање на приоритетите во стечајните постапки. Според нив, и мали промени во постапките за наплата на побарувањата може да доведат до ефикасност.

Авторот Breeden (Breeden, 2010), анализирајќи го управувањето со ризикот од обезбедувањето на побарувањата во Bank of England, заклучува дека управувањето со ризикот од обезбедувањата игра централна улога во обезбедувањето на ефикасната ликвидносна програма на банката. Банката постојано ја ревидира својата политика за обезбедување за да се осигура дека ризиците се држат под контрола и се заштитува успешноста и резултатите на банката.

Ono и Uesugi (Ono и Uesugi, 2009) утврдуваат дека главните банки коишто имаат обезбедени побарувања, многу често ги мониторираат клиентите, додека клиентите кои имаат долгогодишна соработка со банката се подготвени да дадат обезбедување.

Горенаведената теза има долгогодишна историја од речиси 20 години и е испитувана во повеќе трудови како, на пример, (Berger и Udell, 1994), (Boot и Thakor, 1995), како и други нивни современици. Во трудот на Berger и Udell се испитувани релациите на банките со малите фирми и се утврдува дека малите фирми кои се долгогодишни клиенти на банката не преферираат да дадат обезбедување, што е различно од она што е утврдено во (Ono и Uesugi, 2009).

Во (Pozzolo, 2001) има спротивна теза од горенаведените. Тој смета дека поризичните клиенти треба да дадат обезбедување и следствено на тоа, дека кредитите со обезбедување се поризични.

Steijvers и Voordeckers (Steijvers и Voordeckers, 2009) даваат преглед на емпириските истражувања за врската помеѓу обезбедувањето и лимитирањето на кредитирањето. Имено, авторите упатуваат на понатамошни истражувања на тезата дека обезбедувањето може да претставува решение за лимитирањето на износите на кредитирањето од страна на банките на нивните клиенти за коишто имаат асиметрични информации. Ова во насока на барањата на клиентите за дополнително кредитирање, дури и со повисоки камати, во услови кога банката го ограничува нивното понатамошно кредитирање. Авторите сметаат дека треба да се истражи дека можеби обезбедувањето би било решение на ваквото ограничување на кредитирањето.

Пред Steijvers и Voordeckers, на оваа тема е извршена анализа во (Berger et al, 2007), каде што авторите покажуваат дека доколку банките имаат потранспарентни, предвремени и повеќе информации за клиентот, толку помалку има потреба од обезбедување на кредитите. Колку повеќе се намалува информацискиот јаз помеѓу банката и клиентот, толку помалку треба да е застапен колатералот.

Во (Han et al, 2009) се испитува улогата на колатералот во корпоративното кредитирање. Главниот заклучок во трудот е дека посигурните клиенти кои имаат поголема веројатност за успех и можност за поголеми приходи од проектот што се финансира, би преферирале договор со поголемо обезбедување. За разлика од нив, понесигурните клиенти кои имаат помала веројатност за успех и помала можност за остварување на приходи, би преферирале договор со помало обезбедување.

Во (Nishanian и Wallace, 2009) авторите опфатиле дел од клаузулите во договорите за кредит кои претставуваат предупредувачки сигнали за неможност за намиравање на обврските. На пример, кај финансирањето на инвеститори за објекти во градба, наведуваат дека е исклучително битно да се предвидат фазите на градбата и роковите во кои треба да бидат завршени, па следствено, отстапувањата од предвиденото би укажувале на сигнали за неможност за навремено сервисирање на обврските. Исто така, наведуваат дека е задолжително да има согласност од банката за располагање со недвижноста што е под хипотека и треба да се предвиди согласност од банката за да може заложниот должник – сопственикот на имотот да ја издаде под закуп. Овие автори укажуваат на задолжителноста на документацијата која е потребна за воспоставување на кредитниот однос, но и за следење на кредитната способност на клиентот, како што се, на пример, финансиските извештаи на компанијата кои мора да биде предвидено задолжително да се доставуваат. Се наведува задолжителноста на повремени периодична процена на обезбедувањето. Понатаму, тие наведуваат дека loan-to-value (LTV) може да се следи и осигура со редовни процени на колатералот, односно дека дури и кога овој параметар е загрозен дека може да го следат со процените на колатералот кои ќе бидат показател за промената. Се укажува дека треба да се следат обврските на клиентот спрема другите доверители, особено спрема оние за кои има судска одлука или обврска која е регулирана формално. Повторно се истакнува особено значењето на обезбедувањето на потребната документација која, доколку се следи, обезбедува и разгледува на редовна основа, ќе ги даде главните показатели за достасаност на побарувањето и пред тоа да се случи. Во овој труд се опфатени и другите битни клаузули и обврски кои треба да се предвидат во смисла на показатели кои треба да се следат, како на пример, промени во управувачката структура на клиентот или преземање на управувањето од едно лице – сопственикот на бизнисот, што може да укаже на проблеми кај клиентот и на неможност за плаќање, потоа предвидување на согласност од банката за да може клиентот да го заложат имотот кај

друга банка како залог од втор приоритет. Во овој труд се наведени две опции кои ги имаат банките при соочувањето со достасаност на побарувањето поради неможност за плаќање, а тоа се: обид за спасување или репрограмирање на кредитот и мерки за присилна наплата, како продажба на имотот што е обезбедување на јавно наддавање. Притоа, наведени се можности дека имотот што присилно би се продавалне би можел лесно и брзо да се продаде поради промени на пазарот на недвижностите или, пак, при продажба на објект во градба се наведува дека кредиторот може да не располага со доволно експертиза за да управува со ваквиот проект итн.

(Berger et al, 2011a) појаснува дека постои загатка во емпириската литература во смисла на тоа дека кредитниот ризик и обезбедувањето (колатералот) некогаш се позитивно, а некогаш се негативно поврзани. Овој труд појаснува дека главната причина зошто се заложува одредено обезбедување е изборот на кредиторот, особено во случајот на ризични клиенти, додека главната причина зошто обезбедените кредити носат помал ризик е токму дека со обезбедувањето се митигира ризикот. Но, се наведува дека намалениот кредитен ризик при одобрувањето на кредитот и неговото обезбедување, потоа може да доведе до нефункционален кредит, поточно на оваа релација, веројатноста за нефункционални обезбедени кредити се зголемува. Исто така, наведено е дека односот обезбедување – кредитен ризик зависи од економските карактеристики и различните видови на обезбедување.

(Atkins et al, 2012) објаснува еден друг аспект на обезбедувањата, кој во најголем дел произлегува од ефектите после кризата и мерките за справување со неа што ги презедоа банките во согласност со Базел III регулативата. Овој аспект е присутен во последните година до две. Авторите укажуваат на извесна опасност од обезбедувањата во смисла што обезбедувањата треба да бидат што поквалитетни и помаркетабилни, а такви нема доволно за да се обезбедат сите кредити кои предвидуваат обезбедување, а се многу на број. Ваквата состојба произлегува од мерките за максимално обезбедување на кредитите на банките со солидни обезбедувања, како резултат на кризата. Преголемата регулираност на обезбедувањата може да доведе и до друг екстрем на недостиг на финансирање во економијата, а со тоа и нова рецесија или криза.

Од направениот преглед на литературата со издвојување на побитните трудови, наведени погоре, во еден временски период од околу 25 години, може да се види улогата на обезбедувањето во кредитирањето и, генерално, односите помеѓу банките и клиентите во овој дел. Евидентно е дека во минатото, обезбедувањата на кредитите биле опционални и ретко користени, за понатаму, нивната улога да станува сè позначајна, па дури и задолжителна. Светската криза многу придонесе во задолжителноста на обезбедувањето, неговото регулирање во законската рамка, што е светски прифатен тренд во делот на задолжителното, квалитетно и маркетабилно обезбедување.

Глава 2

Обезбедување на побарувања во банките во РМ

2.1. Класификација на видовите на побарувања и обезбедувања (коллатерал) на побарувања

Паричното побарување, односно паричната обврска е дефинирана во Законот за облигациони односи (ЗОО) во согласност со начело на монетарен номинализам^{3 4 5 6}.

Во согласност со истиот закон, побарувањата може да бидат парични и непарични, но во оваа дисертација, предмет на анализа ќе бидат паричните побарувања на банките пласирани по основ на кредити и други видови пласмани, кои се предмет на обезбедување.

2.1.1. Видови на побарувања

Во согласност со Одлуката за методологијата за утврдување на адекватноста на капиталот⁷, постојат повеќе поделби на побарувањата по различни критериуми. Според обезбедувањето, побарувањата се делат на:

- 1) обезбедени и
- 2) необезбедени побарувања.

Според редовноста во исполнувањето на обврските, побарувањата се делат на:

- 1) функционални (редовни) и
- 2) нефункционални побарувања⁸

³Член 383-384 од Законот за облигационите односи, „Службен весник на РМ“, бр. 18/2001, 78/2001, 04/2002, 59/2002, 05/2003, 84/2008, 81/2009, 161/2009.

⁴Член 385 од Закон за облигациони односи.

⁵Член 388 од Закон за облигациони односи.

⁶Член 388б и 389 од Закон за облигациони односи.

Стапката на договорната камата страните договорно ја определуваат. Ако каматата е договорена, но не е определена нејзината стапка ниту времето на нејзиното стасување, ќе се применува есконтната стапка на Народната банка на Република Македонија што важела во времето на склучување на договорот и стасува со стасувањето на главното побарување. Ако паричната обврска е изразена во странска валута или е определена во таква валута, кога поинаку не е договорено, односно определено со закон, на доверителот му припаѓа камата во домашна валута по најниската каматна стапка што ја плаќа банката по видување на девизните штетни влогови во местото на исполнувањето.

⁷ Одлука за методологијата за утврдување на адекватноста на капиталот, НБРМ, „Службен весник на Република Македонија“, бр. 47/2012.

Врз основа на критериумот на изложеноста поврзан со билансите на банките, побарувањата кај банките може да се поделат на:

- 1) билансни побарувања – евидентирани во билансите на банката,
- 2) вонбилансни побарувања – побарувања кои се водат на вонбилансна евиденција.

Врз основа на степенот на ризик присутен кај секое вонбилансно побарување, побарувањата кај банките може да се поделат на:

- 1) вонбилансни побарувања со низок ризик (0% фактор на конверзија зависно од степенот на ризик при префрлање од вонбилансно во билансно);
- 2) вонбилансни побарувања со средно-низок ризик (20%);
- 3) вонбилансни побарувања со среден ризик (50%);
- 4) вонбилансни побарувања со висок ризик (100%)⁹.

Во регулативата се разликуваат побарувања по основ на поединечни изложености, како побарувања по основ на мали кредити (портфолио на мали кредити).

2.1.2. Обезбедување на побарувања

Врз основа на Одлуката за управување со кредитен ризик¹⁰, при класификацијата на изложеноста на кредитен ризик, обработена понатаму во глава 4, банката ги има предвид:

- кредитната способност на клиентот;
- уредноста во измирувањето на обврските од страна на клиентот; и
- **квалитетот на обезбедувањето.**

При утврдувањето на **квалитетот на обезбедувањето** се имаат предвид следните елементи¹¹:

- **можноста за продажба на обезбедувањето;**
- **документираноста на обезбедувањето и можноста за негов надзор од страна на банката;**
- **можност за присилна наплата на обезбедувањето.**

⁸ Одлука за управување со кредитниот ризик, НБРМ, „Службен весник на РМ“ бр.17/2008, 31/09, 91/11 и 127/12.

⁹ Одлука за методологијата за утврдување на адекватноста на капиталот, НБРМ

¹⁰ Одлука за управување со кредитниот ризик, НБРМ.

¹¹ Одлука за управување со кредитниот ризик, НБРМ.

Наведените елементи понатаму ќе бидат предмет на обработка во оваа дисертација.

Во наведената одлука е регулирана оваа проблематика и во делот на уредноста на документацијата и другите битни елементи кај засновањето на заложните права врз недвижен и подвижен имот, како што се: нотарски акти со сите потребни прилози, процена на пазарната вредност на недвижниот и подвижниот имот, имотен лист, осигурителна полиса за имотот винкулирана во корист на банката, задолжителен прв приоритет на реализација на заложениот недвижен и подвижен имот имот во однос на останатите заложни доверители, правото на контрола и физичка проверка на заложениот имот (право на разгледување), процена на годишна основа, докази за упис во соодветните регистри (Агенција за катастар на недвижности и Заложен регистар).

Но, во оваа дисертација е опфатена и целокупната регулатива која постои во законодавството на РМ и овозможува воспоставување на т.н. „совршено обезбедување“. Во наведената одлука се генерално содржани минималните барања при воспоставување на обезбедувањето, како и инструментите за обезбедување врз основа на класификација специфична за подзаконската регулатива на НБРМ. Имено, дефинирани се:

- првокласните инструменти за обезбедување, вклучувајќи: паричен депозит или парични средства во депо, хартии од вредност на РМ, НБРМ, ЕЦБ, владите и централните банки на земјите-членки на ЕУ, Швајцарија, Канада, Јапонија, Австралија, Норвешка и САД; неотповикливи гаранции или супергаранции издадени од домашни или првокласни странски банки¹², кои ги содржат зборовите „на прв повик“ или „без приговор“ и безусловни гаранции плативи на прв писмен повик¹³.
- инструменти за кредитна заштита¹⁴, кои може да бидат финансирани и нефинансирани со соодветните правила за рочна усогласеност, односно неусогласеност, и можат да се поделат на:
 - финансирани инструменти за кредитна заштита:
 - финансиското обезбедување,
 - билансното нетирање,
 - останатите финансирани инструменти.
 - нефинансирани инструменти за кредитна заштита
 - гаранции и

¹²Како првокласна банка, според наведената Одлука, се смета секоја банка која е оценета најмалку со А- (согласно со рејтингот на Standard&Poor's), со А3 (согласно со рејтингот на Moody's) или со соодветен рејтинг од друга ремирирана меѓународна институција за кредитен рејтинг.

¹³Издадени од Република Македонија и од владите и централните банки на други земји за кои е утврден кредитен рејтинг од најмаалку БББ-(согласно со рејтингот на Standard&Poor's) или Баа3 (согласно со рејтингот на Moody's) и лица основани од овие институции, чие работење и обврски се целосно покриени со експлицитна гаранција издадена од овие институции.

¹⁴Инструмент за кредитна заштита е инструмент за намалување на кредитниот ризик.

- контрагаранции.
- побарувања покриени со станбени објекти¹⁵

2.1.3. Осврт кон обезбедувањето во важечката и новата Одлука за кредитен ризик

Во „Службен весник на РМ“ бр.50/2013 од 03.04.2013, објавена е новата Одлука за управување со кредитниот ризик (во понатамошниот текст: нова одлука), на што претходеше изработка на нацрт-одлука која беше дадена на разгледување на банките на 18.01.2013. Оваа одлука влегува во сила осмиот ден од денот на објавувањето во „Службен весник на РМ“, а ќе се применува од 1 декември 2013 година. Банките се должни да ги применуваат одредбите од оваа одлука на кредитните изложености одобрени до 30 ноември 2013 година и на начинот на евиденција на побарувањата отпишани до 30 ноември 2013 година, од датумот на нејзината примена. Доколку банките на 31 декември 2013 година остварат добивка по оданочување, должни се делот од оваа добивка којшто произлегува од ефектот од почетокот на примената на оваа одлука, да го искористат за покривање на загубите од минати години или да го распоредат во резерви или во задржана добивка коишто ги исполнуваат условите од методологијата за утврдување на адекватноста на капиталот за вклучување во основниот капитал на банката.

На денот на отпочнувањето со примена на оваа одлука, престануваат да важат Одлуката за управување со кредитниот ризик („Службен весник на Република Македонија“ бр. 17/08, 31/09, 91/11 и 127/12) и Одлуката за супервизорските стандарди за регулирање на достасаните, а ненаплатени побарувања на банките („Службен весник на Република Македонија“ бр. 134/07).

Новитетите во новата одлука во споредба со важечката, во поглед на обезбедувањето, се опфатени подолу во текстот, додека останатите новитети се разработени во глава 4.

¹⁵ Одлука за методологијата за утврдување на адекватноста на капиталот, НБРМ

Станбен објект е семејна куќа или стан коишто се наменети за живеење, како и градежното земјиште наменето за градба на семејни куќи или станови за кое е обезбедена соодветна дозвола за градба. Гаражата или местото за паркирање, подрумот, балконот, терасата и лоѓијата се сметаат за станбен објект доколку над нив е заснована хипотека, заедно со семејната куќа или станот.

Деловен објект е деловна зграда (фабрика, административна зграда и други слични објекти), деловен простор (продавници, хотели, складишта и други слични објекти), гаража или место за паркирање, наменети за вршење одредена деловна или комерцијална активност, како и земјоделското земјиште и градежното земјиште наменето за градба на деловен објект за кое е обезбедена соодветна дозвола за градба. Како деловен објект се смета објектот којшто претежно се користи за вршење деловни активности. Гаражата или местото за паркирање се сметаат за деловен објект или ако претежно се користат за вршење деловни активности, или ако над нив е заснована хипотека, заедно со деловниот објект.

Во новата одлука¹⁶ се воведени дефиниции за тоа што претставува станбен објект, а што деловен простор, кои се разликуваат од постоечките дефиниции¹⁷, и тоа:

- **Станбен објект** е семејна куќа или стан, како и градежното земјиште наменето за градба на семејни куќи или станови за кое е обезбедена соодветна дозвола за градба. Гаражата или местото за паркирање, подрумот, балконот, терасата, лоџијата или дворното место, се сметаат за станбен објект доколку над нив е воспоставен залог, заедно со семејната куќа или станот.
- **Деловен простор** е секој објект наменет за вршење одредена деловна или комерцијална активност, со исклучок на фабриките и другите слични производствени капацитети и земјоделското земјиште. Градежното земјиште се смета за деловен простор, доколку е наменето за градба на деловен простор и е обезбедена соодветна дозвола за градба. Гаражата или местото за паркирање или дворното место се сметаат за деловен простор, доколку над нив е воспоставен залог, заедно со деловниот простор. Опремата во деловниот простор се смета за деловен простор доколку над неа е воспоставен залог, заедно со деловниот простор, со исклучок на канцелариската опрема, компјутерите, мебелот и другата слична опрема.

Во новата одлука се воведува унифициран поим „залог“ кој во себе го интегрира и залогот на подвижни предмети – рачен залог и хипотеката – како залог на недвижни предмети, а сето тоа во согласност со терминологијата на Законот за договорен залог.

Во новата одлука е направено посебно издвојување на кредитните изложености обезбедени со залог на фабрики и други слични производствени капацитети, земјоделско земјиште (кои се исклучени од дефиницијата за деловен простор) и производи чијашто цена зависи од движењата на цената на тој производ на светските берзи, на тој начин што посебно се предвидува потребната документација за нив во смисла на тоа што се смета за уредна документација, и тоа:

- За фабриките и другите слични производствени капацитети и земјоделското земјиште со соодветна документација како што се: нотарски акт со прилози и клаузула за извршност; имотен лист или друг доказ од надлежна институција за воспоставен залог на недвижен имот; осигурителна полиса за недвижниот имот, винкулирана во корист на банката; важечка процена на пазарната вредност на недвижниот имот, извршена согласно со закон и др.
- За производите чијашто цена зависи од движењата на цената на тој производ на светските берзи: доказ за упис во заложен регистар; прв ред на наплата во

¹⁶Одлука за управување со кредитниот ризик, НБРМ, „Службен весник на РМ“ бр.50/2013.

¹⁷Одлука за методологијата за утврдување на адекватноста на капиталот, НБРМ.

однос на останатите залогопримачи; осигурителна полиса за заложениот производ, винкулирана во корист на банката; право на контрола и физичка проверка на залогот, на редовна основа; доказ за редовно следење на пазарната вредност на заложениот производ на светските берзи и друга слична документација.

Во важечката одлука е предвиден залог на подвижни предмети, со тоа нема посебно издвојување на кој било вид на подвижни предмети, а, исто така е предвидена и потребната документација. Во новата одлука, со издвојувањето на производите чијашто цена зависи од движењата на цената на светските берзи, направено е издвојување и во поглед на потребната документација. Делумен новитет претставува доказот за редовно следење на пазарната вредност на заложениот производ на светските берзи и друга слична документација. Додека, пак, условот од важечката одлука кој предвидува постоење на уредна документација за залогот на подвижни предмети и процена на пазарната вредност на подвижниот предмет и сите ограничувања во овој дел, не се предвидени. Но, со оглед на тоа дека е предвиден доказ за упис во заложен регистар, изоставените услови се задолжителни за да може да се направи ваквиот упис, па во таа смисла се цени дека се подведени, односно дека се услов за обезбедувањето доказ за упис во заложен регистар.

Она што е интересно и воедно нејасно во новата одлука е тоа што не е посебно третирано обезбедувањето со залог на подвижните предмети, како што е тоа направено во важечката одлука, каде што обезбедувањето со залог на подвижни предмети е посебно појаснето, заедно со потребната документација за неговата уредност. Имено, во новата одлука, обезбедувањето со залог на подвижни предмети е наведено само на посебниот вид на подвижни предмети – производите чијашто цена зависи од движењето на пазарната цена на светските берзи. Исто така, во делот од новата одлука кој се однесува на тоа што треба да содржи политиката за управување на кредитниот ризик на банките и другите интерни акти за мерење и контрола на кредитниот ризик, содржано е барањето дека политиката и актите за управување со кредитниот ризик треба да дефинираат што е прифатливо обезбедување. Во тој контекст се наведени, покрај недвижниот имот, и подвижните предмети, хартии од вредност, побарувања и други права. Но, подвижните предмети не се соодветно третирани во новата одлука. Ваквата нејаснотија може да предизвика одредени дилеми кај банките, иако е извесно дека тие ќе продолжат со кредитирање со ваков тип на обезбедување, како и претходно.

Во новата одлука е предвидено опремата во деловниот простор да се смета за деловен простор, доколку над неа е воспоставен залог, заедно со деловниот простор, со исклучок на канцелариската опрема, компјутерите, мебелот и другата слична опрема. Со

ова се надминаа дилемите во праксата кои ги создаваше опремата која е предмет на залог, а е вградена во самиот деловен простор, односно некаков производствен капацитет. Често се случува банките ваквата опрема да ја заложуваат и како подвижни предмети, но и да ја предвидат како предмет на залог во нотарскиот акт за недвижни предмети, токму од причина што не беше јасно како да се третира ваквата опрема, затоа што најчесто производниот капацитет во кој се наоѓа ваквата опрема, сам за себе има минимална вредност, а заедно со опремата има голема вредност.

Со оглед на тоа дека е предвидена посебна дефиниција на станбениот објект и деловниот простор, предвидена е и потребната документација во случаите кога како обезбедување е залог на станбен објект или деловен простор, при што банката обезбедува соодветна документација и исполнува одредени услови, како што е наведено погоре во делот на обезбедувањето.

Во новата одлука, исто така, се предефинирани и првокласните инструменти на обезбедување со тоа што поимот парични средства во депо е изоставен, а покрај паричниот депозит, во новата одлука е предвиден владетелски залог на злато или други благородни метали. Голем новитет во овој дел претставува и можноста паричниот депозит или залогот на злато и други благородни метали да може да се повлече од страна на клиентот за делот од кредитната изложеност којшто е измирен, за разлика од важечката одлука кадешто е предвидено повлекување на паричниот депозит, односно паричните средства во депо само при целосно затворање на кредитната изложеност.

2.2. Законска рамка за обезбедување на побарувањата во РМ

Законската рамка на обезбедувањето на побарувањата во РМ во оваа точка ќе биде разработена преку видовите на обезбедувања кои се користат од страна на банките во митигирањето на кредитниот ризик на кредитното портфолио. Основната рамка на обезбедувањето е дадена во точка 1 од оваа глава, каде што е даден краток преглед врз база на регулативата на Народната банка на РМ во поглед на обезбедувањето. Во неа беа дадени основите насоки. Во овој дел се објаснува и стандардизира пристапот на банките кон обезбедувањата кои најчесто ги бираат за митигирање на кредитниот ризик. Овие обезбедувања се однесуваат и за кредитното портфолио на правните лица и за кредитното портфолио на физичките лица. Секако, одредени типови на обезбедување се покарактеристични за портфолиото на правните лица, додека одредени обезбедувања се покарактеристични за кредитното портфолио на физичките лица. Најкарактеристичните видови на обезбедувања ќе дадат најразбирлив увид во законската рамка за нив која секојдневно се користи од страна на банките за воспоставување на правно најбезбеден

колатерал, вклучувајќи ја и потребната документација. Исто така, на крајот ќе бидат опфатени одредени новитети во обезбедувањата на побарувањата, кои се трендовски, но недоволно или засега воопшто неприменети од страна на банките поради причините соодветно објаснети подолу.

Законската рамка на оваа тема е многу богата и се користат многу различни закони што се наведени во текстот подолу. Но, како вовед, неизоставно е да се споменат Законот за сопственост и други стварни права¹⁸ и Законот за договорен залог¹⁹, имајќи предвид дека се основа на заложните права. Тоа се два комплементарни закони кои во практичната примена едниот со другиот се совпаѓаат, уште повеќе што Законот за сопственост и други стварни права содржи бројни одредби за заложното право, така што без нивното познавање не е можно да се сфатат, а и да се применуваат одредбите од Законот за договорен залог.

Со Законот за договорен залог кој е објавен во „Службен весник на РМ“ бр. 5/2003, а влезе во сила на 08.02.2003 година, со измени и дополнувања објавени во „Службен весник на РМ“ бр. 4/2005, 87/2007, 51/2011 и 74/2012, регулирано е договорното заложно право, што произлегува од одредбата од член 1 со кој се пропишува дека со овој Закон се уредуваат начинот, условите и постапката за засновање, постоење, реализација и престанување на договорното заложно право врз подвижни ствари, хартии од вредност, побарувања и други права (рачен залог) и врз недвижности (хипотека), (во натамошниот текст: залог, заложно право)²⁰ (Чавдар и Чавдар, 2012а).

¹⁸Закон за сопственост и други стварни права, „Службен весник на РМ“ бр. 18/2001, 92/2008, 139/2009, 35/2010.

¹⁹Закон за договорен залог „Службен весник на РМ“ бр. 5/2003, 4/2005, 87/2007, 51/2011, 74/2012.

²⁰Заради поцелосно согледување на она што всушност се регулира со Законот за договорен залог, нужно е да даде осврт на општиот поим, значењето и дејството на заложното право (Чавдар и Чавдар, 2012а).

Според чл. 225 од Законот за сопственост и други стварни права, правото на залог е стварно право врз туѓа ствар со кое се обезбедува побарувањето на заложниот доверител со давање во залог (заложување) на определена ствар или право во корист на заложниот доверител кој е овластен да располага со туѓата ствар, на начин што по истекот на рокот на пристигнатоста да бара намирување на своето побарување од вредноста на таа ствар или право (со продавање на заложената ствар), пред доверителите кои на таа ствар или право немаат засновано право на залог, како и пред заложните доверители кои право на залог врз таа ствар стекнале по него, без разлика на промената на сопственикот на заложената ствар. Намирувањето на побарувањата на заложниот доверител, под услови, начин и постапка утврдена со закон, може да се изврши и со стекнување на право на сопственост врз заложената ствар или право, ако е тоа предвидено со договор за залог. Одредбите со кои се регулира правото на залог на соодветен начин ќе се применуваат и на преносот на сопственоста заради обезбедување на намирувањето на побарувања, ако со закон поинаку не е определено.

Според чл. 226 ст.1 од Законот за сопственост и други стварни права, правото на залог може да се заснова врз основа на договор (договорно заложно право), судска одлука (судско заложно право) и закон (законско заложно право) на начин определен со закон.

Договорниот залог се стекнува со склучување на договорот за залог и со запишување во соодветните јавни книги кога заложената ствар е недвижност, а кога заложената ствар се подвижни ствари или права, договорниот залог се стекнува со склучување на договорот за залог и со предавање на стварта во владение на заложниот доверител - владетелски залог (нерегистриран залог), односно со склучување на договорот за залог и со попис на заложната ствар, без предавање на стварта во владение на заложниот доверител - невладетелски залог (регистраан залог).

2.2.1. Хипотека врз недвижен имот

2.2.1.1. Хипотека врз изградени објекти – впишани во имотен лист

Хипотеката врз недвижен имот преставува стварно право врз туѓа ствар²¹ со кое по пристигнатост на побарувањата банката, во својство на доверител, има право да бара намирување на своето побарување од вредноста на таа заложена недвижност. Доколку станува збор за хипотека од прв ред (приоритет), банката има право да го намири своето побарување од заложената недвижност пред доверителите од наредните заложни редови. Во согласност со Законот²², заложното право – хипотеката останува како товар врз предметната недвижност сè до целосно намирување на побарувањето (начело на неделивост на стварта и начело на акцесорност)²³. Значи, промената на сопственикот на заложената ствар не влијае врз заснованото заложно право. На пр., кредитокорисникот засновал заложно право – хипотека врз сопствениот стан кој подоцна го продал. Во случај да не ги измирува обврските навремено и неговиот долг по основ на договорот за станбен кредит достаса за наплата, банката има право да го намири своето побарување од станот што е под хипотека, без разлика што тој во меѓувреме го продал на трето лице. Во ваков случај, третото лице ќе ги трпи последиците од хипотеката. Хипотеката е најексплоатираното средство за обезбедувања на побарувањата од страна на банките. Ова право постои уште од римското право и до денешен ден се смета за едно од „најсигурните“ средства за обезбедување.

За да може банката да заснова хипотека над недвижен имот, предметот на залогот - хипотеката задолжително треба да биде во сопственост на заложниот должник и да е во

Договорот со кој настанува договорното заложно право се склучува меѓу заложниот доверител и заложниот должник во форма на нотарски акт, или се заверува (солемнизира) кај нотар според одредбите од Законот за договорен залог. Со востановување на залог може да се обезбеди и туѓ долг, па во таков случај, покрај должникот, како страни во тој однос се јавуваат и заложниот должник (кој е посебно лице, а не личниот должник) и заложен доверител чие побарување е обезбедено со залог врз стварта што му припаѓа на заложниот должник иако има побарување спрема должникот.

Судскиот залог се стекнува со судска одлука донесена во постапката за присилно обезбедување на побарувањата и со запишување во соодветните јавни книги. Законските одредби со кои се уредува судската постапка за обезбедување на парични побарувања ги определува условите под кои судот може да одлучи да се заснова судско заложно право (но оваа пракса не се применува повеќе од страна на банките кои своите заложни права исклучиво ги засноваат кај нотар во форма на нотарски акт или солемнизиран договор за залог). Законскиот залог се стекнува со исполнување на условите предвидени во посебните закони. Поподобно за видовите залог и за општите карактеристики на заложното право в. член 225-235 од Закон за сопственост и други стварни права.

²¹Види претходна фуснота.

²²Закон за сопственост и други стварни права, „Службен весник на РМ“, 18/2001, 92/2008, 139/2009, 35/2010.

²³ Член 231 и 233 од Законот за сопственост и други стварни права, „Службен весник на РМ“, 18/2001, 92/2008, 139/2009, 35/2010.

правен промет, поточно да нема ограничувања кои би го ограничиле правниот промет со недвижноста. Хипотека се стекнува со исполнување на два кумулативни услови:

- склучување на нотарски акт - договорот за хипотека (алтернативно солемнизација на договор за хипотека) кој служи како правен основ за упис на хипотеката, и
- запишување на хипотеката во Катастарот на недвижности.

При засновање заложно право-хипотека над недвижен имот, банките треба да посветат особено внимание на тоа дали:

А) Имотот е исклучива сопственост на заложниот должник

Доколку имотот не е во исклучива сопственост на заложниот должник, потребна е согласност од останатите сосопственици/заеднички сопственици. Иако законот е експлицитен во дел од своите одредби, сепак има дополнителни одредби кои во пракса направија извесна забуна и доведоа до поделена нотарска пракса во смисла на тоа дека извесен дел од нотарите сметаат дека е потребна согласност од сосопствениците за заложување на делот од кој било сосопственик, а дел сметаат дека не е потребна.

Б) Постојат некакви ограничувања за заложниот должник во однос на слободното располагање со недвижниот имот кој е предмет на обезбедување.

Доколку постојат некакви ограничувања кои банката ќе ги утврди од целокупната приложена документација, потребно е да биде извршена проверка на тие ограничувања за банката да не се доведе во ситуација да има манливо обезбедување кое може да биде спорено од страна на трето лице, а со тоа да не може да се реализира или, пак, реализацијата да биде отежната со разни судски спорови и други одложувања и пречки.

В) Недвижниот имот - предмет на обезбедување лежи врз одредено земјиште кое задолжително треба да биде предмет на обезбедување заедно со објектот. Доколку станува збор за дел од објект (посебна целина, стан, идеален дел и сл., соодветно предмет на обезбедување треба да биде и пропорционален дел од земјиштето, како би можеле да се остварат правата од него).

Покрај недвижниот имот (објектот), банката задолжително треба како обезбедување да го земе и земјиштето над кое лежи недвижниот имот, како и околното земјиште-дворно место кое служи за редовна употреба на објектот и преку кое се овозможува пристап до објектот. Значи, пристапноста до објектот е особено битна во случај на продажба на предметот на обезбедувањето. Доколку земјиштето и, во одредени случаи, околното дворно место, исто така, се под хипотека како и објектот, се зголемува

маркетабилноста, односно можноста за продажба на таа недвижност во евентуална постапка за присилна наплата, што секако веќе е дадено како задолжително во согласност со регулативата на НБРМ, разработена во глава 2 точка 1 од оваа дисертација. Исто така, во случај на пропаѓање на заложенитот недвижен имот - објектот или негово уништување, банката, правото на хипотека над евентуално новоизградениот објект ќе може да го црпи токму од заснованата хипотека над земјиштето, од причина што хипотеката има екстензивно дејство: правото на хипотека се протега врз сите припадоци и врз прирастоците на заложената недвижност, се разбира, оние што се изградени по засновањето на хипотеката. Не ретко се случува во праксата на банките во РМ одредено обезбедување да не го вклучува и земјиштето на кое лежи објектот, па потоа истиот, во постапка за присилна наплата, да не може да се продаде токму поради таа причина. Банките често ги завршуваа постапките за извршување со тоа што објектите ги преземаа во своја сопственост заради наплата на побарувањата (целосна или делумна) и со тоа ваквите имоти завршуваа во книгите на банката како имот на банката, за кој, по истекот на трите години од преземањето, банките ги зголемуваа своите трошоци од причина што беа должни да платат данок за кој беа ослободени само во првите три години од стекнувањето по овој основ. Многу често банките и не беа во можност земјиштето да го земат како предмет на хипотеката, од причина што земјиштата беа во државна сопственост. Но, со процесот на приватизација на земјиштата²⁴ ова беше овозможено. Процесот на приватизација, исто така, предизвика многу проблеми за банките токму во остварувањето на своите права (ова подетално е образложено во глава 3 точка 3 од оваа дисертација).

Г) Недвижниот имот е објект во градба како предмет на обезбедување

Доколку како обезбедување банката зема објект во градба, покрај потребната документација за засновање заложно право, чии елементи се наведени подолу, треба да се внимава и на тоа како обезбедување на побарувањата на банката да се заснова и заложно право-хипотека и над земјиштето на кое лежи недвижниот имот, како и околното земјиште-дворно место кое служи за редовна употреба на објектот ипреку кое се овозможува пристап до објектот, од причините наведени под В) од оваа точка, бидејќи во случај градбата да не биде завршена со заснованото заложно право над земјиштето, банката ќе може да се стекне со право на градење на објектот – под услов тоа да е предвидено во самите договори кои ги склучува банката.

²⁴Закон за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост, „Службен весник на РМ“, 4/2005, 13/2007, 165/2008, 146/2009, 18/2011, 51/2011.

Со ова средство за обезбедување (хипотека врз недвижен имот) банките ги обезбедуваат целосно или делумно пласманите и на физичките и на правните лица. Недвижниот имот што е предмет на хипотеката може да биде во сопственост и на физички и на правни лица. Со оглед на тоа во чија сопственост е предметот на хипотеката, подолу е наведена потребната документација за засновање на заложно право хипотека, која овозможува максимална заштита на банките при обезбедувањето на своите пласмани. Какви други елементи и клаузули е потребно да се предвидат, што е тоа што го овозможува законот, а каде нема законски решенија и како тие се надминуваат, подетално е разработено во точка 4 од оваа глава.

Осврт кон битните елементи при обезбедување на побарувања со засновање на заложно право – хипотека (недвижен имот)

Со цел да се воспостави т.н. „совршено обезбедување“ банките треба да внимаат на многу елементи кои имаат свои специфики и последици на квалитетот на обезбедувањето. Изразувањето на овие елементи во пракса се сведува на прибавување на соодветна документација која е исклучително битна при воспоставувањето на заложните права на банките во смисла на воспоставување на квалитетно обезбедување.

Но суштината се состои во проверка на сите аспекти на обезбедувањето кои на било кој начин би можеле да ги загрозат, ограничат или оневозможат правата на банките како доверители. Во овој контекст е и текстот подолу, кој укажува на потребните проверки кои банката треба да ги направи при воспоставување на обезбедувањето, кои ќе овозможат „чисто“и квалитетно обезбедување, без потенцијални опасности од ограничувања и водење на непотребни постапки. Регулативата на оваа тема е доста богата, текстот подолу ги сублимира сите битни аспекти кои произлегуваат од регулативата и праксата.

Во таа смисла банката треба да изврши проверка на сопственоста на имотот, статусот на објектот и земјиштото, на евентуалните ограничувања што се поставени на сопственикот на имотот, односно на имотот. Оваа проверка може да се изврши преку обезбедување на имотен лист за имотот кој е предмет на обезбедување, со последна состојба, која ќе ја отслика вистинската состојба на имотот во моментот на проверката.

Веродостојноста ја потврдува оригиналот, последната состојба - датумот кој треба да кореспондира со денот на изготвувањето на нотарскиот акт за хипотека со цел да се избегнат какви било други располагања со имотот во меѓувреме до денот на засновање на заложното право. Вообичаено, евиденцијата во катастарот на уписите и измените е со задоцнување од еден ден, но во системот на катастарот, директно и на лице место, има релевантна евиденција на поднесени барања.

Особено е битно да се изврши соодветна проверка на било какви располагања со имотот пред устројувањето на етажниот катастар, за имот што датира пред устројувањето на етажниот катастар. Документ кој обезбедува ваква проверка е потврда од Агенцијата за катастар на недвижности дека имотот/земјиштето не е под хипотека (проверка во интабулационите книги), со последен датум, оригинал. Претходно, вакви потврди, односно проверки на статус, не само за земјишта туку и за објекти, се правеа во судовите, од причина што таму се водеше евиденцијата на интабулационите книги, кои по закон претставуваа јавни книги заедно со евиденцијата во катастарот на недвижностите. Во минатото, кога не беше устроен катастарот на недвижности, сите хипотеки и други товари беа впишувани во интабулационите книги на судовите. Постепено, со устројувањето на катастарот на недвижностите, општина по општина, се гаснеше функцијата на интабулационите книги како јавни книги за конкретните општини за кои се устрои катастарот. Од моментот на устројување на општините, кој се одвиваше парцијално во период од повеќе години, целата евиденција за состојбата на имотите се води во имотниот лист за конкретната недвижност, вклучувајќи ги и товарите и разните располагања со недвижноста. Но, евиденцијата која се водеше во интабулационите книги ја презеде катастарот²⁵ со цел да ја евидентира во евиденцијата на имотните листови. Во точка 3 од оваа глава е разработен овој проблем со потврдите од интабулационите книги кои веќе не се издаваат (причините се наведени во точка 3 од оваа глава).

Квалитетот на обезбедувањето сам по себе не е доволен за целосна слика на обезбедувањето. Целосната слика се комплетира со маркетабилноста на обезбедувањето (предмет на анализа во глава 4) која се прибавува преку изготвување на процена за недвижноста, изработена од проценители на банката. Процената на имотот која е предвидена во регулативата на НБРМ, опишана во точка 1 од оваа глава, се изготвува од страна на проценители на банката (согласно со Законот за процена²⁶). Процената не е задолжително да биде составен дел на нотарските акти за хипотека, но согласно со Законот за договорен залог²⁷, таа треба да биде наведена во договорот за хипотека, односно во нотарскиот акт, со цел да се задоволат сите потребни елементи на договорот за залог предвидени во Законот за договорен залог.

Доколку имотот што се заложува е сопственост на физичко лице, треба особено да се обрне внимание дали станува збор за имот стекнат во брак. Имено, доколку станува збор за имот стекнат во брак во тој случај за било какво негово располагање треба да се

²⁵Со измените на Законот за катастар на недвижности, „Службен весник на Република Македонија“, 40/2008, 158/2010, 17/2011, 51/2011

²⁶Закон за процена, „Службен весник на РМ“, 115/2010, 158/11, 185/11, 64/21012.

²⁷Закон за договорен залог, „Службен весник на Република Македонија“ број 5/2003, 4/2005, 87/2007, 51/2011, 74/2012.

согласни двајцата сопружници за да правното дело не биде предмет на поништување или пак извршувањето во постапките за присилна наплата да биде недопуштено. Банката и нотарот ваквата проверка ја вршат преку увид во изводот од матична книга на родени, извод од матична книга на венчани, а со обезбедување на формална согласност од брачен другар за заложување на имотот стекнат во брак. Ова е потребно за да се спречат опструкциите на брачните другари во постапките за присилна наплата. Во минатото, многу често се случуваше брачните другари да поднесуваат тужби за поништување на хипотеките и за прогласување на извршувањето за недопуштено, од причина што во моментот кога била заснована хипотеката, не била побарана согласност од брачниот другар, а имотот што се заложува е имот стекнат во брак, па според тоа, а и природата на имотот стекнат во брак, потребна е согласност од двајцата брачни другари за какво било располагање со имотот. Судската пракса беше поделена. Одредени хипотеки беа поништени поради ваквиот проблем, одредени не. За надминување на овој проблем, банката задолжително треба да обезбеди согласност од брачниот другар, која ќе биде регулирана во соодветна клаузула во нотарскиот акт за хипотека, обезбедена со потпис за согласност од брачниот другар.

Доколку, пак, станува збор за недвижен имот кој не е стекнат во брак, потребно е: заложниот должник да достави најнов извод од матичната книга на родени со цел да се согледа брачниот статус, како и да достави соодветна документација – докази за тоа како е стекната сопственоста над недвижниот имот (подарок, наследство, купопродажба или сл.). Ако заложниот должник е разведен, а имотот кој е предмет на залог е стекнат во брак, потребно е да достави најнов извод од матичната книга на родени и соодветна одлука од надлежен суд (пресуда) од која може да се види дека е расправано за имотно-правните односи помеѓу брачните сопружници.

Во одредени случаи се случува евиденцијата во изводите од матичната книга да не се ажурирани во смисла на склучени бракови и разводи, што може да создаде потенцијален проблем.

При обезбедување на договорите за кредит склучени со правни лица при воспоставување залог на недвижен имот (како и залог на подвижни предмети, меници и друг вид на обезбедување), потребна е да се внимава на лицата кои се овластени за потпишување и преземање на вакви правни дела, како и на органите за одлучување кои се надлежни за ваквите зделки како што се кредитите и другите банкарски пласмани и различните видови на обезбедување, воедно посветувајќи особено внимание на евентуални ограничувања. Ваквата внимание е потребно и за должникот – правно лице, но и за заложниот должник правно лице. Овие елементи банката може да ги утврди од тековна состојба за правното лице, издадено од ЦРМ, со последна состојба на денот на проверката, односно воспоставувањето на обезбедувањето. Тековната состојба ја

интегрира во себе регистрацијата на друштвото, содржи податоци за формата на друштвото (доо, дооел, ад и други форми во согласност со Законот за трговски друштва), лице/органи на управување, основачи, ограничувања, основачки капитал и сл. Од статутот на друштвото/договор за основање на друштвото, може да се добијат многу информации за одлучувањето, претставувањето на друштвото, ограничувањата и сл. Статутот вообичаено ја разработува или, ако е дозволено, поинаку ја утврдува проблематиката на управувањето и одлучувањето предвидена во законот, па од тие причини е особено битен. Дел од главните ограничувања се содржани и во тековната состојба на друштвото.

Законската регулатива строго налага соодветни видови на одлуки при задолжување и заложување на имотна правното лице во случаи на користење на кредити и други пласмани на банките. Имено, таков вид на одлука е одлуката за задолжување и заложување потпишана од овластено лице на правното лице кои се задолжува, односно заложува имот како обезбедување на одредено побарување. Правното лице кое се задолжува со кредит во банка задолжително треба да донесе одлука за задолжување на друштвото. Кога основач и управител на друштвото е едно лице (дооел), не е потребно да се изготвува одлука за задолжување и заложување од причина што истото тоа лице ја потпишува целокупната документација со што ја изразува и својата согласност за задолжување и заложување на друштвото. Кога основач и управител се различни лица, потребно е да биде доставена Одлука за заложување и задолжување, потпишана од основачот на правното лице, во која ќе биде наведено дека се овластува управителот на друштвото да ги потпише сите потребни документи за операционализација на кредитот. Во случај на постоење на повеќе основачи (доо), одлуките за задолжување и заложување треба да бидат донесени од сите основачи, односно од мнозинството предвидено со закон и статут на друштвото. Кај акционерските друштва, пак, зависно од системите на управување: едностепен, каде што одлучува одборот на директори, или двостепен систем на управување, каде што одлучуваат управниот и надзорниот одбор. Во случај задолжувањето (по основ на кредит, гаранција) да има за последица можно отуѓување на имотот на друштвото во вредност над 20% од сметководствената вредност на друштвото утврдена во последните финансиски извештаи²⁸, одлучува одборот на директори кај едностепениот систем на одлучување, едногласно со сите членови, односно надзорниот одбор со сите членови. Ова се однесува кога задолжувањето е во вредност од 20% до 50% од сметководствената вредност на имотот на друштвото. Кога надзорниот одбор не може да одлучи едногласно со сите негови членови, во тој случај одлучува собранието на

²⁸Закон за трговски друштва, член 455: За голема зделка се смета зделка (вклучувајќи, без ограничување, заем, кредит, залог, гаранција) или меѓусебно поврзани зделки, доколку таквата зделка, односно зделки, се однесуваат на стекнување или отуѓување или на можно отуѓување, директно или индиректно на имотот на друштвото чија вредност изнесува над 20% од сметководствената вредност на имотот на друштвото, определена врз основа на последните финансиски извештаи на друштвото.

друштвото. Во случај задолжувањето да надминува повеќе од 50% од сметководствената вредност на друштвото утврдена во последните финансиски извештаи, потребно е за ваквото задолжување да одлучи собранието на друштвото со мнозинство на гласови, не помалку од мнозинството на претставените акции на собранието со право на глас, освен ако со статутот не е определено поголемо мнозинство. Покрај одлуките, пожелно е банката да прибави и записници од одржаните седници на соодветните органи, особено во случајот на одржано собрание.

Во случаите кога друштвото што се задолжува со кредит во банката дава и свој имот како обезбедување на кредитот (зложување), на истиот начин како што е опишано погоре се носат одлуки за зложување на имот на друштвото.

Не ретко, како основачи на правното лице што се задолжува или зложува имот, се странски лица. И во ваквите случаи банката постапува како погоре, потребно е да се прибави најнова регистрација на странските лица – основачи за да се утврдат овластените потписници кои како овластени лица кај друштвата одлучуваат за задолжувањето кај банката и зложувањето на имотот на друштвото во корист на банката. Странската документација на странските основачи (регистрација, полномошна и др.) задолжително треба да биде со заверки и печат на апостил, кој ја потврдува нивната веродостојност. Во одредени случаи потребно е разгледување на статутот на основачот за одредени ограничувања. Во случај кога основачите на правните лица се странски лица, сите одлуки и сите писмени документи кои се доставуваат треба да бидат изготвени на јазик кој го познаваат основачите или при нивното изготвување на друг јазик задолжително е присуство на овластен преведувач. Потребно е, како што е наведено погоре, да се изврши проверка на ограничувањата на овластувањата на лицата овластени за управување, за да може да се утврди дали со ваквото задолжување и зложување се во рамките на дозволеното располагање.

На погренаведеното треба да се дополни дека банката не треба да влегува во кредитни односи со правни лица спрема кои е поведена постапка за стечај или ликвидација. Проверката се врши преку увид во потврда од ЦРМ дека против правното лице не е поведена постапка за стечај и ликвидација.

2.2.1.2. Хипотека врз објекти во градба – впишани во лист за предбележување

Еден од поновите производи во сферата на банкарското финансирање се станбени кредити со намена за финансирање на купување на стан во градба. Становите во изградба се тренд на современите услови и развој на градежништвото, како и резултат на потребите на младите брачни парови и други структури на населението. Но, исто така,

тренд е и финансирањето на инвеститорите кои ги градат овие станови, односно објекти (повеќе во глава 4).

Во вакви случаи, предмет на обезбедување на побарувањата е станот - предмет на продажба кој е во градба. Но, можно е и засновање на заложно право на веќе изградени станови, на пример, како дополнително обезбедување. Кај станбените кредити за купување на станови во градба, минималното учество на купувачите во продажната цена изнесува 25%, додека остатокот од 75% е предмет на станбено финансирање од страна на банките (Бишев и Ангелкоска, 2012). Кај овој вид на договори, карактеристичен е начинот на исплата на средствата. Средствата се исплаќаат во фази на сметка на инвеститорот во зависност од напредокот на градбата, за што секогаш се доставуваат соодветни докази придружени со контроли од експерти во областа²⁹. На пример, во случај на изградба на 25% од градбата, се исплаќа 25% од одобриениот износ на кредитот; во случај на прогрес во изградбата до 30%, се исплаќаат дополнителни 5% од износот на кредитот. Понатаму, како што се зголемува процентот на изградба за 10% (40%, 50% па сè до 90%), се исплаќаат дополнителни 10%. Кредитот е целосно исплатен по добивањето на одобрение за употреба³⁰ и упис на изградената недвижност во јавната книга. На тој начин, банките ја контролираат наменската употреба на средствата и динамиката на градење. Ризици при ова кредитирање се кредитната способност на кредитокорисникот и кредитната способност и прудентност на инвеститорот во периодот на градење, до запишувањето на станот во Агенцијата за катастар на недвижности, односно до обезбедувањето на имотен лист за недвижноста. Но, второнаведениот ризик, сепак, останува како ризик на купувачот кој посредно ги засега и банките во постапките за присилна наплата.

Со донесувањето на Законот за катастар на недвижности³¹ и неговото влегување во сила, објектите во градба добија посебен третман и посебен начин на регулирање што претходно не постоеше. Новината што се вовеле со наведениот закон е „листот за предбележување“³² којшто ги уредува сопственичките и другите видови на права на објектите во градба. Во листот за предбележување се прибележуваат незапочнати градби со комплетна и правосилна градежно-техничка документација, односно акти за одобрување на градба донесени од надлежните органи кои се конечни и правосилни. Исто така, се прибележуваат и градби во фаза на градба доколку ги исполнуваат условите за

²⁹Член 33-37 од Законот за градење, „Службен весник на РМ“, 130/2009, 124/2010, 18/2011, 36/2011, 54/2011, 13/2012, 39/2012.

³⁰Член 87-97 од Законот за градење, „Службен весник на РМ“, 130/2009, 124/2010, 18/2011, 36/2011, 54/2011, 13/2012, 39/2012.

³¹Закон за катастар на недвижности, „Службен весник на Република Македонија“, 40/2008, 158/2010, 17/2011, 51/2011.

³²Член 133 од Законот за катастар на недвижности, „Службен весник на РМ“, 40/2008, 158/2010, 17/2011, 51/2011.

предбележување предвидени во законот³³. Ваквото законско решение донесе пресврт во банкарскиот сектор каде што значително се зголеми правната сигурност при станбеното кредитирање на објекти во градба. Со тоа се создадоа нови банкарски производи кои го опфатија станбеното кредитирање на објекти во градба кои достигнуваат речиси и до 30% од вкупното станбено кредитирање. Проблемите што се надминаа се однесуваа токму на нецелосната регулираност на објектите во градба во смисла на непостоење на соодветен регистар за објекти во градба како и непостоење на можност за предбележување на сопственичките права, правото на градба, продажби на становите во текот на градбата итн. На пример, не редок беше случајот кога инвеститорот еден ист стан го продаваше на повеќе купувачи со едноставно склучување на предоговор за продажба, односно договор за продажба заверен кај нотар. Нотарите, исто така, немаа свој регистар од којшто на некој начин би можеле да се контролираат ваквите незаконски продажби и изигрувања на купувачите. Во такви околности, судовите, преку својата судска практика, застапаа на страната на купувачите и поништија дел од хипотеките, па банките претрпеа големи штети во делот на неможноста за наплата на побарувањата по основ на кредити наменски одобрени на инвеститорите за изградба и во услови на постоење на законски засновано заложно право врз идната ствар.

Со листот за предбележување се предвидуваше да се надминат ваквите проблеми. Се воведо постоење на целосна евиденција за инвеститорот, за градбата која треба да се изгради, со целосно впишување на етажните податоци во согласност со правосилното одобрение за градење, како и за сите други видови на правни дела, продажби, товари, службености и други права и товари, како и за други видови на ограничувања поврзани со градбата. Функцијата на листот за предбележување се гасне во моментот на исполнување на правните претпоставки, односно условите за запишување на изградениот објект во имотен лист. Притоа, се брише предбележувањето и истовремено се укинува правото на сопственост³⁴. При засновање на ваквите заложни права, банките внимаваат и на друга релевантна документација која би ги минимизирала ризиците, како што е податокот дали, доколку градбата е веќе започната, можеби е изречена забрана за градење и користење на објектот со затворање на градилиштето, решение за прекинување на изградбата или решение за отстранување на градбата³⁵, кои се случува, во пракса, да останат неевидентирани во листот за предбележување. Но, од друга страна, праксата во овој домен е нешто што сега се создава, особено имајќи го предвид фактот дека првиот лист за предбележување беше издаден во 2010 година.

³³Член 130 од Законот за катастар на недвижности, „Службен весник на РМ“, 40/2008, 158/2010, 17/2011, 51/2011.

³⁴Член 130 од Законот за катастар на недвижности, „Службен весник на РМ“, 40/2008, 158/2010, 17/2011, 51/2011.

³⁵Член 133-137 од Законот за градење, „Службен весник на РМ“, 130/2009, 124/2010, 18/2011, 36/2011, 54/2011, 13/2012, 39/2012.

При кредитирање на купувачите на становите, доколку соодветен идеален дел од земјиштето е предмет на преддоговорот, односно договорот за продажба, тоа може да биде предмет на заложно право – хипотека заедно со станот во градба, што го оправдува и станбеното кредитирање во конкретниот случај. Во спротивно, се појавуваат проблеми како што е елаборирано во глава 3.

Градежното изградено земјиште во државна сопственост на кое постои право на долготраен закуп може да биде во правен промет само со преносот на правото на сопственост на објектот³⁶. Во случај кога банките ги финансираат инвеститорите за изградба на станбени објекти кои се градат врз земјиште со право на долготраен закуп, тие задолжително засноваат заложно право и врз право на долготраен закуп³⁷. Проблемите на оваа тема се елаборирани во глава 3.

Во контекст на горенаведените точки, резимирано, елементите на кои треба да се внимава при воспоставување на заложно право – хипотека врз објекти во градба се изразени преку прибавување на соодветна документацијата. Подолу во текстот се наведени спецификите, односно специфичната документација кај објектите во градба, но исто така треба да се внимава и на елементите наведени во 2.2.1.1.

Кај овој вид на обезбедување пандан на имотниот лист е листот за предбележување на градба од кој се видни сопственоста на објектите во градба, структура на објектот во градба, склучените купопродажби на објектот, становите и негови делови, како и сите видови ограничување. И покрај тоа што листовите за предбележување се изработени врз основ на градежно-техничката документација, сепак за да се избегнат било какви неправилности, а со цел и за правилна процена на маркетабилноста на имотот во градба, банката потребно е да направи увид и во градежно-техничката документација (правосилно одобрение за градба, проект заверен од надлежен орган и друга градежно-техничка документација). Потребно е да се прибават и лиценците за проектантот, изведувачот и надзорниот инженер, како учесници во изградбата³⁸, од причина што немањето на вакви лиценци може да доведе до носење на решение за прекин на изградбата.

Кај објектите во градба, особено значење има правото врз земјиштето. Со оглед на тоа дека сите права за градба се црпат од сопственоста на земјиштето, особено е битно да се обезбеди и хипотека врз земјиштето на кое се гради објектот во градба (подетално понатака во оваа глава и во глава 3). Статусот на земјиштето се проверува со увид во имотниот лист за земјиштето, како и од потврда од Агенцијата за катастар

³⁶Член 5 став 2 и член 41 од Законот за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост, „Службен весник на РМ“, 4/2005, 13/2007, 165/2008, 146/2009, 18/2011, 51/2011; член 27 став 3 од Законот за градежно земјиште, „Службен весник на РМ“, 17/2011, 53/2011.

³⁷Член 27 став 2 од Законот за градежно земјиште, „Службен весник на РМ“, 17/2011, 53/2011.

³⁸Член 12, 15-42 од Законот за градење, „Службен весник на РМ“, 130/2009, 124/2010, 18/2011, 36/2011, 54/2011, 13/2012, 39/2012.

(интабулациони книги) од Катастарот на недвижности дека врз земјиштето нема заснована хипотека (како што е наведено погоре, овој документ веќе не може да се прибави, од причини наведени во точка 2.2.1.1).

Со оглед на тоа дека законската регулатива предвидува и различни видови на забрани (забрана за градење и користење на објектот со затворање на градилиштето, отстранување на градбата, прекин на градбата) банката како кредитор потребно е да обезбеди правна сигурност дека вакви забрани не се изречени на градителот на објектот. До моменот на засновање на хипотеката банката е потребно да прибави потврда од општината од овластен градежен инспектор дека е излезен на лице место, дека е направен увид и дека не е донесено решение за горенаведените забрани. За да се овозможи правна сигурност, потребно е да се прибавува и изјава од надзорниот инженер заверена на нотар, а во согласност со неговите овластувања³⁹ како учесник во изградбата, со која може да потврди дека градбата е во согласност со основниот проект и одобрението за градење. Банките прибавуваат изјава од надзорниот инженер со која се потврдува горенаведеното, како и степенот на изграденост на градбата. За секое парцијално плаќање по изградена фаза, потребно е да се достави ваква изјава од надзорниот инженер кој е овластен, со закон, да ја утврди и потврди фазата на градбата, дали е во согласност со одобрениот проект, дали е изречена која било од мерките наведени погоре и сл. Со ваквата изјава се избегнува повторно доставување на потврда дека не е изречена некоја од горенаведените мерки/забрани.

Законската регулатива предвидува и можности за склучување на различни видови правни дела, односно договори помеѓу учесниците во градбата, со кои тие можат попрецизно да ги уредат нивните односи, да ги ограничат, да го уредат режимот на земјиштето и сл. Најкарактеристични се договорот со кој е пренесено правото на градење од сопственикот на земјиштето на инвеститорот или од носителот на правото на долготраен закуп на градежно земјиште⁴⁰ на инвеститорот (договор, изјава заверена на нотар, одлука итн.); Договор за уредување на правата и односите доколку има повеќе инвеститори, заверен на нотар; Договор помеѓу инвеститорот и изведувачот ако се различни лица⁴¹, заверен на нотар, помеѓу инвеститорот и изведувачот.

Горенаведените правни дела се потребни за банките при засновање на хипотеките за да се има јасен увид во евентуалните ограничувања на правата на сопственост и правото на градба.

³⁹Член 36 од Законот за градење, „Службен весник на РМ“, 130/2009, 124/2010, 18/2011, 36/2011, 54/2011, 13/2012, 39/2012.

⁴⁰Член 13 од Законот за градење, „Службен весник на РМ“, 130/2009, 124/2010, 18/2011, 36/2011, 54/2011, 13/2012, 39/2012.

⁴¹ Член 13 став 2 од Законот за градење, „Службен весник на РМ“, 130/2009, 124/2010, 18/2011, 36/2011, 54/2011, 13/2012, 39/2012.

Кај објектите во градба интересно е прашањето за осигурување на ваквиот вид на објект од одговорност од штета во осигурителна компанија во РМ, како и винкулацијата во корист на банката. Имено, кај објектите во градба специфично е тоа што додека објектот е во градба и не е изваден имотен лист за зградата и/или поединечните станови, нема можност да се направи поединечно осигурување на становите, а со тоа и поединечна винкулација кај станбените кредити додека се во фаза на градба. Тука може да се направи само осигурување на целиот објект, а со тоа и винкулација на целиот објект. По завршување на градбата и прибавувањето на имотен лист, можно е да направи поединечно осигурување и винкулација.

При ваквиот вид на обезбедување треба да се внимава и на елементите што се разработени во 2.2.1.1. за правните и физичките лица соодветно.

2.2.2. Залог врз предмети

Залогот врз предмети (подвижни предмети, хартии од вредност, одредени парични побарување, одредени права и слично) преставува стварно право врз туѓа ствар со кое по пристигнатост на побарувањата банката, во својство на доверител, има право да бара намирување на своето побарување од вредноста на залогот. Доколку станува збор за залог од прв ред (приоритет), банката има право да го намири своето побарување од заложените предмети пред доверителите од наредните заложни редови. Залогот останува како товар врз предметот на залогот сè до целосното намирување на побарувањето (начело на неделивост на стварта и начело на акцесорност, опишани кај хипотеката во 2.2.1.). Значи, промената на сопственикот на заложената ствар не влијае врз заснованото заложно право. На пр., кредитокорисникот засновал залог врз сопственото возило во корист на банката од која користи автомобилски кредит, а возилото во текот на отплатата на кредитот го продал. Во случај да не ги измирува обврските навремено и неговиот долг по основ на договорот за автомобилски кредит да достаса за наплата, банката има право да го намири своето побарување од заложениот автомобил, без разлика што тој во меѓувреме е продаден на трето лице. Во ваков случај, третото лице ќе ги трпи последиците од залогот. Залогот е средство за обезбедување на побарувањата што многу често се користи од страна на банките, дури има кредитни производи што се темелат исклучиво на ваков вид на обезбедување, како што се, на пример, автомобилските кредити. Генезата на ова право влече корени уште од римското право и до денес не губи на својата актуелност, туку напротив.

За да може банката да заснова залог врз подвижни предмети, предметот на залогот задолжително треба да биде во сопственост на заложниот должник и да е во правен

промет, поточно да нема ограничувања кои би го ограничиле правниот промет со недвижноста.

Залогот, по својата правна суштина, може да биде владетелски нерегистриран залог и невладетелски регистриран залог. Владетелскиот залог е оној вид на залог кога банката владее (располага) со предметот на залогот, додека невладетелски залог е оној залог во кој владението го има заложниот должник, а банката го поседува само правото на залог. Вториот вид на залог е многу почест во банкарската пракса. За да биде обезбедено одредено побарување со невладетелски залог, потребно е да се исполнат следните кумулативни услови:

- склучување на нотарски акт - договор за залог (алтернативно солемнизација на договор за залог) кој служи како правен основ за упис на залогот, вклучувајќи и попис на заложените предмети, и
- запишување на залогот во Заложниот регистар.

Нерегистрираниот владетелски залог не може да се каже дека не е застапен во праксата на банките во РМ. Имено, извесна негова модификација е форма која е застапена кога одредени кредити (целосно или делумно) се обезбедуваат со наменски депозит. Во тој случај, како обезбедување на кредитот кредитокорисникот дава свој наменски депозит, кој е орочен во банката за период од минимум на периодот на времетраење на договорот за кредит и тој може да се користи во тој период само за затворање на обврски по договорот за кредит во случај кредитокорисникот да не ги исполнува обврските по основ на договорот за кредит, односно во случај кога неговото побарување достасува за наплата. Банката во ваквите наменски договори за кредит треба да предвиди дека со тој договор за конкретниот наменски депозит се заснова владетелски нерегистриран залог од причина што депозитот е во владеење на банката и служи за наведената намена. Со оглед на тоа дека Законот за договорен залог предвидува засновање на заложно право врз побарувања, а од друга страна, имајќи го предвид Законот за банките кој под „депозит“ подразбира парично побарување на клиентот од банката во пари (заедно со сите други елементи како камата, наплатливост, рок), со тоа се исполнуваат условите дека наменскиот депозит може да биде предмет на залог, поточно на невладетелски залог. Ваквото толкување во банкарството се третира како прилично напредно, не од причина што не може да се пронајде *modus operandi* од постоечката регулатива, туку од причина што сèуште не е воспоставена усогласена пракса по ова прашање (види глава 5). Ова е едно од прашањата што е пожелно да се решат во банкарскиот сектор, во смисла на систематизација и унифицирање на договорите.

Исто така, во случаите во кои банките за обезбедување на своите побарувања од клиентите засноваат залог, особено внимание треба да се посвети на залогот над залихи на стока како средство за обезбедување.

Имено, во овие случаи заложното право (покрај елементите наведени подолу во оваа точка) потребно е прибавување на список на залихата на стоки од правното лице-клиент или пописна листа изготвена од правното лице-клиент.

Со оглед на тоа дека залихите на стоки се потрошен материјал кој вообичаено на кредитокорисникот му е потребен за редовно работење (кое најчесто е предмет на кредитирање), тој е должен во секое време да има залиха од истиот род и вид на предмети, во квалитет и квантитет (најмалку) еднаков на тој од залихите ставени под залог. Често, при извршување на залог врз залихи, се случува предметот на залогот, односно залихите да не се во истиот род, вид, квалитет и квантитет. Тоа создава проблеми при извршувањето и наплатата на побарувањата.

Од горенаведените причини, а и од аспект на регулативата на НБРМ, потребно е најмалку еднаш во период од шест месеци да се прави увид и ревизија на заложените предмети (залихи на стоки). Релевантен кредитен одбор на банката може да одреди и пократок период за вршење на увид и ревизија во зависност од околностите и способноста поврзани со должникот и природата на обезбедувањето.

При засновање на залогот на предмети (*возила, опрема, парични побарувања, акции, залиха на стока и др.*), потребно е да се внимава на многу елементи, кои во пракса се проверуваат преку проверка на соодветна документација, што ќе овозможи максимална заштита на банките кај ваквиот вид на обезбедувања.

1) Залог врз возило

Проверка на сите потребни податоци за возилото и сопственикот на возилото се прават со увид во сообраќајна дозвола за возилата кои се предмет на залогот, која ги содржи сите потребни податоци за возилото и сопственикот. Притоа, банката треба да внимава дали возилото веќе било предмет на залог во корист на друг доверител (истото е битно и кај залогот врз недвижен имот – хипотека) преку прибавување на потврда од Заложниот регистар на РМ со последен датум од која ќе се потврди дека предметното возило не е заложено или, пак, дека е заложено.

Доколку се работи за ново возило кое обично е предмет на продажба од авто салоните на корисниците на кредитите, задолжително е прибавување на фактура, односно про-фактура за набавка на возилото.

Во двата случаи, покрај проверката на квалитетот на обезбедувањето, потребна е процена на возилото со цел да се дополни сликата и со маркетабилноста на овој вид обезбедување.

2) Залог на опрема и залог на залих на стока

Кај залогот на опрема, треба да се внимава на горенаведените елементи соодветно. Карактеристично е кај овој вид на обезбедување што во праксата на банките релативно често се случува правното лице – заложен должник да не поседува евиденција со фактури за докажување на сопственоста, односно начинот на прибавување на опремата во сопственост на друштвото. Во тој случај, банките по исклучок прибавуваат извод од финансиска картичка од која е евидентно дека предметите - предмет на залогот се сопственост на кредитокорисникот/зложниот должник и претставуваат основно средство за работа.

Кај залогот на залиха на стока, покрај наведените елементи од погоре, соодветно применливи кај овој вид на обезбедување, секогаш е задолжително да постои и список со спецификација на залихите на стока заедно со пописна листа. Овој вид на залог во пракса се покажа како проблематичен, причините се наведени во оваа глава понатака, како и во глава 3.

3) Залог врз хартии од вредност

Покрај горенаведените елементи, применливи во овој случај, задолжителен е извештај-извод од Централниот регистар на РМ/ЦДХВ со последна состојба кој дава целосен приказ со сите потребни елементи на хартиите од вредност што треба да бидат предмет на обезбедување.

4) Залог врз идни предмети

Кај залогот врз идни предмети, потребна е проверка на дел од елементите наведени погоре. Кај овој вид на залог задолжителен елемент е профактурата.

Чести се случаите кога кредитокорисникот е едно лице, а зложниот должник – давателот на обезбедувањето е друго лице. Тие ситуации се прифатливи, иако се преферира имотот/предметите што се заложуваат да бидат во сопственост на кредитокорисникот со кои тој располага и ги владее или евентуално има склучено договор за залог со елементи и клаузули како што е наведено во оваа глава (точка 4). Кај станбените кредити, особено, тоа го налага и регулативата на НБРМ, како што е наведено во точка 1 од оваа глава.

Во поглед на обезбедувањето на побарувањата со залог врз подвижни предмети, потребно е да се внимава на сите битни елементи наведени погоре, специфични за физичките и правните лица и нивниот статус, овластувања и ограничувања.

5) Залог над парични побарувања

Правото на залог може да се заснова и врз побарувања кои должникот ги има од трето лице. Залог над парични побарувања се стекнува со склучување на договор за залог, со попис и опис на заложеното побарување и упис во Заложниот регистар на РМ, на истиот начин како што е погоре предвидено за другите видови на залог.

При ваквиот вид на обезбедување на побарувањата треба да се внимава залогодавачите, како и нивните должници, да бидат резиденти поради фактот што доколку залогодавачот и/или нивниот должник се нерезиденти, реализацијата на залог над парични побарувања би се одвивала многу отежнато и со крајно неизвесен исход во однос на наплатата на побарувањата. Кога побарувањата се од нерезиденти или, пак, должниците по тие побарувања се нерезиденти, во тој случај станува збор за несигурно и неквалитетно обезбедување, а со тоа и ризикот е зголемен. Квалитетот на заложените парични побарувања потребно е да биде ценет, ревидиран и потврдун од страна на релевантното кредитно тело.

Кај овој вид на обезбедување, особено внимание треба да се посвети на договорите склучени помеѓу клиентот и неговиот должник врз основа на кои се заснова заложното право. Во договорите помеѓу должникот и должниковиот должник износот на побарувањата мора да биде точно наведен. Исто така, досегашната пракса покажа дека рокот на важност на договорите врз основа на кои се заснова заложното право истекува уште за време на редовната отплата на кредитот, што значи дека должниковиот должник ја исполнил својата парична обврска спрема кредитокорисникот, односно давателот на залогот побарување, а средствата примени од негова страна врз основа на тие договори може да не се искористат за сервисирање на обврските спрема банката. Во една таква ситуација, при спроведување на постапка за извршување, банката не е во можност да ги наплаќа своите побарувања преку реализација на заснованото заложно право (што подетално е објаснето во глава 3).

Пописот на заложеното побарување се врши со означување на должниковиот должник, износот на побарувањето, правната основа на неговото настанување, рокот на пристигнувањето, средствата со кои тоа побарување евентуално е обезбедено и други специфичности кои се присутни во конкретниот случај.

2.2.3. Меница во форма на нотарски акт

Со меницата, како средство за обезбедување на побарувањата на банките, се обезбедува наплата на побарувањето со сиот имот што должниците по меницата го

поседуваат во моментот на наплатата на побарувањата⁴². Кога побарувањето ќе достаса и ќе се поведе постапка за присилна наплата, се извршува од имотот на должниците по меницата што во моментот на присилната наплата ќе се затекне во нивна сопственост (обработено во глава 3). Во пракса, при обезбедување на одредено побарување со меница, не се врши проверка на имотната состојба на гарантите и авалистите. Тоа е возможно да се направи, но тоа дава само информација за имотната состојба на должниците во тој момент, која може да биде различна од таа во моментот на присилна наплата, што е често и случај во постапките за присилна наплата. Најчесто, меницата се користи како средство за обезбедување кај правните лица. Во тој контекст, меницата е гарантирана од правното лице – кредитокорисник, како главен гарант, а во својство на авалисти се појавуваат основачите на друштвото, управителот, лица во роднински врски поврзани со друштвото и сл. Може да биде и единствено средство на обезбедување кај одредени категории кредити. Најчесто, поради несигурноста и неизвесноста околу тоа дали и каков имот ќе се најде во сопственост на должниците по меницата во моментот на присилна наплата, меницата најчесто е дополнително средство за обезбедување.

Во праксата на банките, меницата може да ги обезбедува кредитите на два начини, и тоа како меница издадена во форма на нотарски акт и како обична меница без какво било дополнително уредување. Првиот вид, меница издадена во форма на нотарски акт, им овозможува на банките во постапка за присилна наплата на обезбеденото побарување да можат директно да поведат постапка за извршување, исто како во случајот со хипотеката и залогот, додека, пак, ако меницата не е уредена во ваква форма и издадена и гарантирана како обичен талон, во тој случај прво претходи постапка на докажување на побарувањето, а потоа по правосилно и извршно завршување на постапката, може да се поведе постапка за извршување. Оваа проблематика е разработена во глава 3.

Препорачливо е да не се земаат како обезбедување меници кои се издадени и/или гарантирани од странско правно и/или физичко лице поради неможноста или отежнатата можност за наплата на побарувањата од должници со седиште или живеалиште во странство од причините наведени во глава 3.

При изготвување на нотарски акт - Изјава за уредување на права и обврски на потписници на меници, потребно е да се достави оригинал меница, пополнета во согласност со Законот за меница и важечките упатства за пополнување. Меницата е строго формален акт по закон, па од таа причина и најмала техничка грешка при нејзиното пополнување може да има за последица таа да биде поништена, прогласена за неважечка во евентуална судска постапка.

⁴² Гарантот по меница и авалистите, без разлика што имаат издадено и гарантирано одредено побарување со меница, може да располагаат слободно со својот имот за времетраењето на отплатата на побарувањето.

Исто така, банката треба да обезбеди и одлука со која правното лице се согласува да гарантира со меници за долг на правното лице-корисник на кредитот, вклучувајќи и соодветни овластувања за потпишување на меницата од страна на потписниците на правните лица, кои гарантираат по основ на меницата. Ова не се единствените елементи на кои банката треба да внимава при воспоставување на овој вид на обезбедување. Задолжително треба да се обрне внимание и на соодветните елементи и проверки кои беа наведени во во 2.2.1.1, соодветно.

И кај овој вид на обезбедување, судската пракса покажа дека треба да се внимава на брачниот статус на гарантите и авалистите – физички лица и соодветно на тоа да се прибави и согласност од брачен другар (исто како кај хипотеката и залогот на подвижни предмети, побарувања, хартии од вредност и права) од причина што потенцијален предмет на извршување може да биде и имот стекнат во брак. Истото важи и кај наменските депозити кога служат како обезбедување на кредитите. Оваа правна аналогија со хипотеката и залогот на подвижен имот и покрај тоа што ја потврди и судската пракса, прибавувањето на согласности кај меницата во форма на нотарскиот акт и кај депозитите, сèуште не се прифатени во целост од страна на банките во нивната пракса.

2.2.4. Гаранции

Гаранциите како средство за обезбедување веќе беа наведени во точка 1 од оваа глава. Гаранциите се уредени во Законот за облигациони односи. Меѓународните гаранции, покрај тоа што се уредуваат според локалното законодавство, подлежат и на уредување според меѓународните правила. Во случај на гаранции издадени од странски правни лица (т.н. корпоративни гаранции) и во случај на гаранциите издадени од странски физички лица (т.н. персонални гаранции), потребно е тие да подлежат на проверка од страна на експерти од областа од земјата каде што се наоѓа седиштето или живеалиштето на лицето, односно каде што се издава гаранцијата. Исто така, потребно е ваквите експерти на извесен временски период да дадат и повторно мислење како би можеле да се имплементираат и следат измените.

Исто така, често се случува, особено во делот на кредитирањето на правните лица, да постои комбинација од обезбедувања. Повеќе за таа проблематика е образложено во точка 4 од оваа глава.

2.2.5. Цесија и асигнација

Особено е битно да се направи јасна дистинкција помеѓу залогот над парични побарувања, кој е опишан во претходната точка и претставува средство за обезбедување на побарувања, и цесијата и асигнацијата кои по својата природа претставуваат инструменти за уредување на должничко-доверителски односи и тоа најчесто заради наплата на побарувања. Цесијата и асигнацијата може да се појават како дополнителни средства за обезбедување.

Кај Договорот за отстапување на побарувања или цесија⁴³ банките треба да внимаваат на фактот дека договорот за отстапување нема да произведува дејство ако доверителот и неговиот должник се договориле дека доверителот не ќе може да го пренесе побарувањето врз друг или не ќе може да го пренесе без должниковата согласност. Со пренесувањето на побарувањето врз примачот преминуваат споредните права како што се првенствена наплата, обезбедување, камата, договорна казна и слично. Посебно треба да се напомене дека гарантот кој гарантирал за должникот спрема доверителот, исто така гарантира за должникот и спрема третото лице. За цесијата не е потребна согласност од должникот, но отстапувачот е должен да го извести должникот за отстапувањето.

Во поново време се појавија и некои други специфични можности за обезбедување на побарувањата, како што се финансиското обезбедување и задолжницата. Кај наведените, банките се појавуваат во друга улога на институции на платен промет, односно како што е наведено подолу. Од причина што овие две обезбедувања не се заживеани во банкарската пракса, можностите за нивно извршување во смисла на присилна наплата, ќе бидат разгледани во овој контекст (а не во глава 3), како и другата улога на банката.

2.2.6. Финансиско обезбедување

Законот за финансиско обезбедување е донесен во групата на закони кои се донесоа во рамките на процесот на усогласување на законодавството на РМ со тоа не Европската унија (ЕУ). Имено, овој закон е донесен во согласност со Директивата 2002/47/ЕЦ (објавен во „Службен весник на РМ“ бр.84 од 11.07.1008), а влезе во примена од 01.01.2009. Овој закон не најде соодветна примена во праксата, во најголем дел поради

⁴³Член 424-433, 836, 1018 од Законот за Закон за облигационите односи, „Службен весник на РМ“, бр. 18/2001, 78/2001, 04/2002, 59/2002, 05/2003, 84/2008, 81/2009, 161/2009.

тоа што создава дилеми околу неговата примена, во голем дел опишани во текстот подолу. Ваквите дилеми ги продлабочуваат и различните ставови на релевантните институции во однос на суштински прашање за функционирањето и примената на овој закон, наведени подолу. Засега, примената на овој закон во банкарскиот сектор е замрзена, а може да се претпостави и да се очекува дека со соодветни измени на законот, во согласност со другата регулатива и потребите на економијата, овој закон би ја нашол својата функција и примена во банкарството.

Со Законот за финансиско обезбедување⁴⁴ се уредуваат условите и начинот на користење на финансиско обезбедување на побарувања врз основа на договори за финансиско обезбедување. Субјектите кои можат да користат финансиско обезбедување на побарувањата во согласност со овој закон се претежно правни лица како на пример: органите на државната власт, органите на општините и градот Скопје; НБРМ; ЕЦБ, ММФ, ЕИБ и други ЕУ банки; банките, лизинг друштвата; брокерските куќи; осигурителните друштва; друштвата за управување со инвестициски и пензиски фондови; клириншките куќи, депозитарите за хартии од вредност и берзи; ФЗО на РМ, ФПИОМ, ФОД; други правни лица кои спаѓаат во големи трговци во согласност со Законот за трговските друштва, кога склучуваат договори за финансиско обезбедување со субјектите наведени погоре⁴⁵.

Подолу е објаснет овој инструмент од аспект на проблемите кои постојат за негова примена во праксата.

Според овој закон, финансиското обезбедување е финансиски инструмент, односно готовина што врз основа на договор за финансиско обезбедување се користи за обезбедување на побарувања. Готовина се пари одобрени на сметка во која било валута или слични побарувања за отплаќање на парите, како што се депозити на пазарот на пари, освен банкноти и монети. Ваквата дефиниција во законот во пракса создаде дилема што се подразбира под поимот „готовина“ во смисла на овој закон, па така, правната комисија на Здружението за банкарство побара толкување од повеќе релевантни институции, за што се произнесоа Министерството за финансии и НБРМ и според нив, поимот „готовина“, во смисла на овој закон, подразбира пари одобрени на сметка во која било валута, а идните приливи не се вклучени. Но, дилемите во толкувањето единствено може да ги надмине автентично толкување на законодавно-правната комисија на Собранието на РМ или, пак, соодветна измена на законот.

Предвидени се два вида договори за финансиско обезбедување:

- договор за финансиско обезбедување со пренос на сопственост или

⁴⁴Закон за финансиско обезбедување, „Службен весник на РМ“, 84/2008.

⁴⁵Член 2 од Закон за финансиско обезбедување, „Службен весник на РМ“, 84/2008.

- договор за финансиско обезбедување со заложно право⁴⁶ (вклучувајќи ги и финансиските инструменти како предмет на залогот).

Договор за финансиско обезбедување со заложно право е договор со кој правото на сопственост на финансискиот инструмент, односно готовината, во текот на траењето на обезбедувањето, останува кај давателот на финансиското обезбедување, а примателот на обезбедувањето стекнува заложно право.

И покрај тоа што е предвидена ваква одредба, како и делод одредбите што ќе бидат наведени подолу во поглед на заложното право, овој закон наведува само дека ваквиот договор треба да биде заверен кај нотар и регистриран во Заложниот регистар на РМ (член 4 став 1 и став 5 од Законот за финансиско обезбедување). Во праксата се смета дека е потребно Законот за финансиско обезбедување или да предвидува повеќе одредби за заложното право или, во најмала рака, да упатува на одредбите на Законот за договорен залог, што не е случај во Законот за финансиско обезбедување. Во пракса се остава на тоа да се претпоставува дека договорот за финансиско обезбедување со заложно право треба да биде или солемнизиран или сочинет во форма на нотарски акт, односно да претставува извршна исправа за да може да се исполни условот, заложното право да биде запишано во Заложниот регистар. Тоа е она што е логично за да може да се има правен основ за запишување на заложното право во Заложниот регистар. Но, на ова прашање на Здружението на банкарство, НБРМ и Министерството за финансии дадоа различен одговор. НБРМ смета дека е потребно да се примени правна аналогија со Законот за договорен залог во смисла на тоа договорот за обезбедување со заложно право да претставува извршна исправа, додека, пак, Министерството за финансии го објаснува духот на горенаведената Директива на ЕУ и смета дека изготвувањето и спроведувањето на договорите за финансиско обезбедување не треба да зависат од спроведувањето на кој било документ со посебна форма или, пак, известување кај јавни регистри. Министерството препорачува договорите да бидат заверени на нотар, со слободна волја на договорните страни во делот на уредувањето на нивните права и обврски. Но, дилемите на законот треба да се решат како што е наведено погоре, или со измени на законот или со соодветно автентично толкување од страна на законодавно-правната комисија на Собранието на РМ. Дополнително на ова, Законот за договорен залог не познава залог на готовина, па оттука, за целосно непречено применување на Законот за финансиско обезбедување потребно е усогласување со Законот за договорен залог, не само во овој дел, туку и во други битни елементи.

⁴⁶Член 3 став 1 алинеа 4 од Закон за финансиско обезбедување, „Службен весник на РМ“, 84/2008.

Договорот за финансиско обезбедување со готовина се регистрира во соодветната финансиска институција каде што се водат паричните средства на давателот на финансиското обезбедување⁴⁷. За банките, како дел од институциите каде што се врши вакво регистрирање, во пракса немаат подзаконска регулатива која би ја регулирала формата на ваквиот регистар, како и другите битни елементи околу водењето и ажурноста на ваквиот регистар.

Договори по овој закон се регистрираат во соодветни регистри^{48 49 50 51}.

2.2.7. Задолжница

Со Законот за задолжница („Службен весник на РМ“ бр.59 од 11.05.2012 година) се воведува задолжницата како исправа и се уредува начинот на издавање на задолжницата и наплатата врз основа на задолжница, како и други прашања во врска со задолжницата. Задолжницата се воведува со цел да се овозможи брза и ефикасна наплата помеѓу правните лица (правни лица во согласност со Законот за трговските друштва). Законот се применува од 01.09.2012 година. При изготвувањето на предлог-законот беа земени насоки од хрватскиот закон, но во суштина, хрватското решение не е применливо во РМ, од причина што таму сèуште постои пандан на заводот за платен промет, додека во РМ носители на платниот промет се банките. Исто така, македонското решение е чекор понатаму.

Во согласност со Законот за задолжница, задолжницата е потврдена приватна исправа со која должникот дава согласност побарувањето на доверителот назначено во задолжницата присилно да се наплати од сите расположливи средства на должникот кој ја издал задолжницата кај носителите на платниот промет⁵². Задолжницата ја составува нотар во својство на извршна исправа со нејзина солемнизација. Составувањето се изведува преку системот за водење на Регистар на задолжници кој го води Централниот регистар, по што нотарот задолжително му ја предава на доверителот. Сите измени на задолжницата се вршат кај нотарот кој ја заверил задолжницата и се евидентираат во Регистарот на задолжници.

За да се започне наплатата по основ на задолжницата, потребно е, доколку обврските по основ на задолжницата да не се платени до датумот на достасување на задолжницата, односно да се достасани, со што доверителот поднесува барање за наплата.

⁴⁷Член 4 став 3 од Закон за финансиско обезбедување, „Службен весник на РМ“, 84/2008.

⁴⁸Член 4 став 4 од Закон за финансиско обезбедување, „Службен весник на РМ“, 84/2008.

⁴⁹Член 4 став 5 од Закон за финансиско обезбедување, „Службен весник на РМ“, 84/2008.

⁵⁰Член 4 став 6 од Закон за финансиско обезбедување, „Службен весник на РМ“, 84/2008.

⁵¹Член 5 од Закон за финансиско обезбедување, „Службен весник на РМ“, 84/2008.

⁵²Член 3 од Законот за задолжница, „Службен весник на РМ“, 59/2012.

Барањето се поднесува најдоцна до денот наведен на задолжницата како краен рок за доставување на барање за наплата, кој е преклузивен (по истекот на овој рок, доколку не се поднесе барање за наплата, обврските по задолжницата престануваат и следствено се брише од Регистарот на задолжници). Кон барањето, доверителот задолжително ја приложува задолжницата, изјава заверена на нотар со која под полна морална, материјална и кривична одговорност го потврдува неплатениот износ на побарувањето по задолжницата и бројот на трансакциската сметка на доверителот на која треба да се пренесат средства од сметката на должникот. Ваквата изјава е пандан на изјавата што доверителот ја дава за достасаност на своето побарување, потребна пред нотар, со цел да се добие печат на извршност на нотарскиот акт за заложно право, како што е објаснето во оваа глава.

Доверителот има право во секое време по поднесувањето на барањето за наплата да ја повлече задолжницата која не е наплатена во целост од носителот на платен промет. При повлекувањето на задолжницата, носителот на платен промет е должен веднаш, при самото повлекување, на самата задолжница да евидентира од кои сметки колкав износ е наплатено побарувањето, при што сметките се деблокираат.

Задолжницата останува евидентирана во Регистарот на задолжници и по повлекувањето, сè до поднесувањето на барањето за бришење од страна на извршител, односно нотар⁵³.

Задолжницата има карактер на извршна исправа. Тоа е многу важно од аспект на извршувањето. Имено, во рок од 15 дена по повлекувањето на задолжницата од носителот на платниот промет, доверителот може да иницира постапка за присилно извршување на задолжницата согласно со одредбите на Законот за извршување.

Доверителот може во секое време да се откаже од правата од задолжницата со изјава дадена кај нотарот кој ја заверил задолжницата, при што ја приложува задолжницата. Врз основа на тоа, нотарот е должен истиот ден да ја избрише задолжницата од Регистарот на задолжници.

Сèуште не е развиена пракса во делот на наплатата и обезбедувањето на побарувањата на банките. Банките се во фаза на одлучување дали задолжницата ќе ја користат како средство за обезбедување на побарувањата или воопшто нема да ја вклучат задолжницата како форма на обезбедување. Во тој контекст, потребно е да се направи дистинкција, односно да се согледаат сличностите и разликите со многу применуваното средство за обезбедување – меницата. Суштински гледано, задолжницата е инструмент сличен на меницата во форма на нотарски акт, со таа разлика што:

- Кај задолжницата има ограничување дека вкупниот неплатен износ по основ на издадени задолжници не смее да надмине 30% од вкупните приходи на

⁵³Член 11 од Законот за задолжница, „Службен весник на РМ“, 59/2012.

должникот остварени во претходната година, евидентирани во Регистарот на годишни сметки кој се води во Централниот регистар (кај меницата нема вакво ограничување);

- Кај задолжницата е предвидена казнена одговорност со парична казна во случај на нејзино издавање, додека кај меницата банките се обидуваат ваквото дејствие да го подведат под некаква кривична одговорност согласно со Кривичниот законик;
- Задолжницата е инструмент за обезбедување и наплата помеѓу правни лица согласно со Законот за трговските друштва, додека меницата ги опфаќа како правните, така и физичките лица, јавните претпријатија и други институции;
- Ефектите од наплатата: кај задолжницата, прво, таа директно се поднесува кај банките како институции на платен промет во наплата, при што банките постапуваат на истиот начин како кај блокадите по основ на решенијата за присилна наплата, што значи дека постапуваат исто како што би постапиле по блокада по основ на меница во форма на нотарски акт. Потоа, доколку нема наплата, има можност да се покрене извршување по задолжницата и одново да се направи блокада на сметка преку постапка пред извршител. Кај меницата во форма на нотарски акт блокадата се прави од страна на извршителот;
- Меницата во форма на нотарски акт го опфаќа сиот имот на должникот, додека задолжницата само средствата на трансакциската сметка при иницијалното блокирање. Иако има својство на извршна исправа, предвидени се одредби за повторно блокирање на сметките и од извршителот. За извршната исправа да се однесува на целиот имот, треба да е предвидена клаузула во самата извршна исправа или со закон, што овде не е случај;
- Задолжницата се евидентира во Регистар на задолжници, додека за мениците не е оформен посебен регистар;
- Разлика во трошоци: трошоците за првично активирање на задолжницата кај носителот на платниот промет се многу пониски во споредба со трошоците за активирање на меницата во форма на нотарски акт кај извршител. Една од интенциите на законодавецот беше токму оваа: брз и ефикасен инструмент за наплата меѓу правните лица.

2.3. Улогата на надворешните институции во обезбедувањето на побарувањата

Во оваа точка е даден осврт на институциите и органите со јавни овластувања кои се главни учесници во процесот на обезбедување на побарувањата на банките. Разработени се нивните функции и местото во системот, со акцент на оние активности кои се поврзани со обезбедување на побарувањата.

2.3.1 Нотари

Нотарите играат многу значајна улога во обезбедувањата на кредитите, поточно во воспоставувањето на заложните права. Тие го составуваат нотарскиот акт за засновање на обезбедувањата, договорните страни со посебна клаузула во нотарските акти ги овластуваат да го извршат уписот на заложното право во јавните регистри. Воедно, тие ги водат постапките за реализација на заложното право според Законот за договорен залог, доколку тоа е избор на доверителот (објаснето во глава 3) итн. Пред нотарите се водат постапките за дозволување на извршувањето кај долгови врз основа на веродостојна исправа (обработени во глава 3) и други активности, наведени подолу.

Согласно со Законот за нотаријат⁵⁴, нотаријатот е самостојна, независна јавна служба во која се вршат работи од видот на јавни овластувања врз основа на закон, по барање на граѓаните, државните органи, правните лица и други заинтересирани институции.

Нотарските исправи се исправи за правни работи и изјави кои ги составува нотарот во форма на нотарски акт, записници за правни работи што ги составил нотарот или биле составени во негово присуство, како и потврди за факти кои нотарот ги утврдил непосредно со забележување или со помош на исправи.

Нотарот има свое службено седиште и подрачје на кое ја врши својата служба, кои ги определува министерот за правда, водејќи сметка на подрачјето на секој основен суд да има најмалку еден нотар. За преземените дејствија нотарот има право на награда согласно со нотарската тарифа⁵⁵.

Законот за нотаријат јасно ги дефинира правните работи за кои нотарскиот акт е задолжителен, како што се договори за уредување на имотни односи меѓу брачните другари и лица во вонбрачна заедница, договор за подарок без предавање на предметот во владеење на даропримачот, секој акт за основање, организирање, престанок, статусни и

⁵⁴ Закон за нотаријат, „Службен весник на РМ“, 55/07, 86/2008, 139/2009, 135/2011.

⁵⁵ „Службен весник на РМ“, бр.19/2011.

промени на правни лица кои вршат стопанска дејност, институции, фондации и други органи освен трговските друштва, договори за располагање со имот на малолетни лица на кои им е одземена или ограничена деловната способност, како и други видови правни работи.

Но, доколку станува збор за правна работа за која не е задолжителен нотарски акт, во тој случај странките можат исправата да ја потврдат кај нотарот, кој претходно проверува дали исправата е во согласност со законот. Потврдената приватна исправа од страна на нотарот има важност на јавна исправа. Тоа е т.н. солемнизација на договор. Во банкарството, банките своите обезбедувања ги воспоставуваат на два начина: договор помеѓу банката и нејзиниот клиент за воспоставување на залог на подвижни предмети, права, хартии од вредност или хипотека (залог врз недвижност), кој го потврдува/солемнизира нотарот или нотарски акт за воспоставување на залог на подвижни предмети, права, хартии од вредност или хипотека (залог врз недвижност) во форма на нотарски акт, кој го составува нотарот.

Нотарскиот акт претставува извршна исправа ако во него е утврдена определена обврска за чинење за која странките можат да се договорат и ако содржи изјава на обврзникот за тоа дека врз основа на актот може, заради остварување на чинењето, по пристигнувањето на обврската непосредно да се спроведе извршувањето (извршна клаузула, обработена во точка 4 од оваа глава). Нотарот ќе стави потврда за извршност на актот врз основа на писмено барање на странката, кон кое е приложена заверена изјава дека побарувањето или дел од него пристигнало (печат на извршност, објаснет во глава 3).

Нотарот може да издава потврди за постоење на нотарска исправа или заверка во своите уписници по барање на странка или на судот и тие имаат сила на јавна исправа. Нотарот е овластен и должен да им издаде на странките кои учествувале во составувањето на исправите, како и на лицата во чие име и корист е склучена правната работа, на нивните полномошници и застапници, како и на наследниците и на правните следбеници, по нивно барање и на нивна сметка, изводи, потврди и преписи од исправите кои нотарот сам ги чува, веднаш, а најдоцна во рок од 8 дена.

Нотарот потврдува дека преписот на исправата е идентичен со изворната исправа, и тој мора да биде идентичен и во правописот, интерпункцијата и скратувањето на зборовите и доколку утврди дека е идентичен, го потврдува тоа на самиот препис и наведува дека е препис на изворната исправа или дека тоа е заверен препис на изворната исправа. Заверката на преписот нотарот ја евидентира во Уписникот за заверки и потврди.

Во случај во прилозите да има документи кои се на странски јазик, нотарот кој е и судски преведувач може да ја завери точноста на преводот кој сам го извршил. Доколку не е судски преведувач (што е најчест случај), должен е да го провери својството на

судскиот преведувач (врз основа на решението за овластен судски преведувач издадено од министерот за правда) кој го извршил преводот и да го завери преводот. Нотарот може да биде преведувач само за вршење на потреби на неговата служба.

Нотарот прави и заверка на потписи (легализација) при што е обврзан да потврди дека странката во негово присуство своерачно ја потпишала исправата или ставила свој ракознак или го признала потписот, односно ракознакот на писменото како свој. При заверката нотарот се запознава со содржината на исправата, само толку за да може да ги пополни рубриците во Уписникот за заверки и потврди, но не одговара за содржината на писменото ниту пак е должен да испитува дали учесниците се овластени за таа работа. Нотарот е должен да ја запознае странката дека се потврдува само потписот, но не и содржината на исправата. Нотарот не може да завери исправа која не е составена на службен јазик. При засновање на хипотеките и другите залози на банките, се случува некој од учесниците во процесот и актот да биде лице - странски државјанин (основачот или управителот на компанија и други). Во тој случај, нотаротобезбедува превод за тоа лице на неговиот мајчин јазик, односно на јазикот што го разбира, врши проверка на патната исправа, како и статусот на тоа лице, на пример, во правното лице.

Исто така, нотарот може да издаде и потврда за постоењето или седиштето на некое правно лице, за промена на фирмата, статусните промени или други полноважни факти ако се од јавен регистар.

Нотарот, по барање на странката, може да издаде и потврда за дадена опомена, отказ, понуда и за други изјави кои една странка ѝ ги дава на друга, за да се постигне некое правно дејствие, при што нотарот составува записник во кој целосно ќе ја наведе изјавата која треба да се соопшти, предметот, видот, местото и времето на правното дејствие кое треба да се преземе.

Нотарот издава и потврда за извршено соопштение на странката која побарала службено дејствие, а на спротивната странка ако тоа го бара (достава). На барање на странката ќе се утврди и идентитетот на странката која побарала службено дејствие и во тој случај, и во записникот и во потврдата се наведува на кој начин е утврден нејзиниот идентитет.

Нотарот потврдува и заклучоци на собрание или на седница на некој друг орган на правно лице, за што изготвува записник кој го потпишува и нотарот и лицето кое претседавало со седницата.

По барање на заинтересирани лица, нотарот може да утврди и други факти кои се случиле во негово присуство како што се расправи за понуди, продажби и изјави на лица за факти и состојби за кои нотарот сам или со учество на стручни лица ги сознал, за што составува записник во кој го наведува точниот опис на она што се случувало во негово присуство или што на друг начин го утврдил.

Нотарот може да преземе на чување готови пари, меници, чекови, јавни обврзници и други хартии од вредност и должен е да ги чува одвоено од неговите пари и хартии од вредност, во посебна обвивка. Парите што му се доверени, нотарот мора да ги чува на посебна сметка во банка или во друга финансиска организација.

Согласно со Законот за нотаријат, овластувањата на нотарот се прошируваат и во делот на оставинската постапка, при што надлежноста на нотарот, како повереник на судот, поблиску ја одредува и Законот за вонпарнична постапка. Имено, согласно со овој Закон, постапувањето по оставинските предмети со целокупната документација судот им го доверува на нотарите според службените подрачја.

За преземените дејствија во текот на оставинската постапка, наградата и трошоците на нотарот се определуваат согласно со Правилникот за нотарската тарифа.

Во согласност, пак, со Законот за извршување, доверителот може по свој избор да поднесе предлог за донесување на решение за дозвола за извршување врз основа на веродостојна исправа до нотарот на чие подрачје е живеалиштето, односно престојувалиштето на должникот - физичко лице, односно седиштето на правното лице (обработено во глава 3).

Доколку нотарот оцени дека предлогот за донесување на решение со кое се дозволува извршување врз основа на веродостојна исправа е допуштен и основан, ќе донесе решение со кое дозволува извршување врз основа на веродостојна исправа и ќе го достави до странките. Но, доколку нотарот оцени дека предлогот не е допуштен или основан, ќе го препрати предметот до надлежниот суд за натамошно постапување и одлучување како да е поднесена тужба (оваа постапка е обработена во глава 3). За спроведување на постапките за донесување на решение со кое се дозволува извршување, нотарот има право на награда и надоместок на трошоците во согласност со Правилникот за нотарската тарифа.

Во согласност со гореизнесеното, очигледно е дека нотарите имаат широк спектар на јавни овластувања. Да резимираме: за банките, од аспект на засновање и реализација на заложните права, се битни повеќето од услугите на нотарите, а особено:

- Изготвување на нотарските акти, потврдување (солемнизации) на приватните исправи како обезбедување на пласманите, а кои понатаму, согласно со Законот за извршување, претставуваат извршни исправи врз основа на кои се спроведува постапката за извршување.
- Издавање на изводи, потврди и преписи од исправите кои нотарот ги составил.
- Донесување на решение со кое се дозволува извршување врз основа на веродостојна исправа, кое претставува извршна исправа врз основа на која се спроведува постапка за извршување.

- Спроведување на оставинска постапка за утврдување на наследниците на оставителот, што е особено битно во постапките за извршување како основ за продолжување на постапката која е прекината поради смртта на странката против која е поведена извршната постапка.
- Постапки за реализација на заложно право кои банките можат да ги изберат како постапка за наплата на своите побарувања врз основа на нотарски акт (обработено во глава 3).
- Потврдување дека преписот на исправата е идентичен со изворната исправа.
- Заверка на потписи.
- Изготвување на записници и друго.

2.3.2. Агенција за катастар на недвижности

Банките имаат голема потреба од услугите на Агенцијата за катастар на недвижности (катастар, агенција за катастар) и тоа во делот на обезбедувањето и наплатата на побарувањата, како и во делот на управувањето со имотот.

Согласно со Законот за катастар на недвижности⁵⁶, Агенцијата за катастар на недвижности ги издава следниве документи: имотен лист, лист за предбележување на градба, копија од катастарски план, исправа за фактите што произлегуваат од податоците (*уверение за историски преглед на извршени запишувања и потврда дека лицето не е запишано како носител на право на сопственост*), копија од збирка на исправи (*копија од геодетски елаборати, правни основи на одделни запишувања, потврди за извршени и одбиени запишувања*).

Потребата на банките од услугите на катастарот е голема и секојдневна. Банките секојдневно имаат потреба од имотни листови за обезбедувањата што ги воспоставуваат, со цел да го проверат сопственичкиот статус, легалноста на објектот, земјиштето и товарите. Во катастарот се врши упис на заложните права, но и нивно бришење со изјавите дадени од доверителите и по други основи.

Во постапките за наплата на побарувањата, исто така, значајна е улогата на катастарот во проверките на претходно наведеното, но и во трагање по имот - сопственост на должниците и гарантите (опфатено во глава 3), проверки и историјат на имот. Воедно, банките пред катастарот водат постапки за упис на сопственички права на преземен имот, разни поделби, спојувања на парцели. Исто така, како што е наведено претходно во оваа глава, од катастарот се обезбедуваа потврди од интабулационите книги и др.

⁵⁶Закон за катастар на недвижности, „Службен весник на РМ“, бр. 40/2008, 158/2010, 17/2011, 51/2011, 74/2012.

Банките, историски гледано, секогаш имаа потреба од катастарот и ги обезбедуваа потребните податоци, но во минатото катастарските општини не беа изложени, односно не постоеше етажен катастар со имотни листови. Со текот на времето, изминативе години се заврши процесот на изложување на недвижностите и територијата на РМ е веќе изложена, со етажен катастар со имотни листови речиси на целата територија на РМ. Со завршувањето на овој процес, паралелно настана и модернизација на катастарот и на неговите услуги.

Со последната измена и дополнување на Законот за катастар на недвижности се овозможи катастарот да може да врши дистрибуција на податоците и преку други државни органи, јавни служби и други правни лица. Овие податоци се добиваат во електронска форма, потпишани од катастарот, со валиден сертификат издаден од овластен издавач, а се дистрибуираат до крајните корисници во писмена форма со сопствен потпис и печат и тие се јавни исправи. Во таа насока, банките се во постапка на склучување на нов договор со катастарот за користење на е-кат шалтер преку кој засега ќе може да се добива само најнов имотен лист со својство на јавна исправа, а сите останати податоци банката ќе може да ги добива преку електронски пат штом катастарот создаде услови за тоа. Дотогаш, останува овие податоци да ги добива преку шалтер на АКН со поднесување на писмено барање, односно да се продолжи досегашната пракса која е веќе воспоставена и во која банките во најголем дел се поврзани со електронскиот систем на катастарот, со што се овозможени различни услуги кои генерално се однесуваат на можност за проверка – увид во имотните листови, со можност за печатење, но тие немаат сила на јавна исправа. Тоа значи дека не можат да бидат искористени како доказ-прилог кон нотарските акти на банките. Ваква можност од електронскиот систем веќе им е овозможена на нотарите, а во последно време, како што е наведено погоре, со склучување на новиот договор, оваа можност ќе ја имаат и банките. Но, ова не е единствената можност за електронско поврзување со катастарот, туку постојат и други, како на пример, доставување на барање за каква било промена или информација до катастарот по електронски пат. Со новата можност за електронско поврзување, банките, како договорна страна на ваквиот договор, ќе имаат можност за увид во целокупната евиденција на катастарот, што е огромен прогрес. Тоа позитивно ќе придонесе во развојот на кредитирањето во земјата, како и во зголемувањето на правната сигурност кај банките.

Голем проблем за банките како доверители настана кога во 2008 година, согласно со Законот за катастар на недвижности, беа префрлени интабулационите книги од судовите во катастарот. Интабулационите книги што се водеа во судовите претставуваат, исто така, јавна книга, како и евиденцијата на катастарот. Во интабулационите книги се водеа располагањата сонедвижниот имот за оние подрачја кои не беа премерени во согласност со етажниот катастар со имотните листови. Во минатото, интабулационите

книги претставувале единствени книги каде што се водела оваа евиденција, а понатаму, во изминатата деценија, приматот полека го земаше катастарот, за во еден момент, во последниве години, да се изврши речиси целосен премер на земјиштето и објектите по етажниот катастар со имотни листови. Поради целиот овој процес, не случајно беше предвидено префрлањето на интабулационите книги од судовите во катастарот со цел да се обработат податоците од нив и да се префрлат во имотните листови. Постоенето на евиденцијата на интабулационите книги, а во исто време и на евиденцијата на катастарот, како јавни книги, за банките значеше:

- При впишувањето на своите заложни права во јавните книги, уписите на заложното право – хипотека се правеа во катастарот, доколку за имотот постои имотен лист, односно доколку имотот се наоѓа уредно премерен со доказ за сопственост во подрачје во кое е востановен етажниот катастар со имотни листови. Доколку имотот се наоѓаше во непремерените подрачја, односно е без имотен лист, а има докази за сопственост (договор и слично), уписите на хипотеките се вршеа во интабулационите книги за тоа подрачје, кои функционираа по месна надлежност на судовите за секое судско подрачје.
- Пред засновањето на хипотека за подрачјата со имотен лист, проверката на статусот на недвижноста и нејзините товари банките ја вршеа во катастарот со вадење и проверка на имотниот лист, додека за подрачјата без имотен лист се обезбедуваа потврди од интабулационите книги од кои беше видна сопственоста на опишаниот имот и евентуалното постоење на товари (пример за уредност беше потврда во која се наведува дека конкретната недвижност, сопственост на клиентот на банката, не е под хипотека во корист на друг доверител).

На крајот на 2012 се заврши процесот на обработка на интабулационите книги во катастарот, и како што беше и предвидено во законот, катастарот ги објави податоците за оние хипотеки за кои катастарот не бил во можност да изврши префрлање на хипотеките во имотните листови. Објавата беше направена во „Службен весник на РМ“ (бр.163/2012 од 21.12.2012 година) и на веб-страницата на катастарот. Оние хипотеки за кои постоела уредна документација, се префрлени во имотните листови.

Ваквата објава на податоците, а воедно и префрлање на дел од хипотеките во имотните листови, предизвика огромни сериозни проблеми кои не се решени, туку напротив, се на почеток на некакво решавање на релација банки - катастар. Подолу се наведени причините и проблемите кои се јавија за банките како и можностите, односно неможностите за нивно решавање, и тоа:

- Во наведениот „Службен весник на РМ“ беа објавени илјадници хипотеки за кои нема можност да бидат префрлени поради недостиг на податоци, како на пример, опис на недвижноста, па не може да се изврши идентификација за која недвижност станува збор по извршениот премер на етажниот катастар со имотни листови, нема податоци за сопственикот, ниту за промена на сопственоста, нема соодветна документација од која може да се утврдат потребните податоци и идентификација за да може да бидат исполнети условите за префрлањена хипотеките;
- Интабулационите книги не се водени целосно ажурно. Има предмети кои воопшто не биле воведени, а најголемиот проблем е што се водени неправилно и нецелосно. Имено, имајќи предвид дека хипотеката е товар врз недвижноста и каква било промена на сопственоста не ја афектира хипотеката, односно таа останува како товар на недвижноста, а новиот сопственик само ја наследува со стекнувањето на имотот, во таква правна ситуација навистина е нејасно како судовите дозволиле интабулационите книги, односно уписите на хипотеките да се водат по име на должникот - кредитокорисникот во банката, наместо по недвижност. А во одредени делови се воделе и по име на заложен должник. Секако, треба да се има предвид дека кредитокорисникот и заложниот должник чија недвижност се заложува како обезбедување на конкретен кредит можат да бидат различни лица и тоа бил и чест случај. Исто така, со тие недвижности се располагало и биле предмет на различни продажби. Во интабулационите книги е забележано дека првите уписи се направени после Втората светска војна, односно некаде во 1948 година. Но, тоа не е оправдување и е недозволиво судството да направи ваков пропуст сè до 2008 година, односно до крајот да ги води интабулационите книги како јавни книги на ваков начин.
- Банките се соочуваат со големи проблеми:
 - прво, треба да ги проверат хипотеките што се префрлени во имотните листови и да ја проверат нивната веродостојност и правилност на трансферот, што може да се направи и е проверливо,
 - второ, банките, особено оние што се формирани порано и што имаат сериозна правна следбеничка генеза, треба да ја прочистат листата на објавените хипотеки што не се префрлени од интабулационите книги во имотните листови (законски во рок од 5 години), но не се во можност тоа да го направат од причина што во тоа што е објавено нема релевантни податоци по кои може да се провери:
 - во најголем дел нема лични податоци на должникот и не се знае дали е тоа должник или заложен должник,

- нема податоци за лична идентификација за да може да се провери дали тие лица постојат во евиденцијата на банката за воопшто да може да се дојде до некаква трага,
 - не постои идентификација на имотот што е ставен под хипотека, има евиденција само на подрачјето на која општина, но не секогаш,
 - за оние за кои постои некаква евиденција и можно е да е извршена идентификација, не се префрлени заради тоа што не е извршен премер во имотен лист на конкретната недвижност, бидејќи нема правна документација за тоа. Ова беше многу злоупотребувано од должниците на банките кои ситуацијата со премерот на подрачјата што ја спроведуваше катастарот ја злоупотребија со цел недвижностите да не им бидат изложени и да бидат евидентирани во т.н. евидентен лист во катастарот во кој се евидентираат недвижности како дивоградби, односно недвижности со нерешен правен статус. Ова се злоупотреби иако должниците имаа документација за правната валидност на нивните градби само со цел да го избегнат плаќањето на долгот и реализацијата на хипотеката. Често, банките обезбедуваа документација од архивот и општините, па вршеа премер и изложување на недвижностите за да можат да ги спроведат постапките за наплата на своите побарување преку реализација, односно извршување врз заложените недвижности.
- Трето, станува збор за илјадници непреземени хипотеки и тоа доведува до голема правна несигурност во кредитирањето, банките се незаштитени од аспект на тоа дека не можат со сигурност да знаат дали врз одредена недвижност има или нема хипотека за да можат да го обезбедат првиот приоритет во наплатата, значи немаат релевантна информација. И тоа е состојба за сите имоти изградени до 2008 година, а кои биле предмет на премер на етажниот катастар со имотни листови.
 - Четврто, катастарот со објавата на овие податоци го згасна постоењето на интабулационите книги и веќе нема никаква законска обврска да издава какви било документи кои би го потврдиле статусот на недвижностите. Со ова практично произлегува дека проблемот на државата е префрлен на банките. Имено, катастарот само ја наследи состојбата на интабулационите книги кои требаше да ги прочисти, провери и впише во имотен лист. Но, и катастарот е нејасно колку

воопшто бил во можност да прочистува една ваква нецелосна и нејасна база на податоци бидејќи не може да се направи идентификација на нешто за кое нема податок. Клучот на решението можеле да бидат самите физички досиеја кои биле префрлени во катастарот, предмети за секоја поединечна хипотека, но банките веруваат дека е направена и физичка проверка на досиејата, што е и должност на имателите на јавните книги, од причина што тоа се државни книги за чија веродостојност гарантира државата. Од друга страна, во минатото, до воведувањето на нотаријатот, актите за засновање на хипотеките се правеа во судот во посебни постапки од страна на судии, така што се верува дека судот ги прибавувал потребните документи за сопственост за да издаде решение за засновање на хипотека што понатаму се впишувала во интабулационите книги. Но, банките немаат увид во оваа состојба.

- Петто, од наведеното произлегува дека и досега немало никаква правна сигурност во овој дел на кредитирањето за банките. Имено, сите потврди од интабулационите книги кои им се издавале на банките при проверка на имотот што го заложувале, дали е или не е под хипотека и други товари, се потврди кои не се релевантни и кои се издавале врз основа на проверки што се правеле по должник и заложен должник, за имоти без доволен или никаков опис, што значи дека и досега кредитирањето било загрозено, со тоа што банките станаа свесни за оваа ситуација на крајот на 2012 и во почетокот 2013 година.
- Шесто, со оглед на тоа дека банките имаат обврска во рок од 5 години да ја прочистат оваа проблематична објавена база од интабулационите книги, се поставува прашањето кој ќе ја гарантира правната сигурност на банките во кредитирањето во овој период? Дали тоа значи дека најстарите банки треба самите да издаваат потврди на барање на другите банки или нивните клиенти? Дали тоа значи дека банките ја играат улогата на државните институции во услови на неможност на проверка?
- Седмо, голем дел од тие хипотеки може да се претпостави дека немаат побарување. Тоа значи дека ако една банка имала побарување, би пристапила кон постапка за наплата на побарувањата во изминатиот рок. Но, со оглед на тоа дека во интабулационите книги се впишуваа хипотеки до половината на 2008 година, тоа значи дека ризикот, сепак, е голем и постои, со тоа што може да се направи извесна елиминација на многу старите побарувања. Но, треба да се има предвид дека

кредитирањето имаше голема експанзија во последните 15 години и дека претходното кредитирање како број е помало (сèуште нема прочистени релевантни бази од банките за да може со сигурност да се утврди бројот).

- Осмо, на наведеното во претходниот пасус се дополнува само прашањето зошто досега банките не ги избришале своите стари непостоечки побарувања. Бришења на хипотеките се правени што е утврдено од многу досиеја каде што има докази за поднесени изјави за бришење дека бришењата не се спроведувани, а причината е нејасна зошто судовите и катастарот покажале неажурност во овој дел. Но, исто така, кај старите банки со големо наследство постојат индикации дека ваквите хипотеки кои датираат одмногу одамна не се избришани, што е последица на многу причини од типот на делба на банките, приватизација, промена на кадар итн. Во наредниот период банките ќе треба да ја прочистат својата база, а со оглед дека нема соодветни податоци, ќе мора да се започне со најстарите хипотеки и утврдување дека нема побарувањасо толку стари датуми, по што ќе следи нова објава во „Службен весник на РМ“ на прочистената листа, но и покрај тоа, сето погоре кажано во поглед на правната несигурност при кредитирањето кај банките останува да се реши.

Проблемите наведени погоре се многу актуелни во овој период. Од таа причина, а и со цел да се даде комплетна слика за обезбедувањето на побарувањата, можностите и проблемите, даден е осврт и на ова прашање.

2.3.3. Централен регистар на РМ

Потребата од податоците евидентирани во Централниот регистар е од големо значење за банките во делот на кредитирањетона правните лица и проверката на нивниот статус, структури, капитал, ограничувања при одлучување и управување. Голем дел од овие податоци, вклучувајќи и историјати, се важни и во делот на наплатата на побарувањата на банките од нивните должници – правни лица.

Во согласност со Законот за централен регистар („Сл. весник на РМ“ бр. 50/01, 49/03, 109/05, 88/08 и 35/11), Централниот регистар на РМ (ЦРМ) овозможува податоците да ги користат органите на државната управа, сите физички и правни лица, домашни и

странски. Заинтересираните корисници можат да ги добијат информациите лично и по електронски пат, со исклучок на заверениот препис кој се добива исклучиво лично.

Со цел користење на услугите на ЦРМ, банките, во најголем дел, имаат склучено договори за користење на интернет-дистрибутивен систем од Трговскиот регистар и регистарот на други правни лица преку кој може да се добијат следните информации:

- тековна состојба за субјектот на упис (во која ги има податоците на правните лица како назив, седиште, даночен и матичен број, управители или органи на управување, основна главница, основачи и сопственичка структура и др.);
- историјат на субјектот на упис;
- скенирани документи за субјект на упис (скенирани записи од актите на субјектот за упис кои се регистрирани по 01.01.2006 година, односно кај коишто е извршена промена по 01.01.2006 година);
- банкарски сметки на субјектот на упис.

Но, исто како и кај соработката со катастарот, и овој договор и интернет-дистрибутивен систем може да ги обезбедува горенаведените документи на банките, кои сами по себе, како испечатен документ, немаат сила на јавна исправа, туку за да го добијат тоа својство дополнително треба да бидат доставени до ЦРМ заради ставање на печат за да добијат својство на јавна исправа. Доколку станува збор за правен субјект кој не е усогласен со Законот за трговски друштва, при проверка преку интернет-дистрибутивен систем не се добиваат податоци. Исто така, не постои можност електронски да се добијат и потврдите дека над субјектот не е отворена стечајна и ликвидациона постапка, туку тие се добиваат во ЦРМ.

Во согласност со последните измени и дополнувања на Законот за трговски друштва е утврдена постапката за утврдување на статус на неактивен субјект и по спроведувањето, ЦРМ таквиот субјект го брише од својата евиденција, а бришењето го објавува на својата веб-страница.

Но, постоењето на ЦРМ е навистина голем еволутивен и револутивен чекор напред, кој е исклучително битен за банкарскиот сектор во делот на кредитирањето на правните лица. Системот на регистрации на правните лица пред основањето на ЦРМ оскудно беше воден од страна на судовите, преку нивните одделенија за регистрација. Податоците од судовите беа мигрирани во ЦРМ по неговото основање, освен оние што беа во постапки по правни лекови. Основањето на ЦРМ, како и обработката на податоците што беше направена и услугите и можностите што им се нудат на банките, направија, исто така, голем чекор напред во кредитирањето, прво, во проверката на статусот и други податоци на клиентите на банката – правни лица, а второ, во брзо и едноставно обезбедување на документација, односно јавни исправи. Но, и овде, во оваа

соработка со ЦРМ, секое унапредување на соработката со банките и проширување на можностите за банките, позитивно ќе влијае на кредитирањето на правните лица, а со тоа и на поддршката на целата економија.

2.3.4. Заложен регистар на РМ

Во согласност со Законот за договорен залог („Службен весник на РМ“ бр. 5/2003,4/2205,87/2007, 82/20110), Заложниот регистар е вид на основен регистар во состав на Централниот регистар, во кој задолжително се запишува невладетелскиот залог врз подвижна ствар, хартии од вредност, побарувања и други права. Уписот се врши по барање на заинтересираното лице на пропишан образец. Ова укажува на секојдневната комуникација на банките со Заложниот регистар во делот на уписите на заложните права врз подвижни предмети, побарувања и права.

За извршениот упис, настанатите промени и престанокот на заложното право Заложниот регистар издава исправа која мора да ги содржи битните елементи од договорот за залог, денот и часот на приемот на барањето во регистарот, како и времето на издавање на исправата.

Со поднесување на писмениот доказ за исполнување на обврската, Заложниот регистар го брише залогот од својата евиденција, при што издава посебна потврда.

При бришењето на залогот од Заложниот регистар, проблем за банките преставува делумното бришење на залогот од причина што Заложниот регистар не го познава поимот делумно бришење на залогот. Тој брише по идентификациски број, а не по предмет. Ова е технички проблем на Заложниот регистар, а не законски. Во согласност со законот, доколку повеќе предмети или побарувања или права се предмет на залог во ист нотарски акт, тие може да се бришат поединечно. Во кредитирањето на правните лица банките засноваат залог, на пример, на машини, опрема, возила и слично. Доколку по извесно време и ревидирање на договорите се утврди дека долгот во извесен дел е намирен и нема потреба од толку големо обезбедување, селучува банката да пристапи кон бришење на еден од заложените предмети, на пример, го брише возилото, а машините остануваат како обезбедување. Според проблемот што го наметнува Заложниот регистар, доколку се брише возилото што е засновано со истиот нотарски акт во кој е заснован залог врз машините, ваквото бришење не е во можност да го изведе од причина што Заложниот регистар води евиденција по нотарски акти, а не по предмети. Поточно, евиденцијата се води по идентификациски број на кој му припаѓа еден нотарски акт. Поради овој технички проблем, банките и нивните клиенти за бришење на залог на конкретен предмет, побарување или право, се упатуваат на непотребни трошоци и губење време, па

мораат да составуваат анекси на нотарските акти, и врз основа на тие анекси да се изврши бришењето на конкретниот предмет, а другите предмети што остануваат под залог да останат да се водат под новиот идентификациски број. Не е законски исправно, а ни етички, техничките решенија на државните институции да се направени спротивно на законот, а поради тоа да трпи банкарскиот сектор и неговите клиенти. Ова е дефинитивно проблем што треба да се реши во смисла на поддршка на кредитирањето, овозможување на користење на банките и другите правни лица и граѓани на законските можности, а не спроведување на решенија кои упатуваат на ограничување на правата и значително зголемување на трошоците.

2.3.5. Кредитен регистар

Регистарот на податоци за изложеноста на кредитен ризик на правните и на физичките лица спрема банките и штедилниците (понатаму во текстот: Кредитен регистар), Народната банка на Република Македонија го има воспоставено и го води согласно со член 39 од Законот за Народната банка на Република Македонија⁵⁷.

Банките и штедилниците доставуваат податоци и информации до Народната банка за водење на Кредитниот регистар. Корисници на Кредитниот регистар се Народната банка на Република Македонија и банките и штедилниците коишто имаат добиено дозвола за основање и работење од гувернерот на Народната банка на Република Македонија.

Во согласност со Одлуката за содржината и начинот на функционирање на Кредитниот регистар⁵⁸, банките се должни:

- да достават податоци за сите домашни и странски банки, нерезиденти, сите домашни небанкарски финансиски институции, сите останати домашни нефинансиски институции со вкупна изложеност на кредитен ризик над 300.000 денари, како и
- да достават податоци за сите домашни физички лица, трговци-поединци, физички лица коишто согласно со Законот за трговските друштва не се сметаат за трговци, со вкупна изложеност на кредитен ризик над 5.000 денари.

Штедилниците задолжително доставуваат:

- поединечни податоци за сите правни лица со вкупна изложеност на кредитен ризик над 50.000 денари и

⁵⁷Закон за Народната банка на Република Македонија, „Службен весник на РМ“, бр. 158/2010.

⁵⁸Одлука за содржината и начинот на функционирање на Кредитниот регистар, „Службен весник на РМ“, бр. 126/2011.

- поединечни податоци за сите домашни физички лица, трговци-поединци, физички лица кои согласно со Законот за трговските друштва не се сметаат за трговци, со вкупна изложеност на кредитен ризик над 5.000 денари.

Народната банка ги користи податоците од Кредитниот регистар како дел од спроведувањето на својата супервизорска функција, од аспект на анализа на кредитниот ризик на кој се изложени банките и штедилниците во своето работење. Банките и штедилниците ги користат податоците од Кредитниот регистар како помошно средство при оценувањето на кредитната способност на секој одделен нов или постоечки клиент-кредитокорисник.

Податоците содржани во Кредитниот регистар не можат да бидат единствена основа за донесување судска одлука или друга одлука што произведува правно дејство спрема некое лице или значително го засега тоа лице. Во случај на нецелосни, неточни или неажурирани лични податоци, барателите на податоци треба да се обратат во банката/штедилницата којашто ги доставила личните податоци и која треба да ги изврши соодветните измени во доставените податоци.

Извештајот што го издава Народната банка на барање на физичките лица, содржи податоци за износот на обврските и институциите коишто ги имаат пријавено на последниот датум на доставување на податоци од страна на банките/штедилниците. Покрај ова, извештајот содржи и збирен податок за обврските на барателот како жирант.

Извештајот може да го побара физичко лице лично или преку полномошник. Тој има информативен карактер и не може да послужи за остварување на одредена корист за барателот. Податоците се издаваат единствено за кредитната изложеност на физичките лица.

Подзаконската регулатива на НБРМ ја регулира проблематиката на улогата и функциите на Кредитниот регистар со Одлука за содржината и начинот на функционирање на Кредитниот регистар⁵⁹, како и со Упатството за спроведување на Одлуката за содржината и начинот на функционирање на Кредитниот регистар⁶⁰.

Со оваа одлука се регулираат содржината и начинот на функционирање на Кредитниот регистар на Народната банка на Република Македонија преку:

- дефинирање на видот на податоци и информации коишто се доставуваат до Кредитниот регистар;
- начинот и роковите за доставување на податоците и информациите за водење на Кредитниот регистар; и

⁵⁹Одлука за содржината и начинот на функционирање на Кредитниот регистар, „Службен весник на РМ“, бр. 126/2011.

⁶⁰Упатството за спроведување на Одлуката за содржината и начинот на функционирање на Кредитниот регистар, „Службен весник на РМ“, бр. 139/2011.

- начинот и условите под кои тие можат да се користат од страна на банките, штедилниците и филијалите на странски банки на Кредитниот регистар.

Под кредитен регистар, во смисла на Одлуката, се подразбира база на податоци и информации за изложеноста на кредитен ризик на банките, штедилниците и филијалите на странски банки во Република Македонија кон правни и физички лица - клиенти (под клиенти не се подразбираат лицата коишто согласно со Законот за банките и подзаконските акти се сметаат за лица поврзани со клиентот), чијашто основна намена е да придонесе за одржување на стабилноста на банкарскиот систем.

Кредитниот регистар на Народната банка е збирка на лични податоци, чијшто контролор е Народната банка.

Целта на Кредитниот регистар е да овозможи:

- централизирање на податоците доставени од банките, штедилниците и филијалите на странски банки во РМ за нивната изложеност на кредитен ризик кон клиентите;
- користење на податоците и информациите за изложеноста на кредитен ризик од страна на банките, штедилниците и филијалите на странски банки за потребите на управувањето со кредитниот ризик;
- обезбедување на податоци и информации за изложеноста на кредитен ризик на одделна банка, штедилница, филијала на странска банка и банкарскиот систем во целина, за потребите на супервизорската функција на НБРМ.

Податоците и информациите од Кредитниот регистар претставуваат класифицирани информации за банките, штедилниците и филијалите на странска банка.

2.3.6. Кредитно биро

Во согласност со Законот за кредитно биро⁶¹, кредитно биро во РМ може да основаат банки (со дозвола од НБРМ), друштва основани само од банки и акционерски друштва основани и со седиште во РМ. Кредитно биро се основа како акционерско друштво под услови и на начин утврдени со Законот за кредитно биро.

Македонското кредитно биро е основано од страна на клириншката куќа Клириншки интербанкарски системи АД Скопје (КИБС АД Скопје).

Во кредитното биро се доставуваат податоци за лица кои се однесуваат на обврски по основ на: кредити, гаранции, акредитиви, заеми, платежни картички, финансиски

⁶¹Закон за кредитно биро, „Службен весник на РМ“, бр. 81/2008.

лизинг, осигурување, обврски по основ на даноци, обврски за телекомуникациски услуги, обврски за услуги од областа на енергетиката, комунални давачки, такси, придонеси, како и обврски по основ на користење на други услуги.

Кредитното биро издава извештаи за фактичката состојба на обврските на субјектот на податоци врз основа на добиените податоци од давателите на податоци и не воведува критериуми за дефинирање на категории на субјекти на податоци. Доставување на податоци до кредитното биро се врши само врз основа на договор склучен во писмена форма помеѓу давателот на податоците и кредитното биро. Доставувањето на податоците до кредитното биро се врши без посебна согласност од субјектите на податоците. Давателите на податоци доставуваат податоци што ги стекнале исклучиво при извршување на своите редовни работи. Даватели на податоци се :банки, филијали на странски банки и филијали на банки од земји-членки на ЕУ, штедилници, осигурителни друштва, друштва за финансиски лизинг, други даватели на кредити, друштва за работа со платежни картички, УЈП, ЦРМ, ФПИОМ, градот Скопје и единиците на локалната самоуправа, даватели на услуги од областа на комуналните дејности, енергетиката, телекомуникациите и други трговски друштва кои даваат услуги по основ на кои настануваат обврски за правните и физичките лица.

Кредитното биро ги обработува добиените податоци и изготвува извештаи.

Корисници на податоци може да бидат: давателите на податоци кои имаат склучен договор со кредитното биро за доставување на податоци, освен Управата за јавни приходи, Централниот регистар на Република Македонија, Фондот за пензиско и инвалидско осигурување на Република Македонија, Градот Скопје и единиците на локалната самоуправа и субјектите на податоците.

Од горенаведеното во оваа точка видлива е улогата на институциите со кои банките соработуваат при воспоставување на обезбедувањата, но и при одобрување на кредитите кои се обезбедуваат со тие побарувања. Во делот на проверките за обезбедувањата, поточно за имотите, побарувањата и правата што се земаат по залог, банките соработуваат со Агенцијата за катастар на недвижностите и Заложниот регистар (при Централниот регистар на РМ), додека, пак, во делот на проверката на статусот на правните лица, соработуваат со Централниот регистар на РМ. Кредитната изложеност и делод другите задолжувања се прибавуваат од евиденцијата на Кредитниот регистар при НБРМ, односно може да се прибават и од кредитното биро.

Евидентен е развојот на институциите во овој сегмент, воспоставувањето на новите и модернизацијата на веќе постоечките. Во последните години се направија многу напори и се постигнаа големи резултати во овие сегменти, што, покрај на другото, многу

позитивно влијаеше и врз банкарскиот сектор, особено во делот на кредитирањето на правните и физичките лица. Проблеми сèуште постојат и тие треба да се надминат, како што е наведено погоре (во делот со катастарот, Заложниот регистар и др.). Исто така, за одредени видови проверки воопшто нема регистри или нема евиденција достапна за банките, како што се: возилата и другите подвижни предмети, нема регистар на побарувања, права итн. Нема регистар за издадени меници во форма на нотарски акт. Во делот на побарувањата, правата и подвижните предмети, може да се изврши проверка само на веќе заложените во Заложниот регистар, но не и на постоечките. Во секој случај, може да се каже дека е направен огромен напредок кој се цени многу позитивно во банкарскиот сектор и многу позитивно влијае на кредитирањето на правните и физичките лица, секако, со очекување за подобрување на наведените проблеми.

2.4. Анализа на факторите кои влијаат при креирањето и промената на обезбедувањата

Во оваа точка ќе бидат опфатени факторите кои влијаат на креирањето на обезбедувањата. Најчесто станува збор за потребите на клиентот, од една страна, а од друга страна, барањата на банките изразени преку нивната кредитна политика и потребите за максимална заштита на интересите на банките. Целиот кредитен однос се заокружува со договорите за кредит, како и со договорите за обезбедување на кредитите. Содржината на договорите, изразена преку специфични клаузули (ковенанти) го интегрира, регулира и изразува односот банка – клиент и обратно, во делот на кредитирањето. Преку анализата на клаузулите од договорите за кредит и обезбедување ќе се направи анализа на факторите кои влијаат на кредитниот однос на банките со клиентите. Во контекст на тоа, исто така, во овој дел ќе бидат анализирани потребите за имплементирање на ковенанти кои се познати во меѓународната пракса. Но, со цел тие да можат да се применат локално, потребна е усогласеност со домашната регулатива. Ваквите ковенанти се често барани од акционерите на банките со странски капитал, каде што се тежнее кон применување на меѓународната пракса. Влијанието врз креирањето на кредитниот однос на банките со клиентите не е условено само од горенаведеното, туку и од одлуките на релевантните органи, на пример, судовите и нивната пракса.

Во рамките на оваа точка ќе се согледаат недостатоците во регулативата. Со тоа доаѓа до израз и креативноста на банките во делот на регулирањето на овие односи во дозволената и предвидената законска рамка.

Пред да се направи анализата, потребно е да се има предвид дека банките кредитираат и правни и физички лица. По самата природа на кредитираните ентитети,

како што во еден дел е наведено и во точката 2 од оваа глава, постојат различни специфичности во нивните односи. Потребите на клиентите се водечка мисла при креирањето на новите производи во банкарството. Ваквите производи се сегментирани во многу нијанси, но главната разлика се состои во барањата на различните видови ентитети: физички и правни лица. Односот банка – клиент, како што е погоре кажано, е специфициран во различни видови договори кои во себе содржат различни видови клаузули од секој дел на односот, вклучувајќи ја потребата од заштита на интересите на банките во рамките на важечката регулатива.

Анализата од оваа точка е направена преку различните видови клаузули кај различните видови на договори за кредит.

Кај кредитирањето на физичките лице се среќаваат следните видови договори:

- Договори за станбен кредит
 - за веќе изградени станови со имотен лист
 - за станови во градба со лист за предбележување
- Договори за потрошувачки кредити
 - со обезбедување (наменски и ненаменски)
 - без обезбедување.

Кај кредитирањето на правните лица постојат следните видови договори:

- Договори за долгорочен кредит
- Договори за краткорочен кредит
- Договори за кредитни линии
- Договори за кредитни рамки

2.4.1. Анализа на факторите кои влијаат при креирањето и промената на обезбедувањата на правните лица – анализа преку клаузули во договорите за кредит и нотарските акти

Потребите за кредити кај правните лица може да бидат најразлични, но најчесто кредитите на правните лица се одобруваат за обртни средства, основни средства, различни видови инвестиции, градба итн.

Кредитниот однос е сложен однос помеѓу банката и клиентот и со тоа и договорите кои го уредуваат овој однос се комплексни со различна содржина.

Карактеристично за договорите кои се користат во банкарството во РМ е тоа што оваа материја не е систематизирана. Имено, Законот за облигациони односи, кој е закон кој, меѓу другото, ги содржи различните видови на договори, поточно видовите на договори се регулирани во наведениот закон во смисла на *lex generalis*. Законот за

облигациони односи го предвидува само договорот за кредит и тоа оскудно го регулира неговиот поим, и само во еден многу кус член од два става предвидува дека договорот за кредит мора да биде склучен во писмена форма и во него треба да бидат утврдени износот, условите за давање, користење и враќање на кредитот. Одделно е предвиден договор за кредит врз основа на залог на хартии од вредност (објаснето во точка 2 од оваа глава). Законот за банки и подзаконската регулатива во смисла на *lex specialis* не ја систематизираат оваа материја. Поточно, од регулирањето на разни сегменти од банкарството можат да се увидат извесни видови на односи, а со тоа и на договори, но оваа материја не е предмет на потесно ниту законско, ниту подзаконско регулирање. Ваквата ситуација, особено во делот на кредитирањето на правните лица, банките ги доведува до ситуација самите да се грижат за систематизација на договорите преку креирање на различни видови на договори што се базира главно на потребите на кредитирањето и односот банка – клиент и обратно, како и на дозволеноста на одредени теми согласно со законската регулатива. Меѓународната пракса секогаш служи како пример, но со оглед на тоа дека регулирањето на ваквите односи е строго врзано со локалниот правен систем, останува банките на локално ниво да ја покажат својата инвентивност и умешност.

Факторите кои имаат влијание врз креирањето и систематизирањето на кредитниот однос банка – клиент и обратно, можат да се подведат во следните категории: потреби на клиентот, потреби на банката, ориентираност на банката кон потребите на клиентот (*client oriented*), кредитна политика, кредитен ризик, акционери, максимална заштита на интересите на банката и законска рамка.

Клаузулите кои се користат во договорите за правни лица можат да бидат: афирмативни клаузули и финансиски клаузули.

Афирмативните клаузули содржат права и обврски на банката, како и права и обврски на кредитокорисникот, како што се вид и цел на кредитот, услови под кои тој се одобрува, износ, камата, рок на враќање, одредби за одредени права на банката, обврски на двете договорни страни, вклучувајќи и одредби за обезбедувањето и др.

Финансиските клаузули содржат финансиски показатели (соодноси, пресметки и сл.) измерени и направени врз база на финансиските извештаи на кредитокорисникот, чии вредности мора да бидат во одредени нумерички рамки предвидени за секој финансиски показател одделно, што се прикажани во договорите, пресметани од страна на кредитниот референт за потребите на одлучувањето на кредитното тело, кои генерално треба да бидат во согласност со кредитната политика на банката.

Во деведесеттите години кредитирањето во банкарството беше на многу ниско ниво. Соразвојот на обемот на кредитирање во последната деценија, се појавија разни

потреби за уредување на кредитните односи, кои сèуште не се систематизирани. При уредувањето на кредитните односи помеѓу банката и клиентот, особено во делот на кредитирањето на правните лица, се забележуваат различни видови на договори, како што се договор за краткорочен кредит, договор за долгорочен кредит и други разни договори кои односот со еден клиент на банката го отсликуваа за секоја различна потреба на истиот клиент, односно за секој различен вид на производи. Така, во кредитното досие на клиентот се создава разновидност од договори, изработени врз основа на различни одлуки на кредитното тело, различна документација и сл. Во одредени ситуации, и тоа не ретко, се забележуваат различни видови на договори коисосекој нов склучен анекс имаат по некоја нова клаузула која го дополнува договорот во насока на поголема заштита на банката. Потребите за различни клаузули во договорите за кредит главно произлегуваат:

- од потребите на двете договорни страни (банка и клиент),
- од потребите на клиентот,
- од законската и подзаконската регулатива,
- од способноста и досетливоста на правниците да осмислат клаузули за поголема заштита на банката или
- за поедноставување на односот банка – клиент,
- поради следење на современи трендови во кредитирањето и уредувањето на односите,
- поради барање на акционерот,
- поради подобрување на инструментите за обезбедување,
- поради проширување на можностите за присилна наплата.

Понатаму, сето ова доведе до креирање на пракса во банкарството во делот на договорите. Праксата е слична, но и се разликува помеѓу банките (види глава 5). Имено, во согласност со потребите и на банката и на клиентот, има два сегмента на кои треба да се обрне внимание, и тоа:

- креирањето на договорите согласно со кредитната конструкција со клиентот,
- осмислувањето на клаузулите во договорите.

Осмислувањето на клаузулите во договорите произлегува прво од законските обврски, но и од можностите и, пред сè, треба да го отслика должничко – доверителскиот однос помеѓу банката и клиентот. Но, од друга страна, голем дел од овие клаузули произлегуваат од креативноста на правниците да ги извлечат од законската регулатива, банкарската и судската пракса, сите новитети, можности и опасности и да предвидат оптимални клаузули кои ќе ја заштитат банката, кои ќе бидат прифатливи за клиентот и кои нема да бидат во судир со можностите штоги нуди конкуренцијата.

Креирањето на договорите согласно со кредитната конструкција со клиентот е другата страна во креирањето на договорите. Креирањето на договорите начелно се сведува на креирање на различни видови на договори, согласно со времетраењето на договорите, како што се договор за долгорочен кредит, договор за краткорочен кредит, договор за гаранција, за отворање на акредитиви и сл.

Договорите се креираат и по видови на производи како што се: договори за автомобилски кредити, договори за станбени кредити, договори за потрошувачки кредити итн. Во делот на работењето со физичките лица, начелно се креира вид на договор по вид на производ, па целата креација е максимално поделена, а со тоа е многу поедноставна.

Поинаква е ситуацијата кај креирањето на договорите со правните лица, каде што навистина е предизвик да се осмисли оптимална конструкција на кредитниот однос, преточена во соодветни договори.

Најзастапен е принципот на креирање на договори при што се составуваат договори за кредитни рамки, врз основа на кои на клиентот му се одобруваа максимум средства на револвинг принцип со одреден период на траење, кои клиентот е во можност да ги користи по склучувањето на поединечни договори врз основа на тој рамковен договор за кредит, и тоа под одредени услови за одредена потреба на клиентот, како на пример, договор за краткорочен кредит за обртни средства, склучен во рамките на одреден договор за кредитна рамка или, пак, постоење на поединечни договори за краткорочен и долгорочен кредит во рамките на тој договор за кредитна рамка, како и договор за отворање на акредитиви, договор за издавање на гаранции. Договорите за долгорочен кредит, вообичаено не се составен дел на кредитните рамки. Исто така, се склучуваа договори за кредитни линии од каде што клиентот повторно, по основ на поединечни договори, можеше да користи средства по тие договори за кредитни линии, а вообичаено, кај кредитните линии станува збор за мултивалутни кредитни линии врз основа на кои понатаму се склучуваат повторно поединечни договори за кредит.

При ваквиот начин на уредување на односите клиент – банка и обратно, ситуацијата уште повеќе се усложнува кога при редовното сервисирање на обврските ќе се појави одредена потреба на клиентот или на банката на самиот кредитен однос. Тоа бара дополнително уредување на тие односи и измени со соодветни анекси на постоечката правна и финансиска конструкција. Значи, кај ваквата конструкција, сите измени на договорите поради различни потреби на клиентот и на банката се регулираат со склучување на анекси. Многу често се продолжува рокот на договорите, се зголемува износот, се менува или дополнува обезбедувањето (кај промени во обезбедувањето во секој случај задолжително е склучување на анекси и на договорите за кредит и на нотарските акти за воспоставување на обезбедувањето). Често се вршат промени во финансиските клаузули и многу други видови на измени, кои треба соодветно да се

направат. Со текот на времето, односите со клиентите, токму поради ваквото уредување на односите, стануваат комплицирани и тешки за одржување. Банките се многу често во тешка ситуација во која се потребни дополнителни напори за одржувањето на досиејата и доуредувањето на односите. Клиентите стануваат понезадоволни и сè повеќе бараат начин за поедноставно уредување на односите, а со тоа побрза и поефикасна услуга.

Во поглед на обезбедувањето, кредитирањето на правните лице има исто така сложени конструкции. Според самата природа на кредитниот однос со правните лица, се користат различни видови обезбедување, како на пример, еден договор за рамковен кредит е обезбеден со хипотека, залог на предмети, меница. Во него е предвидена и извесна асигнација на средства на кредитокорисникот (може да има различна комбинација на средствата за обезбедување кои се разработени во точка 2 од оваа глава). Најчесто, и задолжително, договорите за кредит кај правните лице се обезбедуваат со хипотека, во комбинација со залог на предмети и меница или, пак, хипотека во комбинација со паричен депозит или, пак, комбинација на кое било од средствата за обезбедување.

Во најновата банкарска пракса се појави малку поинакво уредување на односите со поинаку поставени договори за кредитна рамка и кредитна линија и поединечни договори (за праксата во банките појаснето е во глава 5). Конструкцијата на банкарскиот новитет во уредувањето на договорите кај правните лица се состои во тоа што кредитниот однос е преточен во соодветен договор кој ги опфаќа практично сите видови на услуги кои произлегуваат од кредитниот однос, без фактичко склучување на поединечни договори за кредит. Имено, договорот ја опфаќа целата кредитна конструкција со клиентот преку кредитната рамка и во нејзин состав се наоѓаат, на пример, договор за кредитна линија со краткорочно финансирање, долгорочно финансирање, како и издавање на гаранции и акредитиви. Целата кредитна конструкција се заокружува со еден договор, како што е наведено, без постоење на поединечни договори за кредит за конкретното финансирање во рамките на кредитната рамка (краткорочни, долгорочни, гаранции и сл.), туку поединечниот договор за кредит се смета за склучен со поднесување на барање од страна на клиентот за користење на средства, на пример, за краткорочно финансирање, кое во себе содржи елементи на поединечен договор, како што се вид на договор, рок, камата, валута, износ, обезбедување. Ваквото барање се проследува и одобрува од банката и како што е објаснето подолу во текстот, претставува составен дел на договорот и кога е одобрено од банката се смета за склучен поединечен договор за кредит. Обезбедувањето веќе е решено при склучувањето на договорот за кредитна рамка, каде што е предвидено целокупното обезбедување по рамката, што значи дека тоа обезбедување ги обезбедува сите пласмани што ќе произлезат од таа рамка, во лимитот на рамката. Секако дека доколку кредитното тело цени, може да има и дополнително обезбедување или при

ревидирање на рамката може да се случи продолжување на рокот или, пак, зголемување на износот. Во тој случај, покрај анекс на рамката, се изготвува и анекс на актите за обезбедувањето, од причина што во јавните регистри треба јасно да стои за кој износ и рок е ставено конкретното обезбедување, во корист на кој доверител и за која цел. Ова во смисла на информација на други потенцијални доверители кои се заинтересирани да се обезбедат со хипотека-залог од нареден ред, како и за сите други заинтересирани кои би биле вклучени во какви било односи со сопственикот за товари, отуѓувања и сл., за кои секако дека е потребна согласност од банката, како што е објаснето понатаму во оваа глава.

Секако дека кредитните односи можат да бидат од различна природа и прилично сегментирани, па така што еден клиент можеби има потреба само за краткорочно финансирање или, пак, само за издавање гаранции. Во тој случај се применува и претходната пракса, односно секако дека се применуваат договори за конкретната потреба. Вакви сложени конструкции нема кај кредитирањето на физичките лица, но кај нив регулативата е посистематизирана и дефинирана, а со тоа и самите договори за кредит се посистематизирани и поуниформни.

Сето погоренаведено укажува на потребата од соодветно систематизирање на материјата на договорите во банкарството. Факт е дека банкарството е битен сегмент на економијата, па така, наведените односи кои опфаќаат многу голем дел од банкарското работење кое директно ја поддржува економијата преку кредитирање на бизнисот од различни области, нужно треба да доведат до систематизирање, унифицирање и законско и подзаконско регулирање на договорите. Слободното креирање на договорите остава опасност од различно, а особено недоволно регулирање на односите, а голема опасност претставува и судската пракса што се креира и што би се креирала, која овој дел може различно да го оценува и толкува, а со тоа да генерира неповолна судска пракса и за банките поединечно и за нивните клиенти и за банкарството воопшто. Македонското право е блиско на германското право, а различно од обичајното право во Англија и САД, па така, логично е да има систематизација на оваа материја. Праксата на обичајното право бара во голем дел уредување на сите односи во договорите, но тоа понатаму се прифаќа од судовите. Кај нас е потребно законско и подзаконско систематизирање на материјата. На пример, Законот за облигациони односи систематизира различни видови договори и навлегува во многу прецизно уредување на односите на договорните страни по различните видови на договори. Делот од Законот за облигациони односи кој уредува односи од банкарството навистина е оскуден и се сведува на многу кусо регулирање на основниот кредитен однос, гаранцијата и депозитот. Од друга страна, во истиот закон е предвидена една одредба за договор за кредит со залог од хартии од вредност, што е многу специфичен вид на договор, а другите, дури и основни видови на договори од

банкарството се многу малку, односно повеќето не се воопшто регулирани. Ова уредување не е доволно само посебе ни за основните елементи на овие категории, а не за сложените правни конструкции кои во денешно време се појавуваат во банкарството. Во овој дел во регулативата едноставно нема прогрес од односите што се регулирале уште во времето на СФРЈ. Време е да се направат овие промени.

Во текстот подолу се разработени побитните и почестите клаузули од договорите за кредити, како и оние од нотарските акти за воспоставување на обезбедувањето.

Како пример за сложен договор е земен договор за мултивалутна кредитна рамка, кој опфаќа различни видови клаузули со следната систематизација:

1. Договорни страни
2. Општи одредби
3. Начин и услови за склучување поединечни долгорочни и краткорочни кредити, односно користење на средства за долгорочно и краткорочно финансирање
4. Начин и услови за склучување на договор за отворање акредитиви или начин и услови за користење на акредитиви
5. Начин и услови за склучување на поединечни договори за издавање на гаранции, односно начин и услови за издавање гаранции
6. Заеднички и завршни одредби.

1. Договорни страни

Во договорните страни се наведуваат официјални податоци на договорните страни, изразени преку точен полн назив на банката и клиентот, лица овластени за застапување, даночен и матичен број на правните лица, седиште, овластени органи/лица за застапување и сл.

2. Општи одредби

Во општите одредби се наведува одлуката на кредитното тело на банката врз основа на која е одобрена кредитната рамка.

Во овие одредби се наведува дека со договорот се овозможува склучување на поединечни договори (долгорочни, краткорочни, гаранции, акредитиви). Доколку станува збор за концепт на договор кој нема фактичко склучување на поединечни договори, туку со поднесување на барање потпишано од двете страни кое ги има сите елементи на поединечен договор, ваквите одредби се вистинското место каде што тоа ќе се предвиди.

Суштинска е клаузулата со која се дефинира одобрувањето на кредитната рамка, износот и структура до која може да се користат износи за различните видови на финансирање. Ваквата одредба ја пресликува структурата од одлуката на кредитното тело. Но, исто така, секое поединечно користење на средства може да биде предмет на дополнително одлучување на кредитното тело, значи, во зависност од сите фактори и елементи на одлуката на кредитното тело, треба соодветно да се имплементираат во договорот.

Во овој контекст, под поимот „револвинг“ се подразбира можност кредитокорисникот повторно да го користи износот на отплатените средства по основ на искористени износи по основ на поединечните договори за краткорочен, долгорочен кредит, отворање на акредитиви и гаранции, односно износите за краткорочно финансирање, долгорочно финансирање, гаранции и акредитиви и тоа во рамки на рокот на важност на кредитната рамка, но не повеќе од износот одобрен за користење на кој гласи кредитната рамка. Секој од различните видови на кредитирање може да биде варијабилен и да се менува на одредено ниво, на пример, при ревидирањето. Висината на износот за краткорочното финансирање се одобрува за поддршка на тековното работење и вообичаено зависи и од кредитната способност на кредитокорисникот, одлуките и можностите на банката. Кај долгорочното финансирање, доколку се предвиди во рамките на рамката, овој износ не подлежи на револвинг принцип, туку тој износ ќе биде предмет на дополнително одлучување, и тоа за нови пласмани во рамките на износот на кредитната рамка и во рамките на периодот за кој е одобрена кредитната рамка. Банката треба да остави можност и да може да ги промени висините на износите кои отпаѓаат на долгорочно и краткорочното финансирање, но секогаш во рамките на вкупниот износ до кој е одобрена кредитната рамка.

Понатаму се предвидуваат одредби за периодот на одобрување на рамката, како и периодот на ревидирање (годишно, полугодишно, зависно од регулативата и кредитната политика).

Потребно е да се предвиди и висината на провизијата и тоа за: управување со кредитната рамка, обработка на кредитното барање, за извршена оценка и преоценка на обезбедувањето и сл.

Клаузули за обезбедувањето. Во посебни одредби се предвидуваат обезбедувањето, опис на движен и недвижен имот со предвиденото заложно право, како и евентуален залог на права, хартии од вредност и слично. Исто така, се предвидува и бројот на мениците и начинот на нивното уредување во форма на нотарски акт.

Пожелно е да се предвиди клаузула дека обезбедувањето ги опфаќа сите промени кои ќе настанат. Исто така, треба да се наведе и проценетата вредност, согласно со

процената од банката. Исто така, се предвидува и обврската по воспоставување на заложното право, најдоцна во рок од 15 дена сметано од денот на засновањето на хипотеката – залогот да се достави до „Службен весник на РМ“ со барање за објава на заснованото заложно право (кај правните лица, кај физичките лица не е потребна објава во службен весник). Ова е битен услов за правна полноважност на заложното право. Нотарскиот акт, уписот и објавата, заедно со осигурувањето со винкулација во корист на банката се основни услови за да се овозможи исплата на кредитот (ова, исто така, се предвидува во одредба на договорот).

Заснованото заложно право, инструментите за обезбедување на наплатата на побарувањата на банката и начините на наплата, дефинирани со договорот, ќе важат сè до целосното измирување на обврските.

Потребно е да се предвиди обврска за клиентот да ја достави потребната документација во врска со обезбедувањето, која е потребна за неговото воспоставување. Во текот на кредитната анализа се разгледува извесна документација, но целосната документација е задолжително потребна за составувањето на нотарскиот акт.

Клаузула за осигурување на имотот од сите ризици, со винкулација во корист на банката, која се обновува на годишно ниво, со обврска клиентот да го направи тоа, во спротивно пожелно е да се предвиди дека банката ќе го задолжи кредитокорисникот за тој износ како дел од кредитот, а активностите за новата полиса ќе ги преземе банката. Доколку под хипотека е ставен објект што е во градба, по издавањето на имотниот лист, потребно е повторно да се осигура имотот по имотниот лист и да се винкулира како што е претходно наведено.

Многу повеќе клаузули во поглед на обезбедувањето се предвидуваат во договорите за засновање на заложно право, односно во нотарските акти за засновање на обезбедувањето, наведени подолу. Во нив детално се разработуваат сите специфики на обезбедувањата, правата и можностите на банката.

Потребно е да се предвиди доставување на финансиски извештаи (на пример, на квартално или полугодишно ниво), други извештаи на барање на банката, докази за статусни промени од Централниот регистар. Предвидувањето на ваква клаузула е особено битно за следење на работењето на кредитокорисникот, мониторирање и контрола на бизнисот и имање на релевантни информации од кредитокорисникот битни за кредитното тело, односно банката, како при редовното сервисирање на кредитната рамка, така и при ревидирањето на рамката и одобрувањето на користење на средства по барање на кредитокорисникот.

Зафаќање на средствата. Во случај на достасани, а ненаплатени обврски по основ на сите побарувања по кредитната рамка, потребно е да се предвиди можност за банката со дефинирање дека кредитокорисникот ја овластува банката како носител на платниот промет да издава платни инструменти на товар на неговите сметки заради наплата на достасани, а ненаплатени побарувања кои произлегуваат од пласманите одобрени врз основ на кредитната рамка. Слична формулација се користи и кај договорите за наменски депозит во случаите кога претставуваат обезбедување на побарувањата на банката.

Во поглед на достасаноста на побарувања по основ на рамката, се предвидува крајниот рок на достасување на побарувањата по основ на поединечните договори за кредит или поединечното финансирање, но не подоцна од точно утврдениот датум. Воедно, потребно е да се предвиди дека какво било непочитување на која било од одредбите предизвикува достасаност на побарувањата, вклучувајќи и делумно, односно нецелосно и ненавремено исполнување на обврските, недоставување на документација, поточно сето она што како обврска е предвидено во договорот доколку е нецелосно и ненавремено исполнето и доколку не е исполнето како што е предвидено. Чест е случајот да се исполнат обврските делумно или ненавремено, со цел да не може да се каже дека има целосно непочитување на обврските. За ова дури имаше и различна судска пракса, но како резултат токму на таа пракса, решението е да се пристапи кон формулирање на една ваква одредба.

Потребно е посебно да биде специфициран делот за доцнењето со плаќање. На пример, доколку кредитокорисникот задоцни со плаќање одреден број денови што ќе го предвиди банката, по основ на главница, камата и друго, вкупните побарувања да се сметаат за достасани во целост и банката да има право да бара присилна наплата со активирање на заснованото заложно право, активирање на инструментите за обезбедување на наплата на побарувањата на банката и начините на наплата дефинирани со договорот, како и да ги користи сите други можности за наплата на побарувањата согласно со закон.

Има ситуации кога кредитокорисникот има достасани обврски спрема други банки и не е во можност редовно да ги сервисира обврските во банката, па од таа причина, а особено од аспект на наплата на побарување преку средствата за обезбедување кои вклучуваат и средства и приливи на сметки, банката остава можност да го достаса своето побарување и да пристапи кон наплата на побарувањето. Вообичаено, кога има обврски достасани од друга банка или доверител, тие по основ на договор или меница во форма на нотарски акт вршат блокада на сметки и наплата на побарувањата, па оттаму, меѓу другото, произлегува и потребата за ваква одредба. Делот на извршувањето на средствата за обезбедување подетално е објаснет во глава 3.

Достасаните обврски треба да даваат правона банката кредитот да го достаса во целост со можност за активирање на севкупното обезбедување и другите инструменти за наплата согласно со договорот, но и согласно со законот. Изборот на обезбедувањето што би се активирало, односно целосното активирање е објаснето во глава 3.

Но, достасувањето на обврските треба да се гледа и пошироко, не само тесно како ситуација помеѓу кредитокорисникот и банката. Во сложениот кредитен однос и сложеното обезбедување што банката ги има со клиентот, удел имаат и други лица кои најчесто се даватели на обезбедување, гаранти, односно авалисти по меница, а со тоа имаат и статус на солидарни должници со кредитокорисникот. Одредени промени кај ваквите ентитети, на пример, неможност за плаќање поради долгување на други доверители и блокирање на сметките во поведени постапки за присилна наплата, постапки за наплата поведени врз целиот имот на гарантите по меница или на заложниот должник, намалување на кредитниот рејтинг и други, можат да ја загорзат наплатата на кредитот, па од таа причина потребно е да се вклучи и тоа како можност за достасаност на обврските и наплатата на побарувањата.

Клаузула за други бизнис обврски кон банката (кај правни лица). Во периодот сметано од склучувањето на договорот за кредитна рамка па сè до целосната отплата на пласманите по основ на договорот, кредитокорисникот може да се согласи на одредени бизнис-обврски кои ќе одат во прилог на продлабочување на односот банка-клиент, како на пример:

- пренасочување на платниот промет преку банката; да не се задолжува по кој било основ кај која било друга банка/доверител освен банката, без претходно писмено известување до банката (банките често се трудат клиентите да ги придобијат во целост во смисла на насочување на сите нивни потреби во банката - давател на кредитот, особено кога станува збор за големи и сложени финансиски конструкции. Колку и да се чини ригидна, ваквата одредба е многу честа во банкарството);
- за промена на форма на друштво, акционер (мнозински) или сопственик (доминантен) во сопственичката структура на кредитокорисникот за времетраење на договорот за што задолжително претходно писмено да ја извести банката. Алтернативно може да се предвиди за одредени поголеми промени да се побара согласност од банката од причина што можат да се направат такви промени кои можат целосно или делумно да ја загорзат редовната отплата на кредитот, на пример, пасивата да ја остават во друштвото што е кредитокорисник, а активата во новоформираното друштво. Иако оваа

одредба изгледа многу ригорозна, таа е потребна за да се спречи изигрувањето на банките.

Камата. Задолжителна е одредбата во која се регулира каматата по кредитот. Во делот на каматата се користи законската рамка. Банката пресметува и наплатува договорна казнена камата согласно со актите на банката на сите достасани, а ненаплатени побарувања по договорот, таа е променлива согласно со законските, подзаконските акти и актите на банката. Висината на договорната казнена камата за достасаните ненаплатени побарувања, банката има право да ја пресметува и наплатува најмногу до висина на договорната казнена камата која е за 50% повисока од законската казнена камата, сметано од денот на достасување до денот на наплата. Кога паричната обврска е изразена или определена во странска валута, висината на стапката на законската казнена камата се определува за секое полугодие и тоа во висина на едномесечна стапка на Еурибор за евра, што важела на последниот ден од полугодие што му претходело на тековното полугодие, зголемена за десет процентни поени и е променлива во зависност од начинот на кој се менува и пресметува законската казнена камата согласно со важечките законски прописи во РМ. Кога паричната обврска е изразена или определена во домашна валута, висината на стапката на законската казнена камата се определува за секое полугодие и тоа во висина на референтната стапка на НБРМ што важела на последниот ден од полугодие што му претходело на тековното полугодие, зголемена за десет процентни поени и таа е променлива во зависност од начинот на кој се менува и пресметува законската казнена камата согласно со важечките законски прописи во РМ. Банката може да остави простор во оваа одредба да врши измена во каматните стапки на законската казнена камата согласно со регулативата, за што предвидува дека е должна писмено да го извести кредитокорисникот. Значи, промената во законската регулатива, промената во актите на банката, промената во кредитниот рејтинг на кредитокорисникот, исто така, може да бидат меѓу причините за промена на каматната стапка, за што може да се предвиди, за да се избегне склучување на анекси, банката само писмено да го извести клиентот доколку се случат такви настани.

Засметување на обврски. Во случај кога кредитокорисникот кон банката има повеќе парични обврски по различни кредити и други пласмани, на пример, во рамките на рамката, а она што ќе го исполни не е доволно за да можат да се намират сите, треба да се предвиди дека обврските се намируваат по редот по кој достасале за намирување. Со ова банката се штити од можноста клиентот да даде изјава за тоа кои обврски да се намират прво по негов избор. Исто така, се предвидува и начинот на затворање на обврските, со тоа што прво се затвораат трошоците, па каматите, а потоа главницата и што е и редовна одредба согласно со Законот за облигациони односи. Со вака регулирани одредби за

засметување на обврските, предвидени во договорот, банката нема обврска да го известува кредитокорисникот за направеното затворање на обврските.

Во случај на користење на средства од договор за рамка, треба да се предвиди дека во случај на постоење на достасани, а ненаплатени обврски по кој било основ спрема банката, таа има право да не дозволи наредно користење на средства по различни основи, иако има преостанат неискористен износ. Банката треба да го задржи правото во секое време, по сопствено убедување, да го ограничи користењето на средствата од кредитната рамка.

Во однос на поединечното користење на средства, банката треба да има право посебно да ги одобрува со различни елементи како рок на отплата, рати, договорна камата, провизија, предвремено плаќање итн.

Плаќање на ратите. Потребно е да постои прецизна одредба за рокот за плаќање на секоја рата, како и обврската на име камата како што е наведено во планот на отплата (амортизациониот план) кој е составен дел на договорот и да се предвиди кога точно паѓа тој ден за отплата, на пример, во денот од секој тековен месец од отплатниот период што според бројот на датумот е ист со бројот на датумот на денот на користење на средствата итн. Потребно е да се прецизира доколку рокот се паѓа во неработен ден и што се подразбира под неработен ден, празници, доколку во тековниот месец нема ден кој според бројот на датумот одговара на бројот на датумот на користење на средствата. Потребно е да се предвиди курсот за наплата за плаќања во валута и други технички елементи.

Акредитивите, исто така, може да се предвидат во сложената конструкција кај договорите за рамка. Акредитив може да се склучи во рамката како посебен поединечен договор или, пак, може да се предвиди дека секое отворање на акредитив со плаќањето ќе се смета како повлекување на средства за краткорочно финансирање. Ова се изведува со посебно барање, во конструкцијата на договорот за рамка што поединечните влечења ги предвидува со поединечни барања со третман на поединечен договор за кредит. Банката отвора неотповикливи документарни акредитиви за увоз на трговска стока и услуги, опрема, машини, резервни делови и сл. Во договорот соодветно треба да бидат предвидени сите специфики на акредитивот, како што се потребна документација (налог, комерцијален договор или профактура и др.), потоа рок на важност и провизии. Одобрувањето на плаќањето по акредитивот треба да се остави на диспозиција на банката, исто и износот на плаќањето.

Достасаноста на побарувањата по акредитивот претставува услов за целокупната достасаност на обврските по различните видови финансирање во рамките на рамката.

Гаранции. Гаранциите, исто како и акредитивите, може да се предвидат во сложената конструкција кај договорите за рамка. Гаранција може да се издаде врз основа на посебен поединечен договор за гаранција во рамките на рамката или, пак, може да се предвиди дека секое издавање на гаранција ќе се смета како повлекување на средства за краткорочно финансирање, во случај таа да биде платена од банката. Ова се изведува со посебно барање, во конструкцијата на договорот за рамка што поединечните влечења ги предвидува со поединечни барања со третман на поединечен договор за кредит.

Банката треба да го задржи правото по сопствено убедување да одлучи дали ќе се согласи за издавање на гаранцијата. Потребно е да се предвиди и кои документи се доставуваат до банката (трговски или финансиски договор со партнерот, профактура, потврда на порачка, прифатена понуда, огласи и тендерска документација, одобрение издадено од Царинската управа и други писмени документи во кои е предвидено издавање на гаранции и друга дополнителна документација).

Банката, во зависност од барањето на налогодавачот, може да издаде ностро девизни и денарски гаранции и гаранции со валутна клаузула. Банката може да издаде платежни гаранции, вклучувајќи и гаранции за обезбедување на долг во царинска постапка; чинидбени гаранции како лицитациски тендерски гаранции, гаранции за враќање на платен аванс (авансни гаранции), гаранции за добро извршување на работите, гаранции за добро извршување на работите во гарантен период и други видови во зависност од потребите на клиентот. Врз основа на добиените контрагаранции од странски или домашни првокласни банки, банката може да издаде свои гаранции на корисници во земјата или странство, зависно од барањето на клиентот.

Потребно е да се предвидат услови за издавање на гаранцијата како што се рок на важност, провизии, трошоци (SWIFT и други), и други надоместоци по тарифата на банката и сл.

Во случај на достасаност на акредитив и гаранција. Во ситуација кога постои договор за рамка со сложена финансиска конструкција каде што е вклучено и издавањето на гаранции и отворањето на акредитиви, а побарувањата на банката по основ на издадена гаранција или отворен акредитив од страна на банката се со рок на важност подолг од временскиот момент кога банката има право и ги смета за достасани побарувањата спрема клиентот по поединечни кредити, се појавува извесен проблем кој треба да се надмине и претставува предизвик за решавање. Имено, гаранцијата, на пример, може да има подолг рок на важност од последниот рок на договорот за кредитна рамка (во чиј состав е и таа гаранција). Во тој случај, а и во случај, на пример, на неплаќање на обврските од страна на корисникот на кредитот, побарувањата по основ на целата кредитна рамка се сметаат за достасани и треба да се пристапи кон употреба на средствата за обезбедување за

наплата. Но, гаранцијата, како што е наведено, може да има подолг рок на достасување и со самото тоа таа не може принудно да се смета за достасана, затоа што достасале другите побарувања по основ на договорот за кредитна рамка. Достасувањето и плаќањето на гаранцијата е строго регулирано со закон. Овој проблем може да се надмине доколку и банката и кредитокорисникот се согласни, банката како доверител да има право да поведе постапка за присилна наплата пред надлежен орган, па покрај истакнување на вкупните достасани, а ненаплатени побарувања по кој било основ согласно со договорот за рамка, во самиот иницијален акт за поведување на постапката за присилна наплата да му напомене на надлежниот орган дека банката има и побарувања под услов, како што е, на пример, побарувањето по акредитив и гаранција.

Под побарувања под услов, во оваа смисла, се подразбираат побарувањата до вкупен износ на кој гласи секоја издадена гаранција, односно отворен акредитив со рок на важност подолг од временскиот момент кога е поведена постапка за присилна наплата, а по кои во моментот на поведување на постапката за присилна наплата банката не била повикана да плати во полза на корисникот на гаранцијата/акредитивот.

Во врска со побарувањата под услов, проблемот се надминува со применување на следното решение: во случај на делба на износ на парични средства постигнат со продажба на предметот на извршување, износот на побарувањата под услов, преку надлежниот орган ќе се издвои во судски депозит и со истиот ред на намирување ќе се исплати во полза на банката во случај да настане условот – банката, според одредбите на договорот за рамка, во полза на кредитокорисникот на гаранцијата и/или акредитивот ја исплати определената парична сума за сметка на налогодавачот.

Доколку банката не биде повикана да плати и истекол рокот на важност на издадената гаранција или отворен акредитив или, пак, банката извршила делумно плаќање, а во секој случај престанала натамошната обврска на банката, средствата од издвоениот износ во судски депозит во рамките на постапката за присилна наплата што преостанале, преку надлежниот орган може да се стават на располагање на должникот или да послужат за намирување на останатите доверители.

Во договорите се предвидуваат и многу други одредби, како, на пример, што ќе се смета за доказ за висината на долгот, одредби за надлежност на суд итн. Клаузулата за арбитража и можностите и дилемите за арбитражата се наведени подолу.

Клаузули од нотарски акти

Погоре е наведена правно-кредитната конструкција од еден сложен однос банка-клиент и обратно. Погоре беа наведени различни специфики и предлози на решенија за

уредување на таа конструкција. Тоа е илустрирано преку разгледување на клаузули кои вообичаено се составен дел на договорите за кредит, во голем дел се илустрирани преку разгледување на можности во договорот за рамковен кредит. Понатамошниот текст се осврнува на конструкции во поглед на обезбедувањето. Ваквите клаузули се составен дел на договорот за обезбедување, поточно, или се составува договор за обезбедување кој подоцна се потврдува – солемнизира од страна на нотарот или нотарот составува нотарски акт во кој се опфаќа договорниот однос во поглед на обезбедувањето, преточен преку соодветни клаузули. И двата акта, потврда-солемнизација на договор за обезбедување на побарување и нотарски акт за засновање на одредено обезбедување, имаат иста правна сила⁶². Се разликуваат по трошоците, па така, банките ги користат двата вида зависно од можностите, потребите и стратегијата на секоја банка.

Клаузулите што беа наведени погоре како составен дел на договорите за кредит, не мора да бидат преточени во нотарскиот акт за засновање на обезбедувањето. Најважните во поглед на обезбедувањето и достасувањето на побарувањата се преземаат и во нотарскиот акт, а другите се видни од договорот за кредит кој е прилог на нотарскиот акт за воспоставување на обезбедувањето, па со самото тоа овие одредби се и составен дел на нотарскиот акт.

Претходно во оваа глава, во точките 1 и 2 беа разгледани различни средства за обезбедување, нивната природа и потребната документација која овозможува прецизно и правилно засновање на заложното право. Преку текстот подолу се добива слика за тоа како банките си ги обезбедуваат своите права во делот на обезбедувањето и како го реализираат тоа со своите клиенти.

Максимален износ на обезбедување

Ова е клаузула која го предвидува максималниот износ на побарувањето на банката и таа е предвидена со измените на Законот за договорен залог⁶³. Целта на воведувањето на ваквата одредба, меѓу другото, беше како за заштита на правата на доверителите, така и на должниците. Особено се надмина проблемот со дополнителното зголемување на износот на побарувањето по воспоставување на обезбедувањето, и тоа зголемување сега претставува нареден ред. Претходно, тоа произлегуваше од толкувањето на законската регулатива, но законодавецот, заради јасна и прецизна дефиниција и заштита, го интегрира во законот со наведените измени. Имено, максималниот износ кој се обезбедува со залогот, претставува збир од главното побарување, зголемено за износот на споредните побарувања: редовната камата и сите трошоци предвидени во амортизацискиот план и во договорот кој се обезбедува,

⁶²Закон за договорен залог, „Службен весник на РМ“, бр. 5/2003, 4/2005, 87/2007, 51/2011, 74/2012 и Закон за нотаријат, „Службен весник на РМ“, бр. 55/07, 86/2008, 139/2009, 135/2011.

⁶³Закон за договорен залог, „Службен весник на РМ“, бр. 5/2003, 4/2005, 87/2007, 51/2011, 74/2012.

казнената камата (законска и договорна), провизии, даноци, вклучувајќи ги, но не ограничувајќи се на сите трошоци што би можеле да произлезат во евентуална постапка за присилна наплата (судска и извршна), односно постапка за реализација на заложното право, а тие трошоци се предвидени со тарифата на овластени субјекти за спроведување на таквата постапка, со сите измени и дополнувања за целото времетраење на договорот за кредит, како и сите останати побарувања кои ќе произлезат од деловната соработка меѓу банката и кредитокорисникот на кредитот кој се обезбедува.

Достасаност на побарување

Побарувањата на заложниот доверител кои произлегуваат од договорот за кредит, достасуваат за наплата согласно со одредбите за достасаност содржани во договорот за кредит, како и по анекс договорите кои ќе се склучуваат врз основа на договорот, а тие се составен дел на нотарскиот акт. Но, треба да се предвиди дека побарувањата може да достасаат и како последица на непочитување на која било од одредбите на нотарскиот акт, кои се различни од одредбите на договорот за кредит, како што е видно од разработката на клаузулите.

Постоење на повеќе сопственици, право на сопственост, право на долготраен закуп

При обезбедување на кредитите, имотот што се заложува најчесто е сопственост на кредитокорисникот, но не мора задолжително да биде кај повеќето од кредитните производи, па така, како заложен должник може да се јави и друго лице, различно од кредитокорисникот. Исто така, еден имот може да биде сопственост на повеќе сопственици (сосопственици), за чие заложување потребна е согласност од сите сосопственици.

Во случај на заложување на земјиште, во одреден број на случаи, земјиштето може да не биде сопственост на сопственикот на објектот, туку може да биде со право на долготраен закуп или пак неприватизирано. Вообичаено, неприватизираните земјишта не се преферираат од банките да се заложуваат, поради проблемите опишани во глава 3. Во случај на постоење на право на долготраен закуп, постои можност земјиштето да се заложува, а за проблемите на оваа тема, исто така, повеќе во глава 3.

При изразување на својата волја за заложување, заложниот должник изречно изјавува под целосна материјална, кривична и морална одговорност дека е единствен и исклучив носител на правото на сопственост/долготраен закуп и на недвижниот имот (истото се однесува и за готов објект со имотен лист и за објект во градба со лист за предбележување) и дека врз него не е засновано заложно право во корист на друго лице, дека нема никакви други ограничувања на сопственоста или забрани за располагање со одредено право кое произлегува од него, за што приложува како доказ имотен лист/лист

за предбележување на градба, издадени од Агенцијата за катастар на недвижности за конкретната општина, како и потврда од интабулационите книги дека имотот не бил претходно заложен (вакви потврди веќе не се добиваат поради причините наведени во точка 2 и 3 од оваа глава). Имотот што се заложува задолжително се цитира. Истото важи за подвижните предмети, со тоа што потврдата се добива од Заложниот регистар.

Pari passu и pro rata

При поголеми кредитирања, особено на големи компании или јавни претпријатија, може да се случи две или повеќе банки да вршат кредитирање. Во таков случај, соодветно на делот што го кредитираат, банките пропорционално имаат учество во заснованото заложно право, а соодветно на тоа и во наплатата на побарувањата преку извршување врз обезбедувањето (принцип *pari passu* и *pro rata*). Соодветно на ваквата конструкција, заложните доверители, како солидарни доверители од ист заложен ред на пропорционална (*pari passu*) основа, и должникот-заложникот должник се согласни да се заснова заложно право-хипотека од прв ред врз предметните недвижности/подвижни предмети, со сите припадоци и прирастоци, и со сите постоечки или дополнително изградени површини со или без правен основ, а заради обезбедување на намирувањето од нивната вредност на паричните побарувања на заложните доверители кои произлегуваат од договорот/ите што се предмет на обезбедување. Договорните страни изречно изјавуваат дека се согласни заложните доверители, врз основа на нотарскиот акт, да се стекнат со својство на заложни доверители од ист ред и приоритет (*pari passu*), односно да се стекнат со заложно право од прв ред.

Заложните доверители и должникот-заложникот должник изречно изјавуваат дека се согласни, доколку по барање на било кој заложен доверител дојде до реализација на заснованото заложно право со конкретниот нотарски акт заради наплата на побарувањата на заложните доверители кои се обезбедени со него, наплатените износи во каква било постапка за реализација на ова право да се распределат во сооднос согласно со кредитирањето. На пример, доколку станува збор за две банки, во тој случај 50% во корист на едната банка - заложникот доверител и 50% во корист на другиот заложен доверител. Заложните доверители и должникот-заложникот должник изречно изјавуваат дека се согласни ваквиот начин на *pari passu* и *pro rata*, односно соодносот 50%:50% при наплатата да биде прибележан во Катастарот на недвижностите што го води Агенцијата за катастар на недвижности, односно во делот за товари на конкретниот/ните имотен/ни лист/ови, односно во Заложниот регистар за подвижни предмети и побарувања и права, ЦДХВ за хартии од вредност, а секако, согласно со предвиденото во договорот за кредит (ваквиот сооднос на обезбедување и наплата треба да биде предвиден во договорот за кредит).

Clausula intabulandi

Оваа клаузула предвидува заложниот должник изречно да се согласува заради обезбедување на побарувањето на заложниот доверител што произлегува од договорот за кредит што се обезбедува, заедно со сите споредни побарувања и камата, заложниот доверител да може, непосредно, врз основа на нотарскиот акт, да бара да се заснова и да се изврши безусловно запишување на нивното заложно право-хипотека (или соодветно залог на подвижни предмети и права) од прв ред врз правото на недвижностите/подвижните предмети, во Катастарот на недвижностите, односно во Заложниот регистар за подвижните предмети и побарувања и права, односно ЦДХВ за хартиите од вредност, и тоа со истовремено запишување на извршливоста на побарувањето, како и тоа дека востановеното заложно право има дејство и спрема секое трето лице кое евентуално ќе се стекне со право на сопственост врз заложените недвижности/подвижни предмети итн.

Нотарот потврдува дека актот има сила на извршна исправа и претставува основ за упис на хипотека.

Вредност на заложен предмети

Заложните доверители и должникот - заложниот должник ја определуваат спогодбено вредноста на заложените имоти на одреден износ, а тоа определување е во согласност со процената изготвена од проценителите на банката.

Достава на писмена

Потребно е да се предвиди што се смета за уредна достава, особено што промените на седиште/живеалиште/престојувалиште, пријавени и непријавени, може да послужат како средство за избегнување на прием на писмена во постапка за извршување од страна на должниците/заложните должници. Немањето на уредна достава претставува пречка за спроведување на извршувањето и на други евентуални постапки. Договорните страни се согласни во нотарскиот акт доставувањето на сите писмена во врска со нотарскиот акт да се смета за полноважно доколку биде извршено по пошта, со препорачана пратка, најчесто на адресите на седиштето/живеалиштето.

Клаузула на извршност

Клаузулата за извршност е најбитната клаузула што треба да се предвиди во нотарските акти за засновање на обезбедувањето. Таа и' дава право на банката да може по достасаност на побарувањата согласно со обезбедениот договор за кредит да може да спроведе извршување врз заложените имоти заради наплата на своето побарување

согласно со договорот за кредит. Имено, заложниот доверител и должникот-заложниот должник со потпишувањето на нотарскиот акт изречно изјавуваат дека се согласуваат заложниот доверител непосредно, врз основа на актот, да може да бара присилно извршување заради наплата на обезбеденото парично побарување со тој акт, и тоа врз оптоварените недвижности/подвижни предмети/ права/парични побарувања итн., а заради наплата на обезбеденото побарување, доколку тоа не биде исплатено или останало делумно неисплатено на денот на пристигнувањето на обврската, согласно со договорот за кредит и доколку не се почитува која било од одредбите од тој договор, заложниот доверител да може да бара реализација, односно извршување-продажба на заложенит имот според законската регулатива. Во делот на законската регулатива може да се наведат важечките закони врз основа на чии одредби може да се спроведе реализација, односно извршување, како што се Законот за договорен залог, Законот за извршување и други важечки прописи, преку еден од комерцијалните начини за продажба и преку овластен субјект кој ќе го спроведе извршувањето на залогот, избрани од страна на заложниот доверител, при што предмет на извршување ќе биде фактичката состојба на заложените недвижности на денот на реализацијата со сите нејзини припадоци, прирастоци, доградби, надградби, адаптации и сл., односно да се применува начелото на акцесорност и екстензивност при реализацијата и сите други права кои се предмет на овој нотарски акт. Со вметнување на тоа дека реализацијата, односно извршувањето, може да се спроведе врз основа и на сите важечки закони, се надминува проблемот на постоење на нови закони, на пример, во моментот на извршување, а кои не постоеле во моментот на засновање на заложното право, па со тоа и неможноста да бидат применети. Ова во одредени моменти беше причина да се создаваат извесни проблеми во праксата, но тие се надминати.

Следнава формулација овозможува поголема слобода на банките при наплатата на своите побарувања: заложниот должник изречно изјавува дека е согласен, покрај постапката за извршување на предметот на залогот, истовремено да се поведе и постапка за извршување и врз целокупниот негов имот(парични средства од неговите сметки, подвижен и недвижен имот, права, побарувања и др.). Оваа одредба треба да биде предвидена во договорот за кредит. Истото право го дава и меницата во форма на нотарски акт.

Во контекст на извршната клаузула, се предвидува дека заложниот должник изречно изјавува дека е согласен, непосредно, врз основа на нотарскиот акт, заложниот доверител да има право во случај на непочитување на обврските од договорот за кредит и нотарскиот акт од страна на должникот, да ја продаде недвижноста и правата врз кои е заснована хипотеката со сите припадоци и прирастоци, и сите постоечки или дополнително изградени површини, со или без градежна документација, во согласност со

одредбите од Законот за договорен залог, Законот за извршување и други законски прописи.

Заложниот должник изречно изјавува дека е согласен заложниот доверител, во случај на реализација на хипотеката, без никакво ограничување самиот да го избере начинот на реализацијата/извршувањето, во согласност со одредбите од нотарскиот акт и одредбите од Законот за договорен залог, Законот за извршување и други законски прописи (што веќе поинаку беше кажано погоре, но со истата цел).

Заложниот доверител и должникот - заложниот должник изречно изјавуваат дека нотарскиот акт има својство на извршна исправа, и дека е извршлив по доспевањето на обврските на должникот согласно со договорот за кредит.

Предавање во владение, разгледување и друго

Заложниот должник изречно изјавува дека е согласен во кое било време, заради реализација/извршување на хипотеката, да може непосредно, врз основа на нотарскиот акт, да се спроведе присилно извршување заради иселување и одземање на владението врз предметните недвижности, а на барање на заложниот доверител или купувачот на заложните недвижности.

Истовремено, заложниот должник изречно се согласува, доколку по истекот на рокот на пристигнувањето не ја исполни својата обврска, а реализацијата/извршувањето на хипотеката сèуште не е започната, да се грижи за заштита на недвижноста врз која е заснована хипотеката од намалување на нејзината вредност, а доколку тоа не го прави, изречно се согласува непосредно, врз основа на нотарскиот акт, заложената недвижност да премине во владение на заложниот доверител, доколку заложниот доверител тоа го бара.

Во текот на траењето на договорот за кредит и нотарскиот акт, доколку дојде до постапка за реализација на хипотеката (извршување), заложниот должник се обврзува да ги презема сите дејствија за да овозможи разгледување на заложената недвижност на претставници од банката и тоа во секој момент, а со цел за нејзина продажба. Во спротивно му одговара на заложниот доверител за штетата која тој ќе ја претрпи ако не се продаде заложената недвижност, и изречно изјавува дека е согласен заложниот доверител непосредно, врз основа на нотарскиот акт, да може да бара да се определи присилно извршување заради преземање на дејствија на разгледување на заложената недвижност од страна на заинтересирани лица заради купување, и други потребни дејствија заради продажба на заложената недвижност.

Со нотарскиот акт треба да се предвиди, заложниот должник да изјави дека е согласен непосредно, врз основа на нотарскиот акт, заложниот доверител да има право во

случај на доцнење со исполнувањето на обврските од страна на должникот, да може да преземе заштитни мерки во однос на хипотеката со цел да се зачува, одржи или зголеми продажната вредност на хипотеката, со тоа што заложниот доверител, врз основа на вложените средства за таа цел, не се стекнува со сосопственост врз заснованата хипотека.

Битно е заложниот должник изречно да изјави дека е согласен непосредно, врз основа на нотарскиот акт, заложниот доверител да има право во случај на неисполнување на било која од обврските од договорот за кредит од страна на должникот, со цел да се зачува, да ја одржи или продаде недвижноста која е предмет на хипотеката, да може да ја земе во владение недвижноста која е предмет на хипотеката, и во таа смисла да може да побара присилно извршување непосредно, врз основа на нотарскиот акт, за празнење на недвижноста и нејзино предавање во владение на заложниот доверител.

Осигурување и винкулација

Заложниот должник се согласува заложените недвижности да ги осигура кај осигурително друштво до конечното намиравање на исплатата на обврските спрема заложниот доверител кои произлегуваат од договорот за кредит и сите права од полисата за осигурување да ги винкулира во корист на заложниот доверител за цело времетраење на договорот за кредит. Доколку објектот е во градба, се осигурува и винкулира за целото времетраење на градбата на заложените имот сè до моментот на запишување на имотот во имотниот лист. По запишувањето на заложените имот во имотниот лист, заложниот должник е должен да го осигура заложените имот од сите ризици и полисите за осигурување да ги винкулира во корист на заложните доверители сè до целосна отплата на кредитот. Доколку има повеќе доверители и *pari passu* принцип, во тој случај се запазува соодносот предвиден во договорот за кредит. Осигурувањето се однесува и на подвижните предмети, соодветно.

Согласност од заложен доверител за располагање со предметот на обезбедувањето

Со нотарскиот акт заложниот должник треба да се согласи без посебно одобрение на заложниот доверител да не презема никакви правни и физички дејствија од кои би произлегле промени во смисла на намалување на пазарната вредност на заложените недвижности, или на друг начин да ја влошува нивната состојба, и се обврзува да им дозволи на заложните доверители или лице овластено од нив, во кое било време да вршат надгледување на состојбата во која се наоѓаат недвижностите.

Заложниот должник со овој акт се обврзува до целосното исполнување на неговите обврски кон заложниот доверител произлезени од договорот за кредит што се обезбедува, да не го отуѓува, издава под закуп, заложува или на каков било правен и фактички начин располага со имотот кој е предмет на хипотека без согласност на заложниот доверител,

ниту, пак, да го внесува како основен влог во трговско друштво или друго правно лице заложениот недвижен имот без согласност на заложниот доверител. Истото важи и за подвижните предмети.

Исто така, заложниот должник треба изречно да се согласи дека доколку презема правни или фактички дејствија без посебно писмено одобрение-согласност на заложниот доверител и врз основа на тие дејствија дојде до промени на заложените недвижности во смисла на намалување на нивната пазарна вредност, побарувањето на заложниот доверител што се обезбедува со актот да се смета за пристигнато, и заложниот доверител да може непосредно, врз основа на актот, да бара присилно извршување врз заложената недвижност (подвижни предмети) и пред рокот на пристигнувањето на побарувањетосогласно со договорот за кредит, а зарадинаплата на целокупното негово побарување кое е предмет на обезбедување, заедно со каматата и другите трошоци, како и да има право да ги користи и другите права утврдени со закон, непосредно, врз основа на нотарскиот акт.

Различните видови согласности за располагање со обезбедувањето кои банката ги издава на барање на клиентот се опфатени во точка 5 од оваа глава.

Промени за време на градба

Доколку во текот на градбата заложниот должник изврши промени на градбата, се обврзува претходно да побара согласност од заложниот доверител и веднаш да му ја достави на заложниот доверител дополнителната градежно-техничката документација, врз основа на која (доколку банката се согласи) ќе му биде одобрена во смисла на одобрение за градба и заверен проект и др. Понатаму, за дополнителните изградени делови, заложниот должник се обврзува веднаш по изградбата на објектот да изврши укнижување на новиот објект во катастарот на недвижности и да пристапи кон склучување на анекс на нотарскиот акт, кој ќе ги интегрира измените, а со цел заштита на правата на банката – заложениот доверител. Доколку не пристапи кон склучување на анекс кон нотарскиот акт, во тој случај, со првичниот нотарски акт за хипотека треба да се предвиди дека заложниот должник неотповикливо го овластува заложниот доверител во негово име и за негова сметка да изврши укнижување (конечно запишување) на објектот со измените изградени со дополнителните одобренија за градба, како и неотповикливо да го овласти заложниот доверител во негово име, а за сметка на заложниот доверител да склучи анекс кон нотарскиот акт за хипотека и да се стекне со заложно право од прв ред врз изменетиот објект/дополнително дограден и сл., со ставање на приклучка за ваквиот товар во имотниот лист во катастарот на недвижности.

Во случај објектот да не е сèуште изграден или укнижен, или е изграден а не е укнижен, заложниот должник изречно е согласен и се обврзува да му дозволи на

зложниот доверител да се стекне со право и овластување да ја заврши градбата на зложениот објект на товар на зложниот должник и да е овластен врз основа на нотарскиот акт да води постапка во име и на товар на зложниот должник, за издавање на конечни документи потребни по изградбата на идниот објект (употребна дозвола, проект за изведба и технички прием), како и за издавање на одобренија за изведба и друга документација за новиот објект, како и за евентуални делови од објектот кои во меѓувреме зложниот должник ги изградил, а не се предвидени, а сето тоа доколку зложниот должник не е во можност тоа да го направи или избегнува да го направи со цел да го осуети правото на хипотека и реализација на хипотеката на зложниот доверител - банката.

Воедно, зложниот должник, сè додека трае хипотеката во корист на зложниот доверител врз предметниот објект, односно иден објект и земјиштето, треба изречно да се обврзе да не го пренесува ниту на друг начин да располага со правото на градење на градежното земјиште.

Правен и материјален недостаток – отстранување или замена на обезбедувањето

Доколку се покаже дека предметот на хипотеката има некој правен или материјален недостаток, па не претставува доволно обезбедување за наплата на побарувањето на зложниот доверител, зложниот должник, на барање на зложниот доверител, е должен, во разумен рок, односно во рок што ќе му го определи зложниот доверител-банката, да го ослободи предметот на хипотеката од соодветниот недостаток, а во спротивно има обврска во рокот што ќе му го определи зложниот доверител да допушти запишување на право на хипотека врз друга соодветна недвижност или предмет кој нема правен или материјален недостаток, а кој банката ќе го прифати како замена на првичното обезбедување кое се покажало за манливо. Зложниот должник изречно треба да изјави дека е согласен, доколку недостатокот не биде отстранет или предметот на хипотеката не биде заменет со друг предмет без недостаток, прифатлив за зложниот доверител, зложниот доверител да може непосредно, врз основа на нотарскиот акт, да бара од надлежен извршител или друг надлежен органсогласно со закон - кој го спроведува извршувањето, да му наложи на зложниот должник отстранување на недостатокот или заменување на предметот на хипотеката со друг предмет без недостатоци, прифатлив за банката – зложен доверител.

Престанок на нотарскиот акт

Со денот на намирувањето на обврските од страна на должникот, престанува да важи договорот за залог срочен во форма на нотарски акт врз правото и недвижностите/подвижните предмети/права/побарувања и др., со својство на извршна

исправа и правата и обврските на договорните страни кои произлегуваат од него, а заложниот доверител се обврзува да спроведе постапка за бришење на заложното право од јавните книги и регистри со давање на изјава за бришење на заложното правосогласно со Законот за договорен залог.

Записник за опис и попис на подвижни предмети/побарувања и сл.

Во случај предмет на залог да се подвижни предмети, побарувања или сл., задолжително треба да се направи и записник за опис и попис на тие предмети, кој претставува составен дел на нотарскиот акт.

Објава во „Службен весник на РМ“

Заснованото заложно право, по неговиот упис во јавните книги и регистри, во случај кога станува збор за должник-заложен должник, се објавува во „Службен весник на РМ“ согласно со Законот за договорен залог и тоа во рок од 15 дена од засновањето. Ова веќе беше претходно објаснето во оваа глава.

Уписот на нотарскиот акт во јавните книги и регистри, како и објавата во „Службен весник на РМ“ ги врши нотарот, со соодветно овластување во самиот нотарски акт од страна на договорните страни.

Клаузули кај залог на залихи

Во нотарските акти со кои се заснова заложно право над залихи на стока, согласно со Законот за договорен залог, се става клаузула која го обврзува клиентот, во случај заложените предмети (залихи) да имаат некој правен или материјален недостаток (скриен недостаток) или доколку заложниот должник презема или пропушта дејствија поради што се доведува во опасност или очигледно се намалува вредноста на предметот на залогот, на барање на заложниот доверител-банката, веднаш и без одлагање, по кој било основ, на своја сметка, да заснова регистриран залог во полза на банката врз некој друг предмет со иста или поголема вредност. Ваква клаузула веќе беше објаснета погоре. Она што е специфично кај залихата е тоа што заложниот должник, во случај на користење на залихата и потреба од нејзино дополнување (од причина што во секое време треба да ја има на располагање залихата што е предмет на залог), потребно е залихата да биде од ист род, вид, квалитет и квантитет.

Клаузули кај меница во форма на нотарски акт

При уредување на правата и односите по меница со изјава во форма на нотарски акт, ваквиот однос има свои специфики кои произлегуваат од природата на меницата согласно со Законот за меница⁶⁴.

Клаузула на извршност во нотарски акт за меница

При обезбедување на побарувањата со меница во форма на нотарски акт, важно е да се уредат следните односи преку соодветни клаузули во нотарскиот акт:

Во случај ако трасантот-акцептант (кредитокорисникот и лицата што ја гарантираат меницата, авалисти) не му го исплати на ремитентот (имателот на меницата), износот назначен во мениците, заедно со трошоци и камати, а по доспеаност на побарувањата кои произлегуваат од договорот за кредит, тој неотповикливо, безусловно изречно изјавува дека е согласен и без протест, ремитентот, врз основа на изјавата во форма на нотарски акт и мениците, заради наплата на износот од мениците или нивен неплатен дел, како и законската казнена камата и трошоците, непосредно да може⁶⁵ да бара да се спроведе присилно извршување пред надлежниот извршен орган, врз целокупниот имот, недвижен и подвижен, права, средства на сметки во која било банка, хартии од вредност и др., сопственост на трасантот-акцептант на начин и со средствасогласно со Законот за извршување и други важечки прописи.

Трасантот-акцептант изречно се согласува по пристигнувањето на побарувањето по основ на издадените меници, доколку тие не бидат платени на ремитентот-имателот на мениците, тој, врз основа на овој нотарски акт, да може да бара извршност на оваа изјава во форма на нотарски акт, односно да бара извршување без протест на меницата.

Трасантот-акцептант изречно се согласува со поднесување на горенаведените меници на плаќање непосредно од страна на имателот на мениците, и го овластува носителот на платниот промет-банката каде што се поднесени мениците на плаќање, да изврши исплата, односно на лицето овластено од неа, до висината на расположливите парични средства на трасантот-акцептантот и неотповикливо го овластува носителот на платниот промет-банката каде што се поднесени мениците на плаќање преку регистарот на иматели на сметки, да ги извести сите банки дека не смеат да вршат плаќања до потполна исплата на износот на мениците, освен налозите со кои се врши пренос на средствата по основ на плаќање по мениците.

⁶⁴Закон за меница, „Службен весник на РМ“, бр. 3/2002, 67/2010.

⁶⁵Член 81 став 2 од Законот за меница, „Службен весник на РМ“, бр. 3/2002, 67/2010.

Пополнување на меници

Во случај да е издадена и потпишана бланко меница, со потпишување на изјавата во форма на нотарски акт, трасантот-акцептантот, изречно изјавува дека е согласен и неотповикливо го овластува ремитентот-имателот на меничните бланкети, без дополнително писмено овластување да ги пополни сите останати непополнети битни и составни елементи, непополнетите клаузули и места во мениците, а особено износот, датумот и местото на издавање, времето на пристигнување и сè друго потребно за наплата на мениците, заради исполнување на обврската по мениците и да ги употреби како средство за плаќање и обезбедување согласно со одредбите од Законот за меница.

Достасаност на побарување

Трасантот-акцептант е согласен пристигнатоста на побарувањата обезбедени со овој нотарски акт, да се утврдува само со еднострано писмено барање од ремитентот. Истовремено, трасантот-акцептант се согласува нотарот да го прифати датумот на пристигнатост утврден од страна на имателот на меницата во барањето за ставање потврда на извршност на изводот на нотарскиот акт.

Преносливост на меници

Трасантот-акцептант изречно е согласен во случај на понатамошно пренесување на мениците, нотарскиот акт да ја дели судбината на мениците, односно да се пренесува на секој нов имател на мениците по овластување и со потврда за предавање на мениците, исклучиво само од ремитентот и имателот на мениците.

Враќање на меници

Во случај на законско враќање на мениците кај нивниот издавач, се смета дека се исполнети обврските на трасантот-акцептантот спрема имателот на мениците.

Достава на писмена

Се применува истата клаузула како што е наведено претходно.

2.4.2. Специфики во договорите со физичките лица

За разлика од договорите кај правните лица, кај договорното уредување на односите со физичките лица во делот на кредитирањето се забележува напредок. Имено, оваа материја е многу порегулирана. Покрај регулативата на НБРМ, заради разни потреби, донесени се и се донесуваат различни закони специфицирани по сегменти, какви

што се: Законот за заштита на потрошувачи кај станбените кредити, Законот за субвенционирани кредити, Законот за заштита на потрошувачи итн. Во текстот подолу се дава осврт на договорните односи на банките со физичките лица и во тој контекст е видна промената за разлика од делот со правните лица.

Во поглед на обезбедувањето, се применуваат горенаведените клаузули во нотарските акти со спецификите и природата на физичките лица. Од аспект на договорите, мора да се истакне дека станува збор за поедноставни кредитни односи во споредба со оние кај правните лица, кои се специфицирани по вид на производ на банката, како на пример, договори за станбени кредити, договори за автомобилски кредити, договори за потрошувачки кредити итн.

Но, еве ја и актуелноста на проблематиката (Бишев и Ангелкоска, 2012): пазарот на станови во секоја земја претставува еден од клучните пазари. Тој се дели на примарен пазар на станови кој ги опфаќа становите во изградба кај кои се реализира првата купопродажба на станови, и секундарен пазар на станови којшто претставува пазар на купопродажба на изградени станови по првото купување. Мотивот за купување на стан може да биде за сопствено домување – живеење, но и инвестирање во недвижности.

Имајќи ја предвид високата вредност на станот во однос на годишните приходи на домаќинствата, купувањето на стан, без оглед на тоа дали е за сопствено користење - домување или како инвестиција, во најголем дел се прави преку земање на станбен кредит од страна на домаќинствата. Со тоа, станбените кредити се најважниот извор на позајмување и доминираат во личниот биланс на населението. Така, големината, опфатноста, договорните карактеристики на станбеното кредитирање имаат значајни импликации за перформансите на секоја национална економија, а исто така и за благосостојбата на домаќинствата и општеството.

Станбеното кредитирање во Република Македонија сèуште е на ниско ниво споредено со нивото на станбено кредитирање во високоразвиените земји. На крајот од 2011 година, станбените кредити изнесуваа 316 милиони евра или само 4,6% од бруто-домашниот производ (БДП) на земјата. Во зрелите економии на ЕУ, овој процент во просек изнесува 25% (Белгија 25%, Данска 69%, Германија 53%, Италија 8%, Норвешка 42%, В. Британија 57% и сл.). Во Бугарија, како земја-членка на ЕУ, со приближно ниво на економска развиеност како Македонија, учеството на станбените кредити во БДП изнесува 12%.

Речиси целокупниот износ на станбени кредити во Македонија се однесува на купопродажба на станови со залог - хипотека на изградени станови запишани во имотен лист во катастарот на недвижности. Одобрувањето на станбени кредити со залог на самиот стан што се гради, започна на почетокот од 2011 година. Имајќи ја предвид структурата и староста на постоечките станови, од една страна, и динамиката на градење

на нови станови, од друга страна, може да се очекува дека станбените кредити со залог - хипотека на стан во градба сè повеќе ќе добиваат на значење.

Според, статистичките податоци од последниот попис (2002), во Република Македонија има вкупно 698.143 станови, од кои 163.745 или 23,4% се во Скопје. Истовремено, во последните три години, просечно годишно се градат по околу 5.000 станови, а во просек, за ист број на станови се издаваат одобренја за градење на станови во индивидуална или деловна режија. Од презентираниите податоци произлегува дека во просек, годишно стокот на станови се зголемува за 10%, или доколку градбата на станови продолжи со непроменето темпо, за период од десет години бројот на станови ќе се удвои.

Условите на кредитирање кај станбените кредити во многу зависат од ефикасноста во постапките за извршување во случај на присилна наплата на побарувањата по основ на станбените кредити. И покрај тоа што нивото на ненаплатливост кај станбените кредити е многу ниско (1 до 1,5% од вкупните станбени кредити), со оглед на долгиот рок на кредитите (до 30 години), ефикасноста на постапките за извршување е исклучително важна за станбеното кредитирање, што е опфатено во глава 3 за двата вида на обезбедување: обезбедување на изградени објекти со имотен лист и објекти во градба со лист за предбележување.

Договори за станбен кредит

Станбениот кредит и соодветно договорот за него, историски гледано, еволутивно се развиваше и претрпе соодветни модификации. Тоа зависеше од два сегмента: од законската рамка и од потребите на клиентот. Трите најкарактеристични видови на станбено кредитирање и нивните договори се: договорите за станбен кредит за купување на веќе изградени станови (станови запишани во имотен лист во катастарот на недвижности), договорите за станбен кредит за купување на станови во градба (станови предбележани во лист за предбележување во катастарот на недвижности, кои се во фаза на градба) и договорите за субвенционирани станбени кредити за купување на станови во градба и новоизградени станови⁶⁶.

Договори за станбен кредит за купување на веќе изградени станови

При станбеното кредитирање, купувачите на становите, односно кредитокорисниците, задолжително учествуваат со сопствени средства при купување на предметната недвижност. Вообичаено, сопственото учество во продажната цена на купувачите изнесува 33% од продажната цена. Овој процент може да варира во ранг од 10 до 50%

⁶⁶Член 6 став 1 од Законот за субвенционирање на станбен кредит, „Службен весник на РМ“ 158/2011.

сопствено учество во зависност од вредноста на недвижноста во предметната купопродажба, подрачјето во кое се наоѓа недвижноста, како и во зависност од двете претходно наброени и бројот на недвижности - предмет на заложно право – обезбедување при станбеното кредитирање. На пример, доколку сопственото учество на купувачот изнесува 25% од вредноста на недвижноста, останатите 75% се предмет на станбено кредитирање, со тоа што вредноста на недвижноста во однос на одобриениот кредит треба да изнесува минимум 133% за Скопје, додека за поголемите градови учеството треба да изнесува минимум 30%, станбеното кредитирање 70%, а вредноста на недвижноста во однос на одобриениот кредит 143%. Пракса на банките е да гарантираат фиксна каматна стапка за период до три години, а рок на отплата и до 30 години. Спецификите на кредитирањето кај станбените кредити се интегрираат во договорите за кредит со соодветни одредби.

Побарувањата на банките по основ на ваквите видови на договори за кредит за купување на веќе изградени станови се обезбедуваат со засновање на заложно право – хипотека врз недвижноста - предмет на продажба и кредитирање, со спецификите на хипотеката наведени во оваа точка и во точката 2 од оваа глава. По воспоставување на заложното право, банките вршат исплата на одобриениот станбен кредит во смисла на доисплата на предвидената продажна цена. Со тоа се врши затворање на целата финансиска конструкција на продажбата и станбеното кредитирање. При воспоставување на заложното право се интегрираат горенаведените клаузули кои се однесуваат на објекти со имотен лист, односно на објекти во градба со лист за предбележување.

Договори за станбен кредит за купување на станови во градба

Еден од поновите производи во сферата на банкарското финансирање се станбени кредити со намена за финансирање на купување на стан во градба. Становите во изградба се тренд во современите условите и развојот на градежништвото, како и резултат на потребите на младите брачни двојки и други структури на населението. Во вакви случаи, предмет на обезбедување на побарувањата е станот - предмет на продажба кој е во градба. Но, можно е и засновање на заложно право на веќе изградени станови, на пример, како дополнително обезбедување. Како што е веќе наведено во точка 2 од оваа глава, минималното учество на купувачите во продажната цена изнесува 25%, додека остатокот од 75% е предмет на станбено финансирање од страна на банките. Кај овој вид на договори, карактеристичен е начинот на исплата на средствата. Средства се исплаќаат во фази на сметка на инвеститорот, во зависност од напредокот на градбата, за што секогаш се доставуваат соодветни докази проследени со контроли од експерти во

областа⁶⁷. На пример, во случај на изградба на 25% од градбата, се исплаќаат 25% од одобрените износ на кредитот; во случај на прогрес во изградбата до 30%, се исплаќаат дополнителни 5% од износот на кредитот. Понатаму, како што се зголемува процентот на изградба за 10% (40%, 50% па сè до 90%), се исплаќаат дополнителни 10%. Кредитот е целосно исплатен по добивањето на одобрението за употреба⁶⁸ и уписот на изградената недвижност во јавната книга. Ваквите специфики се изразуваат во посебни одредби и во договорите за станбени кредити.

Делот на обезбедувањето и спецификата на листовите за предбележување, веќе е објаснет во точка 2 оваа глава.

Договорите за станбен кредит ги содржат сите битни одредби како и погоре опишаните, се разбира, соодветно применливи на станбеното кредитирање и физичките лица, содржат општи услови под кои се одобрува кредитот, каматна стапка и трошоци, односно износ, рок, камата (договорната камата и законската казнена), месечни анuitети согласно со амортизацискиот план, односно преглед на парични текови, годишна стапка на вкупните трошоци. Ваквите договори содржат одредби за обезбедувањето и наплата на побарувањата, вредност на предметот на залог, документација, осигурување и винкулација, трошоци, провизии, откажување и раскинување на договорот за кредит, услови и постапка за раскинување и наплата на побарувањата, согласност за давање податоци, користење на кредитот. Голем дел од овие одредби се диктирани од законската регулатива (како што се Законот за заштита на потрошувачи при одобрување на станбени кредити, Законот за заштита на потрошувачи, Законот за субвенционирани кредити и др.), што не е случај со договорите кај правните лица.

Субвенционирани кредити

Законот за субвенционирање на станбени кредити⁶⁹ направи голем чекор напред во станбеното кредитирање на граѓаните. Донесувањето на овој закон навистина претставува и еволутивен и револуционерен чекор напред во областа на станбените кредити на станови во градба или новоизградени станови, кои можат да се купат од инвеститорот, односно од изведувачите. Банките и државата заеднички направија голем чекор напред во станбеното кредитирање. Физичките лица можат да добијат финансиски средства од РМ за дел од учеството (најмногу 25% од субвенционираната вредност на кредитот, односно не повеќе од 6.250 евра во денарска противвредност) или за половина

⁶⁷Член 33-37 од Законот за градење, „Службен весник на РМ“, 130/2009, 124/2010, 18/2011, 36/2011, 54/2011, 13/2012, 39/2012.

⁶⁸Член 87-97 од Законот за градење, „Службен весник на РМ“, 130/2009, 124/2010, 18/2011, 36/2011, 54/2011, 13/2012, 39/2012.

⁶⁹Законот за субвенционирање на станбен кредит, „Службен весник на РМ“, бр. 158/11, 24/2013.

од месечниот ануитетот во првите 5 години од отплатата на кредитот. Средствата за делот од учеството се повратни и се враќаат без камата на 5 еднакви годишни рати, по истекот на 20 години од денот на одобрувањето на кредитот. За разлика од нив, средствата со кои се субвенционира ануитетот се неповратни, освен во случај на присилна наплата и предвремена доброволна отплата на субвенционираниот станбен кредит. Средствата за субвенционирање на станбените кредити се обезбедуваат во Буџетот на РМ преку Министерството за финансии. Физичките лица може да користат субвенционирани станбени кредити доколку исполнуваат одредени условисогласно со законот, за износи кои не надминуваат 50.000 евра во денарска противвредност по средниот курс на НБРМ на денот на одобрувањето на кредитот, со рок на отплата не пократок од 20 години. Каматната стапка на кредитот може да изнесува најмногу до 4,99% годишно во првите три години. Во следните две години може да се зголеми најмногу за 10%, а потоа во текот на целото времетраење на отплата на кредитот не смее да надмине шестмесечен ЕУРИБОР плус 4,5 процентни поени на годишно ниво.

Во делот на обезбедувањето на побарувањата по основ на станбените кредити, вообичаено се воспоставува заложно право – хипотека врз станот - предмет на продажба, но има случаи каде може да се понуди друго обезбедување прифатливо за банките, на пример, веќе изградени станови запишани во имотен лист во сопственост на трети лица. При финансирањето кај субвенционираниите кредити се применуваат истите критериуми кои важат за станбеното кредитирање, опишани претходно.

Договори за потрошувачки кредити

Со Законот за заштита на потрошувачите, при договориза потрошувачки кредити⁷⁰ се уредува заштитата на потрошувачите при склучување и реализација на договори за потрошувачки кредит. Истиот закон дефинира што е потрошувач, кредитор, договор за потрошувачки кредит, дозволено пречекорување, кредитен посредник, вкупни трошоци на кредитот, вкупен износ што го плаќа потрошувачот, годишна стапка на вкупни трошоци, каматна стапка, фиксна каматна стапка, вкупен износ на кредит, траен медиум, поврзан договор за кредит и др.

Исклучоци од овој закон, односно законот не се применува на:

1. договори за кредит кои се обезбедени со хипотека на недвижен имот или други права на недвижен имот ;
2. договори за кредит чија цел е стекнување или одржување на правото на сопственост на земјиште или на зграда, изградена или во изградба;

⁷⁰Законот за заштита на потрошувачите при договори за потрошувачки кредити, „Службен весник на РМ“, бр.51/2011 од 13.04.2011 година, влезен во примена од 01.10.2011.

3. договори за кредит на износи помали од 200 и повисоки од 75.000 евра во денарска противвредност; како и други видови договори, прецизирани во законот, кои не се предмет на интерес во оваа дисертација.

Понатаму, законот го предвидува рекламирањето и понудата и кои стандардни информации треба да бидат вклучени во рекламирањето. Вклучува преддоговорни информации кои се однесуваат за периодот пред потрошувачот да се обврзе со понуда или со договор за потрошувачки кредит, кредиторот или кредитниот посредник се должни во писмена форма или преку друг траен медиум, врз основа на понудените кредитни услови, на потрошувачот да му дадат информации на посебен формулар, потребни за споредба на различните понуди, со цел донесување на одлука за склучување на договорот за кредит. Информациите се однесуваат, меѓу другото, на видот на кредитот, износот, условите, времетраењето, каматната стапка, стоката која е предмет на купување, годишната стапка на вкупните трошоци и вкупниот износ што го плаќа потрошувачот, износот на поединечната рата, каматната стапка применлива во случај на задоцнети плаќања, предупредување за последиците од неплаќање на ратите, гаранции за кредитот, доколку е применливо, постоењето или отсуството на правото на откажување од договорот, правото на предвременно плаќање на кредитот (надоместот не смее да надмине 1%, односно 0,5% од предвреме отплатениот дел) и правото на кредиторот за надоместок и начинот на пресметување на надоместокот, правото на потрошувачот веднаш и бесплатно да биде информиран за резултатот од анализата на неговата кредитоспособност добиен врз основа на податоците од базата на податоци, правото на потрошувачот да добие на барање и бесплатно, копија од нацрт-договорот за потрошувачки кредит. Исто така, предвидени се и преддоговорни информации за специфични договори за кредит, како и исклучоци за давање ваква информација.

Предвидена е обврска за процена на кредитната способност на потрошувачот од страна на кредиторот пред склучување на договорот за потрошувачки кредит од релевантните бази на податоци, објаснети во точка 3 од оваа глава.

Законот ги предвидува информациите кои мора да ги содржат договорите за кредит. Тука спаѓаат: видот на кредитот, лични податоци на клиентот, рок, износ, каматна стапка, годишна стапка на вкупни трошоци и вкупен износ, рата, право на клиентот на бесплатен извештај и амортизациски план, договорна и казнена камата, трошоци, право на откажување на кредитот, право на предвременно враќање на кредитот, одредби за ништовност и поништување.

Посебно се предвидени кредитните посредници, регистарот на кредитори и регистарот на кредитни посредници.

Предвидени се прекршочни санкции за банките, односно кредиторите, со обврска за дозволи, извештајност, спроведување на надзор на работењето.

Предвидена е обврска за одредби за вонсудско решавање на спорови.

Од горенаведеното може да се заклучи дека станува збор за многу систематизирана материја, решена во големи подробности во законот.

Во овој закон се предвидени низа новини и имплементирање на дополнителни активности, процедури и документи во работењето со потрошувачките кредити за банките, а поважните се издвоени во Табела 2.1.

Табела 2.1. – Поважни новини и имплементирање на дополнителни активности, процедури и документи во банките во работењето со потрошувачките кредити

Елементи на договори за потрошувачки кредити	Автомобилски	Кредитни картички	Потрошувачки, необезбедени	Трговци, потрошувачки	Дозволено пречекорување
1) Вид на кредитот;	Член 20	Член 1	Член 19		Член 1
2) Име и презиме и адреса на потрошувачот, односно назив и седиште на кредиторот, и доколку е применливо на кредитниот посредник;	Диспозитив на договорот	Диспозитив на договорот	Диспозитив на договорот	Диспозитив на договорот	Диспозитив на договорот
3) Траењето на договорот за кредит;	Член 21	Член 3 став 2	Член 19	Член 20	Член 1
4) Вкупниот износ на кредитот и условите за негово искористување;	Член 21	Член 2	Член 2, 19 и 23	Член 19 и 20	Член 1, 2 и 3
5) Вредноста на одредената стока или услуга и, во случај на кредитна форма на одложено плаќање за одредени стоки или услуги или поврза на договорот за кредит;	Неприменливо	Член 2	Неприменливо	Член 19 ст.2	Неприменливо
6) Каматната стапка, условите со кои е уредена примената на каматната стапка и доколку е применливо секој индекс или референтна стапка на почетната каматна стапка. Доколку во различни периоди се применуваат различни каматни стапки, се наведуваат информации за сите применливи стапки;	Член 4 ст.2 в.в. член 23 ст.3	Член 2, член 5 ст.1, член 6 ст.4, член 4 ст.1 и член 5 ст.4	Член 4 ст.2 в.в. член 23 ст.3	Член 4	Член 2 и 3
7) Годишната стапка на вкупни трошоци и вкупниот износ што го плаќа потрошувачот, пресметани во времето на склучување на договорот за кредит, при	Член 6	Моментално неприменливо меѓутоа со можност НБРМ да изработи методологија за пресметка	Член 6	Член 21 и 22 (ако е во согласност со методологијата на НБРМ)	Моментално неприменливо меѓутоа со можност НБРМ да изработи методологија за пресметка на СВТ

што се наведуваат сите претпоставки кои се користат при пресметката на стапката;		на стапка на вкупни трошоци			
8) Износот на поединечната рата, бројот на ратите и доколку е применливо редоследот на пристигнување на ратите;	Член 2, 21	Неприменливо Во Член 9 став 1 е опишано како се определува износот на ратата)	Член 20	Член 20	Неприменливо
9) Правото на потрошувачот на барање и бесплатно да добие, при отплата на главницата на договорот за кредит со фиксно времетраење, во кое било време во текот на траењето на договорот за кредит, извештај за сметка во форма на амортизационен план. Амортизациониот план содржи податоци за ратите и рокот на нивно достасување и условите во врска со исплатата на тие износи, преглед на секоја исплата со податоци за главницата, каматата која е пресметана врз основа на каматната стапка, доколку е применливо и дополнителни трошоци. Ако каматната стапка не е фиксна или со договорот за кредит е дадена можност дополнителните трошоци да се променат, во амортизациониот план на јасен и прецизен начин се забележува дека податоците содржани во планот важат само до моментот кога стапката на задолжување или дополнителните трошоци ќе се променат во согласност со договорот за кредит;	Член 23 став 3	Неприменливо	Член 2 и 20	Неприменливо	Член 8
10) Периодот и условите за плаќање на каматата и трошоците, доколку каматата и трошоците се плаќаат без отплата на главницата;	Не постои таква можност	Не постои таква можност	Не постои таква можност	Не постои таква можност	Не постои таква можност
11) Обврската за склучување на договор за дополнителни услуги поврзани со договорот за потрошувачки кредит, како договор за осигурување, доколку склучувањето на таквиот договор е задолжително за добивање на кредитот	Член 7	/	/	/	/

или за добивање на кредитот согласно со условите од рекламирањето;					
12) Казнена камата во време на склучување на договорот за кредит, условите за нејзино прилагодување и трошоците за неисполнување на обврската за плаќање;	Член 5	Член 2,6,25 и 26	Член 5	Член 5 ст 1	Член 12
13) Предупредувањето за последиците од неплаќање на ратите;	Член 10-13	Член 13 и 25	Член 10-13	Член 11	неприменливо
14) По потреба, изјава дека нотарските трошоци ќе ги плаќа потрошувачот;	Член 7 ст.4 алинеја 1	/	Член 22 став 4	/	/
15) Гаранциите и осигурувањето за кредитот, доколку ги има;	Член 7	/	/	Нема можност	/
16) Постоенето или отсуството на правото на откажување од договорот за кредит, периодот во кој ова право може да се остварува и други услови за негово спроведување, вклучувајќи ги информациите кои се однесуваат на обврската на потрошувачот да го плати износот на искористениот дел од главницата и каматата во согласност со членот 14 став (3) точка 2 на овој закон и висината на дневната камата;	Член 8	Член 22	Член 7	Член 7	Член 10
17) Правата што произлегуваат од членот 15 на овој закон и условите за нивно остварување;	Член 8 ст.4 и 5	/	/	Член 7 ст.4 и 5	Неприменливо
18) Правото на предвременно плаќање на кредитот, процедурата на предвременно плаќање и правото на кредиторот на трошоци за предвремена наплата на кредитот и начинот на пресметување на тие трошоци согласно со членот 16 од овој закон	Член 10	Член 24 и член19	Член 9	Член 9	Член 11
19) Постапката за остварување на правото за раскинување на договорот за кредит;	Член 10	Член 23 и 24	Член 8 и 10	Член 8	Член 7
20) Правото на вонсудско решавање на спорите и начинот на користење на	Член 17	Член 30	Член 16	Член 16	Член 14

тоа право					
21) Назив и седиште на надлежниот супервизорски орган, доколку е применливо	Член 18	Член 31	Член 17	Член 17	/
22) Други договорни информации, доколку е применливо.	Доколку е применливо.	Доколку е применливо.	Доколку е применливо.	Доколку е применливо.	Доколку е применливо.
Елементи на договор за дозволено пречекорување					
1) Вид на кредитот;					Член 1
2) Име и презиме и адреса на потрошувачот, односно назив и седиште на кредиторот, и доколку е применливо на кредитниот посредник;					Диспозитив на договорот
3) Траењето на договорот за кредит;					Член 1
4) Вкупниот износ на кредитот и условите за негово искористување;					Член 1
5) Каматната стапка и условите со кои е уредена примената на каматната стапка и доколку е применливо, секој индекс или референтна стапка на почетната каматна стапка, како и периодите, условите и редоследот за промена на каматната стапка. Доколку во различен период се применуваат различни каматни стапки, и доколку е применливо се наведуваат сите горенаведени информации;					Член 2
6) Одредба дека од потрошувачот може да биде побарано да го плати целиот износ на кредитот во кое било време;		Член 9 ст.8 и член 8 ст.8			Член 7 став 2
7) Условите за остварување на правото за откажување од договорот за кредит и					Член 10
8) Информации за трошоците во времето на склучување на договорот за кредит и условите под кои тие можат да се променат.					Член 3 и 5

Извор: Сопствени согледувања базирани на можностите од законската регулатива и праксата

Арбитража

Во последно време се актуелизираше прашањето за воведување на клаузула за арбитражно решавање на спорите што би настанале помеѓу банката и категоријата на кредитокорисници – правни лица. Досега, во праксата на банките арбитражни клаузули се предвидуваа во меѓународните договори што банките ги склучуваа во делот на своето работење. Во делот на кредитирањето, вакви клаузули не се предвидуваат во банките. Во текстот подолу е даден осврт на арбитражата, дилемите и можностите за банките.

Арбитражата е метод на решавање на спорови којшто е алтернатива на државното судење, а се заснова на слободната волја на странките. Арбитражната постапка завршува со донесување на конечна и правосилна одлука која странките се обврзани да ја извршат без одлагање. Арбитражна постапка за решавање на определен спор може да се поведе единствено ако за решавањето на тој спор странките склучиле арбитражна спогодба. Арбитражната спогодба мора да биде склучена во писмена форма. Странките можат да договорат арбитража само за решавање на спорите со кои тие слободно располагаат, како на пример, спорови кои произлегуваат од определен договор (договор за купопродажба, договор за набавка на стоки и услуги), спорови од вондоговорни односи и други имотни односи. Странките, на пример, не можат да договорат арбитража за решавање на спорови од областа на семејните и наследните односи. Покрај тоа, потребно е да се работи за спорови за кои не е предвидена исклучива надлежност на суд во Република Македонија.

Кај институционалната арбитража, постапката се спроведува според правилата на определена арбитражна институција. Пример за таква институција е Постојаниот избран суд - Арбитража при Стопанската комора на Македонија. Со изборот на институционална арбитража, се смета дека странките ги прифатиле и арбитражните правила на институцијата за спроведување на арбитражната постапка.

При спроведувањето на ad-hoc арбитража, странките самите го организираат целиот тек на арбитражната постапка, но оваа арбитража може да се договори само за спорови со меѓународен елемент.

Постојаниот суд - Арбитража е арбитражна институција која се грижи за организацијата на арбитражната постапка и овозможува административна и техничка поддршка за спроведување на постапките, додека постапувањето и одлучувањето во еден конкретен спор го врши арбитражен суд -арбитер поединец или арбитражен совет. Постојаниот избран суд - Арбитража дејствува при Стопанската комора на Македонија, но е независна во својата работа.

Во Табела 2.2 е направена споредба помеѓу предностите, односно разликите помеѓу постапката што се води пред арбитража и постапката пред суд.

Табела 2.2. – Предности и разлики помеѓу постапки пред арбитража и пред суд

	Арбитража	Суд
Време	Една од главните предности на арбитражната постапка е брзината. Вообичаено траење на арбитражната постапка е од четири до дванаесет месеци, и постапката завршува со донесување на правосилна одлука која спрема странките има дејство на извршна исправа.	Првостепената парнична постапка во стопанските спорови, просечно, трае наредна година. Потоа, скоро секогаш следи жалба или други правни лекови што може да ја продолжат постапката за неколку години.
Трошоци	Вкупните трошоци на арбитражната постапка се пониски во однос на постапката пред државен суд.	Судската постапка по правило трае подолго од арбитражната, поради што во неа се акумулираат трошоците за одржани рочишта во повеќе инстанции, награди за полномошниците, вештаците.
Непристрасност во одлучувањето	Со изборот на арбитер странките можат да го сведат ризикот на пристрасност во одлучувањето на најмала можна мера.	Странките не можат да влијаат на тоа кој судија ќе одлучува за нивниот спор.
Стручност	Странките можат за арбитер да именуваат специјалист за одредени правни прашања, а можат да именуваат и лице кое не е правник, но е стручно во некое друго подрачје значајно за предметот на спорот.	Судиите се секогаш правници и може да не бидат тесно специјализирани.
Степени на одлучување	Во арбитражната постапка за предметот на спорот се одлучува во еден степен. Нема дополнително испитување на мериторната одлука на арбитражниот суд. Правилното одлучување се осигурува со самото именување на арбитер од страна на странките, а не со дополнително испитување на одлуката.	Во судската постапка странките можат да користат жалба и други правни лекови со помош на кои се преиспитува одлуката на првостепениот суд. Системот на повеќестепенско одлучување често доведува до одолговлекување на постапката.
Автономија на странките	Во арбитражата странките можат да се договорат за меродавните правила на постапката.	Државните судови го применуваат процесното правосодраново законот за парнична постапка чии правила се, главно, присилни и странките не можат да отстапат од нив со помош на договор.
Доверливост	Арбитражните рочишта се затворени за јавноста. Целата документација во врска со арбитражната постапка се смета за доверлива, а донесената пресуда во постапката може да се објави само во согласност со странките.	Во парничната постапка се применува начелото на јавност. Секој има право присуствува на рочиштата, да бара увид во судската; документација и известувања за податоците за одредени предмети.

Извор: Сопствени согледувања базирани на можностите од законската регулатива и праксата

Во Табела 2.3 се наведени наградите за арбитерот. Покрај тие трошоци, има и трошоци за уписна такса (200 ЕУР), административни и материјални трошоци и други трошоци.

Табела 2.3. – Награди за арбитерот

Вредност на предметот на спорот (од - до) во евра		Износ на авансот на награда на арбитрите: основа (C) + процент (D) за износот преку (A) во евра	
од (A)	до (B)	Основа (C)	% (D)
	10.000	500	
10.001	25.000	500	5
25.001	50.000	1.000	4
50.001	100.000	2.000	3
100.001	200.000	3.000	2
200.001	500.000	5.000	1
500.001	1.000.000	7.500	0,50
1.000.001	2.000.000	9.500	0,30
Над 2.000.000		13.000	0,20

Извор: Сопствени согледувања базирани на можностите од законската регулатива и праксата

Ако во спорот постапува арбитражен совет, износите од наведената табела се зголемуваат за двапати. Во споровите без меѓународен елемент, висината на наградата на арбитрите изнесува една половина (1/2) од износите во наведената табела.

Доколку странките не договориле поинаку, трошоците на постапката ќе биде должна да ги поднесе странката која го изгубила спорот, а во случај тужбеното барање да е делумно усвоено, трошоците ги плаќаат двете странки, сразмерно усвоениот, односно одбиениот дел од тужбата.

За споредба, во табелите 2.4 и 2.5 е даден преглед на трошоците кои банките ги имаат во парнична постапка пред судовите.

Табела 2.4 – Трошоци во судска постапка доколку застапува правник вработен во Банка

Вредност на спор (МКД)	Поднесување тужба (се плаќа 2% од вредноста на спорот, во конкретниов случај тоа изнесува)	Одговор на тужба	Вештачење (во зависност од тоа што е предмет на вештачење во просек е 10.000 МКД или износ од 11.800 МКД со вклучен ДДВ)	Жалба по одлука од прв степен (се плаќа двојно од такса за Тужба, во конкретниов случај тоа изнесува)	Вкупно трошоцисогласно со дадените параметри
До 500.000	10.000 МКД	не се плаќа	11.800 МКД	20.000 МКД	41.800 МКД
500.000 - 1.000.000	20.000 МКД	не се плаќа	11.800 МКД	40.000 МКД	71.800 МКД
1.000.000 - 2.000.000	40.000 МКД	не се плаќа	11.800 МКД	80.000 МКД	131.800 МКД
Над 2.000.000	над 40.000 но не повеќе од 48.000 МКД	не се плаќа	11.800 МКД	над 80.000 но не повеќе од 96.000 МКД	155.800 МКД

Табела 2.5 – Трошоци во судска постапка доколку застапува ангажиран адвокат/адвокатско друштво согласно со адвокатската тарифа

Вредност на спор (МКД)	Поднесување тужба (се плаќа судската такса плус адвокатските трошоците за состав на поднесок)	Одговор на тужба (судска такса не се плаќа, се плаќаат само адвокатски трошоци за состав на поднесок)	Вештачење (во зависност од тоа што е предмет на вештачење во просек е 10.000 МКД или износ од 11.800 МКД со вклучен ДДВ)	Трошоци за застапување по рочиште (се плаќа надоместокот за застапување зголемен за 20% за секој започнат час)	Поднесоци (за секој поднесок поодделно)	Жалба по одлука од прв степен (се плаќа судската такса плус трошокот за застапување зголемен за 50%)	Вкупно трошоци согласно дадените параметри
До 500.000	10.000 МКД + 3.900,00 МКД вкупно 13.900 МКД	3.900,00 МКД	11.800 МКД	3.900,00 МКД зголемен за 20% или вкупно 4.680,00 МКД	3.900,00 МКД	20.000 МКД + (4.680,00 МКД зголемен за 50%) 7.020 МКД вкупно 27.020 МКД	65.200 МКД
500.000 - 1.000.000	20.000 МКД + 3.900,00 МКД вкупно 23.900 МКД	3.900,00 МКД	11.800 МКД	3.900,00 МКД зголемен за 20% или вкупно 4.680,00 МКД	3.900,00 МКД	40.000 МКД + (4.680,00 МКД зголемен за 50%) 7.020 МКД вкупно 47.020 МКД	95.200 МКД
До 2.000.000	40.000 МКД + 3.900,00 МКД вкупно 43.900 МКД	3.900,00 МКД	11.800 МКД	3.900,00 МКД зголемен за 20% или вкупно 4.680,00 МКД	3.900,00 МКД	80.000 МКД + (4.680,00 МКД зголемен за 50%) 7.020 МКД вкупно 87.020 МКД	155.200 МКД
Над 2.000.000	над 40.000 но не повеќе од 48.000 МКД 3.900,00 МКД вкупно 51.900 МКД	3.900,00 МКД	11.800 МКД	3.900,00 МКД зголемен за 20% или вкупно 4.680,00 МКД	3.900,00 МКД	над 80.000 но не повеќе од 96.000 МКД + (4.680,00 МКД зголемен за 50%) 7.020 МКД вкупно 103.020 МКД	179.200 МКД

Извор: Сопствени согледувања базирани на можностите од законската регулатива и праксата

Против арбитражна одлука единствено може да се поднесе тужба за поништување до Основниот суд во Скопје во рок од три месеци од денот кога странката која ја поднела тужбата ја примила арбитражната одлука. Со тужбата за поништување не може да се бара мериторно преиспитување на пресудата, односно преиспитување на основаноста на одлуката на судот за спорните фактички или правни прашања.

Арбитражните одлуки кои се донесени во РМ или странство се признаваат меѓусебно врз основа на Њујоршката конвенција од 1958⁷¹.

Арбитражната клаузула што се препорачува во договорите е во насока на тоа дека сите спорови кои ќе произлезат од договорот за кредит или во врска со него, вклучувајќи ги спорите за неговата полноважност, ќе се решаваат пред Постојаниот избран суд - Арбитража при Стопанската комора на Македонија, во согласност со одредбите на Правилникот на Постојаниот избран суд - Арбитража.

Банките кај нас сèуште немаат заземено став дали ќе пристапат кон користење на арбитражната клаузула во договорите за кредит. Од досегашните случување познато е дека има интерес. Внесувањето на арбитражните одлуки се очекува да се направи врз основа на заеднички став усогласен меѓу банките. Ставовите на банките и нивното усогласување се разработени во глава 5.

2.5. Дизајн на систем за контрола на процесите за обезбедување на побарувањата

Системот на контрола на процесите за обезбедување на побарувањата во банките е многу важен, па затоа не случајно му се придава многу значајно место. Овој процес најчесто не функционира сам за себе, туку е составен дел на процесот кој започнува со барањето за кредит на клиентот, а завршува со исплатата на кредитот.

Во целиот овој процес, клучни се две фази во поглед на обезбедувањето, и тоа:

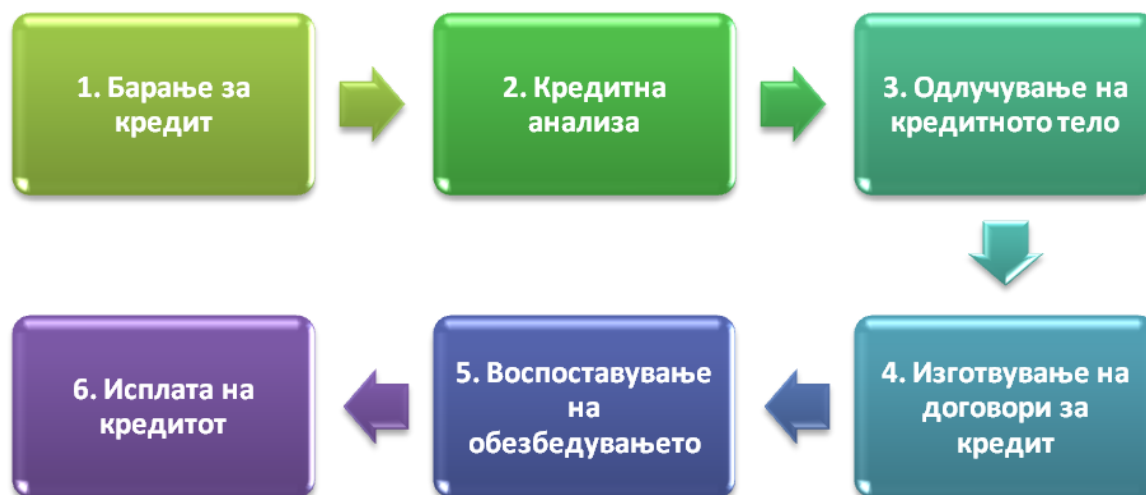
1. Првата фаза кога се разгледува потенцијалното обезбедување при кредитната анализа.
2. Втората фаза кога се воспоставува обезбедувањето.

Процесот од моментот на апликација за кредитот до моментот на исплата на кредитот, детално е разработен преку Слика 2.1. На сликата се видни деловите од

⁷¹РМ ја има ратификувано Конвенцијата за признавањето и извршувањето на странските арбитражни одлуки од 10 јуни 1958 година од Њујорк, која воспоставува поедноставен и поефикасен систем на признавање и извршување на странски арбитражни одлуки во споредба со судските одлуки. Њујоршката конвенција е ратификувана од повеќе од 140 земји во светот.

процесот кои се директно врзани со разгледување, процена, воспоставување на обезбедувањето.

Процесот на разгледување на барањето за кредит, преку неговото одобрување до исплатата, започнува со разгледување на барањето за кредит. Во текстот подолу се опишани фазите од моментот на поднесување на барањето за кредит до исплатата, со подетален осврт на деловите кои се однесуваат на обезбедувањето на побарувањата.



Слика 2.1 – Процес од моментот на апликација за кредит до моментот на исплата на кредитот

Извор: Сопствени согледувања базирани на банкарската пракса

1. Барање за кредит

Клиентот поднесува барање за кредит со целата потребна документација наведена во апликацијата, која е изработена од страна на банката. Понатаму поднесеното барање се процесира во банкарскиот систем и се доставува до организацискиот дел надлежен за кредитна анализа.

2. Кредитна анализа

Кога се прави кредитната анализа на клиентот се разгледуваат: кредитната способност на клиентот, како и обезбедувањето.

- **Кредитната способност на клиентот** се утврдува преку финансиските извештаи на правното лице, како и други финансиски параметри, односно преку анализа на примањата на физичкото лице, редовни и вонредни, примања од плата, хонорари и слично, при што се разгледува минатата, сегашната и

иднина способност за намирување на обврските, границата до која може да се одобри кредитот, разгледување на потребите на клиентот, утврдување на финансиските параметри и соодноси, се врши проверка на кредитната историја на клиентот во Кредитното биро итн. Направената анализа на кредитната способност се вклучува во предлогот до кредитното тело.

- **Анализа и оценка на обезбедувањето:** тие се составен дел на кредитната анализа која се изразува посебно во кредитниот предлог. Имено, се врши прибирање на основна документација за обезбедувањето, во смисла на докази за сопственост за имотот (движен и недвижен), права, хартии од вредност, и другите инструменти за обезбедување. Се врши проверка на доказите за сопственост на имотот, на пример, кај недвижниот имот се врши проверка на имотниот лист и другите докази за сопственост, евентуални товари на имотот, други располагања, како што е претходно опишано во оваа глава. Но, банките не секогаш оваа проверка ја вршат детално исогласно со релевантна документација (во глава 5 се опишани согледувањата и недостатоците кои се појавуваат во овој дел). Во кратки црти, вообичаено се прибира основна документација за имотот во оваа фаза на кредитна анализа, но не целосна, исто така, во овој дел од процесот е задолжително вклучување на правник или, пак, на организацискиот дел за правни работи, кој ќе изврши детална проверка со цел со сигурност да се потврди правниот статус на обезбедувањето. Но, често се случува правниот дел да не биде вклучен, па соодветно на тоа се појавуваат и пропусти во делот на обезбедувањето во самите кредитни предлози. Тоа може да биде опасност, од причина што може да резултира со одобрен предмет на кредитно тело, за кој, кога треба да се воспостави обезбедувањето, се појавуваат вистинските проблеми, и предметот не може да се реализира поради правните недостатоци на обезбедувањето. Банката троши време и ресурси, клиентот останува незадоволен од причина што предметот му е одобрен на кредитно тело за подоцна да се стопира. Во овој дел дури е забележана извесна пракса во банките да се појават тужби или опомени против банката во насока на тоа дека дошло до одобрување на предметот, за што банката го известила клиентот, а потоа предметот не може да се реализира поради правни пречки што не биле утврдени уште на самиот почеток пред одобрувањето. Оваа ситуација лесно се надминува, со тоа што релевантни правни експерти треба да ја извршат потребната проверка на обезбедувањето што се разгледува и предлага на кредитното тело. Ова е клучен момент на вклучување на соодветна правна проверка на обезбедувањето.

Покрај ваквата проверка на обезбедувањето, се изработува и процена на имотот која, исто така, се вклучува во кредитниот предлог, Процената ја вршат овластени проценители на банката согласно со Законот за процена и важечките методологии. Со тоа се добива целосна слика за статусот и вредноста на обезбедувањето, како и за неговата маркетабилност.

3. Одлучување на кредитното тело

По спроведената кредитна анализа се подготвува кредитниот предлог кој содржи податоци за обезбедувањето, како што е наведено и погоре, како и други релевантни елементи. На седниците на кредитното тело пожелно е присуство на експерти во поглед на обезбедувањето кои би ги решиле евентуалните дилеми и проблеми во процесот на одлучување.

4. Изготвување на договори за кредит

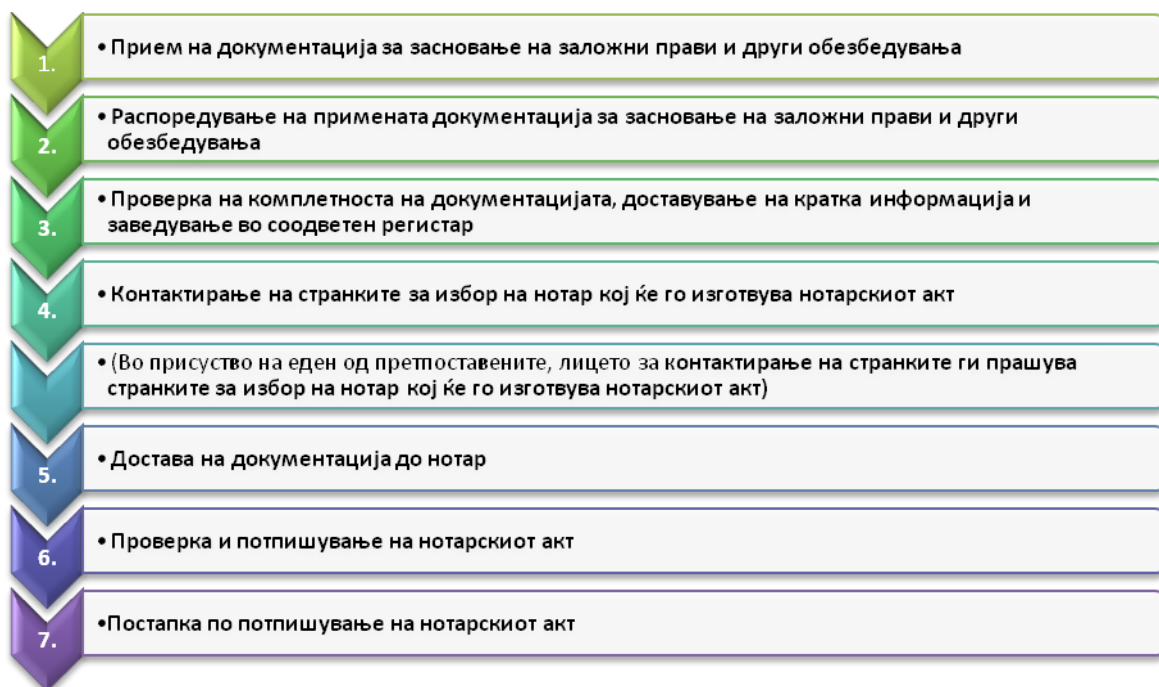
По одобриениот предлог се изработува соодветен договор согласно со точка 4 од оваа глава, кој заедно со потребната документација се доставува до организацискиот дел за правни работи со цел да се воспостави обезбедувањето. Изработката на договорите, без разлика дали се изведува во делот на администрирање, кредитирање или правни работи, секако треба да биде под контрола на организацискиот дел за правни работи, со цел да се овозможи правилно изготвување на договорите и избегнување на какви било пропусти. Со оглед на тоа дека станува збор за теркови на договори, кај нив задолжително се менуваат само категориите што се означени како такви. Кај банките познато е тоа што договорите за кредит, како и договорите за обезбедување (доколку истите ги изработува банката, а потоа само ги солемнизира кај нотар) се задолжително вклучени во банкарскиот софтвер и има техничка можност за промена само на променливите категории, додека интервенција во клаузулите кои се задолжителни не е овозможена. Ова се прави со цел да се поедностави процесот, од една страна, а од друга страна да се зајакне контролата на технички едноставен начин. Со ваквото решение потребна е проверка од одговорните лица во делот на променливите елементи. Секако, по исклучок, зависно од сложеноста на конструкцијата, може со соодветни одобрувања на одговорните да се овозможи интервенција и во другиот дел на договорите.

5. Воспоставување на обезбедувањето

Воспоставувањето на обезбедувањето се изведува во организацискиот дел за правни работи во банката. Процесот треба да е брз, ефикасен, едноставен, со максимална контрола. За да се овозможи сето тоа, потребна е правилна организација и структурираност во делот на правните работи. Во глава 5 е даден приказ на

организациските структури на правните сектори на три банки во РМ, од кои е евидентно дека банките имаат направено специјализација по области и така го имаат структурирано правниот сектор,согласно со главните процеси во банката, како исогласно со активностите на секторот за правни работи воопшто. Видно е дека во рамките на секторот за правни работи, се предвидува посебна дирекција или служба за воспоставување на заложни права и други обезбедувања во која се изведуваат активностите за обезбедување на побарувањата преку воспоставување на заложни права и други обезбедувања, како и активностите што опфаќаат разни промени на обезбедувањето во текот на сервисирањето на кредитите, како и бришења на заложните права по затворањето на обврските по кредитите. Со тоа се заокружува една целина во поглед на обезбедувањето: се опфаќа обезбедувањето на побарувања, разни промени и интервенции во обезбедувањата кои се предвидени или од страна на банката или побарани од клиентот, како и бришење на обезбедувањата по затворање на обврските по кредитите.

Во овој дел на воспоставување на обезбедувањето, процесот започнува со приемот на целокупната документацијата и одлуката за одобрување на кредитот. Документација во детали беше разгледана во оваа глава. Приемот треба да се заведе во посебен регистар, а потоа предметот треба да се достави до одговорното лице на дирекцијата за воспоставување на заложни права, како и на претпоставениот на секторот за целосна контрола и евиденција. На Слика 2.2 е опишан овој процес.



Слика 2.2 – Процес на воспоставување на заложно право
Извор: Сопствени согледувања базирани на банкарската пракса

По ова следи распоредување на предметот кај соодветен правник од дирекцијата, кој се грижи за спроведување на постапката за воспоставување на заложното право кај нотар. Но, пред комуникацијата со нотарот, потребно е да се прегледа целокупната документација за предметот и да се отстранат сите правни недостатоци, доколку постојат такви. Потоа следува предавање на предметот кај нотар кој го составува нотарскиот акт, односно солемнизацијата на договорот за залог, нотарскиот акт за меници и слично. По изготвувањето на предметот од страна на нотарот, а пред потпишувањето, потребно е нотарскиот акт детално да биде прегледан од правникот со цел да се вклучат сите потребни клаузули, како и потребни елементи битни за банката. Воедно, треба да се избегнат, односно отстранат грешките од каква било природа. Во овој момент, во овој дел од процесот, задолжително е потребно да се провери, односно прибави документација за сопственост со последен датум (на пример, имотен лист со последен датум), за да се избегне можноста од какво било располагање со имотот што се заложува во меѓувреме – од моментот на кредитната анализа – до моментот на воспоставувањето на обезбедувањето. Оваа проверка уште еднаш се повторува од страна на нотарот по изготвувањето на нотарскиот акт, а пред уписот на актот во јавните регистри. Со ова се минимизира ризикот од претходно располагање со имотот без знаење на банката. По воспоставувањето на заложните права, какво било располагање со имотот мора да биде во согласност со банката, како што е наведено претходно. Интересно е кога како обезбедување постои меница во форма на нотарски акт⁷². По извршениот упис, нотарот доставува доволен број на примероци од нотарските акти и уписите во регистрите до секторот за правни работи. Одговорниот правник го проверува актот и уписот, го регистрира во регистарот на секторот, задржува потребен број примероци во креираното досие и потоа го доставува предметот до организацискиот дел за кредитно администрирање, каде што се врши исплатата на кредитот.

6. Исплата на кредитот

Потребниот број примероци на нотарскиот акт со уписите, како и целиот предмет, организацискиот дел за правни работи го доставува до организацискиот дел за кредитно администрирање за исплата. Пред исплатата, организацискиот дел за кредитно администрирање врши проверка на предметот дали ги содржи сите документи кои се потребни за да се изврши исплатата на кредитот (договор за кредит, нотарски акт, упис на заложното право, осигурување на обезбедувањето со винкулација во корист на банката, доказ за уплата на дел од финансиската конструкција, ако е потребно, како на пример, кај

⁷²Мениците речиси секогаш се пополнуваат по упатства на банката. Меницата е строго формален документ, каде и најмали грешки и отстапувања од начинот утврден за пополнување на меница, согласно со закон и со важечкото упатство, може да доведе до манливост на ваквото обезбедување, што може да резултира со неможност за наплата. Ова е само еден од примерите на важноста на правилното постапување и креирање на ефикасни контролни системи во банките.

станбените и автомобилските кредити, одлука од кредитно тело, документација за клиентот и обезбедувањето итн.). Овие документи се строго специфицирани како предмет на проверка и вообичаено се разликуваат по кредитни производи или друга поширока категоризација. Откако ќе се утврди уредноста, се пристапува кон исплата.

Целиот овој процес, од почетокот до крајот, се евидентира во банкарскиот софтвер, во кој во секој момент може да се провери состојбата на предметот, фазата од процесот и друга потребна евиденција. Воведувањето на предметот започнува во организацискиот дел каде што се прима барањето за кредит (најчесто филијала или експозитура на банката), а завршува со евиденцијата при исплата. Понатаму, се врши редовно системско евидентирање на сите промени во кој било дел при сервисирањето на кредитот.

Со ова се заокружува процесот на поднесено барање за кредит, одобрен кредит, обезбедување на кредитот и исплата.

Во текот на сервисирањето на обезбедените кредити, многу често се случува клиентот да има потреба за извесни **промени во предметот на обезбедувањето**. Дел од тие промени може да бидат условени и со самиот договор за кредит, како услов кој го поставува банката и вообичаено е зададен рок за исполнување на условот, а неговото неисполнување е врзано директно со достасување на обврските по кредитот и присилна наплата. Но, промени во обезбедувањето се прават поради различни причини, како на пример, на барање на клиентот, поради ревидирање на договоритесогласно со регулативата, поради зголемување/намалување на рокот на договорот за кредит, промена во други елементи во кредитирањето, како зголемување/намалување на износ, како и други промени. На сето ова само се дополнуваат барањата на клиентот исклучиво во делот на обезбедувањето, поради разни потреби за располагање со имотот кои задолжително треба да бидат одобрени од банката, преку издавање посебни согласности за ваквото располагање. Токму овој дел од барањата на клиентите во однос на обезбедувањето, овозможува една т.н. „вонредна“ контрола на обезбедувањето и на кредитната уредност на клиентот во намиравањето на обврските. Кај поголем број од долунаведените видови согласности се прави повторна процена и разгледување на обезбедувањето. Исто така, се разгледуваат и ризиците од побараната промена за банката. Доколку се утврди каква било ризичност, согласноста не се издава.

Најчести видови на согласности кои банките ги издаваат на барање на клиентот се следните:

1. Согласност за промена на предметот на обезбедувањето (еден вид имот да се замени со друг).

2. Согласност за воспоставување на заложно право од нареден ред од друг доверител поради целосно или делумно рефинансирање на вкупните обврски на клиентот врз основа на одобрените пласмани.
3. Согласност за физичка делба на имот над кој е засновано заложно право.
4. Согласност за подарок на имот на трето лице над кој е засновано заложно право.
5. Согласност за приватизација на земјиште над кое има право на користење (кај овој вид на согласности претходно се прави и анекс на нотарскиот акт за хипотека со кој се воспоставува хипотека и на земјиштето кое по приватизацијата станува сопственост на сопственикот на објектот, за да се избегнат ризиците што се наведени кај проблемите при постапките за извршување во глава 3).
6. Согласност за давање под закуп на недвижност над која е засновано заложно право.
7. Согласност за пренос на имот над кој е засновано заложно право од заложниот должник на должникот, односно од продавач на купувач (кај станбените кредити се кредитира продажбата на становите кои се сопственост на продавачот во моментот на воспоставувањето на заложното право, па дури по исплатата на кредитот се исполнуваат условите за целосна правна валидност на договорот за продажба и со тоа во агенцијата за катастар се врши промена на сопственоста во имотните листови. Со оглед на тоа дека во моментот на ваквата промена имотот е под хипотека во банката, каде што продавачот е заложен должник, потребно е да се изврши промена на сопственикот – корисникот на кредитот како купувач на станот и тој станува негов сопственик и воедно заложен должник).
8. Согласност за исправка на грешка во Имотен лист.
9. Согласност за пренамена на недвижноста од станбен во деловен простор и обратно, над кој е засновано заложно право.
10. Согласност за упис на новоизградени објекти.
11. Согласност за надградба-доградба.
12. Согласност за размена на објекти.
13. Согласност за дооформување на катастарска парцела.
14. Издавање согласност за располагање со недвижноста над која е засновано заложно право со доживотна издршка и договор за распределба на имот за време на живот.

Ова се најчестите видови на согласности кои се појавуваат при отплата на обезбедените кредити со недвижности, но зависно од обезбедувањето може да се појават и други.

Процесот на издавање на согласностите за промени во обезбедувањето по барање на клиентот започнува со поднесување на барање од страна на клиентот за неговите потреби за располагање со соодветно образложение. Доколку барањето за промена е услов во договорот за кредит по истекот на одреден рок (на пример, земјиштето е предмет на приватизација и постои правосилно решение за приватизација, но промената не е направена во имотниот лист во катастарот и банката во одлуката на кредитното тело остава еден разумен рок во кој се очекува да се направи промената), во тој случај може, но и не мора да постои барање, зависно дали самиот клиент навремено ја спровел промената и ажурно се обраќа до банката или пак не е ажурен, па банката го иницира тој процес. Моментот на ажурноста на клиентот за ваква обврска, како и обврски од слична природа (на пример, воспоставено заложно право на имот со лист за предбележување, оставен разумен рок за прибавување на имотен лист за имотот и пристапување кон склучување на анекс на нотарскиот акт за заложното право) стана проблем за банките, па се пристапи кон воведување на посебни мерки за надминување на проблемот.

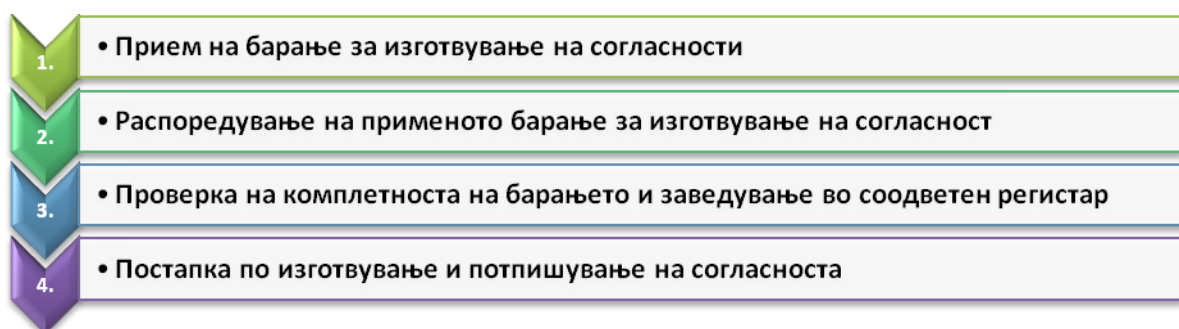
Пред да се продолжи со процесот за издавање на согласности, прво да го појасниме инструментот за надминување на проблемот со ажурноста на клиентот како што е наведено погоре. Имено, ова може да се надмине со склучување на договор за налог со кој клиентот неотповикливо ја овластува банката да го изврши дејствието во негово име и во дадениот пример да обезбеди издавање на имотен лист и воедно ја овластува во негово име, а за сметка на банката, да воспостави хипотека согласно со новиот имотен лист. Договорот за налог⁷³ е договор кој по својата природа е неотповиклив, како што е, на пример, полномошното, и дава многу поголема правна сигурност за банката. На овој начин банката ја презема обврската да ја доврши обврската на клиентот, а со тоа го намалува ризикот. Но, воедно треба да се смета на тоа дека банката треба да обезбеди ресурси и соодветна контрола и евиденција на спроведеното. Ова е еден корисен инструмент што дава извесна слобода во делот на кредитирањето, надминува дел од проблемите што се во голем дел предизвикани и од законите, а воедно го намалува ризикот за банката итн.

Како што е наведено погоре, процесот на разгледување и одобрување на согласностите започнува со барањето за промена во обезбедувањето кое понатаму се евидентира во системот на банката и се проследува до соодветниот организациски дел за кредитирање (на правни или физички лица). Во тој организациски дел се проверува

⁷³Закон за облигационите односи, „Службен весник на РМ“, бр. 18/2001, 78/2001, 04/2002, 59/2002, 05/2003, 84/2008, 81/2009, 161/2009.

платежната уредност на клиентот, како и други параметри, а во делот на обезбедувањето и неговиот правен ризик, се обезбедува мислење од организациониот дел за правни работи. Врз основа на проверката и прибавеното правно мислење се одлучува. За поголеми промени во обезбедувањето одлучува кредитното тело што го одобрило кредитот, додека за помалите одлучуваат одговорните во тој организациски дел. Најдобро решение е ваквата одлука во секој случај да биде оставена на кредитното тело, во најмала рака барем информативно или во поедноставена постапка.

Обезбедувањето на правни мислење, исто така, го обременува процесот, па од таа причина би се постигнало поедноставување кога би се обезбедиле типизирани правни мислења (по видови на согласности и барања) во кои би се објасниле правните ризици. Исклучок би биле специфичните барања. Особено е битно ваквата активност на одлучување по согласностите да не биде оставена исклучиво на одлучување на правниот дел, од причина што правниот дел нема целосна слика, увид и релевантно знаење за оценка на параметрите за уредноста на клиентот во намирување на своите обврски, како и во исполнувањето на другите обврски по договорот за кредит. Мора да се напомене дека при издавањето на ваквите согласности во најголем број случаи е потребно да се изработи и процена на имотот, па со тоа произлегува дека особено кај тие видови барања за согласности каде што процената е задолжителна, најдобро е одлучување од страна на кредитното тело што го одобрило кредитот. Видовите документи за барањата за согласности се предвидени во процедурите и другите акти на банката. Во нив се образложува и процесот и се специфицира кои тела и организациски делови за кои сегменти одлучуваат и на каков начин и во кој рок. Ова не важи само за согласностите, туку и за сите процеси и активности во банката генерално. Не ретко во банките постојат и посебни организациски делови кои се грижат за процесите и интерните акти и процедури на банката во оваа насока. Откако ќе се разгледа правниот ризик, процената на вредноста и уредноста на клиентот во намирувањето на обврските, соодветното тело/организациски дел својата одлука ја доставува до секторот за правни работи кој е должен да ја изготви ваквата согласност. Процесот во секторот за правни работи се гледа на Слика 2.3.

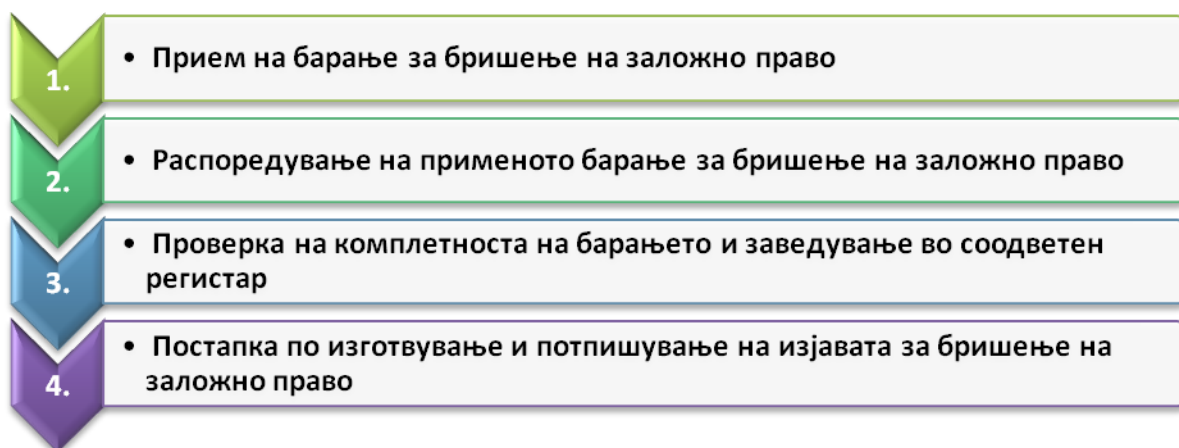


Слика 2.3 – Издавање на согласности во врска со воспоставени заложни права
Извор: Сопствени согледувања базирани на банкарската пракса

Подготвувањето на согласностите во секторот за правни работи овозможува нивно стручно и правилно изготвување, со наведување на соодветни правни образложенија и услови кои треба да се исполнат, но воедно, ова претставува уште една контрола на одлуката на организацискиот дел за кредитирање, односно кредитното тело. Ова се напоменува од причина што правилните правни проверки многу често во банките не се вршат во процесот на одлучување, па така, во една ваква ситуација, со вклучувањето на правниот дел во делот на согласностите за обезбедувањето во една контролна смисла, се надминува дел од проблемот. Секако, многу е непродуктивно кога ова се случува и кога правниот сектор го одбива спроведувањето, на пример, на издадената согласност со давање правно мислење кое го објаснува правниот ризик и загрозеноста на банката во таа смисла. За да се избегне тоа, потребно е правилно одлучување со вклучување на сите релевантни организациски делови. Зајакнувањето на функцијата на правниот дел со цел намалување на правниот и кредитниот ризик е опишана во глава 4.

По исплатата на кредитот, банката го брише воспоставеното заложно право од јавните регистри. Вообичаено тоа се прави на барање на клиентот, но банките треба да ги бришат своите заложни права веднаш по целосната исплата на кредитот, од причина што тоа се должни да го направат согласно со Законот за договорен залог. Но, овој закон остава простор за толкување дека доверителите треба да го направат тоа на барање на клиентите. Токму ваквите две можности по законот, создаваат проблеми во пракса, па се случува одредени клиенти намерно да не побараат бришење на одредено заложно право, банката да не постапи веднаш по целосната наплата на побарувањето и по извесно време, клиентот да поднесе тужба за надомест на штета поради неизбришаното заложно право на време. Ваква ситуација, секако, е создадена на ниво на целата држава, како што е објаснето во точка 3 од оваа глава. Но, праксата во банкарството треба да предвидува задолжително бришење на заложните права, веднаш по целосната наплата на обврските по кредитот. Процесот за бришење на заложното право, доколку е инициран од клиентот, започнува со барање од клиентот, а по барањето постапува организацискиот дел за кредитно администрирање каде што се врши проверка на состојбата на долгот и исполнетите обврски согласно со договорот за кредит. Доколку се уредно измирени обврските по кредитот, се упатува барање за бришење на заложното право до секторот за правни работи со прилог – доказ за целосно измирени обврски што може да се состои само од информација потпишана од одговорните лица, но може да се достави и доказ од системот. По ваквото барање постапува секторот за правни работи, со тоа што врши целосна проверка и усогласеност на побараното со податоците од досието и воспоставеното заложно право. Особено внимание треба да се посветува на сложените

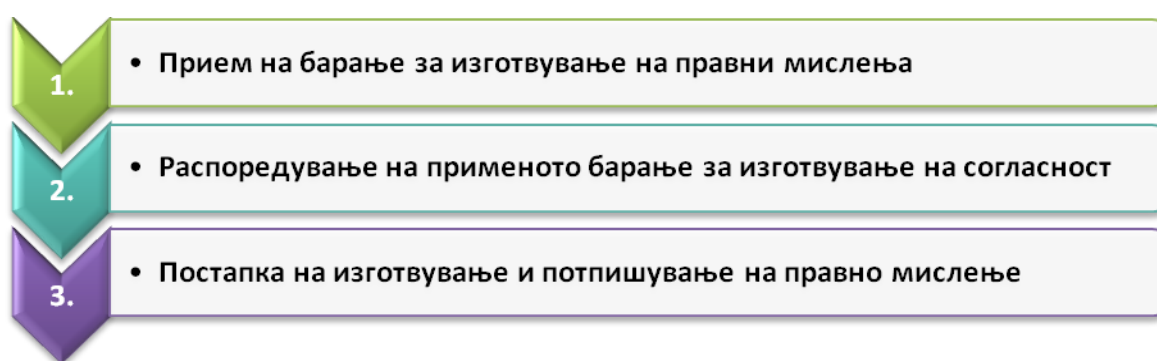
финансиски конструкции и делумните бришења на залогот. Во оваа насока потребна е контрола на повеќе нивоа. На Слика 2.4 е опишан процесот на бришење на заложното право во организацискиот дел за правни работи.



Слика 2.4 – Процес на бришење на заложно право

Извор: Сопствени согледувања базирани на банкарската пракса

Во текот на одобрувањето на кредитот, барањата за промени во обезбедувањето и слично, многу е честа потребата од изготвување на правни мислења. Мислењата се најчесто поединечни, но можат да бидат и типизирани за одредени категории. Кај типизираните правни мислења постои опасност од тоа да не се коригираат и усогласат навремено и ажурно согласно со сите законски промени кои се случуваат. Од таа причина, за оваа цел е потребно да се води посебна евиденција. Процесот на постапување по барање за правно мислење е прикажан на Слика 2.5.



Слика 2.5 – Процес на изготвување правни мислења во врска со заложни права и други обезбедувања

Извор: Сопствени согледувања базирани на банкарската пракса

Во целиот процес наведен погоре, особено значење имаат правилната организација, согледувањето на сите отворени ризици за кои треба да се спроведат мерки за минимизирање преку контролни механизми, процедури, акти, како и преку ефикасен банкарски софтвер, кој ќе овозможи правилно следење на процесот. Во ваквиот систем

треба да бидат вклучени сите организациски делови, соодветно. Познато е дека банките сèуште се справуваат со тоа активно да ги вклучат сите организациски делови во системот. Исто така, соодветно треба да се овозможат и алатки за работа, во смисла на технички решенија и во деловите кои не се вклучени во системот од некоја причина.

Од аспект на директната контрола, потребно е за секој преземен чекор во процесот да има најмалку две одговорни лица за секој чекор одделно, но често има и повеќе. Во делот на воспоставување на обезбедувањата најчесто има градација определена по некаква категорија (вид на производ, вид на обезбедување, износ на кредитот што се обезбедува и слично) по која е воведен системот за контрола во специјализираните дирекции на организацискиот дел за правни работи. Најважна е контролата при воспоставувањето на заложното право, онаа при бришење на заложното право, и онаа при изготвување на правното мислење. Но, секако дека во делот на обезбедувањата може да се преземат и дополнителни мерки кои ќе овозможат детектирање на одредени пропусти во воспоставениот систем, на пример, формирање на одредена комисија која ќе врши детален преглед во воспоставените заложни права и уписи и која со записник ќе ги утврдува неправилностите. Секако дека тука доаѓа до израз и улогата на внатрешната контрола и ревизија, но ова решение што се предлага е интерно решение на самиот организациски дел, каде што на редовна основа, на релативно кратки временски интервали би се спроведувале вакви контроли на сегментирани примероци.

Во нотарските акти за воспоставување на заложното право, банката задолжително предвидува клаузула за разгледување на недвижноста, односно подвижните предмети во текот на траењето на договорот за кредит. Банките вршат процена на обезбедувањето при одобрување на кредитот, но и при ревидирање на договорите, односно согласно со регулативата, како што е наведено и во глава 4. Редовните контроли на предметот на обезбедувањето се одличен механизам за контрола кој овозможува директен увид во фактичката состојба на обезбедувањето. Процените се вршат на шестмесечно ниво, како и разгледувањето на предметот на залогот, начелно, во тој период. За ваквите проверки и процени се води соодветна евиденција. Освен исполнувањето на обврската за процена согласно со регулативата, банката може да предвиди и почести контроли. Ваквите контроли и проверки на лице место особено доаѓаат до израз кај обезбедувањата со недвижности во градба со лист за предбележување. Кај таквите пласмани, на пример, кога се кредитира инвеститорот, па и купувачите на становите, има фазна исплата на средства, врзана со степенот на изграденост во одреден момент. Контролите на обезбедувањето на лице место се битни не само од аспект на степенот на изграденост, туку и од аспект на изграденост согласно со одобрениот проект. Во најголем дел ова важи и за подвижните предмети, на пример, кај залихите, каде што се проверува состојбата, но и начинот на

чување на залихите, и други примери кои укажуваат на потребата од проверки на обезбедувањето на лице место. Во банките постојат посебни оддели за процена, кои се грижат за процена и проверка на обезбедувањата на лице место и слични активности во оваа насока.

Во банките не се применува секогаш најдоброто решение од аспект на контролата и процесите во делот на обезбедувањето. Причините се различни. За разликите меѓу банките, направена е подетална анализа во глава 5. Во суштина, во текстот погоре се дадени препораки и насоки за правилно функционирање и минимизирање на ризиците во овој дел, а отстапувањата се согледани во глава 5.

Во однос на горенаведеното може да се заклучи дека обезбедувањето во процесот на кредитирање се појавува во две фази, во фазата на кредитна анализа и во фазата на обезбедување на побарувањата. Во првата фаза битно е анализата да биде направена од соодветни експерти за обезбедување и тоа правници и проценители. Првите треба да направат целосна правна анализа на обезбедувањето, додека вторите правилна процена на вредноста. Во втората фаза, при воспоставување на обезбедувањето, клучна е улогата на правниот дел, како и контролните механизми во овој сектор. Исто така, и во текот на сервисирањето на кредитот, може да се појават различни потреби за промени во обезбедувањето, за што повторно се воведува посебен процес со вклучување на главните сегменти од процесот на кредитирањето. Секако дека процесот на кредитирање треба да се одвива ефикасно и брзо, па од тој аспект проверките на обезбедувањето не треба да го кочат тој процес и даго пролонгираат. Правилната организација, типизација на акти и мислења, воведувањето на процедури и инвизна правилна имплементација можат да доведат до ефикасен и брз процес на кредитирање, кој како таков може да се усовршува и надградува.

Глава 3

Наплата на побарувања во банките во РМ

3.1. Класификација на видови на наплата на побарувања

При креирање на обезбедувањето секогаш се внимава тоа да биде наплатливо, што значи да биде правно перфектно воспоставено и лесно и едноставно за наплата.

Согласно со Одлуката за управување со кредитниот ризик⁷⁴, при класификацијата на изложеноста на кредитен ризик, банката ги има предвид: кредитната способност на клиентот; уредноста во измирувањето на обврските од страна на клиентот; и квалитетот на обезбедувањето.

Да се потсетиме дека при утврдувањето на квалитетот на обезбедувањето се имаат предвид следните елементи: можноста за продажба на обезбедувањето; документираноста на обезбедувањето и можноста за негов надзор од страна на банката; можноста за присилна наплата на обезбедувањето.

Во глава 2 ги разработивме видовите на побарувања, ја согледавме целокупната регулатива, техника, документација, процедури и слично за креирање на правно совршено обезбедување, кое воедно треба да се внимава да биде и маркетабилно (за подвижните и недвижните предмети).

Наплатата на побарувањето станува особено актуелна во моментот кога побарувањата на клиентот, овде веќе должникот, се достасани поради различни причини на непочитување на договорите за кредит и нотарските акти за воспоставување на обезбедување. Најчеста причина за достасување на побарувањето за наплата и активирање на инструментите, односно средствата за обезбедување е нередовното и нецелосното плаќање на обврските. Причините за тоа може да бидат најразлични, но во суштина, и кај правните и кај физичките лица, станува збор за неможноста за плаќање (поради различни причини во кои нема да се навлегува во оваа точка).

Начините за наплата на побарувањето се темелат на можностите кои ги има банката за наплата согласно со договорот за кредит и нотарските акти за обезбедување на побарувањата. Тие може да се категоризираат на различни начини, но ваквата категоризација е секогаш врзана со законската регулатива која ја овозможува постапката

⁷⁴Одлука за управување со кредитниот ризик, НБРМ, „Службен весник на РМ“, бр.17/2008, 31/09, 91/11 и 127/12

за наплата на побарувањата. Имено, во точката 1 и 2 од глава 2, беа разработени различни средства за обезбедување, односно различни класификации на видовите побарувања согласно со законската и подзаконската регулатива. Секое средство за обезбедување има свои специфики и може да биде предмет на реализација согласно со законската регулатива во поединечна постапка, но постапките за различни средства за обезбедување може да се категоризираат.

Одлуката за методологијата за утврдување на адекватноста на капиталот⁷⁵, меѓу другите поделби, побарувањата ги дели на обезбедени и необезбедени. Согласно со оваа Одлука, а и согласно со законската регулатива за наплата на побарувања, може да се направи поделба на наплатата на побарувањата на:

а) наплата на обезбедени побарувања

б) наплата на необезбедени побарувања.

а) Наплатата на обезбедени побарувања ја опфаќа наплатата на сите обезбедени побарувања согласно со договорот за кредит и нотарските акти. Користењето на средствата за обезбедување на наплатата се прави преку постапки за присилна наплата регулирани со закон (подетално е објаснето во точка 2 од оваа глава). Ваквите постапки се водат пред надлежни органи и институции. Наплатата ги опфаќа следните категории:

- Наплата преку реализација на хипотека
 - хипотека врз имот со имотен лист
 - хипотека врз имот со лист за предбележување – објект во градба
- Наплата преку реализација на залог
 - залог на предмети (возила, машини, залихи и сл.)
 - залог на побарувања
 - залог на хартии од вредност
 - залог на удели
 - залог на права и др.
- Наплата преку реализација на меница во форма на нотарски акт.

б) Наплатата на необезбедените побарувања ги опфаќа сите оние побарувања на банката кои не се обезбедени. На пример, најчесто необезбедени побарувања во категоријата на необезбедени побарувања е дел од категоријата на портфолио на мали кредити⁷⁶, како што се кредитните картички, дел од потрошувачките кредити, вообичаено до износ од 5-6.000 ЕУР и слично.

⁷⁵Одлука за методологијата за утврдување на адекватноста на капиталот, НБРМ, „Службен весник на РМ“, бр. 47/2012.

⁷⁶Согласно точка VI.1.7 од Одлуката за методологијата за утврдување на адекватноста на капиталот, НБРМ, „Службен весник на РМ“, бр. 47/2012.

Друга поделба која може да се направи кај наплатата на побарувањата е поделбасогласно со органот пред кој се водат постапките за наплата, и тоа:

- Судски постапки за наплата на побарувања (стечајни постапки)
- Постапки за наплата пред извршител
- Постапки за наплата пред нотар.

Оваа категоризација, исто така, може да се комбинира заедно со поделбата на постапките за наплата на обезбедени и необезбедени побарувања и во таа комбинација се добива следната структура на постапките за наплата:

- Судски постапки за наплата на побарувања
 - судски постапки за наплата на обезбедени побарувања (стечајни постапки)
 - судски постапки за наплата на необезбедени побарувања (стечајни постапки)
- Постапки за наплата пред извршител
 - постапки за наплата пред извршител за обезбедени побарувања
 - постапки за наплата пред извршител за необезбедени побарувања
- Постапки за наплата пред нотар
 - постапки за наплата на обезбедени побарувања.

Нефункционално побарување, согласно со Одлуката за управување со кредитниот ризик,⁷⁷ претставува побарување класифицирано во категории на ризик “Г” и “Д” или побарувањето кое по кој било основ (главница, камата, други некаматни приходи) не е наплатено подолго од 90 дена сметано од денот на достасувањето. Ваквото побарување банката е должна да го евидентира (да го прекнижи) на посебна сметководствена сметка (сомнителни и спорни побарувања) за нефункционални побарувања: кредити, камата, други побарувања (подетално во глава 4).

Достасано побарување е побарување што согласно со договорот за кредит и нотарскиот акт за воспоставување на побарувањето се смета за достасано. Согласно со Одлуката за супервизорските стандарди за регулирање на достасани, а ненаплатени побарувања на банките⁷⁸, под рок на достасување се подразбира последниот ден на кој должникот бил должен да плати одреден износ на пари, согласно со склучениот договор со банката. По истекот на овој рок, побарувањето се смета за достасано.

⁷⁷Одлука за управување со кредитниот ризик, НБРМ, „Службен весник на РМ“, бр.17/2008, 31/09, 91/11 и 127/12.

⁷⁸Одлука за супервизорските стандарди за регулирање на достасани, а ненаплатени побарувања на банките, НБРМ, „Службен весник на РМ“, бр. 134/2007.

Едно побарување може да биде достасано, но не мора во тој момент да биде нефункционално. Согласно со договорите за кредит и нотарските акти, побарувањата може да достасаат за наплата во момент на неисполнување на која било од обврските, а како најчеста причина е ненавременото и нецелосното плаќање на месечните обврски. На пример, поради неплаќање, побарувањето може да достаса за наплата по истекот на бројот на денови предвидени во договорот за кредит и поради тоа може да се активира обезбедувањето за наплата. Во текот на постапката/ите за наплата на побарувањето, со истекувањето на 90 дена сметано од денот на достасување, тоа станува нефункционално и се врши прекнижување на посебна сметководствена сметка за нефункционални побарувања.

Врз основа на критериумот на изложеноста поврзан со билансите на банките, побарувањата кај банките може да се поделат на:

- 1) билансни побарувања – евидентирани во билансите на банката;
- 2) вонбилансни побарувања – побарувања кои се водат на вонбилансна евиденција.

Без разлика дали одредено достасано побарување за наплата се води билансно или вонбилансно, заедничко во поглед на наплатата е тоа што се користат сите инструменти за наплата на побарувања. По исцрпување на сите можности, доколку остане целосно или делумно ненаплатено побарувањето, може да се даде предлог за отпис на побарувањето⁷⁹.

Првокласните инструменти за обезбедување и нефинансиските инструменти се наведени подолу во текстот. Вообичаено, првокласните инструменти за наплата и нефинансиските инструменти се обезбедувања што се наплатуваат во самата банка - првите со трансфер на средства од наменскиот депозит на должникот на сметка на банката, а вторите - на повик на банката кон гарантот, односно издавачот на гаранцијата кој ја гарантира обврската на должникот.

Како што е објаснето во претходната глава, како средства за обезбедување и наплата на побарувањата, исто така, се и:

- Гаранциите (и контрагаранциите) како нефинансиски инструменти за обезбедување,
- Наменски депозит како првокласен инструмент за обезбедување,
- Цесија и асигнација.

⁷⁹Одлука за супервизорските стандарди за регулирање на достасани, а ненаплатени побарувања на банките, НБРМ, „Службен весник на РМ“, бр. 134/2007.

Првокласните инструменти за обезбедување, според Одлуката за управување со кредитен ризик⁸⁰, се:

а) Паричниот депозит - за да се смета за првокласен инструмент за обезбедување што овозможува ефикасна наплата, потребно е:

- Во случај на активирање на обезбедувањето, банката да биде единствен корисник на депозитните средства;
- Активирањето на обезбедувањето да настане во услови кога клиентот не ги исполнува своите обврски кои произлегуваат од договорот за изложеност на кредитен ризик.

Исто така, потребни се и следните услови:

- Договорот за залог или за пренос на паричниот депозит на банката е изработен врз основа на закон и банката има право без одложување да го наплати или да се стекне со паричниот депозит/паричниот еквивалент во случај на ненаплата на побарувањето, несолвентност или отворање стечајна постапка над должникот или над лицето кај кое се наоѓа паричниот депозит/паричниот еквивалент или во случај на остварување на некој друг договорен настан, при што:
- Третото лице мора да биде известно за залогот или правото на пренос и врз основа на тоа, третото лице може да врши исплата на паричниот депозит само на банката или на друго лице, по претходна согласност од банката; и
- Залогот или преносот се во корист на банката и се безусловни и неотповикливи.

При достасаност на побарување и користење на инструментите за наплата, вообичаено прво треба да се искористат првокласните инструменти за обезбедување на побарување, кои вообичаено покриваат 110% од побарувањето на банката, па при постоење на ваков првокласен инструмент за наплата, тој прв се искористува за наплата на побарувањето под горенаведените услови.

Со оглед на тоа дека банките се должни да го вклучат користењето на **нефинансираните инструменти за кредитна заштита** во процесот на управување со сите ризици и да воспостават систем на управување со ризикот од концентрација којшто произлегува од користењето на овие инструменти, се потсетуваме дека како

⁸⁰Одлука за управување со кредитниот ризик, НБРМ, „Службен весник на РМ“, бр.17/2008, 31/09, 91/11 и 127/12.

нефинансирани инструменти за кредитна заштита се сметаат гаранциите и контрагаранциите.

б) Гаранциите и контрагаранциите треба да ги исполнат следниве критериуми кои воедно овозможуваат нивно активирање за потребите на наплатата:

- Гаранцијата или контрагаранцијата се склучени на начин којшто овозможува нивно извршување согласно со соодветните прописи.

Покрај горенаведеното, гаранциите треба да ги исполнат следните услови за да се овозможи наплата по нив:

- Гаранцијата претставува директно побарување од лицето коешто ја издало и се заснова на обврска којашто ја презел издавачот на гаранцијата во писмена форма или друга соодветна форма којашто може да послужи како доказ за издавањето на гаранцијата. Гаранцијата ги покрива сите плаќања коишто произлегуваат од побарувањето на кое се однесува.
- Во случај на ненамирување на обврските од страна на должникот, банката има право во разумен рок да бара од издавачот на гаранцијата да го плати достасаниот износ. Плаќањето коешто треба да го изврши издавачот на гаранцијата не смее да биде условено со обврска за банката претходно да побара наплата на достасаното побарување од страна на должникот; Ова овозможува слободна конструкција на банката во поглед на стратегијата, односно планот за активирање на инструментите за обезбедување при наплата на побарувањата, имајќи предвид дека побарувањата може да бидат во целост или делумно покриени со нефинансиски инструменти. Вообичаено, банките прво ги активираат гаранциите и наменските депозити со залог, а потоа пристапуваат кон другите средства за обезбедување воспоставени со нотарски акти пред надлежните органи. Но, планот за наплата не мора да изгледа вака. Може да се активираат и повеќе инструменти во исто време, зависно од тоа кое средство за обезбедување колкав дел од кредитот обезбедува, односно колку се очекува во постапка за наплата да затвори дел од побарувањето.
- Доколку со гаранцијата се обезбедуваат кредити за купување станбен објект, во случај на ненамирување на обврските од страна на должникот, банката да може да го наплати своето побарување преку преземање и продажба на станбениот објект. Доколку не успее да го продаде станбениот објект во период до 36 месеци, банката е должна да ја активира гаранцијата и да побара наплата на достасаното побарување од страна на издавачот на гаранцијата.

Соодветно на горенаведеното, и контрагаранциите можат да се користат како нефинансиран инструмент за кредитна заштита и да се активираат соодветно.

в) При активирање на инструментите за наплата, поточно при активирање на наменскиот депозит и првокласните инструменти за наплата, воедно или по соодветен редослед се пристапува и кон користење на клаузулата, односно овластувањето за зафаќање на средства од сметка (предвидена клаузула во договорите во глава 2 точка 4). Станува збор за овластено зафаќање и префрлање на средствата на сметка на должникот на сметка на банката со цел затворање на достасаното побарување за наплата.

3.2. Законска рамка за наплатата на побарувањата во РМ

Во претходната глава 2 ги видовме разновидните средства, инструменти за обезбедување на побарувањата, како и законската рамка која се користи при креирање на обезбедувањето, поточно при воспоставување на обезбедувањето. Станува збор за повеќе закони кои функционираат во синергија и како композиција го нудат наведеното во глава 2 заедно со сите свои проблеми и празнини и контрадикторности. Ситуацијата кај наплатата на побарувањата е слична од една страна, но различна од друга страна. Наплатата на побарувањата е тесно врзана со обезбедувањето на побарувањата, квалитетно воспоставеното обезбедување нуди квалитетна наплата, поточно претставува главен услов за успешна наплата. Други фактори, исто така, влијаат на наплатата, како што е регулативата која ја овозможува таа постапка за наплата, правата на кредиторот – доверителот – банката, маркетабилноста на обезбедувањето, економските состојбите во земјата кои влијаат на процесот понуда-побарувачка, платежната моќ на ентитетите итн.

Регулативата, односно законската рамка која овозможува наплата на обезбедените побарувања наведени во глава 2, се состои од повеќе закони кои ќе бидат предмет на анализа во оваа глава, како и други дополнителни закони кои, исто така, ќе се сретнат во оваа глава.

Во случаите кога станува збор за необезбедените побарувања, прво се докажува постоењето на долгот, односно за т.н. дозволување на извршувањето во соодветна постапка (судска, односно постапка пред нотар, објаснето подолу), па дури потоа се пристапува кон наплата на конкретното побарување. Тоа е и разликата помеѓу обезбедените и необезбедените побарувања. Кај првите, наплатата е сигурна од причина што е обезбедена од што ќе се наплати побарувањето на доверителот-банката во случај на достасаност на побарувањето. Кај категоријата на необезбедените побарувања има една претходна битна фаза, а тоа е постапка прво за докажување на долгот, односно

дозволување на извршувањето, а потоа постапка за наплата на побарувањето во која не е извесно дали должникот ќе има имот за наплата на тоа побарување. Исто е и кај обезбедените побарувања со меница во форма на нотарски акт, каде што се прескокнува фазата на докажување на долгот и се оди директно во постапка за наплата на побарувањето, но неизвесноста стои во тоа што не се знае дали во моментот на наплатата должникот ќе располага со каков било имот, односно се чека евентуално да се евидентира некаков имот на име на должникот. Додека, пак, ако меницата без нотарски акт е обезбедување на одредено побарување, тогаш претходи фазата на докажување на постоење на долгот, па пристапување кон наплата после правосилното и извршно докажување на долгот (детални појаснувања за оваа проблематика се дадени понатаму во оваа глава). Од аспект на постапките за наплата на побарувањата, во вакви случаи постапките за наплата на обезбедените и необезбедените побарување се испреплетуваат во одредени моменти на процесот на наплатата на побарувањата, и тоа на обезбедените и на необезбедените што, исто така, ќе биде прикажано во рамките на оваа глава.

Во текстот подолу има краток осврт на најбитните закони во наплатата на побарувањата, како што се Законот за извршување, Законот за договорен залог, Законот за стечај, кои се особено битни за банките во процесот на наплатата на побарувањата. Врз основа на обезбедувањето што го имаат, односно долгот без обезбедување што го имаат банките, овие закони им овозможуваат да ги наплатат своите побарувања. Секако дека со овие закони не е исцрпена законската регулатива според која можат да се наплатат побарувања, но за банките како кредитори и доверители, тоа е местото и тоа се постапките и законите коишто ја решаваат наплатата на побарувањата во најголем процент, речиси во целост.

Законот за извршување е донесен од страна на Собранието на РМ на 5. мај 2005 година, објавен е во „Службен весник на РМ“ бр. 35/2005 од 18. мај 2005 година, влезе во сила на 26. мај 2005 година, а почна да се применува од 26. мај 2006 година. Измени и дополнувања на Законот за извршување се објавени во „Сл. весник на РМ“ бр. 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010 и 171/2010. Уставниот суд на РМ донесе Одлуки објавени и тоа: У. бр. 95/2010 - во „Сл. в.“ бр. 44/2006; У. бр. 12/2006 - во „Сл. в.“ бр. 124/2006; У. бр. 185/2006 - во „Сл. в.“ бр. 20/2007 и У. бр. 96/2010 - во „Сл. в.“ бр. 167/2010, со кои интервенира во одредени одредби од Законот за извршување. Пречистен текст е објавен во „Службен весник на РМ“ бр. 59 од 20. април 2011 година.

Со Законот за извршување се уредуваат правилата според кои извршителите, како орган кој го спроведува извршувањето, постапуваат заради присилно извршување на судска одлука која гласи на исполнување на обврска, како и за присилно извршување на нотарски исправи и други извршни исправи предвидени со закон. Исто така, овој закон се

применува и за присилно извршување на одлука донесена во управна постапка која гласи на исполнување на парична обврска и на извршување на брод и на воздухоплов⁸¹. Значи, Законот за извршување ја опфаќа наплатата на обезбедените побарувања на банките и на необезбедените побарувања, но за нив откако ќе се утврди постоењето на долгот и ќе се дозволи извршувањето во постапка што претходи на извршувањето. Понатаму во оваа глава се опфатени битните видови на извршувања, односно средствата за извршување кои секојдневно се применуваат во постапките за извршување за наплата на побарувањата на банките.

Во текстот во продолжение ќе се даде осврт на потребите и причините за донесување на законот, како и за неговите почетни ефекти, кое се прикажувани при изготвувањето на предлозите за измените на законот за извршување⁸².

Имено, уредувањето на извршувањето секако треба да поаѓа од тоа да се оствари и одредбата од чл.6 од Европската конвенција за заштита на човековите права и основните слободи (ЕКЧП) („Службен весник на РМ“ бр. 11/1997), во кој член, меѓу другото, е наведено дека секој, при определување на неговите граѓански права и обврски или кога е кривично гонет, има право на правично јавно судење во разумен рок, пред независен и непристрасен трибунал основан со закон. Во еден случај Европскиот суд за човекови права (Хорнби против Грција) изрекол дека извршувањето на пресуда донесена од кој било суд мора да се смета за составен дел од „судењето во смисла на член 6 од ЕКЧП“; се смета дека правото на пристап до суд „ќе биде илузорно ако домашниот правен систем на државата контрактор дозволува правосилна судска одлука да остане неизвршлива на штета на едната странка“.

Со овој закон комплетно се напушта институтот на дозволување на извршување од страна на судовите. Еднаш донесената правосилна судска и конечна судска одлука, а за која истекло рокот за доброволно исполнување на обврската утврдена во неа, станува извршна исправа којашто доверителот ја предал на извршителот по свој сопствен избор, кој ја извршува на начин на којшто тој смета дека е најсоодветен.

Со оглед на тоа што со Законот за извршување радикално се менува системот на присилното извршување на извршните исправи заради наплата на побарувањата, кој систем претходно беше воспоставен со Законот за извршната постапка (ЗИП) од 1997 година (објавен во „Сл. весник на РМ“ бр.53/97, 59/2000 и 64/2003). Во Законот за извршување, со воведување на посебен орган за присилно извршување – извршител, и со тоа престануваат да ја вршат функцијата судиите од извршните одделенија во судовите. Извршните одделенија во судовите се одделенија што се гаснат со донесувањето и применувањето на Законот за извршување, како и на неговите понатамошни измени.

⁸¹Член 1 од Законот за извршување, „Службен весник на РМ“, бр. 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

⁸²Коментар кон член 1 од Законот за извршување,(Чавдар и Чавдар, 2011)

Потребите за донесување на еден ваков закон беа многубројни, но особено тоа што сакаше да се постигне ефикасна наплата на побарувањата, што до тој момент не беше случај, напротив. Состојбата во државата и потребите за една ваква голема реформа во извршувањето пластично се опишани во образложението на Предлогот на Законот за извршување кој Владата го достави до Собранието на РМ во март 2005, каде што, меѓу другото, се наведува и следното:

„Досегашната примена на постојниот Закон за извршната постапка (од 1997 година), кој иако е релативно нов закон укажува на голема бавност во процесот на извршување на судските одлуки во граѓанските предмети, како и на одлуките на органите на државната управа кои гласат на исполнување на парична обврска. Судските одлуки, пак, стануваат извршен наслов и се донесуваат по долгогодишна постапка, а нивното извршување честопати трае пет, десет па и повеќе години. На тој начин, се доаѓа до состојба во којашто целокупната постапка во граѓанската и управна област, неретко го надминува периодот од две или повеќе декади. Ваквата состојба во никаков случај не може да се смета за разумен рок на постапување пред домашните судови при реализација на граѓанските права. Само, евидентно е и тоа дека Законот за извршната постапка, онака како што е интерпретиран и применет, не може во никаков случај да ги исполни потребите на пазарната економија во земјата, ниту, пак, да привлече странски капитал“.

Големиот број на нерешени предмети (на крајот на 2004 година во судовите останале 291.970 неизвршени извршни предмети) укажува на системски проблеми во постојниот Закон за извршната постапка. Анализите на оваа област вршени како од страна на домашните власти, така и од страна на меѓународните експерти, укажуваат дека проблемите главно се движат околу неколку сегменти во извршната постапка: поголема контрола на извршните судии во однос на постапката; несоодветен статус и ограничени овластувања на службените лица во судовите; доставување на судските писмена; многубројни можности за приговори и прекини на постапката од страна на должникот, но и од трети лица; недостиг на веродостојни јавни книги и регистри; недоволна информираност на доверителите; трансакции чија цел е измама на доверителите; проблеми со лоцирање на активата на должникот; фаворизирана положба на должникот; проблеми со процените и лицитациите на недвижностите на должникот што резултираат со чести прекини на извршната постапка, како и ниското ниво на техничка опременост и материјално-кадровската екипираност на одделите за извршување во судовите.

Ваквата состојба, од една страна, а од друга страна фактот дека сферата на извршување на судските одлуки е заштитена со Европската конвенција за човековите права и основни слободи, резултира со зголемен број на предмети пред Европскиот суд за човекови права против Владата на РМ, токму од сферата на разумноста на извршните постапки пред домашните судови. Имено, Европскиот суд за човекови права во Стразбур

постојано утврдува и потврдува дека процесот на извршувањето и спроведувањето на судските одлуки претставува интегрален дел од основното човеково право на фер постапување во разумни рокови и не го опфаќа само периодот на донесување на судските одлуки со коишто се утврдуваат определени граѓански права.

Со законот се прифаќа системот на извршители кои како орган со јавни овластувања го спроведуваат извршувањето кое е подетално објаснето во точка 3 од оваа глава.

Законот почна да се применува на 26.05.2006 година, како што е наведено погоре. Истражувањето за неговите резултати беше објавено во Предлогот на Законот за измени и дополнувања на Законот за извршување којшто го изготви Министерството за правда, и кој, по предлог на Владата на РМ, беше донесен како Закон за измени и дополнувања на Законот за извршување („Службен весник на РМ" бр. 83/2009), во кој, меѓу другото, се наведува и следното:

„Резултатите од системот на извршување воведен со Законот за извршување кој почна да се применува од 26.05.2006 година, се одлични, а состојбата будно ја следат многу меѓународни организации кои даваат сè поповолни оценки за економските состојби во земјата, пред сè од аспект на странските инвестиции и нивната правна заштита во Република Македонија“.

Во Предлогот на Законот за измени и дополнувања на Законот за извршување којшто го изготви Министерството за правда, и кој, по предлог на овластен предлагач, е донесен Законот за измени и дополнувања на Законот за извршување објавен во „Службен весник на РМ" бр. 50/2010, меѓу другото се наведува и следното:

„Податоците обработени за 2008 година во Министерството за правда укажуваат дека до извршителите на целата територија на РМ во 2008 година се поднесени вкупно 73.093 барања за извршување, а од нив само 18.594 се спроведени, што претставува реализација од 25%. Овој низок процент на реализација се должи исклучиво на големиот број на предмети од Државното правобранителство на РМ (33.299 барања или 46% од вкупниот број на барања за извршување) и нивниот низок процент на реализација.

По поднесените барања за извршување од страна на Државното правобранителство на РМ, дел од извршителите не спроведуваат извршување, бидејќи Државното правобранителство на РМ освен цената за администрирање на предметите, не е во можност да ги авансира другите извршни трошоци за преземените извршни дејствија, кои бараат значителни буџетски средства. Од друга страна пак извршителите не се во состојба да ги авансираат трошоците на државата за кои е крајно неизвесно дали воопшто ќе има реализација на побарувањата. Од овие причини, освен едноставното впишување во уписниците, дел од извршителите не преземаат други извршни дејствија, што резултира со многу низок процент на реализација на извршните исправи“.

Министерството за правда укажува на фактот дека останатите извршувања на другите доверители непречено течат. Така, ако од вкупниот број на поднесени барања за извршување се апстрахира бројката на предметите поднесени од Државното правобранителство на РМ, процентот на реализација на извршувањата е значително повисок и изнесува цели 47%. Ова е податок кој е многу важен за меѓународната заедница, која преку него ја следи бизнис климата во земјата и условите за евентуални странски инвестиции.

Но, сето ова се однесуваше и се однесува на новоповедените постапки. Значи, со почнувањето на примената на Законот за извршување се опфатија само новоповедените постапки. Што е тоа што остана во судовите? Во судовите останаа постапките што ги опфаќаа обезбедените побарувања на банките кои веќе беа поведени од страна на банките и се водеа со години, како што беше наведено погоре. Исто така, во судовите останаа постапки кои ја вклучуваа наплатата на необезбедените побарувања, кои постапки прво се иницираа со посебни предлози за извршување во извршна постапка на кои должникот имаше право да приговара, па по приговор се отвораа парнични постапки за да се расчисти прашањето на приговорот (кој најчесто се однесуваше на висината на долгот или основот на долгот или двете заедно), за по завршувањето на парничната постапка во корист на банките да се продолжи извршната постапка во смисла на наоѓање и продажба на имот со цел намиравање на доверителот-банката. Подоцна, со измените на Законот за парнична постапка се воведоа т.н. тужби по платен налог, кои беа пандан на постапките за извршување на необезбедените побарувања, но само во првиот дел, во делот на долгот, односно дозволување на извршувањето по конкретниот долг. Имено, долгот а priori не се докажува во ваквите постапки, туку се дозволува извршувањето по тој долг уште на самиот почеток, а доколку должникот не е согласен, има право на приговор. По расчистувањето на прашањето по приговорот, најчесто во корист на банката, се продолжува со извршувањето. Тоа е спецификата на постапката кај необезбедените побарувања. Со наведените измени на парничната постапка, се воведоа тужбите по платен налог каде што банките ги тужеа своите должници во ваквите постапки и добиваа решенија по платниот налог за плаќање на долгот, а потоа продолжуваа со поведување на извршни постапки пред судовите, а по влегување во примена на Законот за извршување, банките, врз основа на издадените правосилни и извршни решенија по платен налог, поведуваа постапки за извршување пред извршител. Во судовите останаа овие две категории на предмети:

- Извршните постапки за наплата на обезбедените побарувања поведени до примената на Законот за извршување,
- Извршните постапки за наплата на необезбедените побарувања, исто така поведени до примената на Законот за извршување.

Со измените на Законот за извршување⁸³ и Законот за парнична постапка⁸⁴, овие две категории на предмети судовите требаше да ги достават на работа на извршителите и на нотарите поделени на следниот начин:

- За предметите во кои е донесено правосилно судско решение за извршување (постапка отпочната пред 26.05.2006 година), во рок од 6 месеци сметано од 01.07.2010 година потребно беше банките да дадат изјави на кој извршител да се достави предметот и воедно во изјавата да известат во кој обем е намирено побарувањето до тој момент.
- За предметите во кои е донесено судско решение за извршување (предлози за извршување врз основа на извршна исправа – обезбедени побарувања) со изјавен правен лек против него, доколку е одбиен правниот лек, доверителот во рок од 6 месеци, сметано од приемот на одлуката по правен лек, треба да даде изјава на кој извршител да се предаде предметот. Доколку, пак, е уважен правниот лек, доверителот во рок од 6 месеци, сметано од приемот на одлуката по правен лек, треба да даде изјава на кој извршител да се предаде предметот со обврска да постапи по напатствија на повисок суд.

Во врска со предлозите за извршување поднесени пред 26.05.2006 година кои не се правосилни и предлозите за извршување поднесени врз основа на веродостојни исправи за кои не е донесено правосилно решение, судот ги предава предметите кај нотар (судот ќе ги доставува по службена должност и по азбучен ред според именикот на нотари).

Со оваа распределба не беа опфатени предметите на тужбите по платни налози, што беа иницирани во периодот од 26.05.2006 до 01.07.2011. Тие предмети беа оставени да ги завршат судовите.

Од измените на Законот за извршување, јасно е дека постапките за наплата на необезбедените побарувања на банките, а тоа се постапките по тужби по платни налози, ќе ги водат нотарите, што значи дека од наведениот момент на расчистување на судските предмети и нивната поделба на нотари и извршители и со тоа гаснење на извршните одделенија на судовите, обезбедените побарувања на банките врз основа на извршна исправа (нотарските акти од глава 2) ќе се водат пред извршители со директно спроведување на наплатата на побарувањата врз основа на имотот – предмет на

⁸³Закон за извршување, „Службен весник на РМ“, бр. 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

⁸⁴Закон за парничната постапка, „Службен весник на РМ“, бр. 79/2005, 11/2008, 83/2009, 116/2010, пречистен текст 7/2011

обезбедување (или пронаоѓање кај мениците во форма на нотарски акт). Необезбедените побарувања на банките прво подлежат на постапка пред нотар со која ќе се утврди обврската на должникот да го плати долгот, а потоа по добивањето на правосилна и извршна одлука, може да се покрене извршување пред извршител.

Во продолжение ќе ги видиме причините за правењето на едно вакво законско решение и неговата примена во пракса.

Имено, во предлогот за измени и дополнувања на Законот за извршување („Службен весник на РМ“ бр. 83/2009) беше истакнато дека статистичките податоци со кои располага Министерството за правда, а изготвени врз основа на извештаите за работа кои ги доставуваат судовите, укажаа на фактот дека поголем број на судови континуирано покажуваат екстремно слаби резултати во однос на реализираните извршни предмети (затекнати кај нив од поранешните години). Пред сè, заради лошата организација на работата во одредени судови, извршните одделенија комплетно се пасивизираа - искусните извршни судии беа распоредувани во други оддели, а на нивните места беа распоредувани тукушто именувани судии, или пак судии без никакво искуство во областа на извршувањето. Во таква ситуација немаше време за нивна адаптација на новите работни обврски, судските извршители кои во целост во постапувањето се зависни од извршните судии, беа оставени сами на себе и сето тоа резултираше со екстремна неажурност во областа на извршувањето.

Министерството за правда, соочено со поразителните сознанија дека за комуналните претпријатија, како и за ЕВН и Топлификација, се наоѓаат стотици илјади извршни предмети, а за банките илјадници предмети, чија бројка не е сосема позната, а од друга страна, со заложба за создавање на ефикасен систем на распределба на предметите кај извршителите, се соочи со потребата од согледувања на реалната состојба со извршните предмети во секој од судовите. Поради тоа, започна со процес на скенирање на извршните предмети во судовите, што беше потребно заради прецизирање на бројот на предметите кои би требало да се трансферираат кај извршителите, креирање на системот на трансфер, избегнување на двојното оптоварување на доверителите со авансирање на трошоците за извршување и слично.

Вкупниот број на извршните предмети (кај судовите при крајот на 2008 година) ја надминува бројката од 658.000 предмети. Се употребува терминот „ја надминува“ од причина што забележлив е континуиран пораст на извршните предмети во Основниот суд Скопје 2 Скопје. Ова се должи на постојаното „оживување“, односно реактивирање на веќе архивирани предмети од страна на Основниот суд Скопје 1. Бројката на предметите за кои би можело да се очекува да се реактивираат за извршување е непознаница поради немањето на валидни податоци од Основниот суд Скопје 1 во

моментот на префрлањето на предметите во април 2007 година, што се вршеше заради променетата стварна надлежност.

Од анализите кои ги спроведе Министерството за правда преку Проектот за реформи во правосудството - УСАИД, се наметна потребата од растоварување на судовите од предметите по платни налози, а тоа се предмети за долгови врз основа на веродостојна исправа⁸⁵. За таа цел, во Законот за извршување се додаваат одредбите за постапување на нотарите по овие предмети по платни налози за долгови од страна на нотарите, наместо од стана на судовите. Имено, судовите се растоваруваат од оваа работа во која се покажаа како многу неефикасни со времетраење на постапката за утврдување на долг и по неколку години. Сега, со измените на Законот за извршување, постапувањето по предметите за докажување на постоење на долг, односно побарување врз основа на веродостојна исправа, значи побарување без обезбедување, постапуваат нотарите. Со оглед дека ваквата постапка овозможува приговор на должникот по донесеното решение по платниот налог со што се дозволува извршувањето, во случај на приговор, судовите останува да постапуваат по приговорот, па со донесување на одлука по приговорот, предметот повторно се враќа кај нотарот кој ја завршува постапката.

Целта на предложените законски решенија (по кои е донесен Законот за измени дополнувања на Законот за извршување објавен во „Службен весник на РМ“ бр. 83/2009) е создавање на систем за ефикасен и ефективен пренос на извршните предмети од судовите кај приватните извршители (со 1 јули 2011 година) и растоварување на судовите од предлозите за издавање на платни налози врз основа на веродостојна исправа.

Со предложените законски дополнувања се воспоставува делегирана судска надлежност кај нотарите со цел да се овозможи во што пократок рок извршните предмети, кои не се стекнале со статусот на правосилност и извршност, да го добијат тој статус, по што извршувањето би преминало кај извршителите, како што беше објаснето погоре.

Со одредбите кои се однесуваат на постапување на нотарите по предлозите за донесување на решенија со кои се дозволува извршување врз основа на веродостојна исправа, ќе се овозможи ефикасно постапување на судовите по предметите коишто претставуваат вистинска судска надлежност, односно на спорните предмети.

Целиот овој сложен процес опишан погоре бараше големо инволвирање и ангажман на банките. Евиденцијата во судовите не беше целосна, особено во Основниот Суд Скопје 2 Скопје, кој со трансферот на надлежностите во 2007 година наследи голем

⁸⁵Веродостојна исправа, во смисла на овој Закон, е фактура, меница и чек со протест и со повратна сметка, кога е тоа потребно за засновање на побарување, јавна исправа, извод од заверени деловни книги, според закон заверена приватна исправа, и исправи кои според посебни прописи имаат значење на јавна исправа. Како фактура се смета и пресметката на камата.

Член 16-в од Законот за извршување, „Службен весник на РМ“, бр. 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

број од портфолиото на предметите на Основниот Суд Скопје, кои во одреден број останаа неевидентирани. Покрај ова, ресурсите во судовите беа лимитирани, па така судовите побараа од доверителите, а меѓу нив како едни од најголемите доверители беа банките, активен ангажман во процесот кој се состоеше во следното:

- Секоја банка, во согласност со досиејата со кои располага, да изврши проверка на тоа кои од решенијата во предметните судски постапки се правосилни, а кои не, да ја утврди висината на побарувањата и да се изготват списоци за сите судски извршни предмети.

За таа цел требаше да се преземат следните дејствија:

- Прочистување на базата на податоци за обезбедени побарувања со засновано заложно право со цел да се утврди за кои од нив се водат судски извршни постапки;
- Проверка на досиејата во банките за судските извршни постапки (по предлог за извршување врз основа на веродостојна и извршна исправа, т.е. и за обезбедени и за необезбедени побарувања) со цел да се утврди дали е донесено судско решение и дали тоа е правосилно или не;
- Да се утврди висината на побарувањата на банката во отпочнатите судски извршни постапки кои после 01.07.2011 година ќе се водат пред друг надлежен орган;
- Да се состават списоци на предмети на сите активни судски извршни постапки (по предлог за извршување врз основа на веродостојна и извршна исправа, т.е. и за обезбедени и за необезбедени побарувања) со внесување на податоци: дали е донесено решение по предлог за извршување, дали е вложен правен лек, дали решението е правосилно.

Оваа проверка беше неопходна за да може воопшто да се изврши трансферот на предметите, од причина што судовите за обезбедените побарувања што требаше да се префрлат кај извршителите бараа изјава од банките за секој поединечен предмет, како што е наведено погоре, додека предметите кај нотарите се префрлаа по списоци. Се случи тоа што и беше очекувано, извесен број од предметите воопшто не беа најдени во судовите, особено во Основниот Суд Скопје 2 Скопје, што поради причините на трансферот од Основниот Суд Скопје 1 Скопје, нешто поради несоодветната организација и чување на предметите, кои многу често можеа да се најдат на подот по судските ходници и простории. Банките се најдоа оштетени во делот на ненајдените предмети (десетици предмети за обезбедени побарувања, најчесто со хипотека и засега неутврден број за необезбедени побарувања) поради неможноста за продолжување на постапките за

наплата на побарувањата. Во спротивно, банките во тој дел остануваат оневозможени да ја спроведат наплатата.

Од горенаведеното, евидентна е улогата на нотарите во постапките што ја засегаат наплатата на необезбедените побарувања. Од глава 2 евидентна е улогата на нотарите во воспоставувањето на заложните права – обезбедување на пласманите на банките. Од текстот подолу, како и од точката 3 на оваа глава, евидентна ќе биде улогата на нотарите во постапките за реализација на хипотеките и залозите, која улога е маргинализирана со влегувањето во примена на Законот за извршување. Причините за тоа се наведени подолу, како и во другите точки на оваа глава.

Реализацијата на заложните права – хипотека и залог на подвижни предмети е предвидена во Законот за договорен залог, кој е во примена. Имено, паралелно постојат два закона по кои може да се врши реализација на хипотека и реализација на залог на подвижни предмети. Но, Законот за извршување е поширок од Законот за договорен залог во смисла на тоа дека овозможува извршување на секоја извршна одлука (судска пресуда, правосилни решенија на судови, односно нотари, нотарски акти, солемнизации на договори за залог, меница во форма на нотарски акт, конечна одлука во управна постапка и др.), додека Законот за договорен залог се ограничува само на реализација на хипотеките и залозите на подвижните предмети. Но, тоа не е единствената причина или, пак, причина воопшто поради која Законот за договорен залог, односно постапката за реализација на хипотека и залог на подвижни предмети по овој Закон не наоѓа своја практична примена. Со влегувањето во сила на Законот за извршување, банките, како најголеми заложни доверители во државата, масовно ги напуштија постапките за наплата кај нотарите и целосно се ориентираа на постапките за извршување кај извршителите. Пред да се објаснат причините, во продолжение е даден краток осврт на Законот за договорен залог.

Законот за договорен залог е донесен од Собранието на Република Македонија на 23 јануари 2003 година, а објавен во „Службен весник на РМ“ бр. 5 од 31 јануари 2003 година и влезе во сила на 8 февруари 2003 година. Тој понатаму претрпе неколку измени^{86 87}.

Со влегувањето во примена на овој закон, престанаа да важат Законот за договорна хипотека („Службен весник на РМ“ бр. 59/2000, 86/2006) и Законот за залог на подвижни предмети и права („Службен весник на РМ“ бр. 21/98, 48/99 и 86/2000). Новиот Закон за договорен залог придонесе во овој закон да се регулираат појасно и подецидно одредени прашања. Но, секако, со првичното донесување на законот во 2003, не можеа да се

⁸⁶ Закон за договорен залог, „Службен весник на РМ“, бр. 5/2003, 4/2005, 87/2007, 51/2011, 74/2012.

⁸⁷ Во продолжение, текстот за Законот за договорен залог е базиран на (Чавдар и Чавдар, 2012а).

согледаат сите животни ситуации кои ќе искрснат во врска со примената на одредени одредби, а измените на овој закон придонесоа за негово усовршување.

Според образложението кон овој закон, овој закон е донесен како интегриран текст на Законот за договорна хипотека и на Законот за залог на подвижни предмети и права со цел поефикасна заштита на побарувањата на доверителите, зголемувањето на правната сигурност кај потенцијалните инвеститори за инвестициските вложувања, како и поради олеснување на вообичаените трговски трансакции во услови на пазарна економија и обезбедување на ефикасни мерки за извршување врз заложениот предмет. Со овој закон воедначена е терминологијата за настанувањето, постоењето, причините за престанок и реализацијата на рачниот залог и хипотеката, секако водејќи сметки и искажувајќи ги специфичностите што ги имаат тие два различни института. Инаку, самиот текст на законот е изготвен во соработка со експерти од Светската банка и Европската комисија.

Овој закон претставува хармонично спојување на двата претходни закона, т.е. на Законот за договорна хипотека и Законот за залог на подвижни предмети и права, односно, всушност значи продолжување на новините што тие закони ги внесоа во правниот систем на Република Македонија за постигнување на оние цели што се понапред наведени во врска со образложението кон законот. Поради тоа, за да се сфати што претставува овој закон и кои се новините кои тој ги воведува во натамошното разработување на соодветните институти, се дава краток приказ на суштествените новини што тие два закона ги воведоа во правниот систем на Република Македонија.

Законот за договорна хипотека и Законот за залог на подвижни предмети и права, со новините што ги внесоа во регулирањето на заложното право, како врз недвижностите, така и врз подвижните предмети и права, имаа за основна цел, од една страна, да ја подигнат на повисок степен сигурноста на доверителите, посебно на кредиторите, дека ќе можат да ги наплатат побарувањата кои се обезбедени со залог било врз подвижни предмети и права, било врз недвижности, а од друга страна, да им овозможат на заложните должници и натаму да ги задржат во владение заложените предмети, со што нивната стопанска активност од тие предмети не би била прекинувана со заложувањето, на кој начин би им се овозможило да оприходуваат и да ги отплаќаат кредитите.

Со Законот за договорна хипотека, во врска со задржувањето на владението врз заложената недвижност од страна на залогодавачот, заложниот должник, не се внесени некои позначителни измени во однос на уредувањето што беше извршено со Законот за основните сопствено-правни односи. Исто така, познат беше и институтот извршност на исправата со која беше заснована хипотеката според одредбите од Законот за извршната постапка, со кои уште во неговата верзија во поранешна СФРЈ, во 1990 година, беше воспоставена можноста за засновање заложно право врз недвижни и подвижни предмети врз основа на спогодба на странките, која се склучуваше пред суд. Во тој однос,

во Законот за договорна хипотека беше воведена новина дотолку што на договорот за засновање хипотека доверителот и должникот можеа да му дадат својство на извршна исправа со заверка на нивните потписи од страна на нотар и со давање на нивна изјава пред нотар за негова извршност, а учеството на судот при засновање на хипотека беше елиминирано. Притоа, сите начела врз основа на кои беше заснована хипотеката во правниот систем на поранешна СФРЈ и на РМ, беа задржани во основа, со тоа што беше направено суштествено отстапување само во однос на начелото на неодвоивост на правото на хипотека од предметот на хипотеката. Имено, стекнувачот на правото врз предметот на хипотеката го стекнуваше тој предмет во сопственост оптоварен со правото на хипотека, освен во случаи на редовно работење на хипотекарниот должник со изградба и промет на недвижности. Во таков случај, стекнувачот на правото врз предметот на хипотеката го стекнуваше предметот во сопственост неоптоварен со правото на хипотека, а правото на хипотека продолжуваше да трае и понатаму врз добиените приходи. Ова отстапување од споменатото начело на неодвоивост на правото од предметот на хипотеката, секако, беше воведено заради заштита на потрошувачите како модерен тренд во современиот развој на пазарните односи и кај нас. Подоцна, ова отстапување се прошири и кај заложувањето на подвижни предмети и права со измените во Законот за залог на подвижни предмети и права објавени во „Службен весник на РМ“ бр. 86/2000 во кој беше додаден член 23-а, според кој стекнувачот на правото во заложениот предмет кој залогодавачот го пренесуваше во рамките на своето редовно деловно работење, како и кога се стекнуваше право на сопственост врз преносливи инструменти или хартии од вредност со кои се тргува на берзата, стануваше сопственик на предметот стекнат со купување од заложниот должник без заложното право, а заложното право продолжуваше да трае и натаму врз новосоздадените предмети, а ако такви немало, врз добиените приходи кои можеа да се употребат само за отплата на долгот кој е обезбеден со залогот и тие требаше да се водат на посебна сметка.

Наведените одредби од Законот за договорна хипотека и Законот за залог на подвижни предмети и права го најдоа своето место во одредбите од член 37 од Законот за договорен залог⁸⁸.

Суштествени новини кај договорната хипотека врз недвижности, а со тоа и во Законот за договорен залог, беа воведени во однос на реализацијата на хипотеката. Имено, беше пропишано реализацијата на хипотеката да се врши преку нотар според одредбите на тој закон со подробно регулирање на начинот на реализација на хипотеката преку нотар, опишан во точка 3 од оваа глава.

Беше воведена новина и во однос на намирувањето на побарувањето на доверителот, со тоа што беше пропишана можност, покрај продажба на недвижноста,

⁸⁸Закон за договорен залог, „Службен весник на РМ“, бр. 5/2003, 4/2005, 87/2007, 51/2011, 74/2012.

доверителот да може да се намири така што ќе стане сопственик на заложената недвижност (*lex commissoria*), за цена која одговараше на износот на обезбеденото побарување зголемено со трошоците и каматата, под услов нотарот да не успеал да ја продаде заложената недвижност во рок од три месеци од денот кога за тоа бил овластен и ако хипотекарниот доверител не изјавил дека не сака правото на сопственост врз заложената недвижност да премине на него, наместо исплата на обезбеденото побарување. Всушност, овде беше воведена модифицирана примена на *lex commissoria*, чијашто примена и сега, во врска со самото засновање на хипотека, исто така, не е дозволена, односно не е дозволено однапред да се договори *lex commissoria*.

Забрзување на постапката за реализација на хипотеката беше овозможено и со тоа што доставата на акти, поднесоци и сл., се сметаше за уредна ако е извршена на адресите на хипотекарниот должник наведени во договорот за хипотека, доколку не известил за промената на тие адреси, а тој не се најде на тие адреси.

Овие измени, а некои други кај договорната хипотека, колку и да изгледаше дека се малубројни, сепак, придонесуваа за ефикасноста и експедитивноста во реализацијата на хипотеката што придонесе обезбедувањето на побарувањата со склучување на договори за хипотека да се подигне на нешто повисоко ниво отколку што тоа беше претходно.

Карактеристики на извршност и според овој закон, договорот за хипотека односно залог, добиваше со негова заверка од страна на нотар и давање изјава во таа смисла пред нотарот од страна на залогодавачот и залогопримачот.

Кај реализацијата на заложното право, беа внесени суштествени новини кај реализацијата на заложното право, со тоа што продажбата на заложениот предмет, правото или хартијата од вредност можеше да се врши преку суд или, пак, самиот залогодавач можеше да ја изврши, придржувајќи се притоа кон постапката пропишана со законот. На предлог на залогопримачот, ако јавната продажба на првото рочиште, било преку суд, било кога самиот залогопримач ја организираше, не успеала, судот ќе му го досудеше заложениот предмет, право или хартија од вредност, по цена која била еднаква на висината на побарувањето обезбедено со залогот, со модалитетите предвидени во законот. Довербата во можностите за намирување на побарувањата обезбедени со залог, беа во незапирлив пораст, така што како вообичаена практика, ја прифати и понатаму ја регулираше и Законот за договорен залог.

Постапката за реализација на хипотека и залог на предмети е објаснета во точка 3 од оваа глава.

Во продолжение е даден осврт на основните постулати од Законот за стечај. **Законот за стечај** е закон со кој е уредена стечајната постапка и според овој закон

банките ги намируваат своите обезбедени и необезбедени побарувања спрема должниците врз кои е поведена стечајна постапка.

Што покажа примената на претходниот Закон за стечај („Службен весник на РМ“ бр. 55/97, 53/2000, 37/2002, 17/2004) во периодот од 1998 година до 2006 година, односно до моментот кога беше донесен новиот Закон за стечај („Службен весник на РМ“ бр. 34/2006)?⁸⁹

Прво, беше оценето дека стечајната постапка во Република Македонија е многу скапа, долга и неефикасна и доверителите многу тешко можат да ги наплатат своите побарувања.

Ваквата оценка за ефикасноста на стечајната постапка се заснова на тоа колку доверителите успеваат да го наплатат своето побарување во стечајна постапка. Според анализата на Doing business⁹⁰, доверителите во Република Македонија во стечајните постапки ги наплаќаат побарувањата речиси четири пати помалку од просекот на земјите во регионот или деветпати помалку во споредба со земјите од ОЕЦД. Така, според односот колку центи за долар успеваат да наплатат доверителите во Република Македонија, тој показател изнесува 7,9 центи за долар.

Според оваа анализа, и во однос на траењето на стечајната постапка која во просек трае 3,7 години, нашата држава во регионот е на претпоследно место⁹¹. Во однос на висината на трошоците на стечајната постапка кои во просек изнесуваат 38%, нашата држава е на последно место во регионот⁹².

Има повеќе причини за ваквата оценка. Секако, прва и најважна, а која директно влијаеше на брзината на стечајната постапка, е тоа што во судскиот систем на Република Македонија не постојат т.н. специјализирани судови и примената на Законот за стечај беше оставена на судовите од општа надлежност, односно основните судови. Воспоставениот концепт на судски оддели, односно отсеци, не дадоа никакви резултати во делот за специјализација на судиите ниту по хоризонтала во основните судови, ниту по вертикала во апелационите судови, а да не се зборува за одлуките на Врховниот суд на Република Македонија по изјавените вонредни правни лекови.

Покрај тоа, во некои судови не беа создадени ниту посебни отсеци во кои судиите ќе постапуваат по овие предмети. Со еден збор, предметите ги работеа судии кои не беа специјализирани за овој вид на постапка, најчесто стечајните предмети беа распоредувани или на новоизбрани судии или судии кои никогаш не ја работеле оваа материја, со што се создава услови кои директно влијаеја на долгото траење на стечајните постапки од неколку години. Во помалите судови, судиите, покрај стечајни постапки работеа и други

⁸⁹ Во продолжение, текстот за Законот за стечај е базиран на (Костовски, 2007).

⁹⁰ Извештај на Светска банка и IFC - DoingBusiness за РМ за 2005 година

⁹¹ Последна е Албанија со траење на стечајна постапка од околу четири години.

⁹² Трошоците во останатите земји во регионот изнесуваат околу 13%.

предмети од други области, па така, оваа материја, и покрај нејзината сериозност, никогаш не го доби третманот кој го имаа кривичните или граѓански предмети.

Понатаму, поради тоа што овој комплексен закон го применуваа судии кои не беа специјализирани за работа на оваа материја и недостиг на континуирана едукација, се создадоа услови во нашата држава законот различно да се применува и со тоа да се создаде различна судска практика по одредени прашања⁹³. Згора на тоа, и апелационите судови со повеќе одлуки создадоа конфузија кај првостепените судови при примената на одредбите од овој закон⁹⁴, наместо да ги покријат правните празнини. Примери за ова има во точка 3 од оваа глава.

Основна причина за неефикасноста на стечајната постапка мерена низ призмата на висината на наплатата на побарувањето на доверителите е, пред сè, поради високиот степен на обезбедените побарувања на доверителите во стечајната постапка. Така, судската практика покажа дека во најголем број на предмети се присутни доверителите со право на одвоено намирување на предмет или право кои одвоено се намируваат од стечајната маса и директно влијаат на висината на процентот на намирување на стечајните доверители. Ваквите доверители, самиот Закон за стечај овозможуваше да бидат непотребно завлекувани во правни лавиринти, како што е објаснето понатаму во точката 3.

Ваквата состојба директно се одрази и на можноста за реорганизација на должниците, и влијаеше на малиот број вистински реорганизации во Република Македонија.

На неефикасната стечајна постапка влијаеше и неразвиениот пазар на недвижности во Република Македонија, па во многу стечајни постапки имотот кој беше предмет на продажба не ја постигна цената, а во некои постапки и немаше заинтересирани купувачи за тој имот.

За ваквата состојба придонесе и тоа што предмет на продажба беа по правило машини за производство, кои беа застарени и нерешениот правен статус на недвижностите - сопственост на должниците. При таква состојба се случуваше стечајните постапки да траат подолго време поради неефикасниот Државен завод за геодетски

⁹³Едно такво прашање е примената на одредбите од Правилникот во однос на наградувањето на стечајните управници.

⁹⁴Особено тоа е случај околу спорното прашање на институтот посебна жалба и жалба при примената на одредбата од член 64 од Законот за стечај по која одредба завршуваа и најголемиот дел од стечајните постапки во Република Македонија. За илустрација, во Основен суд Скопје I Скопје, во 2003 година биле примени во работа 1149 предмети. Најголемиот број на предлози за отворање на стечајна постапка биле поднесени од должникот токму по овој основ, вкупно 882 предмета, Агенцијата за блокирани сметки поднела 224 предлога за отворање на стечајна постапка, а доверителите 43 предлози за отворање на стечајна постапка над инсолвентните должници. Таа година овој суд со само два стечајни совета решил вкупно 982 предмета од кои 716 со заклучена постапка. Значи, во тие 716 предмети стечајната постапка не започнала ниту, пак, била спроведена. Постапките кај 955 предмети траеле до шест месеци.

работи (сега Агенција за катастар на недвижности) и долгото траење на запишувањето на сопственоста на имотот на должникот во јавните книги.

Високите трошоци на стечајната постапка се резултат на состојбата во која се наоѓаше стопанството во текот на приватизацијата и по нејзиното завршување.

Во судската практика во речиси сите стечајни постапки над големите должници произлезе дека тие имаат големи долгови спрема Фондот за пензиско и инвалидско осигурување по основ неплатени придонеси за пензиско осигурување, како и неисплатени плати. Згора на тоа, законските решенија од законот кој се применуваше особено пред првата измена на законот и нерешениот статус на вработените, односно продолжувањето на работниот однос и течењето на обврските по основ на плати и придонеси и за време на траењето на стечајната постапка, во многу влијаеше на зголемувањето на трошоците во постапката и намалување на стечајната маса за исплата на стечајните доверители. По првата измена на законот, ваквата состојба се измени, со тоа што донекаде трошоците се намалија за со третата измена на законот повторно да се зголемат со тоа што неисплатените придонеси кон Фондот за пензиско и инвалидско осигурување станаа приоритетни.

Трошоците во постапката се предизвикани во голем дел и од бавноста на постапките пред надлежните судови, а кои се поврзани со стечајните предмети.

Со еден збор, може да се заклучи дека целата состојба во која се наоѓаше македонското стопанство се одрази и на стечајната постапка. Овде особено треба да се истакне и состојбата во која се наоѓа нашата држава поради недефинираниот модел на корпоративно управување и интензивното еднодечениско негување на пријателскиот и политички финансиран стопу капитализам⁹⁵.

Од друга страна, судската практика покажа дека стечајните управници како еден од најважните органи во стечајната постапка, не ги извршувале своите должности на потребното ниво.

И покрај тоа што беше извршена реформа во начинот на нивното квалификување за водење на стечајната постапка, сепак, самото положување на испит не беше и доволно дека тие ќе ги извршуваат должностите утврдени во законот ефикасно, компетентно и професионално. Се покажа дека недостаток на ваквиот концепт е слабата обука на лицата кои треба да се стекнат со практични знаења за да станат стечајни управници.

⁹⁵ Види пошироко Коевски Горан Компаративно корпоративно управување Правен факултет Јустинијан први Постдипломски студии од областа на деловно право, октомври 2005 година, страница 375 и VII.1 д. Авторот во својот труд смета дека во услови на правна заштита на правата на малцинските акционери, поголемите заинтересирани вложувачи, без разлика дали се домашни или странски, стануваат зависни од други односи, а не од воспоставената, постоечка правна и институционална рамка. Тоа доведува до лобирање директно кај носителите на највисоката државна власт. Токму ваквото вложување базирано на други, а не на формално правните и пазарни односи е најлошо и е познато како стопу капитализам. Така, капиталистите кои своето богатство го стекнале на ваков начин се нарекуваат политички претприемачи со што се разликуваат од пазарните претприемачи.

Вториот недостаток на овој концепт е што тој не осигура формален механизам за надзор, освен оној од стечајниот судија и органите на доверителите. Посебно е потребен надзор на тоа дали стечајниот управник ги извршува своите должности професионално и ја одржува својата стручност. Се покажа дека Асоцијацијата на стечајните управници, како здружение на стечајни управници, не може да ги оствари овие цели токму поради карактерот на здружението кое во основа е на доброволна основа.

Во судската практика судиите почна да се судираат со нова практика промовирана од одредени доверители, на испитното рочиште да се оспорат побарувањата на сите доверители. Основоположници на ваквата интересна практика беа вработените како доверители по основ за неисплатени плати кои ги оспоруваа побарувањата на останатите доверители, оставајќи дел од доверителите со кои ќе можат да соработуваат и да управуваат со стечајната постапка. Ова прашање во поглед на банките е разработено во точка 3. Ваквата практика на доверителите подоцна започна сè повеќе да ја применуваат и други стечајни доверители, а се покажа и дека судиите различно реагираа на ваквата појава која во најмала рака значеше злоупотребување на правата кои ги имаат доверителите во стечајната постапка, како и блокирање на стечајната постапка.

Фактот дека законот не предвидуваше начин и постапка за продажба на имотот на должникот, исто така, отвори проблеми во судската практика. Посебно се покажа дека при отворените стечајни постапки на триесетте големи должници,⁹⁶ кај продажбата на имотот се покажаа многу недостатоци. Ова од причина што начинот, постапката и роковите на продажбата на имотот беа уредени со упатство од консултантска куќа и тоа го прифаќаше Собранието на доверители како правила по кои треба да се изврши продажбата. Со третата измена на законот беа внесени општите принципи на продажба на имотот, меѓутоа, никогаш не беше донесен подзаконскиот акт со кој требаше да биде операционализирана оваа постапка.

Погоренаведените се само дел од причините поради кои се пристапи кон целосно ревидирање на Законот за стечај со цел да се подобри текстот на законот и да се надминат сите овие слабости кои ги покажа законот при неговата примена во практиката, поточно од целосно увезен закон⁹⁷ да се прилагоди на постоечките состојби во македонското законодавство. Во работната група беа вклучени експерти од Европската унија, Светската банка и независни експерти преку Проектот на УСАИД за корпоративно управување. Законот за стечај беше донесен на седницата на Собранието на Република Македонија одржана на 14 март 2006 година.

⁹⁷ Законот се засноваше на Германскиот акт за неликвидност од 1994 година како и на хрватскиот закон за стечај. Германскиот акт за неликвидност од 1994 година почна да се применува во 1999 година. Фактички беше преземен закон за кој воопшто немаше некакви сознанија како функционира во практиката. Од друга страна, хармонизацијата на законодавството со правото на ЕУ не значи и обична транспозиција на ЕУ мерките во домашното законодавство.

За разлика од досега извршените измени на законот кој се применуваше и во кој само декларативно беше истакнувано забрзувањето на стечајната постапка, а всушност беа спротивни на основниот концепт на законот, сега навистина се пристапи кон целосно разработување на основното начело на стечајната постапка, а тоа е итност на постапката. Ова начело е конкретизирано во претходната постапка во која се испитува предлогот за отворање на стечајна постапка, како и тоа дали се исполнети условите за отворање на стечајната постапка, така и во делот на постапките кои се спроведуваат по отворањето на стечајната постапка. Во таа смисла, определен е рок кој стечајниот судија треба да го почитува од приемот на предлогот за отворање на стечајната постапка, односно предметот во работа, до отворање на стечајната постапка да не помине подолг временски период од деведесет дена.

Понатаму, подобрени се решенијата во врска со спроведувањето на претходната постапка и испитување на условите за отворање на стечајна постапка и забрзување на овој дел од постапката. Предвидено е одржување на само едно рочиште за испитување на условите за отворање на стечајната постапка, наместо досегашните два вида на рочишта кои само ја одолговлекуваа постапката.

Поместени се нови решенија кои се однесуваат на процесниот дел на законот, особено кај постапката за испитување и утврдување на побарувањата на доверителите со поголем акцент на писмено испитување на побарувањата.

Предвидени се преклузивни рокови во однос на пријавувањето на побарувањето на доверителите како и по однос на водење на парница на оспореното побарување. Но, немањето соодветни решенија во овој дел е опишан во точка 3 од оваа глава.

Постапката за донесување на планот на распределба на средства прибрани од продажбата на стечајната маса е разработена за разлика од решенијата предвидени во досегашната законска регулатива.

Променета е улогата на стечајниот совет кој од стечаен орган сега е второстепен орган кој одлучува по жалбите поднесени од учесниците во постапката против одлуките на стечајниот судија. За да се запази докрај начелото на двостепеност на постапката, а со оглед на тоа што во стечајната постапка не постојат вонредни правни лекови, предвидено е дека против одлуките на стечајниот совет е дозволено правото на жалба до Апелациониот суд.

Подобрен е делот со кој се професионализира вршењето на работите стечаен управник со тоа што е предвидено лиценцирање на стечајните управници, обнова на лиценцата, како и можности за нејзино одземање. Во контекст на претходното, воведена е и нова организациска поставеност на стечајните управници, со основање на Комора на стечајни управници. Вршењето на функцијата стечаен управник е условено со примена на професионални стандарди кои треба да ја унифицираат работата на стечајните управници.

Во таа смисла е оставена можност министерот за економија, во почетна фаза, да ги донесе и професионалните стандарди кои подоцна ќе ги носи Комората на стечајните управници.

Во рамките на професионализацијата на вршењето на работите стечаен управник, позаострена е одговорноста на стечајните управници, со тоа што доколку настане штета за доверителите поради несовесното извршување на функцијата стечаен управник, тие можат штетата да ја наплатат од осигурувањето од професионална одговорност на стечајните управници на одреден износ со тоа што трошокот за осигурувањето го плаќа стечајниот управник.

Со новиот Закон за стечај, односите на органите на стечајната постапка, особено одборот и собранието на доверители, се поставени на поинакви основи на тој начин што донесувањето на некои поважни одлуки во стечајната постапка на одборот на доверители е пренесено од собранието на доверителите. Ова уште повеќе укажува на важноста на различните и најголемите доверители, како банките, во одборот на доверители, проблем разработен во точка 3 од оваа глава.

Направени се измени и во редефинирањето на условите за отворање на стечајна постапка со тоа што е предвиден само еден услов, а тоа е неспособност за плаќање во траење од 45 дена. Тоа не значи дека должникот не може да поднесе предлог за отворање на стечајна постапка во случај кога ќе утврди дека настанале околности кои укажуваат на неликвидност или презадолженост и тие услови ги докаже. Кога предлогот за отворање на стечајна постапка го поднесува должникот, остана можноста во тој случај да не се спроведува претходна постапка, туку постои непосредно отворање на стечајната постапка.

Во однос на реорганизацијата, подобрени се условите под кои може да се предложи план за реорганизација, како и упростена е самата постапка за донесување на планот. Но, не се решени одредени прашања, како на пример поништувањето на плановите за реорганизација во кривични постапки, што е наведено во точка 3.

Подобрени се решенијата кои се однесуваат на личното управување на должникот. Со тоа се создава можност за поедноставна примена на оваа постапка со која се овозможува органите на должникот и по отворање на стечајната постапка да управуваат со деловниот потфат.

Направен е голем чекор напред кој е поврзан со намалувањето на трошоците во постапката. Така, во однос на вработените кај стечајниот должник, предвидено е ново решение со кое по отворањето на стечајната постапка, како правна последица е престанување на договорите за работа.

Законот за стечај целосно е усогласен со Директивата на Европската унија која се однесува на финансискиот колатерал со тоа што се предлага посебна одредба која се

однесува на финансискиот колатерал, а истовремено подобрен е делот од законот со кој се регулира меѓународниот стечај⁹⁸.

Со актуелниот Закон за стечај се уредуваат целите и условите за отворање на стечајната постапка, органите на стечајната постапка, управувањето и располагањето со имотот што влегува во стечајната маса, намирувањето на побарувањата на доверителите во стечајната постапка, правните последици од отворањето на стечајната постапка, планот за реорганизација, личното управување, ослободувањето од другите обврски, посебните видови стечајни постапки за поединци со статус на трговец, стечајни постапки со странски елемент и други прашања во врска со стечајот.

Со овој закон се уредува: целта на стечајната постапка⁹⁹, условите за отворање на стечајна постапка¹⁰⁰, органите на стечајната постапка¹⁰¹, управувањето и располагањето со имотот што влегува во стечајната маса¹⁰², намирувањето на побарувањата на доверителите во стечајната постапка¹⁰³, правните последици од отворањето на стечајната постапката¹⁰⁴, планот за реорганизација¹⁰⁵, личното управување, ослободувањето од преостанати обврски, посебните видови стечајни постапки за поединци со статус на трговец, стечајни постапки со странски елемент - меѓународен стечај и други прашања во врска со стечајот.

Правилници и етички кодекс за стечајни управници¹⁰⁶

Донесувањето на правилниците и етичкиот кодекс за стечајните управници претставуваа услов за целосно спроведување на законот. Беа донесени многу подоцна од

⁹⁸Извештај за напредокот на Република Македонија во 2006 година на Европската комисија од 8 ноември 2006 година според кој бил направен напредок во системот на наплаќање и со тоа во овој закон биле транспортирани основните принципи од директивите на ЕК за конечност на порамнувањето.

⁹⁹ Закон за стечај, „Службен весник на РМ“, бр.34/2006

¹⁰⁰ Види коментар на член 5 од Законот за стечај, „Службен весник на РМ“, бр.34/2006(Костовски, 2007)

¹⁰¹ Види коментар на член 18 од истиот закон(Костовски, 2007)

¹⁰² Трети дел од член 74 до член 86 од Законот за стечај.

¹⁰³ Четврти дел од член 87 до член 115 како и член 189 до член 199 од истиот закон.

¹⁰⁴ Петти дел од член 136 до член 171 од истиот закон.

¹⁰⁵ Шестти дел од член 215 до член 254 од истиот закон.

¹⁰⁶ Министерот за економија донесе пет правилника во врска со спроведувањето на стечајната постапка како и Етичкиот кодекс за стечајни управници. Сите се објавени во „Службен весник на Република Македонија“ бр.119/06 на 17 ноември 2006 година и започнаа со примена наредниот ден од денот на објавувањето. Тие се(Костовски, 2007):

- Правилникот за формата и содржината на уверението, начинот на полагање на испитот за овластен стечаен управник и програма за спроведување на курс за овластен стечаен управник,
- Правилникот за наградата и надоместокот на реално потребните трошоци на стечајниот управник, начинот на утврдување на нивната висина и определување на износот на авансот за покривање на трошоците на претходна постапка
- Правилникот за формата и содржината на лиценцата за овластен стечаен управник и на лиценцата на друштво стечаен управник.
- Правилникот за формата и содржината на легитимацијата на стечајниот управник,
- Правилникот за професионалните стандарди за стечајната постапка во кој се вклучени осум професионални стандарди.

предвидениот рок за нивно донесување. Ова се однесува на Правилникот за професионални стандарди за водење на стечајните постапки, како и Етичкиот кодекс за стечајни управници. Нивното донесување не влијаеше значајно врз дотогашната пракса и навика на голем дел од стечајните управници. Дел од проблемите се наведени во следната, точка 3, од оваа глава.

3.3. Улогата на надворешните институции во наплатата на побарувањата

Во претходната точка беа разгледани главните и најбитните закони според кои банките, како најголеми доверители, вршат наплата на своите побарувања. Овие закони, како и регулативата која овозможува засновање на обезбедувањата на пласманите на банките овозможува извесен концепт на наплатата на побарувањата на банките. Концептот на наплатата кој банките го имаат, секојдневно се подобрува и тоа на начин што максимално се користат законските можности, во комбинација со следење на процесите интерно во банките, што сè заедно доведува до ефикасна наплата. Секако, во процесот на наплатата на побарувањата, банките се соочуваат со различни проблеми кои може да произлегуваат од правните празнини, неусогласености на регулативата, интерни проблеми и сл., кои понатаму се претставени во оваа точка и глава.

Но, пред сè, потребно е да се разработи концептот на наплатата на побарувањата, кој се одвива пред одредени органи, односно институции на државата. Концептот на наплата најдобро е да се разгледа од два аспекта и тоа:

- наплата на обезбедените побарувања на банките и
- наплата на необезбедените побарувања на банките.

Постапките кои го сочинуваат концептот на наплата се водат пред извршители, судови и нотари.

Обезбедените побарувања, најчесто обезбедени со хипотека врз недвижен имот, залог на предмети, меница во форма на нотарски акт, како што е разработено во глава 2, се обезбедувања на големите пласмани на банките. Најчесто имаат сложена конструкција, што наједноставно кажано содржи во себе повеќе видови на обезбедувања на еден пласман на одреден клиент, односно на повеќе пласмани на одреден клиент (детално разработено во глава 2). Ваквите обезбедувања, како што се хипотеката врз недвижен имот, залогот врз подвижните предмети (машини, автомобили, опрема, залихи, хартии од вредност, парични побарувања и др.), меницата во форма на нотарски акт, им

овозможуваат на банките пристапување кон директно извршување на обезбедувањето во посебни постапки за извршување, односно реализација на заложното право. Ваквите видови постапки се водат пред извршители и нотари, и станува збор за посебни постапки, зависно од видот на обезбедувањето (објаснето подолу во оваа точка).

Необезбедените побарувања се разликуваат од обезбедените побарувања во делот на наплатата. Како што е наведено погоре, обезбедените побарувања директно може да се наплатуваат во постапки за извршување, односно реализација, додека, пак, кај необезбедените побарувања потребно е водење на постапка пред да се дојде до фазата на извршување (Слика 3.1).



Слика 3.1– Разлика во наплатата на обезбедени и необезбедени побарувања

Извор: Сопствени согледувања базирани на можностите од законската регулатива и праксата

Тоа е постапка во која банките го докажуваат своето побарување, поточно постапка во која должникот се задолжува да го плати својот долг врз основа на веродостојна исправа, што преставува пресметка на камата, фактура, меница, чек со протест и со повратна сметка, извод од заверени деловни книги, заверени приватни исправи, јавни исправи¹⁰⁷, доброволно во рок од 8 дена (партиционен рок) и воедно се дозволува извршување врз сиот имот на должникот во случај да не го плати долгот во наведениот рок. По добивањето на правосилна и извршна одлука, постапката за наплата на побарувањето продолжува пред извршител. Историјата на ваквите постапки за долг врз основа на веродостојна исправа што порано се водеа пред судовите, а сега пред нотарите, се опишани во точка 2 од оваа глава. Евидентно е дека сите необезбедени побарувања на банките, кои може да се докажат со пресметки на побарувањето (главница и камата) во смисла на изводи од заверени деловни книги, како и оние побарувања каде постои меница

¹⁰⁷Член 16-в од Законот за извршување, „Службен весник на РМ“, бр. 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

како обезбедување, но не во форма на нотарски акти, се подведуваат во иста категорија на необезбедени побарувања со оглед на тоа дека станува збор за иста постапка.

Банките во својата конструкција на обезбедувањето на нивните пласмани, најчесто комбинираат различни видови обезбедувања, како што е прикажано во глава 2. Тоа значи дека еден пласман може да биде обезбеден со хипотека, залог на подвижни предмети, меница во форма на нотарски акт. При достасаност на побарувањата кои банката ги има од конкретниот должник може да се активираат сите обезбедувања во исто време или, пак, да се активираат само одредени обезбедувања. Така, на пример, кога одреден должник одбива или не е во можност редовно да ги сервисира своите обврски и со тоа му доспева побарувањето за наплата, банките најчесто ги активираат сите обезбедувања што ги имаат од тој должник, но во одредени случаи, кога на извесен начин се очекува реакција со плаќање од должникот при активирање, може да се случи банката да активира дел од побарувањето во смисла на психолошки притисок. Но, ова е поретка варијанта, почест е случајот при делумно активирање кога се очекува од одредено обезбедување да се покрие во целост долгот на должникот, па затоа и се одлучува да се оди кон делумно активирање на обезбедувањата, на пример, се активира само хипотеката на недвижен имот или, пак, ако предмет на хипотека се повеќе недвижни имоти, тогаш се оди со активирање на конкретен имот. Но, тоа се навистина поретки случаи. Најчесто банките ги активираат сите обезбедувања во исто време, од причина што сакаат во целост да го наплатат своето побарување и воедно со активирањето на сите инструменти за обезбедување се оневозможува манипулирањето на должникот во која било насока на неплаќање или на оневозможување на наплатата од активираните обезбедувања. Во текстот подолу се опфатени можностите и стратегијата на банките во постапките за наплата, па оваа теза станува појасна.

Со оглед на тоа како што е наведено погоре, постапките за наплата се водат пред различни органи и институции, и во овој дел се започнува со постапките што се водат пред извршителите, како постапки кои овозможуваат разновидни начини на наплата со најголеми ингеренции за извршителот во смисла на орган пред кој се води постапката. Може слободно да се каже дека постапките за извршување што се водат пред извршител им се омилен на банките, а со тоа и најчести во нивното портфолио на наплата.

3.3.1. Извршители

Во согласност со Законот за извршување, извршувањето го спроведува извршител¹⁰⁸.

Присилното извршување може да се спроведе со примена само на оние присилни мерки односно средства на извршувањето што ги предвидува законот¹⁰⁹.

Со Законот за извршување се прифаќа системот на извршители (Чавдар и Чавдар, 2011), којшто со години наназад постои и ефикасно функционира во повеќето западноевропски земји, а од 1998 година и во Република Словенија, која, пак, го имаше за основа истиот правен систем како и Република Македонија. Извршителите претставуваат лица што вршат јавни овластувања и се наоѓаат надвор од судовите. Тие, во вид на професија, целосно го преземаат извршувањето на извршните исправи, меѓу кои значајно место зафаќаат извршните исправи – нотарските акти за засновање хипотека и залог на предмети со кои банките ги стекнуваат своите обезбедувања.

Извршителите ги именува министерот за правда, врз основа на конкурс, а од листата на лица кои го положиле стручниот испит за извршител и кои исполнуваат други бројни услови. Извршителите подлежат на редовен надзор врз работата од страна на Министерството за правда, на дисциплинска одговорност пред надлежна комисија, а задолжително мора да имаат и осигурување од штета. Извршителите подлежат на континуирана едукација. При вршењето на извршна дејност во работата им помагаат заменици извршители и помошници извршители кои ги избираат од листата на лицата кои ги исполнуваат критериумите да бидат извршители. Извршителите задолжително се организираат во Комора која се грижи извршителите да ги вршат своите овластувања совесно и во согласност со законот. Извршителите се именуваат за подрачјето на одреден основен суд, заради поедноставна евиденција и контрола врз нивната работа, но извршните дејствија може да ги преземаат на територијата на целата земја. За извршните дејствија извршителите имаат право да наплатат награда според тарифа која на предлог на Комората ќе ја пропише министерот за правда.

Во Законот децидно се наброени извршните дејствија што може да ги преземе извршителот (во голем дел се опишани во оваа точка), а меѓу нив револуционерна е можноста тој да ја врши доставата на судските писмена, како и правото да врши легитимирање на странките и учесниците во извршувањето, да врши попис, процена на подвижни предмети, да одзема владение итн. Сите тие се извршни дејствија кои не може

¹⁰⁸Член 3 и член 40 од Законот за извршување, „Службен весник на РМ“, бр. 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

¹⁰⁹Членови 23, 212-216, 218-220, 221-225, 227, 229-230, 231, 236 и др. од Законот за извршување, „Службен весник на РМ“, бр. 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

да ги прави нотарот при реализација на хипотека согласно со Законот за договорен залог (види подолу).

Новина претставува и времето во кое може да се преземе извршувањето, а тоа е секојдневно од 06:00 до 21:00 часот.

Истовремено, во постапките што се водат пред извршител целосно е одземена можноста за одложување на извршувањето заради поднесен приговор и жалба од страна на должникот, но притоа се води сметка за тоа должникот да не остане без никаква заштита при неправилности во извршувањето. Должникот може да поднесе приговор само заради неправилности при извршувањето, а не како што тоа беше претходно да ја оспорува извршната исправа. Приговорот може да го поднесе во рок од три дена по сторената, односно осознаената неправилност при извршувањето до претседателот на основниот суд, кој, пак, е должен во рок од три дена да одлучи по поднесениот приговор. Најчесто приговорите што ги истакнуваат должниците се однесуваат во најголем дел на нивната намера за одложување на извршувањето, во најголем број од случаите и во двете инстанции приговорите им се одбиваат, а извршувањето продолжува. Забележани се многу малку прифатени приговори поради сторени неправилности во извршувањето.

Извршувањето може да се одложи само по барање на доверителот, за определено време, а најмногу до 30 дена. Одложувањето е можно да се побара најмногу двапати, бидејќи извршителот по третото барање за одлагање постапката ја запира. Можно е одлагање и од страна на претседателот на судот, кој одлучува по неправилности при извршувањето¹¹⁰. Барањето само еднаш можат да го истакнат странките, па претседателот на судот одложувањето го условува со депонирање на гаранција.

3.3.1.1. Извршување врз недвижност

Извршителот е орган кој ја спроведува ваквата постапка. Но, постапката, пред сè, започнува кај нотарот што го сочинил нотарскиот акт за хипотеката, кој врз основа на изјава на банката за достасаност на побарувањето и дефинирање на долгуваниот износ, става печат на извршност на нотарскиот акт. Ваквото дејствие на нотарот е услов за започнување на постапката за извршување, каде што задолжителен прилог на барањето за извршување е и оригиналниот нотарски акт за хипотека со печат на извршност. Банката, како доверител, поднесува вакво барање за извршување врз основа на конкретниот нотарски акт со цел продажба на предметот на хипотеката и намирување на своето побарување (целосно или делумно). Банката, како доверител, ги авансира трошоците на постапката, поточно врши плаќање дејствие по дејствие, но по продажбата на

¹¹⁰Членови 81, 82 и 172/2 од Законот за извршување, „Службен весник на РМ“, бр. 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

недвижноста што е предмет на хипотека, извршителот ги наплаќа трошоците од продадената недвижност, а износот што банката го платила го добива назад заедно со наплатениот износ. Трошоците по постапката се прво нешто што извршителот го наплаќа од продажната цена на недвижноста¹¹¹. Така, во суштина, банката ги авансира трошоците, но потоа си ги враќа назад од средствата добиени од продажбата на предметната недвижност. Овој дел за трошоците се однесува за сите постапки за извршување пред извршител. Во случаите кога не е остварена продажба, а постапката се запира по сила на закон, трошоците што се направени во постапката пред извршителот, банката ги пресметува во новоповедената постапка и ги побарува од должникот. Колку повеќе постапки се водат, толку повеќе трошоци се прават на сметка на должникот, кои се пресметуваат како побарување кое банката го има од должникот.

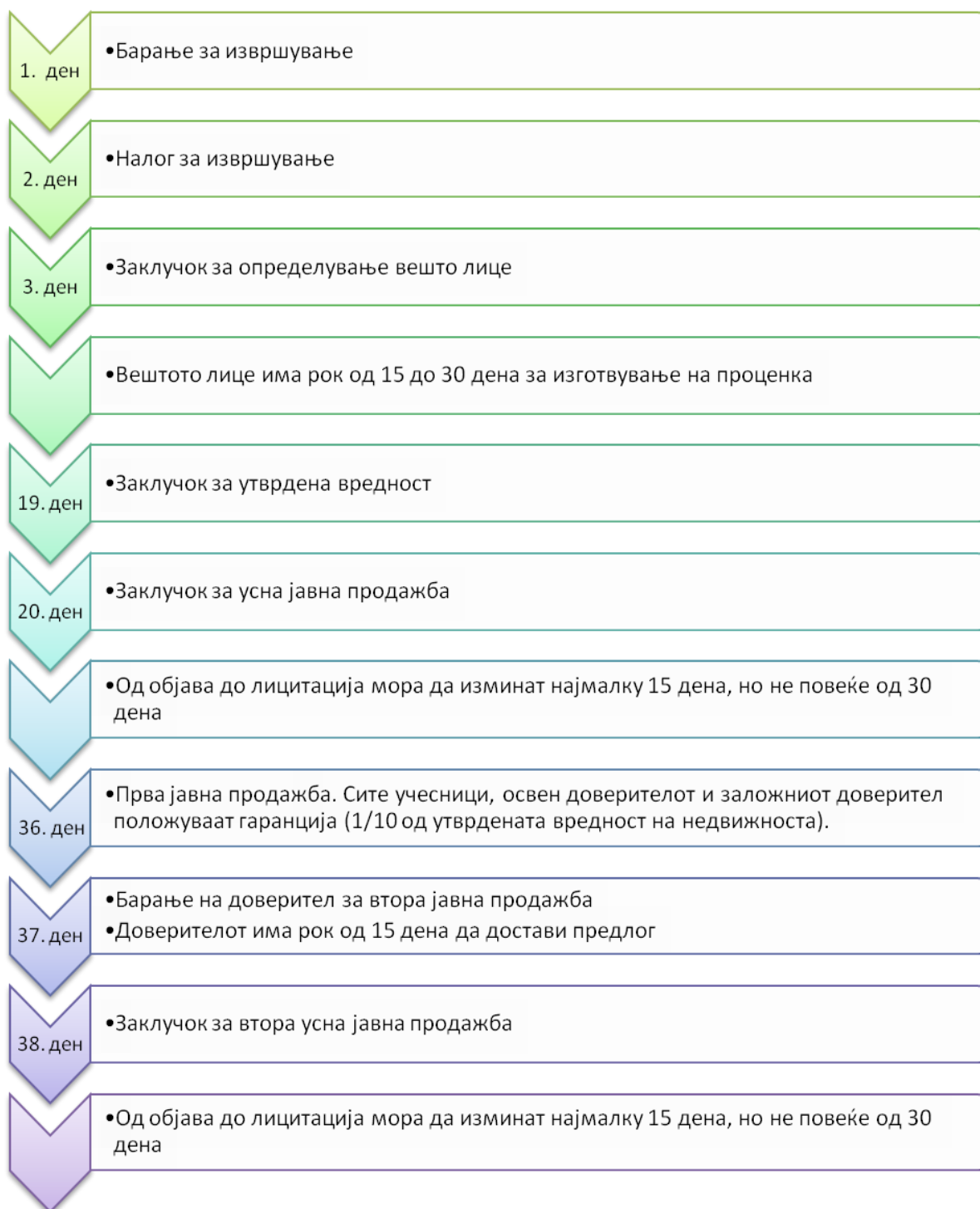
На Слика 3.2 се гледаат чекорите во постапката за извршување врз недвижност, како и времетраењето на ваквата постапка. Времето е прикажано во оптимални рамки, земени се предвид законските рокови кои задолжително мора да се почитуваат, но исто така се предвидени и рокови за постапување кои банките очекуваат да се преземат од страна на извршителите. Во однос на очекуваното исполнување и преземање на дејствијата од страна на извршителите брзо и навремено, банките водат голема битка, од причина што оптималниот приказ на времетраењето на постапката ретко кога се почитува. Вообичаено, она на што се внимава од страна на извршителите се законските рокови кои секако не смеат да бидат пробиени, но останатиот простор во постапувањето кој законот го дозволува, се користи прилично слободно и најчесто постапките се со поголемо времетраење од прикажаното на наведената слика поради причините наведени подолу.

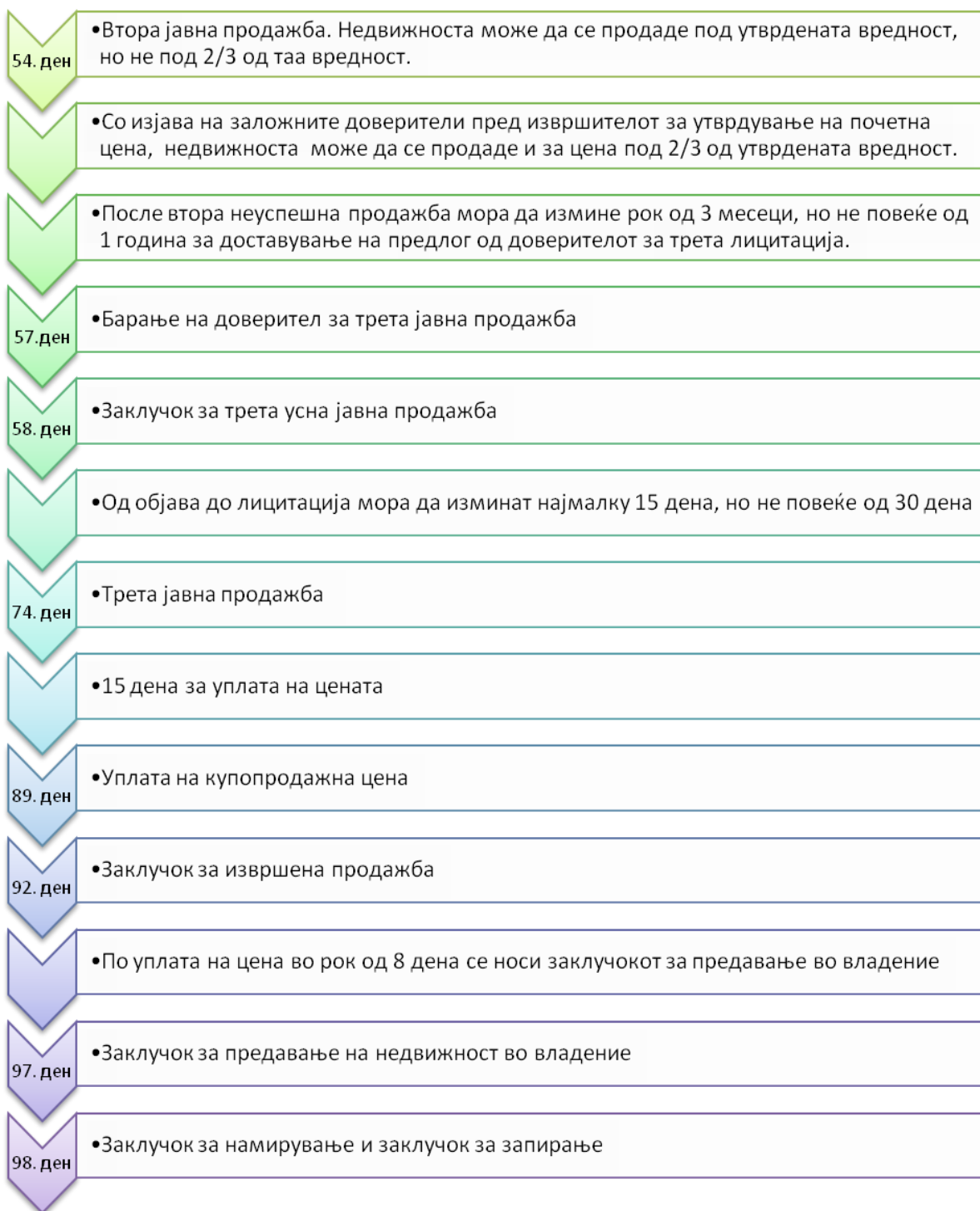
Од наведената слика е видно дека постапката за извршување врз недвижност започнува со горенаведеното барање за извршување кое банката го доставува до извршителот, заедно со потребните докази/прилози што го докажуваат основот, висината на побарувањето, описот на недвижноста што треба да се продава и слично. По приемот на ваквото барање, извршителот изготвува налог за извршување кој го доставува до странките во постапката и го прибележува во јавната книга, односно во катастарот на недвижностите¹¹². Налогот за извршување може да се прибележи веќе наредниот ден од приемот на барањето за извршување, но тоа е во најоптимални услови. Вообичаено, извршителите не го преземаат тоа дејствие веднаш, туку по неколку дена. Истото се случува за која било редовна достава, не вклучувајќи ја проблематичната достава кога должникот одбива да прими или при личното доставување, на пример, се крие, во тој

¹¹¹Член 46 од Законот за извршување, „Службен весник на РМ“, бр. 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

¹¹²Членови 154-196 од Законот за извршување, „Службен весник на РМ“, бр. 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

случај извршителот пристапува кон препорачана достава по пошта, а крајно кон објавување на доставата во „Службен весник на РМ“ во рок од еден ден за уредна достава, а во дневните весници за уредна се смета доставата со истекот на петте дена од објавата. Значи, во вакви случаи задолжително се пролонгира постапката сè до моментот на уредна достава. По ова дејствие следува заклучокот за определување на вешто лице, кое во пракса многу често извршителот го изготвува и доставува заедно со налогот за извршување, што ја зголемува брзината во постапувањето.





Слика 3.2 - Чекори во постапката за извршување врз недвижност

Извор: Сопствени согледувања базирани на можностите од законската регулатива и праксата

По определувањето на вештото лице, тоа лице пристапува кон процена на недвижноста која служи како основа за определување на цената за првата продажба. Кај овој чекор настануваат најголемите пролонгирања на постапката. Проценителот врши процена на недвижноста, ја изготвува и ја доставува до извршителот, кој понатаму ја доставува до странките во постапката. Проценителите се лица кои се самостојни и со кои извршителот соработува и ги ангажира. Понатаму, за да направат правилна процена на

недвижноста, потребно е да им се овозможи влез во неа. Многу често, должниците не дозволуваат влез во недвижноста, па се бара асистенција на полиција за да се овозможи тоа. Сето ова доведува и до надминување на законските 15 до 30 дена за изготвување на процената. Полесно е кога станува збор за типски станови, па не е нужно да се овозможи влез, иако за правилна проценка е потребно. По добивањето на процената, и банката и заложниот должник – сопственикот на недвижноста, имаат право да приговараат на процената доколку цената дека не е во согласност со пазарната цена и/или фактичката состојба, па врз основа на тоа се прават потребни корекции на процената. По заклучокот за утврдената вредност што го изготвува извршителот, следува заклучок за усна јавна продажба, кој се објавува во дневните весници. Од моментот на објава до одржувањето на првата јавна продажба – лицитацијата законски треба да поминат најмалку 15, но не повеќе од 30 дена. Доколку лицитацијата била неуспешна, банката, како доверител, има право во рок од 15 дена од денот на одржувањето на првата неуспешна лицитација да достави предлог за одржување на втора лицитација. При доставување на овој предлог, извршителот има право, односно банката има право да предложи намалување на цената до 1/3 од утврдената цена за првата лицитација¹¹³. И втората лицитација се објавува во дневните весници, на истиот начин и во истите рокови како првата лицитација. Доколку и втората јавна продажба биде неуспешна, има законска можност за закажување на трета и воедно последна продажба. Предлогот за закажување на трета јавна продажба се доставува во рок од 3 месеци, но не подолго од 1 година од денот на одржувањето на втората продажба. Доколку и третата продажба е неуспешна, извршителот ја запира постапката по сила на закон. Цената на недвижноста за третата јавна продажба не може да биде пониска од таа за втората јавна продажба. Која било од лицитациите може да биде успешна, а на сликата е прикажана состојба во случај третата лицитација да биде успешна и воедно е опишана постапката за плаќањето на цената, заклучокот за продажба и предавањето на владението. Од денот на одржување на успешната лицитација, предвиден е законски рок од 15 дена за уплата на цената од страна на купувачот. За извршената продажба се изготвува заклучок за извршената продажба. По уплатата на цената, оставен е рок од 8 дена за донесување на заклучок за предавање во владение на недвижноста. Исто така, се изготвуваат заклучоци и за намирување на доверителите и за запирање на постапката.

За учество на која било од јавните продажби потребно е заинтересираните купувачи да уплатат 1/10 од цената определена за јавната продажба како гаранција за учеството во јавното наддавање. Како заинтересиран купувач може да се јави и банката

¹¹³Член 174 став 4 од Законот за извршување: Заложните и другите доверители можат со изјава дадена кај извршителот, да предложат недвижноста да се продаде со наддавање и за цена пониска од утврдената вредност, односно пониска од 2/3 од таа вредност. Ова може да се примени и во случај недвижноста да не може да се продаде со непосредна спогодба – став 5 од членот 174.

доверител, која има право во својство на купувач да се јави на јавната продажба, да наддава и да ја купи недвижноста. Во таков случај, доколку побарувањето на банката е поголемо од висината на гаранцијата, односно од 1/10 од продажната цена, банката не плаќа учество-гаранција за јавното наддавање иако со оглед на редот на првенство и утврдената вредност на недвижноста, тој износ би можел да се намира од цената¹¹⁴.

Во случај и банката и должникот да се согласни, со потенцијалниот купувач може да се склучи непосредна спогодба за продажба на недвижноста без одржување на јавни продажби. Ова се случува кога има заинтересирани купувачи и кои имаат интерес за директна продажба. Во овој случај повторно се запазува определувањето на цената како што е и восплучаите на јавните продажби.

Доколку по продажбата, по намирувањето на трошоците и наградата на извршителот, намирувањето на побарувањето на доверителот/ите, остане определен износ, тој износ извршителот го предава на должникот. Износот наменет за намирување на побарувањето на банката, извршителот е должен е да го уплати на сметка на банката во рок од 24 часа, односно еден работен ден. Прво се намирува во целост доверителот што има прв ред на хипотека, потоа, доколку има преостанат износ во целост се намирува секој нареден ред на доверители, редоследно. Додека не се намира доверителот од прв ред, не се пристапува кон намирување на доверителот од вториот ред, и така редоследно и последователно.

Во случај побарувањето на доверителот, овде банката, да остане ненамирено во целост, останува остаток на долг кој банката го намирува во начин предвиден подолу.

Што се однесува до владението врз недвижноста, на барање на банката како доверител, извршителот владението може да го одземе и во текот на постапката пред продажбата, дотолку повеќе што банките во своите нотарски акти за воспоставување на хипотека предвидуваат клаузула за предавање во владение веднаш по достасаноста на побарувањето, како што е подетално објаснето во глава 2.

Проблеми во постапки за извршување врз недвижности

Со донесувањето на Законот за извршување и неговото влегување во примена во мај 2006 година, се направи крупен чекор напред кон подобрување на наплатата на побарувањата на доверителите. Видно од описот погоре, како и од досегашното искуство, се покажа зголемена ефикасност во постапките за наплата на побарувањата обезбедени со хипотека, во поглед на нивното одвивање во релативно кратки временски рокови и подобрување на степенот на наплатата на побарувањата (Бишев и Ангелкоска, 2012).

¹¹⁴Член 171 став 3од Законот за извршување, „Службен весник на РМ“, бр. 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

Ваквата регулатива и резултатите создадоа позитивна клима во банкарскиот сектор за стимулирање на кредитирањето, особено на станбеното кредитирање. И покрај тоа што нивото на ненаплатливост кај станбените кредити е многу ниско (1 до 1,5% од вкупните станбени кредити), со оглед на нивниот долг рок (до 30 години), ефикасноста на постапките за извршување е исклучително важна за станбеното кредитирање¹¹⁵.

Се покажаа одредени слабости и проблеми во делот на извршувањата врз недвижностите, кои може да се поделат во две големи групи: проблеми во извршувањето врз недвижности кои се запишани во имотен лист во катастарот на недвижности и проблеми во извршувањето врз недвижностите во градба, запишани во лист за предбележување.

Постапки за извршување врз недвижности запишани во имотен лист во катастарот на недвижности

Еден од проблемите кои предизвикуваат одолговлекување на постапките за извршување е склучувањето на договорите за закуп од страна на заложниот должник во својство на закуподавач и трети лица во својство на закупопримач со кои се издава под закуп заложената недвижност. Проблемот настанува во моментот кога во постапка за присилно извршување ќе се продаде предметната недвижност и во тој случај, согласно со членот 161 од Законот за извршување¹¹⁶ купувачот стапува во права и обврски на закуподавач. Ваквата ситуација предизвикува извесни проблеми во постапката за извршување. Ако договорот за закуп е склучен 6 месеци пред засновањето на заложното право, тој се смета за ништовен, но ништовноста се докажува во парнична постапка. Поедноставна е ситуацијата кога договорот за закуп е склучен по поднесување на барањето за извршување и во тој случај, истиот не произведува правно дејство и веднаш се пристапува кон испразнување на недвижноста¹¹⁷. За делумно надминување на овој проблем, во нотарските акти за засновање на заложното право се предвидува ограничување на правото на располагање во смисла на претходна согласност од банката во случај на какво било располагање со недвижноста, како што е опишано во глава 2. Во тој случај, банките дури интервенираат и во содржината на договорот за закуп со задолжителна одредба која се однесува за испразнување и исселување на предметната недвижност во случај на постапка за присилно извршување. Но, останува фактот на големата правна сила на договорите за закуп во постапките за извршување.

¹¹⁵Бишев, Г. и Ангелкоска, В. 2012, „Проблеми во постапките за извршување кај станбените кредити“, *Деловно право - Издание за теорија и практика на правото*, год. XIII, број. 26, мај 2012, стр. 107-126.

¹¹⁶Закон за извршување, „Службен весник на РМ“, 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

¹¹⁷Член 26 и 161 од Законот за извршување, „Службен весник на РМ“, 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

Друг проблем кој се појавува во постапките за извршување кај станбеното кредитирање се постапките по приговори, како и парничните постапки кои ги водат брачните другари на заложните должници за поништување на заложното право – хипотека и прогласување на извршувањето за недопуштено. Ваквите постапки се водат поради правото на сопственост на брачните другари на имот стекнат во брачната заедница, но во овие случаи ваквото право не е запишано во јавната книга, туку како сопственик е наведен само заложниот должник (едниот брачен другар). Судската практика во поголем дел од случаите не дозволува поништување на хипотеките по овој основ од причина што се претпоставува дека брачниот другар знаел за засновањето на заложното право, па оттука се смета и за согласен за тоа и за неговите последици како што е присилното извршување. Со цел избегнување на одолговлекување на постапките за извршување и водење на вакви постапки, банките се заштитуваат со тоа што при засновање на заложното право се обезбедува согласност и од брачниот другар за имот стекнат во брачна заедница¹¹⁸, опишано во глава 2.

Во постапките за извршување се забележува и потреба од водење на постапки за усогласување на катастарските податоци, најчесто во случаите кога промената е настаната од моментот на засновање на заложното право до моментот на спроведување на извршувањето. Дури по усогласувањето на податоците постои можност да се евидентира налогот за извршување. Ова се случува поради разни промени во катастарската евиденција: на пример, систематско запишување на податоци, повторен премер и сл. Во случаите кога хипотеката е заснована пред востановување на катастарот за недвижности во тоа подрачје, при извршување, потребно е да се спроведе постапка за поединечно запишување на правата на недвижностите во јавната книга¹¹⁹, доколку нема можност за примена на чл. 196 од Законот за извршување¹²⁰, односно доколку станува збор за подрачје каде е востановен катастарот на недвижности. Често се случува заложните должници намерно да не се јават на систематското запишување на податоците¹²¹ и следствено да не се обезбеди потребната документација за спроведување на уписот. Како последица на тоа се појавува неусогласеност на податоците, како и обврска за банките како доверители да водат постапки за нивно усогласување, односно изложување на имотот и негово запишување во имотен лист. За да се изврши последното, потребна е целата градежно-техничка документација како и други докази со кои банките многу често и не располагаат, па потребно е да се обраќаат до надлежните институции, односно до

¹¹⁸ Член 67 -70 од Закон за сопственост и други стварни права, „Службен весник на РМ“, 18/2001, 92/2008, 139/2009, 35/2010.

¹¹⁹ Член 71 и 155 од Законот за катастар на недвижности, „Службен весник на РМ“ 40/2008, 158/2010, 17/2011, 51/2011.

¹²⁰ Закон за извршување, „Службен весник на РМ“, 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

¹²¹ Член 139-154 од Законот за катастар на недвижности, „Службен весник на РМ“ 40/2008, 158/2010, 17/2011, 51/2011.

општините, државниот архив и други надлежни институции каде што се чува потребната документација.

Смртта на заложниот должник, исто така, претставува проблем на извршувањето во смисла на одолговлекување на постапка. Имено, согласно со членот 29 од Законот за извршување¹²², *кога во текот на извршувањето настани смрт на странката, извршувањето прекинува, а за прекилот извршителот ќе ги извести наследниците на странката, ако се познати и ако е познато нивното престојувалиште. Доколку наследниците не се познати или не е познато нивното престојувалиште, извршителот ќе побара од надлежниот суд поставување на привремен старател.* Во ваков случај извршувањето се прекинува, а извршителот ги известува познатите наследници, доколку има такви и ако воопшто се познати. Како и да е, во пракса овој проблем завршува односно започнува кога доверителот – банките треба да водат оставински постапки и тоа како и за нерасправената оставина, така и во случај кога оставината била расправана, наследниците се познати и утврдени со оставинско решение, а предметниот имот од некоја причина не бил предмет на расправање на оставинската постапка. Кон овој проблем придонесува и намерата на наследниците за избегнување на солидарна одговорност за долговите на оставителот¹²³ и соодветно неповедување оставински постапки, а и користење на предметниот имот во периодот на одолговлекување на извршувањето. Различната судска практика, исто така, негативно се одрази. Дел од основните судови сметаа дека банките не се заинтересирани лица во смисла на Законот за наследување¹²⁴ како би можеле да поведат оставинска постапка. Овој свој став го изнесуваа во писмени известувања до банките без да донесат каков било формален правен акт со правна поука. Да се резимира, имајќи предвид дека членот 29 од Законот за извршување создава несигурност при постапувањето на извршителите од аспект на начинот на понатамошните чекори кои треба да се преземат, потребно е доуредување на оваа одредба во насока на тоа да не се чека поведувањето и спроведувањето на оставинската постапка. Имено, наследниците на должникот, знаејќи дека ќе наследат обврски, покрај права, т.е. ќе наследат имот над кој се спроведува извршувањето, одлучуваат да не поведат оставинска постапка, а ако тоа го стори доверителот, често се судрува со неможност за обезбедување на сите потребни документи и податоци за водење на оставинската постапка. Според член 127 од Законот за наследување, оставината преминува на наследниците со моментот на смртта на оставителот, па во таа насока потребно е доуредување на членот 29 од Законот за извршување бидејќи оставинската

¹²²Закон за извршување, „Службен весник на РМ“, 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

¹²³Член 137 од Законот за наследување, „Службен весник на РМ“, 47/1996.

¹²⁴Закон за наследување, „Службен весник на РМ“, 47/1996.

постапка треба да претставува само преодна фаза која не треба да го одолговлекува извршувањето.

При извршување врз недвижности кои се наоѓаат на неприватизирано земјиште со право на користење, заложното право е засновано врз објектот и како такво е предмет на извршување. Се случува, пред поведување на постапката за извршување, заложникот должник да поведе постапка за приватизација на земјиштето пред надлежен орган и додека тече извршната постапка да се запише во имотен лист како сопственик на земјиштето врз основа на правото на сопственост врз објектот. Во текот на извршувањето, новиот купувач на заложениот објект се соочува со проблемот и принуден е да води низа управни и парнични постапки за остварување на своето право. Поради тоа, новиот сопственик на објектот може да се соочи и со пропуштање на законскиот рок за приватизација на земјиште со право на користење¹²⁵. До тој момент, вообичаено, сопственикот на земјиштето создава проблеми со правото на службеност на земјиштето, односно нужен премин и пристап до објектот. Проблемот настанува поради тоа што правосилното решение за приватизација по службена должност се доставува до катастарот на недвижности¹²⁶, но поведувањето на постапката за приватизација не се евидентира во јавната книга за да се спречи настанувањето на овој проблем¹²⁷. Во праксата, забележани се вакви случаи, но и случаи кога надлежниот орган бара претходна согласност од банките за приватизација на земјиште со право на користење на кое постои објект заложен во корист на банките. Но, и во ваков случај, надминувањето на проблемот на различен сопственик на земјиштето и објектот во постапка за извршување останува да се уредува „доброволно“ помеѓу страните со склучување на анекси на договорите за залог непосредно по постапката за приватизација.

Горенаведените проблеми се однесуваат во најголем дел на одолговлекување на постапките за извршување при што од банките, како доверители, се бара водење на различни видови на постапки со цел отпочнување или продолжување на извршувањето. Размислувањата треба да се движат во насока на едноставно надминување на овие проблеми.

Постапки за извршување врз недвижности – објекти во градба прибележани во лист за предбележување во катастарот на недвижности

Горенаведените проблеми се појавуваат како такви и во постапките за извршување врз недвижности запишани во лист за предбележување. Но, покрај наведените, кај оваа

¹²⁵Член 27 од Законот за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост, „Службен весник на РМ“, 4/2005, 13/2007, 165/2008, 146/2009, 18/2011, 51/2011.

¹²⁶Член 31 став 2 од Законот за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост, „Службен весник на РМ“, 4/2005, 13/2007, 165/2008, 146/2009, 18/2011, 51/2011.

¹²⁷Применливо и за правото на долготраен закуп.

група на недвижности постојат и други видови проблеми карактеристични за објектите во градба и прописите што го регулираат нивниот режим, кои се однесуваат не само на делот на извршувањето, туку и на делот на обезбедувањето на побарувањата.

Еден од карактеристичните проблеми е случајот кога инвеститорот врши промени во градбата кои отстапуваат од основниот проект и се предмет на измени и дополнувања на проектот. Во тој случај, согласно со ставот 6 од членот 69 од Законот за градење¹²⁸, *„инвеститорот е должен да изврши измени и дополнувања во актите/правните дела поврзани со градбата, а приклучени во листот за предбележување на градба и да ги достави до надлежниот орган за запишување на правата на недвижностите заради приклучување на настанатите промени во листот за предбележување на градбата“*. Во ваков случај, треба да се изврши соодветно анексирање и на договорите за продажба, а следствено и на договорите за засновање на заложното право – хипотека. Предвидените дејствија зависат од волјата на инвеститорот, односно купувачите на становите како кредитокорисници и заложни должници, што остава ризик за банките од потешкотии во наплатата на своите побарувања, односно оневозможување на наплатата во потенцијални постапки за извршување. Во меѓувреме, додека се чека на волјата на инвеститорот, односно купувачите, во листот за предбележување, односно во имотниот лист се спроведува промената во описот на недвижноста согласно со направената промена во градбата, а во приклучените на листот за предбележување, а подоцна во имотниот лист, останува впишана хипотека со опис на објектот кој веќе не постои како таков поради промената¹²⁹. Наведеното остава можност за сигурни проблеми при извршувањето поради вакви неразрешени ситуации, но создава проблеми и при кредитирањето воопшто.

Особено корисно би било посебно регулирање на залогот на правото на градење и постапката за извршување на заснованиот залог. Во важечкиот Закон за извршување, извршувањето врз заложеното право на градба може да се подведе под членот 153 – Извршување врз други имотни права (овој вид на извршување е опишано подолу во оваа точка). Оваа проблематика е специфична и особено е битно да бидат посебно регулирани сите можности и последици, не е доволно само подведување на продажбата под одредбите кои се однесуваат за подвижни предмети. Исто така, делот од наведениот член кој предвидува „претворање во пари“ на заложеното право треба јасно да се определи што тоа значи и како би се ценела вредноста на заложеното право со оглед на неговата специфика. Ова прашање е важно за банките во сферата на станбеното кредитирање, каде што често се испреплетуваат кредитирањето на инвеститорите и купувачите на становите од тие инвеститори. Треба јасно да се разграничи и уреди залогот на правото на градење и

¹²⁸Закон за градење, „Службен весник на РМ“, 130/2009, 124/2010, 18/2011, 36/2011, 54/2011, 13/2012, 39/2012.

¹²⁹Член 18, 18-а и 18-б од Правилникот за одржување на катастарот на недвижностите, „Службен весник на РМ“, 118/2008, 143/2008, 95/2009, 106/2009, 15/2010, 71/2010, 81/2011.

неговата делливост или неделливост од судбината на објектот. Треба да се разграничи и синхронизира извршувањето врз објектот, врз правото на залог на градба и врз земјиштето, како од аспект на постапките (текот и видовите), така и од аспект на постоење на заеднички купувач. Досегашните решенија оставаат простор за проблем и на оваа тема.

Инвеститорот, како градител, своето право на градба го стекнува врз основа на полагање на некакво право на земјиштето: право на сопственост или сосопственост, право на долготраен закуп, правно дело за пренос на правото на градење, право на концесија, право на службеност заради градба и др.¹³⁰ Често може да се случи, во текот на градбата и по нејзиното завршување, земјиштето да е, и да остане во сопственост на инвеститорот или други сопственици различни од купувачите на становите, зависно од основот на стекнување на правото на градба и другите правни дела за уредување на односите. Исто така, ако станува збор за долготраен закуп, носителот на правото на долготраен закуп може во секое време да го приватизира земјиштето¹³¹ и повторно да се дојде до горната ситуација. Со тоа, купувачите на становите остануваат незаштитени во голем дел поради ризиците од градбата и следствено на тоа со дискутабилни или никакви можности за остварување на своите интереси во такви ситуации. Регулирањето на овие проблеми би го намалил ризикот на купувачите, а со тоа и ризикот на банките при засновање на залогот и при неговото извршување кај објектите во градба.

Доколку станува збор за отстапување од градба од основниот проект и одобрението за градење, како и од урбанистичкиот план, во тој случај се отвораат нови проблеми за доверителите. Покрај другите решенија, би се донело и решение за отстранување на градба и во крајна линија би се пристапило кон присилно исселување и испразнување согласно со Законот за извршување¹³², а потоа кон отстранување на градбата од страна на градежен инспектор, односно овластени лица согласно со закон¹³³. Во вакви случаи, се поставува прашањето какви се условите и можностите постоечкиот инвеститор да ја продолжи градбата или, пак, ќе биде потребна негова промена поради разни причини. Тука повторно се надоврзуваат дел од горенаведените проблеми.

Очигледно е дека на материјата која ја регулира оваа проблематика и е потребно доуредување. Во најголем дел од случаите при станбеното кредитирање на купувачите и кредитирање на инвеститорите, не е решение извршната клаузула со која за какви било

¹³⁰ Член 13 од Законот за градење, „Службен весник на РМ“, 130/2009, 124/2010, 18/2011, 36/2011, 54/2011, 13/2012, 39/2012.

¹³¹ Член 40 од Законот за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост, „Службен весник на РМ“, 4/2005, 13/2007, 165/2008, 146/2009, 18/2011, 51/2011.

¹³² Член 139-142 од Законот за извршување, „Службен весник на РМ“, 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

¹³³ Член 133-144 од Законот за градење, „Службен весник на РМ“, 130/2009, 124/2010, 18/2011, 36/2011, 54/2011, 13/2012, 39/2012.

аномалии и отстапки се пристапува кон извршување или, пак, решавање на проблемите во парнична постапка и создавање на судска практика. Проблемите на тој начин само се продлабочуваат и се префрлаат од една сфера во друга. Потребно е регулирање на материјата која понатаму ќе го олесни извршувањето и ќе даде одговор на повеќето отворени прашања. Тоа е начинот што ќе понуди правна сигурност и на купувачите и на банките. Имено, од проблемите наведени за постапките за извршување врз недвижности запишани во имотен лист во катастарот на недвижности, може да се заклучи дека тие се помалубројни, надминливи, со последици кои се однесуваат на одолговлекување на постапките. Во најголем број од случаите, одолговлекувањето е придружено со дополнително оптоварување на банките како доверители во насока на потреба од водење на други видови постапки пред други институции во функција на постапките за извршување.

Во постапките за извршување врз недвижности – објекти во градба прибележани во листот за предбележување во катастарот на недвижности, повторно се наидува на истите проблеми како кај постапките за извршување врз недвижности впишани во имотен лист во катастарот на недвижности. Но, дополнително, постојат и разновидни проблеми кои произлегуваат од спецификите на регулативата која го уредува режимот на објектите во градба и земјиштата врз кои се градат тие, како и од карактерот на самиот процес на изградба. Секојдневно се наидува на нови дилеми и проблеми од причина што праксата во овој домен сега се создава, особено имајќи го предвид фактот дека првиот лист за предбележување беше издаден пред помалку од три години.

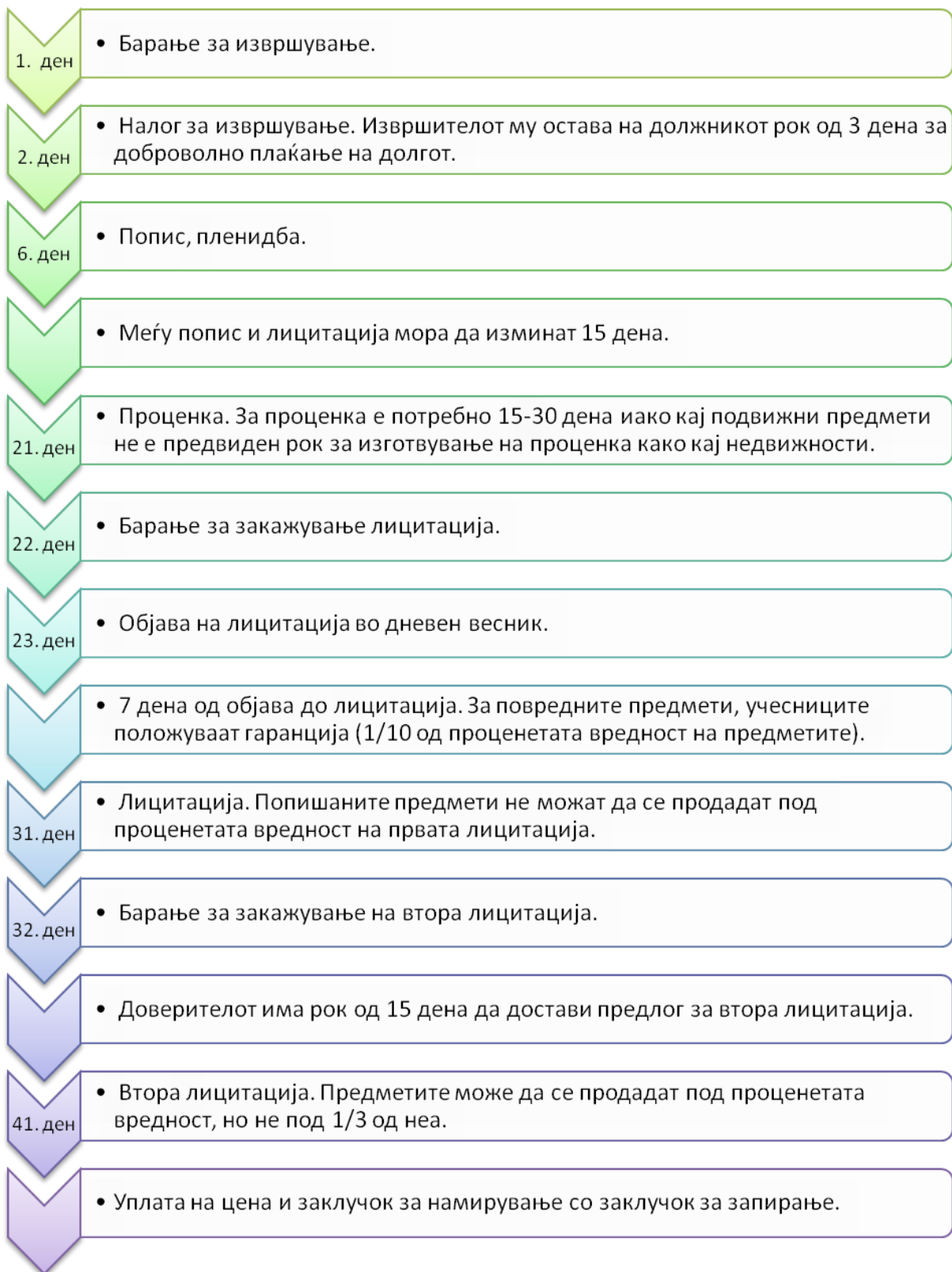
И покрај постоењето на двете категории на проблеми со посебен акцент на објекти во градба прибележани во листот за предбележување во јавната книга, сепак, регулативата што ја опфаќа оваа проблематика, во последните години претрпе значајни промени. Промените се однесуваат на доуредување на оваа проблематика, како и на подобрување на правната сигурност на засегнатите страни. Ова придонесе за зголемување на обемот на станбеното кредитирање во банкарскиот сектор. Ваквата состојба позитивно се одразува и на целокупната економија во РМ, а особено во секторот на градежништвото, пазарот на недвижности итн. Но, со цел за понатамошно стимулирање на станбеното кредитирање, потребно е надминување на постоечките проблеми преку подобрување на регулативата.

Нешто што многу би помогнало во постапките за извршување е да се озвозможи на доверителот кој пристапил кон извршување да доставува предлози за текот на постапката/барањето за закажување лицитации. Во текот на постапката за извршување, согласно со член 157 став 2 од Законот за извршување, доверителот за чиешто побарување подоцна е издаден налог за извршување врз истата недвижност

стапува во веќе поведената постапка за извршување. Со ваквата законска одредба е овозможено пристапување кон извршување со цел намирување на побарувањата и на другите доверители, но од друга страна, потребно е доуредување на ова одредба во насока на овозможување на доверителот кој пристапил кон извршувањето да може да доставува предлози за понатамошен тек на постапка (на пример, проверка на имотна состојба, вработувања, пристапување кон проценување на вредност на новопронајден имот, предлози за закажување на јавни продажби, одлагање и слично). Ваквото доуредување на законската одредба произлегува од фактот што во досегашната пракса извршителите не дозволуваат доверителот кој пристапил кон извршување да доставува предлози/барања за текот на постапката поради фактот што извршувањето не било поведено од тој доверител, иако доверителот по чие што барање е поведена постапката за извршување не е заинтересиран за нејзино активно и брзо водење и исцрпување на сите законски можности за наплата на побарувањата. На тој начин би се овозможило брзо водење на постапката и наплата на побарувањата на доверителите.

3.3.1.2. Извршување врз подвижни предмети

Извршувањето врз подвижни предмети како што се возила, машини, различна опрема и производни линии и слично се одвива во посебна постапка за извршување пред извршител. Извршувањето врз подвижни предмети има многу сличности со извршувањето врз недвижности, но и извесни разлики. Постапката е видна од Слика 3.3, каде што се опишани сите чекори во извршувањето врз подвижните предмети, како и законските рокови за извршните дејствија и оптималното време што е потребно за да се спроведе извршувањето врз подвижните предмети. И тука, како и кај недвижностите, станува збор за оптимално времетраење на постапката кое во пракса, исто како и кај извршувањето врз недвижности, е подолго. Дел од причините за пролонгирање на постапката се наведени во делот за извршување врз недвижности, дел ќе бидат опишани подолу при објаснувањето на чекорите, додека причините за одолговлекување на постапките за извршување ќе бидат наведени подолу, во делот кој се однесува на одолговлекување на постапките.



Слика 3.3 – Постапка за извршување врз подвижни предмети

Извор: Сопствени согледувања базирани на можностите од законската регулатива и праксата

Постапката за извршување врз подвижни предмети започнува исто како и кај недвижностите со ставање на печат на извршност на нотарскиот акт за засновање на

залогот на подвижните предмети, кој, во оригинал, заедно со барањето за извршување (со висина на побарувањето, основ, пресметки и слично) се доставува до извршителот со што се смета дека постапката е започната. Извршителот изготвува налог за извршување во кој го задолжува должникот да го плати долгот во рок од 3 дена¹³⁴. По истекот на овој рок, а во случај да нема доброволно плаќање на обврската, извршителот пристапува кон попис и пленидба на подвижните предмети. Во случај заложниот должник – сопственикот на предметите да не ги предаде доброволно, тоа се прави присилно со вклучување на асистенција од полицијата. Проблем се појавува кај постапувањето кај извесни извршители кога предметните подвижни предмети, поточно кога станува збор за возила, се препродадени и се наоѓаат кај нови сопственици - трети лица. Имено, има извесна група на извршители кои не постапуваат во вакви случаи, што е повеќе од апсурдно од причина што, како што е објаснето во глава 2, залогот е товар кој го следи предметот на залогот, не сопственикот, па така, кој било нов сопственик на тој предмет го прима и прифаќа истиот со товарот – во случајов залогот, па оттука и нема причина возилата да се издвојуваат како посебна категорија на предмети кај кои нема да се постапува во случај на препродажба, како што тоа го прават извесни извршители, од причина што кој било предмет на залог ја има истата правна судбина: во случај на промена на сопственикот, товарот останува. Ова е проблем кој навистина создава непотребно непостапување од страна на одредени извршители, кои задолжително треба да го усогласат постапувањето согласно со законската регулатива, а не произволно да постапуваат на начин спротивен на законот и на самата суштина на заложното право – што е недозволиво за еден орган со јавни овластувања како што се извршителите. По извршениот попис и пленидба на возилото, се прави процена на вредноста на возилото и утврдување на неговата продажна цена. Кај извршувањето врз подвижни предмети, за разлика од извршувањето кај недвижности, не е предвиден рок за изготвување на процената. Предвидено е дека помеѓу пописот и лицитацијата е потребно да поминат 15 дена. Рокот за процена во пракса, секако, се совпаѓа со рокот кај извршувањето врз недвижностите со истите причини за одолговлекување како кај недвижностите. Исто така, и кај извршувањето врз подвижните предмети е овозможено да се приговара за вредноста утврдена со процената, како и кај извршувањето врз недвижните предмети. Закажувањето на лицитациите се прави со барање од страна на доверителот. Огласот за продажба се објавува во дневен весник. Законски предвидениот рок од објавата до одржувањето на лицитацијата е 7 дена, што е двојно помал рок од оној што се предвидува кај постапките за извршување врз недвижности. Во случај на неуспешна лицитација, банката, како доверител, може во рок од 15 дена да достави предлог за закажување на втора лицитација. Цената на втората

¹³⁴Член 86 од Законот за извршување, „Службен весник на РМ“, бр. 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

лицитација може да се намали до 2/3 од таа утврдена за првата лицитација. Во случај на успешна продажба, што на сликата е претпоставена дека би се случила на втората лицитација, се врши уплата на цената и се донесува заклучок за намирување на доверителите и заклучок за запирање на постапката.

Делот што се однесува на гаранцијата за учество на заинтересираните купувачи е идентичен со тој кај извршувањето врз недвижности.

Намирувањето на доверителите се одвива на истиот начин како и намирувањето кај извршувањето врз недвижности, прво целосно се намирува доверителот од прв ред, па тој од нареден ред и така последователно до крајот. Вишокот на средства, исто така, се враќа на должникот, по наплатата на трошоците и наградата на извршителот и побарувањата на доверителите.

Проблеми во извршувањето врз подвижни предмети

Покрај горенаведениот проблем со извршувањето врз предмети (возила, во случајот) кои преминале во сопственост на трети лица, чии прецизни предлози за подобрување се наведени подолу, во извршувањето кај подвижните предмети се појавуваат и други проблеми како што се:

➤ Извршување кај залог на залихи

Во нотарските акти со кои се заснова заложното право над залихите на стока, како што е наведено во глава 2, се предвидува клаузула која го обврзува клиентот во случај заложените предмети (залихи) да имаат некој правен или материјален недостаток (скриен недостаток) или доколку заложниот должник презема или пропушта дејствија поради што се доведува во опасност или очигледно се намалува вредноста на предметот на залогот, на барање на заложниот доверител-банката веднаш и без одлагање по кој било основ, на своја сметка да заснова регистриран залог во полза на банката врз некој друг предмет со иста или поголема вредност. Поточно, ваквите предмети како што се залихите, заменливи предмети, заложниот должник е должен во секој момент да го има истиот род, вид, квалитет и квантитет на предметите. Но, и покрај ваквата клаузула, праксата покажува дека клиентите не ја почитуваат преземената обврска и покрај тоа што ќе се утврди дека залихата на стоки ја нема на лице место. Тука нема што многу да се стори во извршувањето. Во таков случај, на банката ѝ останува единствено да поведе кривична постапка за сторено кривично дело оштетување на туѓи права (согласно со член 244 од Кривичниот законик на РМ), како и други постапки (на пример, според Законот за обезбедување на побарувања) за заштита на интересите на банката кои одземаат дополнително време, а исходот е неизвесен. Залогот на залихи не е средство што е

пожелно да се најде во редот на средствата за обезбедување што банките ги земаат од правните лица, но често постои во комбинација со други обезбедувања.

➤ **Одземање на зложени возила кои се наоѓаат во владение на трето лице**

Согласно со постоечкото законско решение од член 87 став 2 и 3 (надоврзување на овој проблем опишан погоре), должниковите предмети што се наоѓаат во владение на трето лице можат да се напишат само со согласност од тоа лице, а ако тоа лице не се согласува, извршителот ќе му укаже на доверителот своето право да го оствари во суд.

Вака формулираните законски одредби кај банките создаваат голем проблем при спроведување на извршување врз возила, особено кога возилата се продадени на трето лице од страна на должникот или при спроведување на попис заради пленидба тие се лоцираат кај трети лица кои го имаат владението над тие зложени возила.

Согласно со член 225 од Законот за сопственост и други стварни права, правото на залог е стварно право врз туѓа ствар со кое се обезбедува побарувањето на доверителот кој е овластен, по истекот на рокот на пристигнатоста, да бара намирување на своето побарување од вредноста на таа ствар, без разлика на промената на сопственикот на зложното право. Согласно со член 37 став 1 од Законот за договорен залог, лицето кое стекнува право на сопственост врз зложен предмет го стекнува оптоварен со зложното право. Со оваа одредба јасно е изразено начелото на неодвоивост на правото на залог од предметот на залог. Правото на залог го следи предметот, па оттаму, зложниот доверител може да го намирува своето побарување од вредноста на зложениот предмет без оглед во чија сопственост се наоѓа предметот. Во насока на оваа законска одредба од Законот за договорен залог е и одредбата од член 64в од истоимениот закон според која во случај кога зложниот должник, по засновањето на зложното право го отуѓил предметот на залог, постапката за реализација на зложното право ќе се спроведе спрема новиот сопственик на зложениот предмет.

Секојдневната пракса на банките покажува дека извршителите, поради постоењето на ваквата одредба, не го спроведуваат извршувањето врз зложени возила кои се наоѓаат кај третото лице и на тој начин банките се оневозможени во реализирањето на законски заснованото зложно право за намирување.

Имајќи го предвид сето погоре наведено, неопходна е измена на член 87 поради тоа што третото лице, како стекнувач во постапката за извршување, мора да има својство на должник во смисла на член 11 став 1 точка 3 од Законот за извршување, а не својство на трето лице, од чијашто волја би зависел понатамошниот тек на постапката.

➤ **Стекнување заложно право/право на намирување пред лице кое подоцна ќе стекне заложно право**

Согласно со член 91 од Законот за извршување, *со пописот доверителот стекнува заложно право врз попишаните предмети.*

Согласно со член 156 став 3 од Законот за извршување, *доверителот кој барал извршување, а порано не стекнал заложно право, со прибелешката на налогот за извршување врз недвижности стекнува право од недвижноста да се намири пред лицето кое подоцна ќе стекне заложно право врз таа недвижност или право на намирување.*

Не е јасно зошто во законот е направена дистинкција при спроведување на извршување врз подвижни предмети, односно недвижност. Поточно, нејасно е зошто со пописот врз подвижни предмети доверителот стекнува заложно право, додека, пак, за недвижностите со прибелешката на налогот за извршување не се стекнува заложно право, туку како што предвидува законот, се стекнува право на намирување пред лицето кое подоцна ќе стекне заложно право врз таа недвижност, а стекнатото право се гаси со завршување на извршувањето (прибелешката на налогот се брише од јавната книга).

Во однос на стекнувањето на заложно право врз попишани предмети во смисла на член 91 од Законот за извршување, потребно е да се пропише дека врз основа на записникот за попис ќе се изврши регистрација во заложниот регистар на залогот воспоставен со пописот на подвижни предмети, со што би се обезбедила јавност на заложното право и оневозможување на должникот да располага со тие предмети.

Сегашното средство - налепница која се става на попишаните предмети при извршување на пописот, не го оневозможува должникот слободно да располага со предметите.

Заеднички забелешки/проблеми на извршувањето врз недвижни и подвижни предмети

Соодветно на измените на Законот за извршување, треба да се направат измени и во Законот за договорен залог во смисла на тоа дека заложно право може да се стекне и со записникот за попис, односно налогот за извршување врз недвижен имот, а сето тоа поради фактот што после две, односно три неуспешни продажби, постапката по сила на закон запира и не смее да се дозволи со запирањето на постапката доверителот да го загуби стекнатото право ако повторно ја поведе постапката за извршување. Ако веќе доверителот стекнува заложно право, односно право на првенствено намирување, не е јасно зошто по запирањето на постапката по сила на закон да треба да се повлече издадениот налог, бидејќи на тој начин се брише запишаното право. Кога веќе

доверителот стекнал заложно право, односно право на првенствено намирување, не смее да се дозволи доверителот да го губи правото без оглед на тоа што постапката запрела по сила на закон.

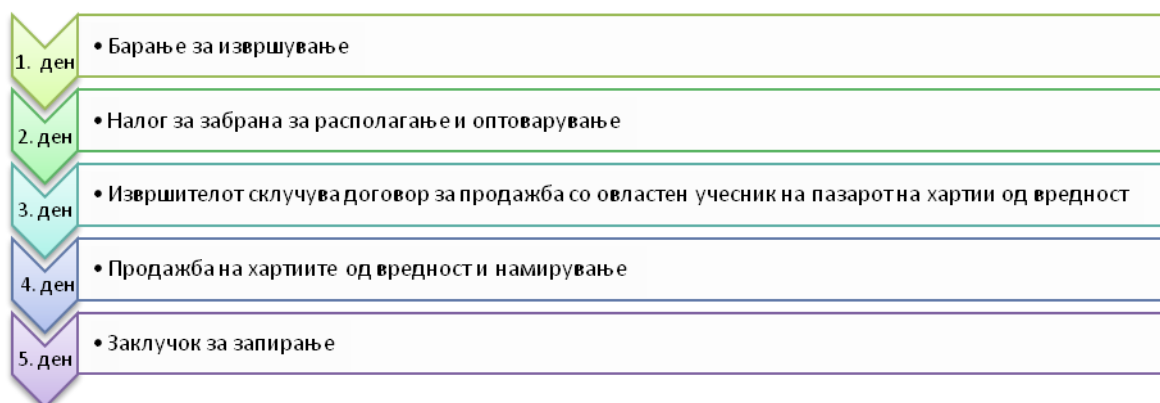
Со законското уредување на стекнување заложно право со записник за подвижните предмети, односно прибелешката на налогот за извршување кај недвижноста и нивен третман на засновано заложно право, им се овозможува на доверителите во евентуално отворена стечајна постапка над должникот да им се утврди право на одвоено намирување (различно право). Во оваа насока е укажувањето на судската пракса според која, стекнатото право над имот во постапка за извршување, а кое право е стекнато во рокот од 90 дена пред отворањето на стечајната постапка согласно со Законот за стечај, не се признава од страна на судовите и затоа уредувањето на Законот за извршување во оваа насока би било корисно за доверителите, а сè со цел заштита на нивните права. Во контекст на оваа забелешка би било упатно да се уреди и Законот за стечај, соодветно, за ваквите прибелешки со третман за заложно право да имаат третман на право на одвоено намирување (различно право во стечај).

Покрај извршувањето врз недвижности и подвижни предмети, со цел да може сеопфатно да се разгледа извршувањето по основ на меница во форма на нотарски акт, потребно е да се разгледаат и други видови на извршување кои се релативно чести во постапките за извршување, како што се извршувањето врз хартии од вредност и извршувањето врз парично побарување, извршување врз удели и извршување врз права.

3.3.1.3. Извршување врз хартии од вредност

Извршувањето врз хартии од вредност е прикажано на Слика 3.4. Од сликата може да се видат чекорите во постапката, како и оптималното времетраење на постапката, кое во пракса е подолго од предвиденото на сликата. Постапката започнува со поднесување на барање за извршување со докази/прилози за основот, висината на побарувањето итн. Извршителот подготвува налог за забрана за располагање и оптоварување на хартиите од вредност, и тој налог се прибележува во Централниот депозитар за хартии од вредност (ЦДХВ). Потоа извршителот склучува договор со овластен учесник на пазарот на хартии од вредност (брокер, брокерско друштво), кој ќе ја изврши продажбата на хартиите од вредност на начинот утврден за продажба преку брокерско друштво, од кој износ се врши

намирување на доверителите и трошоците и наградата на извршителот. Постапката завршува со заклучок за запирање на постапката¹³⁵.



Слика 3.4 – Постапка за извршувањето врз хартии од вредност

Извор: Сопствени согледувања базирани на можностите од законската регулатива и праксата

3.3.1.4. Извршување врз удел

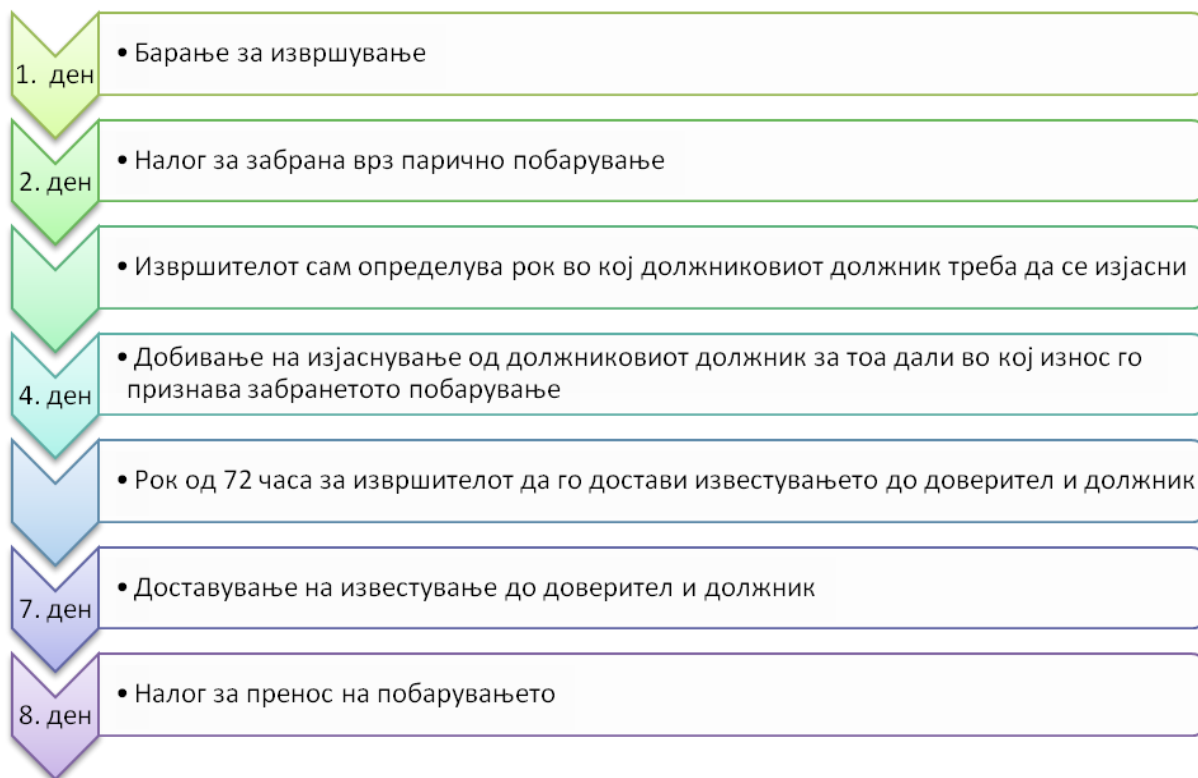
Во постапките за извршување релативно честа пракса е заплenuвањето на удел на должникот и негова продажба¹³⁶. Податок за сопственост врз удел, извршителот прибавува од книгата на удели на должникот, односно од Централниот регистар на РМ, а извршувањето го спроведува со заплenuвање на уделот, негова процена и продажба (јавна продажба или непосредна спогодба со согласност на двете страни) и крајно намирување на доверителот. Заплената на уделот се регистрира во книгата на удели на друштвото. Содружниците на друштвото имаат право на првенствено купување на уделот. Секое располагање со уделот спротивно на налогот за заплена на уделот е ништовно и извршителот не се осврнува на таквото ништовно располагање и продолжува со извршувањето. Но, ваквата одредба доведува до ризик за банките, како доверители, од неажурното водење на книгата на удели од страна на должниците. И покрај забраните што се предвидени за должникот, сепак, книгата на удели ја води должникот, па затоа, од сите овие причини потребно е забраната за располагање со уделот да се овозможи да се регистрира во Централниот регистар, а не само во книгата на удели.

¹³⁵Член 147-149 од Законот за извршување, „Службен весник на РМ“, 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

¹³⁶Член 151 и 152 од Законот за извршување, „Службен весник на РМ“, бр. 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

3.3.1.5. Извршување врз парично побарување

Постапката за извршување врз парично побарување се изведува со забрана и пренос, како главни извршни дејствија што ги презема извршителот. Постапката е опишана на Слика 3.5, од каде што се гледаат чекорите на постапката и оптималната временска рамка.



Слика 3.5 – Постапка за извршување врз парично побарување

Извор: Сопствени согледувања базирани на можностите од законската регулатива и праксата

Залогот врз парични побарувања е присутен во банкарската пракса во делот на обезбедувањата, но е поретко средство за обезбедување за разлика од хипотеката, залогот на подвижни предмети, меницата во форма на нотарски акт. Постапката започнува со барање за извршување од страна на банката-доверител, кое се доставува до извршителот, што е типично за сите постапки за извршување со задолжителен прилог на основот за извршувањето, висината на побарувањето и друго. Извршителот веднаш изготвува налог за забрана врз паричното побарување. Извршителот определува рок по свое наоѓање во кој треба да се изјасни должниковиот должник за тоа дали и во кој износ го признава забранетото побарување, дали е согласен да го намира и дали тоа намирување е условено од некоја друга обврска. Извршителот во рок од 72 часа е должен да го достави известувањето што го добил од должниковиот должник до доверителот – банката и до должникот. По изјаснувањето, односно по истекот на рокот, се пристапува кон

спроведување на преносот на побарувањето. Самото изјаснување на должниковиот должник нема влијание врз извршувањето. За неговото изјаснување или неизјаснување одговора пред доверител во смисла на тоа дали го довел во заблуда или слично, што во краен случај може да доведе до зголемување на трошоците во постапката. Забранетото побарување се пренесува врз доверителот за наплата или наместо исплата. Со забраната му се забранува на должниковиот должник да му го намира побарувањето на должникот, а на должникот му се забранува тоа побарување да го наплати или поинаку да располага со него. Преносот на побарувањето претставува втора фаза и има два вида на пренос:

- пренос за наплата
- пренос наместо исплата.

Со преносот за наплата доверителот се овластува да го наплати побарувањето од должниковиот должник и доверителот се смета за намирен само до висината на побарувањето во која го наплатил тоа побарување.

Со преносот наместо исплата доверителот се овластува да го наплати побарувањето од должниковиот должник, но се смета за намирен и со самиот пренос во висината на тоа побарување¹³⁷.

Должниковиот должник не може да му се спротивстави на налогот за плаќање. Тој со преносот не губи ништо, ниту пак се засега во некое негово право (чл. 329, 428 од Законот за облигационите односи). Во случај да не сака доброволна исплата, тој само се изложува на непотребен судски спор и трошоци, кој доверителот – банката може да го поведе против него (член 316-324 од Законот за облигационите односи). Дури должниковиот должник и да тврди дека нема побарување, извршителот сепак ќе го спроведе преносот, освен ако од доверителот не се побара нешто друго. Функцијата на извршителот е формално-правна и тој не навлегува во основаноста и материјално-правните прашања. Додека, пак, должниковиот должник е само учесник и неговото произнесување не влијае врз извршителот и преносот. Ваквите прашања се расправаат во судски постапки.

Проблеми при извршување врз парично побарување

Проблематични се оние договори помеѓу должникот и должниковиот должник каде што не е точно наведен износот на побарувањето. Исто така, досегашната пракса во извршувањето покажа дека рокот на важност на договорите врз основа на кои се заснова

¹³⁷Член 127 од Законот за извршување, „Службен весник на РМ“, 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

зложното право истекува уште за време на редовната отплата на кредитот, што значи дека должниковиот должник ја исполнил својата парична обврска спрема кредитокорисникот, односно давателот на залогот побарување, а средствата примени од страна на истиот врз основа на тие договори може да не се искористат за сервисирање на обврските спрема банката. Во една таква ситуација, при спроведување на постапка за извршување, банката не е во можност да ги наплаќа своите побарувања преку реализација на заснованото зложно право, бидејќи должниковиот должник по налог на извршителот кој ја спроведува постапката може да се изјасни дека не го признава забранетото побарување поради тоа што ја има исполнето обврската спрема клиентот на банката.

Истотака, проблем при извршувањето се јавува доколку зложниот должник е нерезидент. Ова е проблем и кај извршувањата по основ на меница во форма на нотарски акт. Во тој случај е потребно водење на постапки во земјата каде што таквиот зложен должник има живеалиште/седиште, при што банката може да се соочи со неможност за наплата, проблеми во докажувањето на своето право и побарување, големи трошоци за ангажирање на странска правна помош.

3.3.1.6. Извршување врз имотни права

Извршувањето врз право (се опфаќаат сите имотни или материјални права на должникот што не можат да се подведат во друга категорија како наведените во оваа точка) се спроведува со забрана за располагање со тоа право, како и со негово „претворање во пари“ согласно со одредбите за продажба на подвижни предмети заради намирување на побарувањата на доверителите¹³⁸.

На пример, и правото на надградба, доградба, па со самото тоа и правото на градба, може да биде предмет на извршување на овој начин. Извршувањето се одвива во две фази: забрана и претворање во пари. Фазата на пренос овде изостанува, не станува збор за облигационо право на должникот спрема трето лице за да може да се врши пренос. Значи, прво, му се забранува на должникот да располага со тоа право, а потоа се определува продажба на искористувањето на тоа право. Доколку правото што се продава се запишува во јавните книги и регистри, и продажбата ќе се запише во јавните книги, соодветно.

¹³⁸Член 153 од Законот за извршување, „Службен весник на РМ“, 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

Проблеми при извршување врз имотни права

Особено би било корисно регулирање на залогот на правото на градење и постапката за извршување на заснованиот залог, што е особено битно за банките, особено во случаите кога се кредитира инвеститорот на градбата на кого гласи одобрението за градба. Во важечкиот Закон за извршување, извршувањето врз заложеното право на градба може да се спроведе под наведениот член 153-Извршување врз други имотни права. Оваа проблематика е специфична и особено е битно да бидат регулирани сите можности и последици, а не е доволно само поведување на продажбата под одредбите кои се однесуваат за подвижни предмети. Исто така, делот од наведениот член кој предвидува „претворање во пари“ на заложеното право, треба јасно да се определи што тоа значи и како би се ценела вредноста на заложеното право со оглед на неговата специфика. Ова прашање е важно за банките во сферата на станбеното кредитирање, каде што често се испреплетуваат кредитирањето на инвеститорите и купувачите на становите од тие инвеститори. Она што треба да се направи е да се разграничи и синхронизира извршувањето врз објектот, врз правото на залог на градба и врз земјиштето, како од аспект на постапките (текот и видовите), така и од аспект на постоење на заеднички купувач. Тие не се синхронизирани, постојат и можности за поединечни продажба, различни последици во пракса и не се спроведува извршување врз вакво право, бидејќи најчесто не е познато како би се спровело. Извршувањето на залогот на правото на градење и извршувањето на објектот се поврзани и поради тоа не е јасно како ќе се синхронизираат двете постапки кои ќе се спроведуваат по различни одредби (одредби кои се однесуваат на подвижни предмети и одредби кои се однесуваат на недвижности), особено поради фактот што има различен број на лицитации кои може да се одржат пред запирањето на постапката по сила на закон, како ќе се врши процена на тоа право за да му се утврди продажната цена по одредбите за извршување врз подвижни предмети, кој може да се јави како купувач што, исто така, е битно да се одреди, ограничи и синхронизира со сопственоста на објектот, па и на земјиштето итн. Банкарскиот сектор очекува голема доработка на оваа материја како би можел подлабоко да навлезе во слободно кредитирање на објектите во градба, а со тоа и значајно да учествува во домашната економија.

3.3.1.7. Извршување врз основа на меница во форма на нотарски акт

Извршувањето врз основа на меница во форма на нотарски акт, исто така, се спроведува пред извршител во посебна, односно посебни постапки. Ова извршување има

свои специфики од причина што се појавуваат различни видови на извршувања кои се опишани во оваа точка. Извршувањето врз основ на меница во нотарски акти е прикажано на Слика 3.6.



Слика 3.6 – Постапка за извршувањето врз основ на меница во форма на нотарски акт

Извор: Сопствени согледувања базирани на можностите од законската регулатива и праксата

Пред да се даде објаснување за извршување врз основа на меница, потребно е да се појасни дека извршувањето¹³⁹ може да се спроведе само со едно средство за извршување, а не со повеќе, истовремено. Оттука, извршувањето започнува со најбрзото и наједноставното средство за извршување кое овозможува брза наплата, а тоа е со блокирање на сметката на должникот и пренос на блокираните средства на сметката на доверителот. Извршителот, по поднесеното барање за извршување, го избира тоа средство за извршување со кое ја започнува постапката и доставува налог за извршување до банката каде што се водат сметките на должникот, потоа банката по единствениот регистар на иматели на сметки ги блокира сметките на должникот во другите банки.

¹³⁹Членови 89, 108, 109, 117, 118 од Законот за извршување, „Службен весник на РМ“, бр. 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

Ваквата пракса се спроведува и кај правните и кај физичките лица. Кај правните лица, заради наплата на парично побарување, се предвидува спроведување на извршувањето да се врши од сите расположливи средства на должникот, а не како досега, само од неговата жиро - сметка. Воедно се воспоставува и униформиран налог за извршување со цел да им се поедностави на носителите на платниот промет - банките да го спроведат преносот на средствата од сметката на должникот на сметката на доверителот. Воспоставена е прецизна постапка на извршување спрема солидарниот должник (како што е наведено погоре, а согласно со член 207 од Законот за извршување).

Кај физичките лица, специфично е тоа дека се предвидени ограничувања на извршувањето¹⁴⁰, меѓу другото, во делот на ограничувањата врз плата, пензија и други примања кај физичките лица, каде што не може да се спроведе извршување поголемо од $\frac{1}{2}$, односно $\frac{1}{3}$ од платата или пензијата во обемот и во случаите предвидени во наведениот член. Но, во пракса, кога станува збор за блокирање на сметка поради извршување од страна на извршителот, и кај физичките и кај правните лице се применува членот 202 од Законот за извршување, односно извршителот кога ја врши блокадата на сметката на должникот – физичко лице не води сметка за наведеното ограничување, туку блокадата ја врши во целост на сметката. Тоа доведува до ситуации кога се врши блокада на средствата на физичкото лице на целиот износ на платата или пензијата, примања по основ на алиментација, надоместоци поради нарушено здравје и сл. Во пракса се бараше од Министерството за правда банките да водат сметка за ограничувањата при извршувањето. Тоа е неприфатливо, прво од причина што ова претставува обврска на извршителот што е евидентно од подзаконските акти¹⁴¹ на Законот за извршување, од каде што е евидентно дека извршителот треба да изготви налог до работодавецот прво за запирање на $\frac{1}{2}$ од платата; само доколку должникот не е вработен, извршителот има можност да ја блокира целата сметка на должникот без да внимава на ограничувањата, и второ, иако ова не е обврска на банките, банките немаат можност системски да вршат, односно да препознаваат по кои основи се пристигнати средствата и да двојат средства согласно со ограничувањата на Законот за извршување. Банките во овој домен делуваат како институции на платен промет, каде *lex specialis* е Законот за платен промет¹⁴², така што, според оваа функција на банките како институција на платен промет, тие постапуваат „технички“ во спроведувањето на налозите за извршување, а не суштински во смисла на тоа да ја вршат правната работа на извршителите. Ова прашање претставува

¹⁴⁰Член 105 од Законот за извршување, „Службен весник на РМ“, бр. 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

¹⁴¹Образецот бр. 32 – Налог за извршување врз основа на член 131 став 1 од Законот за извршување од Правилникот за формата и содржината на налозите, заклучоците, записниците, барањата, службените белешки и другите акти кои ги изготвува извршителот при преземањето на извршните дејствија, „Службен весник на РМ“ бр. 75/2006 до 20.06.2006

¹⁴²Закон за платниот промет, „Службен весник на РМ“, бр. 113/2007, 22/2008, 159/2008, 133/2009, 145/2010, 35/2011, 11/2012, 166/2012.

еден од проблемите при извршувањето на трансакциските сметки на физичките лица. За ова имаше неколку обиди да се изврши корекција на Законот за извршување. Откако законодавецот се откажа, оваа обврска ја префрли на банките. Предложените измени што циркулираа на оваа тема не го решаваа суштински проблемот, па беше предложено по прибележување на налогот и блокирање на средствата од трансакциската сметка на физичкото лице да се остави рок од 15 дена во кој физичкото лице може да приговара, односно да се изјасни за ограничувањата на извршувањето, а доколку тоа не се направи, тогаш средствата да се префрлат во целост на сметката на извршителот, односно доверителот. Но, повторно останува проблемот со ограничувањата на извршувањето за кои треба да води сметка извршителот.

Втор проблем што се појавува при овој вид на извршување со блокирање на сметка е тоа дека блокадата што ја врши извршителот започнува во една банка, поточно во банката каде што должникот има отворено сметка. Блокадата, како што е наведено погоре, се спроведува спрема сите сметки на должникот во сите банки преку единствениот регистар на иматели на сметки, но средствата што се наоѓаат на сметката на должникот каде што извршителот го поднел налогот за извршување, односно банката што ја спровела блокадата, само тие средства може да се префрлат на сметката на доверителот. За средствата на сметки во другите банки, кои биле предмет на блокада преку регистарот на иматели на сметки, средствата од блокираните сметки не може да се префрлат на доверителот без согласност на должникот. Ова особено се злоупотребува од страна на должниците. За ваквата ситуација придонесува и разорочувањето на депозитите, како и приливите што должниците ги добиваат на своите сметки по извршената блокада. Имено, депозитите се водат на посебна наменска сметка во банките, но по нивното разорочување, тие се префрлаат на трансакциската сметка на должникот и стануваат предмет на блокада. Информација за тоа дали и колку депозити постојат во одредена банка, извршителот не добива кога се обраќа до банките. На неговото обраќање се добива информација за трансакциските сметки, значи депозитите се нешто што се префрла на трансакциската сметка откако ќе помине периодот на орочување. Така, тие средства, како и сите други приливи што ги добиваат должниците по други основи, се средства што можат да пристигнат на трансакциската сметка по извршената блокада. Проблемот во регулативата е во тоа што ваквите приливи на сметките во другите банки од кои не потекнала блокадата по налогот на извршителот, не можат да бидат предмет на автоматско префрлање на сметката на доверителот по основ на блокадата, доколку должникот не се согласи на тоа. Ова е голем проблем на банките како доверители во постапките за извршување каде што како средство на извршување се применува блокадата на сметка. Соодветна измена во Законот за платен промет би овозможила непречена наплата и проблемот во целост би се надминал.

Со блокадата на сметките, банката како доверител може да се намира целосно и во тој случај постапката за извршување се прекинува. Но, банката може да остане делумно намирена, ако немало доволно средства за целосна наплата или, пак, воопшто да не се наплати од причина што немало средства на сметките на должникот. Доколку доверителот остане делумно или целосно ненаплатен, во тој случај извршителот пристапува кон други средства за извршување, со тоа што пред да ги примени спроведува трагање на имот на должниците по основ на меницата, во смисла на постоење на недвижен имот, подвижен имот, побарувања, права, хартии од вредност, удели и друго.

Погоре во оваа точка беа елаборирани извршувањата доколку предмет на залог се недвижности, подвижни предмети, хартии од вредност, парични побарувања. Сега тие ќе бидат предмет на разгледување во контекст на пронајден имот при наплата на побарување по основ на меница во форма на нотарски акт. При пронаоѓање на имот како што е наведено погоре, се пристапува кон извршување врз тој имот на истиот начин како и кога таквиот вид на имот е заложен. Поточно, доколку во постапката за извршување по основ на меница во форма на нотарски акт се пронајде недвижност или подвижни предмети, удели, хартии од вредност, побарувања и слично сопственост на должникот, односно гарантот на меницата и авалистите (кои претставуваат солидарни должници – објаснето во глава 2), извршувањето врз нив ќе се спроведе со посебни средства за извршување на начинот опишан погоре и тоа за недвижности идентично како во делот на извршување врз недвижности, доколку се пронајдат возила или други подвижни предмети, извршувањето ќе се спроведе во постапка идентична на опишаната погоре - извршување врз подвижни предмети, доколку се најдат хартии од вредност, извршувањето се спроведува согласно со гореопишаната постапка за извршување врз хартии од вредност. Накратко кажано, без разлика дали станува збор за извршување врз недвижни или подвижни предмети или врз други ствари што се предмет на залог врз основа на нотарски акти, при извршување по основ на меница во форма на нотарски акт, по изнаоѓање на имот сопственост на должникот, гарантите и авалистите по меницата, извршувањето врз најдениот имот (недвижни, подвижни предмети) се спроведува согласно со постапката за извршување врз недвижности, подвижни предмети, хартии од вредност, права, удели, побарувања и друго.

Заеднички елементи на извршувањето врз основ на меница во форма на нотарски акт и правосилна и извршна одлука на суд/нотар за долг и дозволено извршување кај необезбедените побарувања:

Горенаведеното важи и кога се извршува врз основа на одлука на суд или нотар со кои е утврден долг или е дозволено извршување. Кај ваквите извршни исправи, постапката се води идентично како што се води постапката кај извршувањето по основ на

меница во форма на нотарски акт: вообичаено се започнува со блокада на сметката за понатаму да се пристапи кон трагање по имот сопственост на должникот, а потоа најдениот имот се извршува согласно со одредбите предвидени за извршување на таа категорија на ствари, на пример, недвижности, подвижни предмети, хартии од вредност итн.

Трагањето и изнаоѓањето на имотот се спроведува кон сите солидарни должници по основ на меницата. Солидарноста на гарантите и авалистите овозможува да се спроведе извршување спрема кој било од нив, за што тие понатаму имаат право на меѓусебна компензација (подолу кај проблемите во извршувањето врз солидарни должници наведена е регулативата и проблемите). Во банкарската пракса на обезбедувањето на пласманите со меници во форма на нотарски акти, често се случува да се земат повеќе различни меници, на пример, кај корпоративното кредитирање се земаат меници и се уредуваат во форма на нотарски акти не само од должникот по кредитот, туку и со него други поврзани правни лица (покрај физичките лица како основачи, управител итн, наведени во глава 2). Во тој случај, доколку секоја од мениците гарантирани од различно лице се уредени во посебни нотарски акти, тогаш извршувањето може да се спроведе истовремено спрема сите менични должници (вклучувајќи ги авалистите), но доколку сите различни меници се уредени во еден нотарски акт, во тој случај се пристапува кон извршување спрема еден по еден од должниците, по ред што ќе го утврди доверителот, односно извршителот, доколку доверителот не го стори тоа (подолу е објаснет проблемот при извршувањето врз солидарните должници). Банките, како доверители, треба да внимаваат на оваа околност при самото засновање на обезбедувањата. Често се случува да излезат во пресрет на своите клиенти за намалување на трошоците и да дозволуваат уредување на мениците од различни гарантите во еден нотарски акт, а тоа решение понатаму ќе им донесе непожелни ограничувања во постапките за извршување. Од причините наведени во овој параграф и причините наведени подолу, под проблеми во извршувањето кај солидарните должници се предлага надминување на проблемот со интервенција и усогласување на регулативата, како што е објаснето подолу.

Освен проблемите наведени погоре при објаснувањето на извршувањето врз основ на меница, се појавуваат и други проблеми кај овојвид на извршување, како што се:

Најголем проблем во постапките за извршување врз основ на меница, а со тоа и во оние врз основа на пресуда и решение за долг и дозволено извршување (како кај необезбедените побарувања), е пронаоѓањето на каков било имот сопственост на должникот (за физички лица задолжително вклучувајќи плата и други примања). Многу

често се случува должниците по овие основи да не располагаат со никаков имот, па затоа случај постапката за извршување мирува сè до моментот кога извршителот ќе пронајде имот сопственост на должниците врз кој ќе го спроведе извршувањето. Во ваков случај не може да се предвиди времетраењето на постапката за извршување. При обидот за пронаоѓање на имот, извршителот се обраќа до јавните регистри кои ќе му дадат информација за имотната состојба на должникот. Но, овие регистри не даваат целосна слика на имотната состојба на должниците, од следните причини:

- Постои јавна книга – Агенција за катастар на недвижности каде што извршителот се информира дали постои недвижност, сопственост на должникот. Информацијата од катастарот е релевантна, не вклучувајќи ги проблемите кај Агенцијата за недвижности опишани во точка 3 од главата 2;
- Постои регистар на возила при МВР – од каде што извршителот добива информација за тоа дали должникот поседува возило;
- Постои Централен депозитар за хартии од вредност (ЦДХВ) – каде што извршителот може да се обрати и да добие релевантна информација за хартиите од вредност сопственост на должникот;
- Не постои регистар на подвижни предмети и права каде би биле евидентирани подвижните предмети, како и правата на сопственост на правни и физички лица. Со оглед на тоа, тешко е обезбедувањето на вакви информации во постапките за извршување;
- Проблем е што кога извршителот еднаш ќе се обрати за информација и ќе дојде до сознание дека должникот нема имот, постапката останува во мирување сè додека извршителот не пронајде нов имот, кој го пронаоѓа со повторно обраќање до надлежните институции. Нема начин, ниту пак систем, кој извршителот ќе го информира повратно за евентуално новостекнатиот имот на должникот за кој извршителот побарал информација, а во тој момент било одговорено дека нема имот. Тоа им овозможува на должниците простор за манипулација, и тоа да стекнат имот и до моментот на повторна проверка од извршителот да можат да располагаат со новостекнатиот имот и да стекнуваат имотна корист, додека банките како доверители го чекаат исходот од извршувањето.

Дополнителен проблем создава тоа што должниците по основ на меница во форма на нотарски акт многу често, кога веќе имаат сознание дека должникот по кредитот не е во можност или нема да биде во можност редовно да ги сервисира обврските и ќе падне во задоцнување (најчесто гарантот поменицата е и самиот должник по кредитот), да го отуѓат својот имот на трети лица (најчесто членови на семејството) со цел да оневозможат

извршување врз имотот што е нивна сопственост и по основ на меницата би бил предмет на извршување. Со оглед на тоа дека гарантите и авалистите на мениците слободно располагаат со својот имот сè до моментот на извршувањето, ваквото продавање, односно отуѓување на имотот е честа појава. Во тој случај се водат постапки пред суд за побивање на должниковите правни дејствија.

Овој проблем, исто така, во еден дел се поврзува и со проблемот на немање доволно и соодветни регистри, наведен во овој дел кај извршувањето по основ на меница во форма на нотарски акт. Значи, отуѓувањето на имот може да се следи и да биде видно кај недвижностите, но не и кај другите форми на имот.

Еден од проблемите кај извршувањето по основ на меница во форма на нотарски акт претставува и резидентниот, односно нерезидентниот статус на должниците по меницата (објаснето кај проблемите при извршување врз парично побарување). Препорака е должниците по меница да се резиденти, односно државјани на РМ, а не странци за да се избегнат проблемите поради можноста за непризнавање на таквата исправа, како и поради постоење реална опасност од неизвршување на таквата исправа заради непознавање на тамошното странско право и отежнатите услови и можности за пронаоѓање на имот во сопственост на лицата кои ја издале и/или гарантирале меницата. Водењето на постапки во други држави за банките значи дополнителен трошок поради потребата од ангажирање на тамошни адвокатски канцеларии кои во име и за сметка на банката ќе треба да ја водат постапката.

Друг проблем кај овој вид на извршување е и наплатата на парични побарувања со повеќе средства за извршување во исто време.

Согласно со член 205 од Законот за извршување, сметката на должникот треба да биде деблокирана од страна на извршителот, ако извршителот одлучил извршувањето да се спроведе со друго средство за извршување. Врз основа на ваква законска одредба, извршителите не прифаќаат истовремено да се преземаат повеќе дејствија, па дури и во ситуација во која извршувањето се спроведува врз физички лица, притоа игнорирајќи го фактот дека оваа одредба е сместена во дел со наслов „Посебни одредби за извршување врз имотот на правни лица заради наплата на парично побарување“. Ако се има предвид фактот дека оваа одредба се однесува за извршување врз имот на правно лице, не е јасно зошто извршителите ја применуваат и при извршување врз физички лица.

Понатаму, доколку деблокирањето на сметката мора да биде извршено, во тој случај деблокирањето би требало да биде извршено само по впаричување на имотот кој дополнително бил предмет на извршување бидејќи на тој начин доверителот нема да го изгуби редот на намирување на побарувањата стекнат со блокада на сметката, а исто така, нема да им се овозможи на должниците да манипулираат со постапката за извршување. Имено, во пракса се случува должникот, свесно, одреден временски период да не работи

со блокираната сметка и предлага до извршителот извршувањето да се спроведе врз некој недвижен имот кој потешко би бил продаден, за на тој начин да издејствува деблокирање на сметката како преку неа би се овозможило движење на парични средства кои доверителот нема да може да ги зафати, а должникот ќе функционира нормално. Затоа, доколку деблокирањето мора да биде извршено пред да се пристапи со друго средство за извршување, тоа да се прави само со претходна писмена согласност на доверителот и откако извршителот ќе го извести доверителот за дополнително најдениот имот. На тој начин доверителот кој ја повел постапката ќе може сам да носи одлуки како и со кои средства сака да му се намирува побарувањето.

Истовремено извршување врз сите солидарни должници

Во смисла на член 207 од Законот за извршување, извршителите и судовите создадоа пракса и зазедоа став да не може истовремено да се спроведува извршување врз сите солидарни должници (но во последно време таа судска пракса е поделена во насока и дека може да се спроведува врз сите солидарни должници истовремено). Но, ваквото создавање пракса не само што е на штета на доверителите, туку е во спротивност со одредбите од Законот за облигационите односи и Законот за меница и токму поради тоа, неопходна е измена на членот 207 на начин што ќе овозможи истовремено извршување спрема сите солидарни должници. Имено, во член 402 од Законот за облигационите односи е предвидено следното:

„Секој должник на солидарна обврска му одговара на доверителот за целата обврска и доверителот може да го бара нејзиното исполнување од кого сака сè додека не биде наполно исполнета, но кога еден должник ќе ја исполни обврската, таа престанува и сите должници се ослободуваат“

Содржината на солидарноста на должниците се состои во тоа што секој должник на солидарна обврска му одговара на доверителот за целата обврска и доверителот може да го бара нејзиното исполнување од кого сака сè додека нема да биде наполно исполнета. Изборот на должникот од кого доверителот ќе бара наплата на целиот износ зависи од доверителот. Тој може да бара од сите должници да му го платат износот, може да бара и само од еден од нив.

Во насока на член 402 од Законот за облигационите односи оди и одредбата од член 40 став 1 од Законот за меница во кој е предвидено дека авалистот одговара исто како што одговара лицето за кое гарантира, но и одредбата од членот 57 од Законот за меница во кој е предвидено следното:

„Лицата кои ја трасирале, акцептирале, индорсирале или авалирале меницата му одговараат солидарно на имателот на меницата. Имателот на меницата,

односно секој потписник на меницата што ја откупил, има право да истакне барање против лицата од став 1 на овој член поединечно, спрема повеќе од нив или спрема сите заедно, при што не е должен да се придржува на редот по кој тие се обврзале. Истото право му припаѓа на секој потписник на меницата којшто ја откупил. Истакнувањето на барање спрема еден од обврзниците не е пречка да се истакне барање и спрема другите, дури и во случај кога тие доаѓаат по лицето спрема кое е прво постапено“

Иста е праксата и случајот доколку станува збор за гаранции по меница на различни меници во ист нотарски акт, значи повторно во една извршна исправа. И во овој случај се постапува како што е наведено погоре за извршувањето спрема солидарните должници¹⁴³.

3.3.1.8. Постапки за наплата на остаток на долг

По спроведување на постапките за извршување врз обезбедувањето на пласманите што го имаат банките, се согледува дали и во кој дел е намирено побарувањето на банката. Откако ќе се исцрпи извршувањето врз обезбедувањата што ги има банката, често се случува побарувањето на банката да не биде намирено во целост, па од таа причина, банките ги користат законските можности и пристапуваат кон начините на наплата на остатокот на долгот. Имено, можни се две ситуации како концепт во пристапот на намиравање на остатокот на долгот:

- Доколку во нотарскиот акт за засновање на обезбедувањето има клаузула која предвидува дека должникот/ците по основ на договорот за кредит и нотарскиот акт, покрај со предметот на залогот одговараат и со сиот свој имот до целосно намиравање на долгот по предметниот договор за кредит, во тој случај банката е во можност да продолжи со извршувањето и врз остатокот на имотот на должникот. Во ваков случај нема потреба од водење на претходна постапка пред суд или нотар за утврдување на долгот и дозволеност на извршувањето. Со самото тоа што нотарскиот акт предвидува ваква клаузула, тоа значи дека изричито е искажана волјата на должниците да одговараат со сиот свој имот до целосно намиравање на долгот по продажбата на предметот на залогот. Проблемите за спроведување на ваквото извршување спрема заложниот должник се наведени подолу.

¹⁴³Член 207 од Законот за извршување, „Службен весник на РМ“, бр. 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.

- Доколку во нотарскиот нема ваква клаузула, во тој случај банката пристапува кон постапка за признавање/утврдување на долгот пред надлежниот суд, односно постапка пред нотар за издавање на решение за долгот и дозволеност за извршувањето по основ на тој долг (вакви постапки пред нотар може да се водат од моментот на префрлање на дел од надлежностите на судовите на нотарите, поточно на тужбите по платен налог, што беше направено со измените на Законот за извршување, детално објаснето во точка 2 од оваа глава). Во тој случај се пристапува кон постапка идентична како постапката за наплата на необезбедените побарувања, опишана погоре. Значи, прво се води постапка за утврдување на долгот пред суд или постапка пред нотар за издавање на решение за извршување врз основа на веродостојна исправа со која се задолжува должникот да го плати долгот воедно се дозволува извршување доколку должникот не го плати долгот доброволно, а по правосилност и извршност на одлуката се пристапува кон постапка за извршување пред извршител. Постапката за извршување што се води по овој основ е идентична како постапките за извршување на необезбедените побарувања на банките, односно како постапките за извршување по основ на меница во форма на нотарски акт. (Одредени аспекти на времетраењето на ваквите постапки и компарација на истите со земјите од овој регион се дадени во глава 4).

Концептот на тужбата за преостанат долг, односно основот на ваквите постапки што можат да се водат пред судовите како класични тужби (кои временски траат долго, во просек 2 до 2,5 години) или како постапки пред нотар за издавање на решение за дозволеност на извршување (кои траат релативно кратко време во случај должникот да не приговара на решението), се базираат на елементите наведени во продолжение.

Со спроведувањето на постапките за извршување/реализација на заложното право, тужителот согласно со член 302 од Законот за облигационите односи намирил само дел од своето вкупно побарување. Ако се има предвид овој факт и ако во таа насока се применат одредбите од Законот за облигационите односи кои го регулираат прашањето на престанување на обврските, јасно е дека обврската не е исполнета, обврската постои, односно обврската на тужениот спрема тужителот не е престаната. Во член 284 од истиот закон е предвидено дека „обврската престанува кога ќе се исполни“. Ако се исполни обврската, таа престанува, а со престанувањето на обврската престанува и самото право да се бара нејзино исполнување. Обврската и правото едно со друго се заемно условени и кога едното ќе престане да постои, престанува да постои и другото, бидејќи она што е обврска за должникот тоа е истовремено право кај другиот субјект од облигацијата. Но, во случаите на преостанат долг обврската не е исполнета, а со тоа не е ни престаната,

тужителот сèуште го има законското право да бара нејзино исполнување врз основа на книговодствените картички на банката во смисла на доказ, односно веродостојна исправа.

Согласно со член 10 од Законот за облигационите односи, учесниците во облигациониот однос се должни да ја извршат својата обврска и се одговорни за нејзиното исполнување, што не е направено од страна на должникот во случај на преостанат долг. Со извршувањето на обврските се постигнува целта на облигационо-правниот однос и страната во чија корист тоа дејствие треба да се изврши (во овој случај банката како доверител) и има право да бара нејзино извршување. Должникот не ја извршил својата обврска и затоа тужителот преку постапката за извршување/реализација на заложно право намирил дел од своите вкупни побарувања, а со поведувањето на ваква постапка за утврдување на преостанатиот долг пред нотар или суд бара од овластениот орган задолжување за должникот на тужителот да ја исполни во целост својата преостаната обврска преземена со склучувањето на договорот за кредит. Значи, банките, како доверители, неспорно е дека имаат целосно и законско право да ги искористат сите правни средства кои им стојат на располагање, а сè со цел за наплата на побарувањата.

Согласно со член 135 од Законот за облигационите односи, јасно е дека договорот како облигационо – правен однос создава права, но и обврски за договорните страни. Банката ги исполнила преземените обврски, што не е случај со должникот, па оттаму, во насока на член 113 од Законот за облигационите односи, кога една страна нема да ја исполни својата обврска, другата страна има право да бара исполнување на обврските. Во насока на член 113 од Законот за облигационите односи оди и членот 251 став 1 од Законот за облигационите односи според кој „доверителот во обврзан однос е овластен да бара од должникот исполнување на обврската, а должникот е должен да ја исполни совесно во сето како што гласи таа“. Значи, банката има заштитено со закон облигационо право во својство на доверител да бара исполнување на обврската во ситуација кога должникот нема намера доброволно да ја исполни.

Сето ова дотолку повеќе што согласно со член 69 став 3 од Законот за договорен залог, „Ако заложниот доверител со продажба на заложениот предмет не успее во целост да го намира своето побарување, може да бара од заложниот должник намирување и за преостанатиот дел од своето побарување“. Според тоа, банката има право да бара намирување на своето побарување од целокупниот имот на заложниот должник. Но, оваа последна одредба создаде одредени проблеми од причина што овој член 69 од Законот за договорен залог се однесува на тоа дека доверителот може да го наплати остатокот на долгот по спроведената реализација од заложниот должник, а не од должникот по кредитот. Во пракса, многу често можеа да се сретнат тужби за остаток на долг насочени само спрема заложниот должник. Во голем број случаи, заложниот должник – сопственикот на имотот што се заложува и кредитокорисникот се едно лице, но во голем

број на случаи не се исто лице, туку различно. Имајќи го предвид фактот дека кај хипотеката и залогот на предмети, сопственикот на имотот што се заложува одговара за долгот на должникот во висината на заложениот предмет, ваквата одредба за одговорност на заложниот должник за остатокот на долгот создаде големи реакции во пракса. Имено, банките го користеа и го користат ова свое право, а судската пракса од највисоките судови како што е Врховниот суд преовладуваше на страната на членот 69 од Законот за договорен залог во смисла на тоа дека заложниот должник е одговорен за остатокот на долгот на должникот со сиот свој имот по спроведувањето на постапката за реализација на хипотека. Ваквата одредба и ваквиот став, колку и да е во корист на банките како доверители, сепак, во банкарската пракса се оцени дека не е во согласност со материјалното право и основите на залогот, каде што заложниот должник може да одговара само во висината на заложениот предмет, а не и за остатокот на долгот со сиот свој имот. Воедно, не е ни етички и ваквото постапување шири голема правна несигурност кај заложните должници. Од таа причина се изнајде фер решение кое предвидуваше дека доколку заложниот должник во посебна клаузула во нотарскиот акт за засновање на обезбедувањето е согласен да одговара со сиот свој имот до целосно намирување на долгот од должникот, во тој случај постапката за остаток на долг може да се спроведе и спрема него, а во спротивно да не се спроведува, иако членот 69 од Законот за договорен залог тоа го дозволува, како и поголемиот дел од судската пракса.

Постапување на заменик-извршителот

Постапувањето на заменик-извршителот е прашање кое не е уредено соодветно во Законот за извршување. Имено, согласно со член 48 став 4 од истоимениот закон, преземените дејствија од страна на заменик-извршителот подлежат на дополнителна согласност од извршителот, освен во случај на престанок на должноста извршител или привремена забрана за вршење на должноста. Заменик-извршителот, со оглед на тоа дека има положено стручен испит и е регистриран во Комората на извршители по именување од страна на Министерството за правда, има еднакви права и обврски како и извршителот (член 48 ст. 1 од Законот за извршување), па според тоа и нема потреба неговите дејствија да бидат потврдени или преземани по согласност од извршителот што го заменува. Исто така, доколку не се даде бараната согласност, тоа би имало непоправливи последици во постапката за извршување, на пример, при продажба на недвижен имот и примање на цената итн. Доколку согласноста се дава после преземање на дејствието, тогаш останува проблемот како што е наведено погоре. Исто така, не е наведено какви дејствија презема извршителот доколку не ја даде согласноста, а дејствието е веќе преземено од заменикот-извршител. Доколку се мисли на тоа дека согласноста треба да се даде претходно, тоа би

значело одолговлекување на постапките за извршување од причина што доколку извршителот е спречен подолго време да доаѓа на работа, на пример, поради пат во странство, боледување и слично, и во тој случај би дошло до одолговлекување на постапката и можноста на доверителот за наплата на своето побарување во роковите што му ги овозможува законот, значи, завршување на постапката во релативно и разумно кратки рокови што на ваков начин би се одолговлекувало без законска основа. Духот на законот и целта на носење на овој закон е токму брзата наплата, а не одолговлекување на постапките. Ваквата одредба е контрапродуктивна и ја слабее функцијата на заменик-извршителот, а со тоа доведува и до опасности кога извршувањето е спроведено од заменик-извршителот со последици кои директно навлегуваат во правата на банките како доверители.

3.3.2. Нотари

Нотарите, покрај улогата наведена во точка 3 од главата 2, имаат улога и во постапките за присилно извршување на нотарски исправи и други извршни исправи¹⁴⁴. Треба да се имаат предвид севкупните јавни овластувања на нотарите и нивното постојано проширување во правниот поредок на државата, така што би можело да се каже дека после судовите, нотарите стануваат основни носители на правосудството, во смисла на тоа дека како функција на судовите кои како носители на судската власт утврдуваат што е право, а што неправо, изрекуваат правда. Нотарската правосудна функција се изразува во неговите службени овластувања и должности да составува нотарски акт според законот и во рамките на законот или да врши други правни услуги со кои се решаваат неспорни правни работи или се уредуваат односите меѓу физичките или правните субјекти кои добиваат легалитет и важност во правниот живот. Дотолку повеќе што нотарите сè повеќе со нивната улога и функција – како повереници на судовите - непосредно и функционално се доближуваат до судската власт, поточно попримаат одредени елементи на судската функција, но само ако правниот однос е неспорен, односно во фазата на неспорност. Тоа го докажува и делегирањето на оставинските постапки на нотарите, како и постапките по платен налог, каде што се утврдува, односно дозволува, извршување врз основа на веродостојна исправа. Доколку настане спор, односно доколку должникот вложи приговор, ваквата расправа се одвива пред судовите кои го утврдуваат правото, а не пред нотарите. Покрај овие функции, со Законот за

¹⁴⁴Текстот во продолжение е базиран на (Чавдар и Чавдар, 2012а)

договорен залог, на нотарите им се дадени големи ингеренции како орган - носител на постапките за реализација на хипотеки и залози на предмети, која е опишана подолу¹⁴⁵.

3.3.2.1. Реализација на заложно право кај нотар

Функцијата и улогата на нотарите е објаснета во точка 3 од глава 2. Во оваа точка се разгледува нивната функција во делот на реализацијата на заложното право.

Согласно со Законот за договорен залог¹⁴⁶, нотарот е овластен да спроведува постапка за реализација на хипотека, односно залог.

Постапката за реализација на заложното право се поведува со барање за реализација на заложното право кое заложниот доверител го доставува до нотарот (Слика 3.7).

Барањето за реализација на заложното право во рок од 8 дена од денот на приемот, нотарот го доставува до заложниот должник и до органот кој ја води јавната книга или регистар каде што е запишано заложното право заради забележување на фактот дека е започната постапката за реализација на заложното право.

Заложниот должник е должен во рок од 8 дена од приемот на барањето за продажба, да му достави на овластениот нотар писмена изјава со која ќе ја определи најниската почетна цена за јавното наддавање под која заложениот предмет не може да се продаде. Доколку не ја достави до нотарот почетната цена за јавното наддавање, во тој случај ќе ја достави заложниот доверител, со тоа што истовремено на нотарот ќе му ги авансира трошоците на продажбата. Во пракса, определувањето на најниската цена од страна на заложниот должник никогаш не профункционира. Во најголем број од постапките, заложниот доверител, во случајов банките, беа тие што ја определуваа цената за продажба. При определување на најниската почетна цена за првото јавно наддавање на заложениот предмет се зема предвид пазарната вредност на денот на процената и други факти кои влијаат на висината на цената, по можност да не биде пониска од износот на паричното побарување на заложниот доверител, во висината утврдена при засновањето на заложното право чија реализација се бара, зголемена за трошоците на реализацијата на заложното право и каматите на неисплатениот износ на обезбеденото побарување кои ќе пристигнат до денот на продажбата на заложениот предмет.

Доколку, пак, заложниот должник даде писмена изјава со која ќе ја определи најниската почетна цена под која не може да се продаде заложениот предмет, заложниот

¹⁴⁵ В. поподробно, д-р Фиданчо Стоев „Постапување на нотарот по предлогот за донесување на решение со кое се дозволува извршување врз основа на веродостојна исправа“, статија објавена во „Правник“ бр. 210 за април 2010 година)

¹⁴⁶ Закон за договорен залог, „Службен весник на РМ“, бр. 5/2003, 4/2005, 87/2007, 51/2011, 74/2012.

доверител е должен во рок од 8 дена од денот кога преку овластениот нотар му е доставена изјавата, да го овласти нотарот да го продаде, во согласност со условите определени во изјавата на заложниот должник, со тоа што истовремено ќе му ги авансира на овластениот нотар трошоците на продажбата.

Нотарот ја врши продажбата со усно јавно наддавање, при што објавува оглас во најмалку две дневни гласила. Од денот на објавувањето на огласот до денот на одржувањето на јавното наддавање мора да поминат најмалку 8 дена.

Рокот во кој купувачот е должен да ја депонира цената не може да биде подолг од 15 дена од денот на продажбата.

На јавното наддавање може да учествуваат само лица кои претходно депонирале гаранција кај овластениот нотар, која изнесува 1/10 од најниската утврдена цена за јавното наддавање. Од депонирање на гаранција се ослободени заложните доверители доколку нивните побарување го достигнуваат износот на гаранцијата.

На првото јавно наддавање заложениот предмет не може да се продаде под определената најниска почетна цена за јавното наддавање. Ако не се продаде, нотарот, на барање на заложениот доверител, ќе закаже второ рочиште за јавно наддавање.

Ако за првото јавно наддавање цената ја определил заложниот должник, тој, во рок од 8 дена од денот на приемот на барањето за продажба со второ наддавање да му достави на нотарот писмена изјава со која ќе ја определи најниската почетна цена која мора да биде пониска од почетната цена определена за првото наддавање, а во спротивно тоа ќе го направи заложниот доверител.

Во случај кога цената за второто наддавање ја определува заложниот доверител, таа не може да биде под 2/3 од најниската почетна цена за првото наддавање.

Второто наддавање се спроведува во период не подолг од 60 дена сметано од денот кога заложниот доверител му дал овластување на нотарот за продажба на заложениот предмет.

Јавното наддавање се заклучува по истекот на 3 минути, непосредно по ставањето на најповолната понуда. Нотарот составува записник кој се доставува до заложниот доверител, заложниот должник и понудувачите во рок од 8 дена од денот на одржувањето на наддавањето.

Ако купувачот во определениот рок определен со огласот не ја депонира цената, нотарот ќе ја прогласи продажбата за неважечка и на барање на заложниот доверител ќе определи ново јавно наддавање, а гаранцијата пропаѓа.

По депонирањето на купопродажната цена, нотарот составува записник за извршената продажба со битни елементи на договор за купопродажба, кој претставува правен основ за стекнување и упис на сопственоста.

Ако наддавањето не успеало, ниту продажбата е извршена со непосредна спогодба, во рок од 60 дена од денот на добиеното овластување за продажба, се смета дека заложниот доверител станал сопственик на заложениот предмет, освен ако заложниот доверител во рок од 8 дена од денот на исполнувањето на условите за стекнување на сопственоста не достави до нотарот барање за да го извести заложниот должник дека не сака да стане сопственик. По истекот на 3 месеци од денот на даденото овластување за продажба, на барање на заложниот доверител нотарот ќе ја продолжи постапката, при што почетната цена за јавното наддавање ќе ја определи нотарот, по претходно обезбедено мислење од вешто лице.

Заложниот доверител може во рок од 15 дена од денот на истекот на 60 дена од денот на даденото овластување за продажба, да му поднесе на нотарот барање за натамошна продажба на предметот, со определување на почетната цена од вешто лице, а нотарот, во рок од 8 дена определува вешто лице кое во рок од 15 дена од денот на определувањето ќе изврши процена, при што на нотарот ќе му достави наод. Вештото лице, доколку има оправдани причини, може да побара продолжување на рокот но не повеќе од 30 дена.

Нотарот, во рок од 8 дена од денот на приемот, го доставува наодот до заложниот доверител кој, доколку сака да се продолжи постапката за продажба, во рок од 8 дена од приемот треба да достави до нотарот овластување за продажба.

На првото рочиште за јавно наддавање предметот не може да се продаде под најниската почетна цена определена врз основа на наодот од вештото лице. Ако на ова рочиште не се продаде предметот, на барање на заложниот доверител нотарот ќе закаже второ, по цена која не може да биде под две третини од најниската почетна цена за првото наддавање.

Барање за закажување на второ наддавање не може да се поднесе по истекот на 60 дена од денот на првото наддавање.

Ако предметот не може да се продаде на второто или некое наредно наддавање, во тој случај, на барање на заложниот доверител, нотарот ќе закаже ново, при што цената ја определува заложниот доверител и таа не може да биде пониска од $\frac{1}{2}$ од најниската почетна цена определена со наодот од вештото лице.

Барањето за закажување на трето и наредни наддавања не може да се поднесе по истекот на 60 дена од денот на второто, односно третото и натамошните јавни наддавања.



Слика 3.7 – Постапка за реализација на заложно право кај нотар

Извор: Сопствени согледувања базирани на можностите од законската регулатива и праксата

Ваквата постапка има свои недостатоци и со влегување во примена на Законот за извршување во 2005 година, примената на Законот за договорен залог во делот на постапките за реализација на хипотека практично замре, поточно доверителите, т.е. во

нашиот случај банките како најголеми заложни доверители, ваквите постапки исклучиво почнаа да ги водат пред извршителите поради долунаведените причини:

- Според Законот за договорен залог, постапката за реализација на залог трае многу подолго отколку постапките за извршување пред извршител.
- Нотарите не се ефикасни во водењето на постапката од повеќе причини меѓу кои и тоа дека изготвувањето на нотарските акти е нивниот примарен интерес, па така, постапките за реализација се секогаш во втор план и претежно се одолговлекуваат. Особено е битно што има разлика во ингеренциите на доставата, при што извршителите, согласно со законските можности, имаат можност да извршат лична достава која доколку се покаже проблематична, завршува со објава со многу кратки рокови, која се смета за уредна достава (објаснето во делот на извршувањето), додека нотарите ја немаат таа можност и многу често имаат проблем со доставата, како и со нивниот личен ангажман за излегување на самото место за достава, поради другите ангажмани во својата канцеларија кои бараат нивно присуство. Исто така, нотарите, како повереници на судот, во своите ингеренции имаат многу дејности кои ги преземаат од судовите, како што се оставинските постапки, тужбите по платен налог, покрај нивните основни дејности и активности, додека извршителите се исклучиво насочени кон извршување.
- Во однос на одземањето на владението, извршителите имаат ингеренции да го одземаат владението како на недвижните, така и на подвижните предмети доколку е предвидена клаузула за одземање на владението, додека нотарите немаат законски можности за преземање на владението на недвижностите воопшто, додека кај подвижните предмети Законот за договорен залог упатува на можноста владението да може да се одземе во посебна судска постапка и предвидува назначување на администратор кој ќе се грижи за подвижните предмети, што навистина доведуваше до големи пролонгирања на постапките, а најчесто неможност за одземање на владението поради неажурноста на судовите кај ваквите постапки. Со измените на Законот за извршување и префрлање на одредени ингеренции од судовите на нотарите и извршителите, дојде до расформирање на извршните одделенија во судовите, во чии ингеренции беше ваквото одземање на подвижните предмети. Но, Законот за договорен залог не се усогласи во тој дел со новонастаната состојба. Извршител во оваа постапка може да го одземе владението доколку таква клаузула е предвидена во нотарскиот акт.

- Реализацијата на меница во форма на нотарски акт не може да се спроведе во постапка пред нотар, додека пред извршител може согласно со Законот за извршување.
- Во постапка пред нотар не може да се спроведе забрана и пренос на побарување од должник/должников должник, блокирање на трансакциска сметка, трагање на имот, заплена на удел и друго, додека постапките пред извршител тоа го овозможуваат согласно со Законот за извршување.
- Врз ефикасното извршување на постапките за извршување пред извршител, посебна улога во ефикасната наплата игра психолошкиот момент кај должникот кога заради извршување му се обраќа извршител, при што се јавува страв, а многу често и обиди за доброволно исполнување на долгот во текот на извршувањето, воедно и помалку опструкции. Често се случува, особено при извршување кај станбените кредити по активирање на постапката пред извршител, должникот да го затвори доброволно долгот, при што должникот со неговиот кредит се враќа во редовна отплата, а постапката пред извршител се повлекува. Ова беше многу чест случај и беше застапен во голем дел од предметите, но со последиците од ефектите од светската криза, бројот на должниците кои доброволно го затвораа долгот по отпочнување на извршувањето, значително се намали.
- Во постапките за извршување правните лекови кои должникот може да ги користи се сведуваат на приговори поради сторени неправилности на извршителот до претседателот на судот на тоа подрачје, како и можноста за жалба. Роковите по ваквите правни лекови по кои треба да се произнесат судовите се многу кратки и во пракса релативно ефикасно и брзо се спроведуваат. На пример, приговорот се поднесува во рок од 3 дена, а претседателот на судот е должен да се произнесе во рок од 72 часа. Исто така, постои можност за тужба на заклучокот за продажба. Додека во постапките за реализација на залог пред нотарите согласно со Законот за договорен залог по секое одржано јавно наддавање, должникот има можност да поднесе тужба за поништување на јавното наддавање, односно на сите записници, како и барања за времени мерки, што значи дека постапката се пролонгира и може да трае многу долго време поради прекилот со ваквите парници и можноста за времени мерки.
- Постапките за реализација на залогот пред нотар можат да се водат само врз основа на нотарски акти, додека постапките за извршување пред извршител може да се водат врз основа на извршна исправа како што е опишано погоре, што подразбира и извршување на оние хипотеки засновани и врз основа на

судски порамнувања и решенија за обезбедување, во случаите на старите хипотеки кои се засноваа пред судовите сè до моментот на примена на Законот за договорен залог.

3.3.3. Судови

Банките секојдневно се појавуваат во постапките пред судовите и тоа како доверители или должници, односно како тужители или тужени. Банките пред судовите водат разни видови на постапки од областа на граѓанското право, стопанското право, стечај, кривични постапки, најчесто како оштетена страна итн. Во постапките за извршување и реализација на залог и друго обезбедување, опишани погоре, наведена е улогата на судовите. Исто така, особено беше значајна улогата на судовите и кај необезбедените побарувања од причина што до донесувањето на измените на Законот за извршување во делот на трансферот на надлежностите и предметите од судовите на нотарите и извршителите, голем дел од извршните постапки се водеа пред судовите, како и постапките по тужби по платен налог, кои сега се водат пред нотарите.

Во долунаведениот контекст, евидентна е улогата на судовите во стечајните постапки.

3.3.3.1. Стечајни постапки

При наплатата на обезбедените и необезбедените побарувања кај правните лица, особено битно значење има Законот за стечај¹⁴⁷, според кој пред надлежните судови се спроведува стечајната постапка за наплата на доверителите спрема инсолвентните должници – стечајни должници. Во стечајната постапка, банките, како доверители, имаат можност да ги наплатат своите необезбедени побарувања од стечајната маса, и тоа сразмерно со другите доверители, секој во својот исплатен ред (Слика 3.8). Од друга страна, банките имаат можност да ги наплатат своите обезбедени побарувања преку продажба на предметот на залогот со две можности:

- во рамките на стечајната постапка согласно со Законот за стечај
- вон рамките на стечајната постапка согласно со Законот за извршување или други закони.

¹⁴⁷Закон за стечај, „Службен весник на РМ“, бр.34/2006, 126/2006, 84/2007, 47/2011.



Слика 3.8– Наплата на побарувања од должник во стечај

Извор: Сопствени согледувања базирани на можностите од законската регулатива и праксата

На кој начин банките ќе ја извршат наплатата на своите обезбедени побарувања зависи од нивната волја која ја изразуваат во еден одреден момент во текот на постапката за стечај. Иако во претходниот Закон за стечај немаше никаде стриктна одредба дека доверителите со заснована хипотека, односно залог, предвидени како доверители со одвоено право на намирување (т.н. различни доверители) треба да ги пријавуваат своите обезбедени побарувања во стечајната постапка, праксата и толкувањето на судиите и повисоките судови покажа дека е најдобро различните доверители да ги пријавуваат своите побарувања во стечајната постапка заедно со своето заложно, односно различно право, со цел да имаат можност, односно право да продолжат со наплатата на побарувањето било во стечајната постапка или вон неа, како што е наведено погоре. Имено, доколку различните доверители ја искористеа својата слобода и не извршат пријавување на своето побарување и различно право во стечајните постапки, настануваа проблеми во наплатата на побарувањата, особено кога различните доверители ќе се обидеа да продолжат со постапките за наплата на своите обезбедени побарувања во случај на поведена стечајна постапка врз должникот. Ваквото непријавување, што беше релативно често во банкарскиот свет во минатото, беше главно правно средство за опструкција на должниците, како и другите доверители во стечајот спрема банките. Судската пракса беше поделена, одредени одлуки на одредени основни и апелациони

судови одеа во корист на тоа дека банките, како различни доверители, немаат потреба да ги пријавуваат своите побарувања и различни права во стечајните постапки, додека имаше и спротивна судска пракса која упатуваше на тоа дека и покрај тоа што станува збор за различни доверители, банките треба задолжително да ги пријавуваат своите побарувања и различни права во стечајните постапки за да имаат право понатаму да се намират од предметот на залогот, односно различното право. Ова се надмина со донесувањето на актуелниот Закон за стечај со кој е уредено дека различните доверители треба задолжително да ги пријават своите побарувања и тоа во релативно краток преклузивен законски рок. Ваквото решение не оди во прилог на банките како различни доверители, што ќе биде елаборирано подолу. Ова се ублажи на средбата на апелационите судови на РМ одржана во јули 2010 година каде што постоеше едногласен став за воедначување на судската пракса во поглед на рокот за пријавување на побарувањата од 15 дена за различните доверители и дека тој рок не е преклузивен и неговото пречекорување нема да има за последица отфрлање на поднесената пријава како ненавремена. Значи, од прашањето дали различните доверители треба или не треба да ги пријават своите побарувања во стечајните постапки (претходниот Закон за стечај), проблемот еволуираше во понеповолно решение за различните доверители дека задолжително треба да го пријават своето побарување, но сега, пак, рокот не мора да биде преклузивен. Ова воопшто не ја подобрува позицијата на различните доверители.

Но, пред сè, мислењето на судовите и обврската за задолжително пријавување на побарувањата на различните доверители во стечајните постапки не е до крај издржано од повеќе причини, и тоа:

- Прво, различното право е заложно право, а во стечајот е право на одвоено намирување, кое е засновано врз основа на извршна исправа – нотарски акт, која по сила на закон е еднаква со судските пресуди (или може да биде засновано врз основа на судска одлука, како што е објаснето во глава 2), па оттука, со оглед на тоа дека правната сила на нотарскиот акт е еднаква со судската одлука во смисла на тоа дека и нотарскиот акт и судската одлука се извршни исправи, непотребно е тие уште еднаш да бидат потврдени, односно да бидат предмет на признавање или оспорување на стечајните управници. Оттаму, нејасна е потребата од признавање на нешто што со закон е предвидено дека е извршна исправа, значи веќе правосилно дадено по сила на закон во смисла на неприкосновен основ за одредено право – во случајов заложните права на банките, како крајно сериозни доверители.
- Второ, заложните права се евидентирани во јавните книги и регистри, па оттука тие се видни за стечајните управници во стечајната постапка, кои имаат

увид во целокупната финансиска, материјална, имотна и секаква друга состојба на стечајниот должник и се должни да ја знаат и да ја преточат во посебни извештаи. Потребата да бидат известени за постоење на такво право е непотребна, а уште помалку е битно наплатата на побарувањето, обезбедена со такво право, да биде условена со признавање од стечаен управник. Она што е потребно е висината на побарувањето. Но, тоа не треба да преставува пречка за наплатата на обезбедените побарувања на банките, и нема потреба да се вовлекуваат банките во непотребни правни лавиринти и постапки, туку неопходна е само информација за стечајниот управник која е висината на побарувањето, што не бара посебни постапки и можности за опструирање на побарувањата на банките.

- *Трето*, со оглед на тоа дека заложните права се евидентирани во јавните книги и регистри, тие се видни и за другите доверители и за потенцијалните купувачи, односно за сите заинтересирани лица.

Неземањето предвид на горенаведеното доведе до многу проблеми во стечајните постапки, и тоа:

- Со отворањето на стечајната постапка сите претходни постапки што се водат по различни основи, особено постапките за наплата на побарувањата, се прекинуваат по сила на закон, а по утврдувањето на висината на побарувањето и разлачното право на банките како разлачни доверители, тие се продолжуваат со цел остварување на наплатата. Оттука, наплатата на побарувањето станува условена прво со моментот на пријавување на разлачното право и побарувањето, а потоа со негово признавање. Во случај на оспорување на обезбедените побарувања на банките, што често се користи како средство од страна на стечајните управници за оневозможување на наплатата на обезбедените побарувања на банките или барем одолговлекување на постапките, потребно е да се поведе парнична постапка за оспорување на побарувањето и разлачното право. Ваквата постапка треба да ја иницира стечајниот управник во преклузивен рок од 8 дена. Во пракса, многу често се случува стечајните управници да не покренат ваква постапка, а прашањето на банката останува да стои во правна празнина. Подучени од искуството, не ретко, банките, за секој случај, самите ги поведуваат ваквите постапки за утврдување на побарувањето и разлачното право, што по закон не е предвидено, но сепак, тоа беше правено со цел да има барем некаква постапка, па дури и иницирана од погрешен субјект, отколку да нема никаква постапка за утврдување на побарувањето, па банките да се соочат со правна празнина

против која не можат да преземат мерки, а крајно да се соочат со ненаплатено побарување и тоа обезбедено. Покрај ова, единствена законска можност што им останува на банките е да вложат жалба на решението за оспорени побарувања, но рокот за жалба за банката и рокот за тужба за стечајниот управник се совпаѓаат, па така, се случуваше жалбите на банките да бидат одбиени, а стечајниот управник да не поведе постапка, па банките немаа како да си го утврдат сопственото побарување и право, а со тоа немаа можност да ги продолжат покренатите постапки за наплата, ниту пак да покренат нови. Правилно би било горенаведеното, во најмала рака, да се санкционира на начин што неповедувањето на постапка од страна на стечајниот управник или кој било доверител што оспорил побарување врз основа на различно право, да се смета за утврдено доколку постапката не се поведе во рокот. Иако подобро решение за банките и правно фер и исправно би било да нема можност да се оспоруваат ваквите побарувања, евентуално може да биде дискутабилна висината на побарувањето.

- Дополнителен проблем на горенаведениот се прави од стана на другите доверители во стечајната постапка. Имено, согласно со Законот за стечај (и претходниот и актуелниот), кој било од доверителите во стечајната постапка имаат право да оспорат друг доверител во стечајната постапка. Па така, банките се наоѓаат и се наоѓаат многу често во ситуација во која се оспорувани од други доверители, најчесто со минимални побарувања, па патот е повторно ист како тој со стечајниот управник – значи доверителот што оспорува треба да покрене парнична постапка за оспорувањето. За да продолжи банката со постапките за наплата на обезбеденото побарување, треба правосилно да се завршат ваквите постапки за оспорувањето во корист на банката, па дури тогаш банката може да продолжи со постапката за наплата на своето побарување. Парадоксот што се создаде е навистина голем. Значи, отворањето на стечајна постапка врз должник навистина претставува голема траума за банките како различни, па и обични доверители, затоа што банките многу лесно можат да бидат опструирани во наплатата на своите побарувања кои се обезбедени со хипотеки и залози на подвижни предмети, односно, имаат права врз основа на извршна исправа – најголемиот правен основ, но сепак не се заштитени соодветно. Пријавувањето на побарувањата е иницијалниот момент на стечајната постапка, после отворањето на истата, што значи дека проблемите се многу големи уште на самиот почеток.
- Друг проблем претставува членството во одборот на доверители, кој одлучува за целото раководење на стечајната постапка. Доколку кој било од

доверителите со право на членство во одборот на доверители е оспорен, тој не може да биде член на одборот, па така, банките многу често без причина беа оспорувани од страна на стечајните управници и други доверители и го губеа нивното право за членство во одборот на доверители, иако најчесто се најголем или еден од најголемите доверители во стечајните постапки, а во најголем број од случаите се различни доверители со право на одвоено намирување. Различните доверители и доверителите со најголеми побарувања треба да бидат застапени во одборот на доверители во секој случај.

- Времетраењето на постапката е исто така еден од големите проблеми на стечајната постапка, како што е објаснето претходно. Отворањето на стечајната постапка за банките како доверители значи повеќегодишно исцрпувачко водење на постапки за наплата на своите побарувања, што не е случај со постапките за присилна наплата кои би се воделе доколку врз должникот не е отворена стечајна постапка.
- Еден од начините како должниците со отворањето на стечајните постапки вршат изигрувања на банките како доверители е промена на називот на друштвото, формата, како и настанатите статусни промени (присоединување, спојување и поделба на друштвото) и промена на формата на трговското друштво (преобразба од еден во друг вид на трговско друштво). Имено, во огласот за објавување на отворање на стечајна постапка, кој се објавува во „Службен весник на РМ“, се наведува само актуелно важечкиот назив и форма на стечајниот должник. При следење на огласите, банките ги следат огласите така како што се објавени во „Службен весник на РМ“ и често новиот назив и форма на друштвото, доколку се целосно променети, се неприпозналиви. Па така, се пропушта да се пријавуваат побарувањата, а со тоа се оневозможува наплата на побарувањата. Доколку се реши горенаведениот проблем со пријавувањето на побарувањата и правата, ваквите изигрувања би биле оневозможени, а доверителите, особено банките како различни доверители, би биле заштитени. Во најмала рака овој проблем треба технички да се надмине со тоа што во огласот ќе се наведат и сите претходни називи на стечајниот должник, статусни промени како присоединување, спојување и поделба на друштвото и промена на формата на трговското друштво како преобразба од еден во друг вид на трговско друштво.
- Исто така, еден од не многу честите проблеми е и проблемот кој се појавува кога одредена постапка за оспорено побарување ќе се заврши во корист на банката и кога банката треба да продолжи со прекинатата постапка за наплата на побарувањето. Имено, дел од извршителите одбиваат да ја продолжат

постапката врз основа на правосилната судска одлука во корист на банката. Па така, се одолговлекува или привремено се оневозможува банката да продолжи со постапката за извршување (ова во случај побарувањето да се намирава вон стечајната постапка). Потребно е да се предвиди донесување на дополнително решение со кое на доверителот ќе му се утврди паричното побарување и разлачното право засновано со извршна исправа.

- Во стечајните постапки каде што не се ликвидира стечајниот должник, туку се спроведува план за реорганизација, чест проблем е неспроведувањето или ненавременото спроведување или делумно спроведување на планот за реорганизација. Последиците можат да бидат големи, а не се предвидени, односно не се почитуваат роковите и законските мерки, ниту пак се користат казнени инструменти.

Слично е и со правата на банките како обични доверители за наплата на своите необезбедени побарувања. Различно е тоа што во овој случај банките се намираваат од стечајната маса на стечајниот должник, сразмерно со другите доверители, секој во својот исплатен ред. Банките, во случај на необезбедени побарувања, се доверители од втор исплатен ред, веднаш после фондовите на државата, правата од работен однос и др. Во случај на оспорување на побарувањата, банките се тие што треба да поведат постапка за утврдување на побарувањата, а по правосилното утврдување имаат право да се намираат од стечајната маса. При оспорување на побарувањата, не постои можност за членство во одборот на доверители итн. Можност за одвоено намиравање нема, со оглед на тоа дека нема обезбедување на побарувањата, како што е хипотеката и залогот.

Тек и чекори во стечајната постапка

1. Стечајната постапка (Слика 3.9) започнува прво со исполнување на условите за отворање на стечајна постапка, односно со инсолвентност на должникот повеќе од 45 дена. Преку објавување на оглас во „Службен весник на РМ“ и во два дневни весника кои се дистрибуираат на територијата на РМ, се известуваат доверителите за отворената стечајна постапка и во огласот е содржан повик за доверителите во рок од 15 дена да ги пријават своите разлачни побарувања, односно рок од 30 дена за пријавување на парични побарувања.

2. По пријавата на побарувањата и/или разлачни права, стечајниот управник е должен да се произнесе по секое пријавено побарување наведувајќи дали го признава или оспорува со утврдување на исплатен ред што се регистрира во посебна табела (шема).

3. Посебната табела-шема се доставува до доверителите кои имаат право на приговор до стечајниот судија во рок од 8 дена по приемот на шемата.

4. Врз основа на поднесените приговори стечајниот судија закажува испитно рочиште на кое се разгледуваат само оспорените побарувања на доверителите, со тоа што стечајниот управник повторно се произнесува по доставените писмени докази од доверителите.



Слика 3.9– Чекори во стечајна постапка – прв дел

Извор: Сопствени согледувања базирани на можностите од законската регулатива и праксата

5. Стечајниот судија донесува решение со кое утврдува на кои доверители им е утврдено побарувањето, а на кои им е оспорено. Решението се доставува до доверителите. *(Доверител чие побарување е оспорено од страна на стечајниот управник има право да поведе постапка за утврдување на оспореното побарување, во рок од осум дена од денот на приемот на решението. Ако за оспореното побарување постои извршна исправа, стечајниот судија ќе го упати стечајниот управник или оној што го оспорува побарувањето од извршната исправа да докаже дека побарувањето од извршната исправа престанало, односно дека повеќе не постои. Ако лицето упатено да поведе парница не ја поведе во рокот што му е определен со овој закон, односно со решение на судот, ќе се смета дека се одрекол од правото за водење на парницата. Проблемите на оваа тема се наведени погоре. Правосилната пресуда со која се утврдува или се одбива побарувањето има дејство спрема стечајниот управник и спрема сите стечајни доверители. Странката во чија полза била донесена правосилната пресуда ќе ја достави до стечајниот судија и до стечајниот управник заради евидентирање во табелата).*

6. Стечајниот управник на првото собрание на кое се поднесува извештај (извештајното собрание-првото извештајно собрание на доверителите се одржува во рок од 15 дена од денот на доставувањето на извештајот), ќе поднесе извештај во писмена форма за економско-финансиската состојба на должникот и за причините за таквата состојба. Стечајниот управник извештајот ќе го достави до Одборот на доверители и до претставник на вработените. Стечајниот управник е должен да го достави извештајот до стечајниот судија и да го приложи во стечајното досие на увид на доверителите на стечајната маса. Стечајниот управник ќе објави на огласната табла на судот дека извештајот е достапен за увид во стечајното досие. На собранието доверителите ќе одлучат дали деловниот потфат (претпријатието) на должникот ќе биде затворен или привремено продолжен. Ако, согласно со овој закон, до денот на одржувањето на собранието на доверителите не е поднесен предлог-план за реорганизација, собранието на доверители ќе одлучи дали ќе ја прифати иницијативата за подготовка на план за реорганизација. Доколку собранието на доверители не ја прифати иницијативата за подготовка на план за реорганизација, ќе донесе одлука за затворање на деловниот потфат и веднаш ќе го определи начинот и условите за претворање на имотот на должникот во пари (впаричување). Праксата покажува дека во многу мал број на случаи се предложува план за реорганизација (Слика 3.10), а вообичаено исходот е ликвидација на должникот преку впаричување на имотот (Слика 3.11).



Слика 3.10– Чекори во стечајна постапка – реорганизација

Извор: Сопствени согледувања базирани на можностите од законската регулатива и праксата

7 а. Овластениот субјект за поднесување план за реорганизација има обврска да му поднесе на стечајниот судија план за реорганизација најдоцна во рок од 45 дена од денот на добивањето на овластувањето. Кога собранието на доверители на извештајното рочиште го задолжило овластениот субјект да подготви план за реорганизација, подготвениот план за реорганизација се доставува до стечајниот управник и до стечајниот судија, а кога стечајниот управник е обврзан според овој закон да го подготви планот за

реорганизација, планот го доставува до стечајниот судија и до одборот на доверители веднаш по неговото изготвување. Ако во определениот рок не биде поднесен план за реорганизација, со решение на стечајниот судија постапката веднаш продолжува со впаричување на имотот. Доколку се поднесени повеќе различни планови за реорганизација, стечајниот судија ќе го прифати оној план за кој дало согласност собранието на доверители, односно одборот на доверители ако е основан¹⁴⁸.

Планот за реорганизација ќе биде доставен на разгледување и за мислење до одборот на доверители и до претставниците на вработените. Стечајниот судија, по добивањето на планот за реорганизација го доставува до одборот на доверители и до стечајниот управник да се изјаснат по планот во рок од 15 дена од денот на доставувањето.

Стечајниот судија ќе свика собрание на доверителите за расправа и за гласање по предложениот план за реорганизација (во натамошниот текст: собрание за расправа и за гласање по планот за реорганизација) во наредните три дена од денот кога истекол рокот за увид на планот за реорганизација. Собранието за расправа и за гласање по планот за реорганизација ќе се одржи во рок кој не е пократок од 21 ден, но не подолг од 30 дена од денот на свикнувањето на собранието на доверители. Се смета дека планот за реорганизација е усвоен ако биде прифатен со просто мнозинство од вкупниот износ на побарувањата од доверителите присутни на собранието, освен ако во планот не е определено поголемо мнозинство или изјаснување по групи.

По заклучувањето на собранието за расправа и за гласање по предложениот план за реорганизација, стечајниот судија ќе донесе решение со кое го одобрува или го одбива предложениот план, најдоцна во рок од три дена. Решението се доставува до стечајниот управник, до должникот и до стечајните доверители. Против решението на стечајниот судија со кое се одобрува или се одбива одобрувањето на предложениот план за реорганизација, доверителите, односно должникот, можат да изјават жалба во рок од осум дена до стечајниот совет.

Правосилното судско решение со кое се одобрува планот за реорганизација е извршна исправа. По правосилноста на судското решение со кое се одобрува предложениот план за реорганизација, одредбите од содржинскиот дел на планот стануваат задолжителни за сите учесници. Побарувањата на стечајните доверители, утврдени, а неоспорени од страна на должникот на испитното (верификационото) рочиште, можат да се извршуваат заради намиравање на побарувањата што биле регистрирани во табелата (шемата) на пријавени побарувања на правосилно одобрениот план за реорганизација, како според извршна пресуда. Оспорените побарувања што

¹⁴⁸План за реорганизација, член 215-254 од Законот за стечај, „Службен весник на РМ“, бр.34/2006, 126/2006, 84/2007, 47/2011.

подоцна биле правосилно утврдени ќе се третираат подеднакво како и побарувањата што воопшто не биле оспорувани.

По правосилноста на решението со кое стечајниот судија го одобрил предложениот план за реорганизација, стечајниот судија ќе донесе посебно решение за заклучување на стечајната постапка. Пред заклучувањето на постапката, стечајниот управник ќе ги намира побарувањата на доверителите на стечајната маса, ако тие не биле оспорени, и ќе даде обезбедување за оспорените побарувања. Стечајниот судија ќе го објави решението со кое ја заклучил стечајната постапка, заедно со причините за нејзиното заклучување. По заклучувањето на стечајната постапка субјектот кој се реорганизира според планот за реорганизација стекнува право непречено да располага и да управува со имотот¹⁴⁹.

Ако во текот на надзорот се утврди дека планот за реорганизација не се спроведува, кој било стечаен доверител, односно стечајниот управник, може да поднесе барање за повторно отворање на стечајна постапка. Барањето се поднесува до стечајниот судија. Во барањето мора да се образложат причините за повторно отворање на стечајната постапка, а кои се однесуваат на неспроведување на планот за реорганизација. Стечајниот судија ќе донесе одлука за отворање на стечајната постапка без спроведување на претходна постапка за отворање на стечајна постапка определена со овој закон.

7 б. Ако се одлучи за претворање на имотот и имотните права од стечајната маса во пари, се пристапува кон продажба на имотот на должникот¹⁵⁰. Продажбата се врши со јавен оглас за прибирање на понуди, со јавно наддавање или со непосредна спогодба. Продажбата на имотот од стечајната маса по пат на јавен оглас за прибирање на понуди или со јавно наддавање, се објавува во најмалку еден дневен весник од трите најтиражни

¹⁴⁹Освен со имотот и правата кои според членот 215 ставови 3 и 4 од овој закон се содржани во усвоениот план за реорганизација (види претходна фуснота). Член 215 од Законот за стечај, „Службен весник на РМ“, бр.34/2006, 126/2006, 84/2007, 47/2011.

¹⁵⁰Член 107 од Законот за стечај, „Службен весник на РМ“, бр.34/2006, 126/2006, 84/2007, 47/2011.

(1) *Стечајниот управник може да му предложи на стечајниот судија јавна продажба на недвижноста што претставува дел од имотот кој влегува во стечајната маса, кога врз таа недвижност е стекнато право на одвоено намирување, освен ако не се постапи според членот 147 од овој закон. На продажбата соодветно ќе се применат одредбите од членовите 98 до 100 на овој закон.*

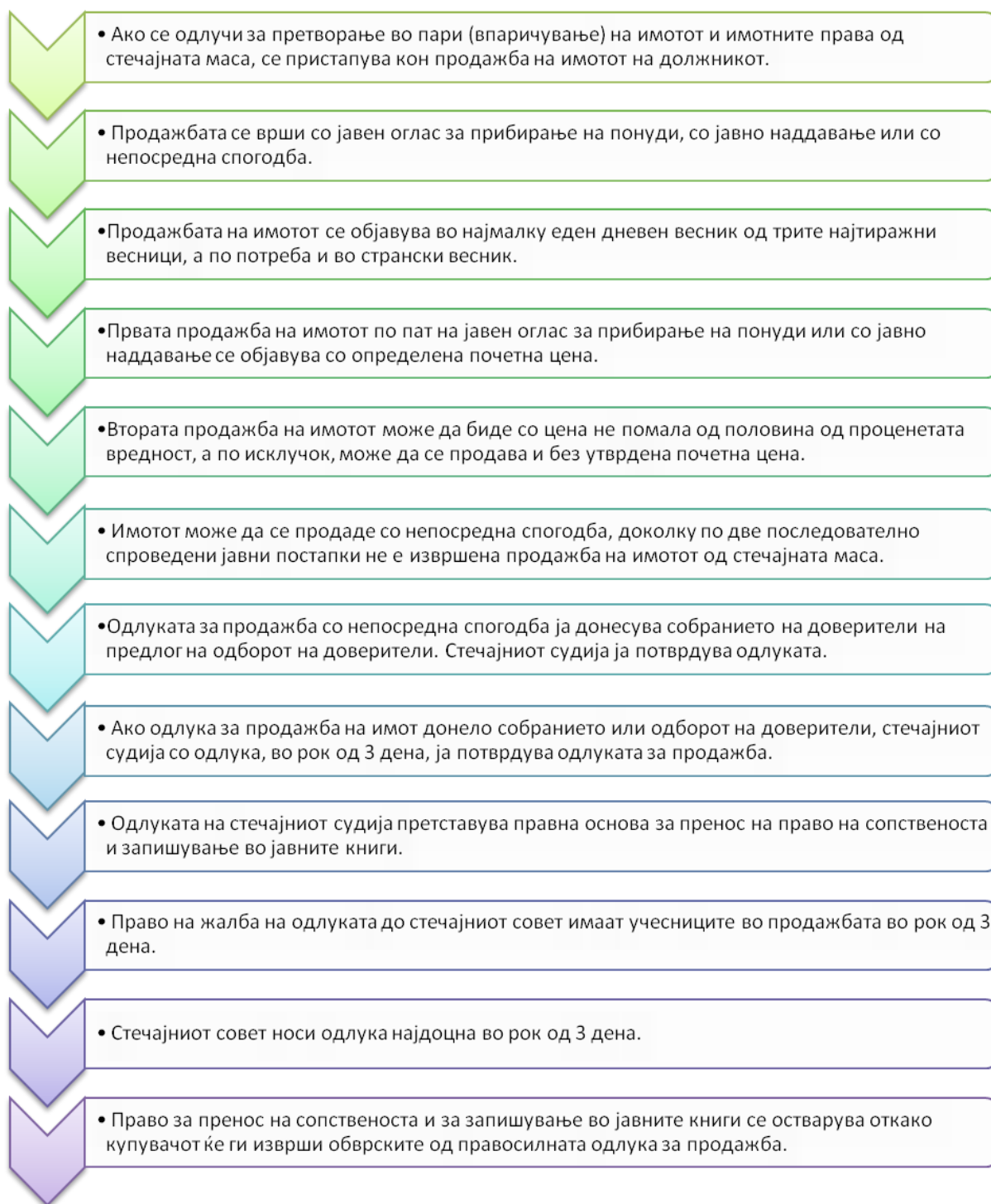
(2) *Во решението за продажба на недвижности стечајниот судија ќе назначи дека недвижноста се продава во стечајна постапка. Во јавните книги ќе се изврши прилепешка на решението за продажба на недвижностите.*

(3) *Ако доверителот со право на одвоено намирување повел постапка за извршување на недвижност за присилно намирување на своето побарување пред отворање на стечајната постапка, недвижноста ќе се продаде според постапката за извршување што ја покренал доверителот со право на одвоено намирување.*

(4) *По впаричување на имотот или правото над кое постои право на одвоено намирување запишано во јавна книга, надлежниот извршител прво ќе ги намира трошоците од спроведеното извршување и остатокот од средствата ќе ги предаде на стечајната сметка.*

(5) *Од средствата остварени од ставот (4) на овој член, стечајниот управник најпрво ќе ги намира побарувањата на доверителите со право на одвоено намирување според редоследот предвиден со правилата на извршната постапка.*

весници кои се дистрибуираат на целата територија на Република Македонија, а по потреба и во странски весник.



Слика 3.11– Чекори во стечајна постапка – впаричување

Извор: Сопствени согледувања базирани на можностите од законската регулатива и праксата

Првата продажба на имотот од стечајната маса по пат на јавен оглас за прибирање на понуди или со јавно наддавање се објавува со определена почетна цена¹⁵¹.

Втората продажба на имотот од стечајната маса по пат на јавен оглас за прибирање на понуди или со јавно наддавање може да се продава и без утврдување на почетна цена.

Имотот може да се продаде со непосредна спогодба, доколку по две последователно спроведени постапки на јавен оглас за прибирање на понуди или на јавно наддавање не е извршена продажба на имотот од стечајната маса. Одлуката за продажба со непосредна спогодба ја донесува собранието на доверители на предлог на одборот на доверители. Стечајниот судија ја потврдува одлуката за продажба.

По исклучок, а пред првото јавно наддавање, односно пред продажбата по пат на непосредна спогодба, на предлог на стечајниот управник, со одлука на одборот на доверители, по пониска цена од проценетата вредност, може да се врши продажба на подвижни предмети (дел од опрема која не го нарушува технолошкиот процес: репроматеријали, недовршени производи, инвентар, отпадни материјали и слично).

Ако и по три обиди не може да се одржи собрание на доверители поради отсуство на доверителите, одлука за распределба на стечајната маса донесува стечајниот судија по службена должност.

8. Кога согласно со овој закон одлука за продажба на имот донело собранието на доверители, односно одборот на доверители, стечајниот судија со одлука, која треба да ја донесе во рок од три дена, ја потврдува одлуката за продажба и таа претставува правна основа за пренос на правото на сопственоста и запишување во јавните книги. Право на жалба на оваа одлука има учесникот во рок од три дена од денот на доставувањето на одлуката за продажба до учесниците на продажбата. Жалбата се поднесува до стечајниот совет кој донесува одлука најдоцна во рок од три дена. Кога за продажба на имот одлучил

¹⁵¹Член 99 од Законот за стечај, „Службен весник на РМ“, бр.34/2006, 126/2006, 84/2007, 47/2011.

(1) Имотот од стечајната маса се продава според проценетата вредност.

(2) Доколку при продажбата на имотот по пат на јавен оглас за прибирање на понуди е понудена пониска цена од проценетата вредност, на предлог на стечајниот управник, а по претходно прибавено мислење од одборот на доверители, собранието на доверители може да одлучи имотот од стечајната маса да се продаде и по цена пониска од проценетата вредност.

(3) Заради донесување одлука според ставот (2) на овој член, собранието на доверители ќе се свика во рок од 15 дена од денот на отворањето на понудите.

(4) Доколку не се одржи собранието на доверители во рокот од ставот (3) на овој член, одлуката од ставот (2) на овој член ја донесува стечајниот судија во рок од осум дена од денот определен за одржување на собранието на доверители.

(5) Одлуката од ставот (4) на овој член се доставува до одборот на доверители и до стечајниот управник.

(6) На одлуката од ставот (5) на овој член право на жалба до стечајниот совет имаат доверителите.

(7) Доколку при првото јавно наддавање за продажба на имот не се постигне цена во висина на проценетата вредност, јавното наддавање се повторува, при што продажната цена не може да биде помала од половина од проценетата вредност или може да се продава и без утврдување на почетна цена, ако одлука за тоа донесе собранието на доверители.

(8) Доколку имотот од стечајната маса не може да се продаде, собранието на доверители, на предлог на одборот на доверители, може да одлучи доверителите да се намират со распределба на имотот и правата на должникот.

стечајниот судија, не се склучува договор. Правосилна одлука на судот е основ за пренос на сопственоста и за запишување во јавните книги. Правото за пренос на сопственоста и за запишување во јавните книги се остварува откако купувачот ќе ги изврши обврските од одлуката за продажба и одлуката за продажба ќе стане правосилна.

Во секоја од наведените постапки тесна е соработката на органите пред кои се спроведува постапката (судови, извршители и нотари) со јавните регистри како што се агенцијата за недвижности, Заложниот регистар, Централниот регистар, кои веќе беа опфатени во глава 2. Проверките во јавните регистри и впишувањето на разни забелешки кои произлегуваат од постапувањето во овие постапки е секојдневно, како што беше и наведено во разработените чекори на овие постапки за присилна наплата.

3.4. Креирање на модел за имплементација на процесите за наплата на побарувањата и дизајн на систем за контрола

Наплатата на побарувањата во банките започнува во моментот на достасаност на побарувањето, без разлика дали станува збор за обезбедено или необезбедено побарување. Процесот на наплата во банките вообичаено е поделен по вид на клиент:

- постапки за наплата на побарувања од правни лица,
- постапки за наплата на побарувања од физички лица.

Постапките за наплата на обезбедените и необезбедените побарувања спрема правни и физички лица се поделени во две фази:

- постапки/активности за рана наплата,
- постапки/активност за доцна наплата.

Во текстот што следи се обработени системи за наплата на побарувања согласно со втората поделба на активности за рана и доцна наплата на побарувања на банките од правни и физички лица, од причина што процесите во банките се поделени на тој начин. Процесите за наплата на побарувањата на банките особено се усовршија и зајакнаа како последица на светската криза и таргетирањето на банките кон наплата на побарувањата. Се направија целосни организациски промени во структурите на банките (како што е прикажано во глава 1), банките се таргетираа кон наплатата, со што прилично се усовршија процесите за наплата внатре во банката, како и постапките за наплата воопшто што се водат пред извршители, судови и нотари. Начелно, со воспоставувањето на

ваквите процеси крајната цел е брза и ефикасна наплата на побарувањата, но исто така, целта е да се обезбеди и:

- Идентификување на рани сигнали за можно влошување на кредитоспособноста, односно потенцијалот на клиентот за редовно намирување на обврските по кредити во банката и навремено преземање на соодветни мерки за редуцирање на ризикот од нефункционални пласмани;
- Навремено укажување на евентуални одредени потреби за корекции во кредитирањето на банката;
- Управување и подобрување на квалитетот на проблематичното и потенцијално проблематичното кредитно портфолио на банката, обезбедување на прифатливо ниво на доцнење или неплаќање на обврските и наплатата на достасаните побарувања на банката;
- Ажурно и ефикасно преземање на мерки и активности за наплата на достасани побарувања за кои се поведени постапки за наплата со можности за регулирање на долгот;
- Правилно и ефикасно водење на постапка за присилна наплата со активирање и реализација на воспоставеното обезбедување;
- Дефинирање на надлежностите на секторите (како и лицата) инволвирани во наплатата на побарувањата од клиентите, како што се организациските делови за кредитирање на правни и физички лица, организациските делови за ризични пласмани и правни работи, и други учесници во процесот, зависно од спецификите во организацијата на банката;
- Правилно сметководствено евидентирање и финансиско известување.

Сето горенаведено бара воспоставување на ажурен и ефикасен систематски мониторинг на наплатата на побарувањата на банката од клиентите кои не ги исполнуваат своите обврски.

3.4.1. Постапки/активности во банките за рана наплата на побарувањата

Знаци на предупредување

Раните знаци на предупредување укажуваат на можно или, пак, извесно влошување на способноста на клиентот за навремено и целосно намирување на обврските по склучените договори за кредит. Овие сигнали може да имаат различно потекло на настанување, но генерално се однесуваат на различни влошени или неповолни движења во одредени делови на пазарот, стопанството, односно одделни индустриски сегменти.

Потоа може да има извесни знаци на предупредување и од самиот клиент, на пример, доколку клиентот е правно лице, ваквите знаци може да бидат видливи од финансиските извештаи на правното лице како што се големи промени во приходот, расходите и добивката, промени во продажниот циклус на производите, како и промени во производниот циклус на производите, зголемени побарувања, а од друга страна проблеми и доцнење во намирувањето на обврските кон различни доверители, зголемување на пасивата итн. Како резултат на ваквите промени, а и без нивна анализа, може да има промени и во односот на клиентот кон банката со појавувањето на разни блокади на сметка, промени во состојбата на сметките, задолжување во други банки ислично. Исто така, може да се случуваат и разни промени во управувачкиот кадар кај правните лица, доколку е семеен бизнис, може да се случат личните проблеми и непогоди негативно да се одразат врз компанијата, како на пример, на смрт на блиски лица, развод и сл.(ова е заедничко со физичките лица, наведено подолу). Исто така, често се случува и да има лош медиумски публицитет кој навестува влошување на платежната способност на клиентот, како и незадоволство од надворешните соработници – други правни лица.

Доколку станува збор за клиент - физичко лице, горенаведените глобални промени може да влијаат директно и индиректно врз способноста на физичкото лице да ги намирува своите обврски, но најчесто тоа е губење на работа, намалување или престанок на дополнителните приходи кои биле ценети за кредитната способност при одобрувањето на кредитот, пропаѓање на одредени големи компании, па проблематизирање на цела група на клиенти вработени во таквите компании, како и разни лични причини, како развод, смрт на кокредитобарател, близок член на семејството и слично, се разбира, доколку банката има информација за тоа.

Горенаведените причини и знаци на предупредување сами по себе не мора да предизвикаат намалување на способноста на клиентот за намирување на своите обврски, но многу често се случува да се вистински предупредувачки знак за намалување на способноста за намирување на обврските и редовно сервисирање на кредитот. Ова се многу битни сигнали кои се следат од страна на банката. Но, главниот показател се појавува кога како резултат на наведените или други причини, клиентот доцни со плаќањето или почнува да доцни во различни интервали или, пак, врши нецелосно плаќање на обврските. Ваквата состојба доведува до активирање на процесите и активностите за рана наплата во банките кои се оценуваат како активности банка - клиент, каде што банката не води никакви постапки за наплата на своите побарувања пред надворешни органи и институции како што се судовите, извршителите, нотарите.

Во една ваква ситуација на потреба од активирање на мерки за рана наплата, банката врши активен мониторинг на клиентот и неговата финансиска состојба, а кај обезбедените побарување врши и засилен мониторинг на обезбедувањето. Воедно, се

прави и проекција, односно стратегија за наплата на побарувањата од клиентот, која доаѓа до израз во моментот кога безуспешно ќе се исцрпат мерките за рана наплата.

Во банката може точно да бидат специфицирани ситуациите кога се активираат мерките за рана наплата кон физичките и правните лица. Тоа е предвидено во интерните акти и може да се одвива и со потреба од одлука од релевантен организациски дел или орган/тело на банката, но последново најчесто зависи од деновите на доцнење на клиентот, како и од видот на клиентот и неговата кредитна изложеност во банката, од промената на категоријата на ризик и слично. Значи, која инстанца на одлучување и информирање ќе биде потребна начелно зависи од овие критериуми, како и од регулативата и интерните акти на банката.

Банките вршат мониторинг на знаците на предупредување за намалување на способноста за плаќање на клиентот, пред појавата на достасаност на побарувањата, како што се:

- анализа на глобалните движења на економијата,
- стрес-тестови на клиенти кај кои постојат знаци на предупредување,
- класификација на кредитната изложеност согласно со кредитната политика,
- дефинирање на листа на знаци за предупредување,
- дефинирање на листа на клиенти со одреден број на денови на доцнење (помалку од нефункционални побарувања, на пр., доцнења од 10 до 30 дена итн.до 90 дена) со наведување на причините за доцнење,
- преземање на активности за мониторинг на одредени денови на доцнење и преоѓање во фазата на доцнење со плаќањето на обврските.

Во моментот на преминување во категоријата на доцнење со плаќање на обврските, банката презема мерки за рана наплата, кои, како што е наведено погоре, се преземаат директно на релација банка – клиент. Ваквите мерки ги преземаат организацискиот дел за рана наплата, кој кај некои банки може да биде во состав на организацискиот дел за управување со ризични пласмани или одделно. Овие организациски делови за рана наплата можат да бидат поделени на рана наплата на пласмани на физички лица и рана наплата на пласмани на правни лица. Мерките за рана наплата што се преземаат спрема клиентот се состојат главно од: телефонски јавувања, писмени предупредувања (електронски, по пошта и слично), одржување на состаноци со клиентот (вообичаено кај правните лица).

Телефонски јавувања може да има повеќе во одредени денови на доцнење, на пример, може да се предвиди да бидат последователни на одредени интервали или наизменични со писмените предупредувања. Писмените предупредувања се доставуваат до клиентите вообичаено по веќе преземената мерка - телефонско јавување, а исто така,

може да се предвиди упатување на повеќе писмени предупредувања во одредени денови на доцнење, како до клиентот, така и до другите гаранти и кокредитобаратели, зависно дали постојат. Може да се предвиди и мерка одржување на состаноци, но ова вообичаено се одржува со правните лица.

Активностите на рана наплата може да се изведуваат од банката, но исто така, може да бидат и аутсорсирани, предадени на извршување на надворешни компании кои се обучени во делот на рана наплата или на наплатата воопшто.

Во процедурите и интерните акти на банката се предвидуваат спецификите на раната наплата и течењето на процесот кој најчесто се одвива во соработка со делот на ризиците, кредитирањето и ризичните пласмани. Овие три сегменти меѓусебно функционираат на начин што анализите на мерките на предупредување се одвиваат во делот на ризиците кои ги известуваат деловите за кредитирање и делот за рана наплата (кој може да биде во рамките на организацискиот дел на ризичните пласмани, но не задолжително, пред зајакнувањето на улогата на ризиците, често одделот за рана наплата се позиционираше во делот на кредитирањето). Понатаму, по креирањето на листи на клиенти (кои се ажурираат редовно, често и на дневна основа), се преземаат мерки од страна на одделот за рана наплата, како што е наведено погоре.

По неуспешноста на мерките за рана наплата, се пристапува кон поведување на постапки за присилна наплата, согласно со одредбите за достасаност на побарувањата по договорите за кредит, но не подоцна од 90 ден на доцнење (види глава 4). Овој сегмент понатаму ја опфаќа улогата на доцна наплата. Извесни подготовки за доцната наплата може да се направат и во фазата на преземање на мерки на рана наплата како што е, на пример:

- Трагање по имот на должникот, кај необезбедените побарувања, како кај обезбедувањата со меница или меница во форма на нотарски акт, како и кај солемнизациите на договорите за кредит со клаузула за извршност со која се овозможува присилна наплата врз целиот имот на должникот. Оваа активност се презема по доцнењето на плаќање на обврските по договорот (на пример 45 дена) по што побарувањата по конкретниот договор за кредит се сметаат за достасани. Со оглед на тоа дека веќе се вршат подготовки за поведување на постапка за присилна наплата, се обезбедува и
- проценка на обезбедувањето и на новопронајдениот имот (не треба да биде постара од 6 месеци).

3.4.2. Постапки/активности во банките за доцна наплата на побарувањата

Во моментот на достасаност на обврските согласно со договорот за кредит, се преземаат мерки за доцна наплата. Во доцна наплата се вклучени сите постапки за присилна наплата побарувањето пред судовите, нотарите и извршителите.

Пред отпочнување на ваква постапка, најчесто за големите должници, се изработуваат посебни информации до релевантните тела и организациски делови во банката.

Постапката започнува со давање инструкции за поведување на постапка од страна на организацискиот дел за ризични пласмани до организацискиот дел за прави работи, кои се надлежни и одговорни за спроведување на постапката. Постапката може да започне и со поднесување на опомена пред поведување на постапка за присилна наплата, која се доставува до должникот. Најчесто ова е пракса спрема физичките лица и тоа кај необезбедените побарувања и доколку има одзив на ваквата опомена, може да се понуди и договор за регулирање на долгот, при што му се овозможува на должникот да го регулира севкупниот долг на неколку рати. Опомената пред тужба е некоја мерка помеѓу мерките за рана наплата и мерките за доцна наплата. Опомените пред поведување на постапка (претходно опомени пред тужба) забележано е дека имаат резултат кај физичките лица кај необезбедените побарувања. Кај одредени банки, постапките за присилна наплата на необезбедените побарувања се аутсорсирани со надворешна правна помош – адвокатски канцеларии кои во договор со банката може да преземат и ваква мерка. Вообичаено, кај физичките лица, оваа мерка во извесен процент дава резултат (не повеќе од 30%) на тој начин што доставата на ваква опомена од адвокатска канцеларија укажува на сериозноста на банката да преземе мерки за присилна наплата, како што е ангажирањето на надворешни адвокатски канцеларии, па поради тоа, истите тие должници кои не реагираше на мерките на рана наплата, сега покажуваат реакција на предмерката за доцна наплата. Вакви опомени може да се испраќаат и од банката, доколку активностите се преземаат од организацискиот дел за правни работи од банката. Доцната наплата банките ја вршат преку своите организациски делови за правни работи, но може да се случи да ангажираат и надворешна правна помош. Ангажирањето на надворешна правна помош зависи од многу фактори, меѓу кои:

- политиката на банката за аутсорсинг на своите активности;
- политиката на банката за вработувања како резултат на ефектите од кризата (со зголемување на таргетите за наплата, се случува да не е доволен бројот на вработени што банката го има во овој сегмент, а од друга страна поради ефектите од кризата да е преземена мерка која не дозволува зголемување на

бројот на вработените, па оттука и потребата за ангажирање на надворешна помош);

- масовност на одредени сегменти од кредитното портфолио достасано за присилна наплата (доколку станува збор за голема банка со значително портфолио во одредени сегменти, токму заради масовноста и потребата од дополнителен кадар и простор и опрема, банката може да се одлучи за аутсорсинг);
- политиката на акционерот (банките со странски капитал многу често ја следат праксата на своите акционери во многу сегменти, па така и во овој);
- други причини.

Освен горенаведеното, аутсорсингот е забележан кај многу банки и тоа е редовна појава за различни видови на активности, претежно, но не исклучиво во делот на постапките за присилна наплата во смисла на доцна наплата, кај раната наплата, исто така, па дури во многу ретки случаи во делот на воспоставување на обезбедувањата, на пример, на поедноставните итн.

По неуспешноста на опомената до должникот за намерата за поведување на постапка за присилна наплата на долгот (доколку има таква), се пристапува кон отпочнување на постапка за присилна наплата.

Како што е наведено погоре, постапката за присилна наплата започнува откако организацискиот дел за правни работи ќе добие барање за активирање на постапката. Постапките за присилна наплата што се водат пред надлежните органи се строго контролирани како од правниот дел, така и од организацискиот дел за ризични пласмани, вообичаено со дефинирана поделба на функциите. Во оваа смисла повторно да се напомене дека делот за ризични пласмани може да биде во рамките на правниот сектор, но и надвор од него како посебен организациски дел (дадени се повеќе податоци во глава 5). Во секој случај соработката, контролата и мониторингот, генерално, се одвиваат на следниот начин:

Организацискиот дел за ризични пласмани се грижи за:

1. Стратегија за наплата на побарувањето од должникот
2. Одлучува кои делови од обезбедувањето ќе бидат активирани
3. Ја контролира фактичката состојба на обезбедувањето
4. Обезбедува процени на обезбедувањето
5. Дава инструкции за постапување на правниците
6. Се произнесува за битните чекори во постапките:
 - дава согласност за определена цена за продажба,
 - бара одлагање на постапката поради преговори, делумни плаќања и сл.,

- ги разгледува и одлучува по понудите на должникот за регулирање на долгот,
- одлучува за склучување на договори за регулирање на долг,
- дава инструкции за запирање на постапката/повлекување на барање,
- одлучува за преземање и купување на имот од страна на банката,
- одлучува за склучување на непосредни спогодби со понудувачи,
- дава инструкции за поведување на нов циклус на постапка, доколку таа е запрена по сила на закон или по барање на банката или сл.,
- одлучува за поведување на дополнителни постапки кои не се поведуваат задолжително при активирање на постапките за присилна наплата, како што се кривични постапки на пример доколку дојде до оштетување на обезбедувањето, недозволено располагање и друго,
- врши проверки на статусот на должникот,
- врши проверки на имотот на должникот, на гарантите и на другите солидарни должници,
- други активности и мерки поврзани со потребите за наплата на побарувањата.

Организацискиот дел за правни работи ги презема следните активности:

1. Ги поведува постапките за наплата за кои се дадени инструкции.
2. Ги презема сите чекори, навремено и ажурно во постапките согласно со законската регулатива.
3. Ги презема сите чекори во постапките на начин и во рокови согласно со процедурите и другите интерни акти на банката.
4. За сите преземени чекори доставува веднаш известување до организацискиот дел за ризични пласмани, и до други релевантни органи на банката.
5. Дава правни мислења за потребите на постапките.
6. Изготвува поднесоци за дејствијата во постапките за присилна наплата.
7. Соработува со извршителот и делот за ризични пласмани во пронаоѓање на имот на должникот, гарантите и другите солидарни должници.
8. Ги презема сите мерки и активности во постапките пред надлежните органи пред кои се водат постапките.
9. Врши проверки во јавните регистри за разни потреби на постапките.
10. Други мерки и активности поврзани со потребите на постапките за присилна наплата.

Соработката помеѓу овие два сегмента е тесна и секојдневна, без разлика дали се организациски поставени во одделни организациски делови, или пак егзистираат како посебни оддели во истиот организациски дел (во секој случај најчесто во делот за правни работи постои посебен оддел или оддели кои се грижат за различните постапки за наплата на побарувањата).

Постапките за наплата се водат со активирање на обезбедувањето што е воспоставено со нотарските акти, откако ќе бидат исполнети условите за активирањесогласно со договорите за кредит. Може да се активира целото обезбедување. Но, може и делумно. Начелно, во договорите, како што е објаснето во глава 2, се предвидува клаузула за зафаќање на средства од сметките на должникот во случај на достасаност на побарувањата. Вообичаено се започнува со искористување на правото што произлегува од ваквата клаузула па понатаму се продолжува со другите инструменти за обезбедување.

Во текот на постапките, организацискиот дел за сите преземени чекори по постапките доставува информација до организацискиот дел за ризични пласмани, и на тој начин се врши контрола на постапката, но во исто време се дава и саканата насока. На пример, делот за ризични пласмани ја проверува цената која е утврдена од страна на извршителот за продажба на имотот, овој оддел се произнесува за намалување на цената, како и до кој износ би се намалила цената, секако, имајќи ги предвид законските ограничувања, како и пазарните. Процените и консултациите секако дека се водат и прават од страна на проценителите во банката, но тие се само уште една алка во процесот. Организацискиот дел за ризични пласмани ги користи сите ресурси во банката за да може правилно да ја насочи наплатата на побарувањата.

Дали банката ќе наплатува и од новопронајдениот имот и во кој обем, исто така, се прави по налог, односно во соработка со овој организациски дел, правниот дел и извршителот.

Доколку должникот достави понуда за регулирање на долгот, организацискиот дел за ризични пласмани одлучува дали понудата е прифатлива и доколку е, правниот дел го изготвува договорот, при што може да се предвидат разни услови за отплата, од уплаќање на одреден износ на средстваоднапред, до овозможување на отплата во неколку рати и слично.

Во овој дел може да се забележат неколку различни начини на постапување, на пример, доколку организацискиот дел за ризични пласмани не е во состав на организацискиот дел за правни работи, во тој случај функцијата е многу поделена и се работи на подобрување на комуникацијата и навременото преземање на чекори, со цел запазување на законските рокови, кои најчесто се преклузивни. Доколку организацискиот дел за ризични пласмани е во рамките на организацискиот дел за правни работи, оваа

комуникација е олеснета, од причина што станува збор за ист сегмент со иста управувачка структура, но во тој случај нема стриктна поделеност на функциите, а и доколку има од аспект на одлучување и управување со процесот, на крајот, контролата и одлуките се сведуваат на ист менаџер или менаџерски тим, што не е случај доколку се сосема различни организациски делови.

Секое од наведените организациски решенија има свои предности и слаби страни.

Проблемите што се појавуваат можат да бидат следните:

- проблеми во комуникацијата помеѓу различните организациски делови;
- доцнење во меѓусебното информирање (постапките за присилна наплата се законски постапки со преклузивни рокови, па постои опасност овие рокови да се пробиваат и да се нанесат ненадоместливи штети на банката, доколку комуникацијата меѓу правниот дел и делот за ризични пласмани, во двете насоки, не е навремена);
- правници и во двата организациски дела, зависно како се организациски поставени двата организациски дела, но во секој случај, при одлучувањето на организацискиот дел за ризичните пласмани има потреба од правни мислења и советувања. За таа цел, правници може да има и во организацискиот дел за ризични пласмани, што има своја добра и лоша страна. Добрата страна е во брзината и непосредноста на постапувањето кај потребите од правни совети и мислења, доколку има правници во делот за ризични пласмани. Лошата страна е доколку тие правници не се одговорни пред организацискиот дел за правни работи, па во давањето на мислења и совети немаат никаква стручна хиерархија што може да доведе до недоволно стручни мислења и совети кои никој не ги проверува. Секако дека ќе се детектираат во еден момент, кога таквото нестручно барање ќе дојде како инструкција за постапување во делот за правни работи, но може да останат и недетектирани во правилен момент, на пример, кога би се изготвувале и договори за регулирање на долгови и други правни активности, кои во прв момент не би биле достапни на делот за правни работи. Ова останува како еден од предизвиците во процесот;
- недостиг на процедури кои соодветно и правилно ќе го уредат и процесот и активностите на секој од организациските делови со прецизни активност, рокови итн.

Заедничко е тоа што овој процес се одвива во сите банки, а особено се работи на негово унапредување поради потребата од зголемена контрола и правилно насочување на постапките за наплата, кои најчесто, заради можностите што ги нудат (купување,

продавање на имот, преземање на имот на банката), бараат голема екипираност на учесниците во процесот и соодветна стручност. Потребни се учесници кои се експерти во правниот дел, истотака, потребни се експерти во економскиот дел, особено во делот на управување со ризичните пласмани, потребни се проценители во делот на имотот. Сите овие сегменти треба да работат во симбиоза за да се дојде до добри резултати. Секој организациски дел прво треба да биде соодветно екипиран и организациски правилно поставен и внатрешно во структурата на банката, а процесот треба да тече брзо, непречено и ефикасно.

Глава 4

Поврзаност на обезбедувањето и наплатата на побарувањата и нивно влијание врз кредитниот и правниот ризик на банките

4.1. Влијанието на обезбедувањето на побарувањата врз процесот и резултатите од наплатата на побарувањата

Во глава 2 е дадена анализа на начинот, постапките и процесот на обезбедување на побарувањата на банките. Наведени се постапката, ризиците, опасностите, проблемите и начините за нивно надминување, како и можностите за максимално обезбедување на побарувањата и заштита на интересите на банката. За разлика од глава 2, во глава 3 се опфатени начините за наплата како на обезбедените, така и на необезбедените побарувања со наведување на проблемите во нив кои произлегуваат од проблемите во регулативата, но и од пропустите при обезбедувањето на побарувањата. Од наведеното е јасна корелацијата на двата тесно поврзани сегмента која во суштина се сведува на тезата дека колку поквалитетно обезбедување имаат банките за своите побарувања, толку се поголеми можностите за нивна наплата.

Можностите за наплата на обезбедените побарувања зависат од:

- маркетабилноста на обезбедувањето,
- квалитетот на обезбедувањето (опфатено во глава 2),
- законската рамка за наплата на побарувањата (опфатено во глава 3),

додека можностите за наплата на необезбедените побарувања зависат од:

- основаноста на долгот и доказите за негово постоење,
- законската рамка (опфатено во глава 3).

Маркетабилноста на обезбедувањето е клучна во три моменти на процесот, и тоа:

- во моментот на одлучување на кредитното тело и засновањето на обезбедувањето, потоа
- во моментот на присилна наплата, и
- во периодот откако банката ќе одлучи да го преземе имотот во постапките за присилна наплата (или да се јави како купувач на јавно наддавање) до моментот на оттуѓување на тој преземен имот. Банката треба да го отуѓи преземениот имот што побрзо, од причина што после истекот на 3 години од

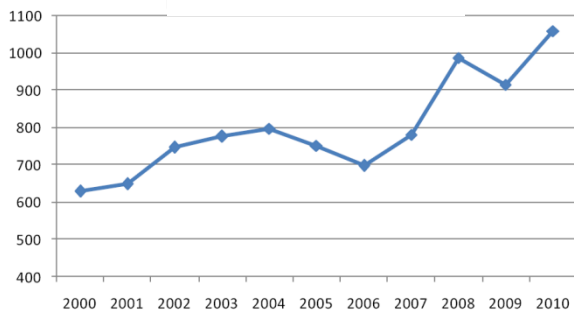
стекнувањето е должно да го плати данокот на имот, како и поради обврската за продажба на имотот по истекот на одреден период од неколку години, и опасноста по истекот на одредени рокови, овој имот да мора да биде прекнижен во основни средства на банката.

Од анализите во глава 2 и глава 5, може да се заклучи дека најголемиот број на обезбедени побарувања на банките се обезбедени со заложно право врз недвижност – хипотека, и тоа или како единствено обезбедување или како главно обезбедување во комбинација со другите видови на обезбедувања опфатени во глава 2. Вообичаено, обезбедените побарувања по кредити од физички лица се обезбедени исклучиво со хипотека, додека во сложените финансирања на правните лица, постои комбинација од обезбедувања, каде што повторно доминира хипотеката. Токму поради овие причини, овде е направена анализа на основните параметри на пазарот на недвижностите во РМ.

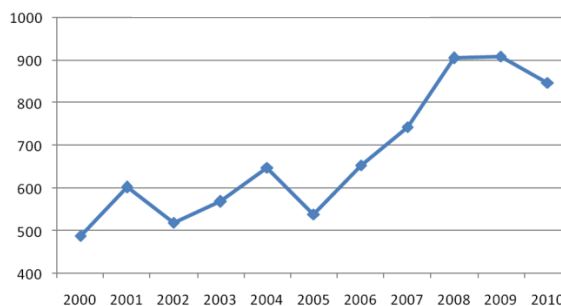
Речиси целокупниот износ на станбени кредити во Македонија се однесува на купопродажба на станови со залог - хипотека на изградени станови запишани во имотен лист во катастарот на недвижности. Одобрувањето на станбени кредити со залог на самиот стан што се гради, започна на почетокот од 2011 година. Имајќи ја предвид структурата и староста на постоечките станови, од една страна, и динамиката на градење на нови станови, од друга страна, може да се очекува дека станбените кредити со залог - хипотека на стан во градба сè повеќе ќе добива на значење.

Условите на кредитирање кај станбените кредити во многу зависат од ефикасноста во постапките за извршување во случај на присилна наплата на побарувањата по основ на станбените кредити. И покрај тоа што нивото на ненаплатливост кај станбените кредити е многу ниско (1 до 1,5% од вкупните станбени кредити), со оглед на долгиот рок на кредитите (до 30 години), ефикасноста на постапките за извршување е исклучително важна за станбеното кредитирање.

На сликите 4.1 (а и б) е прикажано движењето на цените по квадратен метар за недвижностите во Скопје и во РМ, соодветно. Генерален тренд на двете криви е дека цените на недвижностите растат. Може да се забележат одредени краткотрајни напуштања на овој тренд, како на пример, во периодот 2004 – 2006 и 2009 година, како прва година од чувствувањето на ефектите од светската криза во РМ. Воедно се забележува дека растот на цените во прикажаниот период од 10 години е околу 70%.



а)



б)

Слика 4.1 – Движење на цените на недвижностите (EUR/m²) во а) Скопје и б) РМ

Извор: Интерни презентации од банкарскиот сектор добиени од статистички податоци во РМ

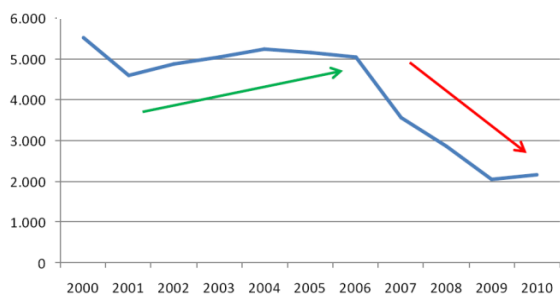
Движењето на цените на пазарот на недвижности во голема мерка зависи од:

- миграцијата на населението кон Скопје
- бројот на новосклучени бракови,
- градењето на нови станови,
- куповната моќ,
- цената на чинење на објектите во градба,
- друго.

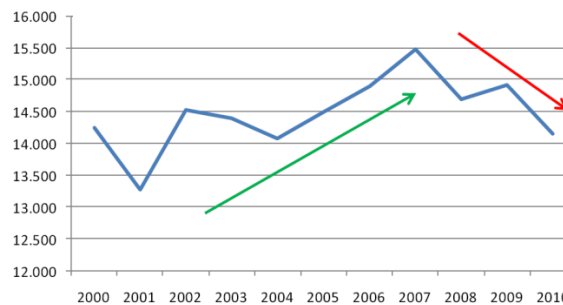
На следните неколку слики е даден краток статистички преглед на горенаведените параметри.

На Слика 4.2 е прикажана миграцијата од внатрешноста кон Скопје. Во првите неколку години од декадата (до 2006 година) се забележува тренд на зголемена миграција кон главниот град (просечно околу 5.000 нови жители годишно), по што следува период на намалена миграција (2.000 новодоселени во 2009 година).

На Слика 4.3 се прикажани склучените бракови во РМ, и оттаму се очигледни истите два тренда како и на претходната слика.



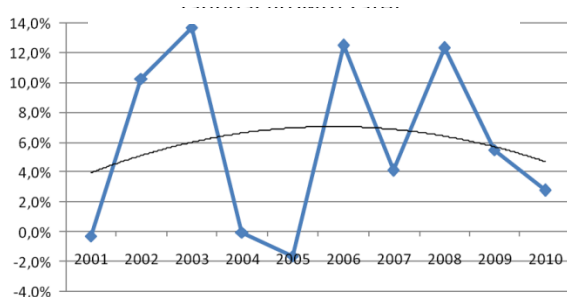
Слика 4.2 – Миграција кон Скопје



Слика 4.3 – Склучени бракови во РМ

Извор: Интерни презентации од банкарскиот сектор добиени од статистички податоци во РМ

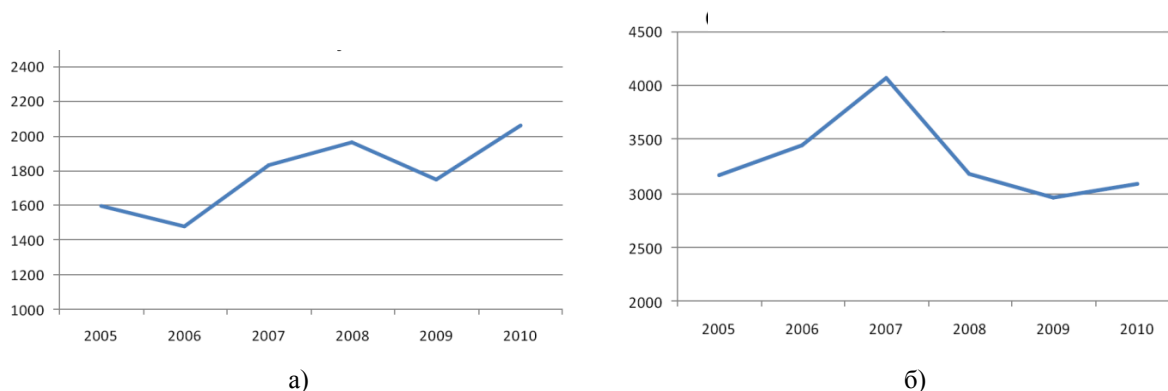
На Слика 4.4 е даден приказ на годишната стапка на пораст на расположливиот приход по жител, на која се гледаат осцилации.



Слика 4.4 – Годишна стапка на пораст на расположливиот приход по жител во РМ

Извор: Интерни презентации од банкарскиот сектор добиени од статистички податоци во РМ

Како следен параметар, на сликите 4.5 (а и б) е прикажан бројот на новоизградени станови во Скопје и во РМ, соодветно.



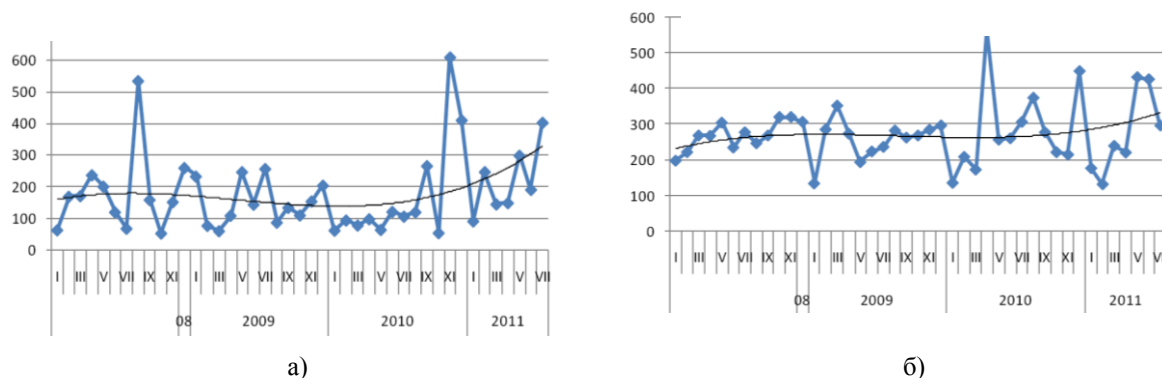
Слика 4.5 – Број на новоизградени станови во а) Скопје и б) РМ

Извор: Интерни презентации од банкарскиот сектор добиени од статистички податоци во РМ

Според статистичките податоци од последниот попис (2002), во Република Македонија има вкупно 698.143 станови, од кои 163.745 или 23,4% се во Скопје. Истовремено, во последните три години, просечно годишно се градат по околу 5.000 станови, а во просек, за ист број на станови се издаваат одобренија за градење на станови во индивидуална или деловна режија. Од презентираниите податоци (Бишев и Ангелкоска, 2012) произлегува дека во просек, годишно, стокот на станови се зголемува за 10%, или доколку градбата на станови продолжи со непроменето темпо, за период од десет години бројот на станови ќе се удвои.

Со оглед на актуелноста на новите градби, нивната градба и купопродажба е особено актуелна за банките со оглед на потребата како за финансирање на инвеститорите за изградба на објектите, така и за финансирање на купувачите за купување на становите.

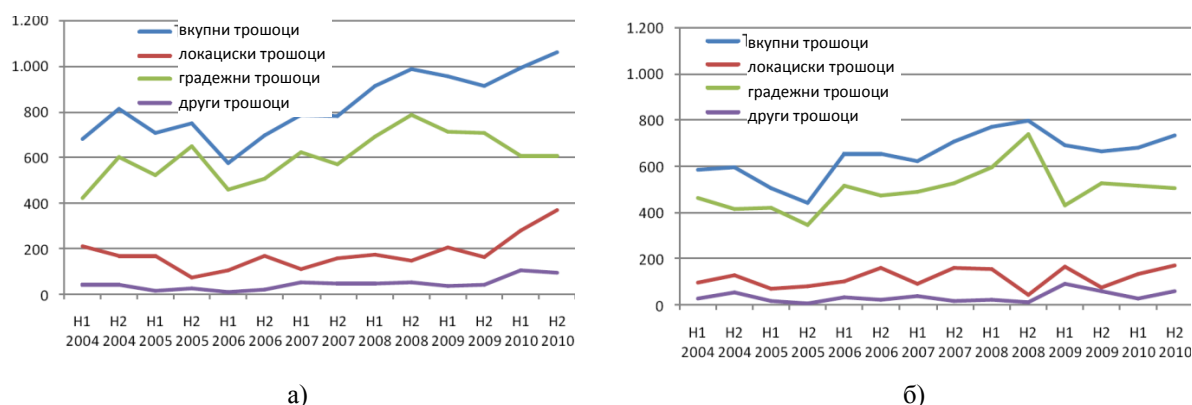
Понудата на новоизградени станови директно зависи од бројот на издадени одобренія, чијшто број во последните неколку години е прикажан на сликите 4.6 (а и б) за Скопје и за остатокот од РМ, соодветно.



Слика 4.6 – Број на нови станови според издадени одобренія за градење во
а) Скопје и б) остатокот од РМ

Извор: Интерни презентации од банкарскиот сектор добиени од статистички податоци во РМ

На крајот на приказот на релевантните параметри за одредување на цените на недвижностите, на сликите 4.7 (а и б) се прикажани трите елементи кои учествуваат во формирањето на цената на становите во градба (трошоци за локација, трошоци за градба и други трошоци).



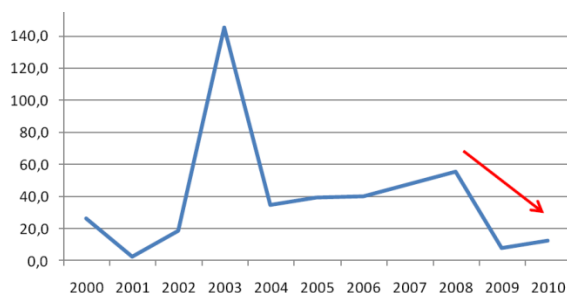
Слика 4.7 – Трошоци кои влијаат на формирањето на цената на становите (EUR/m²) во
а) Скопје и б) остатокот од РМ

Извор: Интерни презентации од банкарскиот сектор добиени од статистички податоци во РМ

Во претходно посочениот тренд на пораст на цените, може да се види дека во голема мерка учествува порастот на цените на трошоците за локација, особено во Скопје.

На Слика 4.8 е даден приказ на годишната стапка на пораст на станбеното кредитирање со обезбедување – хипотека врз станот - предмет на купопродажба, каде што повторно е видлив значителен годишен пораст на станбеното кредитирање сè до 2008, по

што следи тренд на негово значително опаѓање. Овие трендови кореспондираат со трендот на намалена миграција во Скопје и намалениот број на бракови во РМ.



Слика 4.8 – Годишна стапка на пораст (%) на станбеното кредитирање со обезбедување – хипотека врз станот

Извор: Интерни презентации од банкарскиот сектор добиени од статистички податоци во РМ

Во глава 3 видовме дека е голема разликата помеѓу наплатата на обезбедените и необезбедените побарувања. Позицијата на банката кога има обезбедени побарувања е многу подобра во делот на наплатата, отколку кога побарувањата на банката не се обезбедени. Во кратки црти, разликите се следни:

- Обезбедените побарувања се наплатуваат директно во постапка за извршување врз заложените подвижни и недвижни предмети, права, побарувања (освен меницата во форма на нотарски акт, каде прво се трага по имот на должникот¹⁵², нема конкретен предмет на залог, односно обезбедување;
- Кај необезбедените побарувања нема законска можност веднаш да се пристапи кон извршување, од причина што законската регулатива предвидува задолжително водење на постапка за докажување на долгот, односно за дозволеност на извршувањето во која постапка треба да се приложи основан доказ што ќе го потврди постоењето на побарувањето, т.е. долгот. По правосилно и извршно завршување на таа постапка, сестекнува правен основ за да може да се поведе постапка за извршување, која исто како и кај меницата во форма на нотарски акт започнува со истражување, односно барање на имот на должникот;
- Времетраењето на постапките за наплата при наплата на побарувањата е многу пократко отколку кај постапките за наплата на необезбедените побарувања. Кај првите директно се оди на извршување и се смета времетраењето само на таа постапка, додека кај необезбедените, времето, е подолго за таа постапка што претходи на извршувањето;

¹⁵²Под имот во оваа смисла се подразбираат: подвижни предмети и недвижности, средства на сметка, права, хартии од вредност и друг имот.

- времетраењето во постапките за извршување кај обезбедените и необезбедените побарувања е повторно различно. Обезбедените побарувања со залог на подвижни и недвижни предмети, права и побарувања, временски траат пократко од постапките за извршување на необезбедено побарување после стекнување на основот за извршување. Кај извршувањето на необезбедените побарувања, извршувањето е неизвесно од причина што на почетокот на постапката се бара имотна должникот, а имот може да не се најде или, пак, да се најде, а да е правно манлив или на тој начин оптоварен, што не е можно да се спроведе извршување воопшто или не е можно да се спроведе директно извршување затоа што треба да се водат некакви други постапки, или пак најдениот имот може да не е маркетабилен и со тоа да не може да се продаде или пак да се продаде по многу ниска цена, што не е доволна за значително затворање на побарувањата. Ова значи дека кај обезбедените побарувања банката точно ја знае вредноста на обезбедувањето на која внимава при одобрувањето на кредитот и во постапките за наплата повторно има процена за тоа што може да продаде, за кој временски период и за која цена, значи, постои пресметка и извесност на наплатата на побарувањето. Додека кај необезбедените побарувања банката едноставно не знае дали и каков имот ќе најде за да може да има каква било сигурност и процена за исходот, а тоа е возможно по евентуално пронаоѓање на имот¹⁵³;
- наплатата на необезбедените побарувања во стечајна постапка се наплатува од стечајната маса, што значи намирувањето е процентуално со останатите доверители од имотот што претставува стечајна маса, додека, пак, правата на банките во случај на обезбедени побарувања во стечајна постапка се многу поголеми затоа што имотот – предмет на обезбедување се одвојува од стечајната маса и се продава и служи за намирување на обврските кон банката која има заложно право врз тој имот.

Во контекст на горенаведеното, на Слика 4.9 е даден приказ на чекорите и времетраењето на постапката за наплата на необезбедено побарување. Од приказот е очигледно дека се водат две постапки последователно. Првата постапка е онаа што се води пред нотар (порано пред судовите, објаснето во глава 3), по чија правосилност и извршност се поведува постапка за извршување врз целиот имот на должникот (идентично како постапката за извршување врз оснoв меница во форма на нотарски акт). Прикажани се сите чекори во постапките со соодветните детали, кои ги појаснуваат главните чекори во постапката. Воедно, пресметано е оптималното времетраење на фазите, односно на

¹⁵³Исклучок од оваа компарација претставуваат мениците уредени во форма на нотарски акт, каде извршувањето е исто како и кај необезбедените побарувања.

постапките, при што е очигледно дека постапката за дозволување на извршувањето е со времетраење од 30 дена, односно дополнителни 180-360 дена доколку има приговор од должникот или пак доколку во најлош случај банката нема соодветен доказ за водење на скратената постапка пред нотар, па е приморана да води класична судска постапка по тужба за докажување на долгот. Постапката пред извршител е со времетраење од 180 дена, во случај да се пронајде имот од кој може да се извршува.

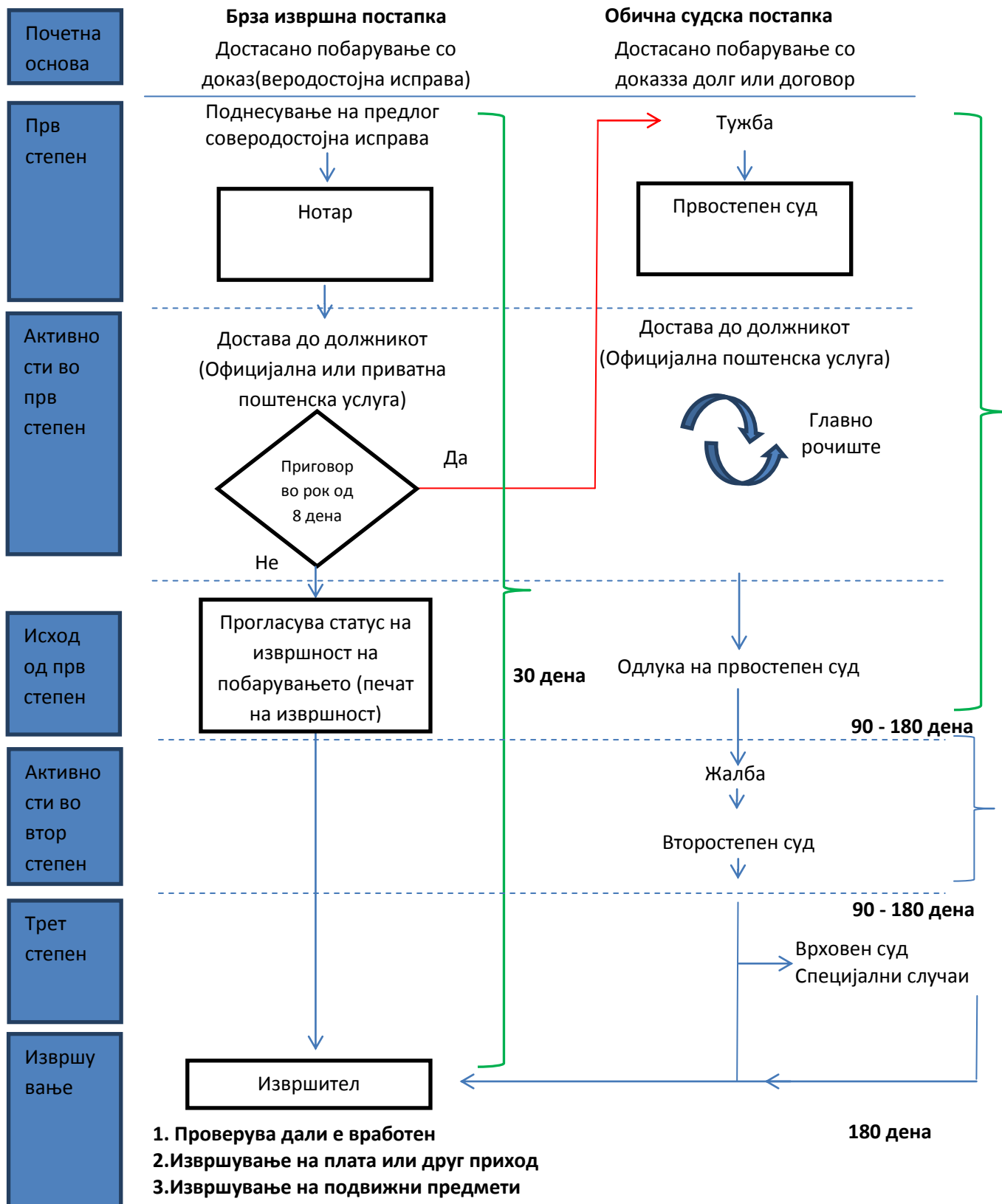
Во контекст на анализата на постапките за наплата во РМ, за споредба е направена дополнителна анализа на постапките за наплата во регионот. Оваа анализа понатаму ќе биде потребна како дополнување на заклучоците кои ќе се однесуваат на ефикасноста во наплатата, како и во покриеноста на нефункционалните кредити со исправка на вредност или посебна резерва во РМ и во регионот, а тоа согледување е опфатено понатаму во оваа глава. Двата параметра ќе нè доведат до извесни заклучоци за состојбите на оваа проблематика во РМ.

На Слика 4.10 е даден приказ на наплатата на необезбедените побарувања во Хрватска. Очигледна е сличноста со постапките во РМ прикажани погоре, со тоа што голема е разликата во максималното, односно оптималното времетраење на вклучувањето на судската постапка што достигнува рок и до 5 години.

На Слика 4.11 е даден приказ на наплатата на необезбедените побарувања во Словенија. Новитет е постоењето на е-извршување, односно електронско извршување преку интернет. Во секој случај, и таму постојат различни постапки за докажување на долгот, односно дозволеност на извршувањето и постапка за извршување. И во Словенија постапките може да траат повеќе години.

На Слика 4.12 е прикажана постапката за наплата на необезбедени побарувања во Србија. Како и во другите земји, таа се состои од последователни постапки со тааразликашто во Србија нема ниту воспоставен нотаријат, ниту пак е воведено извршување преку извршител, што ни укажува дека Србија заостанува зад Македонија, Словенија и Хрватска кои имаат воспоставен повеќегодишен систем на извршување преку извршители. Во Србија сèуште функционира стариот систем со извесни модификации, сукцесивно наследен од СФРЈ по нејзиниот распад, односно постапките за извршување и дозволеност на извршувањето сèуште се водат пред судовите, како и оние за докажување на долгот. Но, и покрај старото наследство кое е напуштено, Србија има пократко времетраење на постапките од она што постоеше, на пример, во РМ додека функционираше ваквиот систем (објаснето во глава 3).

На Слика 4.13 (а и б) е прикажана постапката за наплата на необезбедени побарувања во Босна и Херцеговина, каде што постои сличност со Србија, поради водењето на двете постапки пред судот, со таа разлика што времетраењето на ваквите постапки е пократко од тоа во Србија.

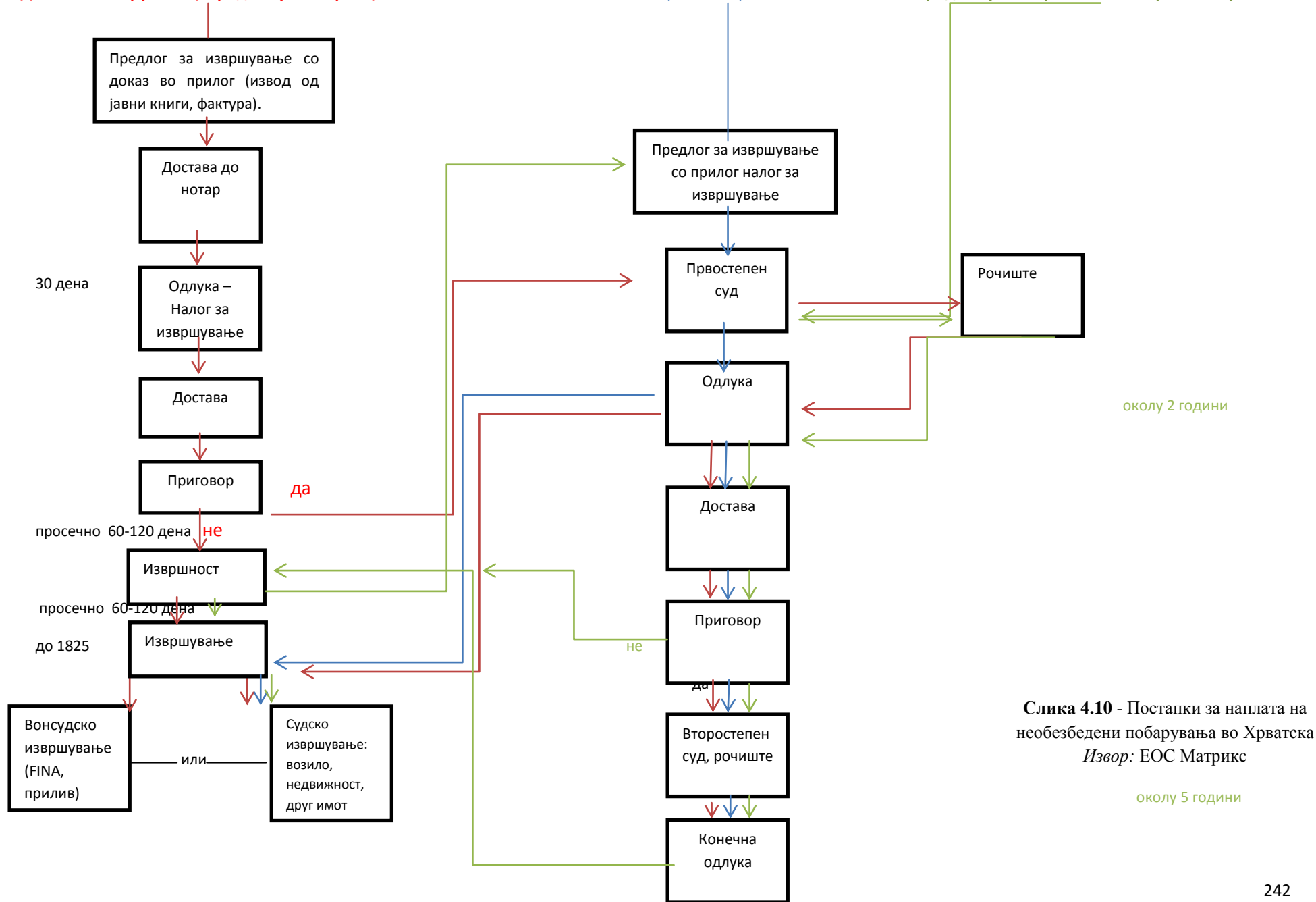


Слика 4.9 - Постапки за наплата на необезбедени побарувања во Македонија
Извор: ЕОС Матрикс

Со Доказ за побарување (веродостојна исправа)

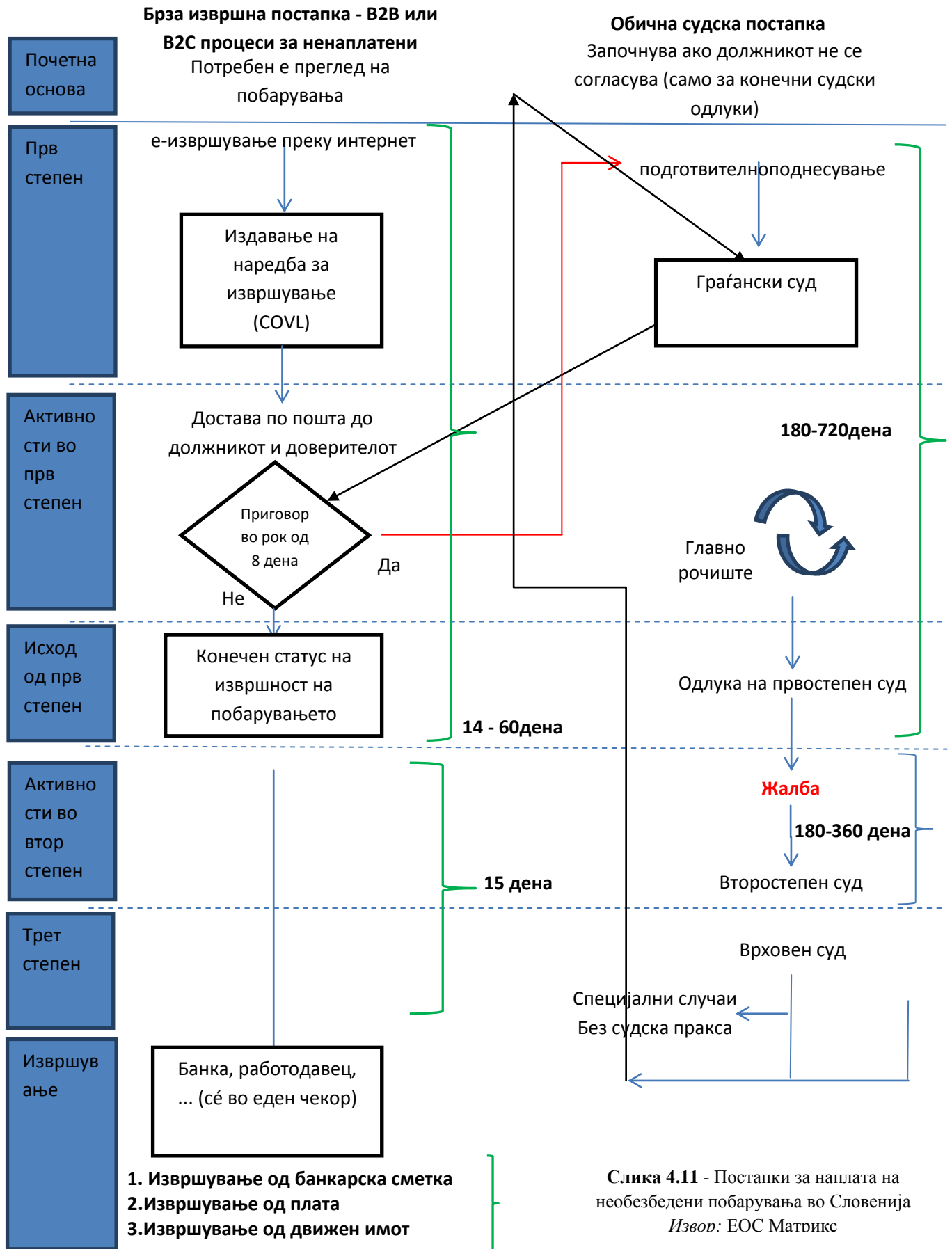
Со извршна исправа

Без веродостојна исправа и без извршна исправа



Слика 4.10 - Постапки за наплата на необезбедени побарувања во Хрватска
Извор: ЕОС Матрикс

околу 5 години



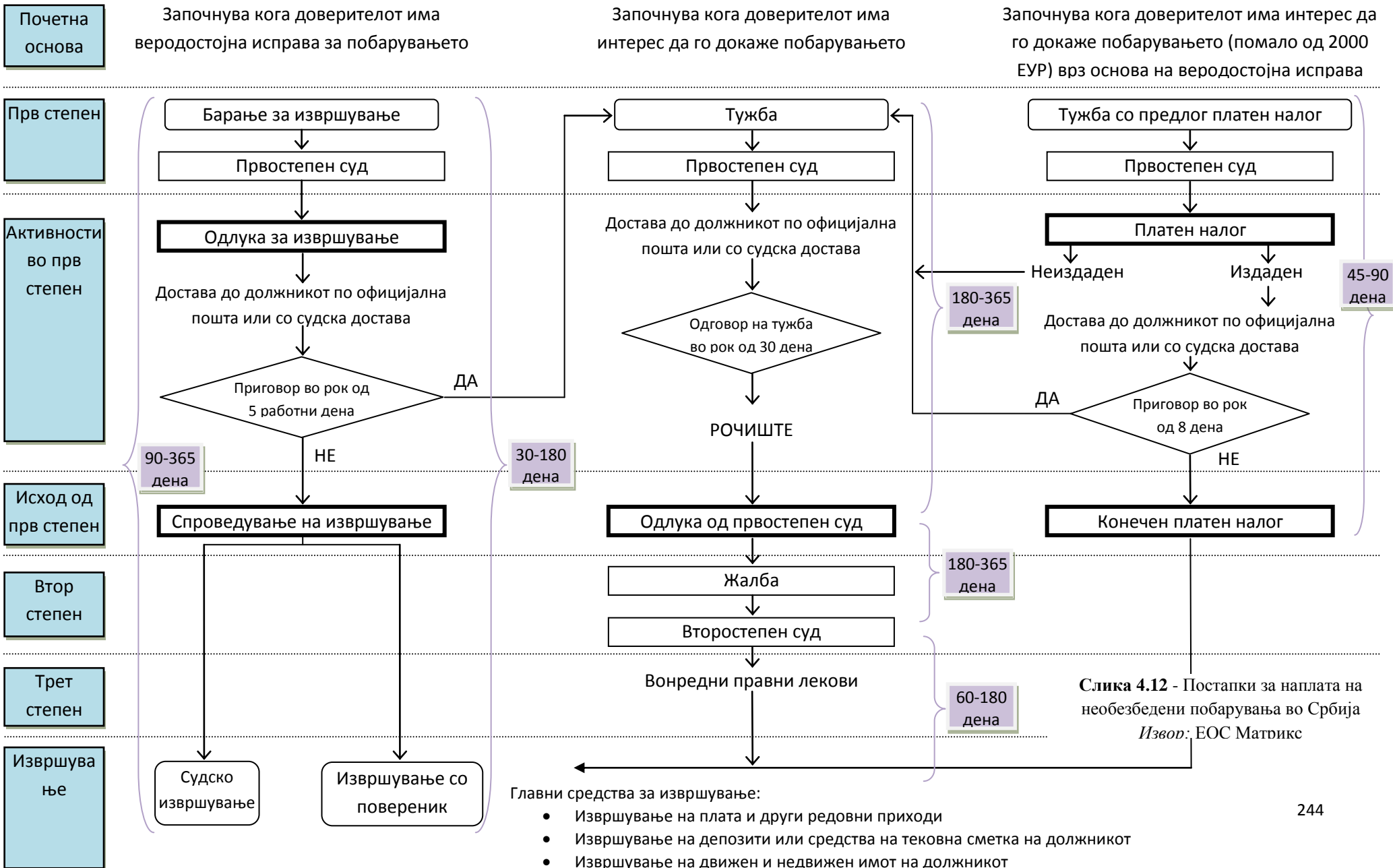
Слика 4.11 - Постапки за наплата на необезбедени побарувања во Словенија
 Извор: ЕОС Матрикс

ИЗВРШНА ПОСТАПКА

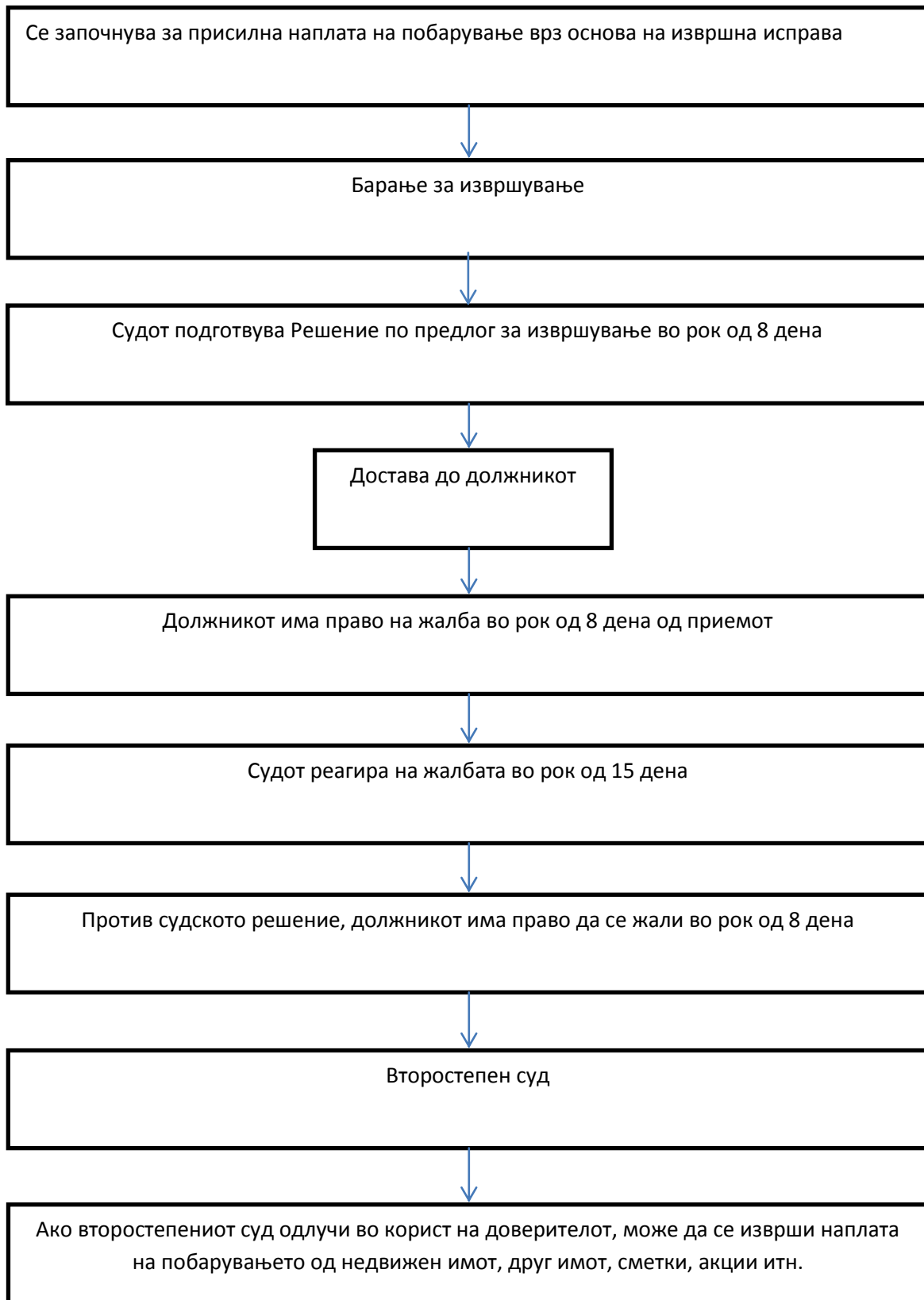
ГРАЃАНСКА ПОСТАПКА

Редовна граѓанска постапка

Скратена граѓанска постапка

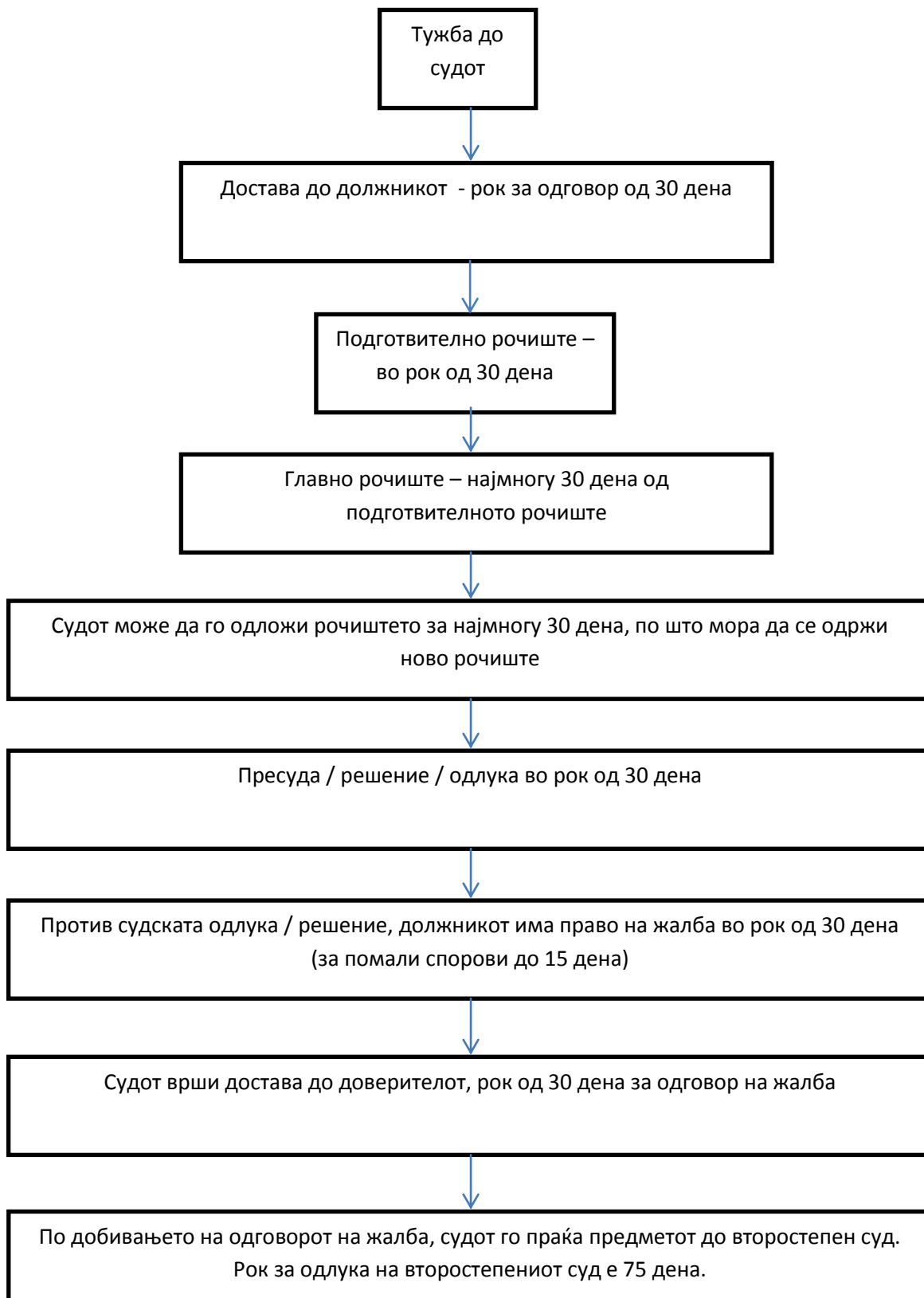


Слика 4.12 - Постапки за наплата на необезбедени побарувања во Србија
Извор: ЕОС Матрикс



Слика 4.13а–Извршна постапка за наплата на необезбедени побарувања во Босна и Херцеговина (ако постои извршна исправа)

Извор: ЕОС Матрикс



Слика 4.136– Граѓанска постапка за наплата на необезбедени побарувања во Босна и Херцеговина (ако не постои извршна исправа)
Извор: ЕОС Матрикс

Од горенаведеното може да се заклучи дека:

- Во сите земји во регионот во постапките за наплата извршувањето се спроведува врз целиот имот на должникот кај необезбедените побарувања, додека кај обезбедените постапката се спроведува врз имотот што е предмет на обезбедување во постапката за извршување.
- Во Хрватска, Словенија и РМ се направени измени и се воведени извршителите, додека во Србија и Босна и Херцеговина, постапките за наплата се водат пред судовите, системот е сèуште оној сукцесивно наследениот од СФРЈ со извесни модификации во секоја од земјите.
- РМ има најефикасен систем на постапките за наплата, и тоа и во делот на постапките што се водат пред нотарите и судовите за дозволување на извршувањето или докажување на долгот, но и во постапките за извршување пред извршител. Времетраењето на постапката е голем показател за наведеното.

Во контекст на квалитетот на обезбедувањето, маркетабилноста е објаснета погоре, а во поглед на воспоставувањето на заложните права и другите обезбедувања, направена е детална анализа во глава 2. Со цел да се избегнат повторувања на оваа материја, овде ќе се заклучи дека во тој дел е битно следното:

- Спроведување на одлуката на кредитното тело во целостсогласно со предвиденото, која претходно, во процесот на кредитна анализа вклучува и правно мислење за обезбедувањето од страна на експерти од областа.
- Законски правилно воспоставување на заложното право и другите обезбедувања (предмет на обработка во глава 2).
- Детално прибавување и проучување на прибавената документација за предметот на залогот и кредитниот однос (предмет на анализа во глава 2).
- Искористување, анализирање и имплементирање на сите законски можности кои ќе се предвидат и изнајдат за максимална заштита на интересите на банката и овозможување на сите права и заштити што ги нуди регулативата и праксата. Ова веќе беше предмет на анализа во глава 2 преку анализа на регулативата, потребната документација и предвидувањето на сите потребни клаузули како во договорите за кредит, така и во нотарските акти.

За илустрација на горенаведените заклучоци во поглед на квалитетот на обезбедувањето, во текстот подолу ќе бидат дадени неколку примери за одредени пропусти во делот на обезбедувањето на побарувањата и нивните последици.

Во случај во нотарскиот акт да не биде предвидена клаузула за предавање во владение, во тој случај во постапката за извршување нема можност извршителот да спроведе дејствија за одземање на владението во текот на постапката, туку тоа би требало прво да биде предмет на судска постапка со просечно времетраење од 1 до 2 години.

Доколку не биде обезбедена потребната документација (наведена во глава 2) за проверка на брачниот статус на заложниот должник, кој е во брак, и следствено на тоа не се обезбеди согласност за заложување на предметната недвижност и од страна на брачниот другар, хипотеката е манлива и може да биде поништена за $\frac{1}{2}$ доколку брачниот другар на заложниот должник поведе судска постапка за поништување по овој основ, а поради тоа што имотот е стекнат во брак. Значи, банката нема да може да спроведе извршување врз целиот имот на должникот, туку само на $\frac{1}{2}$ идеален дел, што би значело дека тој дел или треба да се продаде како идеален дел (тоа значи $\frac{1}{2}$ од целата недвижност, без определени делови), или ќе треба да се спроведуваат постапки за физичка делба. Но, и во двата случаја, вредноста и маркетабилноста на недвижноста станува проблем, а со тоа и наплатата.

Во делот со предвидување на согласност од банката за располагање со имотот, случајот за издавање на недвижноста под закуп на трети лица задолжително треба да подлежи на согласност од банката, од причина што договорите за закуп претставуваат проблем во постапките за извршување и закупецот не може да се иссели присилно (со сите детали што се предвидени во глава 2). Банките тоа може да го надминат на начин што согласноста за закуп се издава условено, односно доколку во договорот за закуп се предвиди клаузула дека закупецот е согласен и должен во случај на постапка за извршување доброволно да се иссели во краток рок, на пример, за неколку дена. Закупот може да претставува еден од позначајните проблеми кој може да предизвика проблеми во постапките за извршување.

Проблемите не се врзани само со моментот на предвидување на сите клаузули во делот на согласности, туку и потоа доколку се издаваат согласности без проверка на последиците што би значело и без проверка на редовното сервисирање на кредитот од страна на клиентот, како што е објаснето во глава 2. Имено, доколку се побара согласност од банката заложената недвижност да се продаде или по друг основ да се префрли сопственоста од физичко на правно лице, ризикот за банката се зголемува. Тоа е од причина што правното лице на кое се префрла имотот може многу лесно да заврши во стечај, па со тоа ќе мора да достасаат и побарувањата на банката и тие да се пријават во стечајната постапка. Значи, со една ваква согласност може да се предизвика присилно достасување на кредитот и водење на постапки за наплата. Не само во случај на стечај на клиентот – должникот по кредитот, банката е должна да ги пријави своите побарувања во

стечајната постапка, туку и во случај на стечај на заложниот должник, без разлика што должникот по кредитот редовно го отплаќа.

Во поглед на согласностите може да се заклучи дека доколку во нотарскиот акт за воспоставување на заложното право не е предвидено дека за какво било располагање со имотот треба да се бара согласност од банката (продажба, подарок, хипотека од нареден ред, издавање под закуп и други видови располагања), како што е детално објаснето во глава 2, во тој случај заложниот должник може слободно да располага со недвижноста и да ја загрози наплатата на обезбеденото побарување. Но, и доколку се издаваат согласности без да се проверат и да се имаат предвид последиците од нив, исто така, може да доведе до проблеми во наплатата, како и други проблеми во смисла на намалување на правата на банката и нејзините можности.

Земјиштето под и околу објектот е особено битно при обезбедувањето и наплатата на побарувањата. На пример, доколку земјиштето под објектот не е предмет на хипотека заедно со објектот, како што е наведено во глава 2, ова може да претставува проблем со тоа што ќе се појави различен сопственик на земјиштето и различен, т.е. нов сопственик на објектот во случај на продажба, кој потоа ќе има проблем со користење на земјиштето околу објектот кое ќе му претставува пристап до објектот (право на службеност). Но, исто така, во ваков случај може да се појави друг проблем, а тоа е од аспект на маркетабилноста на објектот: може да се случи објектот без земјиштето воопшто да не биде атрактивен за купување, имајќи ги предвид проблемите со земјиштето, па банката да се соочи со многу завршени и поведени постапки за извршување без успех, како и насобрани високи трошоци за постапките. Кај објектите во градба, земјиштето има уште поголемо значење од причина што правото на градба произлегува од правотона сопственост на објектот. Во случај на уништување на објектот во градба или недоградување или градење вон проектот, а кога е поведена постапка за извршување, купувачите на становите во градба или објектот нема да можат да остварат никакво право на градба, доколку не поседуваат некакво право врз земјиштето. Оваа материја не е ни законски регулирана доволно, како што е наведено во глава 2, што претставува дополнителен проблем за банките и во случај да ги предвидат сите можни клаузули за заштита за банката.

Доколку во нотарскиот акт за воспоставување на заложното право не е предвидено дека должникот одговора со сиот свој имот и за преостанатиот долг по реализацијата на залогот, во тој случај банката прво ќе треба да води судска постапка за докажување на долгот, односно постапка пред нотар за дозволеност на извршувањето, па дури потоа може да пристапи кон постапка за извршување пред извршител. Ваквата клаузула има извесни дилеми кои се наведени во глава 3, во смисла на нејзина оправданост да се однесува и на заложниот должник.

Доколку е направен пропуст и не е извршена проверка дали имотот што е предмет на залог е претходно заложуван или е располагаано со него, може да се случи залогот што ќе го воспостави банката да не е од прв приоритет, и дополнително имотот да има други правни проблеми и пречки што не биле детектирани на време.

Која било од клаузулите во договорот за кредит и во нотарските акти за воспоставување на обезбедувањата може да има сериозни последици, како по кредитниот однос, така и во поглед на обезбедувањето, а со тоа и во поглед на наплатата на побарувањата. Пропустите и проблемите во обезбедувањето имаат директни последици во наплатата на побарувањата и тоа:

- ја отежнуваат наплатата на побарувањата
- ја одолговлекуваат наплатата на побарувањата
- целосно или делумно ја оневозможуваат и
- ги намалуваат правата и можностите на банката.

Сето погоренаведено директно влијае врз резултатите од наплатата.

4.2. Влијанието на обезбедувањето и наплатата на побарувањата врз кредитниот ризик на банките

4.2.1. Аспекти на обезбедувањата, наплатата и кредитниот ризик во регулативата

Одлуката за управување со кредитниот ризик¹⁵⁴ пропишува методологија за управување со кредитниот ризик која вклучува критериуми за класификација на активните билансни и вонбилансни ставки на банката според степенот на ризичност, начинот на утврдување и висината на износот на исправка на вредноста и на посебната резерва, како и опфатот и содржината на системот за управување со кредитниот ризик. Согласно со оваа одлука, банките се должни да воспостават систем на идентификување, мерење, следење и контрола на кредитниот ризик на кој банките се изложени во своето работење.

Под кредитен ризик, според оваа одлука, се подразбира ризик од загуба за банката, поради неможноста нејзиниот клиент да ги измирува своите обврски спрема неа, во договорениот износ и/или во договорените рокови.

¹⁵⁴Одлука за управување со кредитниот ризик, НБРМ, „Службен весник на РМ“, бр.17/2008, 31/09, 91/11 и 127/12.

Класификација на изложеноста на кредитен ризик

Банката е должна да изврши класификација на секоја активна билансна и вонбилансна ставка според степенот на кредитен ризик на кој е изложена како резултат на таа ставка (во понатамошниот текст: изложеност на кредитен ризик), на начин и според критериумите предвидени во наведената одлука.

При класификацијата на изложеноста на кредитен ризик, банката ги има предвид: кредитната способност на клиентот; уредноста во измирувањето на обврските од страна на клиентот; и квалитетот на обезбедувањето.

Кредитната способност на клиентот се оценува најмалку според следните елементи:

карактерот на клиентот, односно неговите статусни и економски особености, квалитетот и стручноста на органите на управување и раководење на клиентот, квалитетот на програмата/проектот за што е побарана финансиска поддршка од банката; висината на капиталот и имотната сила на клиентот, вклучувајќи ја неговата способност за остварување на идни парични приливи за отплата на обврските; ликвидноста и профитабилноста на клиентот; перспективата на клиентот и на дејноста на која ѝ припаѓа клиентот; вкупната изложеност на кредитен ризик на банкарскиот систем на Република Македонија спрема клиентот (согласно со изворот на податоци: Кредитен регистар на Народна банка); и на крајот, изложеноста на клиентот на валутен ризик и други ризици.

При утврдување на уредноста во измирувањето на обврските од страна на клиентот се има предвид:

- кредитната историја на клиентот, преку проверка на неговата способност за сервисирање на обврските спрема банката или останатите банки (доколку клиентот претходно користел кредити или други облици на изложеност на кредитен ризик во банката или останатите банки);
- процена на веројатноста дали употребата на средствата според договорената намена на кредитот или друг облик на изложеност на кредитен ризик ќе предизвика готовински прилив кај клиентот во обем и динамика што ќе одговара на договорениот начин на отплата на обврските.

При утврдување на квалитетот на обезбедувањето се имаат предвид следните елементи: можноста за продажба на обезбедувањето; документираноста на обезбедувањето и можноста за негов надзор од страна на банката; можност за присилна наплата на обезбедувањето.

Општи индикатори кои се користат при утврдувањето на загуба поради оштетување врз основа на кредитен ризик се:

- информација за финансиска потешкотија на клиентот;
- информација за непочитување на договорот, вклучително и неплаќање или доцнење на плаќањата на достасаните обврски;
- банката одобрува значителни олеснувања на клиентот поради неговите финансиски потешкотии, а кои банката инаку не би ги понудила на други клиенти;
- извесност дека клиентот ќе влезе во стечајна постапка или друг вид на финансиска реорганизација;
- исчезнување на активен пазар за одредено побарување или финансиски инструмент, поради финансиски потешкотии на клиентот; или
- податоци кои укажуваат дека постои намалување во проценетите идни парични текови за група изложености на кредитен ризик, во споредба со нивното почетно признавање, иако намалувањето не може да се поврзе со поединечна изложеност на кредитен ризик, вклучувајќи:
 - а. негативни промени во платежната способност на клиентите (на пример: зголемен број на задоцнети плаќања или зголемен број на клиенти - корисници на кредитни картички кои го достигнале нивниот максимално дозволен лимит - пречекорување, а кои плаќаат минимален месечен износ); или
 - б. влошување на националните или локалните економски услови кои влијаат на плаќањето на обврските на клиентите (на пример: зголемување на стапката на невработеност во географската област на клиентот, намалување на цените на имотот кој служи како обезбедување, намалување на цената на производот кој го произведуваат, односно на услугата што ја даваат клиентите и слично).

Банката врши класификација на изложеноста на кредитен ризик:

- на поединечна основа, за сите изложености кои се сметаат за поединечно значајни ставки;
- на групна основа за портфолио на мали кредити; или
- на групна основа за група слични финансиски инструменти.

Банките ја класифицираат изложеноста на кредитен ризик во следните категории на ризик: „А“, „Б“, „В“, „Г“ и „Д“¹⁵⁵.

Улогата на обезбедувањето при утврдувањето на исправката на вредност и на посебната резерва на поединечна основа

По извршената класификација на изложеноста на кредитен ризик на поединечна основа, банката ја оценува потребата и соодветно врши исправка на вредноста на активните билансни побарувања, односно издвојува посебна резерва за активните вонбилансни побарувања, преку утврдување на сегашната вредност на идните парични текови кои ќе настанат врз основа на тие побарувања.

При утврдување на сегашната вредност на очекуваните идни парични текови, покрај останатите елементи предвидени во одлуката за управување со кредитниот ризик, ја зема предвид и вредноста на обезбедувањето за тоа побарување, доколку:

а) обезбедувањето претставува првокласен инструмент за обезбедување, согласно со наведената одлука;

б) обезбедувањето претставува безусловна неотповиклива гаранција од небанкарска финансиска и нефинансиска институција оценета најмалку со AA- (согласно со рејтингот на „Стандард и Пурс“ или „Фич“) или Aa3 (согласно со рејтингот на „Мудис“), или соодветен рејтинг од друга реномирана меѓународна институција за кредитен рејтинг;

в) средството земено како обезбедување претставува соодветно средство за наплата на побарувањето. Едно средство се смета за соодветно средство за наплата доколку се исполнети следните услови:

- постои функционален пазар за средството или за слични средства,
- постои информација за трансакции на купопродажба на исти или слични средства во последните 3 месеци,
- информациите за постигнатите цени на купопродажба на исти или слични средства се јавно достапни,
- наплатата од евентуална продажба на средството ставено како обезбедување (во случај на преземање на средството за наплата на ненаплатени побарувања) се очекува да се изврши во период не подолг од 12 месеци од датумот на преземање.

¹⁵⁵ Одлука за управување со кредитниот ризик, НБРМ, „Службен весник на РМ“, бр.17/2008, 31/09, 91/11 и 127/12.

Подолу е наведено кои услови треба да бидат исполнети за обезбедување кога е заложен недвижен и подвижен имот. Наведените услови се во согласност со одлуката за управување со кредитен ризик, кои се дадени за потсетување. Сите детали кои треба да ги исполнува едно „совршено“ обезбедување се разработени во глава 2.

Согласно со одлуката за управување со кредитниот ризик, доколку како обезбедување на побарувањето е заложен недвижен имот, покрај горенаведените услови, банката е должна да поседува уредна документација за заложениот недвижен имот, наведена во глава 2.

Доколку како обезбедување на побарувањето се зложени подвижна ствар, хартии од вредност, побарување и други права (залог), банката е должна да ги исполни условите за ваквиот залог, наведени во глава 2.

Изложеноста на кредитен ризик којашто во целост е обезбедена со првокласните инструменти за обезбедување се класифицира во категорија на ризик „А“ сè до активирањето на инструментот, но не подолго од 30 дена по рокот на достасување на побарувањето.

При пресметката на сегашната вредност на очекуваните идни парични текови од побарувањето, вредноста на заложениот имот кој ги исполнува горенаведените услови наведени под в), се дисконтира за временскиот период на очекувана продажба на заложениот имот со цел наплата на побарувањето, ако се очекува дека имотот може да се продаде за период подолг од една година.

При пресметката на сегашната вредност на идните парични текови, обезбедувањето се вклучува најмногу до износот на вкупната изложеност на кредитен ризик, која е покриена со обезбедувањето.

Класификација на изложеноста на групна основа

Банката може да врши класификација на активните билансни и вонбилансни побарувања кои не се сметаат за поединечно значајни ставки, на групна основа, во портфолио на мали кредити. По исклучок, нефункционалните побарувања класифицирани во категории на ризик „Г“ и „Д“, или побарувањата кои по која било основа (главница, камата, други некаматни приходи) не се наплатени подолго од 90 дена сметано од денот на достасувањето, кои се евидентирани како нефункционални побарувања-кредити, камата, други побарувања (категија сомнителни и спорни побарувања), не може да се класифицираат во портфолио на мали кредити, на групна основа.

За потребите за класификација на изложеноста на кредитен ризик во портфолио на мали кредити, банката е должна:

- да изврши сегментација на портфолиото на мали кредити на повеќе хомогени потпортфолија според сродност на кредитниот ризик на поединечните

изложености на кредитен ризик (на пример: исто обезбедување, ист извор на отплата, географска локација и слично);

- да утврди стапки на ненаплаќање за секое одделно потпортфолио на мали кредити.

Вкупниот износ на портфолиото на мали кредити не смее да надминува 33% од вкупната изложеност на кредитен ризик на банката.

Банката е должна на делот од портфолиото на мали кредити кој го надминува горниот лимит, да ја класифицира изложеноста на кредитен ризик на поединечна основа.

Банката е должна да ги класифицира на групна основа за група на слични финансиски инструменти, изложеностите за кои не била определена поединечна исправка на вредноста.

Горенаведените изложености банката ги класифицира во хомогени потпортфолија според сродност на кредитниот ризик (на пример: вид на изложеност, главни дејности и функции, географска локација и друго). По исклучок, банката не е должна да ги класифицира на групна основа изложеностите, доколку не е можно нивно класифицирање во хомогени потпортфолија.

Улогата на обезбедувањето при утврдувањето на исправката на вредност и на посебната резерва на групна основа

Износот на исправката на вредноста и на посебната резерва за изложеностите кои не се сметаат за поединечно значајни ставки, на групна основа, во портфолио на мали кредити, банката ја одредува со примена на статистички модели за одредување на стапки на ненаплаќање за секое одделно потпортфолио.

Систем на управување со кредитниот ризик

Управувањето со кредитниот ризик е многу важен сегмент во работењето на банките, што е истовремено и дел од анализата на оваа дисертација. Оваа материја, исто така, е систематизатирана и регулирана со наведената одлука за управување со кредитниот ризик. Имено, банката е должна да воспостави систем за управување со кредитниот ризик кој одговара на природата, обемот и комплексноста на финансиските активности кои таа ги врши.

Банката е должна да има соодветна организациска поставеност за управување со кредитниот ризик, што подразбира јасно дефинирани надлежности и одговорности на органите на надзор и управување.

Надзорниот одбор на банката ја одобрува политиката за управување со кредитниот ризик и го следи нејзиното спроведување; ја разгледува адекватноста на донесената

политика, најмалку на годишно ниво; ја следи ефикасноста на внатрешната контрола како составен дел на системот за управување со кредитниот ризик.

Одборот за управување со ризици е одговорен за воспоставување и следење на политиката за управување со кредитниот ризик и давање предлози за нејзино ревидирање; оценка на системите за управување со кредитниот ризик; анализа на извештаите за изложеноста на банката на овој ризик и следење на активностите кои се преземаат заради управување со кредитниот ризик; одредување и редовно ревидирање на лимитите на изложеност на кредитен ризик; дефинирање на евентуални исклучоци во однос на дефинираните лимити и делегирање на одговорност за одлучување за примена на тие исклучоци; други активности во согласност со Законот за банките и интерните акти на банката.

Управниот одбор на банката, во согласност со Законот за банките и политиката за управување со кредитниот ризик, ги врши најмалку следните активности: воспоставување и спроведување на соодветни процедури за управување со кредитниот ризик, во согласност со политиката одобрена од страна на Надзорниот одбор; воспоставување и одржување на ефикасноста на системот за мерење, следење, контрола и известување на/за кредитниот ризик по одделни видови изложеност на кредитен ризик; воспоставување на адекватен систем за известување на Надзорниот одбор и Одборот за управување со ризици во врска со евентуалните надминувања на пропишаните лимити на изложеност на кредитен ризик; воспоставување на процедура за оценка на влијанието на новите производи врз изложеноста на кредитен ризик, како и следење на потенцијалните обврски и изложеноста по основ на вонбилансното работење на банката, вклучувајќи ја и изложеноста на ризикот на другата договорна страна; други активности во согласност со Законот за банките и интерните акти на банката.

Банката е должна да воспостави и да примени политика и соодветни процедури за управување со кредитниот ризик кои треба да се однесуваат најмалку на следното:

- а) критериуми и процедури за одобрување кредити и друг облик на билансна или вонбилансна (потенцијална) изложеност;
- б) подетални критериуми за утврдување и следење на кредитната способност на клиентот спрема кој е изложена банката, како и на квалитетот и вредноста на обезбедувањето;
- в) содржина на кредитното досие за секој клиент на банката;
- г) мерење и следење на изложеностите заради утврдување на преземеното ниво на кредитен ризик и нивно распоредување во соодветни категории на ризик, што подразбира оценка на кредитната способност, следење на извршувањето на договорните обврски, следење на промените во вредноста на обезбедувањето и слично;

- д) утврдување на исправката на вредноста и на посебната резерва на поединечна и на групна основа;
- ѓ) одобрување и следење на изложеностите коишто се дел од портфолиото на мали кредити;
- е) процедури за дефинирање, идентификување и следење на изложености со повисок кредитен ризик (проблематични изложености) и за следење на нефункционалните побарувања;
- ж) дефинирање на интерни лимити на изложеност на кредитен ризик, по одделни клиенти, по одделни категории клиенти, дејности, валутна структура, географска локација, инструменти на обезбедување, односно мерење и следење на изложеноста на ризик од концентрации во изложеноста на кредитен ризик;
- з) делегирање на овластувања на лицата и органите вклучени во процесот на кредитното одобрување;
- с) дефинирање на прифатливо обезбедување - видот на недвижен имот и подвижна ствар, хартии од вредност, побарувања и други права кои може да се земат како обезбедување за одреден тип на кредитни производи на банката, потребното ниво на покриеност на изложеноста на кредитен ризик според видот на обезбедувањето;
- и) постапка за преземање и реализација на обезбедувањето;
- ј) постапка и фреквенција при процена на пазарната вредност на обезбедувањето;
- к) начин на продолжување на рокот на достасување или реструктурирање на побарувања, постапка на отпис на побарувања, системи за забрана за кредитирање за наплата на побарување;
- л) процедури за следење на судските постапки на банката;
- љ) функционирање на системот на внатрешна контрола на кредитната функција;
- м) генерирање на податоци за известување на органите за надзор и управување и сите останати лица кои се вклучени во процесот на управување со кредитниот ризик;
- н) дефинирање на надлежностите, одговорностите и линиите на известување на органите на банката и на делокругот на активности на соодветните организациски делови во банката кои се надлежни за управување со кредитниот ризик.

Банката е должна да воспостави и развива информативен систем што ќе овозможи навремено и континуирано мерење, следење, контрола и известување за потребите за управување со кредитниот ризик.

Банката е должна да води кредитни досиеја за секој клиент. Кредитното досие треба да ги содржи сите релевантни податоци врз основа на кои банката ќе може да го утврди идентитетот, кредитната способност, уредноста во измирувањето на обврските на

клиентот и квалитетот на обезбедувањето. Банката може да го води кредитното досие за секој клиент во електронска форма, доколку ги исполнува стандардите за сигурност на информативниот систем пропишани од страна на Народната банка.

Банката е должна да има ажурирана база на податоци за секој вид кредитен производ и за секој вид обезбедување на изложеноста на кредитен ризик, врз основа на која ќе можат да се добијат информации најмалку за: износот на нефункционални побарувања по одделен кредитен производ и обезбедување; износот на достасани побарувања по одделен кредитен производ и обезбедување; промени во исправката на вредноста и во посебната резерва, изразени во проценти, по одделен кредитен производ и обезбедување, на квартално и на годишно ниво; географска, секторска и друг вид концентрација на изложеноста по одделен кредитен производ и обезбедување.

Банката е должна да ја класифицира изложеноста на кредитен ризик најмалку на тримесечна основа, како и во моментот на одобрување на изложеноста на кредитен ризик.

Народната банка, преку непосреден надзор, ја проверува класификацијата извршена од страна на банката и методологијата за класификација на портфолиото на мали кредити и класификацијата на слични финансиски инструменти на групна основа.

Врз основа на теренски контроли и вонтеренско следење на работењето на банката, Народната банка може да ѝ наложи на банката да изврши измена на категоријата на ризик, на износот на исправката на вредноста и на износот на посебната резерва за одделна изложеност на кредитен ризик и на методологијата за класификација на портфолиото на мали кредити и на слични финансиски инструменти на групна основа.

Со Одлуката за супервизорските стандарди за регулирање на достасаните, а ненаплатени побарувања на банките¹⁵⁶ се утврдуваат супервизорските стандарди за регулирање на достасаните, а ненаплатени побарувања на банките врз основа на главница, камата и други побарувања. Дефиниран е рокот на достасување, регулирано е продолжувањето на рокот на достасување, реструктурирањето на побарувањата, капитализацијата на каматата, забраната за одобрување на кредит за наплата на побарувањата (по главница и камата), отписот на побарувањата и друго.

¹⁵⁶Одлуката за супервизорските стандарди за регулирање на достасани, а ненаплатени побарувања на банките, НБРМ, „Службен весник на РМ“, бр. 134/2007.

Споредбена анализа на кредитниот ризик согласно со важечката и новата регулатива¹⁵⁷

Како што беше наведено во глава 2, во „Службен весник на РМ“ бр.50/2013 од 03.04.2013, е објавена новата Одлука за управување со кредитниот ризик (во понатамошниот текст: нова одлука).

Новитетите во новата одлука, во споредба со важечката, во поглед на обезбедувањето, се опфатени во глава 2. Во понатамошниот текст, опфатени се сите останати релевантни новини.

Согласно новата одлука, различно од старата одлука, променети се критериумите за случаите кога едно побарување се смета за нефункционално побарување. Согласно со новата одлука, нефункционално побарување претставува кредитна изложеност којашто е класифицирана во категориите на ризик „Г“ или „Д“, како и поединечен договор за кредитната изложеност класифициран во категорија на ризик „В“, којшто по кој било основ (главница, камата, други некаматни приходи) не е наплатен подолго од 90 дена сметано од денот на достасувањето, при што ненаплатениот износ којшто е достасан подолго од 90 дена е поголем од:

- 1.000 денари, за изложености кон физички лица;
- 3.000 денари за изложености кон мали друштва;
- 10.000 денари, за изложености кон останати правни лица.

По исклучок од горенаведеното, согласно со новата одлука, банката може како нефункционално побарување да го смета секој договор за кредитна изложеност класифициран во категоријата на ризик „В“ којшто по која било основа не е наплатен подолго од 90 дена сметано од денот на достасувањето, но банката е должна да ја користи оваа можност за сите изложености, без разлика на ненаплатениот износ, видот на изложеноста и на клиентот и тоа да го уреди со своите интерни акти.

Покрај новитетот за вклучување на одредени изложености од категоријата „В“ кои се сметаат за нефункционални побарувања, дефиниран е новитет за исклучување на одредени изложености од категориите „Г“ и „Д“, и тоа: изложеноста класифицирана во категориите на ризик „Г“ или „Д“ може да се исклучи од категоријата на нефункционални побарувања само доколку се исполнети условите за нејзина прекласификација во подобра категорија на ризик и доколку банката го наплати целиот износ којшто е достасан подолго од 31 ден.

¹⁵⁷ Анализата не го опфаќа делот на обезбедувањето кој е опфатен во глава 2.

Изложеноста класифицирана во категорија на ризик „В“ може да се исклучи од категоријата на нефункционални побарувања само доколку банката го наплати целиот износ којшто е достасан подолго од 31 ден¹⁵⁸.

Во новата одлука се прави извесна разлика кај условите за класификација на клиентот, односно кредитната изложеност на поединечна основа. Во текстот подолу се наведени само условите кои претставуваат новитет во однос на старата одлука, и тоа за сите категории на ризик:

а) Во категоријата на ризик „А“ се класифицира кредитна изложеност којашто ги исполнува следниве критериуми:

- во последните дванаесет месеци не е извршено реструктурирање на кое било побарување од клиентот.

Со оваа измена е намален временскиот период во којшто не било извршено реструктурирање и тоа од 24 на 12 месеци.

Банките сметаа дека во оваа точка кадешто се дефинираат условите за класификација во категорија на ризик „А“, за банките би било корисно да се направи уште една дополнителна измена со тоа што би им се дозволило да дефинираат лимит на мали изложености за кои би било, на пример, дозволено доцнење и поголемо од 31 ден (31 ден е веќе утврден услов за класификација во категорија на ризик „А“). Исто така, би било корисно за банките да им се дозволи да вклучат во категорија на ризик „А“ кредитни изложености со повремено доцнење помеѓу 30 и 60 дена. Согласно со тоа, иако во нацрт-одлуката не беше предвидено, условно беа прифатени сугестиите на банките и во објавената нова одлука е вклучено и следното:

По исклучок, банката може во категоријата на ризик „А“ да ја класифицира кредитната изложеност којашто се намира со задоцнување подолго од 31 ден, доколку вкупниот износ што не е наплатен подолго од 31 ден е помал од 500 денари и задоцнувањето не е подолго од 60 дена.

б) Во категоријата на ризик „Б“ нема значајни промени, освен дека се брише долната граница на калкулирање на деновите кои се однесуваат на доцнењето на исполнувањето на обврските, што е карактеристично и се појавува кај сите понатамошни категории.

в) Во категоријата на ризик „В“ е направена измена во делот на долната граница на деновите на доцнење, како што е наведено под б), како и во делот каде што, по исклучок, банката може да не ја класифицира кредитната изложеност во „В“, и тоа:

¹⁵⁸Точка 4 од Одлуката за управување со кредитниот ризик, НБРМ, „Службен весник на РМ“ бр.50/2013 (нова одлука)

финансискиот кредит е еднаков или поголем на/од 31.000.000 денари, а изложеноста на банката е поголема од износот на финансискиот кредит и банката извршила исправка на вредноста, односно издвоила посебна резерва, најмалку во износот над 20% од износот на финансискиот кредит, при што кредитната изложеност или клиентот ги исполнува условите за класификација во друга категорија на ризик (новитетот е во делот „над 20%“ наместо „од 20%“ како што е предвидено во важечката одлука).

г) За разлика од важечката одлука според која во категоријата на ризик „Г“ се класифицира неликвиден клиент или клиент кој доцни со исполнување на своите обврски помеѓу 121 и 270 дена, а повремено и повеќе од 270 дена или клиент за кој е поведена постапка за стечај или ликвидација, во новата одлука, во категоријата на ризик „Г“ се класифицира кредитна изложеност којашто ги исполнува и следните нови критериуми:

- наплатата на кредитната изложеност зависи од активирањето на инструментите за обезбедување, како што се првокласен инструмент за обезбедување, хипотека на станбен или деловен простор со соодветна документација и процена¹⁵⁹;

- обврските кон банката најчесто се извршуваат со задоцнување до 240 дена, или со исклучок до 300 дена, доколку доцнењето е само повремено во интервалот од 241 до 300 дена¹⁶⁰.

д) Согласно со новата одлука, во категоријата на ризик „Д“ се класифицира кредитна изложеност којашто ги исполнува следниве критериуми:

- обврските кон банката најчесто се извршуваат со задоцнување над 241 ден (во важечката одлука 271 ден);

- над клиентот е воведена стечајна постапка или ликвидациска постапка (овој услов во важечката одлука е услов за класификација во категоријата на ризик „Г“);

- клиентот го оспорува постоењето на кредитната изложеност (во судска или вонсудска постапка) (во важечката одлука стои: изложеност на кредитен ризик, која е предмет на судски спор).

Во однос на претпоследниот новитет, за банките овој услов е порестриктивен од важечката одлука. Изоставувањето на овој услов би било добро решение за банките, што не се случи во објавениот текст на одлуката.

¹⁵⁹Точка 11 од Одлуката за управување со кредитниот ризик, НБРМ, „Службен весник на РМ“ бр.50/2013 (нова одлука)

¹⁶⁰Исклучоци под точка 11 и 14 од Одлуката за управување со кредитниот ризик, НБРМ, „Службен весник на РМ“ бр.50/2013 (нова одлука)

При утврдувањето на сегашната вредност на очекуваните идни парични текови за кредитни изложености класифицирани во категориите на ризик „Г“ и „Д“, во новата одлука за кредитните изложености класифицирани во овие категории на ризик коишто банката очекува да ги наплати преку активирање на обезбедувањето, таа може да ја земе предвид вредноста на обезбедувањето при утврдувањето на сегашната вредност на очекуваните идни парични текови на тие изложености, доколку:

- Обезбедувањето е првокласен инструмент за обезбедување
- Обезбедувањето е залог на станбен објект или деловен простор и се исполнети следниве услови:
 - банката обезбедува процена на пазарната вредност на станбениот објект или деловниот простор најмалку еднаш годишно. Банката е должна да обезбеди процена на пазарната вредност на објектот и во пократок период, доколку настане значителен пад на пазарните цени на слични објекти или доколку побарувањето покриено со станбен објект или деловен простор надминува 5% од сопствените средства на банката. Процената на пазарната вредност на објектот се врши согласно со закон, и
 - банката поседува уредна документација за заложениот објект, којашто се состои од: нотарски акт со прилози за воспоставен залог над објектот, вклучително и клаузула за извршност; имотен лист или друг доказ од надлежна институција за воспоставен залог на објектот, при што се има предвид пазарната вредност на заложениот објект во однос на вкупниот долг на клиентот којшто е обезбеден со тој објект; осигурителна полиса за станбениот објект или деловниот простор винкулирана во корист на банката и друга соодветна документација.
- Обезбедувањето е залог на побарувањата од Република Македонија (централната влада и јавните институции во Република Македонија коишто согласно со методологијата за утврдување на адекватноста на капиталот имаат третман на централна влада), при што банката поседува уредна документација за залог согласно со закон, залогот е впишан во заложен регистар и има прв ред на наплата во однос на останатите залогопримачи.

Во однос на горенаведеното, во важечката одлука, под одредени услови, истото е овозможено во сите категории на ризик, додека во новата, како што е наведено погоре, само во категориите на ризик „Г“ и „Д“. Во овој контекст не се предвидени нефункционалните побарувања од категоријата на ризик „В“.

Целосен новитет во новата одлука претставува одредбата дека обезбедувањето коешто ги исполнува условите од погоре се вклучува во пресметката на сегашната вредност на очекуваните идни парични текови, во износ којшто е еднаков на помалиот износ од вредноста на обезбедувањето и вкупната кредитна изложеност којашто е покриена со обезбедувањето, при што дисконтирањето го опфаќа периодот до датумот на очекуваната наплата на обезбедувањето. Ако ги усвоиме следните ознаки:

V – вредност на обезбедувањето која се вклучува во пресметката на сегашна вредност на очекуваните идни парични текови

V_1 – вредност на обезбедувањето (објективна или проценета пазарна вредност)

k – коефициент за корекција на вредноста на обезбедувањето, даден во Табела 4.1

V_2 – вкупна кредитна изложеност покриена со обезбедувањето

тогаш можеме да напишеме

$$V = \min \left\{ \frac{kV_1}{100}, V_2 \right\}.$$

Табела 4.1 – Коефициент за корекција на вредноста на обезбедувањето k (%)

Тип на обезбедување	Вредност на обезбедувањето V_1	k (%)
Првокласни инструменти за обезбедување	објективна вредност	100
Станбен објект	процена на пазарна вредност	70
Деловен простор	процена на пазарна вредност	50
Залог на побарувања од РМ	вредност на заложените побарувања	100

Извор: Сопствени согледувања базирани на законската регулатива

Датумот на очекуваната наплата на обезбедувањето за обезбедувањата залог на станбен објект или деловен простор, не може да е пократок од четири години од датумот на утврдување на исправката на вредноста. Банката треба да обезбеди документираност на начинот на утврдување на вредноста на обезбедувањето и на датумот на вклучување на вредноста на обезбедувањето во пресметката на сегашната вредност на очекуваните идни парични текови.

Споредено со важечката одлука, новата одлука носи промена на исправката на вредноста, односно издвојувањето посебна резерва којашто ја вршат банките. Исправката на вредност, односно посебната резерва (IV_{PR}) се пресметува како

$$IV_{PR} = KI \times \frac{p}{100}$$

каде што KI е кредитната изложеност, класифицирана во соодветна категорија на ризик, а процентот p се движи во границите претставени во Табела 4.2, зависно од категоријата на ризик. Во оваа табела, за споредба, во втората колона се дадени границите за процентот p според новата одлука, а во третата колона според важечката одлука.

Табела 4.2 – Граници за процентот p според новата и важечката одлука

Категорија на ризик	Граници за p според новата одлука (%)	Граници за p според важечката одлука (%)
А	0 – 5	0 – 10
Б	5 – 20	10 – 25
В	20 – 45	25 – 50
Г	45 – 70	50 – 75
Д	70 – 100	75 – 100

Извор: Сопствени согледувања базирани на законската регулатива

Во сите категории на ризик, новата одлука предвидува намалување на долната граница на опсегот, односно на минималната исправка на вредноста (посебната резерва). Со ова, практично, се намалуваат вредностите на посебните резерви кои банките се обврзани да ги извршат, а со самото тоа се врши релаксирање во кредитирањето.

Исклучок од ова се нефункционалните побарувања од категоријата на ризик „В“, за кои според важечката одлука, минималната исправка на вредност би била 25%, а новата одлука, со посебен став за нефункционалните побарувања од категоријата на ризик „В“, наметнува исправката (резервата) да биде најмалку 30% од вредноста на побарувањето.

Исто така, новитет во новата одлука е дека банката е должна да врши исправка на вредноста, односно да издвојува посебна резерва во износ од најмалку 85% за кредитните изложености обезбедени со залог на фабрики и други слични производствени капацитети, земјоделско земјиште и производи чијашто цена зависи од движењата на цената на тој производ на светските берзи, доколку банката поседува уредна документација за залогот, како што е објаснето во глава 2.

Исто така, со новата одлука е предвидено дека банката е должна да изврши целосна исправка на вредноста на пресметаната камата на нефункционалните побарувања. По извршената класификација за кредитната изложеност којашто се состои само од камата (главниот долг е затворен) и/или само од провизии и надомести (за згасната вонбилансна позиција или за затворен главен долг), банката не е должна да утврдува сегашна вредност на очекуваните идни парични текови, а износот на исправката на вредноста го утврдува во границите дефинирани за соодветните категории на ризик.

Понатаму, новата одлука носи новини и во поглед на дефинирањето на условите под кои мора да се изврши исправка на вредноста, односно посебна резерва од 100%, кои во важечката одлука не се јасно дефинирани. Така, според новата одлука, банката врши исправка на вредноста, односно издвојува посебна резерва во износ од 100%, за кредитната изложеност којашто исполнува најмалку еден од следниве критериуми:

- постојат цврсти очекувања дека банката нема да биде во можност да наплати ниту дел од изложеноста;
- клиентот ги извршува обврските врз основа на таа изложеност со задоцнување подолго од 365 дена и притоа банката нема обезбедување за изложеноста или има обезбедување, но тоа е со спорна правна основа;
- клиентот ги извршува обврските врз основа на изложеностите обезбедени со хипотека на фабрики, земјоделско земјиште, залог на производи, со задоцнување подолго од две години;
- банката има соодветнообезбедување за изложеноста коешто ги исполнува условите од новата одлука, но банката не ја наплатила изложеноста во период од четири години по датумот на вклучување на вредноста на обезбедувањето во утврдувањето на исправката на вредноста.

Што се однесува до горенаведеното во однос на обезбедувањето, каков било спор или преземени правни дејствија против валидноста на обезбедувањето, не значи по автоматизам потреба од резервација, туку ваквите спорови подлежат на посебни правила за резервација на пласмани за кои се водат судски постапки, што е објаснето во оваа глава.

Во важечката одлука не е прецизно определено на која временска основа се врши оценка на кредитната способност на клиентот – правно лице, додека во новата одлука е предвидено кредитната способност на клиентот – правно лице да се оценува покрај во моментот на одобрувањето на кредитната изложеност / реструктурирање / рефинансирање, така и најмалку еднаш на шест месеци или почесто заради појава на општите показатели за оштетување од точката 4 од оваа одлука. Ваква обврска не е предвидена кај физичките лица. Во ваков временски интервал од шест месеци, исто така, е предвидено дека треба да се врши проверка на уредноста во намирување на обврските на клиентот.

Во новата одлука има новитети и во однос на портфолиото на кредити. Имено, портфолиото на кредити вклучува изложености коишто:

- можат да бидат дел од портфолио на мали кредити, согласно со Одлуката за методологијата за утврдување на адекватноста на капиталот¹⁶¹, или
- ги исполнуваат критериумите од Одлуката за методологијата за утврдување на адекватноста на капиталот за побарувања покриени со станбен објект.

Во портфолиото на кредити не можат да се вклучат нефункционални побарувања.

¹⁶¹Одлука за методологијата за утврдување на адекватноста на капиталот, НБРМ, „Службен весник на РМ“, бр. 47/2012.

Во важечката одлука, на групна основа може да се вклучат изложености коишто се помали од 0,007% од вкупната изложеност на кредитен ризик на банката, додека со новата одлука се врши упатување на одредбите согласно со Одлуката за адекватност на капиталот, при што секоја поединечна изложеност вклучена во портфолиото не смее да надмине 6.000.000 денари или 0,2 % од вкупната изложеност на портфолиото.

Пожелно би било кога Одлуката за управување со кредитниот ризик би предвидувала дека во портфолиото на кредити можат да се вклучат незначителните нефункционални побарувања, од причина што тоа би им олеснило на банките да не мораат да ги водат на поединечна основа вообичаено големиот број на незначителните кредитни изложености.

Банката врши класификација на портфолиото на кредити на месечна основа преку утврдување на исправката на вредноста/посебната резерва којашто служи како основа за распределување на изложеностите од ова портфолио во категориите на ризик.

Вкупниот износ на портфолиото на кредити не смее да надминува 50% од вкупната кредитна изложеност на банката (во важечката одлука предвидени се 33%). Банките сметаат дека овој лимит треба да биде најмалку 60% или воопшто да не постои со оглед на тоа дека новата одлука наметнува други контролни механизми во поглед на портфолиото. Во случај на надминување на предвидениот лимит од 50%, банката е должна да изврши прераспоредување на дел од изложеностите од портфолиото на кредити во изложености коишто се класифицираат на поединечна основа, сè до достигнувањето на пропишаниот лимит.

При определувањето на веројатноста за ненаплата, банката е должна да утврди годишни стапки на ненаплата за секое потпортфолио на кредити за период од најмалку последните пет години. Банката може да им додели поголем пондер на поновите годишни стапки на ненаплата, доколку покаже дека тие пореално ја прикажуваат веројатноста за ненаплата и очекуваната загуба. Веројатноста за ненаплата на изложеностите од портфолиото на кредити не може да биде пониска од 0,03%.

При утврдувањето на стапката на загуба заради ненаплата, банката е должна да има историски податоци за остварената загуба од нефункционални и отпишани побарувања со слични карактеристики коишто го добиле овој статус најмногу пред пет години.

Доколку банката не располага со доволно податоци за да може да ја утврди стапката на загуба заради ненаплата за определено потпортфолио на кредити, должна е да применува стапка на загуба заради ненаплата којашто не може да е пониска од 90%.

Во важечката одлука не се јасно дефинирани поимите споменати погоре (стапка на очекувана загуба, веројатност за ненаплата, стапката на загуба заради ненаплата), но тоа е направено во новата одлука, и тоа:

- Стапката на очекувана загуба (англ. *expected loss*) за одредено портфолио на кредити претставува производ на веројатноста за ненаплата и стапката на загуба заради ненаплата на изложеностите од портфолиото на кредити.
- Веројатноста за ненаплата (англ. *probability of default*) на изложености од портфолиото на кредити ја претставува веројатноста дека изложеностите од портфолиото на кредити ќе добијат нефункционален статус во период од дванаесет месеци и се утврдува како повеќегодишен просек на годишни стапки на ненаплата. Годишните стапки на ненаплата се добиваат како однос помеѓу бројот на изложености коишто во периодот од дванаесет месеци добиле нефункционален статус и бројот на сите изложености во тоа портфолио на почетокот на тој период.
- Стапката на загуба заради ненаплата (англ. *loss given default*) ја претставува просечната загуба којашто ја остварила банката за нефункционални и отпишани побарувања со слични карактеристики како портфолиото на кое се однесува стапката на загуба заради ненаплата, во период од најмногу три години. Како загуба се смета ненаплатениот дел од нефункционалните побарувања и од отпишаните побарувања.

Ако стапката на очекувана загуба ја означиме со $R(EL)$, веројатноста за ненаплата со $Pr(D)$ и стапката на загуба заради ненаплата со $R(LGD)$, тогаш можеме да напишеме:

$$R(EL) = Pr(D) \times R(LGD)$$

Во врска со обврската на банките да вршат тестирање на реалноста на утврдениот модел преку споредба со стапките на ненаплаќање по одделни потпортфолија, наметната со важечката одлука, во новата одлука оваа обврска не е предвидена.

Новата одлука, како што е наведено погоре, ја интегрира во себе, покрај важечката одлука за управување со кредитниот ризик, така и Одлуката за супервизорските стандарди за регулирање на достасани, а ненаплатени побарувања¹⁶², па оттука, во новата одлука се регулирани и реструктурирањето и рефинансирањето, при што е направена јасна дистинкција помеѓу реструктурирањето и рефинансирањето, и тоа:

Рефинансирањето претставува:

- консолидација на повеќе побарувања на банката во едно побарување, којашто не е резултат на влошената финансиска состојба на клиентот;
- менување на договорните услови коешто не е резултат на промени во интерните акти на банката (на пр., продолжување на рокот на достасување,

¹⁶²Одлука за супервизорските стандарди за регулирање на достасани, а ненаплатени побарувања на банките, НБРМ, „Службен весник на РМ“, бр. 134/2007.

намалување на каматната стапка и слично) и коешто не е резултат на влошената финансиска состојба на клиентот, или

- одобрување на кредитна изложеност за плаќање на кредитната изложеност (во целост или делумно) на друга банка во Република Македонија.

Со ваквото дефинирање на рефинансирањето им се овозможува на банките да вршат рефинансирање без ризик дека таквите активности НБРМ може да ги третира како одобрување на нов кредит за затворање на постоечкиот, што не е дозволено.

Реструктурирање на побарување/побарувања согласно со новата одлука, значи воспоставување кредитна изложеност од страна на банката за замена на едно или повеќе постоечки побарувања или промена на постоечка кредитна изложеност, при што се извршени измени на договорните услови коишто се резултат на влошената финансиска состојба на клиентот, што меѓу другото вклучува: продолжување на рокот на достасување; намалување на каматната стапка; намалување на висината на побарувањето (главница и/или достасана камата и провизија) преку отпис; капитализација на каматата; консолидација на повеќе побарувања во едно побарување со менување на договорните услови, или други слични активности.

Согласно со новата одлука, кредитирање за наплата на побарување/побарувања претставува директно или индиректно одобрување на кредитна изложеност за наплата на побарување/побарувања на банката.

Новата одлука за управување со кредитен ризик воведува извесни новини и во делот за отпис на побарувања. Имено, според неа, банката врши отпис на побарување:

- врз основа на правосилна судска одлука (ако е донесена конечна судска пресуда за неоснованост на побарувањето или дека банката нема право на побарувањето, ако е завршена стечајната постапка и слично);
- во случаите коишто се предвидени со интересен акт на банката (на пр., кога банката недвосмислено ќе утврди неможност и/или неподготвеност на клиентот да ја плати обврската, доколку трошоците за покренување и водење постапка за присилна наплата се повисоки од износот на кредитната изложеност и слично), или
- кога станува збор за мали износи на поединечно незначајни побарувања.

Разликата во споредба со важечката одлука е во тоа што е дозволено утврдување на случаи за отпис со интересен акт на банката (со алинеја 2) и што е дозволен отпис на мали незначајни износи (со алинеја 3). И двете промени многу разумно вршат проширување на можностите за отпис.

Банките составуваат извештај за спроведувањето на оваа одлука според сметководствената состојба на крајот на секој месец и го доставуваат до НБРМ. Рокот за

доставување на извештајот е 15 дена по истекот на периодот за кој се известува. По исклучок, рокот за доставување на извештајот со состојба на 31 декември е пет работни дена по истекот на рокот за доставување на неревидираниот годишен финансиски извештај. На посебно барање на НБРМ, банката е должна да изготви извештај со состојба на друг ден и во друг рок коишто се различни од состојбата и рокот наведени погоре.

Банката е должна да ја извести НБРМ за:

- секое извршено реструктурирање коешто претставува голема изложеност согласно со Законот за банките, и
- секој извршен отпис на побарувања.

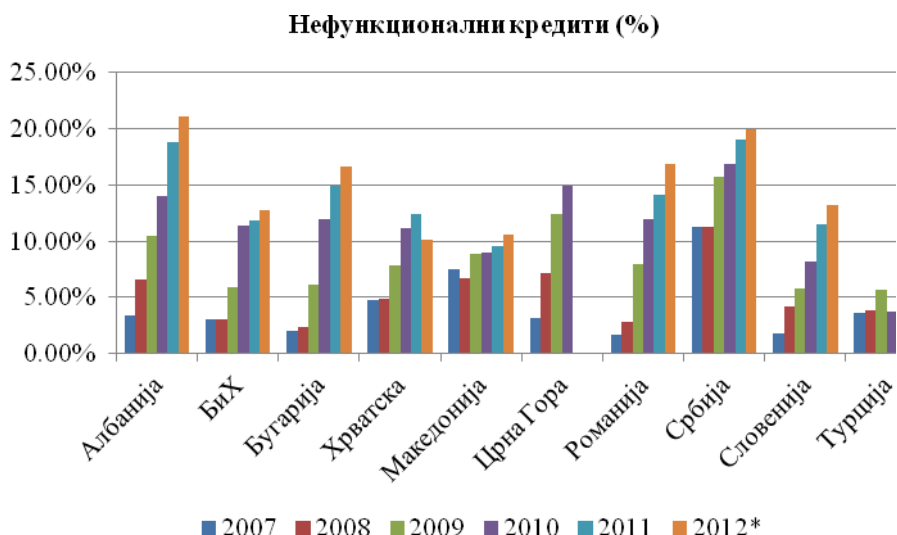
Банката е должна да го изготви првиот извештај со состојба на 31 декември 2013 година.

4.2.2. Анализа на елементи на кредитниот ризик во РМ и регионот

А. Анализа за регионот

На Слика 4.14 е прикажан процентот на нефункционални кредити во регионот во периодот од 2007 до 2012, и тоа за Албанија, Босна и Херцеговина, Бугарија, Хрватска, Македонија, Црна Гора, Романија, Србија, Словенија и Турција. Наведениот регион опфаќа земји-членки на ЕУ, како и земји-кандидати за членство во ЕУ, кои географски сочинуваат поголем регион на Балканот.

Ако се анализира периодот 2007 - 2008 година, може да се забележи низок процент на нефункционални кредити кај сите земји, генерално помал од 5% со исклучок на Македонија (7,5% и 6,7%) и Србија (11,3%). Со почетокот на кризата кон крајот на 2008 година, може да се увиди генерален тренд на пораст на нефункционалните кредити во сите земји. Карактеристични се случаите на земјите-членки на ЕУ (Словенија, Бугарија и Романија) кадешто трендот на раст наликува на експоненцијален, што лесно може да се објасни со директното членство во ЕУ. Сличен тренд на пораст е забележителен и во Албанија, од 3,4% во 2007 до 21,1% во 2012. За разлика од овие земји кадешто има речиси експоненцијален пораст, Македонија и Србија, кои стартуваа со висок процент на нефункционални кредити, покажуваат поблаг пораст на процентот на нефункционални кредити во истиот период од 2007 до 2012 (од 7,5% до 10,6% во Македонија и 11,3% до 19,9% во Србија). Некои од земјите покажуваат и тренд на намалување на процентот на нефункционални кредити во 2012 година (Хрватска).



Слика 4.14 – Процент на нефункционални кредити во регионот во периодот 2007-2012.

Извори: Сопствени пресметки врз основа на податоци од веб страници на централни банки во регионот, World Economic Outlook (<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2013/01/weodata/index.aspx>), World Development Indicators (<http://data.worldbank.org/data-catalog/world-development-indicators>)

* За 2012 година се искористени последните достапни податоци.

Треба да се истакне дека Македонија успеа да го одржи низок процентот на нефункционални кредити во овој период и од земја која стартуваше со релативно висок процент во 2007 година, се вбројува во земја со речиси најнизок процент на нефункционални кредити во целиот регион. Ова секако не е случајност, туку е резултат на преземените мерки и механизми за справување со кризата во финансискиот сектор и следење на современите трендови и регулативи, како што е опишано претходно. Исклучок од заклучоците за другите земји претставува Турција којашто има стабилна и растечка економија, што е видливо и од трендот на намалување на процентот на нефункционалните кредити (од 3,6% на 2,9%), спротивен на сите други анализирани земји, со исклучок на 2009 година кога е забележан извесен мал скок на овој процент на 5,7%.

Од наведеното може да се увиди зголемен кредитен ризик, изразен преку зголемениот процент на нефункционални кредити. Тоа доведува до т.н. „маѓепсан круг“ (Слика 4.15): висок степен на нефункционални кредити → големи камати на кредитите → недостапност на финансии за нискоризични проекти за коишто се потребни ниски камати → стагнација на растот на кредитирањето → долготрајна економска стагнација → висок степен на нефункционални кредити (Bishev and Odzaklieska, 2013).



Слика 4.15 – „Магелсан круг“ поттикнат од зголемен процент на нефункционални кредити
Извор: Сопствени согледувања врз основа на (Bishev and Odzaklieska, 2013)

На Слика 4.16 е прикажан процентот на покриеност на нефункционалните кредити со издвоената исправка на вредност и посебната резерва. Кај поголем дел од анализираниите земји, процентот на покриеност се движи во опсегот од околу 35% до 80%. Исклучок од ова претставуваат Македонија со малку над 100% покриеност на нефункционалните кредити и Србија со 128% покриеност на нефункционалните кредити во последните две години (2011 и 2012). Може да се забележи трендот на значително намалување на процентот на покриеност во Словенија од 86,4% во 2007 до 40,4% во 2012. Кај другите земји може да се забележи релативно константна вредност на покриеност во последните неколку години. Високиот процент на покриеност на нефункционалните кредити го ублажува влошувањето на растот на кредитниот ризик, видлив од порастот на процентот на нефункционалните побарувања во вкупното кредитно портфолио.

На Слика 4.17 се прикажани вредностите на стапката на адекватност на капиталот за сите анализирани земји. Видливо е дека во сите земји стапката е над пропишаните вредности, притоа Словенија одржува најниска стапка на адекватност на капиталот од околу 12%. Повеќето земји ја одржуваат оваа стапка на вредност од околу 15%. За истакнување е примерот на Хрватска којашто во периодот од 2008 до 2012 година стапката на адекватност на капиталот ја зголемува од 15,2% на 20,5%. Обратен тренд од Хрватска покажува Србија, којашто во истиот период ја намалува стапката на адекватност на капиталот од 21,9% на 16,4%. Македонија ја одржува стапката на адекватност на капиталот на релативно константно ниво од околу 16% со благ тренд на пораст во

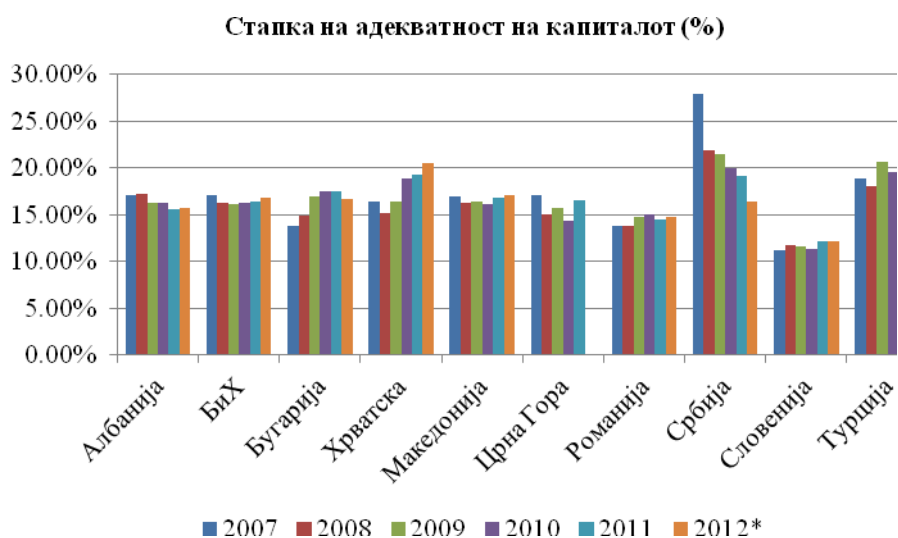
последните три години (17,1% во 2012). Оваа вредност е за повеќе од двапати поголема од минималната предвидена стапка од 8%¹⁶³.



Слика 4.16 – Процент на покриеност на нефункционални кредити во регионот во периодот 2007-2012

Извори: Сопствени пресметки врз основа на податоци од веб страници на централни банки во регионот, World Economic Outlook (<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2013/01/weodata/index.aspx>), World Development Indicators (<http://data.worldbank.org/data-catalog/world-development-indicators>)

* За 2012 година се искористени последните достапни податоци.



Слика 4.17 – Стапка на адекватност на капиталот во регионот во периодот 2007-2012

Извори: Сопствени пресметки врз основа на податоци од веб страници на централни банки во регионот, World Economic Outlook (<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2013/01/weodata/index.aspx>), World Development Indicators (<http://data.worldbank.org/data-catalog/world-development-indicators>)

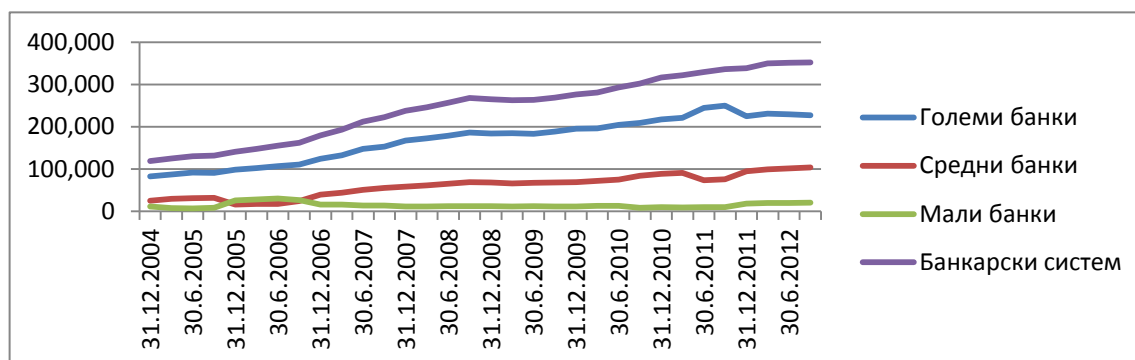
* За 2012 година се искористени последните достапни податоци.

¹⁶³ Одлука за методологијата за утврдување на адекватноста на капиталот, НБРМ, „Службен весник на РМ“, бр. 47/2012.

Б. Анализа за РМ

Анализата за РМ ќе ја започнеме со преглед на кредитната изложеност и процентот на нефункционалните кредити во периодот од 2005 до 2012 година.

На Слика 4.18 е прикажана кредитната изложеност во Македонија, поделена по категории (големи, средни и мали банки), како и вкупната кредитна изложеност на целокупниот банкарски сектор. Генерално, може да се забележи дека е присутен постојан тренд на зголемување (со мали исклучоци) и во период од осум години, обемот на кредитирањето е зголемен повеќе од три пати. Најголеми стапки на пораст се забележуваат во 2006 и 2007 година, по што следи стагнација и благ пад во 2008 и 2009 година под влијание на светската финансиска криза. Во последните три години (2010-2012) повторно е присутен тренд на зголемување на кредитната изложеност.

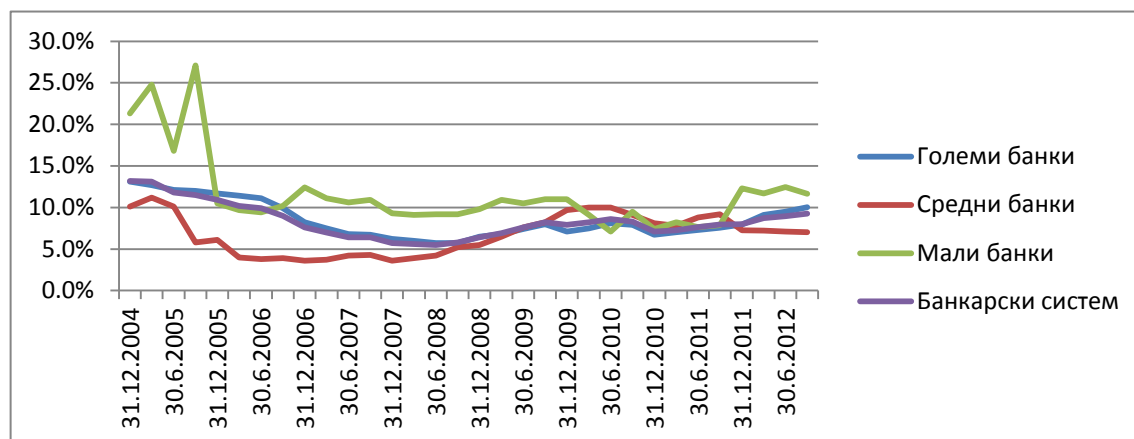


Слика 4.18 – Вкупна кредитна изложеност во банкарскиот сектор во Македонија во периодот 2005 – 2012 (во милиони денари)

Извор: Сопствени пресметки врз основа на податоци од Народната банка на РМ (www.nbrm.mk)

Процентот на нефункционални кредити од вкупната кредитна изложеност во банкарскиот сектор во Македонија е прикажан на Слика 4.19. Во периодот до средината на 2008 година (пред почетокот на кризата), видлив е тренд на константно намалување на овој процент (паралелно со трендот на константно зголемување на кредитирањето) до вредност од околу 5%. Со почетокот на кризата, почнува тренд на зголемување на процентот на нефункционални кредити кој, со мали прекини, се одржува до 2012 година кога процентот достигнува вредност од околу 9% (како што беше претходно анализирано, овој процент е меѓу најмалите во регионот во 2012 година). Интересно е да се забележи значително поголемиот процент на нефункционални кредити пласирани од малите банки во Македонија, споредено со средните и големите банки. Таквата појава е присутна и пред и после кризата (освен 2010-2011) и може лесно да се објасни со желбата на малите банки да кредитираат и поризични клиенти. За потсетување, токму малите финансиски институции и нивните нефункционални кредити во САД имаа главен

придонес во создавањето на кризата. Но, треба да се напомене дека во согласност со малиот удел на малите банки во вкупниот банкарски сектор во Македонија, зголемениот процент на нефункционални кредити кај малите банки многу малку придонесува во процентот на нефункционални кредити на вкупниот банкарски сектор.



Слика 4.19 – Процент на нефункционални кредити од вкупната кредитна изложеност во банкарскиот сектор во Македонија во периодот 2005 – 2012

Извор: Сопствени пресметки врз основа на податоци од Народната банка на РМ (www.nbrm.mk)

Во Извештајот за банкарскиот систем на РМ во 2011 година, објавен од НБРМ¹⁶⁴, оценето е дека македонскиот банкарски систем има стабилна и висока солвентност и капитализираност, коишто дополнително се подобрија во текот на 2011 година. Во продолжение се презентирани некои од позначајните податоци, графикони и заклучоци од Извештајот кои се однесуваат на кредитната изложеност и кредитниот ризик, нефункционалните кредити и нивната покриеност со издвоена исправка на вредност и посебна резерва, обезбедувањето, стапката на адекватност на капиталот и стрес-тест симулациите на банкарскиот сектор при зголемен кредитен ризик.

Стапката на адекватност на капиталот на банките е повеќе од двојно над пропишаното минимално ниво и обезбедува доволен капацитет за апсорбирање на евентуалните негативни шокови од натамошно зголемување на ризиците. Таа се надополнува и со високиот квалитет на сопствените средства на банките, кои во најголем дел се составени од позиции коишто се дел од основниот капитал. Исто така, различните стрес-тест симулации, преку кои се анализира отпорноста на банкарскиот систем на хипотетички негативни шокови (влијанија), покажуваат задоволителна отпорност на банкарскиот систем и поединечните банки дури и во случај на истовремена материјализација на кредитен, валутен и каматен ризик од екстреман карактер. Македонските банки немаа потреба од државна финансиска поддршка или

¹⁶⁴ Последен објавен извештај во моментот на изработката на дисертацијата.

докапитализација во изминативе неколку години и, оттука, немаше ниту формална ниту неформална државна капитална интервенција во домашниот банкарски сектор.

Во 2011 година, нивото на ризици на банкарскиот сектор се задржа во контролирани рамки. Сепак, доминантниот ризик во работењето на банките, кредитниот ризик, забележа извесно зголемување, што беше евидентно преку растот на нефункционалните кредити и последователното влошување на показателите за квалитетот на кредитното портфолио. Сепак, ризиците од влошувањето на квалитетот на кредитното портфолио се ублажуваат имајќи ја предвид целосната покриеност на нефункционалните кредити со издвоената исправка на вредноста и посебната резерва. Од друга страна, се засилуваат активностите на банките за унапредување на системите за управување со кредитниот ризик уште при самото одобрување на кредитната изложеност, што претставува неминовен фактор за квалитетот на кредитното портфолио. Битен фактор за идниот квалитет на кредитното портфолио на банките е и т.н. индиректен кредитен ризик. Овој ризик произлегува од практиката на банките за користење заштитни клаузули во договорите за кредит (преку широката примена на девизните клаузули и на т.н. прилагодливи каматни стапки), со што тие ги избегнуваат директните ефекти од евентуалните промени на девизниот курс и каматните стапки, но не и влијанието на нивната промена врз идната способност на кредитокорисниците да ги намират своите долгови.

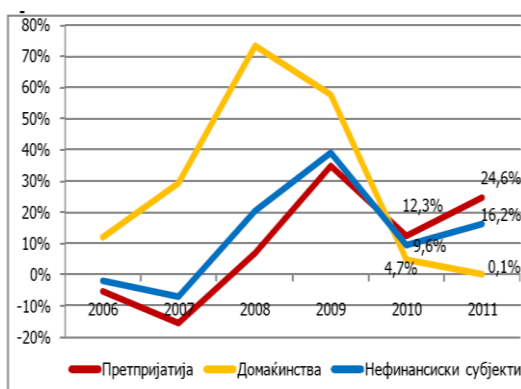
Одржувањето стабилна и висока ликвидносна позиција, како и зголемениот кредитен ризик во текот на 2011 година, доведоа до намалување на профитабилноста на банкарскиот систем. Помалата профитабилност на банкарскиот систем, меѓу другото, во голем дел се должи и на повисоката исправка на вредноста.

Во услови на побавен раст на вкупната кредитна изложеност, а забрзан раст на изложеноста со повисока ризичност (класифицирана во категориите на ризик „В“, „Г“ и „Д“) (претходно дискутирани во глава 1 и прикажани на сликите 1.20 и 1.21), во 2011 година кредитниот ризик на кој се изложени банките се зголеми. Ваквиот тренд е забележан и преку забрзаниот раст на нефункционалните кредити и преку влошувањето на показателите за квалитетот на кредитното портфолио. Сепак, негативниот тренд на квалитетот на кредитното портфолио се ублажува преку целосната покриеност на нефункционалните кредити со вкупната издвоена исправка на вредноста и посебната резерва. Зголемениот кредитен ризик во најголем дел произлегува од изложеноста кон секторот претпријатија и други клиенти. Ризичноста кај изложеноста во денари со девизна клаузула е најголема и најбрзо се зголемува. Резултатите од спроведените симулации за чувствителноста на банкарскиот систем на зголемувањето на кредитниот ризик, покажаа поголема отпорност на банките во 2011 во однос на 2010 година.

Доминантна компонента во структурата и во годишниот раст на вкупната кредитна изложеност се редовните кредити кои зафаќаат 66,8% од кредитната изложеност и учествуваат во нејзиниот годишен раст со 75,7%. Врз забавувањето на растот на кредитната изложеност во 2011 година, влијае вонбилансната изложеност. Таа е опадната за 2.535 милиони денари (или за 6,1%), од кои 47% отпаѓаат на изложеноста врз основа на кредитни картички.

Од аспект на секторската структура, растот на изложеноста кон секторот Претпријатија и други клиенти е забавен и на крајот на 2011 година изнесува 6,6% (8,5% на крајот од 2010 година). Растот на изложеноста кон секторот Домаќинства забележа помало забавување и на крајот на 2011 година изнесува 5,1% (5,9% на крајот од 2010 година).

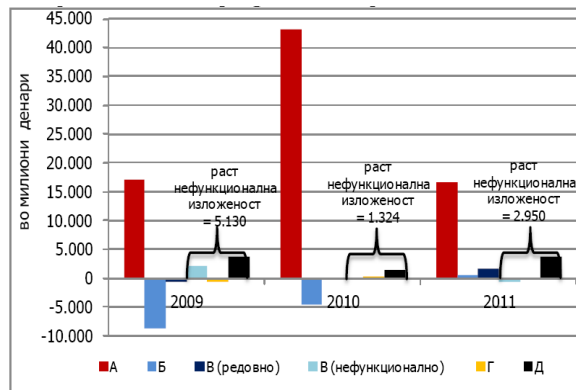
Од друга страна, пак, највисок годишен раст во 2011 година е забележан кај нефункционалните кредити кон нефинансиските субјекти (16,2%) со што се зголеми нивното учество во вкупните кредити за 0,6 процентни поени (и на 31.12.2011 година изнесува 9,9%). Годишниот раст на нефункционалните кредити речиси во целост (99,7%) му се припишува на растот на овие кредити кај секторот Претпријатија (Слика 4.20).



Слика 4.20 – Годишни стапки на промена на нефункционалните кредити

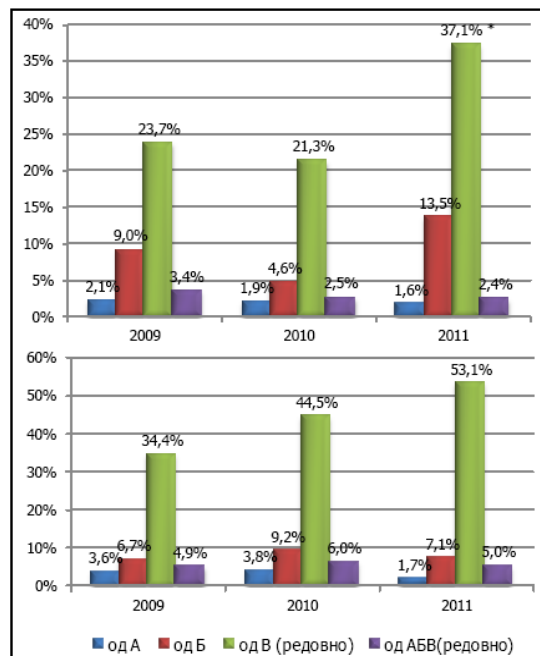
Извор: НБРМ, Графикон бр. 49 од Извештајот за банкарскиот систем на РМ во 2011 година, стр. 42

Забрзаниот раст на кредитната изложеност со нефункционален статус во целост се должи на растот на изложеноста во категоријата на ризик „Д“. Кредитната изложеност во категоријата на ризик „Д“ е зголемена за 3.759 милиони денари (32,7%) (Слика 4.21) и со што определи 127,4% од растот на кредитната изложеност со нефункционален статус. Останатите две категории на ризик (компоненти на нефункционалната изложеност) „Г“ и нефункционалниот дел од „В“, на годишно ниво се намалени за 6,8% и 15,1%, соодветно.



Слика 4.21 – Годишна апсолутна промена на кредитната изложеност според категоријата на ризик
Извор: НБРМ, Графикон бр. 50 од Извештајот за банкарскиот систем на РМ во 2011 година, стр. 42

Транзициската матрица (Слика 4.22) за движењето на одделните кредитни партии (поединечни договори за кредит) од редовен кон нефункционален статус, за периодот 31.12.2010 - 31.12.2011 година, покажува дека има влошување на квалитетот на старото кредитно портфолио и кај домаќинствата и кај нефинансиските правни лица (транзициската матрица го следи движењето кон нефункционален статус на оние кредитни партии кои постоеле на 31.12.2010 година, апстрахирајќи ги новоодобрените кредити во 2011 година). Влошувањето е поизразено кај правните лица, каде што 53,1% од кредитните партии кои на 31.12.2010 година биле класифицирани во категоријата на ризик „В“ (редовно) добиле нефункционален статус на 31.12.2011 година (37,1% кај физичките лица).

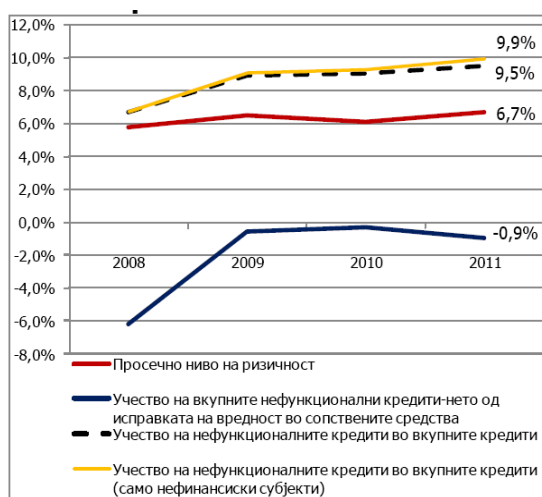


Слика 4.22 – Премин на кредитните партии од редовен во нефункционален статус во текот на годината - физички лица (горе) и правни лица (долу)

Извор: НБРМ, Графикон бр. 51 од Извештајот за банкарскиот систем на РМ во 2011 година, стр. 43

Од друга страна, 6,3% од нефункционалните кредитни партии на 31.12.2010 година кај физичките лица, односно 1,4% кај правните лица, го напуштиле нефункционалниот статус и преминале во редовни побарувања.

Ваквите движења на компонентите на кредитната изложеност влијаеја во правец на влошување на показателите за квалитетот на кредитното портфолио во 2011 година (Слика 4.23). Во однос на крајот на 2010 година, просечното ниво на ризичност и учеството на кредитната изложеност во „В“, „Г“ и „Д“ во вкупната кредитна изложеност се зголемени за 0,6 и 0,9 процентни поени, соодветно. Позитивно се оценува целосната покриеност на нефункционалните кредити со пресметаната исправка на вредноста (Слика 4.24). Главно влијание врз влошувањето на показателите за кредитниот ризик имаа кредитната изложеност кон секторот Претпријатија и други клиенти, која учествува со 44,5% во вкупната кредитна изложеност. Кај овој сектор, причина за зголемениот кредитен ризик е годишниот раст на кредитната изложеност во најризичната категорија „Д“ (3.012 милиони денари) што придонесе и за зголемување на нефункционалната изложеност на ниво на банкарскиот систем. Влошувањето на показателите за квалитетот на кредитното портфолио кај домаќинствата беше позабавено, каде што изложеноста во „Д“ е зголемена за 709 милиони денари, наспроти намалувањето кај изложеноста во „В“ и „Г“ (за 113 и 583 милиони денари, соодветно). Најголемо влошување на показателите кај домаќинствата во 2011 година се забележува кај автомобилските кредити¹⁶⁵.



Слика 4.23 - Показатели за квалитетот на кредитното портфолио на банкарскиот систем

Извор: НБРМ, Графикон бр. 52 од Извештајот за банкарскиот систем на РМ во 2011 година, стр. 43

¹⁶⁵Извештај за банкарскиот систем на РМ во 2011 година, НБРМ

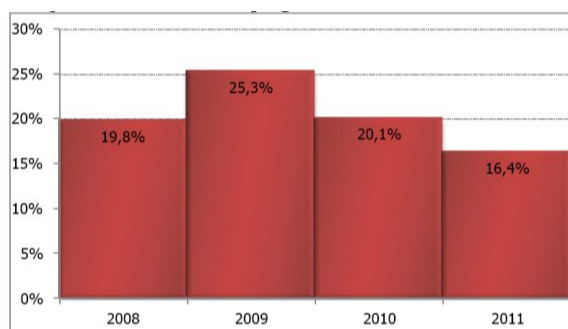


Слика 4.24 - Пресметана исправка на вредност и посебна резерва и покриеност на нефункционалните кредити

Извор: НБРМ, Графикон бр. 53 од Извештајот за банкарскиот систем на РМ во 2011 година, стр. 44

Доминантен дел (88,7%) од годишниот раст на пресметаната исправка на вредност и посебната резерва на ниво на банкарскиот систем (2.903 милиони денари) се однесува на кредитирањето на секторот Претпријатија и други клиенти. Од аспект на валутната структура, највисоко ниво на ризичност и влошување на показателите за кредитен ризик е присутно кај кредитната изложеност во денари со девизна клаузула.

Позитивна оценка за управувањето со кредитниот ризик на банките е и намалувањето на необезбедената кредитна изложеност кај нефинансиските субјекти за 16,1% во 2011 година (Слика 4.25). Секторот Претпријатија и други клиенти се карактеризира со речиси целосна покриеност (93,3%) на изложеноста со обезбедување. Додека, кај кредитната изложеност кон физичките лица, обезбедениот дел зафаќа 66,6% од вкупната кредитна изложеност кај овој сектор.



Слика 4.25 - Учество на необезбедената изложеност во вкупната кредитна изложеност кон нефинансиски субјекти

Извор: НБРМ, Графикон бр. 57 од Извештајот за банкарскиот систем на РМ во 2011 година, стр. 46



Слика 4.26 - Просечно ниво на покриеност на кредитната изложеност со обезбедување кај физичките лица

Извор: НБРМ, Графикон бр. 60 од Извештајот за банкарскиот систем на РМ во 2011 година, стр. 47

Просечната вредност на показателот кредитна изложеност/вредност на обезбедување (Слика 4.26) се разликува од банка до банка во зависност од факторите (видот и квалитетот на обезбедувањето, кредитната способност на кредитокорисниците и други фактори) коишто се земаат предвид при одобрувањето на кредитите и во зависност од кредитниот производ којшто се одобрува. Бараната вредност на овој показател се движи во интервал од 35% до 128% кај физичките лица и во интервал од 35% до 135% кај претпријатијата. Во 2011 година, сите банки го задржале непроменето бараното ниво на овој кредитен стандард во однос на претходната година.

Во поглед на стрес-тест симулациите, отпорноста на банкарскиот систем во 2011 година е оценета преку претпоставена миграција на 10% (прва симулација) и 30% (втора симулација) од кредитната изложеност од секоја категорија на ризик кон двете следни категории со повисок степен на ризичност, каде што се распоредуваат во еднаков износ (Табела 4.3). Симулациите се извршени на ниво на банкарскиот систем и одделно за секторите Претпријатија и други клиенти (и одделните дејности во рамките на овој сектор) и Домаќинства (и одделните кредитни производи во рамките на овој сектор).

Резултатите покажуваат поголема отпорност на банките во однос на претходната година. Подобрувањето е позабележително кај второто сценарио, каде што адекватноста на капиталот би се намалила за 5,7 проценти поени во 2011 година (6,4 проценти поени на крајот од 2010 година).

При спроведувањето на двете симулации на кредитната изложеност кон двата сектора истовремено (претпријатија и други клиенти и физички лица), најголемо влошување на квалитетот има кај:

- изложеноста кон дејности во врска со недвижен имот во рамките на секторот Претпријатија и други клиенти, кај која просечното ниво на ризичност би се зголемило за 2,3 процентни поени при првото сценарио и за 6,8 процентни поени при второто сценарио; и

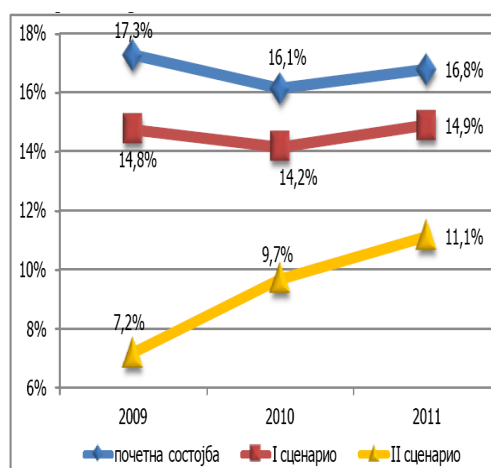
- изложеноста врз основа на кредитните картички и негативните салда по тековни сметки кај физичките лица, кај која просечното ниво на ризичност би се зголемило за 2 процентни поена при првото сценарио и за 6 процентни поени при второто сценарио.

И при двете сценарија, стапката на адекватност на банкарскиот систем не се намалува под законскиот минимум од 8% (Слика 4.27). Анализирано по поединечни банки, при првото сценарио, стапката на адекватност на капиталот не би се намалила под 8% кај ниту една банка, додека кај второто сценарио, намалување под 8% би се случило кај пет банки.

Табела 4.3 - Резултати од стрес-тест симулациите на банкарскиот сектор

Показател		Кредитна изложеност кон „претпријатија и други клиенти“ и кон „домаќинства“	Кредитна изложеност на банкарскиот систем
почетна состојба	Адекватност на капиталот на ниво на банкарски систем	16,8%	
	% на В, Г и Д во вкупната кредитна изложеност	10,9%	8,0%
	Просечно ниво на ризичност	9,1%	6,7%
I сценарио	Адекватност на капиталот на ниво на банкарски систем	14,8%	
	% на В, Г и Д во вкупната кредитна изложеност	15,7%	11,5%
	Просечно ниво на ризичност	11,1%	8,1%
II сценарио	Адекватност на капиталот на ниво на банкарски систем	10,1%	
	% на В, Г и Д во вкупната кредитна изложеност	25,4%	18,4%
	Просечно ниво на ризичност	15,1%	11,0%

Извор: НБРМ, Табела 10 од Извештајот за банкарскиот систем на РМ во 2011 година, стр. 48



Слика 4.27 – Стапка на адекватност на капиталот, пред и по симулацијата

Извор: НБРМ, Графикон бр. 61 од Извештајот за банкарскиот систем на РМ во 2011 година, стр. 48

4.3. Влијанието на обезбедувањето и наплатата на побарувањата врз правниот и репутацискиот ризик на банките

4.3.1. Правен ризик

Управувањето со правниот ризик е задолжително за банките. Правниот ризик произлегува од целокупното работење на банката. Во текстот подолу правниот ризик е опфатен најмногу во делот што се однесува на обезбедувањето и наплатата на побарувањата во банките. Управувањето со овој ризик е опфатено во Законот за банки и супервизорските стандарди и циркулари во делот на правниот ризик. Дефиницијата на Базелскиот комитет е прифатена и во домашната регулатива и согласно со неа:

Правниот ризик е дефиниран како тековен или иден ризик врз добивката и сопствените средства на банката, предизвикан од прекршувањата или непочитувањата на законските и подзаконските прописи, договорите, пропишаните практики, етичките стандарди или како последица на погрешното толкување на прописите, правилата, договорите и другите правни документи.

Изложеноста на правен ризик може да настане во секојдневното работење и обавување на активностите во банката како што се активности кај деловните односи со клиентите и други договорни страни, посредници, итн., како и државни институции од областа на различни регулирања на материјата, владини и други институции. Во делот на обезбедувањето на побарувањата, банката има директен контакт со државните институции и органи со јавни овластувања, како што е наведено во глава 2, па од таа комуникација, поточно постапување на банката, може да произлезе правниот ризик. Правниот ризик, исто така, може да произлезе и од непостапувањата на банката согласно со позитивните законски и подзаконски прописи во своето секојдневно работење и вршење на трансакции. Правниот ризик може да произлезе од договори во кои не се искористени сите законски можности за нивната извршливост, односно заштита на интересите на банката, што може да резултира со исцрпувачки судски постапки, чиј исход е неизвесен, односно неповолен по банката.

Правниот ризик тешко се мери, но може да се определи, да се прецизира, како и да се контролира зависно од организацијата на банката и внимавањето на целосното постапување со законската регулатива и искористување на нејзините можности за најдобра заштита на банката. Очигледна илустрација на кажаното е разработена во глава 2 точка 4 каде што се наведени сите задолжителни одредби во договорите за кредит на правните и физичките лица, а особено оние клаузули кои се резултат на анализа на можностите што ги нуди регулативата, но кои не се строго систематизирани, ниту, пак, определени како такви. Тие произлегуваат од сериозна анализа на регулативата и

судската пракса, како и од повлекување на правна аналогија на можностите што се назираат, но не се изричито наведени. Во овој контекст, може да се каже дека банката може да предизвика настанување на правниот ризик намерно, но и ненамерно.

По самата своја природа, правниот ризик не може да се разгледува изолиран од другите ризици, туку напротив, треба да се разгледува и анализира заедно со оперативниот, ликвидносниот, кредитниот и стратемскиот ризик.

Целта на банките, како и кај сите други ризици, е да постапуваат во насока на максимално минимизирање на правниот ризик, па во таа насока банките преземаат многу активности за да го намалат овој ризик преку намалување на сите можни детектирани извори на правниот ризик, преку дефинирање и воспоставување на процес за управување со правниот ризик. Во таа насока, во банките се зајакнува функцијата за контрола на усогласеноста во банката и правниот дел. Во глава 2 и 3 се објаснети начините на кои банките постапуваат согласно со законот и регулативата, законски ги штитат интересите на банката на најдобар можен начин и како го митигираат правниот ризик кога има опасности да настане или кога ќе настане.

Правниот ризик, генерално, може да доведе до парични казни и санкции, отштета, влошување на позицијата на пазарот, намалени можности за експанзија и недостиг на извршност на договорите. Но, во делот на обезбедувањата на побарувањата на банките, може да доведе до манливо обезбедување, што би значело дека позицијата на банката е загрозна, дека обезбедувањето не е направено на најдобар можен правен начин што може да резултира со негова неможност за наплата, па дури во некои случаи и со направена штета.

Покрај наведеното, не може да се заобиколи влијанието на правниот ризик врз репутацискиот ризик, кое само по себе значи намалување на угледот на банката, клиентите да имаат лоша перцепција и лошо мислење за банката, да се чувствуваат несигурни поради тоа, поради што ќе ја избегнат соработката со банката. Истото важи не само за клиентите, туку и за акционерите, регулаторите и другите надворешни соработници на банката. На пример, постапување на банката на незаконски начин во делот на заштитата на личните податоци или спречување на перење на пари може да доведе не само до големи парични загуби, туку и до намалување на угледот на банката. На ова се надополнува и обврската на банките за обелоденување на ценовно чувствителни информации, каде што влегуваат и судските спорови со над 5% од капиталот на банката, кои спорови со своите основни информации се обелоденуваат не само на Комисијата за хартии од вредност, туку и на пошироката јавност поради обврската за објавување во дневниот печат. Покрај наведеното, правниот ризик може да влијае врз способноста на банката да воспоставува нови деловни односи или одржување на постоечките за разни производи и услуги. Резимирано, репутацискиот ризик е директно врзан со правниот

ризик и во делот на лошо изготвените договори, дадени мислења, несоодветно правно одобрени производи на банката, проблематични судски спорови, намалување на бројот на клиентите, неусогласеност со прописите, може директно да доведе до намалување на репутацијата на банката, односно до репутациски ризик.

Покрај наведеното, овој вид на ризик може да ја изложи банката и нејзините вработени на разни видови одговорности како граѓанска или кривична одговорност, финансиска загуба и слично.

Постојат многу извори на правен ризик, некои од нив може да бидат и скриени, но вообичаени се следните извори на правен ризик:

- Прекршување или неусогласеност со законите, подзаконските акти и пропишаните стандарди;
- Недостаток од или несоодветна усогласеност на договорните одредби и останатата правна документација;
- Договори со заштитни клаузули за банката кои може да содржат неизвршни одредби;
- Несоодветно утврдени права и одговорности помеѓу банката и нејзините клиенти;
- Повреда на интересите на трети лица;
- Судски постапки, потенцијална изложеност (вклучувајќи и трошоци за судски постапки) и природа на судските постапки во тек или што се очекуваат;
- Вмешаност во перење пари, финансирање на тероризам, инсајдерско тргување, прекршување на даночните прописи, фалсификување и штета од компјутерско хакерство од страна на банката, нејзините посредници или клиенти; и/или
- Недоволно знаење и одложена реакција од страна на раководството за управување со правен и репутациски ризик;
- Поплаки од клиенти и други договорни страни.

Од горенаведените извори, очигледно е дека повеќе од половината произлегуваат, односно може да се подведат во делот на креирањето на договорите воопшто, како и во делот на воспоставувањето на обезбедувањата. Кредитниот ризик во делот на правилно креирани договори и правилно воспоставени обезбедувања е во директна корелација со правниот ризик.

Постојат различни алатки и фактори на проценка за утврдување и оценка на правниот ризик, како што се:

- Самооценка (Self Assessment) - банката го оценува своето работење и активности според листа на изворите на потенцијален ризик. Овој процес се спроведува

интерно и често вклучува листи на проверка за идентификување на јаките и слабите страни на околината на правен ризик.

- Индикатори на ризик (Risk Indicators) - Индикаторите на ризик се статистички податоци или матрици кои може да овозможат увид во ризичната позиција на банката. Овие индикатори се прегледуваат на периодична основа (месечно, квартално, итн.) со цел да ѝ се дојават на банката промените кои може да укажуваат на загриженост за ризик. Такви индикатори може да се обемот или честотата на прекршување на законите, честа појава на поплаки, број на покренати судски постапки, плаќање на отштета, парични казни и судски трошоци, неповолни судски пресуди или број на завршени судски предмети на периодична основа, како и честота на вистински или сомнителни активности на измама или перење пари. Овие индикатори треба да дадат добра стимулација, врзувајќи го ризикот за капиталот со цел да се постигне пожелното подобрување на функцијата за контрола на усогласеноста на работењето со прописите.
- Мапирање на ризик (Risk Mapping) - Во овој процес, различни дирекции или служби се прикажуваат според факторите на ризик (на пример, во дирекцијата/службата за кредитирање може да биде присутен ризикот од неизвршување на договорите или двосмислено толкување на договорите). Со оваа постапка може да се откријат областите на слабост и да биде од помош за идентификување на приоритетите за преземање активности од страна на раководството.

Спроведувањето на соодветна политика за управување со правен ризик, преземање на сите потребни мерки и воспоставување на механизми и од страна на вработените во банката, вклучувајќи ги и надворешните соработници, претставува управување со правниот ризик кое има за цел банката да го минимизира правниот ризик. Правниот ризик треба да се открива од страна на банката и инхерентно во сите постоечки или идни политики, процедури, интерни акти, интерни процеси, активности. Особено внимание треба да се посвети на ревидирањето на договорите на редовна основа, каде што постои многу голем правен ризик. Судските постапки, исто така, треба посебно да се разгледуваат, а судската пракса да биде показател на нередовностите и на оние инструменти и мерки што треба да се преземат, а не биле преземени дотогаш.

Системот на управување со правниот ризик се одржува преку:

- Изготвување и усвојување на Политика за управување со правен ризик и релевантни процедури;

- Воспоставување на соодветна организациска структура, вклучувајќи и зајакнување на функцијата за правни работи и за контрола на усогласеноста со прописите на банката;
- Воспоставување на сеопфатни интерни контроли и ефикасна ревизорска функција;
- Развивање на адекватен процес на управување со правен ризик (идентификација, оценка, мерење, следење и контрола на ризикот);
- Воспоставување на правилна комуникација помеѓу сите органи и лица вклучени во управувањето со правен ризик;
- Адекватна улога на органите на управување, итн.

Во управувањето на правниот ризик голема улога имаат следните органи: надзорниот одбор, управниот одбор и одборот за управување со ризици. Во делот на минимизирање на правниот ризик, во делот на обезбедувањето на побарувањата на банката и уредувањето на кредитните односи со клиентите, најзначајна улога имаат организацискиот дел за правни работи и кредитните тела на банката, додека секторот за внатрешна контрола и ревизија има генерално битна улога во процесот на управување со правниот ризик.

Со цел да го идентификува правниот ризик, банката ги утврдува изворите на правен ризик на кој е изложена и ја оценува својата чувствителност на овие ризици. Меѓу другите ризици, битно е правниците на банката редовно да вршат темелна проверка на постоечките договори.

Во банките, со цел минимизирање на правниот ризик, потребно е интерно да се регулираат повеќе области, но во контекст на оваа точка опфатени се само следните:

- Воспоставување на заложните права и други обезбедувања на кредитите

Намалувањето на правниот ризик при воспоставување на заложните права и другите обезбедувања е детално разработено во глава 2, и тоа и од аспект на регулативата и од аспект на интерните процеси и процедури. За правниот ризик во овој дел особено е битна содржината на договорите и нивната извршливост. Извршливоста на договорите се идентификува како најголем чинител на правниот ризик. Дури се смета дека извршливоста на договорите во делот на правниот ризик е поопасна дури и од самиот кредитен ризик разгледуван во смисла на неможност на клиентот да ги подмирува редовно своите обврски.

➤ Преземен имот за наплата на достасани, а ненаплатени побарувања

Обезбедувањето доказ за сопственост на преземениот имот за наплата на достасани, а неплатени побарувања во име на банката, начинот на реализација на залогот, почетна цена, начинот на продажба на недвижен имот и други прашања, треба да бидат предмет на интерното регулирање во овој сегмент на банката.

- Потребни се и трајни и точни информации и документи за ефикасноста на банката во судските постапки. Правниците на банката треба да водат листа на сите судски процеси со нивно мислење за евентуалниот резултат на предметот (дали според нивно мислење судската пресуда ќе биде во корист на банката или не), како и
- Листа на судски предмети кои во име на банката ги водат правниците на банката и надворешни адвокати. Исто така, банката треба посебно да чува податоци кои ги опишуваат видовите на побарувања за кои банката обично покренува судска постапка и во кои случаи банката е тужена. Судските постапки се големи показатели за индикаторите на правниот ризик, особено постапките каде што банката е тужена и кои во најголем дел се однесуваат на обиди за побивање на обезбедувањето на пласманите на банката. Во овој контекст особено е битно договорите на банката за кредит и за воспоставување на обезбедувањето да бидат правно совршени, па со тоа би се овозможила максимална наплата и споровите против банката во овој дел би биле изгубени од страна на тужителите. Најбројни основи во судските постапки што ги водат банките се оние кои се однесуваат на обезбедувањето и оневозможувањето на наплатата. Повеќе за судските постапки е разработено во делот за нив и резервациите во однос на судските постапки во рамките на оваа глава.
- Во делот на трошоците во врска со судските постапки, особено е битно да се направи процена на исходот на спорот, како и трошоците кои би биле потребни во смисла на судските трошоци, трошоци за правна помош, времетраење на постапките и трошоците и загубите во таа смисла, за да може да се размислува за евентуално порамнување. Најчесто банките не се подготвени на какви било порамнувања, доколку договорите ги содржат сите потребни клаузули за заштита на банката, а поретки се случаите во кои банката доброволно, односно самоиницијативно пристапува кон порамнување. Порамнувања вообичаено се случуваат во постапките за утврдување на тужбеното барање во однос на пријавени, а непризнаени побарувања во стечајна постапка, каде што самите стечајни управници во текот на постапката согледуваат дека побарувањето треба да биде признаено, па се пристапува кон порамнување. Доколку договорите ги содржат сите потребни клаузули и елементи за нивна извршливост во споровите

против банката во однос на побарувањето и наплатата, вообичаено банките не склучуваат судски порамнувања, туку ги водат постапките пред сите инстанци за докажување, односно заштита на своето право на обезбедување и наплата.

- Редовни проверки на усогласеноста со прописите.
- Правна анализа на поголемите клиенти и договорни страни, добавувачи и надворешни компании ангажирани од страна на банката.
- Стандарди за чување на документацијата за сите покренати судски постапки против или во име на банката.

Како што е наведено погоре, при управувањето со правниот ризик, особено е битно да се зајакне функцијата за контрола на усогласеноста на работењето со прописите и функцијата на организацискиот дел за правните работи. Имено, банките треба да имаат формирано дирекција за контрола на усогласеноста на работењето со прописите која е одговорна за утврдување и следење на ризикот од неусогласеност со прописите и соодветно ги советува организациските единици на банката за новите закони, прописи и стандарди, како и за следење на и управување со репутациониот ризик кој произлегува од неусогласеност на банката со законите и прописите. Дирекцијата за контрола на усогласеноста на работењето со прописите, исто така, изнаоѓа начини за мерење на ризикот од неусогласеност со користење на индикатори за извршување на работата, како што е зголемениот број на: поплаки од клиенти, преземени корективни мерки против банката или судски постапки како резултат на неусогласеност со законите и прописите.

Ризик од неусогласеност со прописите е ризик од изложување на банката на правни или регулаторни санкции и ризик од појава на финансиски загуби и загрозување на угледот на банката како последица од неусогласеноста на работењето со прописите. Ризикот од неусогласеност со прописите може да се оценува и со следење на различни производи и услуги, интерни политики и процедури, како и соодветна документација на банката и нивната усогласеност со регулативата и останатите прописи со цел да се осигури дека сите договори се во согласност со законите и прописите. Ваквото следење може да се врши за секоја трансакција поединечно или, пак, може да се однесува на соодветноста со законите на стандардизираната документација и процедури. Дирекцијата за контрола на усогласеноста на работењето со прописите, исто така, е одговорна за идентификување и следење на индикаторите на правен ризик на банката, за известување на вработените на банката за новите закони, прописи и стандарди, како и за следење на и управување со репутациониот ризик кој произлегува од неусогласеност на работењето на банката со законите и прописите.

Особено е битно зајакнувањето на функцијата на организацискиот дел за правни работи. Банката треба да располага со искусни правници од релевантните области, кои ќе

бидат во можност да ги заштитат интересите на банката во различните видови на постапки, но кои воедно ќе бидат едуцирани да ги превенираат ризиците преку ажурно, квалитетно и целосно составување на договорите со сите потребни клаузули, другите правни акти, политикии процедури на банката. Правниците на банката треба да бидат не само максимално стручни туку и максимално лојални на банката и нејзините интереси. Банката и нејзиниот менаџмент треба да овозможат и доволен број на правници и да ја поддржат нивната функција и значење, како и да ја поддржат правилната организација и структура на делот за правните работи кој ќе мора да го обезбеди сето горенаведено во предвидените законски рокови.

Во глава 2 и 3 беа разработени процесите на обезбедувањето и наплатата на побарувањата на банките, од каде што неизбежно беше да се утврди и соработката меѓу организациските делови на банката што овде се споменува од аспект на неговата битност во поглед на намалувањето на правниот ризик. Исто така, беше опфатен и аспектот на намалување на правниот ризик при склучување и извршување на договори, несоодветно толкување на договорни одредби, несоодветна примена на истите и нивно неизвршување. Правилната примена на законите и подзаконските акти во актите (политики, процедури, упатства, правилници, договори, итн.) и работењето на банката го намалува правниот ризик на банката.

Со цел да се намали правниот ризик при извршувањето на договорите, потребно е изготвување на стандардизирани договори за ист вид или слични производи со заштитни клаузули и битни клаузули што се однесуваат на, односно се карактеристични за секој вид договори и колку што е можна поголема употреба на стандардизиран јазик во договорите (извесен дел е обработен во глава 2, во делот на кредитирањето и обезбедувањата).

Потребна е примена на битните и заштитните клаузули не само кај договорите за пласмани што банката ги склучува со клиентите, туку и кај договорите што банката ги склучува во случај на ангажирање на надворешни адвокати и трети лица, како и во случај на склучување договори за набавка на опрема за потребите на банката.

Одредбите на секој вид на договор треба да се во согласност со законите и подзаконските акти. Ова, покрај другото, е една од функциите на организацискиот дел за правни работи.

Потребно е договорите да се склучуваат помеѓу лица овластени за застапување или лица овластени од нив, а во спротивно, ќе се смета дека договорот не е склучен, што предизвикува правни и економски последици за банката. За банката да го избегне овој ризик, потребно е, пред потпишувањето на договорите, договорната страна да достави уредна документација и таа треба да се дефинира во процедурите на банката кои го регулираат работењето за одреден вид на производ.

Правниот ризик од несоодветно толкување на договорните одредби, нивна несоодветна примена и нивно неизвршување се намалува доколку договорите се изготвени во согласност со законите, подзаконските акти, актите на банката и ако одредбите на договорите се прецизни и целосно правно издржани.

Имајќи го предвид горенаведеното, во однос на судските постапки и трошоците по нив, треба да се има предвид дека основен елемент за намалување на правниот ризик во судските постапки, постапките пред другите надлежни органи и институции е потребата од постоење на постојана, точна, уредна и целосна документација, утврдена во посебни интерни акти на банката, како и доволен број на извршливи договорни клаузули, како што е наведено погоре.

За намалување на правниот ризик, во текот на постапките потребни се постојани и точни информации од сите организациски делови на банката, за што е потребна редовна комуникација помеѓу правниците во банката и останатите организациски делови на банката.

Банката треба да поведе постапка на исплатлив и економичен начин. Треба да утврди колкав ризик претставува постапката, да ги идентификува слабостите и потребните корективни мерки за намалување на ризикот.

Банката треба да пресмета кога има економска оправданост да се спогоди со спротивната страна, а кога да поведе постапка. Имено, пред почетокот на постапка пред суд, правниците во банката, како и адвокатите/адвокатските друштва кои ја застапуваат банката, треба да дадат мислење од правен аспект за можниот успех на постапката, колкав ризик претставува постапката, да ги идентификуваат слабостите и да донесат одлука за поведување постапка или постигнување спогодба.

Правниците во банката и адвокатите кои ја застапуваат банката потребно е најмалку еднаш годишно да вршат преоценка за секоја постапка сметајќи од денот на започнувањето на постапката. Оваа обврска на правниците во банката и адвокатите/адвокатските друштва треба да се однесува и за постапките што се започнати пред влегувањето на оваа политика во сила. Информациите за постапките треба навремено да се достават до надлежните тела и лица во банката, согласно со актите на банката.

Потребно е да се води евиденција за сите постапки кои ги водат правниците во банката, како и евиденција на постапките што во име на банката ги водат адвокатите/адвокатските друштва. Правниците на банката треба да водат листа на сите судски процеси со нивно мислење за евентуалниот резултат на предметот (дали според нивно мислење судската пресуда ќе биде во корист на банката или не), како и листа на судски предмети кои во име на банката ги водат надворешни адвокати. Исто така, банката

треба посебно да чува податоци кои ги опишуваат видовите на побарувања за кои банката обично покренува судска постапка и во кои случаи банката е тужена.

Односот помеѓу банката и адвокатите/адвокатските друштва кои ја застапуваат банката во постапките е на основа на договор/протокол. Времето и начинот на чување на целата документација од постапките треба да е во согласност со законите, подзаконските акти и актите на банката.

Организацискиот дел кој дал барање до организацискиот дел за правни работи за поведување на постапка треба да има евиденција во однос на видовите на побарувања за кои банката покренала судска постапка или била тужена, како и за побарувањата за кои е покрената постапка за нивна наплата пред надлежни органи и институции.

Правниот ризик е во корелација со другите ризици. Имено, правниот ризик може да се класифицира на различни начини. Доколку договорите не се сочинети правно правилно, вклучувајќи ги сите извршливи клаузули, банката може да се соочи со загуби по овој основ на еден од следните три начини:

- Обврските и правата предвидени во договорите може да се извршуваат непречено, но економските услови може да доведат до отежнато извршување на договорите. Ова го поврзува правниот ризик со пазарниот ризик.
- Банката може да биде во заблуда или погрешно информирана и водена за последиците од договорните права и обврски и преземените дејствија. Ова во кратки црти ја прави конекцијата помеѓу правниот и оперативниот ризик.
- Другата договорна страна може да не ги извршува договорните обврски. Ова ја генерализира корелацијата помеѓу правниот и кредитниот ризик.

Многу автори сметаа дека правниот ризик е вклучен во оперативниот ризик. Најчесто има несогласувања на оваа тема, но извесно е дека значењето на правниот ризик особено се зголемува во последните години како резултат на иницираните промени во организациската структура на банките (опишано во глава 1); усвојувањето на техники кои банките ги применуваат да ги митигираат другите видови на ризици и аутсорсирање на некои од поголемите функции.

Правниот ризик, исто така, може да се разгледува и како стратешки ризик, кој влијае на стратешките одлуки на банката да дејствува во одредени бизнис сегменти, како и креирајќи одредени производи.

Репутацискиот ризик, како составен дел на правниот ризик, не може да биде управуван изолирано од другите видови на ризици, од причина што сите видови ризици имаат влијание врз репутацијата на банките, а, пак, репутацискиот ризик од друга страна има директен повратен ефект врз имиџот на банката, профитот и капиталот.

Во однос на корелацијата на правниот и репутацискиот ризик, од горенаведеното може да се заклучи дека во делот на обезбедувањето на побарувањата, правниот ризик директно влијае врз кредитниот ризик. Имено, потребно е договорите за кредит на банката, како и договорите за обезбедување, да ги содржат сите потребни клаузули (види глава 2), кои воедно треба да бидат правно извршливи и да бидат сеопфатни во поглед на целиот кредитен однос со клиентот, како и да ги содржат сите потребни елементи на клаузулите за воспоставување на правно валидно обезбедување, кое во иднина ќе може да биде предмет на наплата со сите поволни законски можности без какви било правни пречки. Ваквите договори, односно ваквото обезбедување го минимизира правниот ризик, а воедно и кредитниот ризик, додека обратната ситуација го зголемува и правниот и кредитниот ризик. За овој однос може да се каже дека е пропорционален. Од друга страна, пак, гледано, овие два ризика се во корелација. Соодветно на тоа, зголемениот правен ризик го зголемува и кредитниот ризик. Ист е односот и во поглед на наплатата на побарувањата, доколку постапките за наплата се водат ажурно и стручно, во тој случај правниот ризик се намалува, а воедно и кредитниот ризик.

Обезбедувањето и наплатата на побарувањата директно влијаат и само врз правниот ризик. Истото што е кажано погоре во контекст на влијанието на обезбедувањето и наплатата на побарувањата врз правниот и кредитниот ризик, важи и само за правниот ризик, доколку го гледаме изолирано. Од тие причини и толку големо значење се придава на извршливоста на договорите и целосноста на клаузулите во нив во политиките за правен ризик, како и на задолжителните елементи на тие политики што ги диктира не само законот, туку и регулативата и супервизијата на НБРМ. Од аспект на наплатата, таа само ја следи судбината на квалитетот на обезбедувањето. Во постапките за наплата се трпат последиците од лошо, односно нецелосно, правно манливо или ништовно обезбедување. Во тој случај, наплатата е или отежната или невозможна или со зголемени трошоци и времетраење. Сите овие елементи повторно го зголемуваат правниот ризик. Па затоа, во самата политика за правниот ризик посебно место е дадено и на судските спорови, кои во овие рамки се разгледуваат само оние најбројните, а кои не случајно се однесуваат на поништување на валидноста на обезбедувањето и/или оневозможување или отежнување на наплатата на обезбеденото побарувањето, што е објаснето понатаму во оваа глава.

4.3.2. Пресметка на резервации за судски постапки против банката

Важноста на судските постапки е опишана погоре во контекст на правниот ризик, а исто и обврската за објавување на ценовно чувствителна информација во делот на

судските спорови што надминуваат 5% од капиталот на банката. Значењето на судските постапки е видно и во делот на кредитниот ризик во оваа глава. Банките, во голем број случаи, водат судски постапки за остварување на своите права, односно за наплата на своите побарувања. Но, од друга страна, се водат голем број на судски постапки против банките за поништување на обезбедувањата, а со тоа и оневозможување на наплатата. Во најголем процент од споровите што се водат против банките се наоѓаат оние постапки каде што правниот основ е врзан со обезбедувањето и наплатата на побарувањата. Во последните години, извесен процент заземаат и постапките за надомест на штета, кои повеќе се појавуваат како тренд, во смисла на тоа дека банките се финансиски институции од кои е извесна наплатата во случај да се донесе правосилна и извршна судска одлука во корист на клиентот – тужител. Но, постапките што се водат против банките за поништување на нивните обезбедувања и оневозможување на наплатата се најбројните и најактуелните постапки. Судските постапки може да се водат пред домашни и странски судови.

Во текстот подолу е објаснет начинот и процесот за евидентирање и следење на судските постапки кои се водат против банките, критериумите за класификација на ризикот на судските постапки, начинот на издвојување резервации за судски постапки врз основа на доделената класификација на ризик; задачите и одговорностите на соодветните организациски делови и тела во банките.

При оценката и резервациите по основ на судските спорови треба да се имаат предвид основните информации за тужителот и причините за поведување на постапката, износот за кој е поведена судската постапка, со вклучување на каматата, трошоците и евентуалната прекршочна казна и глоба. Исто така, треба да се има предвид правниот основ на судската постапка, судот пред кој се води постапката, кратка историја на постапката и моменталниот статус, како и правно мислење за очекуваниот исход на судската постапка. Потребно е да се направи класификација на ризикот (во категории „А“, „Б“ или „В“, опишани подолу). Треба да е изразена резервацијата во износ и процентуално.

Банката врши издвојување на резервации врз основа на категориите на ризик, односно процена на потенцијалниот одлив на парични средства, а во согласност со правилата на Меѓународниот сметководствен стандард 37 - Резервирања, потенцијални обврски и потенцијални средства (МСС 37). Според овој стандард, резервација се признава кога:

- Банката има тековна обврска (правна или изведена) како резултат на минат настан;
- Постои веројатност дека за подмирување на обврската ќе биде потребен одлив на ресурси кои содржат економски користи; и

- Може да се направи веродостојна процена на износот на обврската.
Доколку овие услови не се исполнети, резервации не се признаваат.

Битно е дали како резултат на минат настан произлегла сегашна обврска. Во исклучително ретки случаи не може да се предвиди вакво нешто. Во тој случај, на крајот на пресметковниот период, банката утврдува дали постои сегашна обврска земајќи ги предвид сите расположливи докази, вклучувајќи ги и оние по завршувањето на пресметковниот период. Врз основа на доказите, доколку е повеќе веројатно дека постои обврска на крајот на пресметковниот период, банката ќе признае резервација, под услов да се исполнети и останатите критериуми наведени погоре, како и доколку е повеќе веројатно дека не постои обврска на крајот на пресметковниот период, банката обелоденува неизвесна обврска, освен ако можноста за одлив на ресурси кои содржат економски користи е незначителна.

Врз основа на стандардот наведен погоре, одлив на средства или друг настан се смета за можен ако за настанот постои поголема веројатност дека ќе се случи отколку не, односно можноста настанот да се случи е поголема отколку можноста да не се случи (можноста е над 50%).

Износот признат како резервација треба да претставува најдобра процена на трошоците потребни за подмирување на обврската на крајот на пресметковниот период.

Најдобрата процена на трошокот потребен за подмирување на тековната обврска е износот кој банката разумно би го платила на крајот на пресметковниот период или би го пренела на трето лице во истиот тој период. Во случај кога не може да се направи веродостојна процена на обврската, таа само се обелоденува како неизвесна обврска.

Резервациите се евидентираат како трошок во билансот на успех за периодот во кој тие се признаваат и истовремено на страната на обврските во Билансот на состојба на банката.

Резервациите се предмет на ревизија на крајот на секој квартал и се прилагодуваат со цел да ја прикажат најдобрата процена во тој интервал. Доколку не е извесно дека ќе настане одлив на средства за намирување на обврската, резервацијата треба да биде сторнирана. Неизвесните обврски не се книжат, туку само се обелоденуваат, освен ако се незначителни. Притоа се дава јасен опис и процена на нејзиниот финансиски ефект, неизвесноста во врска со износот и периодот на одливот на средства и можноста за каков било надомест.

Случаите во судска постапка се класифицираат во следниве категории на ризик:

- Категорија А, предвиден готовински одлив од 0-33% од вкупниот износ;
- Категорија Б, предвиден готовински одлив од 33,1%-75% од вкупниот износ;
- Категорија В, предвиден готовински одлив од 75,1% -100% од вкупниот износ.

Вкупниот износ е збир на побаруваниот, односно досудениот износ во судската постапка, вклучувајќи ги каматата, трошоците по постапката и други надомести. Овој вкупен износ е износот што банката треба да го плати доколку го изгуби спорот.

Освен погоренаведеното, при вршењето на процената за резервација се земаат предвид стручното правно мислење за исходот на спорот и можностите за негово губење и одлив на средства, што се базира на правна експертиза, судска пракса, основаноста на тужбеното барање и можноста за докажување во судската постапка и други релевантни параметри, проценети и оценети од правни експерти од областа.

Во контекст на наведеното, значајна улога имаат органите на банката и соодветните организациски делови при што управниот одбор на банката обезбедува постоење на соодветен систем на внатрешни контроли во врска со начинот и интервалите на ревидирањата на резервациите за судски постапки кои се водат против банката.

Одборот за управување со ризици е одговорен за:

- Дефинирање на принципите за идентификација, пресметка на резервацијата, следење и ублажување на ризиците, во согласност со соодветната деловна стратегија и адекватноста на изворите на средства;
- Анализа на резервацијата за судски постапки заедно со соодветната придружна документација (доколку ја цени за потребна).

Информација за ваквите предмети потребно е да се достави до релевантниот менаџмент на квартална основа.

Од горенаведеното е евидентна соработката помеѓу организацискиот дел за управување со ризици кој се грижи за резервацијата, класификацијата на ризикот и извештајноста и организацискиот дел за правни работи кој ја води постапката и дава експертски правни мислења со сите горенаведени елементи.

Организацискиот дел за сметководство во банката се грижи за сметководствената евиденција на резервациите по основ на судските спорови против банката и соодветното прикажување во финансиските извештаи на банката, а во согласност со одредбите на МСС 37.

Глава 5

Компаративна анализа на обезбедувањето и наплатата на побарувањата во неколку банки во РМ

5.1. Компаративна анализа на организациските структури на неколку банки во РМ

Банкарскиот сектор во Република Македонија помина тежок период во изминатите две децении. На крајот на минатиот век, процесот на транзиција и одвојувањето од СФРЈ особено се одрази во банкарскиот сектор. Во тие моменти видот на банкарските услуги беше оскуден. Политичката состојба, транзицијата и пазарот го диктираа тоа темпо. Банките полека се приватизираа со тоа што ЕБРД стануваше значаен акционер, кој имаше за цел да ги рехабилитира и модернизира банките со цел привлекување на странски акционери и заживување на банкарството. Процесот на приватизација беше особено актуелен. Во последниве години речиси сите банки добија мнозински странски акционер - современи банки од западниот свет и регионални успешни банки кои одлично котираат на меѓународниот банкарски пазар.

Целиот овој процес на промени предизвика коренити промени во организациските структури на банките во РМ. Од банки кои имаа карактеристики на банкарските организациски структури од бившиот систем со сите последици од одвојувањето на републиките и транзицијата, банките во РМ прераснаа во современи банки ориентирани кон потребите на клиентот, сегментацијата на пазарот и сл. Банките во РМ станаа многу слични на современите светски банки и по своите услуги и по своите организациски структури, како и во однос на другите сегменти од нивното работење. За ова придонесе и развојот на светската криза и нејзиното прелевање во финансискиот и банкарскиот сектор во регионот и во РМ. Кризата откри слабости на дотогашната поставеност на банките, а потребите за минимизирање на кредитниот ризик и зголемување на акцентот на наплатата на нефункционалните кредити придонесе за извесни структурални промени во банките. Воедно, сето ова се засили и по влијание на регулативата на НБРМ, како што се одлуките за управување со кредитниот ризик, одлуката за адекватност на капиталот, одлука за супервизорските стандарди за регулирање на достасани, а ненаплатени побарувања, како и самите промени во овие одлуки кои индицираат засилување на функцијата на ризикот и обезбедувањето и наплатата на побарувањата.

Во продолжение ќе ги разгледаме организациските структури на четири банки во РМ со странски акционер (Анѓелкоска, 2011), кои ќе ни дадат слика за трендот на македонските банки, влијанието на нивните странски акционери и тоа дали банките се во корелација со современите светски банкарски организациски структури.

5.1.1. Стопанска банка АД Скопје

Стопанска банка АД Скопје е банка со најдолга традиција на македонскиот пазар. Основана како прва банка во Македонија во 1944 година, Стопанска банка ги постави темелите за банкарското работење и сèуште претставува лидер во развојот и имплементацијата на најсовремените финансиски производи и услуги за населението и за правните лица кои работат во Македонија.

Организациска структура на банката е прикажана на Слика ПЗ.1 (Прилог 3).

- Органите на банката и управувањето се структурирани согласно со закон.
- Како членови на управниот одбор постојат 3 извршни директори во својство на заменици-генерални директори одговорни секој во својот домен, поточно извршна линија, и тоа: за корпоративно работење, за банкарство на мало, за финансии и оперативни активности и за ризици. Претходно, банкарство на мало постоеше како посебна извршна линија и соодветно беа 4 извршни линии.
- Во рамките на секоја извршна линија соодветно се групирани секторите во Банката.
- Секретарот на Банката, Дирекцијата за усогласеност со прописи, одговорното лице за сигурност на информацискиот систем се директно одговорни на Претседателот на Управниот одбор.
- Во извршната линија за корпоративно работење, во рамките на извршната линија за корпоративно банкарство, постојат сектор за корпоративно банкарство, изготвување на кредитни предлози, сектор за изнаоѓање на излезни решенија за корпоративни клиенти, како и две дирекции, од кои едната е за финансирање на глобална трговија.
- Филијалите на Банката преку кои Банката во најголем дел ги пласира своите услуги и производи на клиентите остануваат во состав на секторот за мрежа на филијалите во рамките на извршната линија за банкарство на мало, финансии и операции.
- Една од извршните линии се однесува на ризиците и управувањето со нив. Ваквата промена во организациската структура на Банката е условена од природата на регулативата, светските трендови и потребата за анализа и

управување со ризиците, а особено и поради промените кои ги донесе Законот за банки, каде што се предвидени различни видови на ризици на кои банките треба да посветат особено внимание, па дури и природата на теренската супервизија на НБРМ е променета во оваа насока - супервизирање на различните видови ризици предвидени во законот. Таргетирањето кон подобрување на наплатата го донесе Секторот за наплата и Секторот за кредитен ризик на банкарство на мало, каде е вклучена наплатата на побарувањата од физичките лица, и двата во извршната линија на ризиците. Секторот за правни работи е посебно издвоен во извршната линија за операции на банката, која, пак, е споена со извршната линија за финансии.

5.1.2. НЛБ Тутунска Банка АД Скопје

На Слика ПЗ.2 (Прилог 3) е прикажана организациската структура на НЛБ Тутунска банка АД Скопје, од која е видно следното:

- Организациската поставеност на највисоките органи во банката е во согласност со законот и регулативата од област на банкарството.
- Во најголем дел организациската структура на оваа Банка е пазарна со нагласување на продажбата на продуктите и услугите на банката, така што и покрај поделбата според сегментацијата на клиентите (правни и физички лица), постојат и посебни организациски делови што се грижат за продажбата.
- Посебно се издвоени Секторот за управување со ризици кој е составен од две служби: служба за управување со кредитни и служба за управување на некредитни ризици. Секторот за правни работи е посебно издвоен со сопствена структура (која ќе биде проучена во точката 4 од оваа глава), како и Секторот за управување со ризици, кој одговара директно на Управниот одбор.

5.1.3. Охридска Банка АД Охрид

Мнозински акционер во банката е Societe Generale France, што ја прави оваа банка особено интересна од причина што е сопственост на западна современа банка. Во продолжение ќе ја разгледаме организациската структура на банката, претставена на Слика ПЗ.3 (Прилог 3).

Од организациската структура на банката може да се заклучи дека:

- Органите на банката се идентични со тие на НЛБ Тутунска банка и се предвидени согласно со закон, но постојат четири извршни линии слично како кај Стопанска банка;
- Од извршните линии е видно дека во еден дел станува збор за пазарна структура, извршена е поделба согласно со видот на клиентите и делумно согласно со производите и услугите на банката;
- Контролата на ризиците има посебно и рамноправно место во структурата на извршните линии, каде што за разлика од Стопанска банка и Тутунска банка, организацискиот дел за правни работи е во рамките на извршната линија за контрола на ризиците.

5.1.4. Комерцијална Банка АД Скопје

На Слика ПЗ.4 (Прилог 3) е прикажана организациската структура на Комерцијална банка АД Скопје.

- Организациската поставеност на највисоките органи во банката е согласно со законот и регулативата од област на банкарството.
- Во најголем дел организациската структура на оваа банка е пазарна со нагласување на продажбата на продуктите и услугите на банката, така што и покрај поделбата според сегментацијата на клиентите (правни и физички лица), постојат и посебни организациски делови што се грижат за продажбата. Воедно, не постојат посебни извршни линии што се забележуваат кај Стопанска банка и Охридска банка.
- Посебно се издвоени Секторот за управување со ризици и планирање кој е составен од две служби: дирекција за кредитен ризик и дирекција за останати ризици, слично како кај Тутунска банка. Секторот за правни работи е посебно издвоен со сопствена структура (која ќе биде проучена во точката 4 од оваа глава), како и Секторот за управување со ризици и планирање кој одговара директно на управниот одбор.

Од горенаведената анализа на организациските структури на четири банки во РМ, меѓу кои трите најголеми банки, евидентно е следното:

- Банките се организирани согласно со закон и подзаконска регулатива;
- Организацијата на банките е во чекор со современите трендови во организациските структури на светските банки, чија анализа беше направена во глава 1;

- Улогата на ризиците е секогаш издвоена и нагласена, како и управувањето со ризичните пласмани. Оваа функција е видлива без разлика дали станува збор за поделби во посебни извршни линии, каде што контролата и управувањето со ризиците е една од нив (случајот со Стопанска банка и Охридска банка) или, пак, станува збор за рамна организациска структура во случајот со Комерцијална банка и Тутунска банка). Контролата и управувањето со ризиците со посебно издвоен сегмент за управување со ризичните пласмани е генерален тренд во банкарството во РМ;
- Видлива е структурираноста по пазарен сегмент, особено според видот на клиентите (физички и правни лица, па соодветно корпоративно банкарство и население), како и според продуктите на банката. Во секој случај, станува збор за клиентски ориентирани банки.

5.2. Компаративна анализа на кредитниот ризик и обезбедувањето и наплатата на побарувањата во неколку банки во РМ (анализа од финансиски податоци во банкарскиот сектор во РМ)

Банкарскиот сектор во РМ функционира со 17 банки, поделени во три групи на големи, средни и мали банки според големината на активата (прагот за големи банки е 25,1, а за средни банки 6,2 милијарди денари). Во Табела 5.1 е даден преглед на банките во РМ поделени во трите категории, валиден во периодот од октомври 2011 до септември 2012 година. На крајот на 2012 година, две мали банки се префрлени во категоријата на средни банки.

Табела 5.1 – Преглед на банки во РМ по групи (состојба октомври 2011 – септември 2012)

	Група големи банки (актива поголема од 25,1 милијарди денари)		Група средни банки (актива меѓу 6,2 и 25,1 милијарди денари)		Група мали банки (актива помала од 6,2 милијарди денари)
1	Комерцијална банка АД Скопје	1	Македонска банка за поддршка на развојот АД Скопје	1	Алфа банка АД Скопје
2	НЛБ Тутунска банка АД Скопје	2	Охридска банка АД Охрид	2	Еуростандард банка АД Скопје
3	Стопанска банка АД Скопје	3	Прокредит банка АД Скопје	3	Зираат банка АД Скопје
		4	Стопанска банка АД Битола	4	Капитал банка АД Скопје
		5	ТТК банка АД Скопје	5	Поштенска банка АД Скопје
		6	УНИ банка АД Скопје	6	Централна кооперативна банка АД Скопје
		7	Халк банка АД Скопје		
		8	Шпаркасе банка Македонија АД Скопје		

Извор: Податоци од НБРМ

* Банките се по азбучен редослед

За подобар приказ на големината на банките во трите категории, во Табела 5.2 се дадени примери за трите големи, две средни и две мали банки, за кои е прикажана активата, бруто-кредитите кон нефинансиските субјекти и депозитите на нефинансиските субјекти. Притоа, под нефинансиски субјекти се подразбираат: државата, претпријатијата, домаќинствата, непрофитните институции кои им служат на домаќинствата и нерезидентите (нефинансиски субјекти).

Табела 5.2 – Примери за неколку големи, средни и мали банки во РМ (состојба 31.12.2012)

Ред. бр.	Опис (во милиони денари)	Комерцијална Банка А.Д. Скопје	Стопанска Банка А.Д. Скопје	НЛБ Тутунска Банка А.Д. Скопје	Охридска Банка А.Д. Охрид	Халк Банка А.Д. Скопје	Алфа Банка А.Д. Скопје	Поштенска Банка А.Д. Скопје
1	Актива	82.820	75.352	59.608	26.991	17.971	5.912	1.195
2	Бруто кредити на нефинансиски субјекти	52.833	50.499	39.635	16.545	9.501	4.058	479
	претпријатија	42.666	20.737	21.852	10.747	4.448	1.578	142
	домаќинства	8.514	29.743	17.478	5.341	4.696	2.479	337
3	Депозити на нефинансиски субјекти	67.750	58.049	42.606	19.445	9.613	3.941	754
	претпријатија	13.324	9.718	9.966	12.033	3.345	1.025	76
	домаќинства	51.801	46.494	31.285	7.164	5.600	2.600	667

Извор: Сопствени пресметки врз основа на податоци од НБРМ и финансиските извештаи на банките

Некои од показателите за работењето на банкарскиот сектор во РМ беа претходно прикажани во точка 1 од глава 1, како и во точка 2 од глава 4, каде што беше направена и споредба со земјите од поширокиот регион на Балканот. Во продолжение на оваа точка ќе бидат претставени и анализирани неколку параметри за работењето на трите големи банки во РМ (НЛБ Тутунска банка АД – Скопје, Комерцијална банка АД – Скопје и Стопанска банка АД – Скопје, во понатамошниот текст во оваа точка: НЛБ ТБ, КБ и СТБ, соодветно), преземени од нивните ревидирани финансиски извештаи за 2011 година.

Споредбената анализа на трите големи банки во РМ ќе ја започнеме со неколку параметри поврзани со изложеноста на кредитен ризик, претставени во Табела 5.3.

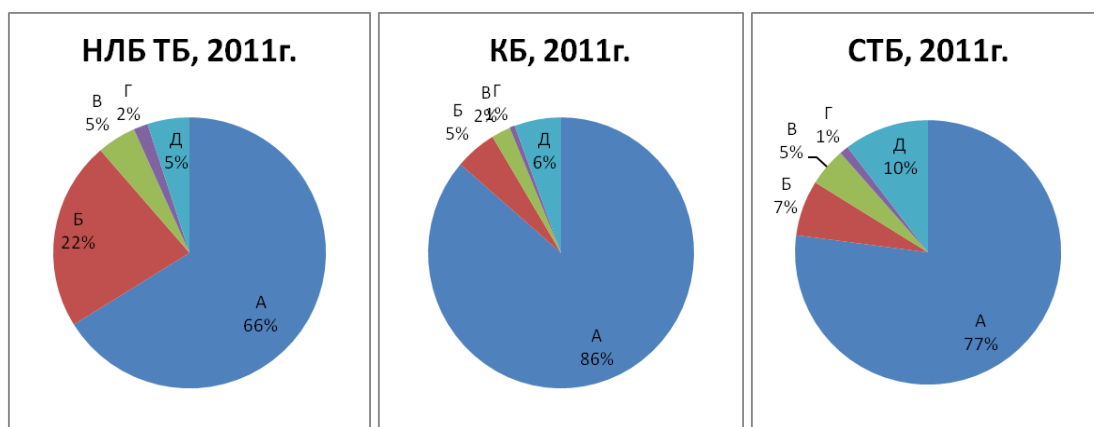
Од податоците прикажани во Табела 5.3, како еден показател за квалитетот на кредитното портфолио на трите банки, на Слика 5.1 е даден процентуален приказ на поединечно значајни кредитни изложености распределени во соодветните категории на кредитен ризик. Од Слика 5.1 може да се заклучи дека, генерално, кај трите големи банки, доминантен удел имаат кредитните изложености во категоријата на ризик „А“ (66-86%), а најмалку се распоредени во категоријата на ризик „Г“ (1-2%). Најризичните изложености во категоријата на ризик „Д“ се движат од 5% кај НЛБ ТБ, преку 6% кај КБ, до 10% кај

СТБ. Ако се разгледа вкупниот удел на „понеризичните“ изложености од категориите „А“ и „Б“, кај трите банки се забележуваат слични вредности во опсегот 84% до 91%.

Табела 5.3 – Анализа на изложеност на кредитен ризик на трите големи банки во РМ во 2010 и 2011 година

Изложеност на кредитен ризик (во илјади денари)	НЛБ ТБ		КБ		СТБ	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Сметководствена вредност на поединечно значајни изложености, пред исправката на вредноста и посебната резерва на поединечна основа						
Категорија на ризик А	30.484.007	28.826.523	63.388.870	57.680.657	29.605.176	44.318.526
Категорија на ризик Б	10.424.588	11.874.170	3.707.272	2.847.546	2.612.541	1.496.758
Категорија на ризик В	2.131.297	1.100.186	1.699.390	1.516.619	1.795.176	1.103.313
Категорија на ризик Г	787.921	354.312	481.801	430.255	424.309	1.088.628
Категорија на ризик Д	2.292.266	1.969.668	4.167.518	3.347.622	3.974.829	3.275.208
Вкупно	46.120.079	44.124.859	73.444.851	65.822.699	38.412.031	51.282.433
Исправка на вредноста на поединечна основа	5.104.378	4.455.649	5.571.514	4.732.443	4.631.422	4.365.849
Сметководствена вредност на поединечно значајни изложености, намалена за исправката на вредноста и посебната резерва на поединечна основа	41015.701	39.669.210	67.873.337	61.090.256	33.780.609	46.916.584
Сметководствена вредност на изложености кои се оценуваат на групна основа, пред исправката на вредноста и посебната резерва на групна основа						
	1.079.228	977.555	10.481.837	10.677.017	45.799.729	32.425.978
Исправка на вредноста и посебна резерва на групна основа	90.426	82.296	210.413	192.403	154.256	160.212
Сметководствена вредност на изложености кои се оценуваат на групна основа, намалена за исправката на вредноста и посебната резерва на групна основа	988.802	895.259	10.271.424	10.484.614	45.645.473	32.265.766
Сметководствена вредност на достасани побарувања за кои нема издвоено исправка на вредноста/посебна резерва	179.846	58.341	1.416.795	1.656.389		11.936
Сметководствена вредност на недостасани побарувања за кои нема издвоено исправка на вредноста/посебна резерва	18.542.668	19.884.620	30.250.046	25.755.772		
Вкупно	60.727.017	60.507.430	109.811.602	98.987.031	79.426.082	79.194.286

Извор: Сопствени пресметки врз основа на податоци од НБРМ и финансиските извештаи на банките



Слика 5.1 – Поединечно значајни изложености распределени по категории на кредитен ризик во трите големи банки во РМ во 2011 година

*Извор:*Сопствени пресметки врз основа на податоци од НБРМ и финансиските извештаи на банките

Друг параметар по кој може да се оцени структурата на кредитното портфолио е соодносот на поединечно значајни изложености и изложености кои се оценуваат на групна основа, прикажани во Табела 5.4. Од вредностите може да се заклучи дека НЛБ ТБ и КБ се повеќе ориентирани кон кредитирање на големи (корпоративни) клиенти што резултира во поголем обем на поединечно значајни изложености (97,71% и 87,51%, соодветно). За разлика од нив, во кредитното портфолио на СТБ доминираат изложености кои се оценуваат на групна основа, што ја истакнува нејзината ориентираност кон банкарството на мало.

Табела 5.4 - Сооднос на поединечно значајни изложености и изложености кои се оценуваат на групна основа во трите големи банки во РМ во 2011 година

	НЛБ ТБ		КБ		СТБ	
	илјади денари	%	илјади денари	%	илјади денари	%
Сметководствена вредност на поединечно значајни изложености, пред исправката на вредноста и посебната резерва на поединечна основа	46.120.079	97,71	73.444.851	87,51	38.412.031	45.61
Сметководствена вредност на изложености кои се оценуваат на групна основа, пред исправката на вредноста и посебната резерва на групна основа	1.079.228	2,29	10.481.837	12,49	45.799.729	54.39

*Извор:*Сопствени пресметки врз основа на податоци од НБРМ и финансиските извештаи на банките

Анализата за кредитниот ризик продолжува со анализа на параметрите кои учествуваат во пресметката на стапката на адекватност на капиталот. Во Табела 5.5 се прикажани дел од овие параметри меѓу кои активата пондерирана според кредитниот ризик (билансна, вонбилансна и вкупна), вкупната актива пондерирана според сите ризици, минимум потребниот капитал за покривање на ризиците (8% од вкупната актива пондерирана според сите ризици) и сопствените средства на банките. Од табелата може да се забележи дека стапката на адекватност на капиталот е висока и во 2011 година

изнесувала 13,48% кај НЛБ ТБ, 13,49% кај КБ и дури 17,64% кај СТБ, што е повеќе од двојно од пропишаниот минимум од 8%. За споредба, просечната стапка на адекватност на капиталот на целокупниот банкарски сектор во РМ во 2010 изнесуваше 16,1%, а за 2011 изнесуваше 16,8%. Покрај досега наведеното, во Табела 5.5, е јасно покажано доминантното учество на кредитниот ризик во вкупниот ризик кај трите големи банки. Така, во 2011, учеството на кредитниот ризик во вкупниот ризик е 94,31% кај НЛБ ТБ, 96,32 кај КБ, 87,27 кај СТБ.

Табела 5.5 – Анализа на адекватноста на капиталот кај трите големи банки во РМ во 2010 и 2011 година

Опис (во илјади денари или во проценти *)	НЛБ ТБ		КБ		СТБ	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Билансна актива пондерирана според кредитниот ризик	35.788.928	33.624.282	51.433.298	47.668.804	45.021.385	44.397.533
Вонбилансна актива пондерирана според кредитниот ризик	6.597.381	6.773.237	7.620.902	8.238.256	6.780.013	8.101.626
АКТИВА ПОНДЕРИРАНА СПОРЕД КРЕДИТНИОТ РИЗИК	42.386.309	40.397.519	59.054.200	55.907.060	51.801.398	52.499.159
Кредитен ризик / вкупен ризик (%) *	94.31%	95.49%	96.32%	96.37%	87.27%	90.37%
АКТИВА ПОНДЕРИРАНА СПОРЕД СИТЕ РИЗИЦИ	44.941.219	42.306.917	61.310.104	58.013.584	59.359.156	58.095.823
Капитал потребен за покривање на ризиците	3.595.298	3.384.553	4.904.808	4.641.087	4.748.732	46.47.666
СОПСТВЕНИ СРЕДСТВА	6.058.253	5.567.924	8.269.590	6.410.558	10.469.652	10.348.775
АДЕКВАТНОСТ НА КАПИТАЛОТ (%) *	13.48%	13.16%	13.49%	11.05%	17.64%	17.81%

Извор: Сопствени пресметки врз основа на податоци од НБРМ и финансиските извештаи на банките

Со оглед на тоа дека еден од главните фокуси на оваа дисертација беше обезбедувањето на кредитите, споредбената анализа на трите големи банки во РМ продолжува од тој аспект. Во табелите 5.6 и 5.7 е дадена вредноста на обезбедувањето на кредитните изложености кои се оценуваат за оштетување на поединечна, односно групна основа, соодветно. Од податоците претставени во двете табели, произлегуваат сликите 5.2 и 5.3 на коишто е прикажана процентуалната распределба на различните видови на обезбедување во двата случаја. Евидентно е дека обезбедувањето со недвижен имот е доминантно кај трите банки и тоа во опсег од 48% кај СТБ, 57% кај НЛБ ТБ, до 67% кај КБ во случаите за оценување на оштетувањето на поединечна основа. Во случаите за оценување на оштетувањето на групна основа, уделот на обезбедувањата со недвижен имот се движи од 50% кај НЛБ ТБ, преку 72% кај СТБ, до дури 93% кај КБ. Покрај залогот на недвижен имот со значаен процент учествува и залогот на подвижен имот, и тоа: 11% кај СТБ, 12% кај НЛБ ТБ и 27% кај КБ на поединечна основа. Додека на групна основа, овој процент изнесува: КБ 7%, СТБ 19% и НЛБ ТБ 25%.

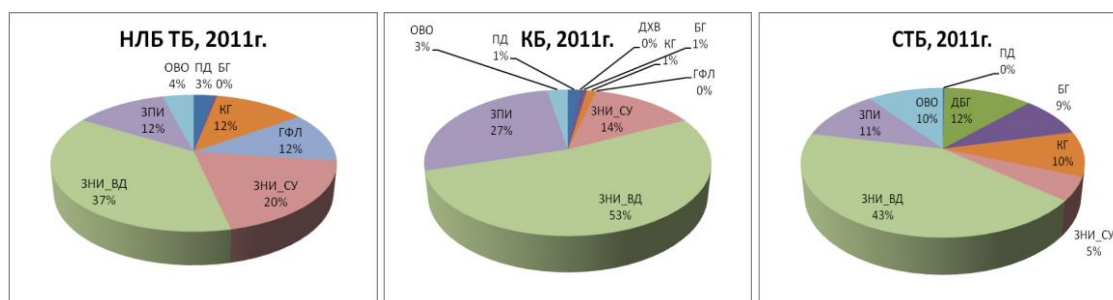
Горенаведените се најзначајните и најбројните обезбедувања кај трите банки. Покрај нив, останатите видови обезбедувања, како корпоративните гаранции, паричните депозити, како и гаранции од физички лица, се присутни како форма на обезбедување, со

различен процентуален удел. На пример, кај НЛБ ТБ во случајот на оценување на оштетувањето на поединечна основа, корпоративните гаранции и гаранциите од физички лица учествуваат со значителни 12% + 12%, додека паричните депозити учествуваат со 3%. Кај КБ, уделот на банкарските и корпоративните гаранции е со по 1%, исто како и уделот на паричните депозити. Кај СТБ, корпоративните гаранции учествуваат со 10%, банкарските гаранции со 9%, а за разлика од другите две банки, со значителен удел од 12% се јавуваат државните безусловни гаранции. Во случаите за оценување на оштетувањето на групна основа, кај НЛБ ТБ се забележува учество на корпоративните гаранции од 18%, кај СТБ корпоративни гаранции има 2% и парични депозити 1%, додека, пак, кај КБ ваквите обезбедувања се незначителни (залогот на недвижен и подвижен имот се речиси единствено обезбедување).

Табела 5.6 – Вредност на обезбедувањето на кредитните изложености кои се оценуваат за оштетување на поединечна основа во трите големи банки во РМ во 2010 и 2011 година

Вредност на обезбедувањето на кредитната изложеност којашто се оценува за оштетување на групна основа	НЛБ ТБ		КБ		СТБ	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Првокласни инструменти за обезбедување						
парични депозити (во депо и/или ограничени на сметки во банката)	2401878	2129311	993400	1091582	35063	884723
државни хартии од вредност			1673	131162		
државни безусловни гаранции					1845150	
банкарски гаранции	307395	406141	530434	704720	1357890	1388298
Гаранции од друштва за осигурување и полиси за осигурување						
Корпоративни гаранции (освен банкарски и од друштва за осигурување)	10552429	9051738	769344	1762826	1482270	5555996
Гаранции од физички лица	10276578	8475600	187	108		
Залог на недвижен имот						
имот за сопствена употреба (станови, куќи)	16820689	15558266	8218570	6423347	772235	4220923
имот за вршење дејност	32269352	31757480	31338564	31780934	6475433	30781459
Залог на подвижен имот	10652279	10931036	15957059	14034841	1723435	19700360
Останати видови на обезбедување	3621841	5250094	1646690	1525451	1574414	2550948
Вкупна вредност на обезбедувањето на кредитната изложеност којашто се оценува за оштетување на поединечна основа	86902441	83559666	59455921	57454971	15265890	65082707

Извор: Сопствени пресметки врз основа на податоци од НБРМ и финансиските извештаи на банките



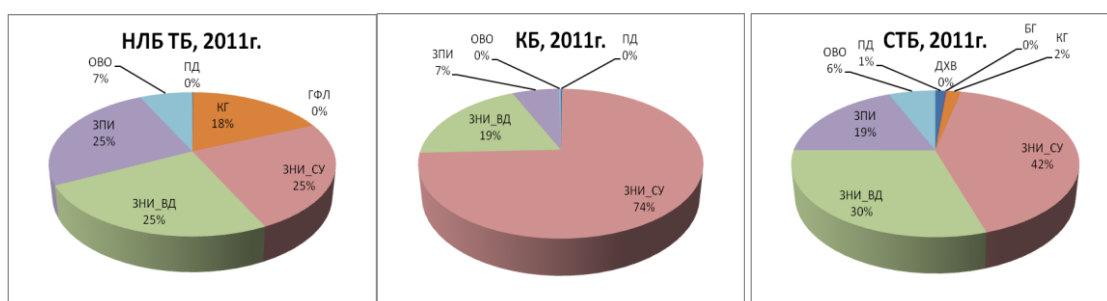
Слика 5.2 – Процентуалната распределба на обезбедувањето на кредитните изложености кои се оценуваат за оштетување на поединечна основа во трите големи банки во РМ во 2011 година

Извор: Сопствени пресметки врз основа на податоци од НБРМ и финансиските извештаи на банките

Табела 5.7 – Вредност на обезбедувањето на кредитните изложености кои се оценуваат за оштетување на групна основа во трите големи банки во РМ во 2010 и 2011 година

Вредност на обезбедувањето на кредитната изложеност којашто се оценува за оштетување на групна основа	НЛБ ТБ		КБ		СТБ	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Првокласни инструменти за обезбедување						
парични депозити (во депо и/или ограничени на сметки во банката)	2624	4134	17983	7254	848628	176087
државни хартии од вредност					11798	
државни безусловни гаранции						
банкарски гаранции					98026	
Гаранции од друштва за осигурување и полиси за осигурување						
Корпоративни гаранции (освен банкарски и од друштва за осигурување)	492866	439327			1211408	
Гаранции од физички лица	157	968				
Залог на недвижен имот						
имот за сопствена употреба (станови, куќи)	653840	680342	7422683	7124173	26284030	20279973
имот за вршење дејност	660934	971701	1906224	1401284	18825570	3218616
Залог на подвижен имот	678692	618029	637205	440626	11760230	3942373
Останати видови на обезбедување	189915	289235	25836	1846	3945454	128489
Вкупна вредност на обезбедувањето на кредитната изложеност којашто се оценува за оштетување на поединечна основа	2679028	3003736	10009931	8975183	62985144	27745538

Извор: Сопствени пресметки врз основа на податоци од НБРМ и финансиските извештаи на банките



Слика 5.3 – Процентуална распределба на обезбедувањето на кредитните изложености кои се оценуваат за оштетување на групна основа во трите големи банки во РМ во 2011 година

Извор: Сопствени пресметки врз основа на податоци од НБРМ и финансиските извештаи на банките

Во делот на наплатата на побарувањата, во Табела 5.8 е даден приказ на преземените средства врз основа на ненаплатени побарувања, како еден од начините во наплатата. Покрај тоа, во истата табела е даден приказ и на средствата продадени од страна на банките во тековната година.

Табела 5.8 – Преземени средства врз основа на ненаплатени побарувања во трите големи банки во РМ во 2010 и 2011 година

Преземени средства врз основа на ненаплатени побарувања	НЛБ ТБ		КБ		СТБ	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Преземени во текот на годината	418.769	49.301	1.278.309	1.303.690	393.121	99.827
Продадени во текот на годината	3.645	217.686	42.830	109.909	99.610	128.741

Извор: Сопствени пресметки врз основа на податоци од НБРМ и финансиските извештаи на банките

5.3. Компаративна анализа на обезбедувањето и наплатата на побарувањата во неколку банки во РМ (анализа од интервју)

Во три банки во РМ е направена анализа на дел од работењето и активностите на банките во делот на обезбедувањето и наплатата на побарувањата. Резултатите од интервјутото се обработени, групирани, и со употреба на компаративниот метод е утврдено следното:

- Во сите три банки се користат истите инструменти за обезбедување, како што се: хипотека врз станбен и деловен простор, залог на подвижни предмети, вклучувајќи возила, опрема, машини, производни линии, залихи и други подвижни предмети, залог врз побарувања, права, хартии од вредност. Кај сите три банки се користат меници во форма на нотарски акт, додека обична меница што не е во форма на нотарски акт не се користи кај сите три банки. Гаранциите се користат како средства за обезбедување. Во одредени случаи на корпоративно кредитирање, кај трите банки се појавуваат цесии и асигнации. Сите три банки вршат зафаќање на средства од сметката на клиентите како едно од првите инструменти за наплата на побарувањето, заедно со наменскиот депозит за обезбедување на побарувањето.
- Обезбедувањата се комбинираат зависно од кредитната политика, но има големи сличности кај трите банки, можат да се сретнат различни видови на обезбедувања, но најчест вид е хипотеката.
- Во сите три банки не се прави темелна експертска правна анализа на обезбедувањето во кредитната анализа, односно при одобрувањето на кредитите.
- Договорот за наменски депозит се користи кај сите три банки, но не сите три банки имаат вметнато елементи на владетелски нерегистриран залог.
- Договорот за налог кој се предвидува за овластување на банката од страна на клиентот за преземање на одредени дејствија за воспоставување на обезбедувањето, како на пр., банката е овластена од клиентот да склучи анекс на нотарскиот акт за хипотека врз земјиштето кога тоа ќе биде впишано во имотен лист по спроведена приватизација – не се користи кај сите три банки, туку претежно кај една (иако тука, со текот на времето, по сознанието за ваква можност и пракса кај една банка, другите ќе ја преземат таа пракса, што е вообичаено во работењето на банките и конкуренцијата, а особено заради тоа што во голем дел од корпоративното работење и делот кај решавањето на тие договори нема систематизирани, ниту, пак, законски регулирани договори и правила кои би го помогнале и подобриле работењето во тој дел).
- Договорите за кредит претежно ги содржат истите клаузули (со исклучок на некои), но начинот на конципирање на договорите за кредит се разликува кај

правните и кај физичките лица. Кај физичките лица договорите за кредит содржат речиси идентични одредби, освен одредени специфики кај кредитирањето на објекти во градба, додека, пак, кај правните лица нема унифициран систем на креирање на договорите.

- Кај корпоративното кредитирање, начинот на уредување на кредитниот однос во договорите е различен. Една банка го користи принципот на постоење на еден договор за рамка или кредитна линија каде што се утврдени лимитите за различните видови финансирање (краткорочно, долгорочно, вклучувајќи и отворање на акредитиви и издавање на гаранции) со поднесување на поединечни барања на кои е даден третман на поединечни договори (ова кај сложените кредитни конструкции и финансирања). Додека кај другите две банки е застапен принципот на постоење на еден договор за рамка врз основа на кој се склучуваат поединечни договори за различни видови на кредит. Постојат и извесни варијации, во зависност од сложеноста на финансиската конструкција. Генерално, постојат голем број на заеднички клаузули, но има и разлики.
- Кај нотарските акти за воспоставување на обезбедувањата кај сите три банки се предвидуваат истите клаузули со извесни отстапки, се прибавува и проверува речиси истата документација на клиентите и заложните должници, но не кај сите банки се прибавува согласност од брачен другар кога обезбедување е наменскиот депозит и меницата во форма на нотарски акт.
- Кај постапките за наплата на побарувањата, прво се активираат гаранции, се зафаќаат средства од сметка и се наплатува од наменските депозити, но не мора по овој редослед. Постапки за присилна наплата на побарувањата се водат пред извршители за обезбедувањата воспоставени со нотарски акт. Ниедна од банките не води постапки за реализација на залог пред нотар. Сите три банки вршат и делумно и целосно активирање на обезбедувањето, зависно од случајот.
- Не сите банки водат постапки за остаток на долг спрема заложниот должник. Сите три банки, постапките за наплата на необезбедените побарувања ги водат прво пред нотар, а потоа пред извршител.
- Кај сите три банки забележан е тренд на тужби против банката за поништување на заложни права, недопуштеност на извршувањето, како и тужби за надомест на штета.
- Кај сите три банки се даваат правни мислења за постапките што се водат против банката кои се ценат при резервациите.
- Во сите три банки е имплементирана соодветна политика за управување со правен ризик.

- Кај сите три банки има аутсорсинг на активности во делот на наплатата на побарувањата и во делот на судските постапки, за различни активности, зависно од можностите и од политиката на банката.
- Само кај една банка има аутсорсинг на активности во делот на обезбедување на побарувањата (поедноставни како солемнизација на договор за кредит со извршна клаузула кај одреден сегмент на клиенти и лимитиран износ).
- Ниедна од банките не користи во домашните договори клаузули за арбитража, го нема разработено финансиското обезбедување од причините наведени во глава 3, и задолжницата сè уште ја нема вклучено во средствата, односно инструментите за обезбедување.
- Сите три банки во постапките за наплата активно ја следат цената по која се продаваат заложените подвижни предмети и недвижности, секоја во своите рамки и во деловите на управување со ризичните пласмани, правните работи и проценителите, како што е објаснето подолу.
- Секоја од банките, на извесна редовна основа, врши ревидирање на постоечките договори за сите свои производи во делот на работа со населението и правните лица. Ревидирањето, покрај на редовна основа, кај сите три банки е условено од законската и подзаконската регулатива (особено кај физичките лица, каде што има позначителна законска регулатива), од судската пракса, од барањата на клиентите и изнаоѓањето на подобри клаузули и решенија (особено во делот на работата со правните лица, како и кај финансирањето на објектите во градба и на правните лица и на купувачите на становите).
- Сите три банки ги издаваат истите видови согласности преку секторот за правни работи, но одлучувањето е доверено на различни сегменти, како кредитирање, правни работи, со вклучување на проценители и кредитни тела, зависно и различно во секоја банка.

Разлики и сличности во системите на контрола на обезбедувањето и наплатата на побарувањата.

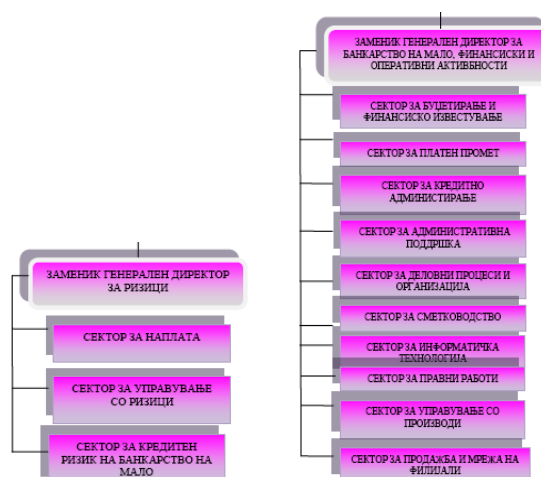
Од аспект на дизајнот на системот за контрола во делот на обезбедување на побарувањата и наплатата на побарувањата, во сите три анализирани банки постои различно решение.

- ❖ Во Стопанска банка постои посебна служба, односно дирекција за процена во рамките на Секторот за имот и административна поддршка во рамките на извршната линија за финансии и операции. Во делот на ризичните пласмани, во

оваа банка постојат два посебни сектора: Сектор за наплата кој се однесува на наплатата на правните лица и Сектор за кредитен ризик на банкарство на мало, каде што покрај одобрувањето на кредитите на физичките лица, вклучена е и наплатата на проблематичните пласмани на физичките лица. Секторот за наплата вклучува две организациски единици: дирекција за рана наплата и дирекција за доцна наплата. Двата сектора се во извршната линија за ризици. Се забележува аутсорсинг во делот на рана и одредени сегменти во делот на доцна наплата (Слика 5.4).

Во однос на структурата на Секторот за правни работи, во Стопанска банка има јасна специјализација и сегментација на секторот согласно со функциите што се вршат во секторот, во координација со потребите на внатрешните организациски делови и постапки што се водат пред надворешните органи и институции, како што се гледа и од Слика 5.5 и тоа: Дирекција за заложни права, Дирекција за судски постапки, Дирекција за извршување и Дирекција за општи правни работи. Постои и посебен Сектор за кредитно администрирање во рамките на извршната линија за финансии и операции.

Во Стопанска банка, во рамките на извршната линија за корпоративно банкарство, постојат Сектор за корпоративно банкарство, изготвување на кредитни предлози, Сектор за изнаоѓање на излезни решенија за корпоративни клиенти, како и две дирекции, од кои едната е за финансирање на глобална трговија. Во делот на работа со население, во извршната линија за ризици постои Сектор за кредитен ризик на банкарство на мало, потоа во извршната линија за банкарство на мало има посебен Сектор за управување со производи, додека, пак, пласирањето на производите се врши преку Секторот за продажба и мрежа на филијали.



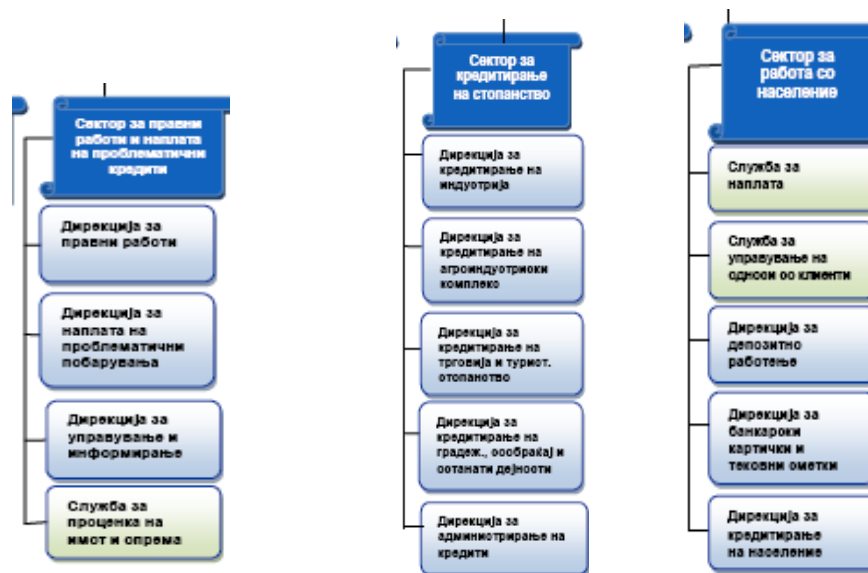
Слика 5.4 – Организација на релевантните сектори во Стопанска банка

Извор: www.stb.com.mk

Слика 5.5 – Организацииска структура на Секторот за правни работи во Стопанска банка (Извор: (Анѓелкоска 2011))



- ❖ Во Комерцијална банка постои посебна служба за процена на имот и опрема во рамките на Секторот за правни работи. Исто така, во рамките на Секторот за правни работи постои посебна служба за наплата на проблематични побарувања. Секторот за правни работи во Комерцијална банка е организиран во три дирекции и тоа: Дирекција за наплата на проблематични побарувања, Дирекција за правни работи, Дирекција за управување и информирање. Постои посебна Дирекција за кредитирање на населението во рамките на Секторот за работа со населението. За правните лица постои посебен Сектор за кредитирање на стопанството, со 4 дирекции сегментирани по стопански дејности. Во рамките на овој сектор има Дирекција за администрирање на кредити.



Слика 5.6 – Организација на релевантните сектори во Комерцијална банка

Извор: www.kb.com.mk

- ❖ Во Тутунска банка не постои посебен организациски дел за процена, услугите се со аутсорсинг, односно се користат услуги од надворешни проценители. Во рамките на Секторот за право, усогласеност со прописи и управување со проблематични пласмани, се наоѓа служба за управување со проблематични пласмани. Во Тутунска банка, Секторот за правни работи, односно Секторот за право, усогласеност со прописи и управување со проблематични пласмани е организиран во четири служби: Служба за правен консалтинг, Служба за контрола и усогласеност со прописи, Служба за управување со проблематични пласмани и Служба за присилна наплата и застапување.

Во Тутунска банка постои посебен деловен сектор за корпоративно банкарство, сегментиран по стопански дејности и посебна служба за проекти. Не постои посебен сектор за кредитно администрирање.



Слика 5.7 – Организација на релевантните сектори во НЛБ Тутунска банка

Извор: www.nlbtb.com.mk, Годишен извештај за 2011 година

Од горенаведеното може да се заклучи дека клучните сегменти во делот на обезбедувањето и наплатата на побарувањата во трите анализирани банки се слични во трите банки. Имено:

- Во сите три банки сегментите за кредитирање се поделени на кредитирање на правни и кредитирање на физички лица.
- Во сите три банки постојат сектори за правни работи, кои во рамките на своите дирекции ги вршат активностите за обезбедување на побарувањата, како и водењето на постапките за присилна наплата на побарувањата.
- Во Стопанска и во Комерцијална банка постојат проценители со таа разлика што се организациски различно позиционирани, додека кај Тутунска банка не се видно организирани и се користат надворешни услуги.
- Во делот на наплатата на побарувањата, во сите три банки, во рамките на секторот за правни работи постои посебна дирекција, односно посебни организациски делови (некаде и по два) кои се занимаваат со водење на постапките за присилна наплата на побарувањата.
- Во сите три банки постојат посебни организациски делови за управување со ризичните пласмани, но во овој сегмент има и најмногу разлики:

Прво, овој сегмент некаде постои како посебен сектор во различна извршна линија од онаа на секторот за правни работи (случајот со Стопанска банка).

Второ, во другите две банки овој сегмент не е организиран во сектор, туку во дирекција или служба, и во двата случаја во рамките на секторот за правни работи.

Трето, од аспект на контролата и системот на управувањето со проблематичните пласмани, позиционирањето на ризичните пласмани во секторот

за правни работи има свои предности, но и слаби страни. Добри страни затоа што има поголема непосредност во комуницирањето на два сегмента од ист сектор, особено во делот на запазување на многу битните преклузивни законски рокови. Слаба страна е тоа што има еден ист менаџер или менаџерски тим што од менаџерски и стручен аспект се грижи за целосното управување на ризичните пласмани и водењето на постапките за присилна наплата.

Четврто, во Стопанска банка има посебен сектор за ризични пласмани во извршната линија за ризици, што е различно од организацијата во другите две банки, додека секторот за правни работи е посебен сектор во друга извршна линија. Тоа овозможува засилена контрола од тимови од различни сектори со различен управувачки кадар и на менаџерско и на експертско ниво, но ја отежнува и формализира комуникацијата која може да има последици по кратките законски преклузивни рокови.

- Во Тутунска банка, во рамките на секторот за право, постои и посебна служба за контрола и усогласеност со прописи. Оваа служба, согласно со Законот за банки и упатството на НБРМ, треба да биде независна и посебна, а не во рамки на секторот за правни работи, што перспективно ќе треба да го направи и оваа банка, како што тоа е веќе направено во другите.

Од горенаведеното може да се заклучи дека трите банки ги имаат истите сегменти и, начелно, на многу сличен начин ги водат процесите и контролата, со извесни специфики и разлики, како што е наведено погоре.

Ваквото усогласено работење на банките се должи на повеќе работи како што се: законската и подзаконската регулатива, светските трендови кои се застапени и во РМ и преку влијание од странските акционери, но и од следењето на домашните трендови. Голем дел од усогласеноста на банките во сегментите на обезбедување и наплата на побарувањата се должи, исто така, и на меѓубанкарската соработка која во последно време е понагласена и посилна од порано. Правната комисија, како и другите комисии на Здружението на банкарство, каде што прво се вршат консултации и се усогласуваат меѓубанкарските ставови од различните сегменти, па потоа се презема и внатрешно се применува или, пак, се делува кон надворешни институции или за одредени промени на закони и слично (случајот со промените на Законот за договорен залог, Законот за процена, донесувањето на Законот за задолжница и многу други закони). Ист е случајот и во решавањето на проблемот со Агенцијата за катастар во врска со интабулационите книги, објаснето во глава 2, се решава и настапува заеднички, како и многу други актуелни проблеми. Банкарското лоби е особено силно во последните години и, меѓу

другото, треба да се пренесе и вистинската порака дека банките се главни поддржувачи на економијата во РМ и како на таков сегмент треба да му се излезе во пресрет и повеќе од досега во насока на соодветно регулирање на материјата и праксата со институциите и другите државни сегменти. Ваквиот начин на работа, кој веќе е застапен и е од заеднички интерес и на банките и државата, а на крајот и на банките како дел од тој систем, а не изолирана целина.

Заклучок

Во оваа докторска дисертација е направена анализа на современите трендови во обезбедувањето и наплатата на побарувањата во банкарскиот сектор во Република Македонија. Процесите на обезбедување и наплата на побарувањата се тесно поврзани со кредитниот ризик кај банките, чие митигирање е под големо влијание на светските трендови, присутни во периодот по финансиската криза во светот.

Светската финансиска криза започна во банкарскиот сектор во САД и во голем дел е поврзана со движењето на цените на пазарот на недвижности и проблемите со хипотекарните кредити, односно нивните лоши обезбедувања и неможноста за наплата, кредитирањето на клиенти со лоша кредитна историја, кредитирање без доволно информации, кредитирање без маркетабилно и квалитетно обезбедување, недоволна контрола од регулаторите и другите специфики што се појавија на субпримарниот хипотекарен пазар. Кризата придонесе да се преземат мерки на глобално ниво за справување со причините и ефектите од кризата. Имено, во делот на банкарскиот сектор се диктираше регулатива на глобално ниво која предвиде мерки за митигирање, односно минимизирање на кредитниот ризик, меѓу другото, со прецизно регулирање на оваа материја со која се создаде обврска за банките во најголемиот сегмент од кредитирањето да ги обезбедат своите пласмани со маркетабилно и квалитетно обезбедување. Во исто време, една од главните цели на банките на глобално ниво беше таргетирањето кон наплатата на нефункционалните пласмани, кои настанаа не само како резултат на лошо пласираните и лошо обезбедените кредити, туку и како последица на ефектите од кризата врз дотогаш кредитоспособните клиенти. Ваквите промени предизвикаа и потреби од промена и во процесите во банките, а соодветно на тоа и во промените на нивната организација, каде што е забележано зајакнување на функцијата на управувањето со ризиците и ризичните пласмани.

Од дисертацијата и актуелноста на проблематиката, евидентно е значењето на обезбедувањето на побарувањата на банките. Неговиот квалитет и маркетабилност се многу детално обработени во оваа дисертација. Обезбедувањето, заедно со кредитната способност на клиентот, се главните параметри за кредитниот ризик. Од деталните анализи е очигледно дека банките во РМ, своите побарувања во најголем дел ги обезбедуваат со заложно право – хипотека врз недвижен имот, додека на второ место е залогот врз подвижните предмети, па понатаму сите други видови обезбедувања, анализирани во дисертацијата. Во последните години многу е актуелна хипотеката врз објекти во градба, поради кредитирањето како на купувачите на тие станови во градба, така и на инвеститорите што ги градат тие објекти. Во овој дел, банките, како едни од

главните поддржувачи на домашната економија, излегоа во пресрет на актуелните државни проекти за поддршка на младите брачни парови, но и на другиот дел од кредитоспособното население и компании. Но, кредитирањето не се ограничува само во овие сегменти, туку во целосна поддршка на населението со различните видови на продукти на банките, а особено во делот на бизнисот во поддршка на големите проекти, но и на малите и средните компании. Оттука, проблематиката во делот на обезбедувањето на побарувањата стана многу актуелна и не случајно од направените анализи може да се заклучи дека е прилично регулирана. Постојат посебни закони кои го регулираат заложното право со солидна разработка на материјата, како и регулатива за воведување на сите современи трендови кои одат во насока на минимизирање на кредитниот ризик, како што се различните законски можности и обврски кои ги регулираат правата на доверителите, во овој случај банките како најголеми кредитори. Неминовно е да се спомене регулативата на НБРМ која детално ги разработува главните насоки во поглед на обезбедувањето на побарувањата. Воведени се различни регистри од каде што може да се направи проверка на товарите на недвижниот и подвижниот имот, како и нивен упис, како и кредитен регистар и кредитното биро, каде што може да се изврши проверка на кредитоспособноста на клиентите на банките, како на физичките, така и на правните лица, потоа устроен катастар на недвижности на целата територија на РМ, воведување и долгогодишно ефикасно постоење на нотаријатот, постоење на посебен регистар за товарите на подвижните предмети, централен регистар со интегрирани податоци за правните лица. Направени се решенија за воведување на нови форми на обезбедување меѓу правните лица, како што е финансиското обезбедување и задолжницата. Но, за оваа проблематика е потребно дополнително регулирање, како во смисла на тоа да се дорегулираат постоечките законски решенија, така и во поглед на тоа да се воведат сосема нови. Имено, подвижните предмети, како значаен сегмент во обезбедувањето на побарувањата во РМ, не се доволно регулирани во новата регулатива на НБРМ, понатаму за подвижните предмети, права, побарувања не постои регистар каде што тие би се евидентирале, а со тоа би се имала достапна информација за нивното постоење како што е тоа со недвижностите. За подвижните предмети, права и побарувања постои регистар само на товари на нив, доколку воопшто се располагаало со нив, но нема евиденција за нивното постоење. Овој сегмент е битно да се регулира во поглед и на олеснувањето на наплатата на побарувањата во делот на трагањето на имот на должникот кај побарувањата што се обезбедени со меница, односно кај необезбедените побарувања. Во поглед на мениците, исто така, е пожелно да постои посебен регистар на издадени меници, односно меници уредени во форма на нотарски акт, кои се многу често обезбедување на побарувањата на банките, особено од правните лица. Во делот на недвижностите, банките и државата треба да направат напор да го решат проблемот со евиденцијата на хипотеките

од интабулационите книги, којшто не само што не е решен, туку создава огромна правна несигурност кај банките, со оглед на тоа дека за голем број од хипотеките воспоставени во интабулационите книги нема точна евиденција за кои имоти станува збор, а со самото тоа хипотеките и не се префрлени во имотните листови, што директно може да ги загрози правата на банките, особено во делот на приоритетите (редовите) на хипотека. Понатаму, не е доволно регулирана материјата која се однесува на објектите во градба, и тоа постои нерегулираност во делот на самиот објект што се гради, во самото право на градба, во делот на земјиштето врз кое се гради објектот, како и во делот на меѓусебната поврзаност на земјиштето, објектот и правото на градба. Во овој дел се оставени неуредени голем број на проблеми кои доколку останат како такви, ќе создадат негативна пракса во иднина, која ќе придонесе за намалување на кредитирањето на банките во овој дел. Во деталната анализа на оваа материја во дисертацијата точно се дефинирани проблемите, контрадикторностите и празнините кои треба да се решат. Кај новите видови на обезбедување, како на пример, кај финансиското обезбедување, постоечкиот закон треба да се измени и дополни во насока на тоа да биде овозможено практично функционирање на законот што е и главна причина поради која не е заживеан во банкарството. На банкарскиот сектор, како многу развиен сектор и особено битен во економијата, треба да му се излезе во пресрет со тоа што ќе се систематизира материјата која се однесува на банкарските договори, особено во делот на кредитирањето на правните лица кои во денешно време доживеаја голем и брз развој, токму поради зголеменото кредитирање, но и поради сложеноста на тие односи, за што е потребно сериозно систематизирање и регулирање на материјата. Слободното креирање на договорите остава опасност од различно, а особено недоволно регулирање на односите, а голема опасност претставува и судската пракса што се креира и што би се креирала, која овој дел може различно да го оценува и толкува, а со тоа да генерира неповолна судска пракса и за банките поединечно и за нивните клиенти и за банкарството воопшто.

Темата за обезбедување на побарувањата е неминовно и директно поврзана со наплатата на побарувањата, која е многу детално анализирана во оваа дисертација. Голем еволутивен чекор напред во наплатата на побарувањата се направи со донесувањето на Законот за извршување и воведувањето на извршителите како орган со јавни овластувања кои во целост го презедоа од судовите постапувањето по извршните предмети за наплата на обезбедените побарувања, како и на необезбедените со извршна исправа, односно кои полноважно се докажани и дозволени. Оваа проблематика е во голем дел сеопфатно регулирана и досегашната пракса покажа големо подобрување во ефикасноста кај постапките за извршување, како постапки за присилна наплата на побарувањата. На ова претходеше можноста за реализација на заложните права кај нотарите. Исто така, делегирањето на постапките за наплата на необезбедените побарувања со соодветен доказ

на долгот од судовите на нотарите, во смисла на дозволеност на извршувањето кое понатаму продолжува пред извршител, само ја дополнија сликата за позитивните промени во делот на наплатата на побарувањата. Но, на оваа регулатива и е потребно доуредување кое значително ќе придонесе во подобрувањето на ефикасноста, регулирање на нерегулираните битни сегменти, како и изнаоѓање на решенија за непотребните одолговлекувања на постапките, каде што банките, како доверители, се често упатени на водење на посебни постапки, често временски долги или, пак, се завлекувани во правни лавиринти на кои им е потребно соодветно законско решение за да се надминат. Проблемите кај обезбедувањата на побарувањата во голем дел се рефлектираат кај проблематичната наплата. Во случајот со уредувањето на односите кај објектите во градба, соодветно законски нерешените односи на главните учесници во овие процеси доведуваат до проблеми и во извршувањето, па поради тоа е потребно овој сегмент соодветно да биде регулиран и во извршувањето. Водењето на непотребни постапки кои често банките како доверители ги водат (оставински постапки, постапки за исправка на податоци во катастарот, иселување на закупци и др.) значително ја отежнуваат, а некогаш и оневозможуваат наплатата и за нив е потребно да се пронајдат и направат соодветни законски решенија. Исто така, особено е битно соодветно да се решат правата и проблемите на банките како доверители со право на одвоено намирување на обезбедените побарувања во стечајните постапки на должникот. Правата на банките во стечајните постапки можат многу лесно и едноставно да бидат опструирани или оневозможени, што доведува до голема правна несигурност кај кредитирањето на правните лица, вклучувајќи го и времетраењето на стечајните постапки и другите проблеми детално анализирани во дисертацијата.

Потребно е да се реши и проблемот на „исчезнатите“ предмети од судовите, при трансферот на извршните предмети од судовите на нотарите и извршителите, соодветно, кога извесни банки останаа без најмалку десетици судски предмети за повеќемилионски хипотеки.

Проблемите што се детектирани во оваа дисертација, како и предлозите за решавање на повеќе проблематични точки во овие области ќе имаат двоен ефект: позитивно ќе влијаат кон максимално минимизирање на кредитниот ризик во делот на обезбедувањето и наплатата на побарувањата, но воедно позитивно ќе влијаат врз стимулирањето на кредитирањето кое на крај ќе резултира со поголема поддршка на домашната економија.

Во дисертацијата, исто така, покрај деталната анализа на постапките за наплата на побарувања во РМ, е направена анализа на извесни сегменти од постапките за наплата и на побарувањата во регионот, а тие сегменти директно влијаат врз ефикасноста во наплатата (како што се чекорите и времетраењето на постапките за наплата). Од анализата

може да се заклучи дека постапките за наплата на побарувањата во РМ се многу слични на постапките за наплата на побарувањата во регионот. Сличноста произлегува од сукцесивното наследство на регулативата од СФРЈ, како и од усогласувањето на тие земји со регулативата на ЕУ во последните години. Разликите се тие што РМ ја ставаат на прво место и од аспект на воведените новитети, како што се воведувањето на нотари и извршители, растоварувањето на судството и делегирањето на голем дел од постапките на органите со јавни овластувања, но и од аспект на ефикасноста на водењето на постапките за наплата, кои во РМ се со најкратко времетраење во споредба со тие во регионот.

Но, покрај ефикасноста на постапките за наплата на побарувањата во регионот, во оваа дисертација е направена анализа и на нефункционалните кредити во регионот, како и резервацијата за нив. Показателите во анализата укажуваат дека стапката на нефункционалните кредити во регионот расте, што е нормална последица од ефектите на светската криза, наведени погоре. Но, специфично е тоа дека во РМ стапката на нефункционални кредити е најмала во однос на таа во регионот, со тоа што во споредба со некои од земјите во регионот е и многу помала, според анализата во последните две години. Од друга страна, овие нефункционални кредити во банкарскиот сектор во РМ се во целост покриени со соодветни резервации, односно врз основа на сегашната вредност на активните билансни и вонбилансни побарувања е направена исправка на вредноста и посебна резерва, согласно со регулативата на НБРМ. Воедно, и стапката на адекватност на капиталот во банкарскиот сектор во РМ е повеќе од двапати поголема од минимално предвидената стапка на адекватност на капитал и е на ниво на просекот во регионот. Во однос на регулативата на НБРМ, таа во целост е во чекор со современите случувања и глобално диктираната регулатива за заострување на критериумите во поглед на обезбедувањето, преземањето мерки во однос на наплатата на побарувањата, односно минимизирањето на кредитниот ризик. Горенаведеното е имплементирано во неодамна донесената нова одлука за управување со кредитен ризик, која влегува во примена во декември 2013, со која се направени повеќе измени во делот на управувањето со кредитниот ризик, меѓу кои, од многуте детално анализирани промени во дисертацијата, за издвојување се: дефинирани се соодветни проценти од објективната или проценетата пазарна вредност, зависно од видот на обезбедувањето, со кои обезбедувањето на побарувањата се вклучува во пресметката на сегашната вредност на очекуваните идни парични текови; потоа, заострени се критериумите за класификација на кредитната изложеност на поединечна основа во соодветните категории за ризик; од друга страна, намалени се долните граници на опсезите, односно на минималната граница за исправка на вредност или посебната резерва за секоја категорија на ризик, со што се намалуваат исправките на вредност и посебните резерви кои банките се должни да ги извршат (со тоа

се овозможува зголемување на кредитирањето); ограничувањето на портфолиото на кредити е зголемено од 33% на 50% од вкупната кредитна изложеност итн.

Во однос на трендот на зголемување на стапката на нефункционалните кредити во РМ, иако најмал во регионот, тој не смее да биде занемарен. Ваквиот тренд може да доведе до повисоки камати на кредитите, а со тоа недостапност на финансии за нискоризични проекти за коишто се потребни ниски камати, што ќе резултира во стагнација на растот на кредитирањето и, генерално, долготрајна економска стагнација која од своја страна повторно ќе доведе до уште поголема стапка на нефункционални кредити.

Во однос на правниот ризик кој тесно се надополнува со кредитниот ризик, анализата покажува дека оваа материја не е изоставена во регулативата, но од друга страна, може да биде и повеќе разработена со оглед на важноста на правниот ризик воопшто, а не само во делот на поврзаноста со кредитниот ризик. Правниот ризик во банкарската пракса е сèуште потценет, иако регулативата и светските трендови му даваат посебно место, не помалку важно од останатите видови на ризици. Банките во РМ имаат имплементирано политики за правен ризик кои го опфаќаат делот на обезбедувањето и наплатата на побарувањата. Во контекст на ова, потребата за систематизирање на материјата на банкарските договори за кредитирање на правните лица особено позитивно би придонела во овој дел доколку се направи обид за правилна и целосна систематизираност на таа материја. Значењето на клаузулите кои ќе овозможат т.н. „совршено“ обезбедување и ефикасна наплата станува многу големо, како и потребата за периодично ревидирање со вклучување на сите новитети од регулативата и праксата. Во поглед на организацијата на банките и внатрешните процеси кои се однесуваат на делот на наплатата на побарувањата, постои различна банкарска пракса и покрај непосредното следење на современите трендови диктирани од светската криза. Имено, кај банките е забележана различна организација на процесот на наплата на побарувањата помеѓу организациските делови кои се учесници во наплатата на побарувања (делот за наплата и делот за правни работи). Различната организација, која е детално разработена во оваа дисертација, упатува на тоа дека праксата треба да се надмине со тоа што овој процес ќе се согледа комплексно, па како резултат на тоа да се направи правилна координација и учество на експерти од област на право и економија, што ќе ја максимизира ефикасноста на процесот за наплата на побарувањата на банките. Исто така, големо значење би имало доколку банките ја поправат својата пракса и во делот на кредитната анализа, каде што е неопходно да се врши правилна и соодветна анализа на квалитетот на обезбедувањето. Овој дел во банкарската пракса недостасува. Се вршат анализи на маркетабилноста на обезбедувањето, но истото не може да се каже за правните аспекти на обезбедувањето, односно за квалитетот на обезбедувањето. За таа цел, потребно е банките да донесат

политики и процедури, да воспостават процеси и пракса за адекватна и експертска анализа на квалитетот на обезбедувањето пред, односно најдоцна во текот на одобрувањето на кредити. Оваа анализа секако дека постои во делот на воспоставувањето на обезбедувањето, но тоа не е доволно, особено што може да има негативни последици на односот банка – клиент и потреба од отстапки, исто така, во правниот дел, кои на крајот, во еден значителен дел од кредитното портфолио може да доведе до извесно намалување на квалитетот на обезбедувањето. Впрочем, за вакво нешто не постои поголем аргумент од самата светска криза и прилично уредената и рестриktivна регулатива во делот на обезбедувањето и можностите за наплата.

Референци

1. Albuquerque, R. and Hopenhayn, H.A. (2004), "Optimal Lending Contracts and Firm Dynamics", *Review of Economic Studies*, Vol. 71, pp. 285-315.
2. Ангелкоска, В. (2011), „Менаџментот на промени – клучен фактор за организациска ефикасност“, магистерски труд, Економски институт, Унив. „Св. Кирил и Методиј“ во Скопје.
3. Atkins, R., Stafford, P. and Masters, B. (2012), "Collateral Damage", *Financial Times*, 25 October, p. 7.
4. Ayadi, R. and Behr, P. (2009), "On the Necessity to Regulate Credit Derivatives Markets", *Journal of Banking Regulation*, Vol. 10, 3, 179–201.
5. Bazinas, S.V. (2011), "Law Applicable to Security Rights in Movable Assets under the UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions", *Banking & Financial Services Policy Report*, Volume 30, Number 6, June 2011, Aspen Publishers Inc., pp. 7-22.
6. Benmelech, E. and Bergman, N. (2009), "Collateral Pricing", *Journal of Financial Economics*, Vol. 91, No. 3, pp. 339-360.
7. Benmelech, E. and Bergman, N. (2011), "Bankruptcy and the Collateral Channel", *Journal of Finance*, Vol. 66, No. 2, pp. 337-378.
8. Berger, A.N. and Udell, G.F. (1994), "Lines of Credit and Relationship Lending in Small Firm Finance", Wharton Financial Institutions Center Working Paper Series, Available at <http://knowledge.wharton.upenn.edu/papers/414.pdf>.
9. Berger, A.N. and Udell, G.F. (2002), "Small Business Credit Availability and Relationship Lending: The Importance of Bank Organizational Structure", *Economic Journal*, Vol. 112, pp. F32-F53.
10. Berger, A. N., Espinosa-Vega, M., Frame, W.S. and Miller, N. (2005), "Debt, Maturity, Risk, and Asymmetric Information", *Journal of Finance*, Vol. 60, pp. 2895-2923.
11. Berger, A.N. and Udell, G.F. (2006), "A More Complete Conceptual Framework for SME Finance," *Journal of Banking and Finance*, Vol. 30, pp. 2945-2966.
12. Berger, A.N. and Frame, W.S. (2007), "Small Business Credit Scoring and Credit Availability", *Journal of Small Business Management*, Vol. 47, pp. 5-22.
13. Berger, A.N., Espinosa, M.A., Frame, W.S. and Miller, N.H. (2007), "Why Do Borrowers Pledge Collateral? New Empirical Evidence on the Role of Asymmetric Information", FRB of Atlanta Working Paper No. 2006-29a. Available at SSRN: <http://ssrn.com/abstract=962415> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.962415>.
14. Berger, A.N., Frame, W.S. and Ioannidou, V. (2011a), "Reexamining the Empirical Relation between Loan Risk and Collateral: The Roles of Collateral Characteristics and Types", Working Paper 2011-12, September 2011, Working Paper Series, Federal Reserve Bank of Atlanta, pp.1-24.
15. Berger, A.N., Frame, W.S. and Ioannidou, V. (2011b), "Tests of Ex Ante versus Ex Post Theories of Collateral using Private and Public Information," *Journal of Financial Economics*, Vol. 100, No. 1, pp. 85-97.
16. Бишев, Г. и Ангелкоска, В. (2012), „Проблеми во постапките за извршување кај станбените кредити“, *Деловно право - Издание за теорија и практика на правото*, год. XIII, број. 26, мај 2012, стр. 107-126.
17. Bishev, G. and Odzaklieska, D. (2013), "Effects of the Global Economic Crisis on The Economies of the Western Balkans", 9th International Conference "Economic integrations, competition and cooperation" - Accession of the Western Balkan Countries to the European Union, Opatija, Croatia, 17-19 April 2013.
18. Boot, A.W.A., Thakor, A.V. and Udell, G.F. (1991), "Secured Lending and Default Risk: Equilibrium Analysis, Policy Implications and Empirical Results", *The Economic Journal*, Vol. 101, No. 406, pp. 458-472.

19. Boot, A.W.A. and Thakor, A.V. (1995), "Moral Hazard and Secured Lending in an Infinitely Repeated Credit Market Game", *International Economic Review*, Vol. 35, No. 4, pp. 899-920.
20. Boot, A.W.A. (2000), "Relationship Banking: What Do We Know?", *Journal of Financial Intermediation*, Vol. 9, pp.7–25.
21. Booth, L., Aivazian, V., Demircuc-Kunt, A., and Maksimovic, V. (2001), "Capital Structures in Developing Countries", *Journal of Finance*, Vol. 56, pp. 87–130.
22. Booth, J.R. and Booth L.C. (2006), "Loan Collateral Decisions and Corporate Borrowing Costs", *Journal of Money, Credit, and Banking*, Vol. 38, No. 1, February 2006, Ohio State University, pp. 67-90.
23. Breeden, S. (2010), "Research and analysis: Collateral risk management at the Bank of England", *Bank of England Quarterly Bulletin*, Q2 2010, Bank of England Bulletin Group, pp. 93-103.
24. Brennan, M.J., Hein, J. and Poon S.H. (2009), „Tranching and Rating“, *European Financial Management*, Vol. 15, No. 5, 2009, 891–922.
25. Brick, I.E. and Palia, D. (2007), "Evidence of Jointness in the Terms of Relationship Lending", *Journal of Financial Intermediation*, Vol. 16, pp. 452-476.
26. Чавдар, К. и Чавдар, К. (2011), *Закон за извршување – коментари, судска практика, обрасци за практична примена и предметен регистар*, Академик Скопје.
27. Чавдар, К. и Чавдар, К. (2012а), *Закон за сопственост и други стварни права и Закон за договорен залог – коментари, објаснувања, практика и предметен регистар*, Академик Скопје.
28. Чавдар, К. и Чавдар, К. (2012б), *Закон за облигационите односи – коментари, објаснувања, практика и предметен регистар*, трето изменето и дополнето издание, Академик Скопје.
29. Caplin, A., Freeman, C. and Tracy, J. (1997), "Collateral Damage: Refinancing Constraints and Regional Recessions", *Journal of Money, Credit, and Banking*, Vol. 29, No. 4 (November 1997, Part 1), Ohio State University Press, pp. 496-516.
30. Carlier, G. and Renou, L. (2006), "Debt Contracts with *Ex-ante* and *Ex-post* Asymmetric Information: An Example", *Economic Theory*, Vol. 28, pp. 461-473.
31. Chakraborty, A. and Hu, C.X. (2006), "Lending Relationships in Line-of-Credit and Nonline-of-Credit Loans: Evidence from Collateral use in Small Business", *Journal of Financial Intermediation*, Vol. 15, pp 86-107.
32. Chan, Y.S. and Kanatas G. (1985), "Asymmetric Valuations and the Role of Collateral in Loan Agreements", *Journal of Money, Credit, and Banking*, Vol. 17. No. 1, pp. 84-95.
33. Cheun, S., von Koppen-Mertes, I. and Welter, B. (2009), "The collateral frameworks of the Eurosystem, the Federal Reserve System and the Bank of England and the financial market turmoil", Occasional Paper No. 107, European Central Bank.
34. Crane, D.B., Knoop F. and Pettigrew W. (1977) "Aim Application of Management Science to Bank Borrowing Strategies", *Interfaces*, Vol. 8, No. 1, Part 2, November 1977, The Institute of Management Sciences, p. 70-81.
35. Davydenko, S.A. and Franks, J.R. (2008), "Do Bankruptcy Codes Matter? A Study of Defaults in France, Germany, and the U.K.", *Journal of Finance*, Vol. 63, pp. 565–608.
36. Degryse, H., and Cayseele, P.V. (2000), "Relationship Lending within a Bank-Based System: Evidence from European Small Business Data", *Journal of Financial Intermediation*, Vol. 9, pp. 90–109.
37. Deschênes, S. (2008), "Loan Loss Estimation Management by Financial Institution Managers and Commercial Loan Officers", *Journal of Performance Management*, Volume 21, Number 3, Association for Management Information in Financial Services, pp. 16-31.
38. Djankov, S., McLiesh, C. and Shleifer, A. (2007) "Private Credit in 129 Countries" *Journal of Financial Economics*, 84, 299–329.

39. Djankov, S., Hart, O., McLiesh, C. and Shleifer, A. (2008) "Debt Enforcement around the World" *Journal of Political Economy*, 116, 1105–49.
40. Donelan, J.G., Kaplan, E.A. and Weathers, P.S. (2008) "JM Custom Wheels, Inc.: Ethics in Loan Collateral Reporting", *Accounting Perspectives* Vol. 7 No. 1, Canadian Academic Accounting Association, pp. 57-67.
41. Dragutinovic, S., Vjetrov, A., Djuric, U., Radenkovic, T., Cvjeticanin, I., Zutic, E. and Kalasic, O. (2009), "Svetska ekonomska kriza i posledice po privredu Srbije", Studije i istrazivanja br. 11/2009, Fakultet za ekonomiju, finansije i administraciju, Beograd.
42. Elsas, R. and Krahnen, J.P. (2000), "Collateral, Default Risk, and Relationship Lending: An Empirical Study on Financial Contracting", CEPR Discussion Paper 2540.
43. Fan, J.P.H., Titman, S. and Twite, G. (2008), "An International Comparison of Capital Structure and Debt Maturity Choices", Working Paper No. SSRN-ID423483.
44. Феран, Е. (2009), *Начела на корпоративно финансво право*, Просветно дело АД, Скопје, Македонија.
45. Frame, W.S., Srinivasan, A. and Woosley, L. (2001), "The Effect of Credit Scoring on Small Business Lending", *Journal of Money, Credit, and Banking*, Vol. 33, pp. 813-825.
46. Gan, J. (2007), "Collateral, Debt Capacity, and Corporate Investment: Evidence from a Natural Experiment", *Journal of Financial Economics*, Vol. 85, pp. 709-734.
47. Garrity V. (2007), "Developing and Implementing an Operational Loss Data Collection Program", *Bank Accounting & Finance*, August-September 2007, Aspen Publishers Inc., pp. 3-9.
48. Galic, A. (2008), Hipotekarni krediti: "Gramzivost i pohlepa", www.b92.net/biz/, 6.10.2008, Available at: http://www.b92.net/biz/fokus/analiza.php?yyyy=2008&mm=10&nav_id=322259.
49. Giannetti, M. (2003), "Do Better Institutions Mitigate Agency Problems? Evidence from Corporate Finance Choices", *Journal of Financial and Quantitative Analysis*, Vol. 38, pp. 185–212.
50. Giannetti, M. and Ongena, S. (2009), "Financial Integration and Firm Performance: Evidence from Foreign Bank Entry in Emerging Markets", *Review of Finance*, Vol. 13, pp. 181–223.
51. Godlewski, C. and Weill, L. (2011), "Does Collateral Help Mitigate Adverse Selection? A Cross-Country Analysis", *Journal of Financial Services Research*, Vol. 40, pp. 49-78.
52. Gearino, G.D. (2011), "Dealing with Collateral Damage", Business North Carolina, February 2011, Red Hand Media LLC, pp. 39-43.
53. Gottesman, A.A. and Roberts, G.S. (2007), "Loan Rates and Collateral", *The Financial Review* 42, Eastern Finance Association, pp. 401-427.
54. Han, L., Fraser, S. and Storey, D.J. (2009), "The Role of Collateral in Entrepreneurial Finance", *Journal of Business Finance & Accounting*, 36(3) & (4), April/May 2009, pp. 424–455.
55. Haselmann, R., Pistor, K. and Vig, V., (2006), "How Law Affects Lending", MPRA Paper 157, University Library of Munich, Available at http://mpra.ub.uni-muenchen.de/157/1/MPRA_paper_157.pdf .
56. Haselmann, R., Pistor, K. and Vig, V. (2008), "How Law Affects Lending", Columbia Law and Economics Working Paper No. 285, Available at SSRN: <http://ssrn.com/abstract=846665> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.846665> .
57. Haselmann, R., Pistor, K. and Vig, V. (2010) "How Law Affects Lending", *Review of Financial Studies*, 32, 549–80.
58. Haselmann, R. and Wachtel, P. (2010), "Institutions and Bank Behavior: Legal Environment, Legal Perception, and the Composition of Bank Lending", *Journal of Money, Credit and Banking*, Vol. 42, No. 5, August 2010, Ohio State University, pp. 965-984.
59. Хефернан, III. (2009), *Современо банкарство*, Академски печат, Скопје, Македонија.
60. Hernandez-Canovas, G. and Martinez-Solano, P. (2006), "Banking relationships: effects on debt terms for small Spanish firms", *Journal of Small Business Management*, Vol. 44, No. 3, pp. 315–333.

61. Hernandez-Canovas, G. and Martinez-Solano, P. (2007), "Effect of the number of banking relationships on credit availability: evidence from panel data of Spanish small firms", *Small Business Economics*, Vol. 28, pp. 37–53.
62. Hoshi, T. (2006), "Creditor Rights and Credit Creation by Banks in Transition Economies: Evidence from Banking Environment and Performance Survey", Working paper, University of California San Diego.
63. Inderst, R. and Mueller, H.M. (2007), "A lender-based theory of collateral", *Journal of Financial Economics*, Vol. 84, pp. 826–859.
64. Jappelli, T., and Pagano, M. (2002), "Information Sharing, Lending and Defaults: Cross-Country Evidence", *Journal of Banking and Finance*, Vol. 26, pp. 2017–45.
65. Jawadi, F. (2010), "Financial Crises, Bank Losses, Risk Management and Audit: What Happened?", *Applied Economics Letters*, 2010, 17, Routledge, pp. 1019–1022.
66. Jimenez, G. and Saurina, (2004), "Collateral, Type of Lender and Relationship Banking as Determinants of Credit Risk", *Journal of Banking and Finance*, Vol. 28, pp. 2191-2212.
67. Liberti, J., and Mian, A. (2010), "Collateral Spread and Financial Development", *Journal of Finance*, Vol. 65, pp. 147–77.
68. Jiminez, G., Salas, V. and Saurina, J. (2006), "Determinants of Collateral", *Journal of Financial Economics*, Vol. 81, pp. 255-281.
69. John, K., Lynch, A.W. and Puri, M. (2003), "Credit Ratings, Collateral, and Loan Characteristics: Implications for Yield", *Journal of Business*, vol. 76, no. 3, University of Chicago, pp. 371-409.
70. Johnson, F.P. and Johnson, R.D. (1989), *Bank Management*, 2nd Edition, American Institute of Banking, American Bankers Association, Washington D.C., USA.
71. Kentouris, C. (2009), "Learning from Lehman Brothers: How to Avoid Collateral Damage, A Year After The Collapse", *Securities Industry News*, Vol. 21, No. 21, October 5, 2009, SourceMedia, pp.13-15.
72. Kešetović, I. and Arifović, A. (2011), "Bankarske garancije u poslovnoj praksi Bosne i Hercegovine", *Poslovni konsultant*, Godina II, Br. 10, januar 2011, FINconsult Ltd., pp.24-30.
73. Klippert, B.D. (2009), "The ERISA Eligibility of TALF and PPIP Loans and Securities: Do the Government's Programs and ERISA Mesh?", *Real Estate Finance*, December 2009, Aspen Publishers Inc., pp. 27-40.
74. Костовски, Д. (2007), *Закон за стечај, Правилници, Професионални стандарди, Етички кодекс на стечајни управници – Коментар*, Проект за деловно опкружување на USAID, Скопје
75. Lacker, J.M. (2001), "Collateralized Debt as the Optimal Contract", *Review of Economic Dynamics*, Vol. 4, pp. 842-859.
76. Lalic, S. and Mirovic, I., (2011), "Strateški pristup upravljanju bilansom stanja i bilansom uspjeha banke", *Poslovni konsultant*, Godina III, Br. 12, juni 2011, FINconsult Ltd., pp. 65-72.
77. Landsberg, R.D. (2004), "Is Split Dollar Dead? Part Two: A Look at Collateral Assignment after the Regulations", *Journal of Financial Service Professionals*, July 2004, Society of Financial Service Professionals, pp.19-21.
78. Lehmann, E. and Neuberger, D. (2001), "Do Lending Relationships Matter? Evidence from Bank Survey Data in Germany", *Journal of Economic Behavior and Organization*, Vol. 45, pp. 339–359.
79. Liberti, J.M. and Mian, A.R. (2010), "Collateral Spread and Financial Development", *The Journal of Finance*, Vol. LXV, No. 1, February 2010, Blackwell Publishing Limited, pp.147-177.
80. Longhofer, S.D. and Santos, J.A.C. (2000), "The Importance of Bank Seniority for Relationship Lending." *Journal of Financial Intermediation*, Vol. 9, pp. 57–89.
81. Lucas, D.J. et al. (2008), "Covered Bonds: A New Source of U.S. Mortgage Loan Funding?", *Journal of Structured Finance*, Fall 2008, Euromoney Institutional Investor PLC, pp. 44-48.

82. Manove, M., Padilla, A.J. and Pagano, M. (2001), "Collateral versus Project Screening: A Model of Lazy Banks", *Rand Journal of Economics*, Vol. 32, pp. 726-744.
83. Menkhoff, L., Neuberger, D. and Suwanaporn, C. (2006), "Collateral-based Lending in Emerging Markets: Evidence from Thailand", *Journal of Banking and Finance*, Vol. 30, pp. 1-21.
84. Menkhoff, L., Neuberger, D. and Rungruxsirivorn, O. (2012), "Collateral and its Substitutes in Emerging Markets' Lending", *Journal of Banking and Finance*, Vol. 36, pp. 817-834.
85. Midanek, D.H. (2008), "Cultivating Companies: Growing Value Using Turnaround Management Techniques", *The Journal of Private Equity*, Spring 2008, Euromoney Institutional Investor PLC, pp. 19-23.
86. Murphy, A.L. (2010), "Learning the Business of Banking: The Management of the Bank of England's first tellers", *Business History*, Vol. 52, No. 1, February 2010, pp. 150-168.
87. Navaretti, G.B. *et al.* (2010), "Multinational Banking in Europe – Financial Stability and Regulatory Implications: Lessons from the Financial Crisis", *Economic Policy*, October 2010, pp. 703-753.
88. Nishanian, V.R. and Wallace, D. (2009), "Monitor Covenants to Improve Loan Performance", *Commercial Lending Review*, July-August 2009, pp. 27-43.
89. Niskanen, J. and Niskanen, M. (2004), "Covenants and Small Business Lending: the Finnish Case", *Small Business Economics*, Vol. 23, No. 2, pp. 137-149.
90. Ogawa, K. and Suzuki, K. (2000), "Demand for bank loans and investment under borrowing constraints: a panel study of Japanese firm data", *Journal of the Japanese and International Economies*, Vol. 14, pp. 1-21.
91. Ono, A. and Uesugi, I. (2009), "Role of Collateral and Personal Guarantees in Relationship Lending: Evidence from Japan's SME Loan Market", *Journal of Money, Credit and Banking*, Vol. 41, No. 5, August 2009, Ohio State University, pp. 935-960.
92. Ortiz-Molina, H. and Penas, M.F. (2005), "Lending to Small Businesses: The Role of Loan Maturity in Addressing Information Problems", *Small Business Economics*, 5 June 2007, Springer Science & Business Media B.V., pp. 361-383.
93. Peek, J. and Rosengren, E.S. (2000), "Collateral Damage: Effects of the Japanese Bank Crisis on Real Activity in the United States", *The American Economic Review*, March 2000, Vol. 90 No. 1, American Economic Association, pp. 30-45.
94. Perry, C. L. Jr. (2004), "Collateral Damage", *Mortgage Banking*, July 2004, Mortgage Bankers Association of America, pp. 71-75.
95. Posey, R. and Reichert, A.K. (2011), "Terms of Lending for Small Business Lines of Credit: The Role of Loan Guarantees", *The International Journal of Business and Finance Research*, Vol. 5, No. 1, 2011, pp. 91-102.
96. Pozzolo, A.F. (2001), "Secured Lending and Borrowers' Riskiness", Working paper available at SSRN: <http://ssrn.com/abstract=302124> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.302124> .
97. Pozzolo, A.F. (2004), "The Role of Guarantees in Bank Lending." Basel Meetings Paper, May 2004, EFMA.
98. Qian, J. and Strahan, P.E. (2007), "How Laws and Institutions Shape Financial Contracts: The Case of Bank Loans", *Journal of Finance*, Vol. 62, pp. 2803-34.
99. Redmon, M.M. and Schewe, B.V. (2007), "The Likely Areas of Litigation Flowing from the Crash of the US Subprime Lending Market", *Real Estate Finance*, October 2007, Aspen Publishers Inc, pp. 18-22.
100. Rose, P.S. and Hudgins, S.C. (2005), *Bank Management & Financial Services*, 6th Edition, McGraw Hill Irwin, New York, NY, USA.
101. Rossner, D.M. *et al.* (2009), "TALF Master Loan And Security Agreement", *Real Estate Finance*, December 2009, Aspen Publishers Inc., pp. 27-40.
102. Saunders, A. and Cornett, M.M. (2003), *Financial Institutions Management, A Risk Management Approach*, McGraw-Hill Higher Education, New York, NY, USA.

103. Shen, C. (2002), "Credit Rationing for Bad Companies in Bad Years: Evidence from Bank Loan Transaction Data", *International Journal of Finance and Economics*, Vol. 7, pp. 261–278.
104. Steijvers, T. and Voordeckers, W. (2009), "Collateral and Credit Rationing: A Review of Recent Empirical Studies as a Guide for Future Research", *Journal of Economic Surveys*(2009) Vol. 23, No. 5, pp. 924–946.
105. Steijvers, T., Voordeckers, W. and Vanhoof, K., (2010), „Collateral, relationship lending and family firms“, *Small Business Economics*, 34, Springer Science & Business Media B.V., pp.243-259.
106. Stöcker, O. (2010), "Flexibility, Security and Efficiency of Security Rights over Real Property in Europe", *Housing Finance International*, Autumn 2010, International Union for Housing Finance, pp. 14-18.
107. Suresh, N., Anil Kumar S. and Gowda, D. M., (2009), "Credit Risk Management in Commercial Banks", *CURIE Journal*2009, Vol 2, No. 4, BITS (Birla Institute of Technology & Science), pp.72-83.
108. Tajti, T. (2002), *Comparative Secured Transactions Law*, Akademiai Kiado, Budapest, Hungary.
109. Totty, P. (2010), "Avoid Collateral Damage", *Credit Union Magazine*, May 2010, Credit Union National Association, Inc., pp. 56-58.
110. Tucker, P. (2009), "The Repertoire of Official Sector Interventions in the Financial System: Last Resort Lending, Market-Making, and Capital", available at www.bankofengland.co.uk/publications/speeches/2009/speech390.pdf .
111. Von Thadden, E. (2004), "Bank Capital Adequacy Regulation under the New Basel Accord", *Journal of Financial Intermediation*, Vol. 13, No. 2, pp. 90–95.
112. Voordeckers, W. and Steijvers, T. (2006), "Business Collateral and Personal Commitments in SME Lending", *Journal of Banking and Finance*, Vol. 30, pp. 3067-3086.
113. Bank of England (2010a), "Extending Eligible Collateral in the Discount Window Facility and Information Transparency for Asset-Backed Securitizations", available at www.bankofengland.co.uk/markets/money/publications/condocmar10.pdf .
114. Bank of England (2010b), Annual Report 2010, available at www.bankofengland.co.uk/publications/annualreport/index.htm .
115. EBRD Legal Survey (2004), "Legal Transition Programme." Internet database, European Bank for Reconstruction and Development, available at <http://www.ebrd.com/country/sector/law/index.html> .

Закони

116. Закон за градежно земјиште, „Службен весник на РМ“, бр.17/2011, 53/2011.
117. Закон за градење, „Службен весник на РМ“, бр.130/2009, 124/2010, 18/2011, 36/2011, 54/2011, 13/2012, 39/2012.
118. Закон за договорен залог, „Службен весник на РМ“, бр. 5/2003, 4/2005, 87/2007, 51/2011, 74/2012.
119. Закон за задолжница, „Службен весник на РМ“, бр.59/2012.
120. Законот за заштита на потрошувачите при договори за потрошувачки кредити, „Службен весник на РМ“, бр.51/2011.
121. Закон за извршување, „Службен весник на РМ“, бр. 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 88/2010, 171/2010, 59/2011, 148/2011.
122. Закон за катастар на недвижности, „Службен весник на РМ“, бр. 40/2008, 158/2010, 17/2011, 51/2011, 74/2012
123. Закон за кредитно биро, „Службен весник на РМ“, бр. 81/2008.
124. Закон за меница, „Службен весник на РМ“, бр. 3/2002, 67/2010.
125. Закон за Народната банка на Република Македонија, „Службен весник на РМ“, бр. 158/2010.
126. Закон за наследување, „Службен весник на РМ“, бр.47/1996.
127. Закон за нотаријат, „Службен весник на РМ“, бр. 55/07, 86/2008, 139/2009, 135/2011.

128. Закон за обезбедување на побарувањата, „Службен весник на РМ“, бр. 87/2007
129. Закон за облигационите односи, „Службен весник на РМ“, бр. 18/2001, 78/2001, 04/2002, 59/2002, 05/2003, 84/2008, 81/2009, 161/2009.
130. Закон за парничната постапка, „Службен весник на РМ“, бр. 79/2005, 11/2008, 83/2009, 116/2010, пречистен текст 7/2011
131. Закон за платниот промет, „Службен весник на РМ“, бр. 113/2007, 22/2008, 159/2008, 133/2009, 145/2010, 35/2011, 11/2012, 166/2012.
132. Закон за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост, „Службен весник на РМ“, бр.4/2005, 13/2007, 165/2008, 146/2009, 18/2011, 51/2011.
133. Закон за процена, „Службен весник на РМ“, бр.115/2010, 158/11, 185/11, 64/21012.
134. Закон за сопственост и други стварни права, „Службен весник на РМ“, бр.18/2001, 92/2008, 139/2009, 35/2010.
135. Закон за стечај, „Службен весник на РМ“, бр.34/2006, 126/2006, 84/2007, 47/2011.
136. Закон за субвенционирање на станбен кредит, „Службен весник на РМ“, бр. 158/11, 24/2013.
137. Закон за судовите, „Службен весник на РМ“, бр. 58/2006, 35/2008, 150/2010.
138. Закон за трговски друштва, „Службен весник на РМ“, бр.28/2004, 84/2005, 25/2007, 87/2008, 42/2010, 48/2010, 24/2011, 166/2012.
139. Закон за финансиско обезбедување, „Службен весник на РМ“, бр.84/2008
140. Правилник за одржување на катастарот на недвижностите, „Службен весник на РМ“, бр.118/2008, 143/2008, 95/2009, 106/2009, 15/2010, 71/2010, 81/2011.
141. Упатство за начинот на преземање на интабулационите книги од основните судови, „Службен весник на РМ“, бр.120/2008

Регулатива од Народната банка на РМ

142. Одлука за супервизорските стандарди за регулирање на достасани, а ненаплатени побарувања на банките, НБРМ, „Службен весник на РМ“, бр. 134/2007.
143. Одлука за методологијата за утврдување на адекватноста на капиталот, НБРМ, „Службен весник на РМ“, бр. 47/2012.
144. Одлука за управување со кредитниот ризик, НБРМ, „Службен весник на РМ“, бр.17/2008, 31/09, 91/11 и 127/12. (важечка одлука)
145. Одлука за управување со кредитниот ризик, НБРМ, „Службен весник на РМ“ бр.50/2013 (нова одлука)
146. Одлука за содржината и начинот на функционирање на Кредитниот регистар, „Службен весник на РМ“, бр. 126/2011.
147. Упатство за спроведување на Одлуката за содржината и начинот на функционирање на Кредитниот регистар, „Службен весник на РМ“, бр. 139/2011.

Прилози

Прилог 1 - Економски показатели за ефектите од кризата во Балканскиот регион

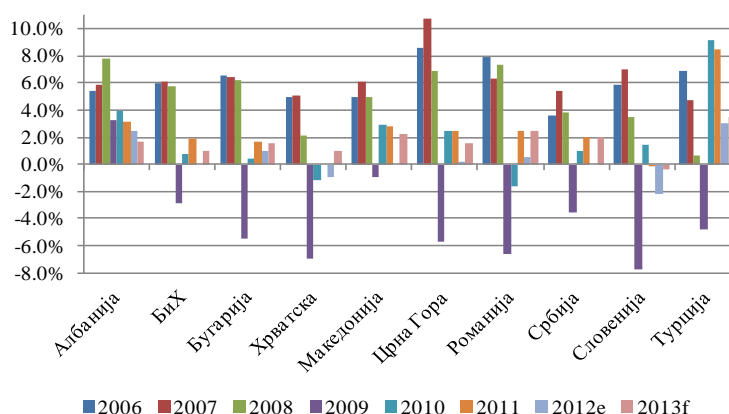
Прилог 2 - Организациски структури на неколку банки во светот

Прилог 3 - Организациски структури на неколку банки во Македонија

Прилог 1

Економски показатели за ефектите од кризата во Балканскиот регион

Во овој прилог се претставени податоците за поширокиот регион на Балканот, кој делумно се наоѓа во ЕУ, а делумно е со аспирација за влез во ЕУ. Опфатени се следните држави: Словенија, Бугарија, Романија, Хрватска, Македонија, Црна Гора, Србија, Босна и Херцеговина, Албанија и Турција. На следните неколку слики се илустрирани состојбите во земјите од овој регион преку основните економски показатели, а прикажани се и состојбите во кредитирањето во периодот од 2006 до 2012 година.



Слика П1.1 – Реален раст на БДП изразен во проценти

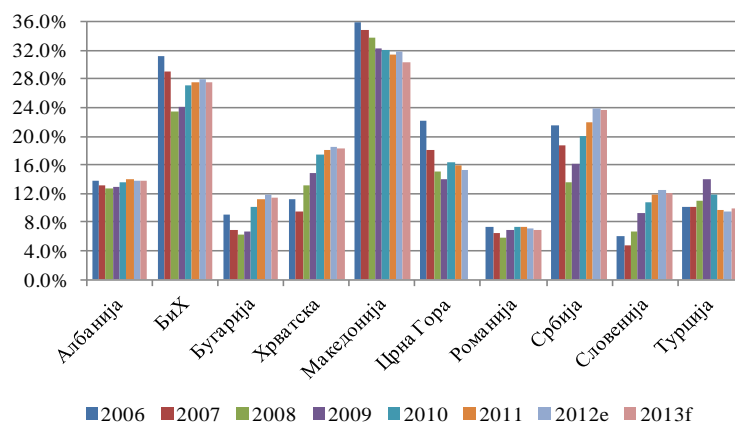
Извори: Сопствени пресметки врз основа на податоци од веб-страници на централни банки во регионот, World Economic Outlook (<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2013/01/weodata/index.aspx>), World Development Indicators (<http://data.worldbank.org/data-catalog/world-development-indicators>)

* За 2012 година се дадени процени врз основа на последните достапни податоци, а за 2013 година се дадени достапни прогнози

На Слика П1.1 е покажан реалниот раст на БДП изразен во проценти. Очигледен е трендот на мал, па и негативен раст на БДП кај сите земји од 2008 година наваму, освен во Турција, каде што се забележува значителен раст на БДП. Речиси без исклучок, сите земји бележат пад на БДП во 2009 година.

Слика П1.2 ја покажува високата невработеност во земјите од регионот. Очигледен е трендот на пораст на стапката на невработеност во земјите-членки на ЕУ (Бугарија, Словенија, но не и Романија) и во други земји (Хрватска, Србија). Најголема стапка на невработеност има Македонија, која е меѓу најголемите во светот.

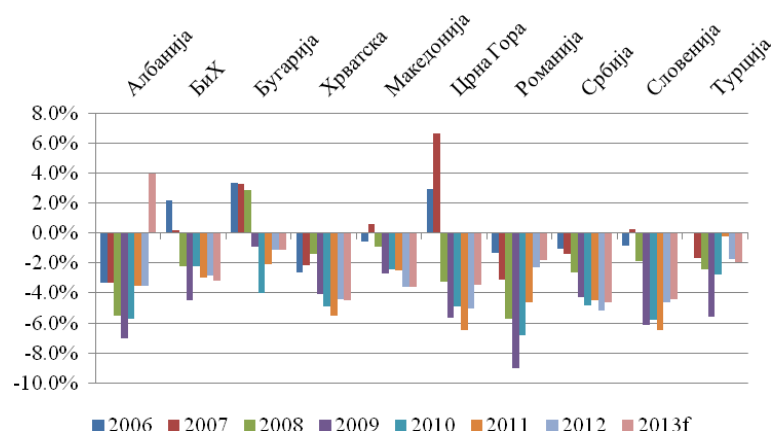
Буџетскиот дефицит (Слика П1.3) е присутен речиси во сите земји од регионот со типични просечни вредности од околу 4%.



Слика П1.2 – Стапка на невработеност во регионот

Извори: Сопствени пресметки врз основа на податоци од веб-страници на централните банки во регионот, World Economic Outlook (<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2013/01/weodata/index.aspx>), World Development Indicators (<http://data.worldbank.org/data-catalog/world-development-indicators>)

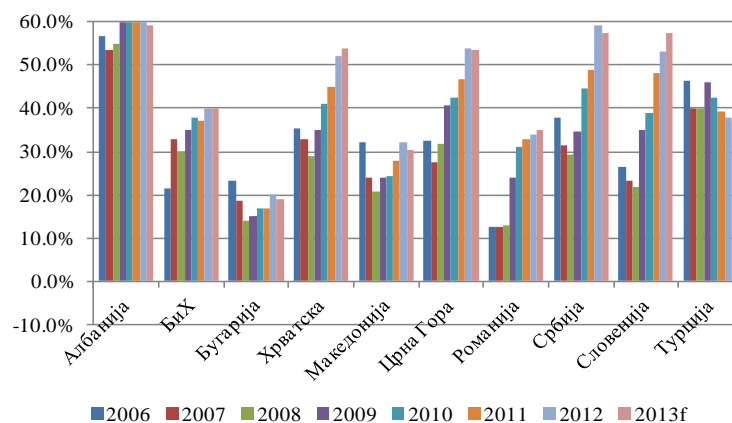
* За 2012 година се дадени процени врз основа на последните достапни податоци, а за 2013 година се дадени достапни прогнози



Слика П1.3 – Буџетски дефицит (процент од БДП)

Извори: Сопствени пресметки врз основа на податоци од веб-страници на централните банки во регионот, World Economic Outlook (<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2013/01/weodata/index.aspx>), World Development Indicators (<http://data.worldbank.org/data-catalog/world-development-indicators>)

* За 2012 година се дадени процени врз основа на последните достапни податоци, а за 2013 година се дадени достапни прогнози

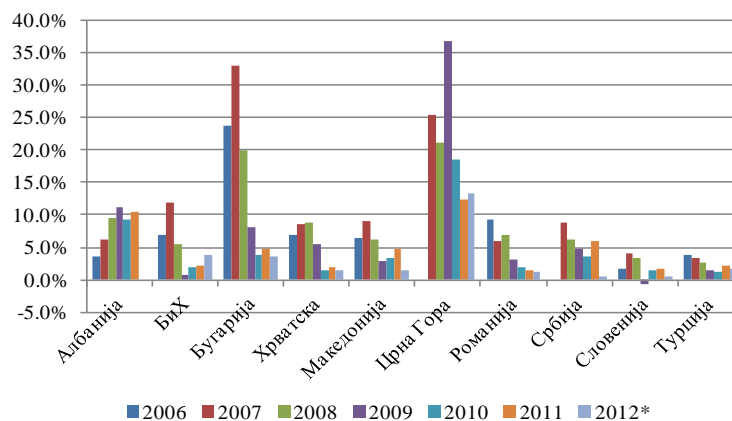


Слика П1.4 – Јавен долг (процент од БДП)

Извори: Сопствени пресметки врз основа на податоци од веб-страниците на централните банки во регионот World Economic Outlook (<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2013/01/weodata/index.aspx>), World Development Indicators (<http://data.worldbank.org/data-catalog/world-development-indicators>)

* За 2012 година се дадени процени врз основа на последните достапни податоци, а за 2013 година се дадени достапни прогнози

Сликата П1.4 го прикажува јавниот долг како процент од БДП и видлив е генерален тренд на негово зголемување речиси во сите земји. Кај некои земји може да се забележи речиси двојно поголема вредност пред и после кризата (Босна и Херцеговина, Словенија), па и речиси трипати поголема вредност (Романија).

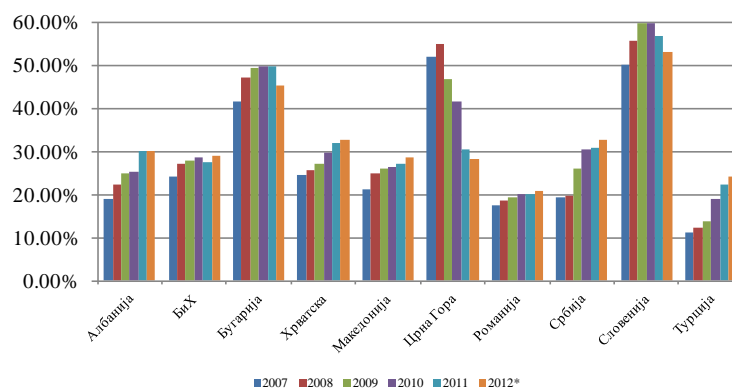


Слика П1.5 – Странски директни инвестиции (процент од БДП)

Извори: Сопствени пресметки врз основа на податоци од веб-страниците на централните банки во регионот World Economic Outlook (<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2013/01/weodata/index.aspx>), World Development Indicators (<http://data.worldbank.org/data-catalog/world-development-indicators>)

* За 2012 година се дадени последните достапни податоци

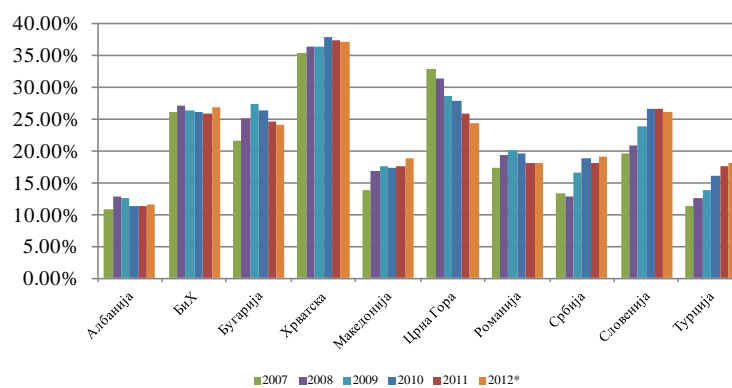
Со продлабочувањето на кризата, приливот на странски директни инвестиции (Слика П1.5) е намален речиси во сите земји (освен Албанија), а во некои од нив и повеќекратно.



Слика П1.6 – Кредити на приватни компании (процент од БДП)

Извори: Сопствени пресметки врз основа на податоци од веб-страниците на централните банки во регионот World Economic Outlook (<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2013/01/weodata/index.aspx>), World Development Indicators (<http://data.worldbank.org/data-catalog/world-development-indicators>)

* За 2012 година се дадени последните достапни податоци



Слика П1.7 – Кредити на домаќинства (процент од БДП)

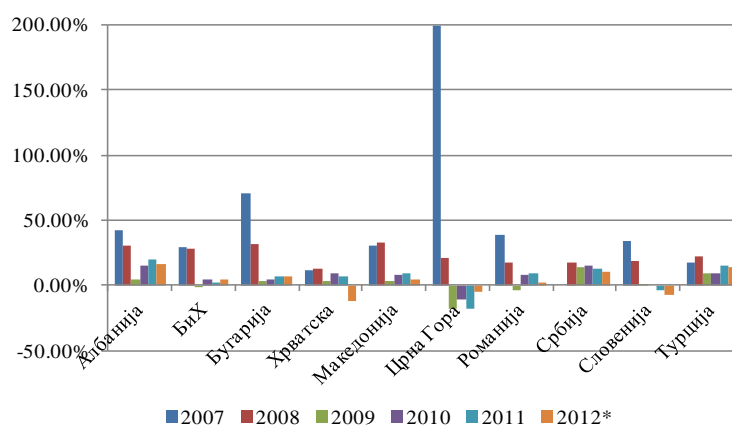
Извори: Сопствени пресметки врз основа на податоци од веб-страниците на централните банки во регионот World Economic Outlook (<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2013/01/weodata/index.aspx>), World Development Indicators (<http://data.worldbank.org/data-catalog/world-development-indicators>)

* За 2012 година се дадени последните достапни податоци

Претходно изнесените економски показатели имаат свое влијание врз обемот на кредитирањето во земјите од регионот и обратно. Во овој регион, пазарите на капитал и берзите не се развиени како во развиените земји. Исто така, нивото на директни странски инвестиции е ниско, па растот на економијата е во директна зависност од капацитетот на банките за финансирање на компаниите и домаќинствата преку кредитирање. На сликите П1.6 и П1.7 е прикажан обемот на пласираните кредити кон приватните компании и домаќинствата како процент од БДП. Во земјите-членки на ЕУ, се забележува пад на кредитирањето кон приватните компании и домаќинствата во последните неколку години. Значителен пад на пласираните кредити може да се забележи во Црна Гора. За разлика од

нив, во Албанија, Хрватска, Македонија, Србија, Турција, и делумно во Босна и Херцеговина, кредитирањето се зголемува.

Сликите П1.8 и П1.9 ги илустрираат релативните промени во кредитирањето на годишно ниво. Треба да се забележи дека кај некои земји (на пример, Црна Гора), пред кризата во 2007 година, кредитирањето кон приватните компании и домаќинствата е зголемено за 200%, односно за 155%, соодветно, во однос на претходната година. Растот на економиите во земјите од регионот, видлив од Слика П1.1 во периодот 2006-2008 година (пред да се почувствуваат ефектите од кризата), е во директна корелација со значително зголеменото кредитирање.



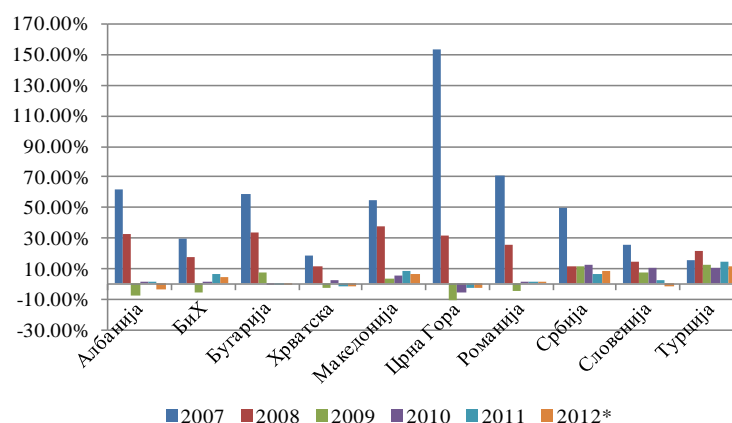
Слика П1.8 – Кредити на приватни компании (годишен раст)

Извори: Сопствени пресметки врз основа на податоци од веб-страниците на централните банки во регионот

World Economic Outlook (<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2013/01/weodata/index.aspx>),

World Development Indicators (<http://data.worldbank.org/data-catalog/world-development-indicators>)

* За 2012 година се дадени последните достапни податоци



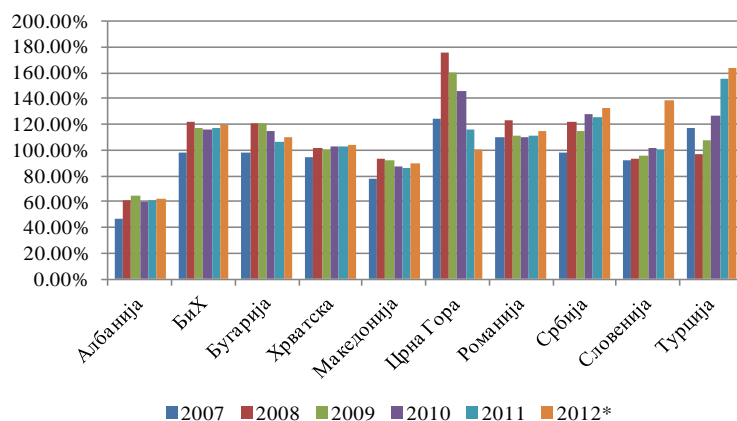
Слика П1.9 – Кредити на домаќинства (годишен раст)

Извори: Сопствени пресметки врз основа на податоци од веб-страниците на централните банки во регионот

World Economic Outlook (<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2013/01/weodata/index.aspx>),

World Development Indicators (<http://data.worldbank.org/data-catalog/world-development-indicators>)

* За 2012 година се дадени последните достапни податоци



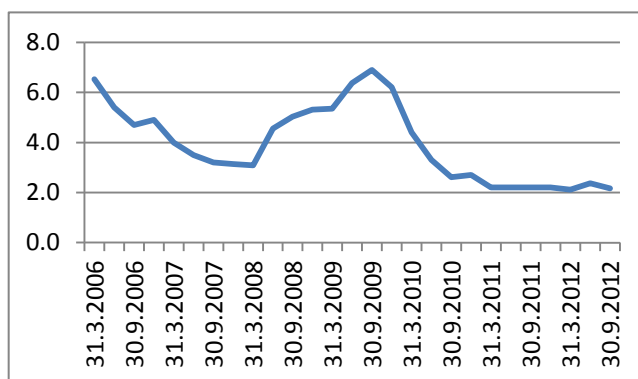
Слика П1.10 – Сооднос на кредити и депозити во проценти

Извори: Сопствени пресметки врз основа на податоци од веб-страниците на централните банки во регионот World Economic Outlook (<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2013/01/weodata/index.aspx>), World Development Indicators (<http://data.worldbank.org/data-catalog/world-development-indicators>)

* За 2012 година се дадени последните достапни податоци

Конечно, на Слика П1.10 е прикажан соодносот на кредити и депозити. Овој сооднос со одржува на речиси константно и ниско ниво од околу 60% во Албанија. Слична е ситуацијата и во Македонија, со тоа што вредноста е околу 90%. Во Хрватска овој сооднос е малку над 100%. Во голем број земји, пласираните кредити се поголеми од депозитите во банките (Босна и Херцеговина, Бугарија, Црна Гора, Србија, Турција и Словенија во 2012 година). За одржување на ваквиот сооднос на кредитите и депозитите, поголем од 100%, во повеќето земји од регионот на Балканот е неопходен прилив на капитал од странски финансиски институции.

Во поглед на ниските референтни каматни стапки кои ги наметнаа централните банки низ целиот свет како една од мерките за справување со кризата, во продолжение е даден примерот за движењето на каматните стапки во Македонија.



Слика П1.11 – Меѓубанкарски каматни стапки (%) во Македонија во периодот 2006-2012

Извор: Сопствени пресметки врз основа на податоци од Народната банка на РМ (www.nbrm.mk)

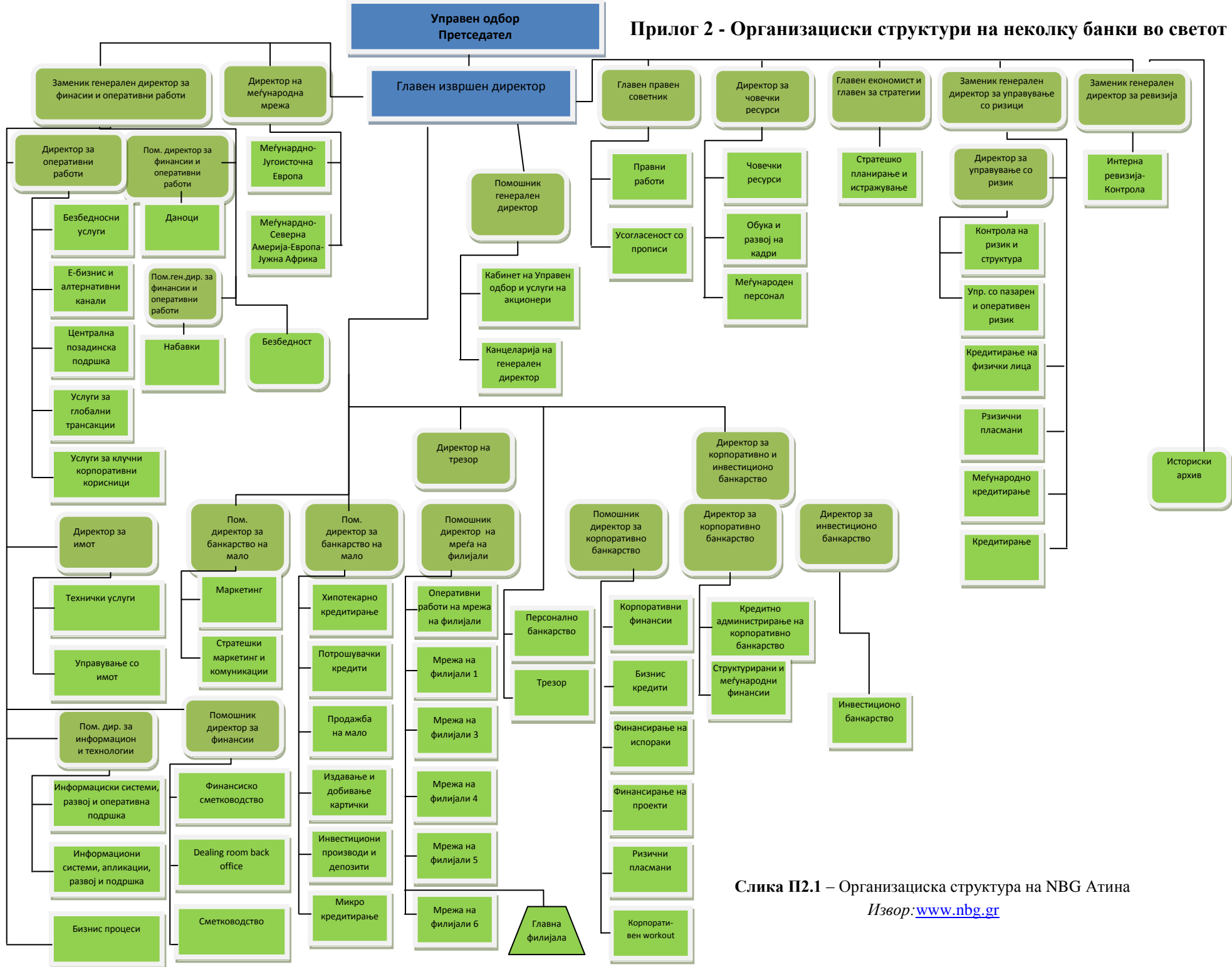


Слика П1.12 – Референтна каматна стапка (%) во Македонија во периодот 2006-2012

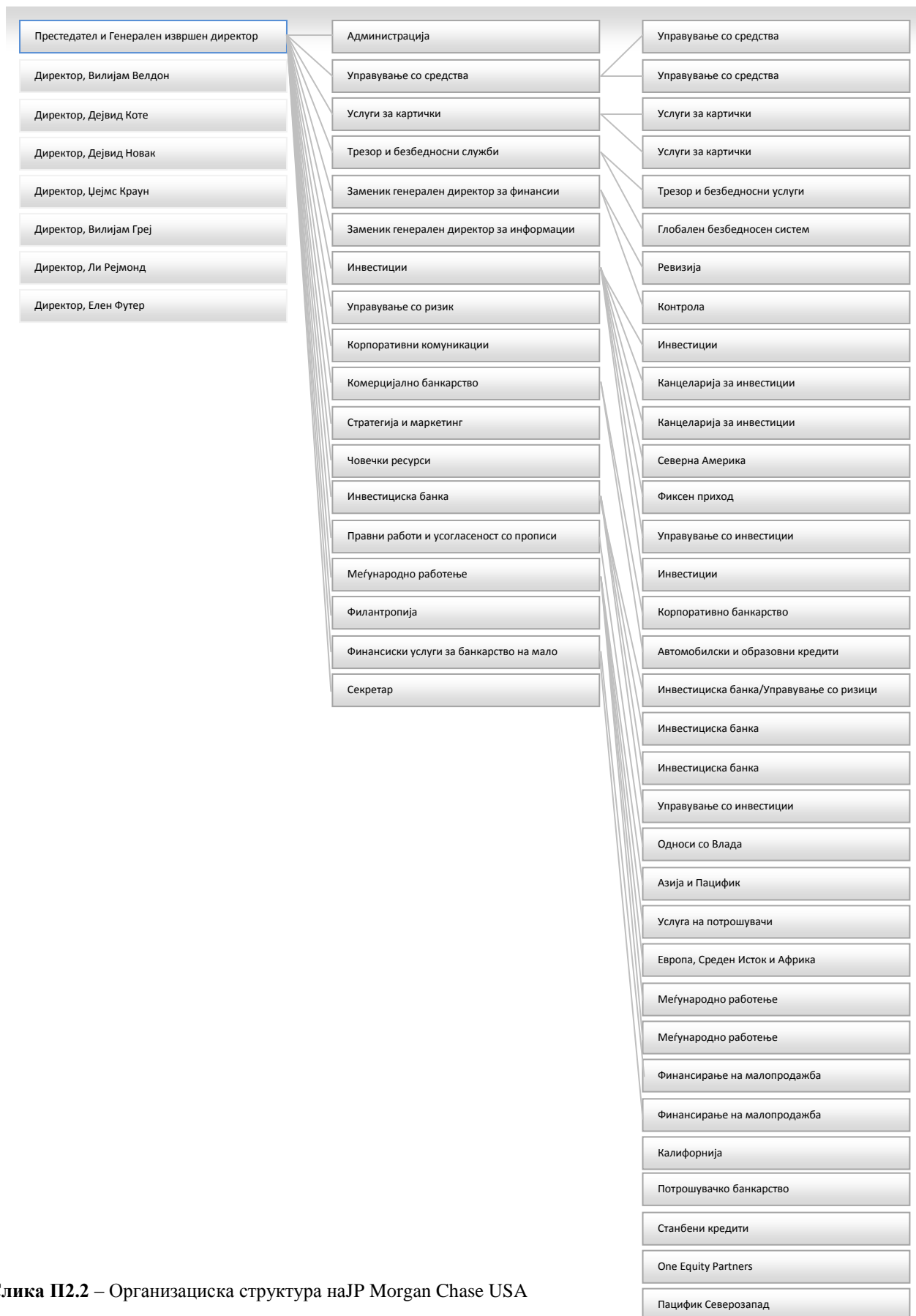
Извор: www.tradingeconomics.com (<http://www.tradingeconomics.com/macedonia/interest-rate>)

Од Слика П1.11 може да се забележи дека пред кризата во Македонија постоеше тренд на намалување на меѓубанкарските каматни стапки. Со првиот бран на кризата, овој тренд се менува во спротивна насока и вредноста се менува од 3% во првиот квартал на 2008, до 7% во третиот квартал на 2009 година. Потоа, повторно почнува тренд на намалување кој опстојува до денес, и кој резултира во релативно ниски каматни стапки од околу 2%. Истите трендови може да се забележат и на Слика П1.12 каде што се прикажани вредностите на референтната каматна стапка во РМ во периодот 2006 – 2012. Во првите години од кризата, кога се присутни високи каматни стапки, се бележи и тренд на стагнација, па и благо намалување на вкупната кредитна изложеност во банкарскиот сектор во Македонија.

Прилог 2 - Организациони структури на неколку банки во светот

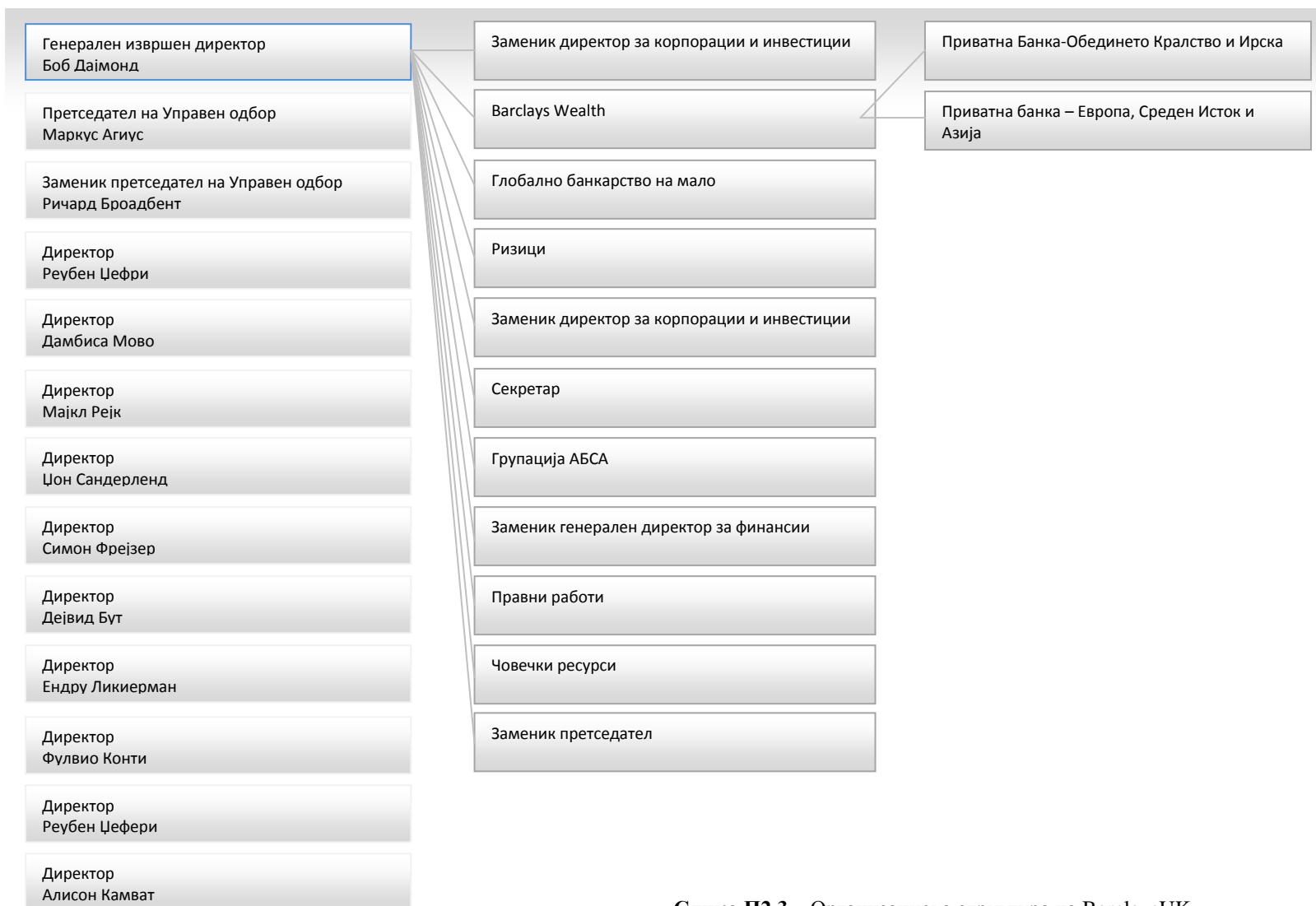


Слика П2.1 – Организациона структура на NBG Атина
 Извор: www.nbg.gr



Слика П2.2 – Организацииска структура наJP Morgan Chase USA

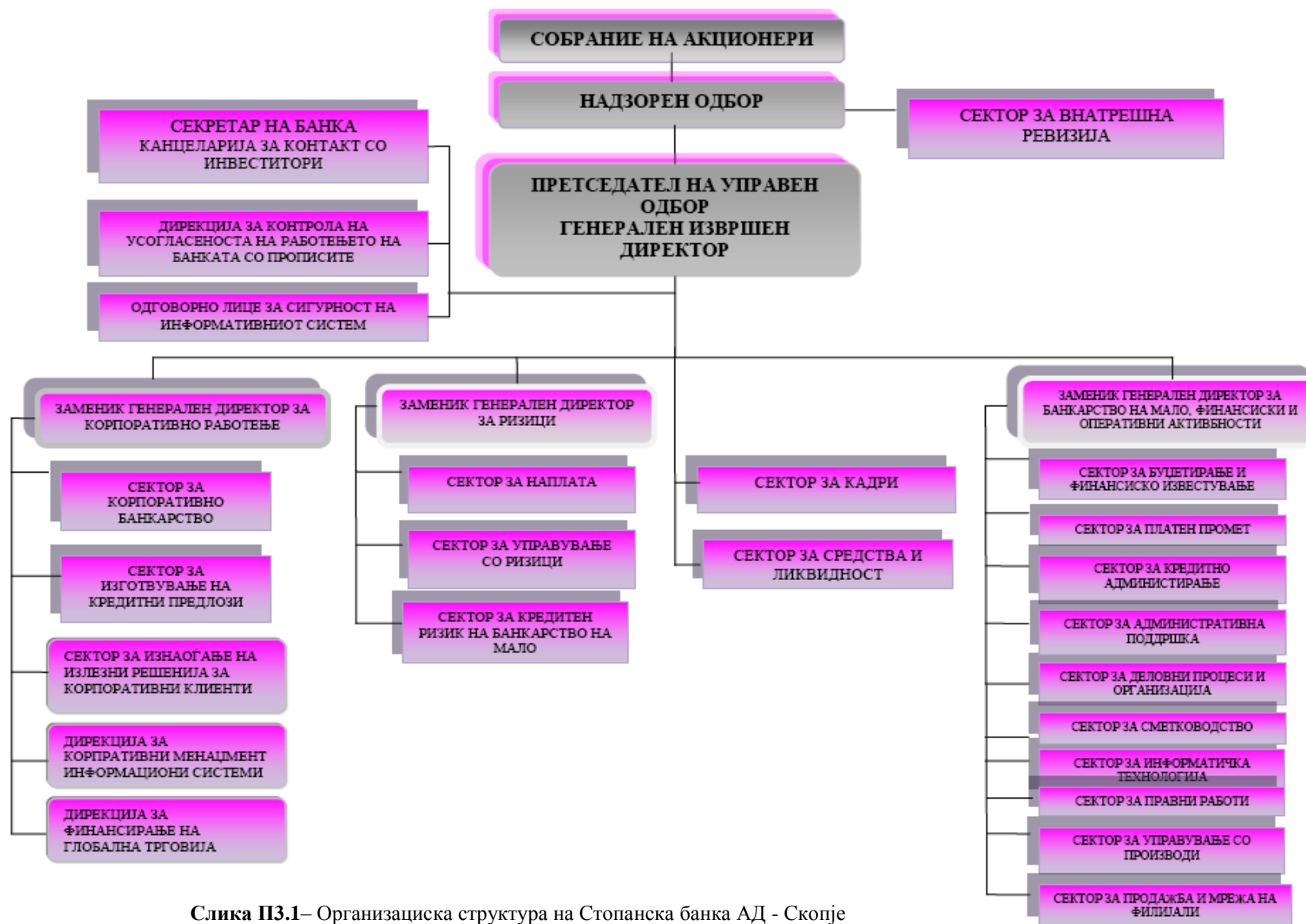
Извор: <http://www.theofficialboard.com/org-chart/jpmorgan-chase>



Слика П2.3 – Организациска структура на BarclaysUK

Извор: <http://www.theofficialboard.com/org-chart/barclays>

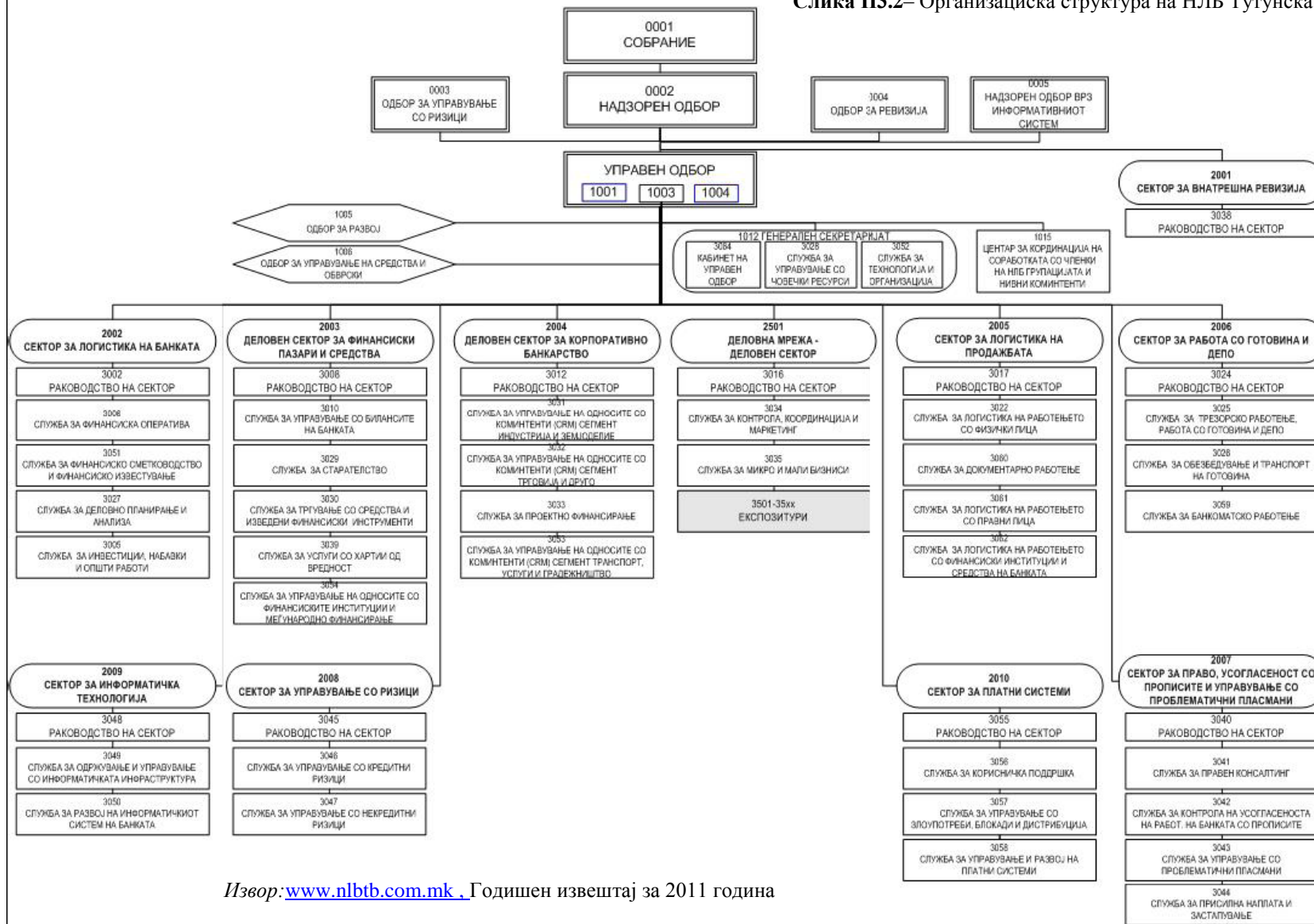
Прилог 3 - Организациони структури на неколку банки во Македонија



Слика ПЗ.1– Организациона структура на Стопанска банка АД - Скопје

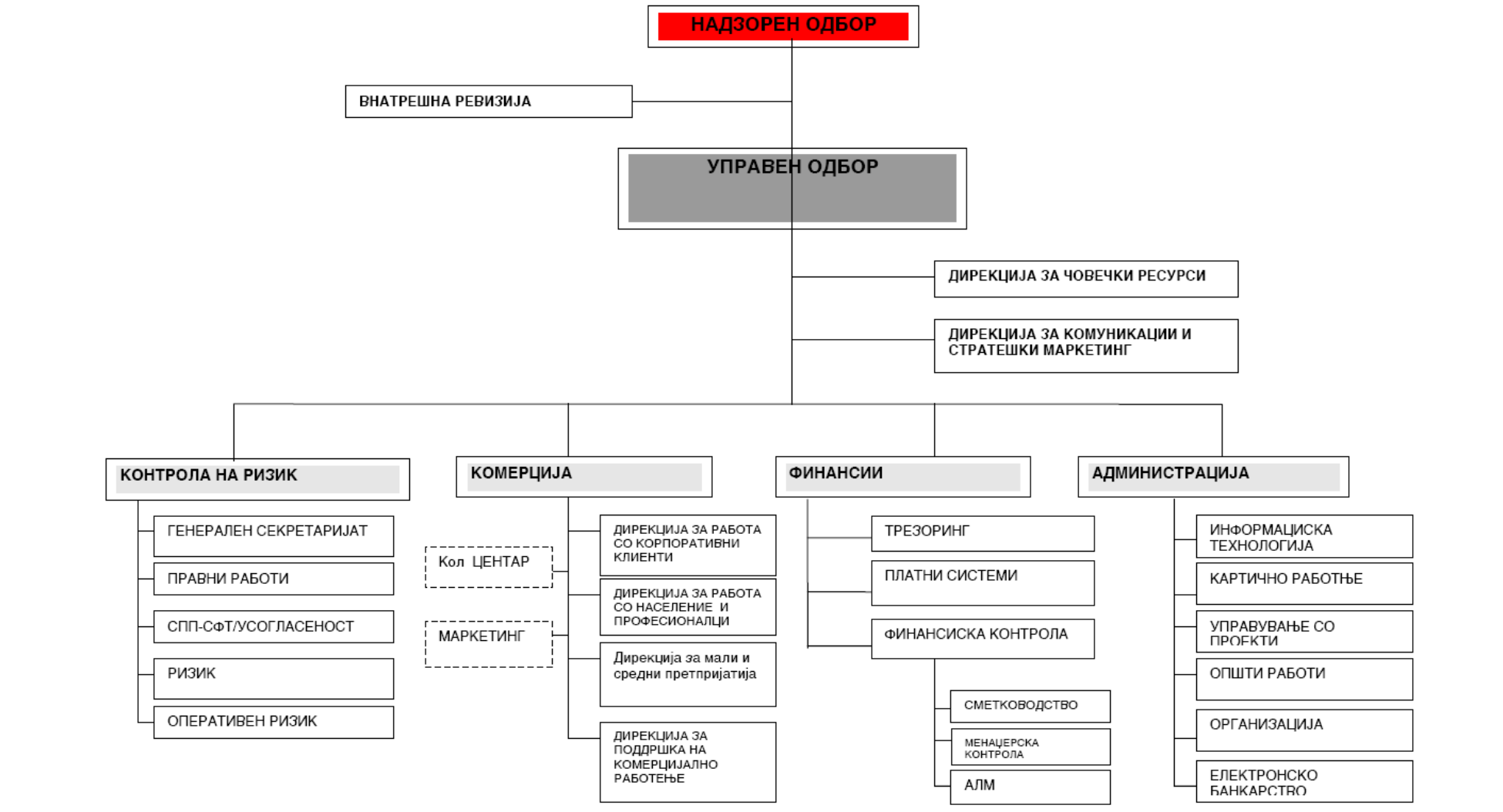
Извор: www.stb.com.mk

Слика ПЗ.2– Организациона структура на НЛБ Тутунска банка



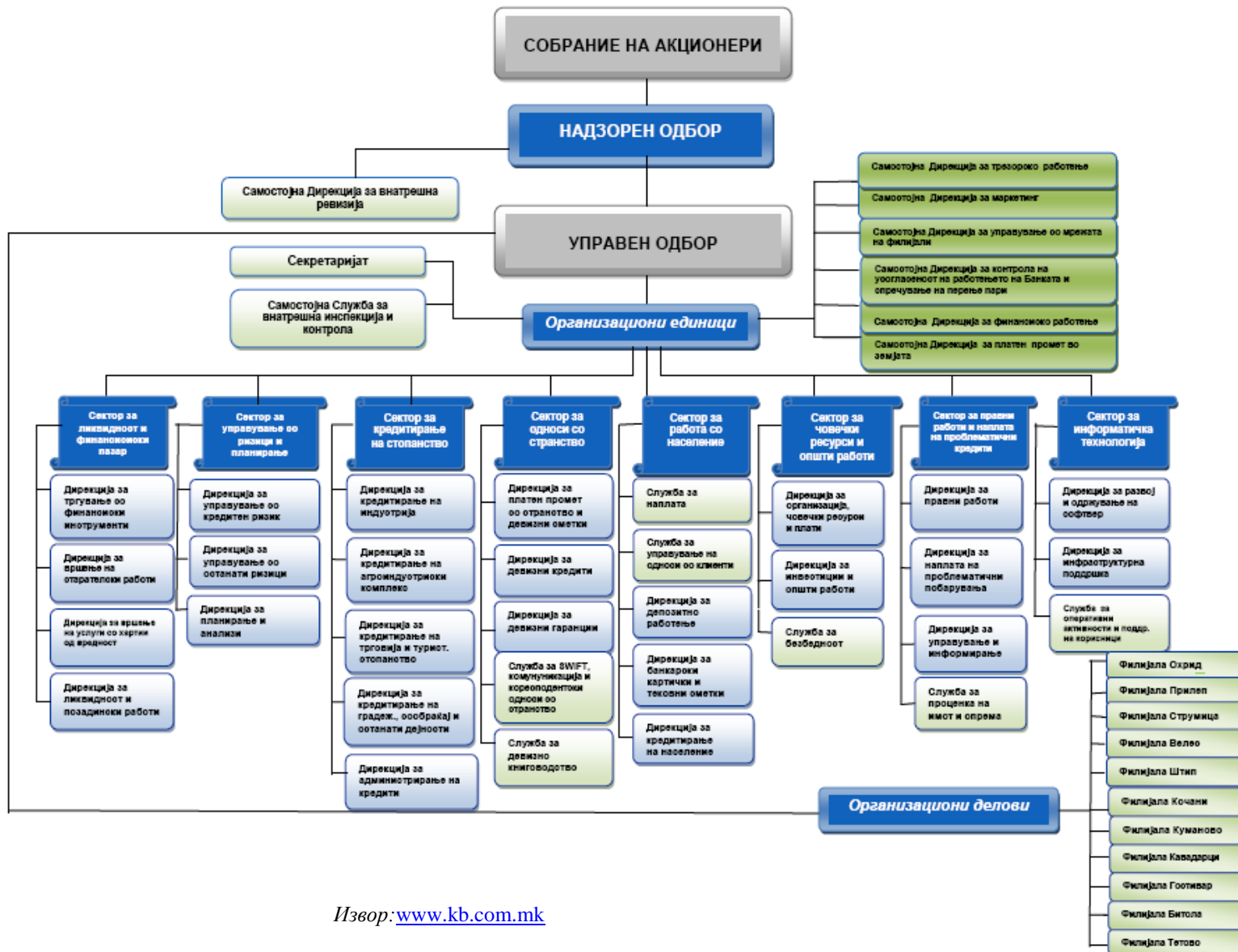
Извор: www.nlbtb.com.mk . Годишен извештај за 2011 година

Слика ПЗ.3 – Организациска структура на Охридска банка АД Охрид



Извор: www.ob.com.mk

Слика ПЗ.4 – Организациска структура на Комерцијална банка АД Скопје



Извор: www.kb.com.mk

