

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
НАЦИОНАЛЬНОЙ АССОЦИАЦИИ ОЦЕНОЧНЫХ
КОМПАНИЙ ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ (НАОК)
«ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДНОСТИ ПРЕДМЕТОВ
ИПОТЕКИ»**

**АРТЕМЕНКОВ И.Л., ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА АССОЦИАЦИИ РЕГИОНАЛЬНЫХ БАНКОВ
РОССИИ ПО ОЦЕНКЕ И ЗАЛОГАМ,**

СЛУЦКИЙ А.А., К.Т.Н., ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ, ЧЛЕН СОВЕТА НАОК

**ЗАСЕДАНИЕ КОМИТЕТА ПО ОЦЕНКЕ И ЗАЛОГАМ АССОЦИАЦИИ РЕГИОНАЛЬНЫХ БАНКОВ
РОССИИ, МОСКВА 20.04.2017**

НАЦИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ КОМПАНИЙ ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ (НАОК)

ОЦЕНОЧНЫХ



ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НАОК

- направлена не на оценщиков, а на участников финансовых рынков, их объединения и регулятора (Банк России) (мы не собираемся учить оценщиков оценивать!)
- направлена на формирование единых правил и принципов рынка в части определения рыночной стоимости и ликвидности залогов

ЦЕЛЬ

Выработать общие, единые подходы в части

1. методологии

2. информационного обеспечения

Надо начать говорить на одном языке, понимая задачи и возможности друг друга. Исключить волюнтаризм, вкусовщину и «революционную целесообразность»

ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Использование единого информационного обеспечения означает, что все участники процесса используют одни и те же базы данных на одни и те же даты оценки.

Архивов нет. Корректно сопоставить ретроспективные данные не возможно.

Вопрос проработан, что и как надо делать понятно.

Нужны некоторые инвестиции в разумном объёме. Инвестиций нет.

Вопрос пока откладываем в сторону.

МЕТОДОЛОГИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Материальных инвестиций не требует.

Требуется банальная «добрая воля» к нахождению «общего языка».

Отсюда задача:

1. отработать механизм разработки методических рекомендаций по «горячим» вопросам оценки рыночной стоимости и ликвидности предметов залога
2. отработать механизм согласования этих метод. рекомендаций между профессиональными объединениями оценочных компаний и банков
3. согласованные результаты представлять Банку России в качестве консолидированного мнения

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАБОТА В ЧАСТИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ И ЛИКВИДНОСТИ ПРЕДМЕТОВ ЗАЛОГА – СОСТОЯНИЕ ВОПРОСА НА ДАННЫЙ МОМЕНТ

В АРБ затихла. Была очень локальной. Систематического характера не носила.

В Ассоциации Региональных Банков ещё не ведётся.

В Ассоциации Банков Северо – Запада ведётся.

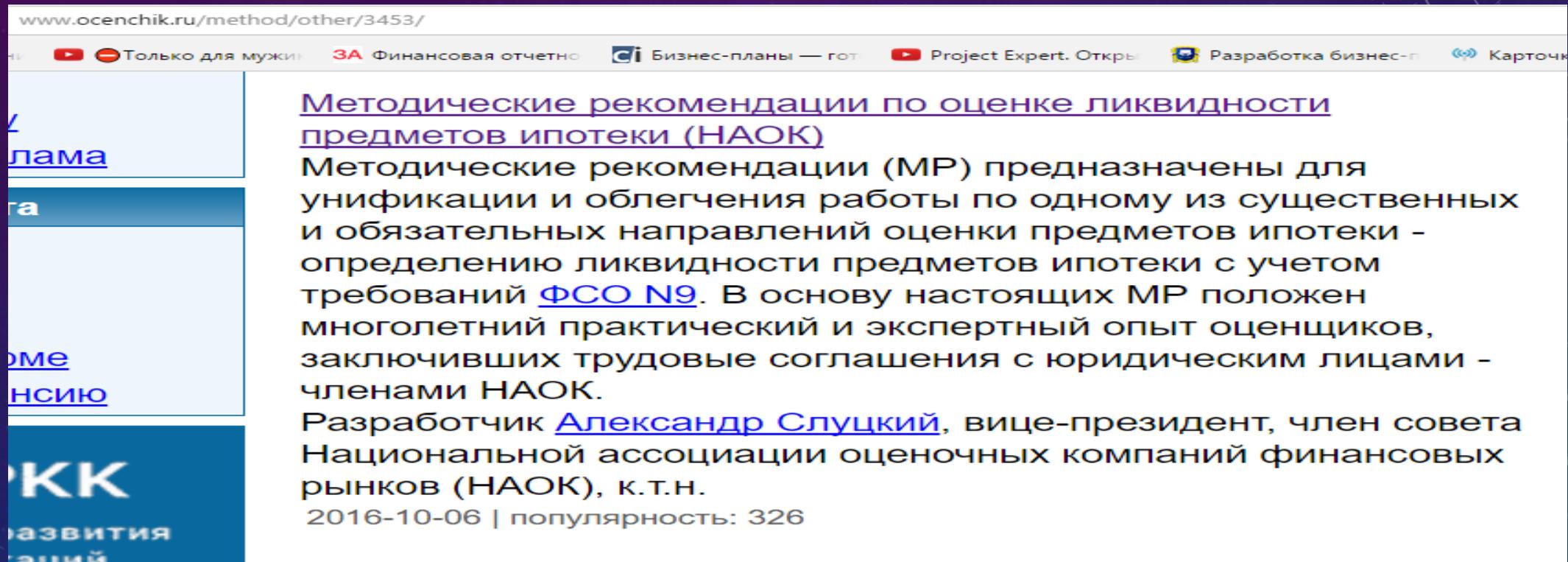
В проф. объединениях оценщиков (СРОО) не ведётся.

Никаких попыток координировать усилия, согласовывать планы и результаты не предпринимается.

ПРИМЕРЫ ПОПЫТОК КОНСОЛИДИРОВАННОГО РЕШЕНИЯ ВОПРОСА

1. **Методические Рекомендации НАОК «Определение ликвидности предметов ипотеки»** - попытались согласовать с АБСЗ, получили рецензию (???). Для начала, будем считать это позитивным результатом.
2. **Стандарт Сообщества Профессионалов Оценки «Оценка рыночной стоимости для аукционов» (СРОО, Питер)** – одобрен Советом НАОК. Правда, про сам Стандарт знают немногие, а про одобрение – ещё меньше. А ведь к теме оценки для банковских целей он имеет самое непосредственное отношение.

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ НАОК «ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДНОСТИ ПРЕДМЕТОВ ИПОТЕКИ» - ОПУБЛИКОВАНЫ:



www.ochenchik.ru/method/other/3453/

Только для мужчин | ЗА Финансовая отчетность | Бизнес-планы — гот | Project Expert. Открыт | Разработка бизнес-плана | Карточка

Методические рекомендации по оценке ликвидности предметов ипотеки (НАОК)

Методические рекомендации (МР) предназначены для унификации и облегчения работы по одному из существенных и обязательных направлений оценки предметов ипотеки - определению ликвидности предметов ипотеки с учетом требований [ФСО №9](#). В основу настоящих МР положен многолетний практический и экспертный опыт оценщиков, заключивших трудовые соглашения с юридическими лицами - членами НАОК.

Разработчик [Александр Слуцкий](#), вице-президент, член совета Национальной ассоциации оценочных компаний финансовых рынков (НАОК), к.т.н.

2016-10-06 | популярность: 326

ПРЕДПОСЫЛКИ И ОСОБЕННОСТИ

1. Разработаны по многочисленным и настоятельным просьбам банков – партнёров.
2. ФСО 9, где ликвидность определять предписали, а определение дать ума не хватило. Измерять ликвидность предписано типичным сроком экспозиции, определение которого дать так же ума не хватило. Эту шизофрению – определение величин, не имеющих определения – с воодушевлением продолжили в ФСО 12 (Ликвидационная стоимость).
3. Методы определения типичного срока экспозиции отсутствуют. Публикуемые цифры не сопровождаются описанием методик, объёмов выборок. Да ничем они не сопровождаются. Верить им нельзя. Или можно начинать публиковать самим любые цифры. Всё равно никто не проверит.

ВОПРОС ЛИКВИДНОСТИ ИМЕЕТ ПЕРВОСТЕПЕННУЮ ВАЖНОСТЬ!!

Например, по причине игнорирования важности этого вопроса, и финансовые рынки и рынок оценочных услуг потеряли такие инструменты рефинансирования, как ЗПИФы недвижимости и Ипотечные Сертификаты Участия.

Уверен, что если бы были установлены требования к ликвидности объектов недвижимости, которые могут участвовать в покрытии этих инструментов (например, «не ниже средней» или «выше средней» - см. ниже), то этого бы не произошло.

Возможно, через какое-то время, после устаканивания вопроса с ликвидностью, удастся их вернуть к жизни на рынке.

ТИПИЧНЫЙ СРОК ЭКСПОЗИЦИИ

Вопрос надо обозначить и отложить «на потом», может и сам рассосётся. По крайней мере, намерение Банка России ограничиваться только одним критерием «больше / меньше 270 дней» к этому располагает к этому располагает.

Возможно МР НАОК в этом отношении избыточны. Это хотелось бы обсудить.

Это связано ещё и с необходимостью определения ещё одного абсолютно глупого параметра – ликвидационная стоимость..

По моему убеждению, вопрос с типичным сроком может быть удовлетворительно для всех решён только при условии решения вопроса с едиными информ. базами.

А пока единственным методом определения того, чему нет определения, являются экспертные оценки, которые и положены в основу МР.

ТИПИЧНЫЙ СРОК ЭКСПОЗИЦИИ – ВЕРОЯТНОСТНАЯ ВЕЛИЧИНА

Представляется очевидным, что вероятностная природа рыночной стоимости с неизбежностью влечёт за собой вероятностный характер срока (рыночной) экспозиции.

Соответственно, говоря о «типичном сроке рыночной экспозиции» объекта оценки, следует учитывать, что в течение этого срока объект оценки вероятно будет продан, и по наиболее вероятно продан по цене, равной рыночной стоимости.

В этих условиях, очевидно, что мультиплицирование вероятностей продажи объекта оценки по вероятной цене в течение вероятного срока в результате в принципе не может дать относительно большую вероятность события.

Например, если предположить, что вероятность результата определения итоговой величины рыночной стоимости, исходя из принципа преобладания вероятностей, составляет величину, немного большую 50%, а вероятность результата определения типичного срока рыночной экспозиции так же немного более 50%, то вероятность события продажи объекта оценки в течение срока (рыночной) экспозиции в результате мультипликативного эффекта составит немногим более 25%.

ОСНОВА ДЛЯ НАПИСАНИЯ МР

Соответствующие МР Ассоциации Банков Северо -
Запада.

Они были углублены и расширены.

СУЩЕСТВЕННЫЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЛИКВИДНОСТЬ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ, И ХАРАКТЕР ИХ ВЛИЯНИЯ – ОПРЕДЕЛЕНА ЭКСПЕРТНО

1. Активность рынка (количество сделок с активами, аналогичными предмету ипотеки)
2. Абсолютная ёмкость рынка недвижимости
3. Глубина рынка недвижимости
4. Сегмент рынка, к которому относится предмет ипотеки
5. Состояние предмета ипотеки
6. Размеры предмета ипотеки
7. Класс предмета ипотеки
8. Местоположение предмета ипотеки

СООТНОШЕНИЕ ГРУППЫ ЛИКВИДНОСТИ, ОБЩЕЙ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА И ОЖИДАЕМОГО ТИПИЧНОГО СРОКА РЕАЛИЗАЦИИ ПО ЦЕНЕ, РАВНОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Группа ликвидности	Общая характеристика рынка	Ожидаемый типичный срок реализации по цене, равной рыночной стоимости, долей от T пред.
Высокая	Развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества с активным заключением сделок	менее 2 / 5
Выше средней	Развитый рынок со значительным количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества. Достаточно активное заключение сделок	менее 3 / 5
Средняя	Рынок определённо имеет место быть. В открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества. Сделки имеют регулярный характер.	менее 4 / 5
Ниже средней	Рынок ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют не постоянный и/или несистемный характер.	менее 5 / 5
Низкая	Рынок ограничен или носит закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или не постоянный, не системный характер.	более 5 / 5

T ПРЕД.

Соответствует «разумно короткому сроку» в определении справедливой стоимости залога - 270 (было 180) календарных дней.

Он рассматривается в качестве макроэкономического рыночного параметра, определяемого Банком России (по аналогии с ключевой ставкой), интегрально описывающего состояние рынка.

ГРАДАЦИИ СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЛИКВИДНОСТЬ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ (1)

1. Размеры населённых пунктов, в которых расположены предметы ипотеки

- активность рынка (количество сделок с активами, аналогичными предмету ипотеки)
- абсолютная ёмкость рынка недвижимости
- глубина рынка недвижимости

- города с населением более 1,000 млн. чел
- города с населением от 0,250 до 1,000 млн. чел.
- города и населённые пункты с населением менее 0,250 млн. чел.

2. Сегмент рынка, к которому относится предмет ипотеки

- недвижимость индивидуального спроса
 - квартиры
 - индивидуальные гаражи
 - частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города
 - загородная жилая недвижимость
- коммерческая недвижимость различного назначения
 - офисного
 - торгового
 - складского (логистического)
 - производственного
 - универсального;
 - специализированного; инфраструктурного
- земельные участки свободные от застройки различного назначения
 - жилого и подобного
 - общественно делового
 - производственно-складского
 - под сельско – хозяйственное производство

ГРАДАЦИИ СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЛИКВИДНОСТЬ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ (2)

3. Состояние предмета ипотеки	<ul style="list-style-type: none">• пригодное для эксплуатации• неудовлетворительное или не пригодное для эксплуатации
4. Размеры предмета ипотеки	<ul style="list-style-type: none">• отдельные помещения различного назначения• центры и комплексы – офисные, торговые, логистические (складские), производственные
5. Класс предмета ипотеки	<ul style="list-style-type: none">• недвижимость индивидуального спроса<ul style="list-style-type: none">○ массового спроса - эконом, комфорт, бизнес○ повышенной комфортности - премиум, элит• коммерческая недвижимость различного назначения<ul style="list-style-type: none">○ класса не ниже В○ прочая
6. Местоположение предмета ипотеки	<ul style="list-style-type: none">• качественные местоположение, близость к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро• удовлетворительные местоположение, близость к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро• не удовлетворительные местоположение, близость к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро

ГРАДАЦИИ СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЛИКВИДНОСТЬ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ (3)

АБСЗ высказала пожелание подробнее и яснее расписать фактор метоположения. Как его определять?

Характерно, что в своих МР они (пока?) этого не сделали.

Тем не менее, ОК, дело полезное. Наверное, даже надо специальный параграф в отчёте посвятить анализу метоположения по определённым критериям.

За основу возьмём Справочник Лейфера. Там всё уже есть.

СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ

Степень ликвидности	Ожидаемый типичный срок реализации по цене, равной рыночной стоимости, долей от Tпред.
1. Высокая Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества с активным заключением сделок	менее 2/5
2. Выше средней. Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок со значительным количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества с активным заключением сделок	менее 3/5
3. Средняя Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	менее 4/5
4. Ниже средней. Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть органичен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	менее 5/5
5. Низкая. Рынок по реализации имущества может быть органичен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или не постоянный, не системный характер.	более 5/5

НИЗКАЯ СТЕПЕНЬ ЛИКВИДНОСТИ. ГОРОДА С НАСЕЛЕНИЕМ БОЛЕЕ 1,0 МЛН. ЧЕЛ.

Все объекты, находящиеся в неудовлетворительном или не пригодном для эксплуатации состоянии
Бизнес-центры, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
Торговые центры, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
Складские комплексы, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
Производственные помещения, производственные площадки, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов
Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием
Объекты жилой, коммерческой и производственной недвижимости, не завершённые строительством
Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое назначение, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро
Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под общественно деловое назначение, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками
Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под производственно-складское назначение, характеризующиеся удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением, близостью к основным магистралям, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
Земельные участки сельскохозяйственного назначения под сельскохозяйственное производство

НИЗКАЯ СТЕПЕНЬ ЛИКВИДНОСТИ. ГОРОДА С НАСЕЛЕНИЕМ БОЛЕЕ 0,3 – 1,0 МЛН. ЧЕЛ.

Все объекты, находящиеся в неудовлетворительном или не пригодном для эксплуатации состоянии
Бизнес-центры, характеризующиеся удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
Торговые центры, характеризующиеся удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
Складские комплексы, характеризующиеся удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
Производственные помещения, производственные площадки, характеризующиеся удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов
Жилая загородная недвижимость премиум и элит классов
Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием
Объекты жилой, коммерческой и производственной недвижимости, не завершённые строительством
Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое назначение, характеризующиеся удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта
Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под общественно деловое назначение, характеризующиеся удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта
Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под производственно-складское назначение, характеризующиеся удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением, близостью к основным магистралям, обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
Земельные участки сельскохозяйственного назначения под сельскохозяйственное производство

НИЗКАЯ СТЕПЕНЬ ЛИКВИДНОСТИ. ГОРОДА И НАСЕЛЁННЫЕ ПУНКТЫ С НАСЕЛЕНИЕМ МЕНЕЕ 0,3 МЛН. ЧЕЛ.

Все объекты, находящиеся в неудовлетворительном или не пригодном для эксплуатации состоянии
Индивидуальные гаражи, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта
Бизнес-центры, характеризующиеся удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением с низкими людскими потоками, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
Торговые центры, удовлетворительным и не удовлетворительным местоположением с низкими людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
Складские комплексы, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся не удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
Складские помещения, универсальные производственные помещения, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
Производственные помещения, производственные площадки, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
Квартиры, относящиеся к премиальному и элитному сегментам
Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города
Жилая загородная недвижимость
Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое назначение
Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под общественно деловое назначение
Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под производственно-складское назначение
Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов
Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием
Объекты жилой, коммерческой и производственной недвижимости, не завершённые строительством
Земельные участки сельскохозяйственного назначения под сельскохозяйственное производство

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1. Ассоциации Региональных Банков России дать замечания и предложения в МР
2. В 2017 году издать совместные (3 Ассоциации – АРегБанков, АБСЗ и НАОК) МР версии 2.0
3. Версию 2.0. МР направить для согласования и использования в Банк России
4. Предложить присоединиться к ним всем желающим профессиональным объединениям

ВОПРОСЫ ДЛЯ ДАЛЬНЕЙШЕЙ РАБОТЫ

1. Учёт НДС в рыночной и справедливой стоимости предметов залогов. Единого понимания тут нет. Определение справедливой стоимости залога предусматривает двоякость. Определение рыночной стоимости – троякость.
2. Утверждение типовых наборов ценообразующих характеристик предметов ипотеки. Основа – справочники Лейфера.
3. Учёт / не учёт неопределённости при оценке для ипотеки. Она может быть как полезной, так и вредной.
4. Другие вопросы.

ПРИНЦИПИАЛЬНЫЙ ВОПРОС: В КАКИХ СЛУЧАЯХ НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА ЗАЛОГА ДОЛЖНА БЫТЬ ОБЯЗАТЕЛЬНО, А В КАКИХ СЛУЧАЯХ МОЖНО ОГРАНИЧИТЬСЯ ИНЫМИ ФОРМАМИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ?

Например, существует американская практика.

Полная внешняя и независимая оценка (appraisal) требуется регуляторами в обязательном порядке, начиная с определённых сумм и целей кредитов, а так же при движениях рынка вверх / вниз и при изменении состояния предмета залога. Главное, чтобы она производилась не кем попало.

В остальных случаях достаточно краткой и не сильно стандартизированной внешней или внутренней оценки (evaluation). Мы пробуем сотрудничать с банками и по этому направлению – суждение о стоимости и ликвидности предмета залога не реже 1 раза в квартал.

+7 903 726 38 70

a.sloutsky@gmail.com

Благодарю
внимание!

за