Министерство сельского хозяйства Российской Федерации

Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования

Ульяновская государственная сельскохозяйственная академия

Факультет: экономический

Кафедра: Финансы и кредит

Курсовая работа

по дисциплине: Деньги. Кредит. Банки

на тему: **Формы обеспечения возвратности банковского кредита**

Выполнила: студентка 2 курса

Экономического факультета

Заочного отделения

специальность: Финансы и кредит

срок обучения: 4 года (ССО)

Моисеева Лилия Александровна

Шифр: 29091

Проверила: Яшина Марина Львовна

Ульяновск, 2010 г.

**Содержание работы**

Введение

1. Общие теоретические подходы к обеспечению банковского кредита

1.1 Понятие обеспечения возвратности банковского кредита

1.2 Принципы, этапы, методы и способы возвратности банковского кредита

2. Понятие формы обеспечения возвратности банковского кредита

3. Формы обеспечения возвратности банковского кредита

3.1 Определение кредитоспособности клиента

3.2 Банковская гарантия и поручительство

3.3 Залог - основная форма обеспечения возврата банковского кредита

Заключение

Список используемой литературы

Приложение № 1

Приложение № 2

**Введение**

В настоящее время кредит является одним из гениальных изобретений человечества. За счёт дополнительного привлечения ресурсов заёмщик имеет возможность их приумножить, расширить хозяйство, бизнес, предпринимательство, т.е. он имеет возможность ускорить достижение производственных целей. Кредит во многом является условием и предпосылкой развития современной экономики, неотъемлемым элементом экономического роста. От эффективности и бесперебойности функционирования кредитно-финансового механизма зависят не только своевременное получение средств отдельными хозяйственными единицами, но и темпы экономического развития страны в целом.

Следовательно, необходимость и возможность кредита обусловлена закономерностями кругооборота и оборота капитала в процессе производства: на одних участках высвобождаются временно свободные средства, которые выступают как источник кредита, а в других возникает потребность в них.

В рыночных условиях хозяйствования основной формой кредита является банковский кредит, т. е. кредит, предоставляемый коммерческими банками разных типов и видов. Как известно, субъекты в кредитной сделке всегда выступают как кредитор и заёмщик.

Кредиторы - юридические и физические лица, обладающие временно свободными денежными средствами и предоставляющие их в распоряжение заёмщика на определённый срок. Заёмщик, как другая сторона кредитных отношений, получает эти средства во временное пользование.

В настоящее время особое значение приобретает институт обеспечения возвратности банковского кредита. Разумеется, что кредитор, предоставляя свои денежные средства в пользование другому лицу, идёт на риск. Риск не возврата существует всегда. Даже у самого первоклассного заёмщика может сложиться такая финансовая ситуация, когда он будет не в силах обеспечить надлежащее исполнение своих обязательств по полученному кредиту.

Поэтому у кредитора возникает естественное желание обезопасить себя от риска потерь. Существующие формы обеспечения возврата банковского кредита (обеспечения выполнения заёмщиком своих обязательств перед кредитором) призваны не только обезопасить кредитора, но и оказывать стимулирующее воздействие на заёмщика, побуждая его к рациональному и разумному использованию заёмных средств.

Возврат банковского кредита означает своевременное и полное погашение заемщиками предоставляемых им кредита и соответствующих сумм процентов за пользование заемными средствами.

Обеспечение возврата банковского кредита - это сложная целенаправленная деятельность банка, включающая систему организованных экономических и правовых мер, составляющих особый механизм, определяющий способы выдачи кредита, источники, сроки и способы их погашения, документацию, обеспечивающую возврат кредита.

Как известно, основу кредитования составляют принципы кредитования, строгое соблюдение, которых является объективной необходимостью в условиях рыночной экономики. Они представляют собой главный элемент системы кредитования, отражают сущность и содержание кредита, а также требования рыночных законов, в том числе и в области кредитных отношений.

Под формой обеспечения возвратности банковского кредита следует понимать конкретный источник погашения имеющегося долга, юридическое оформление права кредитора на его использование, организацию контроля банка за достаточностью и приемлемостью данного источника.

Все вышеизложенные обстоятельства свидетельствуют об актуальности и значимости выбранной темы, обусловленной необходимостью решать проблему поиска и применения новых видов обеспечения возвратности банковского кредита, позволяющих если не заменить традиционные, то хотя бы их дополнить.

Целью данной курсовой работы является рассмотрение форм обеспечения возвратности банковского кредита.

Задача же данной курсовой работы – рассмотрение обеспечения возвратности банковского кредита, его принципы, этапы, методы и способы, определение понятия форм обеспечения возвратности кредитов, рассмотрение таких наиболее часто используемых форм обеспечения возвратности банковского кредита как: задаток, удержание, залог, поручительства и др.

С целью подробного изложения данной темы мною были использованы статьи, материалы, литература, интернет ресурсы отражающие суть данной проблемы.

**1.** **Общие теоретические подходы к обеспечению банковского кредита**

* 1. **Понятие обеспечения возвратности банковского кредита**

Обеспечение возвратности банковского кредита состоит в проведении комплекса операций (действий), в ходе которых формируются и поддерживаются потенциальные и реальные денежные потоки, перемещающие кредитные ресурсы от заемщиков к кредиторам. Понятие «возвратность кредита» может использоваться как в узком (операция, отдельный перераспределительный поток), так и в широком смысле этого термина (система, ряд взаимосвязанных последовательных операций, комплекс).

В первом случае возврат рассматривается как непосредственное перемещение кредитных ресурсов от заемщика к кредитору, как операция, противоположная выдаче кредита.

Во втором случае возврат кредита означает сложный, многозвенный процесс, который может включать такие этапы, как, например, вывод ресурсов из оборота заемщиков второго (а возможно, и следующих) порядка, возврат ресурсов и оборота основного заемщика, вывод средств из его оборота и возврат средств кредитору при плановом возвратном движении кредитных ресурсов. Приведенный выше ряд операций представляет собой хотя и полный, но узкоспециализированный сценарий, реализуемый при не классифицированных (беспроблемных) кредитах. Реальная же ситуация часто требует дополнительного подключения одного или нескольких денежных потоков (источников) погашения кредитной задолженности, а в критических случаях и полной замены этими потоками основных. Вот это уже можно считать полным, расширенным сценарием, включающим в себя концентрацию ресурсов у заемщиков второго (а так же и следующих) порядка как по основным, так и по дополнительным источникам и концентрацию ресурсов у основного заемщика, в том числе возврат кредита от заемщиков второго порядка и активизацию, в необходимых размерах, дополнительных источников, и, наконец, возврат средств кредитору по основному или дополнительному источнику либо погашение потерь при не возврате кредита (проявлению кредитного риска) по альтернативным денежным потокам (источникам погашения). Эти дополнительные и альтернативные денежные потоки могут образовываться в обороте заемщиков, в их активах и имуществе, в обороте и активах третьих лиц, вовлекаемых в кредитный процесс и даже в ресурсах самого кредитора.

**1.2 Принципы, этапы, методы и способы обеспечения возвратности банковского кредита**

Банковское кредитование осуществляется при строгом соблюдении принципов кредитования, они являются основой организации кредитного процесса, поскольку отражают сущность и содержание кредита, а также требования объективных экономических законов в области кредитных отношений.

К принципам кредитования относятся:

-возвратность;

-срочность;

-дифференцированность;

-обеспеченность;

-платность;

-целевой характер.

Рассмотрим каждый из этих принципов и так первый принцип- это возвратность.

Возвратность кредита - это обязательный признак кредита, без него теряется суть кредитования. Этот принцип выражает необходимость своевременного возврата полученных от кредиторов финансовых средств после завершения их использования заемщиком. Он находит практическое выражение в погашении конкретной ссуды путем перечисления соответствующей суммы денежных средств кредитной организации (или иного кредитора), что обеспечивает возобновляемость кредитных процессов как необходимого условия продолжения деятельности кредитной организации.

Ко второму принципу относиться принцип срочности. Срочность кредитования представляет собой необходимую форму достижения возвратности кредита. Принцип срочности означает, что кредит должен быть не просто возвращен, а возвращен в строго определенный срок, зафиксированный в кредитном договоре или заменяющем его документе. Нарушение данного условия является для кредитора достаточным основанием для применения к заемщику экономических санкций в сфере увеличения взимаемого процента, а при дальнейшей отсрочке (в нашей стране - свыше трех месяцев) – предъявление финансовых требований в судебном порядке. Срок кредитования является предельным временем нахождения заемных средств у заемщика и выступает той мерой, за пределами которой количественные изменения во времени переходят в качественные.

Следующий принцип кредитования – это принцип дифференцированность кредитования. К каждому потенциальному заемщику должен быть различный подход в зависимости от тех или иных условий. Этот принцип определяет дифференцированный подход со стороны кредитной организации к различным категориям своих потенциальных заемщиков. Практическая реализация его может зависеть как от индивидуальных интересов конкретного банка, так и от проводимой государством централизованной политики поддержки отдельных отраслей или сфер деятельности (например, малого бизнеса). Дифференцированность кредитования означает, что коммерческие банки не должны однозначно подходить к вопросу о выдаче кредита своим клиентам, претендующим на его получение. Кредит должен предоставляться только тем заемщикам, которые в состоянии его своевременно вернуть. Поэтому дифференциация кредитования должна осуществляться на основе показателей кредитоспособности клиента.

Следующий принцип кредитования - это обеспеченность. Обеспеченность кредита закрывает один из основных кредитных рисков - риск непогашения ссуды. Если бы не принимался во внимание этот принцип, то банковское дело превратилось бы в спекулятивное занятие, где высокий риск ведения операций привел бы к резкому росту процентных ставок. Размеры и виды обеспечения зависят от финансового положения заемщика, условий ссуды, отношений с заемщиком. Действующее законодательство предусматривает, что одним из способов обеспечения банковских ссуд является залог. В силу залога кредитор (банк) имеет право в случае неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами.

Следующий принцип - принцип платности кредита он означает, что каждое предприятие-заемщик должно внести банку определенную плату за временное заимствование у него средств для своих нужд. Реализация этого принципа на практике осуществляется через механизм банковского процента. Ставка банковского процента – это своего рода «цена» кредита. Платность призвана оказывать стимулирующее воздействие на хозяйственный (коммерческий) расчет предприятий, побуждая их на увеличение собственных ресурсов и экономное расходование привлеченных средств. Банку платность кредита обеспечивает покрытие его затрат, связанных с уплатой процентов за привлеченные в депозиты чужие средства, затрат по содержанию своего аппарата, а также обеспечивает получение прибыли для увеличения ресурсных фондов кредитования (резервного, уставного) и использования на собственные и другие нужды.

При рассмотрении вопроса размера платы за кредит, банки должны учитывать следующие факторы как ставка рефинансирования ЦБ РФ, спрос на кредит, вид кредита, срок и т.д.

Совокупное применение на практике всех принципов банковского кредитования позволяет соблюсти как общегосударственные интересы, так и интересы обоих субъектов кредитной сделки – банка и заемщика. Таким образом, основная задача банков – это обеспечение возвратности кредитов. С этой целью банки применяют различные формы залогов.

В комплексе операций по обеспечению возвратности кредитов выделяют несколько этапов, конкретное содержание которых во многом зависит от специфики проекта кредита, характера заемщика, сложившихся внешних условий окружающей среды. А также приоритетов или ограничений банковской политики, квалификации и подготовленности банковского персонала и других факторов, предопределяющих уровень кредитного риска.

Вполне очевидно, что вначале следует сформировать максимально полный арсенал методов, приемов и инструментов обеспечения возвратности кредита, а также определить все возможные денежные потоки (источники) погашения кредитной задолженности. Их качественные характеристики оцениваются кредитором и заемщиком по-своему, очень разнообразны, часто с альтернативных позиций, однако может быть выстроена система рейтингов, позволяющая подразделить обеспечения возвратности кредита на наиболее предпочтительные, дополнительные, резервные и нежелательные источники.

На втором этапе работы по обеспечению возвратности кредита необходимо определить базовые денежные потоки погашения кредитной задолженности по без проблемному сценарию неклассифицированных кредитов и включить их в кредитный мониторинг. Кроме того, нужно осуществить планирование и документирование ряда процедур возврата по отслеживанию, поддержанию, а при необходимости и их оперативной корректировке.

Третий этап заключается в подготовке, структурировании и определении иерархии дополнительных, резервных и альтернативных денежных потоков погашения кредитной задолженности, их документировании и создании схем активизации потоков и процедур по нейтрализации кредитного риска.

На четвертом этапе работы по обеспечению возвратности кредита осуществляется оперативный контроль проблемных кредитов, оценка ситуации и активизация дополнительных, резервных и альтернативных денежных потоков (источники погашения кредитной задолженности и процедур по их поддержанию).

При возвратности банковских кредитов существуют следующие методы и способы обеспечения возвратности банковского кредита.

Комплекс методов управления кредитным риском для обеспечения возвратности банковского кредита включает:

1) анализ и оценку кредитоспособности заемщика и кредитуемого проекта;

2) оценку обеспечения исполнения кредитных обязательств;

3) формирование резервов на возможные потери по ссудам;

4) способы работы с «проблемными» кредитами, включая кредитный мониторинг;

5) способы реализации дополнительных мер по возвратности кредита.

Такая система методов управления кредитным риском, во-первых, предусматривает меры, с помощью которых могут быть прогнозированы, преодолены и компенсированы потери от не возврата кредита; во-вторых, позволяет оценить умение кредитных специалистов банка реагировать на возможные отрицательные последствия риска в деятельности «банк – клиент – банк», принимать комплексные решения по его минимизации.

Переход к рыночной экономике не снижает значения государственного регулирования в кредитно-денежных отношениях, в том числе возвратности банковского кредита. Для банка кредит – разновидность предпринимательской деятельности, имеющая целью получение прибыли. Для заемщика – способ привлечения финансовых ресурсов, он заинтересован в наиболее дешевом и долгосрочном кредите. Третье лицо – гарант, поручитель – заинтересованы в том, чтобы кредитные обязательства были исполнены, а в случае неисполнения обязательств они приобретают самостоятельные права. Банковская система в целом настроена на стабильность осуществления кредитования.

Под способами обеспечения возвратности кредита следует понимать конкретный источник погашения имеющегося долга, юридическое оформление права кредитора на его использование, организацию контроля банка за достаточностью и приемлемостью данного источника.

Источники возврата банковского кредита принято подразделять на первичные и вторичные (дополнительные). Первичным источником является доход заемщика, т.е. для юридических лиц – это выручка в наличной или безналичной форме, а для физических лиц – это заработная плата или другие поступления. Погашение банковского кредита за счет дохода заемщика регулируется кредитным договором.

Выбрав источники погашения банковского кредита, каждый банк, как правило, использует свои инструменты воздействия на должников, причем рассматривает их можно сказать, как свою коммерческую тайну. Систему обеспечения возвратности кредита формируют с таким расчетом, чтобы она работала постоянно, а не только после того, как наступил срок возврата кредита. Средства, избираемые для защиты интересов банка по возврату кредита, целесообразно подразделить на три группы и использовать их в порядке значимости.

**2. Понятие формы обеспечения возвратности кредитов**

Банковское законодательство Российской Федерации предусматривает, что выдача кредита банками должна производиться под различные формы обеспечения кредита. К таким формам относят: залог на имущество, недвижимость, права собственности, ценные бумаги, физического или юридического лица.

Поэтому экономическую основу возврата кредита составляет кругооборот и оборот фондов участников воспроизводственного процесса, а также законы функционирования кредита. Однако наличие объективной экономической основы возврата кредита не означает автоматизм этого процесса. Только целенаправленное управление движением ссуженной стоимости позволяет обеспечить ее сохранность, эквивалентность отдаваемой взаймы и возвращаемой стоимости.

Так как при взятии банковских кредитов в операции участвует два субъекта — кредитор и заемщик, механизм организации возвратности кредита учитывает место каждого их них в осуществлении этого процесса. Кредитор, предоставляя кредит, выступает организатором кредитного процесса, защищая свои интересы. Исходя из объективной экономической основы, кредитор выбирает такие сферы вложения заемных средств, количественные параметры ссуды, методы ее погашения, условия кредитной сделки, при которых создавались бы предпосылки для своевременного и полного возврата отданной взаймы стоимости. Однако обратное движение указанной стоимости зависит от кредитоспособности заемщика, использующего ее в своем обороте, от общей экономической конъюнктуры денежного рынка. Рассмотрим в гибкую обеспеченность возвратности кредита за последние пять лет.

Схема 1. Гибкая обеспеченности возвратности кредита

Из схеме 1 видно, что гибкая обеспеченности возвратности кредита с каждым годом увеличивается, при помощи применения различных форм обеспечения возвратности кредита.

Форма обеспечения возвратности банковского кредита - это конкретный источник погашения имеющегося долга, юридическое оформление права кредитора на его использование, организация контроля банка за достаточностью и приемлемостью данного источника.

Если механизм погашения банковского кредита за счет выручки и его закрепление в кредитных договорах являются основной предпосылкой возврата кредита, то определение форм обеспечения возврата банковского кредита представляет собой гарантию этого возврата. Такая гарантия нужна при высокой степени риска просрочки платежа кредита.

Таким образом, в банковской практике источники погашения кредита подразделяются на первичные и вторичные. Первичным источником является все доходы, физического лица. К ним относятся традиционные способы обеспечения возврата кредита. В свою очередь традиционные способы подразделяются на следующие формы:

– залог;

– поручительство;

– банковская гарантия;

– удержание имущества должника и т.д.

Зарубежные банкиры считают своим «золотым» правилом при рассмотрении возможности заключения кредитной сделки ориентироваться прежде всего на первичный источник. Реальной гарантией возврата кредита является лишь финансовая устойчивость кредитора.

Во всех случаях возникает необходимость иметь дополнительные гарантии возврата банковского кредита, что требует изыскания вторичных источников. К их числу относятся: залог имущества и прав, уступка требований и прав, гарантии и поручительства, страхование и т.д. Использование вторичных источников погашения банковского кредита является трудоемким и длительным процессом. К ним относиться нетрадиционные способы обеспечения возвратности кредита. Нетрадиционные способы обеспечения подразделяются на следующие формы:

– страхование ответственности за непогашение кредита;

– вексель;

– аккредитив;

– чек;

– продажа долгов с дисконтом;

– лизинг;

– факторинг;

– форфейтинг.

Поэтому кредитная операция предполагает возникновение обязательства кредитора вернуть соответствующий кредит. Конкретная практика показывает, что наличие обязательства еще не означает гарантии и своевременного возврата. Возникновение инфляционных процессов в экономике может вызывать обесценение суммы предоставленного кредита, а ухудшение финансового состояния заемщика — нарушение сроков возврата кредита. Поэтому международный опыт деятельности банков выработал механизм организации возврата кредита, включающий:

а) порядок погашения конкретной ссуды за счет выручки;

б) юридическое закрепление ее порядка погашения в кредитном договоре;

в) использование разнообразных форм обеспечения полноты и своевременности обратного движения ссуженной стоимости.

**3. Формы обеспечения возвратности банковского кредита**

Эффективность существующих форм обеспечения возврата банковского кредита зависит от действенности правового механизма, грамотности правового и экономического содержания соответствующих документов, соблюдения норм деловой этики гарантов платежных обязательств. Создание системы гарантий для кредитора (банка) своевременного возврата кредита приобретает в России особую актуальность в связи с неустойчивостью финансового состояния многих кредиторов, недостаточным опытом работы в рыночных условиях бизнесменов, банкиров, юристов. Рассмотрим более подробно каждую форму обеспечения возвратности банковского кредита

Таблица 1. Формы обеспечения возвратности кредита

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Форма обеспечения возвратности кредита | Количество баллов | Максимальная сумма кредита в % к обеспечению |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Ипотека | 3 | 60-80 |
| 2. Залог вкладов, | находящихся в банке, | который предоставил |
| кредит. | 3 | 100 |
| 3. Поручительство (гарантии) | 2 | В зависимости от степени кредитоспособности поручителя (гаранта) до 100 |
| 4. Залог ценных бумаг | 2 | Ценные бумаги, приносящие твердый процент 70-80, акции 50-60 |

Каждый из них занимает значимое место в обеспечении возвратности банковского кредита. Рассмотрим более поподробнее каждый из них.

**3.1 Определение кредитоспособности клиента**

Банк заинтересован в сотрудничестве с надежными заемщиками, поэтому к организациям, желающим воспользоваться кредитными продуктами Банка, предъявляются определенные требования. В частности, у заемщика должен быть свой устойчивый и перспективный бизнес, он должен обладать успешным опытом работы, располагать собственным капиталом и, если понадобится, способностью предоставить Банку достаточное обеспечение. Приветствуется, когда заемщик рассматривает кредитование в Банке как часть долгосрочного и взаимовыгодного сотрудничества. Для того, чтобы взять кредит в банке необходимо оформить кредитную заявку на основании которой банк оценит, насколько профиль деятельности организации и особенности ведения бизнеса соответствуют кредитной политике Банка.

Для того, чтобы быть уверенным в обеспечении заемщиком обязательств банк определяет с помощью ряда коэффициентов кредитоспособность заемщика. Как правило, распределяются на три класса по кредитоспособности (Таблица 2)

Таблица 1 - Три класса по кредитоспособности

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | Значения показателей | Доля, % |
| Первый класс | Второй класс | Третий класс |
| К ал | 0,2 и выше | 0,15 - 0,2 | Менее 0,15 | 30 |
| К сл | 1,0 и выше | 0,5 - 1,0 | Менее 0,5 | 20 |
| К тл | 2,0 и выше | 1,0 - 2,0 | Менее 1,0 | 30 |
| К а | 0,7 и выше | 0,5 - 0,7 | Менее 0,5 | 20 |

При анализе кредитоспособности возможного заемщика и оценки качества заявки на кредит работник банка получает непосредственно от заемщика полный пакет документов в соответствии с утвержденным правлением банка перечнем, удостоверяет его личность по паспортным данным, о чем делается отметка в кредитной заявке; производит экономический анализ, пользуясь имеющейся и полученной от заемщика информацией, которая включает сведения о полноте формирования уставного капитала, взаимоотношениях клиента с банком в прошлом. Особое внимание обращается на: выполнение клиентом обязательств перед банком в установленные сроки; формы расчетов и т.д.

На этапе подготовки кредитного договора определяется кредитоспособность заемщика, а именно: в состоянии ли клиент вернуть ссуду и проценты в обусловленный срок. Следует различать понятия «кредитоспособность» и «платежеспособность». Кредитоспособность заемщика в отличие от его платежеспособности не фиксирует платежи за истекший период, а прогнозирует его платежеспособность на ближайшую перспективу. Оценивается кредитоспособность на основе системы показателей, которые отражают источники и размещение оборотных средств и результаты хозяйственно-финансовой деятельности. При анализе кредитоспособности используются различные источники информации.

Кредитоспособность оценивается следующими коэффициентами:

-ликвидности;

-покрытия;

-оборачиваемости;

-привлечения, включающим показатель финансовой независимости и показатель обеспеченности собственными оборотными средствами;

-прибыльности.

На основе приведенных выше коэффициентов и соответствующей их оценки определяется класс кредитоспособности. В зависимости от класса кредитоспособности формируются взаимоотношения с заемщиком; условия предоставления кредита (размер ссуды, срок, форма обеспеченности, процентная ставка).

В банке клиенты и их кредитоспособность дифференцированы по пяти классам:

-к клиентам 1-го и 2-го класса относятся получатели ссуд с устойчивым финансовым положением. Они имеют право пользоваться кредитом по минимальным процентным ставкам;

-клиенты 3-го класса достаточно стабильны в финансовом положении, их кредитование осуществляется на общих основаниях, с применением более высокой ставки;

-клиенты 4-го класса имеют нестабильное финансовое положение. Предоставление им кредита носит характер повышенного риска, поэтому банком предпринимаются особые формы защиты, обеспечивающие возвратность кредитов, при этом процентная ставка возрастает;

-к 5-му классу относятся клиенты, неспособные обеспечить возвратность кредита. Таким клиентам кредиты не предоставляются.

Расчет класса кредитоспособности производится на основе балансовых данных, т.е. характеризует хозяйственно-финансовую деятельность клиента в статике. Для более глубокого изучения степени надежности заемщика целесообразно проводить анализ этого показателя в динамике и изучать причины, оказавшие влияние на уровень коэффициентов, что позволит более точно определить класс кредитоспособности, а также уточнить условия кредитования заемщика. Анализ причин, изменивших уровень соответствующих коэффициентов, является обязательным элементом процедуры оценки кредитоспособности клиента.

Определение кредитоспособности - один из наиболее сложных вопросов в механизме обеспечения возвратности кредита. Точный анализ кредитоспособности клиента позволяет банку, своевременно вмешаться в дела должника, уберечь его от банкротства, а при невозможности этого - оперативно прекратить кредитование такого заемщика.

**3.2 Банковская гарантия, поручительство**

Банковская гарантия, поручительство являются наиболее действенными способами обеспечения исполнения кредитных обязательств.

Их практическая привлекательность связана с тем, что исполнения обязательства должником обеспечивается обязательством других лиц перед кредитором, которые гарантируют своим имуществом исполнение должником своих обязательств.

Общий обеспечительный принцип позволяет объединить банковскую гарантию и поручительство в особую группу [3]:

- так, в соответствии со ст. 361 ГК РФ сущность поручительства заключается в том, что поручитель обязуется перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательств полностью или в части;

- в силу банковской гарантии банк (гарант) дает по просьбе другого лица (принципала) письменное обязательство уплатить кредитору принципала (бенефициару) денежную сумму по предоставлении последним письменного требования к уплате (ст. 368 ГК РФ).

Банковская гарантия призвана обеспечить надлежащее исполнение должником (принципалом) своего обязательства перед кредитором (бенефициантом). В качестве гаранта в соответствии со ст. 368 ГК РФ могут выступать банки, иные кредитные учреждения или страховые организации. Банковская гарантия является односторонней сделкой, в соответствии с которой банк (гарант) даёт письменное обязательство уплатить кредитору оговоренную денежную сумму. Принадлежащее кредитору (бенефициару) по банковской гарантии право требования к гаранту не может быть передано другому лицу (если это конечно не предусмотрено в договоре), а ответственность гаранта ограничивается суммой, оговоренной в гарантии, независимо от реальной задолженности принципала по основному обязательству (если другое не предусмотрено в договоре). За получение гарантии должник обязан уплатить гаранту комиссионное вознаграждение.

Банковской гарантия вступает в силу со дня её выдачи, а обязательство гаранта перед кредитором по гарантии прекращается:

- с уплатой бенефициару суммы, на которую выдана гарантия;

- с окончанием определённого в гарантии срока, на который она выдана;

- вследствие отказа бенефициара от своих прав по гарантии (либо путём возврата гаранте самой гарантии).

Банковская гарантия выгодно отличается от других способов обеспечения исполнения обязательств. Прежде всего, она является обязательством, независимым от договора, исполнение которого она обеспечивает (Приложение 1). Кроме того, в отличие от поручительства, залога, других способов обеспечения исполнения обязательств она сохраняет силу и в случае недействительности того основного обязательства, во исполнение которого она была выдана. Банковская гарантия характеризуется независимостью от основного обязательства, которая проявляется в том, что истечение срока исковой давности по основному обязательству не влечёт за собой истечение срока действия срока обязательства, вытекающего из банковской гарантии. [4]

Отличительной особенностью банковской гарантии является и её безотзывность.

Поручительство является договором, заключаемым между поручителем и кредитором в основном обязательстве по правилам, которые предусмотрены главой 28 ГК РФ. В соответствии с требованиями ст. 362 для договора поручительства предусмотрена письменная форма, поскольку её несоблюдение влечёт недействительность договора поручительства (Приложение 2). Из текста документа должно ясно и однозначно исходить предложение заключить договор поручительства. Но его одного для заключения договора поручительства недостаточно. Для возникновения обязательства необходим именно обмен документами, так как договорные отношения между сторонами возникают не из самого документа, а из его одобрения сторонами. Принятие предложения о заключении договора поручительства (акцепт) должен исходить от лица, которому было сделано предложение о заключении договора. Также в соответствии со ст. 438 ГК РФ, п. 1, ответ (акцепт) лица, которому было направлено предложение (оферта), должен быть полным и безоговорочным. Если кредитор не ответил на предложение заключить договор, то договор поручительства не возникает.

В силу требований п. 1, ст. 432 ГК РФ договор считается заключённым, если между сторонами достигнуто соглашение по всем его существенным условиям. Существенными условиями являются условия о предмете договора, условия, необходимые для договоров данного вида, условия, в отношение которых должно быть достигнуто соглашение.

В отношении договора поручительства существенными условиями, без которых он считается незаключённым являются:

- чёткое указание, за кого было выдано поручительство;

- данные, позволяющие идентифицировать основное обязательство между должником и кредитором.

Одним из центральных вопросов при заключении договора поручительства является вопрос, связанный с определением объёма ответственности поручителя перед кредитором (степени распространения поручительства на долг). При этом устанавливается: отвечает ли поручитель за исполнение обязательства полностью или частично и в какой части).

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного поручительством обязательства, должник и поручитель несут перед кредитором солидарную ответственность (п.1, ст. 363 ГК РФ).

Кроме того, согласно п. 2, ст. 363 ГК поручитель отвечает перед кредитором в том же объёме, что и должник, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга, других убытков кредитора, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником. Подобное законодательное закрепление принципа солидарной ответственности должника и поручителя является более выгодным для кредитора, поскольку позволяет кредитору рассматривать поручителя как обычного должника, то есть в силу положений п. 1, ст. 323 ГК РФ, кредитор вправе потребовать исполнение обязательств как от всех должников совместно, так и в отдельности.

Важно отметить, что согласно п. 2, ст. 323 ГК РФ кредитор, не получивший полного удовлетворения от одного из солидарных должников, вправе требовать недополученное от остальных солидарных должников, т.к. они остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не будет полностью исполнено.

Характеризуя поручительство как способ обеспечения исполнения обязательства, необходимо отметить, что в силу положений ст. 364 ГК РФ банк, выступающий в роли поручителя, вправе выдвигать против требований кредитора возражения, которые мог бы представить должник. Поручитель не теряет эти права, даже если должник от них отказался и признал свой долг.

В соответствии с п. 1, ст. 365 ГК РФ к поручителю, исполнившему обязательство, переходят права кредитора по этому обязательству и права, принадлежащие кредитору как залогодержателю, в том объёме, в котором поручитель удовлетворил требования кредитора, т.е. регрессное требование поручителя к должнику обеспечивается той гарантией, которой располагал кредитор.

Необходимо отметить, что поручительство является акцессорным (дополнительным) обязательством по отношению к основному долгу и существует постольку, поскольку существует основной долг. С отпадением основного долга поручительство прекращается. Поэтому главное требование к поручительству – его действительность.

Существуют следующие основания прекращения поручительства [5]:

1. С прекращением обеспеченного поручительством обязательства (прекращение обязательства влечёт прекращение поручительства);
2. В случае изменения обязательства, обеспеченного поручительством, влекущее увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для поручителя без согласия последнего;
3. С переводом на другое лицо долга по обеспеченному поручительством обязательству, если поручитель не дал кредитору согласие отвечать за нового должника;
4. С отказом кредитора принять надлежащее исполнение, предложенное должником или поручителем;
5. С истечением указанного в договоре поручительства срока.

Законодательство не содержит указаний на то, каким образом должны быть оформлены отношения должника и поручителя, в роли которого может выступать банк, не содержит указаний на то, как должно выплачиваться вознаграждение за выдачу поручительства. Поэтому поручитель и должник вправе оформить свои отношения договором, в котором предусматриваются все принципиально важные положения. Договор должен составляться грамотно и чётко с учётом интересов каждой стороны.

**3.3 Залог, основная форма обеспечения возврата банковского кредита**

Залог представляет собой один из способов обеспечения исполнения обязательств, сущность которого заключается в том, что кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом (п. 1 ст. 334 ГК).

Залог – это способ обеспечения обязательства, при котором залогодержатель приобретает право, в случае неисполнения должником обязательства, получить удовлетворение за счет заложенного имущества, преимущественно перед другими кредиторами, за изъятиями, предусмотренными законом. Поэтому обеспеченные залогом требования удовлетворяются после полного взыскания долгов первой и второй очереди. Залог представляет собой дополнительное право, являясь лишь способом обеспечения основного требования. Для банка основным требованием при кредитовании должно быть обеспечение своевременности и полноты возврата кредита.

Залог обладает рядом преимуществ: во-первых, договор залога имущества обеспечивает наличие и сохранность этого имущества на тот момент, когда должнику придется рассчитываться с кредитором. Причем стоимость заложенного имущества будет возрастать пропорционально уровню инфляции; во-вторых, залог имущества должника обеспечивает кредитору-залогодержателю возможность удовлетворить свои требования за счет предмета залога преимущественно перед другими кредиторами; в-третьих, реальная опасность потерять имущество (а предметом залога является, как правило, особо ценное, быстроликвидное имущество) является хорошим стимулом для должника исполнить свои обязательства надлежащим образом.

Размер обеспечения основного обязательства передаваемым в залог имуществом должен определяться договором. Если же договор залога соответствующего условия не содержит, считается, что залог обеспечивает требование залогодержателя в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения (ст. 337 ГК). Таким образом, в объем требований кредитора, погашаемых за счет выручки от продажи заложенного имущества, помимо собственно суммы долга должны включаться суммы, составляющие проценты, неустойку (штраф, пени), возмещение убытков, образовавшихся в связи с неисполнением должником своего обязательства, а также дополнительные расходы залогодержателя, нанесенные им в связи обращением взыскания на заложенное имущество.

В договоре следует отражать:

- наименование и реквизиты сторон;

- существо, размеры и срок обеспечиваемого требования банка;

- вид и форму обеспечения предмета залога (вплоть до отдельных идентификационных признаков: марка, номер, цвет и пр.) и его оценку;

- ссылки на документы, подтверждающие полномочия сторон, права собственности на закладываемое имущество;

- порядок контроля банка за сохранностью обеспечения;

- ответственность сторон;

- механизм разрешения споров.

Договор о залоге заключается только в письменной форме, простой либо нотариально удостоверенной (Приложение 3). При заключении договора залога очень важно соблюсти его форму, а при необходимости и процедуру регистрации (ст.339 ГК). Их нарушение влечет за собой недействительность договора.

Нотариальное удостоверение договора залога необходимо в случаях:

- залога объектов недвижимости ;

- если договор залога заключен в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен;

- по требованию одной из сторон.

Кроме того, договор залога объектов недвижимости требует дополнительной государственной регистрации (п.1 ст.131 ГК) в бюро технической инвентаризации (БТИ), земельных комитетах, судовых регистрах, ГИБДД и других соответствующих органах.

При принятии конкретного имущества в залог следует учитывать следующие моменты:

Предметом залога не могут быть требования, носящий личный характер, а также иные требования, залог которых запрещен законом (например, передача в залог имущества, находящегося на праве оперативного управления).

Предметом залога может быть всякое имущество, которое залогодатель вправе отчуждать, т.е. все, что может быть продано, заложено или отчуждено другим законным способом. Имущество, передаваемое в залог, должно быть четко обозначено и выделено из остального имущества залогодателя. Залог имущества, находящегося в совместной (общей) собственности, требует согласия всех других собственников. Но в случае реализации своей доли одним собственником остальные собственники имеют право на приобретение этой доли.

Взыскание на предмет залога осуществляется по решению суда или третейского суда, если иное не установлено законом.

Поэтому недопустимо в соответствии с Законом РФ «О залоге», чтобы в случаях невыполнения обязательств должником, кредитор обращал заложенное имущество в свою собственность без решения суда. Залог не является способом приобретения права собственности, а лишь удовлетворения требований кредита из стоимости заложенного имущества.

Различают несколько разновидностей залога одним из которых является залог имущества клиента.

Залог имущества клиента является одной из распространенных форм обеспечения возвратности банковского кредита. Залог имущества оформляется договором о залоге, подписанным двумя сторонами и подтверждающим право кредитора при неисполнении платежного обязательства заемщиком получить преимущественное удовлетворение претензий из стоимости заложенного имущества.

Залоговый механизм возникает в момент рассмотрения кредитной заявки как условие заключения кредитного договора. Он сопровождает весь период пользования кредита.

Как видно из схемы 2 центральное место в правовом содержании залогового механизма принадлежитопределению права собственности, владения, распоряжения и пользования заложенным имуществом. [2]

Схема 2. Структура залогового механизма

В России правовая основа залогового механизма определена Законом «О залоге», в соответствии с которым [2]:

а)право собственности на заложенное имущество принадлежит заемщику;

б) владение заемщиком заложенным имуществомможет быть непосредственное и опосредствованное;

в) залог может сопровождаться правом пользования предметами залога в соответствии с его назначением.

Предметом залога могут выступать вещи, ценные бумаги, иное имущество и имущественные права. В то же время это имущество для отнесения его к объекту залога должно отвечать двум критериям: приемлемости и достаточности.

В зависимости от материально-вещественного содержания предметы залога подразделяются на следующие группы:

1. Залог имущества клиента: ипотека, ценных бумаг, валютных ценностей и т.д.

2. Залог имущественных прав: автора на вознаграждение, арендатора и т.д.

Наиболее реальной формой возвратности кредита гарантией обладает заклад. Остальные виды залога имеют условные гарантии возврата кредита. Поэтому в практике иностранных коммерческих банков эти виды залога применяются по отношению к клиентам, положительно себя зарекомендовавшим.

Кредитование совокупного или укрупненного объекта может потребовать использованиесмешанного залога,включающего товары на складе, ценные бумаги, векселя.Вэтом случае требования к составным элементам смешанного залога остаются теми же, что и описанные выше. Максимальная сумма кредита не должна была превышать 75% общей стоимости принятогов залог совокупного обеспечения.

Международная практика выработала по этому поводу следующие принципиальные положения:

1. Большинство предметов залога оцениваются по рыночной стоимости.

2. Принятое обеспечение должно регулярно переоцениваться с тем, чтобы покрыть кредитный риск в любое время.

3. Оценку стоимости предметов залога должны производить специалисты соответствующей квалификации.

4. Подлинность и ценность произведений искусства, антиквариатаи т.д. должны быть подтверждены.

5. В случае использования в качестве залога товарно-материальных ценностей стоимость его должна включать расходы на проведение периодических оценок залогового обеспечения, особенно если к ним привлечены независимые эксперты.

6. При оценке залога следует обратить особое внимание на правильное определение ликвидационной стоимости и затрат на реализацию имущества.

Таким образом, различные формы залога обладают неодинаковой степенью обеспеченности возврата кредита.Главным из которых, являетсявозвратность банковского кредита при залоге –это достаточность.

**Заключение**

В общем виде сложившаяся система кредитования представляет собой обновленную систему, при которой, однако, еще сосуществуют как старые, так и новые формы возвратности кредита, кладут основу для развития предпринимательства как в хозяйстве, так и в банковской сфере.

И всего рассмотренного и изученного можно сказать, что возвратность кредита представляет собой основополагающее свойство кредитных отношений, отличающее их от других видов экономических отношений, и на практике находит свое выражение в определенном механизме. Этот механизм базируется с одной стороны, на экономических процессах, лежащих в основе возвратного движения кредита, с другой - на правовых отношениях кредитора и заемщика, вытекающих из их места в кредитной сделке. Кредитный механизм органически включающий данные формы, дает возможность банку укрепить свою независимость и тем самым снизить кредитный риск.

Кредитная сделка предполагает возникновение обязательства кредитору вернуть соответствующий долг. Конкретная практика показывает, что наличие обязательства (в разных формах) еще не означает гарантии и своевременного возврата. Из выше изученного можно сказать, что под формой обеспечения возвратности кредита следует понимать конкретный источник погашения имеющегося долга, юридическое оформление права кредитора на его использование, организацию контроля банка за достаточностью и приемлемостью данного источника.

Признаком современной системы кредитования предприятий служит переход именно к таким формам, которые в большей степени гарантируют возврат банковского кредита. Сложившаяся в настоящее время система учитывает кредитоспособность клиента, снижающую риск несвоевременного возврата кредита. Залог, как мы выяснили, является одной из самых распространенных форм обеспечения возвратности банковского кредита. Центральное место в правовом содержании залогового механизма принадлежит определению права собственности, владения, распоряжения и пользования заложенным имуществом. В России правовая основа залогового механизма определена Законом "О залоге", в соответствии с которым:

а) право собственности на заложенное имущество принадлежит заемщику; б) владение заемщиком заложенным имуществом может быть непосредственное и опосредственное;

в) залог может сопровождаться правом пользования предметами залога в соответствии с его назначением;

Так же не мало важной формой обеспечения возвратности кредита являются также гарантии и поручительства. В этом случае имущественную ответственность несет за заемщика, как правило, третье лицо. Применительно к юридическим лицам поручительство в отличие от гарантии оформляется письменным договором между банком и поручителем. В соответствии с ним последний обязуется гасить кредитору задолженность заемщика в течение определенного времени.

Таким образом, кредиторы имеют в своем распоряжении самые различные способы обеспечения возврата ведаемого банковского кредита.

Какой способ следует применить на практике, зависит от самых разнообразных факторов, в том числе от: правовой обеспеченности возможности применения конкретных форм; наличия предшествующего опыта у кредитора в этой области; возможности привлечения квалифицированных юристов, специализирующихся на определенных формах обеспечения; реальных возможностей кредитора и заемщика и др.

Все законные способы обеспечения хороши, если они ведут к достижению конечной цели - погашению должником основной суммы банковского кредита с процентами.

**Список используемой литературы**

1. «Банк заинтересован в предоставлении кредита не меньше заемщика, Экономическое обозрение»- «Логос-Пресс», 2000 г., сентябрь, № 32, 4 с.
2. Закон Российской Федерации «О залоге» – электронные источники информации
3. Гражданский кодекс Российской Федерации- электронный источник информации.
4. «Залог недвижимости (ипотека) как способ обеспечения кредита», Информационно – аналитический журнал» Деньги и Кредит»,- М., 2000 г., №9, с. 30 - 32.
5. «Деньги. Кредит. Банки»- учебно-наглядное пособие,- Под общей редакцией В.П. Валейко – Кишинев: ULIM, 2001 г., 334 с.
6. «Кредиты». - http://www.uralsibbank.ru/private/credit
7. Коробова Г.Г. «Банковское дело»: Учебник, - М.: Юристъ, 2002 г. - 751с.
8. Лаврушин О.И. «Банковское дело», - М.: Финансы и статистика, 2001 г. – 672 с.
9. Лаврушин, О.И. «Деньги, кредит, банки»: Учебник. — 2-е изд., перераб. и доп.. — М.: Финансы и статистика, 2000 г. — 464 с.
10. Ольшанный А.И. «Банковское кредитование»,- М.: Русская Деловая Литература, 1998 г. – 352 с.
11. «Основы банковской деятельности (Банковское дело)» - Под ред. Тагирбекова К.Р. -М., Инфра-М, 2003 г., 718 с.
12. Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. «Современный экономический словарь», — 5-е изд., перераб. и доп.. — М.: ИНФРА-М, 2006 г. — 495 с.
13. Тавасиев А.М. «Банковское дело: управление и технологии»- Учеб. пособие для студентов вузов. – М.: Юнити-Дана, 2001. – 863с.
14. Трошин А.Н., Фомкина В.И. «Финансы, денежное обращение и кредиты» - М., 2000 г. 879 с.
15. «Финансы»: Учебник - Под ред. С.И. Лушина, В.А. Слепова. - М.: РЭА, 2000 г. 398 с.

**Приложение 1**

Договор о банковской гарантии

г. Самара «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице

(наименование банка гаранта)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый

(наименование должности, Ф.И.О.)

в дальнейшем «Гарант», и \_\_\_\_\_\_(наименование банка – кредитора)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем

(наименование должности, Ф.И.О.)

«Кредитор», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ принимает на себя

(наименование банка – гаранта)

солидарную ответственность с должником за выполнение последним

обязательства по кредитному договору с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование банка - кредитора)

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. №\_\_\_\_\_\_

2. В случае невозвращения должником ссуды в указанный в кредитном договоре срок Гарант обязуется не позднее 5 дней после наступления срока погашения кредита дать поручение Расчетно-кассовому центру на списание суммы задолженности (включая проценты по кредиту) со своего корреспондентского счета №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и перечисление средств на корреспондентский счет Кредитора.

При несвоевременном выставлении такого платежного поручения Гарант уплачивает в пользу Кредитора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ процентов за каждый день задержки перечисления.

3. Действие настоящего Договора прекращается после полного погашения кредита, а также в случае, если Кредитор в течение трех месяцев со дня наступления срока погашения кредита, предусмотренного кредитным договором, не предъявит иска к Гаранту.

4. Все споры по настоящему Договору рассматриваются в установленном законом порядке.

5. Юридические адреса и подписи сторон:

Гарант: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Кредитор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение 2**

Договор поручительства

г. Самара «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование поручителя)

именуемый в дальнейшем «Поручитель», в лице \_\_\_\_\_\_

(наименование должности

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании Устава,

руководителя, его фамилия, имя и отчество)

с одной стороны, и Банк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем «Кредитор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность, фамилия,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего па основании Устава,

имя и отчество руководителя банка)

с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. Поручитель обязуется перед Кредитором отвечать за исполнение обязательств па возврату ссуды, выданной Кредитором \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование заемщика)

на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(назначение ссуды)

в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) лей на срок до «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г., а также причитающихся процентов за пользование ею в установленный срок в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ % годовых, а при неуплате в этот срок в размере \_\_\_\_\_\_ % годовых, предусмотренных

кредитным договором от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Кредитором и Заемщиком в общей сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лей.

2. Поручитель несет солидарную ответственность с Заемщиком перед Кредитором за исполнение обязательств по кредитному договору, заключенному между Кредитором и Заемщиком.

3. Ответственность Поручителя по настоящему Договору ограничивается указанной выше суммой кредита и начисленными по ней процентами, предусмотренными кредитным договором между Кредитором и Заемщиком.

4. Поручитель обязан по первому требованию Кредитора представить документы, необходимые Кредитору для контроля за платежеспособностью Поручителя.

5. Поручитель предоставляет Кредитору право при не возврате Заемщиком кредита и процентов по ней о срок, указанный в кредитном договоре, погасить задолженность по кредиту с причитающимися процентами за ее пользование в размере, предусмотренном кредитным договором, путем безакцептного или бесспорного списания (далее по тексту безакцептное) Банком платежным требованием-поручением, инкассовым поручением суммы долга со счета Поручителя №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в (наименование банка Поручителя и банковские реквизиты) При недостаточности денежных средств, перечисленные со счета Поручителя я погашение долга, Кредитор вправе и установленном порядке обратить взыскание на другое имущество и ценности Поручителя.

6. Поручитель поручает балку, обслуживающему его, исполнить предъявленное Кредитором требование на безакцептное списание средств с расчетного счета Поручителя.

7. При исполнении Поручителем обязательств по возврату кредита, начисленных процентов за пользование ею, предусмотренных кредитным договором, Кредитор обязуется переуступить ему свои права требования к Заемщику и передать документы, обосновывающие эти права в объеме исполненного Поручителем обязательства.

8. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания. Действие настоящего Договора прекращается после погашения Заемщиком или Поручителем указанной ссуды и процентов по ней. Изменения кредитного договора между Банком и Заемщиком, влекущие увеличение ответственности или иные неблагоприятные по следствия для Поручителя, не прекращают действие настоящего Договора. В этом случае стороны оформляют дополнительное соглашение к Договору поручительства.

9. Поручитель не вправе без согласия Кредитора односторонне отказаться от принятых на себя обязательств по настоящему Договору или изменить его условия.

Любая договоренность между Поручителем и Заемщиком в отношении настоящего Договора не затрагивает обязательств Поручителя перед Кредитором по настоящему Договору.

10. Споры, вытекающие из настоящего Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством судом или арбитражным судом.

11. Настоящий Договор является неотъемлемой частью кредитного договора от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ составлен в 3-х идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся по одному экземпляру у Поручителя, Кредитора и балка Поручителя.

В случае пролонгации срока действия кредитного договора стороны продлевают действие Договора поручительства дополнительным соглашением.

12. Адреса сторон и их банковские реквизиты:

Кредитора: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Поручителя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

При изменении адресов или банковских реквизитов стороны обязуются в 3-х дневный срок информировать друг друга об их изменении.

Кредитор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М. П.

Поручитель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение 3

Договор залога

недвижимого имущества

(закладная)

г. Самара «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

(наименование банка – залогодержателя)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность, Ф.И.О.)

действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем «Кредитор», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем

(наименование заемщика)

«Залогодатель» в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность, Ф.И.О.)

действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. В обеспечение соответствующего исполнения кредитного договора №\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. Кредитор приобретает залоговое право на принадлежащие залогодателю на праве собственности следующее имущество \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(предприятие, строение, здания, сооружение или иной объект,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

непосредственно связанный с землей, его балансовая стоимость)

вместе с соответствующим земельным участком, размером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

кв. м., находящемся \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(местонахождение)

Право собственности на земельный участок (или право пользования)

подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование документа: государственный акт

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

или иной документ, подтверждающий право собственности на земельный участок

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

или право пользования им, его дата и номер)

2. Заложенное имущество оценивается в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лей, из них стоимость недвижимости составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лей, стоимость земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_лей.

В случае уменьшения стоимости заложенного имущества вследствие его физического и морального износа либо иных причин Залогодатель обязан передать Кредитору дополнительное право залога на имущество, эквивалентное стоимости утраченного от первоначально внесенного в залог.

Основанием для выполнения данной обязанности является акт экспертной оценки заложенного имущества.

3. Заложенное имущество остается в пользовании, владении и распоряжении Залогодателя, который может осуществлять свои права исключительно в соответствии с его назначением. Продажа, дарение или отчуждение в иной форме заложенного имущества без согласия Кредитора запрещается до полного погашения залогодателем кредита и процентов по ней.

Залогодатель обязан принимать все необходимые меры для сохранения предмета залога.

Кредитор имеет право проверить осуществление Залогодателем данной обязанности документально и в натуре, залогодатель обязан оказывать ему в этом содействие.

4. Страхование заложенного имущества осуществляется Залогодателем за его счет до заключения Договора залога.

5. В случае не возврата Залогодателем долга в установленный кредитным договором срок, а также при досрочном взыскании кредита по основаниям, установленным этим Договором, Кредитор вправе удовлетворить свои требования из стоимости заложенного имущества путем его реализации в установленном законом порядке.

При неисполнении кредитного обязательства, обеспеченного ипотекой предприятия; банк – кредитор в праве принять необходимые меры по оздоровлению финансового положения предприятия (указать какие), включая назначение представителей в руководящие органы предприятия. Если эти меры не дадут надлежащих результатов, Залогодержатель вправе обратить взыскание на предприятие путем его продажи с аукциона как единого комплекса.

6. Любой спор, разногласия или претензия, вытекающие из настоящего Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством судом или арбитражным судом.

7. Договор вступает в силу с даты государственной регистрации залога.

8. Действие настоящего Договора прекращается с выполнением всех обязательств по кредитному договору.

9. Расходы по заключению настоящего Договора и его регистрации несет залогодатель.

10. Договор составлен в трех экземплярах, из которых один остается в нотариальном органе, удостоверившим Договор, и по одному экземпляру выдается сторонам.

11. Договор подлежит нотариальному удостоверению и регистрации в поземельной книге по месту нахождения объекта залога.

12. Адреса сторон:

Кредитора: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Залогодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_