**С О Д Е Р Ж А Н И Е .**

Введение

1. Экономическая сущность залога.

1.1. Место и роль залога в банковской практике.

1.2. Виды залога.

2. Залоговые операции коммерческого банка.

2.1. Залоговые операции коммерческого банка.

2.2.Порядок обращения взыскания и реализация заложенного имущества.

3. Проблемы и пути совершенствования работы с залогом.

3.1. Развитие залоговых отношений в России.

Заключение.

Список использованных источников.

**Введение.**

В процессе деятельности коммерческие банки сталкиваются с совокупностью различных видов риска, отличающихся между собой местом и временем возникновения , внешними и внутренними факторами, влияющими на их уровень, и следовательно, на способы их анализа и методы описания. Все виды рисков взаимосвязаны и оказывают воздействие на деятельность банков.

Так как основную часть прибыли банк получает от своих ссудных операций, то становиться очевидным важность минимизации именно кредитного риска, то есть риска неплатежа по ссуде, в процессе взаимодействия банка и клиента.Как правило, именно непогашение ссуд заемщиками приносит банкам крупные убытки и служит одной из наиболее частных причин банкротств кредитных учреждений.

Сейчас, в условиях низкого уровня договорной дисциплины , ненадежности и часто просто недобросовестности контрагентов все больше необходимо развивать, рассматривать и применять на практике различные способы обеспечения исполнения обязательств.

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

В соответствии со статьей 329 ГК предусматриваются следующие способы обеспечения исполнения обязательств: залог,неустойка, поручительство, банковская гарантия, задаток, удержание имущества должника. Данный перечень не является исчерпывающим .Стороны вправе в договорном порядке предусмотреть иные способы обеспечения исполнения обязательств.

В предлагаемой работе рассмотрен один способ обеспечения исполнения обязательств - залог, залоговые операции коммерческого банка. Объектом исследования являются экономические отношения между коммерческим банком как кредитором и клиентом как заемщиком ( Залогодателем ) по поводу возникновения , развития , прекращения залоговых операций.

Целью работы является выяснить особенности работы коммер-ческого банка с залогом , какие виды залога применяются больше , среди каких заемщиков, причины. Выявить проблемы, возникающие при работе с залогом , и предложить пути их решения.

Данная работа написана на основе анализа Федеральных законов, нормативных и законодательных актов, инструкций, а также монографий (А.Вишневский , В.Белов, Р. Галиева, И.Караваева ) , периодической литературы.

**1. Экономическая сущность залога.**

**1.1.Место и роль залога в банковской практике.**

Для снижения кредитного риска коммерческие банки при выдаче кредита анализируют кредитоспособность потенциального заемщика.

К настоящему времени коммерческими банками разных стран было опробовано значительное количество систем оценки кредито-способности клиентов при выдаче им ссуды.В последнее время широкое распространение получила методика оценки - CAMPARI.В нее включается анализ репутации личных качеств потенциального заемщика, способность к возврату ссуды, доходность операции, целевое назначение кредита, размер и достаточность суммы, условия погашения кредита, обеспечение.

Основным параметром кредитоспособности является предлагаемое обеспечение. Все способы обеспечения исполнения обязательств можно условно разделить на договорные , финансово-гарантийные и вещные.

К договорным относят неустойку, представляющую собой денежную сумму , которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения ( ненадлежащего) обязательств. Очевидно. что при отсутствии денежных средств для погашения основного обязательства , заемщик также не уплатит и неустойку.

В качестве финансово-гарантийных способов обеспечения обязательств рассматривается банковская гарантия и поручительство.В этом случае третье лицо, выступающее в качестве гаранта должника , обязуется при неисполнении последним своих обязательств уплатить за него кредитору. Недостатком этих способов является возможность несостоятельности самого гаранта.

Наиболее надежными представляются вещные способы обеспечения обязательств, к которым относится и залог. Этот способ заключается в выделении для обеспечения обязательства определенного имущества должника (или третьего лица) и установлении на это имущество опреде-ленных прав.

Согласно ГК РФ, под залогом понимается способ обеспечения исполнения обяза-тельства , при котором кредитор-залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение за счет заложенного имущества преиму-щественно перед другими кредиторами за изъятиями, установленными законом.

Залог - один из важнейших инструментов рыночной экономики, надежный способ защиты интересов кредитора.

Немалое значение в усилении роли залога имели появившиеся в экономике переходного периода негативные явления, и прежде всего инфляция, распад хозяйственных связей, падение производства.Эти явления повлекли за собой многочисленные нарушения того , что традиционно называется платежной дисциплиной , а это в свою очередь утрату доверия к торговому партнеру. Возникает потребность в использовании таких средств обеспечения обязательств, которые основываются на вере в первую очередь”в вещь”, а во вторую - в личность должника.

Конструкция способа обеспечения исполнения обязательства отличается дополнительных характером по отношению к главному обязательства , недействительность основного обязательства влечет недействительность обеспечивающего его обязательства, если иное не предусмотрено законом (ст.329 ГК).

Особенность залога в сравнении с большинством других способов обеспечения обязательств состоит в том, что он носит вещно-правовой характер.Залог обладает наиболее характерным свойством вещных прав-правом следования, то есть право как бы следует за вещью.Где бы ни находился предмет залога , в чьей бы собственности он ни находился , он будет предметом залога до прекращения основного обязательства .Право следования закреплялось в ст.32 Закона о залоге;” Залог сохраняет силу, если право собственности или полного хозяйственного ведения на заложенную вещь либо составляющее предмет залога право переходит к третьему лицу”.

В этом смысле исполнение основного обязательства обеспечивает вещь, а не должник.Личность должника в случае залогового обеспечения играет гораздо меньшую роль по сравнению с такими личными способами обеспечения, как например, поручительство.В силу этого не имеет значения , в чьей собственности находиться вещь, перемена собственника заложенного имущества не изменяет содержания залогового правоотношения, меняется только его субъективный состав, то есть происходит перемена лиц в залоговом обязательстве. Обремененность вещи залогом не прекращается и в случае последующего залога имущества, которое уже является предметом залога.В этом случае право предшествующего Залогодержателя удовлетворяются из стоимости предмета залога после удовлетворения требований предшествующего Залогодержателя.Последующий залог допускается , если он не запрещен предшествующими договорами о залоге. Интересам Залогодержателя служит возможность установить в договоре недопустимость после-дующего залога заложенного имущества. Залогодатель обязан сообщить каждому последующему Залогодержателю сведения о всех существующих залогах данного имущества и отвечает за убытки, причиненные Залогодержателю невыполнением этого условия.

Наряду с правом следования залог обладает правом преимущества.Право преимущества состоит в том , что кредитор-Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования за счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами должника, за изъятиями, предусмотренными законом.Суть данных изъятий означает , что закон устанавливает ряд кредиторов ,которые являются привилегированными даже по отношению к залоговому кредитору, они предусматриваются Гражданским процессуальным кодексом РФ, Гражданским кодексом( при ликвидации, банкротстве предприятий).

В соответствии со ст.336 части первой ГК предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права, за рядом исключений. К исключениям относятся :

1. имущество, изъятое из оборота,
2. требования , неразрывно связанные с личностью кредитора , к ним относятся требования о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, требования об алиментах,
3. права,уступка которых запрещена законом.

Перечень имущества граждан, на которое не может быть обращено взыскание(при неисполнении обязательства), содержится в Приложении 1 к ГПК.

Сторонами залогового правоотношения являются Залогодатель-лицо, которое передает свое имущество в залог, и Залогодержатель- лицо, принимающее в залог имущество Залогодателя с целью обеспечения исполнения обязательства.

Залогодержателем может являться только кредитор по обеспечен-ному залогом(основному) обязательству.

В качестве Залогодателя может выступать как должник по основному обязательству, обеспеченному залогом, так и третье лицо. Предмет залога должен принадлежать Залогодателю на праве собственности или хозяйственного ведения. Содержание права хозяйственного ведения означает право владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом.Если предприятию принадлежит недвижимое имущество на праве хозяйственного ведения, то оно вправе заложить его только с согласия собственника.Если движимое имущество , то оно вправе заложить его без согласия собственника.Залогодателем права может быть лицо , которому принадлежит закладываемое право, а если закладывается право на чужую вещь , то как правило с согласия собственника (например залог права аренды с согласия арендодателя).

Предоставляя кредит предприятию, заключая договор залога, необходимо знать , обладает ли оно правом юридического лица. Юридическими лицами являются предприятия, которые имеют соответствующую организационно-правовую форму и надлежащим образом зарегистрированы.Вид и форму предприятия можно установить, изучив его учредительские документы : устав предприятия, учредительный договор, свидетельство о регистрации, справка о постановке на учет в налоговой инспекции.

У имущества, передаваемого в залог , может быть несколько собственников ( в случае общей собственности). Общая собственность может быть совместной или долевой. Долевая собственность, когда определены доли каждого собственника в праве собственности , если не определены - совместная собственность.Если имущество находиться в общей совместной собственности , то каждый из участников вправе совершать сделки по передаче такого имущества в залог, но сделать это он вправе по согласию всех участников совместной собственности.

Если имущество находится в общей долевой собственности , то процедура передачи его в залог будет различной в зависимости от того, передается ли в залог все имущество или только доля одного из сособственников.Если в залог передается все имущество, то для этого необходимо согласие всех сособственников.Если же а залог передается доля одного из сособственников, то собственник соответствующей доли вправе передать ее в залог по своему усмотрению.

Залоговая сделка должна оформляться письменным договором.

Известны две разновидности письменной формы договора - простая письменная и нотариальная, а в ряде случаев кроме нотариального удостоверения договора требуется государственная регистрация.Если основное обязательство , обеспеченное залогом, оформлено договором , который подлежит нотариальному удосто-верению , то и договор о залоге должен быть нотариально удостоверен.В обязательном порядке подлежат нотариальному удостоверению договора залога с недвижимостью. Причем , если договор о залоге обеспечивает договор, совершенный в нотариальной форме, то договор о залоге должен быть удостоверен той же нотариальной конторой.

Существенные условия договора о залоге определенны в части первой ГК, в законе о залоге. Существенными являются те условия, без достижения согласия по которым договор считается незаключенным.

К ним относятся:

1. содержание, размер и срок исполнения обеспеченного залогом основного требования, которые определяются основным договором ( кредитным), и указания о которых должны соответствовать этому договору.
2. состав и стоимость заложенного имущества,
3. наименование сторон основного договора,его номер , дату и место его заключения.
4. у кого остается предмет залога.

Состав заложенного имущества может указываться как в самом тексте договора, так и в приложении к договору залога.Необходимо уделить внимание точному описанию предмета залога , перечислив индивидуальные признаки предмета, позволяющие однозначно выделить его из массы других предметов, указать его родовые признаки.При определении стоимости предмета залога необходимо принимать его залоговую стоимость , которая , как правило, не соответствует реальной стоимости предмета залога , а составляет процент от ее стоимости. Конкретный размер стоимости заложенного имущества определяется по соглашению сторон, причем впоследствии он может быть пересмотрен, путем составления соответствующего приложения .

Стоимость заложенного имущества должна быть достаточной для обеспечения основного требования кредитора, а также процентов за пользование кредитом, неустойки, суммы убытков, возмещение расходов Залогодержателя на содержание и хранение заложенной вещи , возмещение расходов, связанных с принудительным взысканием долга.

В ряде случаев для действительности залоговой сделки необходимо произвести регистрацию договора залога, если предмет залога подлежит государственной регистрации.Договор залога регистрируется в том же органе, который регистрирует само заложенное имущество.

С 30 января 1998 года вступил в действие ФЗ “О регистрации недвижимого имущества и сделок с ним”.

Регистрация договора о залоге имеет большое значение с точки зрения защиты интересов последующих Залогодержателей либо приобретателей уже однажды заложенного имущества. Государственная регистрация необходима для наиболее полной информации об обремененности имущества.Подробнее будет рассмотрена регистрация транспортных средств и недвижимого имущества.

**1.2. Виды залога.**

Различают следующие виды залога:

- залог движимого имущества,

- залог недвижимого имущества,

- залог имущественных прав.

К залогу движимого имущества относится залог товарно-материальных ценностей, ценных бумаг, залог товаров в обороте , в переработке, залог транспортных средств.

Имущество, для отнесения его к объекту залога должно отвечать критериям: приемлемость качества, возможность контроля , достаточность.

Формы залога товарно-материальных ценностей:

1.Скользящий- когда обеспечением ссуды выступают все запасы ТМЦ от сырья до готовой продукции.Наиболее выгодна заемщику.

2.Сохранная расписка. Кредит выдается при финансировании продаж потребительских товаров длительного пользования.Право собственности на эти товары передаются банку, на заемщик получает доверенность на право пользования товаром до момента его продажи и погашения ссуды.После погашения кредита право собственности банка анулируется.Применяется при кредитовании дилеров по продаже автомобилей и оборудования.Банк периодически проверяет наличие товаров, выплата за которые еще не поступила.

3.Закладная на движимое имущество, дает право кредитору распоряжаться закладываем имуществом .Закладная содержит статью, дающую право Залогодержателю в случае неплатежа продать заложенное имущество, а выручку обратить на погашение ссуды.

4.Варрант.Кредитование под складские квитанции, которые делятся на передаваемые и непередаваемые. Передаваемые(ордерные) позволяют передать товар другому лицу с помощью передаточной надписи.При непередаваемых товар выдается только первоначальному владельцу.Как правило она оформляется на банк, который осуществляет контроль за сохранностью ценностей и порядком выписки квитанции.Банк разрешает изъятие товара со склада только в случае его продажи и использования выручки для погашения кредита.

5.Коноссамент- документ, выдаваемый перевозчиком о принятии товаров для транспортировки к месту назначения.Особый вид контракта между отправителем и перевозчиком и может служить обеспечением кредита под отгруженные товары.

К недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, строения, здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, а также гражданские , воздушные, морские и речные суда, подвижные составы железных дорог, космические объекты.

В зависимости у кого остается предмет залога различают два вида залога: залог с оставлением имущества у Залогодателя и заклад.

*Залог с оставлением имущества у Залогодателя* может быть в формах:

- залог товаров в обороте,

- залог товаров в переработке,

- залог недвижимости.

В зависимости от того, у кого из сторон находиться заложенное имущество , по разному решается вопрос о ответственности содержания и сохранности этого имущества.

Залогодержатель или Залогодатель (у кого хранится имущество) обязан застраховать за счет Залогодателя заложенное имущество в полной его стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного залогом требования- на сумму не ниже размера требования,принимать меры , необходимые для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц, немедленно уведомлять другую сторону о возникновении угрозы или повреждения заложенного имущества, нести все хозяйст-венные расходы по его содержанию.Кроме того, Залогодатель в случае залога с передачей заложенного имущества Залогодержателю вправе проверять по документам и фактически наличие, качество , состояние и условия хранения заложенного имущества, переданного Залогодер-жателю.

Независимо от того , у кого находилось и как решался в договоре вопрос о бремени содержания заложенного имущества, риск случайной гибели заложенного имущества лежит на Залогодателе , если иное не предусмотрено договором.В случае залога с передачей заложенного имущества Залогодержателю он отвечает за полную или частичную утрату или повреждение переданного имущества ( в размере его дейст-вительной стоимости- при полной утрате, в размере суммы ,на которую понизилась стоимость заложенного имущества-при частичной утрате или повреждении).

В случае утраты или повреждения заложенного имущества предус-матривается возможность замены и восстановления предмета залога. Замена и восстановление предмета залога происходит с согласия Залого-держателя, если иное не предусмотрено договором.

Распоряжаться предметом залога может быть только Залогодатель, так как он является собственником заложенного имущества. Залогодержатель, приобретая залоговое право на имущество, не при-обретает тем самым права распоряжения этим имуществом.Он может лишь ограничить собственника в пределах распоряжения имуществом. То есть Залогодатель может распоряжаться имуществом с согласия Залогодержателя, если иное не предусмотрено договором о залоге.

Пользователем заложенного имущества может быть либо Залогодатель, либо Залогодержатель , в зависимости от того, у кого находиться заложенное имущество. В том случае , если заложенное имущество остается у Залогодателя, он вправе пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением , в том числе извлекать из него плоды и доходы.Ограничение может быть оговорено в договоре или вытекать из существа залога (залог с оставлением имущества у Залогодателя под печатью и замком Залогодержателя).В случае если предмет залога находиться у Залогодержателя, он, при наличии о том специального указания в договоре,вправе пользоваться предметом заклада, регулярно предоставляя Залогодателю отчет о пользовании (покрытие расходов на содержание предмета заклада, в счет погашения долга или процентов по нему, на другие цели).

Заклад может быть в форме:

- твердый залог,

- залог прав.

При *твердом залоге* предполагается неизменность заложенных ценностей по сумме и составу. Здесь заемщик не имеет право расходовать данные ценности ,независимо от того храняться они на его складах или складах специализированной организации.Имеет ограниченную сферу применения , так как рассчитан на ценности , не предназначенные для текущего потребления .

Твердый залог в классическом виде предусматривает передачу товара и другого имущества банку на хранение его на складе кредитного учреждения или на складе заемщика , но под замком и охраной банка.

Ценности, приносимые в заклад должны отвечать следующим требованиям: легкая реализуемость, возможность их страхования, длительность хранения, осуществление контроля со стороны банка.

В зарубежной практике функцию хранения для банка выполняют специализированные организации - складские компании, они выписывают складские квитанции - варрант, которые служат обеспечением ссуды.Банки предпочитают складские квитанции без права передачи, которые выписываются на банк и в случае невозврата кредита дают право на изъятие ценностей со склада.Наиболее удобными объектами твердого залога для банка являются: товарные , товарно-транспортные документы, ценные бумаги, так как они передаются Залогодателем в обеспечение ссуды непосредственно банку и не требуют затрат на хранение.

При *залоге прав* закладываются документы, свидетельствующие о передаче банку в качестве обеспечения по ссуде право владения и пользования имуществом , права на объекты интеллектуальной собственности и др.

Предметом заклада может быть не всякое имущество.Так , например, рядом документов Госкомимущества России установлено, что государственное имущество не может быть передано в заклад.

По степени ликвидности различают ( по мере убывания):

1.Залог драгметаллов, драгкамней, ювелирных изделий.

2.Залог валюты.

3.Залог ценных бумаг.

4.Залог векселей.

5.Залог товарно-материальных ценностей.

6.Залог товаров в обороте.

7.Залог товаров в переработке.

8.Залог недвижимости.

Ликвидность определяется сроком возможной реализации объекта залога.

Залог бывает:

- полный,

- частичный,

- смешанный.

При частичном и смешанном риск банка значительно выше, так как обязательства частично или не обеспечены, или обеспечены менее ликвидными активами заемщика.

По способу владения предметом залога:

- без права продажи,

- с правом продажи,

- с правом сдачи в аренду.

Банк вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства в случаях:

- если предмет залога выбыл из владения Залогодателя, у которого он был оставлен, в нарушение условий договора о залоге,

- нарушения Залогодателем правил о замене предмета залога, которое допускается с согласия Банка, если договором не предусмотрено иное,

- утраты предмета залога по обстоятельствам, за которые Залогодержатель не отвечает, если Залогодатель не воспользовался правом восстановить предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом, если договором не предусмотрено иное.

Банк вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет удовлетворено, обратить взыскание на предмет залог в случаях:

- нарушения Залогодателем обязанностей по страхованию заложенного имущества в полной его стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного залогом требования - на сумму не ниже размера требования,

- непринятия необходимых мер для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц,

- необоснованности отказа банку в проверке по документам и фактически наличия, количества, состояния и условий хранения заложенного имущества, находящегося у Залогодателя.

- нарушения Залогодателем условия о распоряжении имуществом только с согласия банка, если иное не предусмотрено договором.

Залог прекращается:

- с прекращением обеспеченного залогом основного обяза-тельства.Для залога не имеет значения, по каким основаниям прекращено основное обязательство, важно, что оно состоялось.

- по требованию Залогодателя при наличии оснований( нарушение условий содержания, хранения, использования заложенного имущества).

- в случае гибели заложенного имущества или прекращения заложенного права , если Залогодатель не воспользовался правом замены поврежденного имущества.

- в случае продажи с публичных торгов заложенного имущества, а также в случае, когда его реализация оказалась невозможной( торги объявлены несостоявшимися повторно и Залогодержатель не воспользовался правом оставить предмет залога за собой).

По общему правилу прекращение залога не подлежит регистрации, исключение составляют правила прекращения ипотеки , залога транспортных средств, регистрируются там же где был зарегистрирован залог.

При прекращении залога вследствие исполнения обеспеченного залогом обязательства либо по требованию Залогодателя Залогодержатель, у которого находилось заложенное имущество, обязан немедленно возвратить его Залогодателю с соответствующими документами.

Имущество, возвращенное Залогодержателем Залогодателю при закладе, должно соответствовать тому состоянию, количеству и качеству, с учетом норм амортизации, в котором оно передавалось.

**2. Залоговые операции коммерческого банка.**

**2.1.Залоговые операции коммерческого банка.**

Рассмотрим подробнее наиболее используемые и применяемые в практике виды залога, как обеспечения своевременного исполнения обязательств заемщика.

***Залог автотранспорта.*** При оформлении договора залога транспортного средства кредитный эксперт , в первую очередь, проверяет право собственности на транспортное средство.К ним относятся договор купли-продажи, договор мены, дарения, акт приема-передачи, технический паспорт транспортного средства, свидетельство владельца транспортного средства.

Документы , удостоверяющие право собственности должны содержать следующие данные:

1. дата и место составления, сущность и условия сделки, адреса , реквизиты и подписи сторон,
2. сведения о транспортном средстве ( марка, модель, модификация( тип), год выпуска, идентификационный номер транспортного средства, порядковый производственный номер шасси, кузова( коляски, прицепа), двигателя, серия, номер, дата выдачи паспорта транспортного средства и (или) регистрационного документа,
3. наименование организаций, выдавших данные документы,
4. документы должны быть оформлены без исправлений, подчисток.

Залогодателем транспортного средства может быть только собственник его или его представитель.Если действия от имени собственника производит его представитель по доверенности, то доверенность должна быть оформлена нотариально.

Кредитным экспертом или профессиональным оценщиком производится оценка технического состояния транспортного средства.Производится фактический осмотр машины.И составляется акт оценки осмотра транспортного средства в рыночных ценах с учетом технического состояния, износа, внешнего вида.

Кредит выдается не более 80% оценки предлагаемого в залог транспортного средства.

Транспортное средство, предлагаемое в залог , должно быть застраховано от основных рисков - хищения, пожара, повреждения. Страхование производится за счет средств Залогодателя , кредитному эксперту предоставляются страховой полис, договор страхования, документы, удостоверяющие уплату страхового взноса.

Составляется договор залога транспортного средства, который содержит все основные реквизиты- предмет залога и его оценка, существо и размер, срок исполнения обязательства, обеспеченного залогом.

Договор залога составляется в письменной форме. Договор о залоге транспортных средств или прав на транспортное средство в обеспечение обязательств по договору , который должен быть нотариально удостоверен, подлежит нотариальному удостоверению.

Договор залога транспортных средств в обязательном порядке подлежит регистрации. В Государственной автомобильной инспекции Российской Федерации регистрируется договор залога на автотранспортные средства с рабочим объемом двигателя более 50 куб.см. и максимальной конструктивной скоростью более 50 км.час., и прицепов к ним, предназначенных для движения по автомобильным дорогам общего пользования.

В органах Гостехнадзора регистрируются договора залога на трактора( кроме мотоблоков), самоходные дорожно-строительные, мелиоративные, сельскохозяйственные и другие машины с рабочим объемом двигателя более 50 куб.см., не подлежащие регистрации в Госавтоинспекции, а также номерные агрегаты и прицепы(полуприцепы) этих машин.

Регистрация договора о залоге транспортных средств производится по месту регистрации транспортного средства.

Для регистрации договора залога представляются:

- заявление Залогодателя - собственника транспортного средства,

- документ,удостоверяющий личность Залогодателя, Залогодер-жателя, их представителей.

- свидетельство о регистрации транспортного средства,

- паспорт транспортного средства,

- договор о залоге.

Регистрация договора залога проводится в присутствии представителя Банка.

За регистрацию договора о залоге уплачивается установленный сбор, который ,как правило, платит Залогодатель.

Залогодателю и Залогодержателю выдаются на срок действия договора свидетельства о регистрации залога транспортного средства.О произведенной регистрации залога делается запись в реестре регистраций договора о залоге транспортных средств. Выписки из реестра регистрации залога выдаются по запросу Залогодателя, Залогодержателя или государственных органов.

Различают два вида залога:

1. Когда транспортное средство остается в руках Залогодателя. При этом Банк приобретает право собственности на него и одновременно транспортное средство остается у Залогодателя для дальнейшего им пользования.В этом случае Банку выгодно,Залогодатель, эксплуатируя транспортное средство, получает доход и имеет дополнительный источник погашения кредита.Но при этом возрастает риск повреждения зало-женного имущества, усложняется контроль за его состоянием со стороны Банка и эти повышается риск.

2.Когда транспортное средство передается Банку для ответственного хранения в период действия кредитного договора. Банк обязан предоставить все необходимые условия для содержания транспортного средства- гараж, автостоянка, охрана.В отделении банка имеется собственный гараж на 4 автомашины и необходимая охрана. В этом случае Банк обязан принять на себя все обязанности, вытекающие при передаче предмета залога Залогодержателю.

Прекращение действия залога транспортного средства происходит на общих основаниях.

При неисполнении Земщиком своих обязательств Банк имеет право ( как при залоге движимого имущества) погасить задолженность за счет реализации заложенного имущества. При согласии Заемщиком оформляется договор отступного на заложенное имущество, при отказе взыскание производится по решению суда. На предмет залога, переданный Залогодержателю, взыскание может быть обращено в порядке, предусмотренном договором о залоге.Исключение ( только по решению суда) составляют случаи:

- для заключения договора о залоге требовалось согласие или разрешение другого лица или органа,

- Залогодатель отсутствует и установить его местонахождение нет возможности.

- предметом залога является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества.

Снятие с учета заложенных транспортных средств производится или на основании заявления Залогодержателя, или на основании суда.Об аннулировании регистрации залога транспортного средства делается запись в реестре и посылается письменное извещение Залогодателю и Залогодержателю о прекращении договора о залоге транспортного средства.

***Залог товаров в обороте и в переработке.***Одним из наиболее применяемым на практике способом обеспечения исполнения обязательств является залог товаров в обороте. Так в первом полугодии 1996 года удельный вес его составил 46 %, во втором полугодии вырос до 52 % всего объема применяемого в практике отделения банка залога.В 1998 году под залог товаров в обороте предоставлен кредит Предпринимателю Сониевой в сумме 50 тыс. руб (ден.)

Залог товаров в обороте и переработке является разновидностью залога с оставлением заложенного имущества у Залогодателя.Как правило, залог товаров в обороте применяется при кредитовании торговых организаций.

Залогом товаров в обороте признается залог товаров с оставлением их у Залогодателя и с предоставлением Залогодателю права изменять состав и натуральную форму заложенного имущества ( товарных запасов, сырья, материалов, полуфабрикатов, готовой продукции и т.п.) при условии, что их общая стоимость не должна становиться меньшей, чем указано в договоре о залоге.Кроме того если, обеспеченное залогом обязательство может исполняться по частям , то Залогодатель вправе уменьшать стоимость заложенных товаров в обороте соразмерно исполненной части такого обязательства.

Особенности залога товаров в обороте состоят в следующем:

- предметом залога выступает не конкретное имущество, а его стоимость, которая может изменяться пропорционально изменению стоимости исполненного основного обязательства,

- момент возникновения права залога определяется возникновением права собственности или иного вещного права на имущество, которое в соответствии с договором должно быть включено в состав залога.

- существует возможность замены предмета залога, обязательным условием является - соблюдение требования о стоимости заложенного имущества,

- залог конкретного имущества прекращается с прекращением права собственности или хозяйственного ведения.То есть товары в обороте , отчужденные Залогодателем , перестают быть предметом залога с момента перехода их в собственности, хозяйственное ведение или оперативное управление приобретателя, а приобретенные Залогодателем товары, указанные в договоре о залоге, становятся предметом залога с момента возникновения у Залогодателя на них права собственности или хозяйственного ведения.Приобретение Залогодателем товаров обременяет их залогом без заключения специального о том договора.

До предоставления кредитных средств торговая организация предоставляет банку копию страхового полиса страховой компании, удовлетворяющей всем требованиям надежности банка.Товары, предлагаемые в залог должны быть застрахованы от основных видов риска, которые могут возникнуть ( грабеж, кража со взломом, повреждение водой из водопроводных , канализационных, отопительных систем и систем пожаротушения, пожар, злоумышленные действия третьих лиц.)

Как правило, страховой полис оформляется на срок, в который Залогодатель обязуется рассчитаться с Банком по кредиту. Страховая сумма , выплачиваемая при страховом случае может быть :

- действительная стоимость залогового имущества на момент заключения договора страхования,

- сумма залога, необходимая для обеспечения возврата кредита с учетом риска.

Торговые организации должны иметь запас товаров для выставления их на продажу, кроме заложенных.Залог товаров в обороте применяется тогда, когда принадлежащий Заемщику запас товаров меняется с определенной степенью постоянства.Динамика запасов проверяется кредитным экспертом.Также для оформления договора о залоге товаров в обороте запрашиваются и анализируются следующие документы:

- перечень товарно-материальных ценностей, предлагаемых в залог,

- документы, подтверждающие право собственности на товар ( накладные, таможенные декларации, счета-фактуры),

- документы, подтверждающие наличие товара на складе ( складская справка с перечисленными наименованиями товара, ценами на них, количество и общая стоимость). Цены приведенные в справке, не должны превышать цен, согласованных в приложении к договору залога.

- документы, подтверждающие надлежащие условия хранения товара.

Договор о залоге товаров в обороте должен содержать:

- условие об оставлении предмета залога у Залогодателя,

- существо, размер и срок исполнения основного обязательства,

- вид и иные родовые признаки заложенного товара,

- общая стоимость предмета залога( залоговая стоимость опреде-ляется по соглашению сторон и является заниженной по сравнению с реальной стоимостью заложенных вещей на 30%-50%),

- место в котором находится товар,

- виды товаров, на которые может быть заменен предмет залога,

- обязанность Залогодателя допускать работников Банка для конт-роля с целью проверки количества и качества заложенного товара.

- неснижаемый остаток.

- обязанность Залогодателя принимать меры, необходимые для сохранения предмета залога, требования от любого лица прекращения посягательств на предмет залога, угрожающего его утратой или повреждением.

Со стороны Банка не реже 1 раза в неделю должны проводиться проверки с целью наличия и сохранности заложенного имущества выполнение договора о залоге).Контроль за отсутствием существенных изменений видов и характеристик товара, поступающего взамен выбывающего . При поступлении новых товаров в пределах одной товар-ной группы, цены на них согласовываются с банком, так как новые товары формируют стоимость товарного остатка, пресечение попыток подмены кондиционного товара на некондиционный.Материалы проверок оформляются отчетом о проведенной проверке с изложением сделанных выводов ( о сумме товара на складе, наличии попыток без согласования с Банком уменьшить сумму товара на складе, изменении профиля товаров и их ликвидности , объеме поступлений новых товаров на склад.

Залогодатель товаров в обороте обязан вести книгу записи залогов, в которую вносятся записи об условиях залога товаров и обо всех операциях, влекущих изменение состава или натуральной формы заложенных товаров, на день последней операции.

При нарушении Залогодателем условий залога товаров в обороте Залогодержатель вправе применить следующие действия:

- опечатывание склада с товарами, наложение своих знаков, печатей,

- приостановка отгрузки товара,

- перемещение товара на склад, контролируемый банком.

Особенность залога: между моментом продажи и моментом возобновления товарного запаса возможно и чаще всего несовпадение, то есть залоговое право “прерывается”.В.М. Будилов” пишет по этому поводу :” Во все последующее за отчуждением заложенных товаров время вплоть до выполнения должником обязательства о замене отчужденных товаров новыми, за отсутствием объекта, залога фактически не существует.Залогодатель превращается фактически в бывшего Залого-дателя, а Залогодержатель - фактически в бывшего Залогодержателя; и имеется между сторонами кроме обеспечиваемого обязательства еще дополнительное обязательство - приобрести новые тождественные товары и подвести их под витающий фактически без всяких основ такой же залог.Отношения между сторон в этот период времени квалифицируются не как отношения вещно-залогового, основанного на кредите к вещи права, а как отношения обязательственного права, основанные на кредите личном без всякого обеспечения вещью, без залога.Иными словами , кредитор обеспечиваемого обязательства на момент предоставления кредита под залог товаров в обороте части имеет не вещное обеспечение, а лишь обещание предоставит вещное обеспечение.При этом всякое отчуждение заложенных товаров возв-ращает Залогодержателя в ситуацию, когда у него в качестве обеспечения исполнения обязательства имеется лишь обещание предоставить обеспечение”.Будилов В.М. Указ. соч.70.

При кредитовании промышленных, перерабатывающих предприятий может использоваться такой вид обеспечения как залог товаров в переработке.То есть Заемщик вправе перерабатывать в своем производстве заложенное сырье , материалы, полуфабрикаты, но при этом залоговое право будет распространяться на выработанные полуфабрикаты , незавершенное производство , готовую продукцию и товары отгруженные. Может допускаться перемещение предназначенных к переработке ценностей со склада в цех.

Переработка ценностей банком разрешается , если будет документально доказано , что в результате переработки получится продукт большей стоимости , чем до переработки.Заемщиком предлагается расчет, в котором указывается количество и стоимость заложенных материалов в период его переработки , средний выход переработанной продукции,ее стоимость.

***Залог ценных бумаг, инвалюты.***Так как предметом залога может быть всякое не изъятое из оборота и не запрещенное для передачи в залог , нет препятствий для использования денежных средств ( российских и иностранной валюты) , а также ценных бумаг в качестве залога.В тех случаях, когда залогом выступают денежные средства, находящиеся в банке, а не непосредственно у Залогодателя, предметом залога становится право требования.

Обязательным условием для банка ( для снижения кредитного риска) либо передача ценных бумаг во владение Банку-залогодержателю( заклад), либо депозит на залоговую сумму в данном банке.

Сумма валюты , необходимая для обеспечения кредита и процентов за пользование им, определяется по соглашению сторон , исходя из курса , установленного Центральным Банком РФ с учетом дисконта.При снижении курса иностранной валюты против принятого в договоре о залоге валюты банк-кредитор вправе потребовать от Залогодателя представить дополнительное обеспечение выданного кредита либо реализовать заложенную валюту (или часть ее) с обращением рублевой выручки в погашение задолженности по кредиту и процентам.Такое право Залогодержатель должен предусмотреть в договоре.Залог инвалюты может применяться только уполномоченными банками, имеющими лицензию на валютные операции ЦБ РФ,так как при непогашении ссудополучателем кредита инвалюта реализуется на внутреннем валютном рынке.

Положительные стороны залога инвалюты:

- необязательность использования установленного законода-тельством порядка реализации предмета залога через суд,

- возможность постоянного стоимостного анализа и контроля,

- практически отсутствие издержек по хранению предмета залога.

- быстрота реализации.

На практике залоговая стоимость берется не выше 90 % курса на данный момент.

Договор залога считается заключенным , если:

-валюта хранится на счете в банке-Залогодержателя с момента подписания договора,

- если валюта хранилась в другом банке, то с момента зачисления на счет в банк-Залогодержатель,

- если валюта остается в другом банке, то договор залога заключен с даты, указанной в договоре залога с согласованной сторонами.

Кредитование под залог ценных бумаг является перспективным способом обеспечения, позволяющим существенно снизить риски невоз-врата ссуд ( при условии хранения ценных бумаг в банке-Залого-держателе или в депозитарии).

Ценная бумага - документ установленной формы, удостоверяющий с соблюдением обязательных реквизитов имущественные права, осуществление или передача которых возможны при предъявлении или, в отдельных случаях, при закреплении их в специальном реестре.Залог ценной бумаги производится путем передачи ее Залогодержателю ,или в Депозитарий.По общему правилу, передача ценной бумаги равносильна переходу всех удостоверяемых ею прав в совокупности.

При оформлении залога ценных бумаг кредитный эксперт проверяет:

- перечень предлагаемых в залог ценных бумаг, номинальная стоимость,год выпуска ,информация об эмитенте, дата погашения,

- документы, удостоверяющие права собственности на ценные бумаги( выписка из реестра владельцев ценных бумаг),

- документы, подтверждающие ликвидность и подлинность ценных бумаг( заключение отдела ценных бумаг).

Ценные бумаги (акции, облигации, сертификаты и др.) могут быть приняты в залог при условии обязательной регистрации этих сделок в реестре организации, выдавшей эти ценные бумаги.Держатель реестра открывает зарегистрированному Залогодержателю лицевой счет и наряду с общими сведениями, характерными для лицевого счета каждого зарегистрированного лица, он должен содержать данные о возник-новении или прекращении зарегистрированного залога, изменении количества акций, являющихся предметом залога, о Залогодержателе.

При решении вопроса об обеспечении кредита путем залога ценных бумаг необходимо отдавать предпочтение наиболее ликвидным , следовательно, максимально снижающим риск непогашения ссуды.В залог принимаются ценные бумаги, котируемые на фондовой бирже.

В связи с этим наиболее высокий рейтинг качества у государственных ценных бумаг с быстрой оборачиваемостью.При их кредитовании максимальная сумма кредита может достигать 95 % стоимости ценных бумаг. Государственными ценными бумагами считаю-тся ценные бумаги, которые выпущены Федеральным Правительством или имеют 100% гарантию Федерального Правительства.

При использовании в качестве залога других ценных бумаг объем кредита составит 80%-85%. При залоге акций предприятий , размер ссуды будет ниже стоимости залога на 30%-50%.Не кредитуются акции мелких , принадлежащих узкому кругу лиц, компаний.

Предоставляя ссуду под ценные бумаги банк производит периодические проверки с целью выяснения реализуемости этих бумаг, финансовой устойчивости эмитента, рыночной стоимости залога.

Привлекательность данного вида залога в том что:

-незначительные издержки по хранению ценных бумаг,

-изменение стоимости ценных бумаг происходит только на фондовой бирже, то есть несложная оценка ценных бумаг,

- несложная оценка на подлинность.

Заклад именных ценных бумаг оформляется передаточной надписью на их обороте( залоговый индоссамент), а ценные бумаги на предъя-вителя - актом приемки- сдачи.Залог ценных бумаг на предъявителя может относится к залогу вещей.Так как ценные бумаги, под которые выдается кредит принимаются банком на хранение и управление , то между заемщиком и банком заключается договор на оказание трастовых услуг.

В случае если заемщик не погасил задолженность по ссуде в срок заложенные в обеспечение кредита ценные бумаги переходят в собственность банка.Банк может оставить эти ценные бумаги за собой или продать по действующему курсу и погасить ссуду.

***Залог драгоценных металлов.***Кредитные организации, не зависимо от наличия лицензии на осуществление операций с драгоценными металлами( драгоценными камнями),вправе предоставлять кредиты под залог, предметом которого являются драгоценные металлы,драгоценные камни, ювелирные изделия.

При этом в случае передачи предмета залога Залогодержателю ( что желательно для снижения кредитного риска) хранение заложенных драгоценных металлов и/ или драгоценных камней возможно в кредитной организации лишь при наличии у нее лицензии на совершение операций с указанными объектами имущественного оборота.

При отсутствии у кредитной организации-Залогодержателя лицензии на осуществление операций с драгоценными металлами хранение заложенных ценностей может производится в уполномоченном банке, определенном сторонами кредитного договора, на основании договора хранения, заключаемого кредитной организацией-Залого-держателем с уполномоченным банком.

К ювелирным изделиям относятся изделия,изготовленные из драгоценных металлов и их сплавов, с использованием различных видов художественной обработки, со вставками из драгоценных, полу-драгоценных камне и других материалов, применяемых в качестве украшений.

Требования к ювелирным изделиям- проба, вес, клеймо на изделии.

Кредитный эксперт или профессиональный оценщик делают оценку изделий, составляют опись с наименованием, описанием и весом каждого изделия.

В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) заемщиком обязательств,вытекающих из кредитного договора, кредитная орга-низация вправе реализовать залог во внесудебном порядке( если иное не предусмотрено договором).

Уполномоченный банк на основании договора о залоге, заключенного кредитной организацией-Залогодержателем и Залого-дателем , перечисляет средства, вырученные от реализации предмета залога Залогодержателю на его корреспонденский счет после удержания установленного сторонами вознаграждения.Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества за вычетом суммы вознаграждения, превышает размер обеспеченного залогом требования Залогодержателя, то разница возвращается Залогодателю на его расчетный счет.

***Залог прав.***Закон РФ “О залоге” предусмотрел возможность не только вещей, но и имущественных прав.Предметом залога могут быть любые конкретные права, принадлежащие Залогодержателю, права владения и пользования, в том числе права арендатора, другие права, (требования) вытекающие из обязательств и иные имущественные права.Не могут быть приняты в качестве залога только те права , запрет на которые прямо предусмотрен транспортными уставами или кодексами, права, уступка которых запрещена законом.

Сами неотделимые от личности права могут быть обеспечены залогом прав.Например обязательство платить алименты может быть обеспечено залогом имущественных прав.

Залог имущественных прав в настоящее время является самым неразработанным видом залога.

Исходя из особенностей предмета залога, залог прав предполагает в ряде случаев специфический , по сравнению с общими нормами, объем прав и обязанностей сторон залогового правоотношения.Прежде всего это касается срока действия передаваемого в залог права.Право с определенным сроком действия может быть предметом залога только до истечения срока его действия.С прекращением срока действия заложенного права прекращается и право залога, независимо от того , как стороны решили данный вопрос в договоре.

Залогодателем при залоге права может быть лицо, которому принадлежит закладываемое право, такое лицо самостоятельно решает вопрос о залоге и испрашивать согласие должника не должно.При залоге прав на чужие вещи (право аренды) необходимо согласие собственника вещи или лица, которому эта вещь принадлежит на праве хозяйственного ведения.

Залог прав подразумевает наличие специальных требований по отношению к договору о залоге прав:

- вид залога, существо обеспеченного залогом требования, его размер, сроки, состав и стоимость заложенного имущества,

- лицо, которое является должником по отношению к Залогодателю.

Залогодатель обязан уведомить своего должника о состоявшимся залоге прав.Если в случае залога арендных прав в договоре аренды предусмотрено запрещение арендатору отчуждать свои права по договору аренды без согласия собственника-арендодателя, то необходимо его согласие как собственника вещи, право на которую передается в залог.

При неисполнении обеспеченного залогом обязательства , Залогодержатель вправе требовать не перевода на себя заложенного права( то есть и все расходы по нему), а реализации этого права с целью возмещения своих требований из полученной в результате денежной суммы.

Закон о залоге предоставляет также Залогодержателю право вступать в качестве третьего лица в дело, в котором рассматривается иск о заложенном праве, а также защищать заложенное право от нарушений третьих лиц, если Залогодатель не выполняет этой обязанности.

Залогодатель обязан совершать действия, которые необходимы для обеспечения действительности заложенного права:

- не совершать уступки заложенного права,

- не совершать действий, влекущих прекращение заложенного права или уменьшение его стоимости,

- принимать меры, необходимые для защиты заложенного права от посягательств со стороны третьих лиц,

- сообщать Залогодержателю сведения об изменениях , проис-ходящих в заложенном праве, о его нарушениях третьими лицами о притязаниях третьих лиц на это право.

Залогодатель продолжает оставаться собственником переданного права в залог права.Уступка права третьим лицам возможна только при наличии разрешения в договоре о залоге.При уступке переданного в залог права третьему лицу,залог сохраняет силу.Отличительная особенность залога прав, удостоверяемых акциями - необходимость регистрации договора залога акций у специализированного регистратора и составление залогового распоряжения - документа, направляемого от владельца акций держателю реестра соответствующего АО и содержащего требование о внесении в реестр записи о возникновении залога акций, записанных на имя Залогодателя.

***Залог дебиторских счетов.***Это перспективная форма залога в России.Приемлемость дебиторских счетов для залога осуществляется по критериям:

- качество реализуемых товаров,

-финансовая устойчивость покупателя.

Кредитный эксперт банка анализирует по представленным документам: динамику показателей характеризующих возврат данных ценностей покупателями, динамику, структуру и длительность дебиторской задолженности в разрезе каждого плательщика.

Сумма кредита под дебиторские счета колеблется от 50% до 90% их стоимости.

Кредитование под залог дебиторской задолженности не предполагает уведомление клиентов заемщика о том , что их счета закладываются в качестве обеспечения ссуды.Заемщики избегают такого уведомления так как получение ссуды под дебиторские счета может рассматриваться как признак финансовой неустойчивости фирмы. При этом заемщик обязуется перед банком направлять непосредственно ему все поступления от своих клиентов, неоплаченные счета которых используются в качестве обеспечения.

Если предполагается уведомление клиентов фирмы, то им рекомендуется производить все перечисления непосредственно банку.Банк сообщает о поступлении платежей и погашает ссуду.

Решение о выдаче ссуды под дебиторскую задолженность и ее величина зависит не только от кредитоспособности и репутации заемщика , но и от характера и качества самих неоплаченных счетов, а

***Залог недвижимости.***Более сложным , мало применяемым в нашей стране, но развитый в других странах, является залог недвижимости (ипотека).Впервые понятие “ипотека”было введено Законом РФ “О залоге”. Впоследствии первая часть ГК РФ дополнила его содержание, поставив равенство между ипотекой и залогом недвижимого имущества.

В отличие от других договоров залога ипотека требует обязательного нотариального удостоверения и регистрации как сделки с недвижимым имуществом.Доверенность независимо от имени каких субъектов она выдается ( физического или юриди-ческого лица), на совершение такой сделки должна быть нотариально удос-товерена.Федеральное законодательство не содержит каких либо ограничений относительно места удостоверения договора о залоге. Так как отчуждения имущества не происходит , по соглашению сторон он может быть оформлен у любого нотариуса, как по месту нахождения имущества, так и в другом месте.

Особенности ипотеки в зависимости от объема правомочий по распоряжению имуществом.

Имущество, находящееся в общей собственности, которая может быть совместной и долевой.

Условием ипотеки имущества, находящегося в общей совместной собственности , в том числе жилых и нежилых помещений, является наличие письменного нотариально удостоверенного согласия на это собственников .

Передача же в залог имущества, находящегося в долевой собст-венности, зависит от того, передается ли в залог все имущество или только доля одного из собственников.Если в залог передается все имущество , то как владение, пользование, так и распоряжение им осуществляется по соглашению всех его участников.Если же закладывается только доля одного из них, то согласие остальных собственников не нужно, поскольку для данного участника объектом распоряжения являются его имущественные права , его доля в праве собственности, а не само имущество.В случае обращения взыскания на эту долю при ее продаже сохраняет силу преимущественное право покупки данной доли другими собственниками.

Залогодателем может быть как собственник, так и лицо, имеющее на предмет право хозяйственного ведения.Обязательным условием является наличие согласия собственника или уполномоченного им органа ( при залоге имущества государственных и муниципальных предприятий) на передачу недвижимого имущества в залог.

Объектом ипотеки может быть не только недвижимое имущество указанное в ст.130 и132.Данный перечень Залогодатель может расширить.

Так, недвижимость в жилищной сфере - это земельный участок и прочно связанные с ним жилые дома с жилыми и нежилыми поме-щениями, приусадебные хозяйственные постройки, многолетние зеленые насаждения ; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания.

Земельные участки, в том числе участки из состава земель сельскохозяйственного назначения, предприятия,здания и сооружения и иное недвижимое имущество, используемые в предпринимательской деятельности, дачи, садовые домики,гаражи и другие строения потребительского назначения.

На сегодняшний день представляется невозможным заложить недостроенный дом, строение, сооружение незаконченного строи-тельства(право собственности возникает с момента регистрации акта приемки).Вместе с тем собственник, начавший строительство будущего жилого или иного строения, имеет право собственности и соответственно все полномочия по распоряжению такими объектами:фундамент, стены, стройматериалы, проектно-сметная документация, вложенные в строительство денежные средства, имущественные права на объект незавершенного строительства.Стоимость их определяется по соглашению сторон.

Согласно Указа Президента от 28 февраля 1996 года недопускается ипотека следующих объектов:

1. участки недр,особо охраняемых территорий,
2. имущество, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание,
3. имущество, приватизация которого запрещена,
4. многоквартирные и индивидуальные жилые дома, находящиеся в муниципальной собственности.

В зависимости от предмета ипотеки, его назначение различают:

1. ипотека предприятий,
2. ипотека зданий, строений жилого и нежилого фонда, сооружений и других производственных объектов,
3. ипотека земельных участков,
4. ипотека жилых домов, квартир и комнат.

Залог предприятия как имущественного комплекса рассматривается как объект недвижимости , включающий в себя различные виды имущества, предназначенного для производственной деятельности, как материальные( земельный участок, здания, сооружения, оборудования) так и нематериальные активы и некоторые неимущественные права( фирменное название, товарный знак).

Ипотека предприятия как имущественного комплекса , допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором он находится.В случае , когда Залогодатель не имеет права собственности или аренды на земельный участок, в ипотеку передается принадлежащее ему право пользования.

Ипотека отдельного объекта недвижимости (зданий, строений жилого и нежилого фондов, сооружений и другие производственных объектов)предусмотрена одновременно с ипотекой земельного участка( если есть право собственности и на землю).Если арендованный земельный участок в залог передается здание и одновременно право аренды земельно участка.Если , закладывается здание , находящееся на земле, переданной Залогодателю в пользование, то закладывается именно здание, с оговоркой, что оно расположено на таком то земельном участке.

Если предметом залога является помещение , находящееся в доме, соответственно не являющееся отдельным зданием, либо пристроенное к нему, то здесь не требуется ипотеки земельного участка.

Ипотека земельного участка имеет ряд особенностей.Возможен залог земельного участка без залога находящихся на нем зданий.При ипотеке земельного участка право залога не распространяется на находящееся или возводимые на этом участке здания и сооружения Залогодателя, в том числе на принадлежащие ему жилые помещения , если в договоре не предусмотрено иное.При отсутствии в договоре такого условия Залогодатель в случае обращения на заложенный участок земли сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той его частью, которая необходима для использования здания или сооружения в соответствии с его назначением.Условия пользования этой частью участка определяются соглашением Залогодателя с Залогодержателем, в случае спора - судом.Если ипотека установлена на земельный участок, на котором находятся здания или сооружения, не принадлежащие Залогодателю, а другому лицу, то при обращении Залогодержателем взыскания на этот участок и его продаже с торгов к приобретателю участка переходят все права и обязанности, которые в отношении этого лица имел Залогодатель.

Особенности залога жилых домов, квартир и комнат:

- Залогодателем может быть только собственник.

-желательно, чтобы в квартире никто не был прописан.

Так как данное жилье не подлежит передаче Залогодержателю и в договоре не может быть условий по ограничению пользования, то Зало-годатель имеет право распоряжаться любым образом, в том числе путем отчуждения с переводом на приобретателя долга по обязательству, обеспеченному залогом, завещать, сдавать для проживания другим лицам по найму. При этом договор найма, заключенный с согласия Зало-годержателя, сохраняет силу в будущем для нового собственника жилья.Если без согласия Залогодержателя, новый собственник может не возобновить его на новый срок.

Обращение взыскания на жилой дом не является основанием для выселения покупателем проживающих в нем Залогодателя, членов его семьи и других лиц.Они могут быть выселены лишь в судебном порядке если кредит был получен на постройку жилого дома или покупку квартиры.

*Договор ипотеки*.Должно быть указано право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит Залогодателю , и орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавший это право Залогодателя.По проекту закона “О ипотеке” договор залога недвижимости может быть оформлен в форме закладной.

Оценочная стоимость предмета определяется по соглашения сторон( или приглашается профессиональный оценщик) и указывается в договоре в денежном выражении. Залоговая стоимость земельных участков не может устанавливаться ниже их нормативной цены, отраженной в акте о нормативной цене земельного участка, выдаваемого Комитетом по землеустройству. К договору прилагаются копия чертежа границ земельного участка.

В договоре должно быть четко указано обязательство, обеспечиваемое ипотекой , с указанием его величины, основания его возникновения, срок исполнения.

В договоре может быть предусмотрено, что ипотека обеспечивает требования Залогодержателя , обеспеченных в том объеме , какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества, или в фиксированной сумме.Если в договоре установлена фиксированная сумма требований Залогодержателя, обеспеченных ипотекой, обяза-тельства должника перед Залогодержателем в объеме, превышающим эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой.

При заключении договора об ипотеке Залогодатель обязан письменно предупредить Залогодержателя обо всех известных ему к моменту регистрации ипотеки правах третьих лиц на предмет ипотеки ( правах залога, пользования, аренды, сервитута).Неисполнение этой обязанности дает кредитору по основному обязательству право потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства или изменений условий договора.

В договоре не предусматривается передача предмета залога кредитору или третьим лицам, ограничения права Залогодателя.Он вправе использовать имущество , заложенное по договору ипотеки, в соответствии с его назначением, завещать, продать, подарить, обменять, внести в качестве пая в кооператив.Только с согласия кредитора, если договором не предусмотрено иное.Тогда лицо, которое приобрело заложенное имущество, становится на место Залогодателя и несет его обязательство, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным Залогодателем.

При пользовании заложенным имуществом Залогодатель не должен допускать ухудшения имущества и уменьшения его стоимости сверх того, что называется нормальным износом.

Залогодатель обязан:

- поддерживать имущество в исправном состоянии и нести расходы по содержанию этого имущества до момента прекращения ипотеки,

- производить текущий и капитальный ремонт имущества, зало-женного по договору,

Залогодержатель вправе в любое время проверять состояние заложенной недвижимости .Он может потребовать досрочного испол-нения обеспеченного ипотекой обязательства в случае его нарушения, даже незначительного.Для предупреждения подобных конфликтных ситуаций Залогодателю целесообразно застраховать свое имущество по полной стоимости в надежной страховой кампании, а если его стоимость превышает размер кредита, на сумму залоговой стоимости имущес-тва(которая , как правило, составляет 70 % стоимости имущества).

При удостоверении сделки нотариус и кредитный эксперт визуально и документально удостоверяются в личности и дееспособности участ-ников сделки.Для оформления договора о залоге ипотеки требуется предоставление следующих документов:

- описание предмета ипотеки( индивидуальная характеристика жилья, его местонахождение,размер общей и жилой площади , количество комнат в квартире, конкретный перечень хозяйственных и и бытовых построек и сооружений, характеристика земельного участка.

- свидетельство на право собственности,

- договор купли-продажи, мены, дарения и тд.,

- свидетельство о внесении в реестр собственников,

- справки БТИ об оценке имущества для залога,

- договор аренды земельного участка( если арендуется),

- свидетельство о праве собственности на землю ( если собственная),

- копия чертежа границ, закладываемого земельного участка, выданная Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству,

- акт о нормативной цене закладываемой земли, выданный Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству,

- договор о закреплении за государственным предприятием на правах хозяйственного ведения недвижимого имущества( при необходимости),

- договор страхования, страховой полис на страхование заложенного имущества от основных видов риска,

При залоге частной квартиры:

- паспортные данные владельца,

- свидетельство о собственности или договор купли-продажи, мены, дарения,

- справка БТИ и поэтажный план,

- справка о выписке всех жильцов и отсутствия задолженности по квартплате,

-при наличии несовершеннолетних детей, документы, подт-верждающие согласие органа опеки и попечительства,

- заключение БТИ об оценочной стоимости,

- выписка из домовой книги,

-справка налоговой инспекции об уплате налога на собственность,

- если квартира кооперативная, справку из ЖС о членстве и размере взноса,

- согласие жены ( мужа) на залог квартиры( при совместной собственности), заверенная нотариально.

Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.Государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества и является единственным доказательством существования зарегист-рированного права.

Государственная регистрация ипотеки проводится на основании заявления Залогодателя после регистрации вещных прав Залогодателя на недвижимое имущество.К заявлению Залогодателя прилагается договор об ипотеке вместе с указанными в договоре документами. В государственной регистрации может быть отказано в случаях, когда ипотека указанного в договоре имущества не допускается в соответствии с законодательством РФ и если содержание договора или прилагаемых к нему документов не соответствует требованиям государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При государственной регистрации ипотеки указываются данные о Залогодержателе, предмете ипотеки, стоимость обеспеченного ипотекой обязательства или данные о порядке и условиях определения этой стоимости.

Присваивается регистрационный номер договора об ипотеке.Регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления Залогодержателя, заявления Залогодателя с приложением документов об исполнении основного договора либо на основании вступившего в силу решения суда, арбитражного или третейского суда.

С 30 января 1998 года вступил в силу ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, который предполагает создание единой системы регистрации прав на недвижимость .Основной задачей является создание Единого реестра прав, проведение правовой экспертизы.Необходимость закона обусловлена отсутствием надлежащего порядка в системе учета, технической инвентаризации недвижимости, а также регистрации прав.В настоящее время регистрация прав , в зависимости от объекта , разрозненна:

- права на жилые помещения регистрируются в БТИ,

- сделки с земельными участками в Комитете по земле и землеус-тройству,

- операциями с производственными зданиями и сооружениями, а также нежилыми помещениями занимаются территориальные комитеты по управлению имуществом.

**2.2.Порядок обращения взыскания на заложенное**

**имущество и его реализация.**

Основанием для обращения взыскания на заложенное имущество является ненадлежащее исполнение или неисполнение обязательства Залогодателем по обязательствам, за которые он отвечает.

Требования Залогодержателя(кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного недвижимого имущество по решению суда.

Без обращения в суд удовлетворение требований Залогодержателя за счет заложенного недвижимого имущества допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения Залогодержателя с Залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на заложенное имущество.При этом следует иметь в виду, что такое соглашение может быть признано судом недейс-твительным по иску лица, чьи права нарушены таким соглашением.

Взыскание на предмет залога может быть обращено *только о решению суда* в случаях:

- для заключения договора о залоге требовалось согласие или разрешения другого лица или органа,

- предметом залога является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или культурную ценность для общества,

- Залогодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно.

Если предметом залога является ***движимое*** имущество, и договором залога предусмотрено обращение взыскания на него во внесудебном порядке, то после приянтия решения об обращении взыскания на предмет залога следует действовать в порядке, установленном договором, с учетом действующего законодательства РФ.Исходить из того, что реализация заложенного имущества должна производится судебным исполнителем (ГПК РФ) .Для этого в народный суд подается заявление о возбуждении исполнительного производства.Только при отказе народного суда следует самостоятельно реализовывать заложенное имущество путем проведения публичных торгов.

Обращение взыскания на заложенное движимое имущество может произведено без обращения в суд на основании соглашения.При этом на предмет залога, переданный Залогодержателю(заклад), взыскание может быть обращено в порядке, установленном договором о залоге.

В случае , если несмотря на условия договора залога, невозможно обращение взыскания на предмет залога во внесудебном порядке и /или последующая реализация предмета залога (в том числе когда должник или Залогодатель не ведут деятельности и их местонахождение неизвестно), если должник и Залогодатель оспаривают действия Залогодержателя, по любой причине уклоняются от совершения предусмотренных договором действий,если в договоре не предусмотрено внесудебный порядок вызыскания, то следует подавать в суд.

При подаче в суд искового заявления необходимо, чтобы в нем четко были сформулированы три требования:

- о взыскании с долника задолженности по кредитному договору, включая основную сумму долга, сумму процентов, неустойки,

- об обращении взыскания на предмет залога и реализации заложенного имущества,

- о возмещении расходов истца по госпошлине.

При подаче искового заявления одновременно подается ходатайство о наложении ареста на предмет залога.

Исполнение решений судов, арбитражных и третейских судов , обращение взыскания по исполнительным надписям нотариусов производится судебными исполнителями, состоящими при суде по месту жительства или по месту работы должника либо по месту нахождения его имущества.Судебный исполнитель приступает к исполнению по заявлению взыскателя.

Обращение взыскания на имущество состоит из его ареста(описи), изъятия и принудительной реализации.

*Реализация (продажа) заложенного имущества производиться путем продажи с публичных торгов.*

Публичные торги проводятся в форме конкурса или аукциона на основании действующих договоров со специализированной фирмой.

Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цены, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, предложило лучшие условия.Аукцион и конкурс, в которых участвовал только один участник , признаются несос-тоявшимися.

В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо.В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные лица.

Извещение о проведении торгов должно быть опубликовано не менее, чем за 30 дней до их проведения.Извещение должно содержать сведения о времени , месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе о порядке оформления участия в торгах , определении лица , выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Если иное не предусмотрено в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, сделавший извещение , вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее , чем за три дня до наступления даты его проведения, а конкурса - не позднее , чем за 30 дней до проведения конкурса.

В случаях , когда организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков , он обязан возместить участникам понесенный им реальный ущерб.Организатор закрытого аукциона обязан возместить приглашенным им участникам реальный ущерб независимо от того , в какой именно срок последовал отказ.

Лица, желающие принять участие в публичных торгах , вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении.

Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату.Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли( задаток -10% начальной цены).

При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Начальная продажная цена заложенного имущества , с которой начинаются торги , определяется решением суда , либо соглашением Залогодержателя с Залогодателем.

При объявлении торгов несостоявшимися Залогодержатель вправе по соглашению с Залогодателем приобрести заложенное имущество и зачесть в счет покупной цены свои требования.

При объявлении несостоявшимися повторных торгов, Залогодержатель вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме не более, чем на 10 % ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Если Залогодержатель не воспользуется правом оставить за собой предмет залога в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися, договор о залоге прекращается.

Должник и Залогодатель , являющийся третьим лицом , вправе в любое время до продажи предмета залога прекратить обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту часть, исполнение которой просрочено.

Из суммы, полученной от реализации заложенного имущества, сначала покрываются расходы по исполнению , остальная сумма поступает на удовлетворение требований взыскателей.Сумма , оставшаяся после удовлетворения всех требований , возвращается должнику.

За счет заложенного имущества Банк-Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования в полном объеме , определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая проценты, неустойку, убытки, причиненные просрочкой исполнения, а также необходимые издержки по содержанию заложенного имущества и расходы по осущес-твлению обеспеченного залогом требования.

Если предметом залога является несколько вещей, Залогодержатель по своему выбору может быть получить удовлетворение за счет всего этого имущества либо за счет какой-либо из вещей.

Если реализуется заложенное имущество, обременное правами нескольких Залогодержателей , то распределение сумм, вырученных от продажи такого имущества , производится с учетом очередности заклю-ченных договоров залога. Требования последующего Залогодержателя удовлетворяются из стоимости предмета залога после удовлетворения требований предыдущего Залогодержателя.

При недостаточности взысканной с должника суммы для удовлетворения всех требований по исполнительным документам эта сумма распределяется между взыскателями в порядке очередности.

Требования каждой последующей очереди удовлетворяются после полного погашения требований предыдущей очереди.При недос-таточности взысканной суммы для полного удовлетворения требований одной очереди эти требования удовлетворяются пропорционально причитающейся каждому взыскателю сумме.

В первую очередь удовлетворяются- требования по взысканию алиментов, возмещению вреда,причиненного здоровью, а также возмещение вреда, причиненного лицам ,понесшим ущерб в результате смерти кормильца.

Во вторую очередь удовлетворяются требования работников, вытекающие из трудовых правоотношений, выплата вознаграждения авторам,

В третью очередь - отчисления в Пенсионный фонд, соцстрах и фонд занятости,

В четвертую очередь - требования по платежам в бюджеты всех уровней и государственные внебюджетные фонды,

В пятую очередь удовлетворяются все остальные требования .

Реализовать заложенное имущество банк может и минуя публичные торги ;

1.Когда неплатежеспособный Залогодатель соглашается уступить банку-кредитору предмет залога или другую собственность , представляющую интерес для банка .

2.ГК РФ разрешает банку -кредитору заменить кредитный договор на договор купли-продажи предмета залога.Должник рассчитывается с банком заключая договор купли-продажи на предмет залога.

Удовлетворение требований Банка-Кредитора может быть произведено не только самим должником, но и третьим лицом.В этом случае третьему лицу вместе с правом требования переходит обеспе-чивающего его право залога.Если должник не исполнит обязательства по возврату кредита уже новому кредитору , последний вправе обратить взыскание на предмет залога.

Уступка требований должна быть совершена в письменной форме.

Банк-кредитор,уступивший требование другому лицу, обязан передать ему документы, удостоверяющий право требования; кредитный договор , документы, обеспечивающие исполнение кредитного договора, документ, подтверждающий уплату за должника долга первому кредитору.

Должник должен быть уведомлен о состоявшейся уступке требования, Если это условие не было выполнено, то исполнение обязательства первоначальному кредитору признается исполнением надлежащему кредитору.

С целью ускорения погашения долга по кредитному договору в качестве лица, которому переуступаются права требования, может выступать необремененная просроченными обязательствами организация.

При согласии третьего лица погасить долг Заемщика может заключаться договор о переводе долга.При этом новый должник не должен иметь задолженности.Перевод долга совершается с согласия Банка- кредитора.

Если предприятие -должник является недоимщиком.Банк и третье лицо(покупатель заложенного имущества) заключают договор поручительства в обеспечение обязательства заемщика по кредитному договору.

Покупатель выполняет свои обязательства по договору поручительства как поручитель, после чего к нему переходят права банка по Кредитному договору и права банка как Залогодержателя по договору залога. Заемщик и покупатель (поручитель) заключают соглашение об отступном .Таким образом банк получает денежные средства, а поручитель - желаемое имущество.

Гражданский кодекс допускает прекращение обязательств также в случаях: зачет требований, новация, прощение долга.

Прощение долга, как освобождение от имущественной обязанности в отношении самого себя, является разновидностью отношений, возникающих при дарении.Дарение же имущества, стоимость которых превышает пять минимальных оплат труда, между коммерческими организациями запрещено.Такая сделка ничтожна.

При зачете требований взаимные обязательства погашаются только при их одинаковом размере.В противном случае происходит лишь частичное погашение зачетом, не восполненная сумма остается задолженностью, которую придется возместить в будущем.

**3. Развитие залога в России.**

Ипотечное кредитование получило широкое распространение в мировой банковской практике.В развитых странах сложились целые системы ипотечного кредитования , представленные агентствами по торговле недвижимости , банками и другими кредитными организациями, осуществляющими кредитование, страховыми компаниями, компаниями , поставляющими информацию о кредитоспособности клиентов., а также компаниями, специализирующимися на изъятии заложенного имущества в случае неплатежа по ссуде.

Идея залога недвижимости имеет более чем двухсотлетнюю историю своего развития в нашей стране.Эти занимались городские кредитные общества и земельные банки, предоставлявшие кредиты под залог недвижимости не деньгами, а ценными бумагами.

С позиции закономерностей развития банковского хозяйства ипотечное кредитование является неотъемлемой частью рыночной экономики.Будучи частью целого , ипотечное кредитование имеет и свои особенности.

Ипотечный кредит - это ссуда под строго определенный залог. То что залогом выступает недвижимость, существенно облегчает Залогодержателю контроль за сохранностью предмета залога, но усложняет реализацию залога в случае непогашения кредита, так как недвижимость не относится к высоколиквидным активам.

Большинство ипотечных ссуд имеет строго целевое назначение .Они используются для финансирования приобретения, постройки и перепланировки как жилых , так и производственных помещений, а также освоения земельных участков.

На Западе наибольшее распространение получили жилищные ипотечные кредиты, например, в США они составляют более 60 % всего объема ссуд под недвижимость.Главным достоинством ипотечного кредита является то, что залогом для его представления может быть именно та недвижимость , на покупку которой он берется.

Ипотечные кредиты предоставляются на длительные сроки , обычно на 10-30 лет.Длительный срок растягивает погашение кредита во времени, уменьшая таким образом размер ежемесячных выплат.

При получении ипотечной ссуды оформляется закладная , которая является кредитным соглашением .Закладные обращаются на вторичном рынке.Задача вторичного рынка закладных состоит в том, чтобы обеспечить постоянный приток ресурсов для кредитования и перелив средств из регионов, испытывающих избыток кредитных ресурсов, в те где наблюдается их дефицит.

Развитие ипотечного кредитования позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики., ведет к остановке спада производства в ряде отраслей промышленности.Оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности (удовлетворение населения в жилье).

С экономической точки зрения коммерческий залог недвижимости позволяет привлечь дополнительные финансовые средства для поддержания и развития материального производства .

Ипотечное кредитование является перспективным направлением развития банковской системы нашей страны.Требует от персонала банка высокой квалификации, специальных знаний.Как показывает практика дочерние ипотечные компании на базе универсального банка являются более эффективны

Стабильность работы усиливается за счет обязательного страхования.Обычно страхуется титул собственности, страхование жизни заемщика, страхование недвижимости.

Наличие вторичного рынка ссуд под недвижимое имущество предоставляет банкам большие возможности.Банк в случае необходимости может продать свои закладные , что приведет к повышению его ликвидности.

Без представительной сети ипотечных банков и других ипотечных институтов банковскую систему нельзя признать современной , эффективной и удовлетворяющей разнообразные потребности экономики.

К сожалению, массовое распространение ипотеки в России сдерживается сегодня рядом факторов .Среди них несовершенство законодательной и нормативной базы , отсутствие стратегии развития ипотечного бизнеса в РФ на уровне государства.

Во всем мире залог является самым распространенным видом обеспечения обязательства Заемщика.Так как Кредитор -Залогодержатель приобретает право на реальное имущество( имущество , которое он оценил и принял).

Условия , в которых приходиться работать российским банкам сейчас, полностью соответствуют “эпохе перемен” - инфляция, нетработанная система налогообложения , психология незаконопослушного бизнесмена. Эти явления характеризуют ситуацию как непредсказуемую , а значит требуют твердых материальных гарантий кредитной сделки. Таким образом наиболее предпочтительным перед другими видами обеспеченияи в нашей стране для кредитора становиться залог. Но п*равовое обеспечение* залоговых операций в настоящее время является неполным и не отвечает требованиям современного имущественного оборота.

Теоретически возможность ипотечного кредитования стала обсуждаться сразу после принятие Закона СССР “ О собственности”. В 1991 году Президентом РФ были подписаны несколько указов по вопросам собственности на землю и землепользование, допускающие возможность ипотеки.Например, указом от 27 декабря 1991 года “О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы “ крестьянским хозяйствам было предоставлено право залога земли в банках, а банкам, соответственно , разрешена выдача кредитов под залог .Но эта возможность практически не была реализована.

Вступивший в силу весной 1992 года Закон РФ “О залоге” сделал ипотечное кредитование более реальным.Но этот закон не нашел продолжения в подзаконных актах и не получил конкретные механизмы реализации, что существенно снизило его эффективность. На протяжении последних лет ипотека могла развиваться только там, где вопрос о собственности на землю не имел первостепенного значения. Закон РФ “ Об основах федеральной жилищной политики” 1992 год установил возможность залога недвижимости в жилищной сфере. На сегодня наибольшее развитие получила именно жилищная ипотека. Основные положения, касающиеся ипотеки, позже были развиты в первой части Гражданского кодекса.

Но этого недостаточно, прежде всего необходим специальный закон “Об ипотеке” , которым бы регулировались отношения по залогу земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и других объектов недвижимости.19 июля 1995 года Государственная Дума приняла проект Закона “Об ипотеке”и больше эту проблему парламент не рассматривал.

С 1 января вступает в силу ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”.Требуются также подзаконные акты- инструкции, регламентирующие ипотечные операции..

28 февраля 1996 года Президентом РФ был подписан указ “О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования” которые объединял и конкретизировал законы о залоге ипотеки.

Однако существующее законодательство оставляет нерешенным важнейший в настоящий момент вопрос о собственности на землю .Пока земля находится в собственности государства , предметом залога могут быть только права на пользование земельными участками , и операции с этим видом недвижимости существенно затруднены. Необходимо принятие соответс-твующего Земельного кодекса.

Вторым нерешенным вопросом является реализация прав кредитора на взыскание в случае неисполнения должником своих обязательств невозможно без применения норм обращения взыскания на заложенное имущество.Сегодня право кредитора на взыскание трудно реализовать. Согласно действующему законодательству взыскание на заложенное имущество можно применить только по решению суда( что невыгодно кредитору- идет время, судебные издержки).

Совершенствование законодательной базы приведет к началу цивилизованной работы в области залоговых операций с недвижимостью.

Сегодня в России необходимо создавать не просто ипотечное законодательство, а систему ипотечного кредитования .Без какого либо звена система может оказаться не эффективной.Для полноценной работы системы ипотечного кредитования должны быть развиты такие обеспечивающие функции, как оценка стоимости недвижимости и страхование.Здесь многое зависит от Центрального Банка РФ.Должна быть создана система специального лицензирования ипотечных банков.Мировая банковская практика показывает , что во всех странах ипотечные институты подвергаются строгому надзору со стороны ЦБ.Необходимость этого вызвана тем, что ипотечные учреждения работают в основном с физическими лицами .В случае банкротства пострадает большое количество граждан, а также упадет доверие к этой сфере банковской деятельности.Поэтому необходимо контролировать деятельность ипотечных институтов.

Только в условиях правовой защиты институтов ипотечного кредитования и их клиентов, а также при наличии рационального государственного регулирования системы ипотечного кредитования, российские ипотечные банки, используя свою методологическую базу и отработанные кредитные инструменты , зарубежный опыт , смогут работать также , как работают ипотечные банки развитых стран.

Создание системы ипотечного кредитования и вторичного рынка закладных могло бы стать очередным шагом в развитии рыночных отношений в России, а также послужить укреплению банковской системы страны.

СПИСОК

использованных источников

1. Арбитражный процессуальный кодекс РФ.
2. Бакшинская В. “Договор цессии (уступки требования)”.
3. Экономика и жизнь 24.1997 г.
4. Белов В. “Новые способы обеспечения исполнения банковских обязательств” Бизнес и банки N 45 -46/ 1997 г.
5. Воронин М. “Регистрация прав на недвижимость и сделок с ней” Экономика и жизнь N 32, 1997 г.
6. Глотов А. , Карчевский С.”Банковское кредитование ; правовые гарантии возврата кредитов” .Экономика и жизнь N 27, 1996 г.
7. Гражданский процессуальный кодекс . Издательство “Спарк”, ответственный редактор Ломоносов М.В.,Треуников М.К.,Москва 1996 г.
8. Егоров Е.”О мерах по стабилизации и повышению надежности системы банков” .Деньги и кредит N 5 , 1997 г.
9. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Юринформцентр. ответственный редактор Садиков Москва 1995 г.
10. Крашенников П. “Регистрировать по новому”.Экономика и жизнь N 39, 1997 г.
11. Кузьмин И.,Сазонов А.”К вопросу об оценке кредитоспособности” . Деньги и кредит N 5, 1997 г.
12. Куштуев А.”Показатели платежеспособности и ликвидности в оценке кредитоспособности заемщика”. Деньги и кредит N12,1996 г.
13. Морозов Ю. ”Банковская система - пути и перспективы развития”. Деньги и кредит N 8, 1997 г.
14. Письмо Центрального Банка РФ от 01.08.97. “О некоторых особенностях проведения залоговых операций с драгоценными металлами и /или драгоценными камнями , а также ювелирными изделиями”.
15. Постановление Правительства РФ N 319 от 15.03.97.”О порядке определения нормативной цены земли” .Кадастр N 15, 1997 г.
16. равила регистрации автотранспортных средств и прицепов, регистрация договора о их залоге в ГАИ. Экономика и жизнь N 4. 1997 г.
17. Проскурин А. “Пролитое молоко” или о том , как кредитору избежать ошибок”
18. Экономика и жизнь N 33, 1996 г.
19. Правила государственной регистрации тракторов, самоходных дорожно-строительных и иных машин и прицепов к ним органами государственного надзора за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники в РФ.
20. Минсельхоз.от 16.01.95.Кадастр N 8 , 1995 г.
21. Проект ФЗ РФ “ Об ипотеке”.
22. Рябченко А.”Ипотечное кредитование ; проблемы и перспективы развития”.Деньги и кредит N 3, 1997 г.
23. Свириденко В.”Стоит ли уповать на банковский залог” .Экономика и жизнь N 44, 1997 г.
24. Свириденко В. “Проблемы залогового законодательства”.Банковский бюллетень N 31-32 ,1997 г.
25. Смолянинов А. “Ипотека ; кабала или сотрудничество”. Экономика и жизнь N 7, 1997 г.
26. Указ Президента РФ N 293 от 28.02.96.” О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования”.Экономика и жизнь N 15. 1996г.
27. Указ Президента РФ N 199 от 14.02.96.”Временное положение о порядке обращения взыскания на имущество организаций”.Экономика и жизнь N 9, 1996 г.
28. ФЗ РФ “О банках и банковской деятельности “ .Экономика и жизнь N 13/1996г.
29. ФЗ РФ “Об исполнительном производстве “ Экономика и жизнь N 33, 1997 г.
30. ФЗ РФ “ О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” Экономика и жизнь N 32, 1997 г.
31. ФЗ РФ “ О залоге “
32. Халин Д.”Регистрация означает законность”. Экономика и жизнь N 38, 1996 г.
33. Шинкарев Р.” Что следует знать о залоговых обязательствах” .Экономика и жизнь N 3, 1997 г.
34. Шумская М. “Способы, обеспечивающие возврат кредита, определяет ситуация”.Банковский бюллетень N 2, 1997 г.