

# Экономическая основа возврата кредита.

Возвратность кредита представляет собой основополагающее свойство кредитных отношений.

Экономическая основа возврата кредита – кругооборот и оборот фондов участников воспроизводственного процесса, а также законы функционирования кредита.

Поскольку в кредитной сделке участвуют два субъекта: кредитор и заемщик, механизм организации возврата кредита формируется с учетом места каждого из них в осуществлении этого процесса.

Правовая основа возврата кредита определяется кредитным договором, но практика показывает, что есть необходимость в использовании двух форм обеспечения возврата кредита.

Под формой обеспечения возвратности кредита следует понимать конкретный источник и способ погашения имеющегося долга. Выделяют две категории источников:



Первичный источник – выручка от реализации продукции, услуг или доход физического лица. При составлении кредитной заявки основное внимание уделяется анализу движения денежных потоков клиента, перспективам развития бизнеса, состоянию отношений клиента с поставщиками и покупателями. Реальной гарантией возврата кредита является выручка финансово устойчивых предприятий.



Вторичный источник – залог имущества и прав, уступка требований и прав, гарантии и поручительства. Указанные способы оформляются документами, имеющими юридическую силу.

В реальной практике предпочтение отдавалось вторичным источникам, но в связи с неустойчивостью финансового положения многих заемщиков, оценка финансового состояния стала обязательным условием определения качества выдаваемой ссуды и создания резервов на покрытие соответствующих рисков.

# **В основе залоговых операций лежат основные положения:**

- залоговое право на имущество, переходит вместе с ним к любому новому приобретателю данного имущества;
- гарантией выполнения требований кредитора залогодержателем является только определенное имущество должника, т.е. имущество, которое может быть отчуждено;
- кредитор в случае не возврата заемщиком долга имеет право обращать взыскания на заложенное имущество, в т.ч. путем его продажи.

*Кредитор* – защищая свои интересы, выбирает такие сферы вложения заемных средств, методы ее погашения, условия кредитной сделки, при которых создавались бы предпосылки для своевременного и полного возврата ссуженной стоимости.

*Заемщик* – должен вернуть сумму долга и причитающиеся проценты, однако возврат зависит от кредитоспособности заемщика, от общей экономической конъюнктуры денежного рынка и правомерной выдачи ссуды.

# Формы обеспечения возвратности банковских ссуд

Залог как способ обеспечения  
обязательств перед кредитором  
регулируется законом РФ от 29.05.92г  
№2872-1 «О залоге».



# Виды залога

- Залог с оставлением имущества у залогодателя. Пользуется большой популярностью у предпринимателей, т.к. позволяет вести предпринимательскую деятельность. Последний вправе владеть и пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением; распоряжаться предметом залога путем его отчуждения с переводом на приобретателя долга по обязательству, обеспеченному залогом.



Залог с передачей заложенного имущества залогодержателю (заклад) – последний может осуществлять наиболее действенный контроль за состоянием данного имущества, больше гарантий относительно возможности погашения задолженности

**Поручительство** – поручитель обязывается перед кредитором другого лица (заемщика, должника) отвечать за исполнение последним своего обязательства. При поручительстве ответственность перед кредитором за неисполнение обязательства наряду с должником несет и поручитель.

**Гарантия** – вид поручительства для обеспечения обязательства между юридическими лицами. Главное условие – устойчивость финансового положения самого гаранта. Наряду с договором оформляется гарантийное письмо, которое предъявляется кредитору.

## Залог активов предприятия

При оценке стоимости закладываемых активов необходимо, в частности, учитывать следующие их характеристики:

возможность их реализации на рынке в кратчайшие сроки и без проведения предпродажной подготовки;

частоту колебаний рыночных цен по данному виду активов;

легкость, с которой кредитор может определить местонахождение залога и вступить во владение им;

амортизацию и моральное старение закладываемых активов.

В течение срока действия кредитного договора справедливая стоимость залога-вещи может претерпеть качественное изменение. Это может быть связано с необходимостью реализации предмета залога в ограниченные временные сроки (ликвидационной реализации).

В практике банковского кредитования залог является основным видом

## Залог недвижимого имущества.

В качестве обеспечения кредитных обязательств банки принимают залог недвижимое имущество, что оформляется договором об ипотеке. По договору об ипотеке может быть заложено:

земельные участки

предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.