

Залог и залоговый механизм

зalog имущества клиента

- залог товарно-материальных ценностей (сырья, полуфабрикатов, товаров, готовой продукции, валютных ценностей, предметов искусства, ювелирных украшений)
- залог ценных бумаг
- залог депозитов, находящихся в том же банке
- ипотека (залог недвижимости)

зalog имущественных прав

- зalog права арендатора
- права автора на вознаграждение
- права заказчика на договор подряда
- права комиссионера по договору
КОМИССИИ

**Имущество должно
соответствовать двум критериям:**

- 1) приемлемости
- 2) достаточности.

- **Приемлемость** – качественная характеристика залога. Это означает что имущество должно соответствовать ряду требований:

- 1) предметы залога должны принадлежать заемщику или находиться у него в полном хозяйственном ведении
- 2) предметы залога должны иметь денежную оценку
- 3) предметы залога должны быть ликвидными
- 4) обладать стабильной ценой
- 5) долговременностью хранения
- 6) подлежать страхованию

Достаточность – количественная оценка. Стоимость заложенного имущества должна превышать сумму кредита. Насколько решает банк, в зависимости от степени риска.

Виды залога:

Заклад – имущество хранится на складе банка или третьей организации, складская квитанция на работника банка. Банк несет ответственность за сохранность. Если нет складских помещений, то использование ограничено. Можно использовать валютные ценности, драгоценные металлы, произведения искусства, украшения

Твердый залог – имущества хранится у клиента. Он не имеет права расходовать, использовать ценности. Он не предназначен для имущества предназначенного для текущего потребления

Залог товаров в обороте. Имущество не только хранится у клиента, но и используется. Использованное имущество заменяется другим, стоимость восстанавливается. Риск банка увеличивается, т.к. есть периоды, когда стоимость имущества меньше, чем в договоре. Чаще используется для торговых организаций (классика).

Залог товара в переработке. Для промышленного предприятия. Стоимость имущества должна возрасти, но сперва его надо реализовать и только затем можно вернуть кредит. Риск для банка высок.

- Следовательно, самой реальной гарантией возврата может быть только заклад имущества.

- Очень важна правильная оценка заложенного имущества. Банки могут осуществлять ее сами. Она должна быть рыночная, в нашей стране имеется склонность банков к занижению стоимости заложенного имущества.

Договор залога должен соответствовать требованиям:

- 1) отражение существа обеспеченного залогом требования (обязательства), его размеры и сроки исполнения
Информация о ссуде- размер, сроки погашения и уплаты процента.
- 2) состав и стоимость заложенного имущества
- 3) вид залога, отражающий способ владения и распоряжения заложенным имуществом

- 4) права и обязанности сторон применительно к видам залога
- 5) формы контроля за соблюдением условий договора. Конкретные способы организации контроля за исполнением условий о залоге.

Если заемщик невыполнит свои обязательства, банк может обратиться взыскание на заложенное имущество. При этом имеется два способа.

Первый – предъявление иска в суд. Он используется если:

- предмет залога недвижимое имущество
- для заключения договора о залоге требовалось согласие или разрешение другого лица или органа
- предметом залога является имущество, имеющее значительную художественную, историческую или иную ценность
- залогодатель отсутствует и установить местонахождения невозможно.

Второй способ – без судебного решения, используется:

- если это предусмотрено договором о залоге имущества или установлено дополнительным письменным соглашением.
- В отношении недвижимого имущества, если после истечения срока платежа по кредитному договору между банком и залогодателем заключено нотариально заверенное соглашение.

Реализация заложенного имущества в обоих случаях осуществляется с публичных торгов.

Начальная цена определяется :

- а) решением суда (первый способ),
- б) соглашением между банком и заемщиком (другие случаи).

Имущество продается тому, кто предложил наивысшую цену. Если она превышает требования банка, то оставшаяся сумма возвращается залогодателю.

- Если в качестве обеспечения используется гарантия необходимо внимательно отнестись к гаранту.

Требования банка к гарантии.

- наличие подписи руководителя и главного бухгалтера и печать предприятия гаранта. При этом следует удостовериться, что руководитель уполномочен на выдачу гарантий, каков предел этих полномочий (устав)
- включать безусловные обязательства гаранта выплатить определенную сумму в случае неплатежа заемщика (для банков право на безакцептное списание с корреспондентского счета)

- не иметь ограничения срока действия, кроме как до выполнения всех обязательств заемщика перед банком, процентов по нему и экономические санкции.
- иметь ссылку на номер и дату подписания основного договора и ссылку на то, что является его неотъемлемой частью
- включать пункт о солидарной ответственности гаранта и заемщика.

Банк уведомляет гаранта о том, что его гарантия принята.

Принимаются гарантии только финансово устойчивых предприятий. Для этого банк может потребовать то же пакет документов, что и с заемщика (о финансовом состоянии). При этом считается, что проверить банк-гарант проще.