ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

ОРЛОВСКАЯ БАНКОВСКАЯ ШКОЛА (КОЛЛЕДЖ)

ЦЕНТРАЛЬНОГО БАНКА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Кафедра специальных дисциплин

Специальность Банковское дело - 080108

**КУРСОВАЯ МЕЖДИСЦИПЛИНАРНАЯ РАБОТА**

**по дисциплинам: «Банковские операции» и «Учет в банках»**

**на тему:** «Залоговые операции банков как способ обеспечения возвратности кредита. Виды залога, их классификация».

Студентка: Кузнеченкова Диана Александровна

**Группа № 302**

**Руководитель работы: Князева М.Н.**

**г. Орел 2009**

**Содержание**

Введение………………………………………………………………………………………....3

1. Сущность залоговых операций……………………………………………………………...5

1.1. Понятие залоговых операций как способ обеспечения возвратности кредита………...5

1.2. Виды залога, их классификация…………………………………………………………...6

1.2.1. Имущество как предмет залога………………………………………………………….6

1.3. Нормативно-правовая база, регулирующая залоговые операции………………………10

1.4. Зарубежный опыт в области кредитования………………………………………………13

2. Залоговые операции кредитных организаций. Залог ценных бумаг по кредитам Банка России. Технологии их совершения…………………………………………………………...19

2.1.Способы обеспечения возвратности кредита……………………………………………..19

2.2. Залог ценных бумаг по кредитам Банка России………………………………………….19

2.3. Порядок оформления залоговых операций……………………………………………….20

2.4. Отражение в бухгалтерском учете залоговых операций…………………………………22

3. Проблемы и перспективы развития залоговых операций…………………………………32

3.1. Проблемы развития кредитных операций, обеспеченных залогом……………………...32

3.2. Перспективы, связанные с внедрением залоговых операций……………………………33

Заключение……………………………………………………………………………………….37

Библиографический список …………………………………………………………………….39

Приложения

Приложение А «Нормативная база залогового механизма» …………………………………41

Приложение Б «Структура залоговых отношений»…………………………………………..42

**Введение**

Банковское кредитование под залог получило широкое развитие в связи с экономическими преобразованиями в нашей стране. В связи с расширением сферы банковского кредитования и его видов возник вопрос о совершенствовании правовой базы договора залога в обеспечение кредитного договора. Залог - один из действенных способов снижения рисков кредитования.

**Актуальность данной темы** обусловливается возвратом 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.

**Цель работы** – рассмотреть залоговые операции банков как способ обеспечения возвратности кредитов.

Для реализации поставленной цели необходимо решить следующие **задачи:**

- раскрыть сущность залоговых операций;

- охарактеризовать основные виды залога;

- проанализировать нормативно-правовую базу, регулирующую залоговые операции;

- охарактеризовать порядок оформления залоговых операций и отражение их в бухгалтерской документации;

- проанализировать основные проблемы залоговых операций;

- наметить перспективы развития залога в кредитной системе России.

**Объект рассмотрения** – являются экономические отношения между банком как кредитором и клиентом как заемщиком (Залогодателем) по поводу возникновения, развития, прекращения залоговых операций.

**Предмет исследования** – залог как способ с обеспечения возвратности кредита.

**Методологическую основу** составили:

1. исследование.

2. анализ и обобщение.

3. сравнение.

4. индукция и дедукция.

**Научная новизна** определяется совокупностью комплексного анализа теоретических и практических проблем залоговых операций банков как способа обеспечения возвратности кредита.

**Практическая значимость** работы заключается в том, что теоретические и практические разделы данного курсовой работы, по теме «Залоговые операции банков как способ обеспечения возвратности кредита. Виды залога их классификация», могут быть использованы при непосредственной публичной защите, а также на лекционных и семинарских занятиях по дисциплинам «Банковские операции» и «Учет в банках».

**Структура** **работы** включает в себя введение, 3 раздела, заключение, библиографический список и приложения.

Во введении раскрывается актуальность, определяются объект, предмет, цель и задачи исследования.

В первом разделе работы рассматриваются сущность залоговых операций.

Раздел второй посвящен порядку осуществления залоговых операций банков.

В третьем разделе рассмотрены проблемы и перспективы развития залоговых операций.

В заключении подводятся итоги, обобщаются все выводы, сделанные в ходе работы.

**Информационная база.** Курсовая работа написана на основе анализа нормативных и законодательных актов, Федеральных законов, инструкций, а также монографий (Р. Гималеева, Гришаев С. П., Королев А.Н.), периодической литературы.

**1. Сущность залоговых операций**

**1.1. Понятие залоговых операций как способ обеспечения возвратности кредита**

Залоговое обеспечение - традиционный способ минимизации рисков в кредитной сфере. Залог широко используется при кредитовании банка­ми, ломбардами, лизинговыми компаниями, он слу­жит средством защиты интересов кредиторов при де­фолте заемщиков. С одной стороны, его важность никем не оспаривается, **с** дру­гой, – «применение залогового механизма зачастую рассматривается как фактор, тормозящий развитие банковского бизнеса. В какой-то мере залоговый ме­ханизм является следствием несовершенства эконо­мических отношений» [14. с.32].

Под залогом в ГК РФ понимается право кредито­ра (залогодержателя) получать возмещение из стои­мости заложенного имущества приоритетно перед другими кредиторами, которым принадлежит данное имущество. Если иное не предусмотрено договором залога, то он обеспечивает требования в объеме, ка­кой имеется у заемщика на тот момент, включая про­центы, неустойки, штрафы, пени и возмещение про­чих убытков, причиненных просрочкой исполнения. Залог должен обеспечивать возмещение расходов за­логодержателю на содержание и хранение заложенно­го имущества и затрат по взысканию.

Предметом залога могут быть вещи, их принадлежности и неотделимые плоды; ценные бумаги, иное имущество, имущественное право; требования, которые возникнут в будущем при условии, если стороны договорятся о размере обеспечения залогом таких требований. Не может быть предметом залога имущество, изъятое или ограниченное в обороте; требования, носящие личный характер; культурные ценности, хранящиеся в государственных музеях, библиотеках, архивах; изделия из драгоценных металлов (помимо ювелирных изделий) [14. с.33].

Таким образом, объекты, которые могут быть предметом залога, потенциально не ограничены и могут быть представлены любым имуществом, а так­же имущественными правами (требованиями), ис­ключение составляют по вполне понятным причинам вещи, изъятые из оборота, итребования, неразрывно связанные с личностью кредитора (право на алимен­ты, на возмещение вреда, причиненного здоровью, и т. п.), а также иные права, уступка которых запре­щена законом.

В составе имущества, которое может быть ис­пользовано в качестве залога, деньги не обозначены, по вместе с тем нет и запрета залога денег. Между тем судебная практика не признает деньги полноценным предметом залога с той точки зрения, что денежные средства невозможно реализовать с публичных торгов и из их стоимости удовлетворить интересы залогодержателя, как того требует сама конструкция залога. Но если, как вытекает из ст. 336 ГК РФ, залог налич­ных денег как вещи, не изъятой из оборота, вполне возможен, то, как представляется, в этом случае имеет место заклад с передачей денег в депозит залогодер­жателя или третьего лица.

В каждом банке есть внутренниеметодики и порядки, регламентирующие работу с залоговым обеспечением ине противореча­щие действующему законодательству. Таким образом, «залог носит обеспечительный, дополнительный характер для снижения кредитных рисков по отношению к основному обязательству. Сущность и обеспечивающая функция залога прояв­ляется в возможности для кредитора в случаенеис­полнения должником основного обязательства про­дать предмет залога на торгах с последующим удов­летворением своих требований из вырученной суммы. Залогом обеспечиваются прежде всего требования, основанные на отношениях по кредиту, но также и любые иные обязательства при условии, что обеспе­чиваемое им требование должно быть действитель­ным, т. е. не противоречить закону» [14. с.33].

Безусловно, основным правомочием банка-залогодержателя является право удовлетворения сво­их требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами в слу­чае неисполнения должником кредитного обязатель­ства. Однако в случае признания юридического лица банкротом, в соответствии с пунктом 3 ст. 65 ГК РФ, залогодержатель удовлетворяет свои требования к такому несостоятельному должнику лишь в третью очередь. Необходимо обратить внимание на то, что в ре­зультате неисполнения основного обязательства к кредитору не переходит право собственности на за­ложенную вещь, он лишь вправе требовать реализа­ции предмета залога.

Независимо от того, у кого - залогодателя или залогодержателя находится заложенное имущество, другой стороне предоставлено право контролировать обеспечение его сохранности. Также залогодателю или залогодержателю в за­висимости от того, у кого из них находится предмет залога, вменены следующие обязанности:

- страхование за счет залогодателя заложенного имущества в полной его стоимости от рисков утраты и повреждения, но не ниже размера требования креди­тора;

- защита предмета залога от требований и иных посягательств со стороны третьих лиц, а также осуще­ствление других мероприятий, необходимых для его сохранности;

- немедленное сообщение другой стороне о возникновении угрозы утраты или повреждении зало­женного имущества, если иное не предусмотрено за­коном или договором. Данные положения отражены в пунктах 1 и 2 ст. 343 ГК РФ.

Наиболее чувствительным для заемщика по обя­зательству, обеспеченному залогом, является право кредитора потребовать исполнения основного обяза­тельства досрочно.

**1.2. Виды залога, их классификация**

**1.2.1. Имущество как предмет залога.**

Залог может быть классифицирован на виды по различным основаниям. (См. Приложение А) Например, залог с оставлением имущества у залогодателя и залог с передачей предмета залога.

В ГК РФ прописаны два основания возникнове­ния залоговых отношений: в силу прямою указания закона и договора. Имущество, являющееся предметом сделки, счи­тается обеспеченным залогом всоответствии с зако­ном в следующих случаях:

- при продаже товаров в рассрочку*.* С моментапередачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся и залоге у продавца для обеспечения исполнения покупате­лем его обязанности по оплате товара, если иное не будет предусмотрено договором;

- по договору ренты. При передаче под выпла­чу ренты земельного участка или другого недвижимо­го имущества получатель ренты в обеспечение обяза­тельства плательщика ренты приобретает право зало­га на это имущество;

- по договору финансирования под уступку де­нежного требования, если денежное требование вы­ступает в целях обеспечения исполнения обязательства.

В последние годы в нашей стране особенно популярными стали ипотечные кредиты. Ипотечные кредиты — это кредиты, гарантией возврата которых является залог недвижимого имущества. У хозяйствующих субъектов в качестве предметов залога по ипотечным кредитам могут выступать:

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

• земельные участки;

• воздушные, морские суда и суда внутреннего плавания;

• космические объекты;

• незавершенное строительство и недвижимое имущество, возводимое на зе­мельном участке, отведенном для строительства в установленном порядке.

Ипотечный кредит, как правило, имеет целевое назначение и использует­ся хозяйствующими субъектами в основном на новое строительство, рекон­струкцию или приобретение различных объектов производственного и соци­ально-бытового назначения; на приобретение техники, оборудования и транспортных средств; на затраты по разработке месторождений различных полез­ных ископаемых, по созданию научно-технической продукции.

В настоящее время не исключается выдача ипотечных кредитов и на цели текущей уставной хозяйственной деятельности, если это продиктовано сум­мой испрашиваемого кредита и ограничением других залоговых возможнос­тей заемщика (исходя из ранее полученных им кредитов с не истекшими сро­ками кредитования). Ипотекой предприятия может быть обеспечено обяза­тельство заемщика по кредиту, сумма которого составляет не менее половины стоимости имущества, относящегося к предприятию (здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция, права требования, па­тенты и другие исключительные права, долги предприятия), а также если срок использования его превышает один год со дня заключения договора об ипо­теке, так как в соответствии с законодательством только по истечении года наступает право залогодержателя (банка-кредитора) на обращение взыска­ния на предмет ипотеки (в случае невозврата кредита в установленный срок), даже если этот срок менее одного года. На практике ипотекой предприятия главным образом обеспечиваются долгосрочные инвестиционные кредиты.

Для получения ипотечного кредита заемщик представляет в банк стан­дартный пакет документов, необходимый для решения вопроса о выдаче ему кредита. Вместе с тем, учитывая, что в качестве предмета залога будет высту­пать недвижимое имущество (ипотека), дополнительно должны быть представ­лены следующие документы:

• свидетельства о государственной регистрации прав собственности на объек­ты недвижимости, в том числе на земельный участок;

• документ о территориальных границах земельного участка (план участка), выданный Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству;

• справка из Комитета по земельным ресурсам и землеустройству об отсут­ствии арестов на закладываемое залогодателем имущество;

• заключение независимой профессиональной оценочной компании (фирмы) об оценке реальной стоимости предмета ипотеки;

• договор со страховой компанией о страховании объекта недвижимости;

• проект договора ипотеки;

• другие документы, являющиеся неотъемлемой частью договора ипотеки.

При заключении договора об ипотеке залогодатель также должен инфор­мировать банк в письменном виде о правах других лиц на предмет ипотеки. В частности, не заложено ли имущество, не сдано ли в аренду, кто еще имеет права пользования предметом залога, в том числе и в порядке сервитута.

Банком тщательно изучаются все представленные документы (в порядке, описанном в п. 7.1). Кроме оценки финансового состояния заемщика особое внимание уделяется технико-экономическому обоснованию (ТЭО) ссуды, по­скольку при ипотечном кредитовании, которое, как правило, является долго­срочным, оно имеет некоторые особенности. Оценочная стоимость может определяться и по соглашению между залогодержателем и залогодателем. Оценочная стоимость земельного участка не может быть ниже его норма­тивной цены. Акт нормативной оценки земли, находящейся в собственности залогодателя, выдает Комитет по земельным ресурсам и землеустройству.

Банк, как правило, не принимает к кредитованию убыточные, низкорентабельные, некоммерческие и (или) не имеющие определенной социальной направленности проекты. Исключение могут составить нерентабельные программы, перекрываемые доходами кли­ента от других видов деятельности, которые обеспечивают окупаемость и возврат кредита. Однако эти проекты не должны противоречить Уставу, за­дачам и программе деятельности банка.

Юридический отдел банка дает свое заключение по проекту договора об ипотеке и обо всех документах, связанных с ипотекой, предоставленных за­емщиком.

С согласия залогодержателя залогодатель имеет право: передать предмет ипотеки другому лицу в собственность (полное хозяйственное ведение), арен­ду или временное безвозмездное пользование. (См. Приложение Б) В этом случае ипотека сохра­няет свою силу, только все обязанности по договору ипотеки переходят к лицу, приобретшему право на предмет ипотеки. Закладная может быть заложена путем ее передачи другому лицу (залого­держателю закладной) в обеспечение обязательства по кредитному договору между этим лицом и залогодержателем, первоначально названным в заклад­ной, либо ее иным законным владельцем (ипотечным залогодержателем). При неисполнении обязательства, обеспеченного залогом закладной, ипотечный залогодержатель обязан по требованию залогодержателя закладной передать ему свои права по закладной. Залогодержатель закладной, которому переда­ны или на которого судом переведены права по закладной, вправе обратить взыскания на предмет ипотеки в соответствии с условиями закладной. Согласно Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» составление и выдача закладной не допускаются, если предметом ипотеки явля­ются:

• предприятие как имущественный комплекс;

• земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения;

• леса;

• право аренды выше перечисленного имущества.

Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусмот­рено создание в стране тесно взаимосвязанных и взаимообусловленных пер­вичного и вторичного рынков закладных. В настоящее время работает толь­ко первичный рынок закладных, охватывающий и регулирующий отношения банка-кредитора и заемщика, располагающего недвижимостью. Вторичный рынок закладных, на котором происходит формирование совокупного кре­дитного портфеля ипотечной системы путем скупки закладных у банков для выпуска обезличенных доходных ценных бумаг (облигаций), обеспеченных недвижимостью, с целью привлечения средств новых инвесторов в инвести­ционный процесс, находится в самом начале своего развития. Для его форми­рования нужна финансовая поддержка государства.

**1.3. Нормативно-правовая база, регулирующая залоговые операции**

Вступивший в силу 11.01.2009 Закон № 306-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество» внес изменения сразу в несколько законодатель­ных актов Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество. До этого при обращении взыскания на заложенное имущество практиковался в основном судебный поря­док. Внесудебный хотя и был прописан, на практике почти не применялся. [19, с.76].

Теперь внесу­дебный порядок стороны вправе предусмотреть еще при заключении договора займа или кредита, причем как в момент заключения такого договора, так и на любой стадии исполнения сторонами своих обяза­тельств по нему. Одновременно Закон устанавливает определенные ограничения в отношении видов имущества, по кото­рым сторонами может быть предусмотрен внесудебный порядок. «Если даже стороны и предусмотрели внесудебный порядок взыскания, проблема не снимается, когда должник возражает против передачи имущества зало­годержателю для его реализации. А ведь чтобы реали­зовать заложенное имущество, необходимо им физи­чески, на законных основаниях, владеть» [19, с.76].

Впрочем, эту проблему частично решают внесен­ные поправки в законодательство об исполнительном производстве и нотариате. В частности, речь идет об исполнительной надписи нотариуса, которая, соглас­но законодательным поправкам, теперь внесена в перечень исполнительных документов, на основа­нии которых может действовать судебный пристав. При соблюдении определенных в Законе процедур исполнительная надпись нотариуса дает возможность принудительного изъятия предмета залога для его передачи залогодателю.

В настоящее время законодательство предусмат­ривает такие способы обращения взыскания на недви­жимое имущество, как реализация этого имущества третьим лицам или оставление его залогодержателем в своей собственности. При этом новый Закон не поз­воляет пользоваться этими способами, если предме­том залога выступает земельный участок.

Залоговая сделка должна оформляться письменным договором. В пункте 2 ст. 339 ГК РФ предусмотрена обязательная письменная форма договора: «договор о залоге должен быть заключен в письменной форме».

«По общему правилу несоблюдение простой письменной формы сделки не влечет ее недействительности, но при этом стороны лишаются права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, хотя не лишаются права приводить письменные доказательства (п. 1 ст. 162 ГК РФ). Однако в случаях, прямо указанных в законе или соглашении сторон, несоблюдение простой письменной формы сделки влечет ее недействительность» [18, с.21].

Действующее законодательство признает заключение договора путем обмена письмами, телефонограммами и т.п., подписанными стороной, которая их посылает, с соблюдением требований главы 28 «Заключение договора» ГК РФ.

Известны два вида письменной формы договора - простая письменная и нотариальная. В ряде случаев, кроме нотариального удостоверения договора, требуется еще и его государственная регистрация. Законодательство содержит указание на случаи, в которых договор о залоге должен быть нотариально заверен.

Существенные условия договора о залоге определены в ст. 339 ГК РФ, в соответствии с которой в договоре о залоге должны быть указаны:

- предмет залога и его оценка;

- размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом;

- условие о том, у какой из сторон - залогодателя или залогодержателя - находится заложенное имущество;

- срок исполнения обязательства [18, с.21].

Следует указать также наименование сторон основного договора, его номер, дату и место его заключения.

Залогодателем может быть как сам заемщик, так и третье лицо. Залогодателем имущества может быть его собственник либо лицо, имеющее на него право хозяйственного ведения. Лицо, которому имущество принадлежит на основе права хозяйственного ведения, не может заложить его без согласия собственни­ка в случаях, предусмотренных законом.

Залогодержателем является кредитор по обяза­тельству, обеспеченному залогом, в случае, если это предусмотрено договором, залогодержатель вправе пользоваться переданным ему предметом залога. Хотелось бы подчеркнуть, что кредитор всегда является залогодержателем.

Пленумы Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ в своем совместном Постановлении от 01.07.1996 N 6/8 дали специальное разъяснение: «Если сторонами не достигнуто соглашение хотя бы по одному из названных в п. 1 ст. 339 ГК РФ условий либо соответствующее условие в договоре отсутствует, договор о залоге не может считаться заключенным.

Следует отметить, что в арбитражно-судебной практике имели место случаи, когда договоры о залоге признавались недействительными по той причине, что указания на эти договоры отсутствовали в основных договорах (обязательства из которых обеспечивались залогом) В частности, кредитные договоры не содержали указания на договоры залога, заключенные в обеспечение банковских кредитов.

Размер обеспеченного залогом требования и сроки исполнения основного обязательства также входят в число существенных условий договора, оформляющего основное обязательство. Состав заложенного имущества может указываться как в самом тексте договора, так и в приложении к договору о залоге.

Что касается стоимости заложенного имущества, то речь в договоре о залоге должна идти именно о залоговой стоимости имущества, которая по общему правилу не соответствует реальной стоимости имущества, а составляет определенный процент от его стоимости. Конкретный размер стоимости заложенного имущества определяется по соглашению сторон.

По отношению к некоторым видам залога ГК РФ и Законом о залоге установлен дополнительный перечень условий, которые должны содержаться в договоре. Так, например, в договоре о залоге товаров в обороте должны содержаться сведения, указывающие вид заложенного товара, иные его родовые признаки, общую стоимость предмета залога, место, в котором он находится, а также виды товаров, которыми может быть заменен предмет залога.

«В договоре о залоге прав должно содержаться указание на лицо, которое является должником по отношению к залогодателю (как лицу, которому принадлежит передаваемое в залог право). Наконец, в ряде случаев для действительности залоговой сделки требуется произвести регистрацию залога» [18].

Закон о залоге содержит общую норму о необходимости регистрации залога любого имущества, если само это имущество подлежит государственной регистрации. Это правило установлено ст. 11 Закона о залоге, в соответствии с которым залог соответствующего имущества должен быть зарегистрирован в том же органе, который регистрирует само заложенное имущество. Однако часть первая ГК РФ содержит положение об обязательной регистрации только договора ипотеки. В соответствии с п. 3 ст. 339 ГК РФ договор об ипотеке должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации сделок с недвижимостью.

Этот порядок определен Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Согласно Закону наряду с государственной регистрацией (в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним) вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. Регистрация проводится учреждением юстиции, порядок создания и структура которого определяются субъектом РФ, на территории регистрационного органа по месту нахождения недвижимого имущества.

Государственная регистрация договора о залоге имеет не только чисто формальное значение (например, для определения момента вступления в силу договора о залоге). Регистрация договора о залоге имеет большое значение с точки зрения защиты интересов последующих залогодержателей либо приобретателей уже однажды заложенного имущества.

Государственная регистрация залога призвана служить прежде всего цели информированности приобретателя имущества об обремененности соответствующего имущества. К числу актов, определяющих порядок государственной регистрации залога, наряду с Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», относится и распоряжение Госкомимущества России от 21 апреля 1994 г. N 890-р «Об утверждении временного положения о согласовании залоговых сделок» [9].

Вопрос об обязательной регистрации залога государственного имущества урегулирован распоряжением Госкомимущества России N 890-р.

**1.4. Зарубежный опыт банковского кредитования**

Зарубежный рынок кредитных услуг многообразен. Он представлен различными видами кредитов.

В развитых странах ипотечное кредитование уже 25 - 30 лет как стало классикой. Кредит выдается на условии внесения 20 - 50% стоимости жилья, его размер определяется исходя из текущего дохода заемщика, и, как правило, ежемесячные выплаты не должны составлять более 30% этого дохода. В случае невозврата кредита недвижимость реализуется с торгов, кредитор возвращает свои потери, а остаток получает заемщик. Количество невозвращенных ипотечных кредитов относительно невелико - 0,01 - 3% в зависимости от страны.

На базе изучения зарубежного опыта и особенностей российской действительности ИАБ (Ипотечный акционерный банк) в качестве первого этапа подготовки к введению ипотечного кредитования ввел в практику семейные накопительные счета для своих акционеров. Цель семейного счета - накопление денежных средств для получения ипотечного кредита на приобретение (строительство) объекта недвижимости. Клиент приобретает право на получение кредита при условии накопления на счете не менее 30% суммы, необходимой для покупки недвижимости. Кредит, собственно, выдается под залог приобретаемого объекта.

Принципиальное условие выдачи ипотечного кредита - проверка платежеспособности заемщика, который может тратить на платежи по кредиту лишь треть совокупного месячного дохода. Минимальный срок кредитования составляет 1 год, максимальный - 10 лет. При этом возможна льготная процентная ставка с учетом ставки рефинансирования, реальных тенденций в экономике и возможностей заемщика.

Рассматриваемые накопительные счета представляют для банков интерес, поскольку в ситуации отсутствия кредитных историй заемщиков семейный счет дает возможность познакомиться с клиентом, оценить уровень его доходов и дисциплину платежей. С другой стороны, счет выступает обеспечением кредита.

Согласно рассматриваемой концепции между клиентами и банком заключается сберегательный жилищный контракт, содержащий условия и порядок накопления денежных средств, используемых на цели приобретения или строительства жилья, и условия предоставления льготного ипотечного кредита. Минимальный срок контракта - 1 год, в случае его выполнения клиент получает право на ипотечный кредит по пониженной процентной ставке и на срок, зависящий от периода накопления денежных средств.

Вторая схема организации жилищного ипотечного кредитования называется моделью ипотечной компании. Здесь задействованы иные принципы: ипотечные компании вклады напрямую не привлекают, начальные операции финансируются за счет собственного капитала и срочных займов. Компании выдают ипотечные кредиты и обслуживают их. Однако, выдав кредит, они продают его третьему лицу - инвестору. Продажа может осуществляться непосредственно или путем выпуска ценных бумаг, обеспеченных пулом ипотечных кредитов. Вырученные средства снова пускают в оборот (новые кредиты), а прибыль складывается из сборов за предоставление кредитов и платежей за их обслуживание.

Логика развития данной модели предполагает наличие достаточно развитого вторичного рынка уже выданных ипотечных кредитов. Хотя в России такой рынок только начал формироваться, эта модель привлекает многие банки в связи с тем, что она решает проблему дефицита долгосрочных ресурсов. Однако ключевым моментом остается поиск инвестора. Отдельные банки решают его путем установления отношений с предприятием-инвестором, другие действуют через Федеральное агентство.

В зарубежной практике условия предоставления кредита следующие: заемщик до получения кредита оплачивает 15 - 5% стоимости квартиры, максимальный срок кредитования составляет 25 - 30 лет, ставка процентов за пользование кредитными средствами составляет 2,5 - 5% годовых в долларах США, погашение производится аннуитетными платежами (равными частями) в течение всего срока кредитования. (При этом средняя заработная плата составляет около 25 000 долл. США в год.)

В США отдельного ипотечного кредитования для молодых семей в том виде, каким его пытаются внедрить у нас, не существует. Однако там есть ряд программ льготного жилищного кредитования для малоимущих граждан, к которым при определенных условиях могут относиться и молодожены. Причем эти программы действуют на федеральном уровне и реализуются во всех штатах. На практике этим вопросом занимаются два ведомства: Федеральная национальная ипотечная ассоциация (ФНИА) и Федеральная корпорация по жилищному кредитованию. Надзор и контроль за их деятельностью осуществляются федеральным советом по жилищному финансированию, являющимся структурным подразделением администрации США. ФНИА с момента своего образования в 1968 году помогла обзавестись собственным жильем почти 50 миллионам американских семей. В рамках помощи малоимущим она реализует программы льготного кредитования для неполных и многодетных семей.

В Китае с получением, вернее, с покупкой жилья, помогают только предприятия, на которых вы работаете. При этом, чтобы рассчитывать на помощь и купить жилье в 2-3 раза дешевле, надо проработать на предприятии или в организации определенное количество лет. Так что субсидируются люди, скорее, не молодые, а среднего возраста. Надо к тому же иметь в виду и чрезвычайно важную для Китая политику ограничения рождаемости: если некуда привести жену, то, может быть, молодой человек не женится, а не женится, так, может быть, одним ребенком в миллиардной стране будет меньше.

В Германии на молодоженов кредитование распространяются абсолютно все требования, регулирующие ипотечное кредитование. Некоторые из них носят весьма льготный характер. В качестве примера можно привести страхование на случай утраты работы, в соответствии с которым страховая фирма оплачивает ипотеку, пока безработный ищет себе новое место. Поиски могут продолжаться не более двух лет.

В Польше для молодежи есть адресное ипотечное кредитование. Есть специальные счета в специализированных банках. Когда человек вносит пять процентов от общей стоимости квартиры, он ее благополучно получает, а остальные 95 выплачивает потом.

Существующая система поддержки развития малого и среднего бизнеса в США функционирует более 50 лет. Основным координирующим государственным органом является Администрация по малому бизнесу (SBA). SBA имеет свои представительства в каждом регионе и городе, обеспечивает проведения государственной политики по поддержки МСБ через различные программы (финансовой поддержки, обучения, доступ ресурсам и государственным контрактам, содействие экспорту и т.д.) совместно как с государственными учреждениями, так и рыночными структурами.

SBA проводит различные кредитные программы через коммерческие банки и другие кредитные учреждения, ролью SBA является выдачи гарантии от 75 до 80 % по получаемым кредитам субъектов МСБ в кредитных учреждениях под условия SBA.

Имеется также кредитная программа LowDoc: при оформлении требуются минимальные документы, возможен заем до 150 тыс. долл., заявитель заполняет форму заявки (всего один лист) с одной стороны и кредитующий банк с обратной стороны и направляют в SBA, где в течение 36 часов (3 рабочих дней) принимают решение. Кстати, решение в 95 % положительное.

Кроме указанных кредитных программ существует еще много различных специальных программ. Например, международные торговые кредиты (ITL) содействующие экспорту товаров малых предприятий до 750 тыс. долл. США (размер гарантии), кредитные программа переквалификация – ветеранов армии, женщин, сельских бизнесменов, и других, кредитные программы по сбережению энергоресурсов, экологии, программа DELTA – защита независимости малых фирм путем финансового и технического содействия, диверсификации их продукции на рынке, программа сертификации продукции, создание новых рабочих мест и т.д.

Таким образом, американский опыт показывает, что ключевым моментом в формировании механизма кредитования малого и среднего бизнеса является создание государством условий, при которых для малых фирм был бы широкодоступны финансовые ресурсы из самых различных источников

Зарубежный опыт функционирования специализированных рыночных организаций – кредитных бюро – демонстрирует ряд таких положительных результатов для банковской системы, как снижение рисков кредитования, упрощение процедуры оценки платежеспособности заемщиков, снижение затрат  на проверку достоверности информации о заемщике.  
Первоначально функцию сбора информации о недобросовестных клиентов взяла на себя «Польская ассоциация банков». Там были составлены так называемые «черные списки» клиентов, не выполнивших свои обязательства перед банками. Кроме того, была создана  специальная информационная база о поддельных документах клиентов, обнаруженных банками в процессе кредитования. Эта информация добровольно предоставлялась банками в рамках ассоциации, и все ее члены имели право пользоваться созданной  информационной базой о ненадежных заемщиках.

Интересный опыт работы кредитных бюро накоплен в Польше.   
Кредитное бюро было образовано в октябре  1997 года. Его главной целью являлось создание комплексной информационной базы о кредитных историях клиентов и содействии банкам в снижении кредитных рисков при осуществлении ими кредитных операций.

В соответствии с данной целью кредитное бюро в Польше осуществляет следующие основные функции:

1) сбор информации, связанной с кредитами, предоставляемой банками о клиентах – физических лицах, получающих или делающих заявки на получение кредитов (как потребительских, так и ипотечных жилищных);

2) обработка полученной информации, ее обобщение, классификация;

3) продажа банкам кредитных отчетов (историй) клиентов.  
Учредителями кредитного бюро выступили «Польская ассоциация банков» и  17 крупнейших польских банков, объем кредитной деятельности которых на рынке кредитов населению составляет порядка  70%. В соответствии с действующим законодательством кредитное бюро получило разрешение на свою деятельность от Главного инспектора по защите персональных данных. В настоящее время  кредитное бюро  заключило договоры  об обмене информацией с  26 банками, которые являются основными  операторами на рынке предоставления кредитов физическим лицам.

В настоящее время в Польше реально работают  650 коммерческих банков. По данным «Национального банка» Польши  45 банков осуществляют ипотечное жилищное кредитование. Ипотечные кредиты на жилищные цели населению предоставляют как универсальные, так и специализированные банки.

Банки, заключившие договоры  с кредитными бюро, могут получать информацию о кредитных историях клиентов и предоставлять соответствующую информацию. Установлена определенная регулярность предоставления банками информации о своих клиентах – один раз в месяц. Кроме того, в режиме реального времени банки передают информацию о всех поступивших к ним заявлениях на получение кредита от физических лиц, что позволяет бюро постоянно дополнять базу данных. Кредитное бюро гарантирует своевременную передачу кредитных отчетов о клиентах по запросу банка, а банк, в свою очередь, обязан своевременно предоставлять необходимую информацию в соответствии с требованиями кредитного бюро.

Основными источниками доходов кредитного бюро является продажа кредитных отчетов, плата банков за подключение к информационной системе кредитного бюро и ее эксплуатацию, плата за обучение и т.д. Помимо этого, банки платят  ежегодный и ежемесячные платежи, связанные с поддержанием и пользованием системой. Плата за один кредитный отчет составляет около шести польских злотых (1,5 дол.США). В свою очередь клиенты банков, информация о которых содержится в базе данных кредитного бюро, бесплатно один раз в шесть месяцев могут затребовать в кредитном бюро информацию по своему кредитному отчету, а также узнать, кому была передана о нем информация и какая конкретно информация передавалась.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что за рубежом накоплен, достаточный опыт кредитования, в том числе с использованием залоговых операций, который может быть использован в нашей стране.

Залоговые операции являются действенным средством обеспечения кредитов физических и юридических лиц. Предметом залога является имущество. Залоговые операции делятся на виды в зависимости от характера залогового имущества. При развитии кредитования под залог в нашей стране целесообразно использовать зарубежный опыт кредитования.

Подводя итог по первому разделу, можно сделать вывод, что различные виды залога материальных ценностей обладают неодинаковой степенью гарантии возврата кредита. Наиболее реальной гарантией обладает заклад. Остальные виды залога имеют условные гарантии возврата кредита. Поэтому в практике иностранных коммерческих банков эти виды залога применяются по отношению к клиентам, положительно себя зарекомендовавшим.

**2. Залоговые операции кредитных организаций. Залог ценных бумаг по кредитам Банка России. Технологии их совершения**

**2.1.Способы обеспечения возвратности кредита**

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

- анализ и оценку кредитоспособности заемщика и кредитуемого проекта;

- оценку обеспечения исполнения кредитных обязательств;

- формирование резервов на возможные потери по ссудам;

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

- способы реализации дополнительных мер по возвратности кредита.

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

Для банка кредит - разновидность предпринимательской деятельности, имеющая целью получение прибыли. Для заемщика - способ привлечения финансовых ресурсов, он заинтересован в наиболее дешевом и долгосрочном кредите. Третьи лица - гарант, поручитель - заинтересованы в том, чтобы кредитные обязательства были исполнены, а в случае неисполнения обязательств они приобретают самостоятельные права. Банковская система в целом настроена на стабильность осуществления кредитования.

Кредитоспособность заемщика - один из наиболее сложных вопросов в механизме обеспечения возвратности кредита. Во-первых, это связано с тем, что само понятие кредитоспособности трактуется различными специалистами по-разному, и, во-вторых, ее оценка весьма сложна, что и предопределяет необходимость выбора банком группы или целой системы показателей и финансовых коэффициентов, с помощью которых можно оценить вероятность выполнения заемщиком своих обязательств.

**2.2. Залог ценных бумаг по кредитам Банка России**

В обеспечение кредита в качестве объекта залога заемщиком могут быть пред­ставлены различного рода ценные бумаги: акции, облигации, краткосрочные казначейские обязательства, векселя, депозитные и сберегательные сертифи­каты. Причем к залогу принимаются как именные ценные бумаги, так и на предъявителя.

В практике работы зарубежных коммерческих банков одинаковое разви­тие получили и краткосрочные и долгосрочные ссуды под ценные бумаги. «Предоставление долгосрочных ссуд под ценные бумаги определяется нали­чием у банка ресурсов долгосрочного характера. Кроме того, они связаны со значительным риском, поскольку за время пользования ссудой рыночная цена ценных бумаг, принятых в обеспечение, может существенно измениться, и в случае непогашения ссуды банк понесет убытки, связанные с падением ры­ночного курса ценных бумаг. Поэтому кредитные договоры на такие ссуды часто включают множество дополнительных условий, защищающих права банка в случае изменения курса ценных бумаг» [8, с.31].

Учитывая экономическую ситуацию в России, отсутствие полноценного развитого рынка ценных бумаг, инфляционные процессы, отечественные ком­мерческие банки не рискуют предоставлять долгосрочные ссуды под ценные бумаги. К тому же они страдают нехваткой для этих целей кредитных ресур­сов долгосрочного характера. В связи с этим в настоящее время в практике работы коммерческих банков находят применение только краткосрочные ссу­ды под ценные бумаги. Причем, кредиты банки предоставляют под залог как своих ценных бумаг, так и сторонних эмитентов.

Залог ценных бумаг сторонних эмитентов производится на условиях зак­лада с передачей этих ценных бумаг банку. Получателем кредита может быть любое платежеспособное предприятие, которому на правах собственности принадлежат ценные бумаги внешних эмитентов, т.е. других предприятий, банков, а также государства.

Перед выдачей ссуд под ценные бумаги сторонних эмитентов банк дол­жен принять во внимание ряд факторов[8, с.78].

• качество закладываемых ценных бумаг (т.е. подлинность и платежеспособ­ность в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг»);

• возможность реализации ценных бумаг на вторичном рынке как объектов за­лога (например, по условиям выпуска на фондовой бирже не подлежат реализа­ции ценные бумаги паевых обществ и акционерных обществ закрытого типа);

• платежеспособность банка, фирмы, ОАО и других органов, выпустивших ценные бумаги (чем выше их репутация или стабильнее доход, выплачивае­мый по ценным бумагам, тем устойчивее курс ценных бумаг и выше их реали­зуемость);

• наличие у ценных бумаг рыночной стоимости, т.е. их котировки на фондо­вой бирже.

Для получения ссуды заемщик представляет в банк заявление на выдачу ссуды под ценные бумаги с приложением реестра закладываемых в банк бу­маг.

**2.3. Порядок оформления залоговых операций**

При положительном решении вопроса о выдаче ссуды составляются кре­дитный договор и договор о залоге. Заклад именных ценных бумаг оформля­ется актом приема-передачи.

Размер кредита, выдаваемого под залог ценных бумаг, устанавливается в определенном проценте от их залоговой стоимости. Этот процент определя­ется степенью риска для банка по каждой ценной бумаге (исходя из выше пе­речисленных факторов), выступающей в качестве обеспечения кредита. «В частности, на практике объем ссуды, выдаваемой под залог государствен­ных ценных бумаг, устанавливается в размере 90% их залоговой стоимости; под банковские акции, зарегистрированные на фондовой бирже, он может колебаться на уровне 70 - 80%, а под котируемые ценные бумаги предприя­тий - на уровне 60 - 70% их залоговой цены» [8, с.82].

При непогашении заемщиком задолженности по ссуде в установленный срок заложенные в обеспечение кредита ценные бумаги в установленном по­рядке переходят в собственность банка. Эти бумаги банк может оставить за собой либо продать их по действующему курсу и погасить ссуду клиента.

Процедура оформления кредитов под залог ценных бумаг, эмитированных самим банком-кредитором (акций, облигаций, депозитных и сберегательных сертификатов), более простая, чем под ценные бумаги сторонних эмитентов. Это связано с тем, что банк не производит их оценки и не анализирует их ликвидность - они ему заранее известны. Он только должен удостовериться в их подлинности и платежеспособности.

К основным документам, которые должны быть оформлены для выдачи кредитов под залог ценных бумаг банка-кредитора, относятся:

при залоге депозитных и сберегательных сертификатов:

• акт приема-передачи ценных бумаг в залог и на хранение банку;

• договор о залоге;

•уведомление бухгалтерии банка об обременении вкладных сертификатов залогом (с целью невыплаты по ним средств их держателям до полного вы­полнения обязательств, вытекающих из кредитного договора, обеспечением которого они служат);

Залог акций регулируется Положением о ведении реестра владельцев именных цен­ных бумаг, утвержденным постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг 2 октября 1997 г. № 27.

Обычно заключение о возможности принятия ценных бумаг в обеспечение выдавае­мых кредитов и степени риска по ним дает кредитному отделу банка отдел ценных бумаг при залоге акций банка-кредитора:

• выписка из реестра акционеров банка, подтверждающая собственность за­емщика или третьего лица, выступающего залогодателем, либо акт приема-передачи сертификата акций (самих акций) банку;

• договор о залоге акций;

• залоговое распоряжение держателю реестра акционеров банка.

**2.4. Отражение в бухгалтерском учете залоговых операций**

Опираясь на Положение Банка России от 26 марта 2007 г. № 302 - П «О правилах ведения бухгалтерского учета в кредитных организациях, расположенных на территории Российской Федерации» основными задачами бухгалтерского учета являются:

формирование детальной, достоверной и содержательной информации о деятельности кредитной организации и ее имущественном положении, необходимой внутренним пользователям бухгалтерской отчетности - руководителям, учредителям, участникам организации, а также внешним - инвесторам, кредиторам и другим пользователям бухгалтерской отчетности;

ведение подробного, полного и достоверного бухгалтерского учета всех банковских операций, наличия и движения требований и обязательств, использования кредитной организацией материальных и финансовых ресурсов;

выявление внутрихозяйственных резервов для обеспечения финансовой устойчивости кредитной организации, предотвращения отрицательных результатов ее деятельности;

Подлежат обязательному утверждению руководителем кредитной организации:

рабочий план счетов бухгалтерского учета в кредитной организации и ее подразделениях, основанный на Плане счетов бухгалтерского учета в кредитных организациях, предусмотренном настоящими Правилами;

формы первичных учетных документов, применяемых для оформления операций, включая формы документов для внутренней бухгалтерской отчетности, по которым не предусмотрены в альбомах Федеральной службы государственной статистики типовые формы первичных учетных документов;

порядок расчетов со своими филиалами (структурными подразделениями);

порядок проведения отдельных учетных операций, не противоречащих законодательству Российской Федерации, в том числе нормативным актам Банка России;

порядок проведения инвентаризации и методы оценки видов имущества и обязательств;

порядок и случаи изменения стоимости объектов основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету (переоценка, модернизация, реконструкция и так далее);

лимит стоимости предметов для принятия к бухгалтерскому учету в составе основных средств;

способы начисления амортизации по объектам основных средств и нематериальных активов;

порядок отнесения на расходы стоимости материальных запасов;

правила документооборота и технология обработки учетной информации, включая филиалы (структурные подразделения);

порядок контроля за совершаемыми внутрибанковскими операциями;

порядок и периодичность вывода на печать документов аналитического и синтетического учета. При этом ежедневно распечатываются баланс, лицевые счета, по которым были проведены операции (проведена операция), а также выписки (вторые экземпляры лицевых счетов) по счетам клиентов;

другие решения, необходимые для организации бухгалтерского учета.

В соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства Российской Федерации при выполнении банковских операций ответственность несет руководитель кредитной организации.

За формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности ответственность несет главный бухгалтер кредитной организации.

Главный бухгалтер обеспечивает соответствие осуществляемых операций законодательству Российской Федерации, в том числе нормативным актам Банка России, контроль за движением имущества и выполнением обязательств.

Требования главного бухгалтера по документальному оформлению операций и представлению в бухгалтерию необходимых документов и сведений обязательны для всех работников кредитной организации.

Без подписи главного бухгалтера или уполномоченных им должностных лиц расчетные и кассовые документы, финансовые и кредитные обязательства, оформленные документами, считаются недействительными и не должны приниматься к исполнению.

Бухгалтерский учет совершаемых операций по счетам клиентов, имущества, требований, обязательств и хозяйственных операций кредитных организаций ведется в валюте Российской Федерации.

Учет имущества других юридических лиц, находящегося у кредитной организации, осуществляется обособленно от имущества, принадлежащего ей на праве собственности.

Бухгалтерский учет ведется кредитной организацией непрерывно с момента ее регистрации в качестве юридического лица до реорганизации или ликвидации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Кредитная организация ведет бухгалтерский учет имущества, банковских и хозяйственных операций путем двойной записи на взаимосвязанных счетах бухгалтерского учета, включенных в рабочий план счетов бухгалтерского учета.

Данные аналитического учета должны соответствовать оборотам и остаткам по счетам синтетического учета.

Все операции и результаты инвентаризации подлежат своевременному отражению на счетах бухгалтерского учета без каких-либо пропусков или изъятий.

В бухгалтерском учете кредитных организаций текущие внутрибанковские операции и операции по учету затрат капитального характера (далее - капитальные вложения) учитываются раздельно.

Итак, заканчивая изучение вопросов данного раздела, сделаем следующие выводы.

Важнейшим элементом залогового механизма является составление и исполнение договора о залоге, в котором отражается весь комплекс разовых взаимоотношений сторон по залогу имущества или имущественных прав.

Первым существенным условием договора о залоге надо назвать предмет залога. Он должен быть максимально точно определён с тем, чтобы ни у сторон, ни у третьих лиц не возникло никаких сомнений относительно того, какой объект обременяется залогом.

Вторым существенным условием договора о залоге является условие о том, в обеспечение исполнения какого обязательства возникает залог. Надо сказать, что залог приспособлен для обеспечения только денежных обязательств, то есть обязательств, в содержание которых входит обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму.

Учет использования залогового имущества

Бухгалтерский учет операций по приобретению прав требования в балансе кредитной организации – приобретателя

### Приобретение прав требования

### Приобретенные права требования отражаются в бухгалтерском учете в следующем порядке:

### учитываются права требования по цене приобретения:

Дт - 47801 «Права требования по договорам на предоставление (размещение) денежных средств, исполнение обязательств по которым обеспечивается ипотекой»,

Дт – 47802 «Права требования по договорам на предоставление (размещение) денежных средств»,

Дт – 47803 «Права требования, приобретенные по договорам финансирования под уступку денежного требования»

Кт – корреспондентского счета, счета получателя денежных средств, если он обслуживается в данном Банке, счет кассы, счетов N 47401,47402 «Расчеты с клиентами по факторинговым, форфейтинговым операциям»

учитывается номинальная стоимость приобретенных прав требования (основной долг, проценты, неустойки (штрафы , пени)):

## Дт – 91418 «Номинальная стоимость приобретенных прав требования»

## Кт – 99999

учитывается имущество, полученное в обеспечение первичного договора:

Дт – 99998

Кт – 913 «Обеспечение, полученное по размещенным средствами условные обязательства кредитного характера» учитывается принятый на хранение предмет залога:

Дт – 91202 «Разные ценности и документы»

Кт – 99999

Если предметом залога являются ценные бумаги, учитываемые на счетах депо, то перевод ценных бумаг в залог на приобретателя отражается по счетам главы Д «Счета депо»

Затраты, связанные с приобретением прав требования, отражаются по дебету счетов по учету вложений в права требования в корреспонденции со счетами учета денежных средств либо со счетами по учету расчетов с клиентами по факторинговым, форфейтинговым операциям.

Поступление денежных средств от должника (заемщика) отражаются следующими бухгалтерскими проводками:

Дт – счетов по учету денежных средств

Кт – счета выбытия (реализации)и погашения приобретенных прав требования, и одновременно в сумме части прав требования, рассчитываемой пропорционально отношению суммы частичного платежа к номинальной стоимости права требования:

Дт – счета выбытия (реализации) и погашения приобретенных прав требования

Кт – 47801,47802,47803

сумма платежа списывается с внебалансового учета (с соблюдением очередности, определенной в первичном договоре):

Дт – 99999

Кт – 91418

отнесение финансового результата на счета учета доходов или расходов от проведения факторинговых, форфейтинговых операций:

при положительном результате:

Дт – 61212 «Выбытие (реализация) и погашение приобретенных прав требования

Кт – счета по учету доходов

По дебету счета 61212 отражается начисленная в соответствии с требованиями законодательства о налогах и сборах сумма налога на добавленную стоимость в корреспонденции со счетом по учету налога на добавленную стоимость, полученного.

при отрицательном результате:

Дт – счета по учету расходов

Кт – 61212

при полном выполнении должником своих обязательств осуществляется списание с внебалансового учета имущества, полученного в обеспечение первичного договора и (или) принятого на хранение предмета залога:

Дт – 913

Кт – 99998

Дт – 99999

Кт – 91202

Если предметом залога являлись ценные бумаги, учитываемые на счетах депо, то снятие обременения отражается по счетам главы Д «Счета депо».

В таком же порядке в бухгалтерском учете отражаются операции по реализации (перепродаже) приобретенных прав требования. При этом, определенная условиями сделки цена реализации, отражаемая по кредиту счетов выбытия (реализации) и погашения приобретенных прав требования, отражается по дебету счетов по учету денежных средств либо счетов по учету расчетов с клиентами по факторинговым, форфейтинговым операциям.

По приобретенным правам требования по первичным договорам на размещение (предоставление) денежных средств операции по начислению и получению процентов совершаются в порядке, установленном Положением Банка России от 26 июня 1998 г. N 39-П с изменениями и отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с приложением 3 к Правилам ведения бухгалтерского учета в кредитных организациях, расположенных на территории РФ» N 302-П.

Денежные средства (за исключением процентов, указанных в предыдущем абзаце), поступившие в погашение задолженности, возникшей по условиям первичного договора, но не включенные в объем приобретенных прав требования, зачисляются на соответствующие счета учета доходов.

Бухгалтерский учет приобретенных закладных, удостоверяющих права требования по договорам на предоставление (размещение) денежных средств, осуществляется в сумме обеспечения на внебалансовом счете N 91311 «Ценные бумаги, принятые в залог по размещенным средствам».

Права требования клиента к своему должнику, уступленные приобретателю клиентом в целях обеспечения исполнения обязательств клиента перед приобретателем, отражаются в сумме обеспечения, определенной в договоре уступки права требования:

Дт – 47803

Кт – счета по учету расчетов с клиентами по факторинговым, форфейтинговым операциям

одновременно отражается общая сумма приобретенных прав требования (основной долг, проценты, (штрафы, пени)):

Дт – 91418

Кт – 99999

при поступлении денежных средств от должника совершаются следующие бухгалтерские проводки:

Дт – счетов по учету денежных средств

Кт – счета выбытия (реализации) и погашения приобретенных прав требования,

и в этой же сумме

Дт – счета выбытия (реализации) и погашения приобретенных прав требования

Кт – 47803

Одновременно списывается задолженность клиента перед приобретателем, в счет обеспечения которой получены денежные средства:

Дт – счетов по учету расчетов клиентов по факторинговым, форфейтинговым операциям

Кт – счетов по учету кредитов предоставленных (депозитов и иных размещенных средств) или счетов по учету прочих размещенных средств,

Кт – 324 «Просроченная задолженность по предоставленным межбанковским кредитам, депозитам и прочим размещенным средствам»,

Кт – 458 «Просроченная задолженность по предоставленным кредитам и прочим размещенным средствам»,

Кт – 47427 «Требования по получению процентов»,

Кт – 325 «Просроченные проценты по предоставленным межбанковским кредитам, депозитам и прочим размещенным средствам»,

Кт – 459 «Просроченные проценты по предоставленным кредитам и прочим размещенным средствам»,

Кт – других счетов по учету соответствующей задолженности

сумма платежа списывается с внебалансового учета:

Дт – 99999

Кт – 91418

Если после исполнения обязательств клиента перед приобретателем права требования, полученные в качестве обеспечения, использованы не полностью, то неиспользованные суммы обеспечения списываются с баланса следующей бухгалтерской проводкой:

Дт – счета по учету расчетов с клиентами по факторинговым, форфейтинговым операциям

Кт – 47803

Одновременно списывается остаток номинальной стоимости приобретенных прав требования, учитываемый на внебалансовом счете N 91418:

Дт – 99999

Кт – 91418

Бухгалтерский учет операций кредитной организации, уступающей права требования

Бухгалтерский учет уступки прав требования по заключенным Банком договорам на размещение (предоставление) денежных средств осуществляется в следующем порядке:

доначисление процентов на дату уступки прав требования, включая перенос задолженности по начисленным процентам с внебалансового учета, с отнесением на доходы:

в сумме процентов, числящихся во внебалансовом учете, и доначисленных:

Дт – 325

Дт – 459

Дт – 47427

Кт – счета по учету доходов

Одновременно задолженность по процентам списывается с внебалансового учета:

Дт – 99999

Кт – 916 «Задолженность по процентным платежам по основному долгу, не списанному с баланса»

отнесение на доходы сумм неустоек (штрафов, пеней), входящих в объем уступаемых прав требования:

Дт – 61209 «Выбытие (реализация) имущества»

Кт – счета по учету доходов

списание сумм основного долга и начисленных процентов:

в сумме основного долга:

Дт – 61209

Кт – счетов по учету кредитов предоставленных (депозитов и прочих размещенных средств) или счетов по учету прочих размещенных средств

Кт – 324

Кт – 458

в сумме начисленных процентов:

Дт – 61209

Кт – 47427

Кт – 325

Кт – 459

отражение выручки от реализации:

Дт – счетов по учету денежных средств либо счетов по учету требований и обязательств по прочим операциям

Кт – 61209

отнесение на доходы или расходы финансового результата:

при положительном результате:

Дт – 61209

Кт – счета по учету доходов

при отрицательном результате:

Дт – счета по учету расходов

Кт – 61209

одновременно списывается обеспечение:

Дт – 91303

Кт – 99999

при передаче предмета залога, находящегося на хранении в Банке:

Дт – 99999

Кт – 91202

Если предметом залога являлись ценные бумаги, учитываемые на счетах депо, то перевод ценных бумаг на другое лицо отражается по счетам главы Д «Счета депо»

при поступлении денежных средств за реализованные права требования (в том числе в порядке предоплаты или аванса):

Дт – счетов по учету денежных средств

Кт – счетов по учету требований и обязательств по прочим операциям

Бухгалтерский учет уступки прав требования по договорам на выполнение работ (оказание услуг), реализацию финансовых активов и имущества осуществляется в следующем порядке.

На дату уступки прав требования в дебет счета по учету выбытия (реализации) имущества списывается сумма дебиторской задолженности, числящейся за покупателями, заказчиками, посредниками и иными контрагентами на соответствующих балансовых счетах.

По кредиту счета выбытия(реализации) имущества проводится сумма, подлежащая получению за уступленные права требования по условиям договора (сделки), в корреспонденции со счетами по учету денежных средств либо со счетами по учету требований и обязательств по прочим операциям. Этим же днем финансовый результат подлежит отнесению на доходы или расходы. Поступление денежных средств за реализованные права требования осуществляется следующей бухгалтерской проводкой:

Дт – счетов по учету денежных средств

Кт – счетов по учету требований и обязательств по прочим операциям

залоговые операции подлежат соответствующему оформлению и учету, Порядок оформления и учета залоговых операций регулируется нормативно-правовыми документами.

**3. Проблемы и перспективы развития залоговых операций**

**3.1. Проблемы развития кредитных операций, обеспеченных залогом**

Кредиты банковского сектора снизились с 21261,2 млрд до 20962,8 млрд руб., или на 1,4% в 2008 году[9, с.26]. Снижение кредитной активности банков произошло после беспрецедентного ее роста в январе (на 6,6%). Среднемесячные темпы роста кредитов в 2008 г. соста­вили 2,8%, Просроченная задолженность по всем ссудным операциям увеличилась в анализируемый период с 494,4 млрд до 588,9 млрд руб., или на 19,2%. Таким образом, темпы ее роста в феврале были столь же высокими, как в ноябре и декабре (и только январь, когда рост составил 6,5%, выбивается из этой тенден­ции). В 2008 г. среднемесячные темпы роста просро­ченной задолженности равнялись 7,4%. В относитель­ном выражении (доля в кредитах) просроченная задолженность увеличилась с 2,3 до 2,8% [9, с.27].

Кредиты предприятиям сократились в анализиру­емый период с 13375 млрд до 13321,4 млрд руб., или на 0,4% (в 2008 г. среднемесячные темпы прироста кредитов предприятиям достигли 2,5%)[9, с.27]. То есть после январского скачка в кредитовании предприятий (на 6,9%) наблюдается уменьшение кредитных вложений банков, что связано с высокими рисками в реальном секторе экономике.

В феврале 2009 г. в кредитном портфеле российских банков увеличилась доля сомнительных, проблемных и безнадежных ссуд. Так, у 30 крупнейших банков удель­ный вес сомнительных кредитов вырос с 9,2 до 9,3%, проблемных и безнадежных - с 3,4 до 3,9%.

Предоставленные межбанковские кредиты также сократились; с 2863,7 млрд до 2690,1 млрд руб., или на 6%. Просроченная задолженность по ним в рассматри­ваемый период увеличилась с 1,8 млрд до 3,3 млрд руб., или в 1,8 раза. Вместе с тем пока ее доля в этих креди­тах незначительна (0,12%). Однако в связи с угрозой второй волны кризиса в банковском секторе (из-за неплатежей предприятий и граждан по кредитам) рас­тут и риски по межбанковскому кредитованию.

Наблюдалось в рассматриваемый период и сокра­щение кредитов физическим лицам: с 4036,9 млрд до 3971,3 млрд руб., или на 1,6%. В то же время просро­ченная задолженность по ним выросла на 6,6% и достигла 174,5 млрд руб. Удельный вес просроченных кредитов увеличился с 4,1 до 4,4% [9, с.27].

Для поддержки реального сектора беззало­говое кредитование абсолютно не годится ни по сро­кам, ни по ставкам, ни по механизму предоставле­ния. Центробанк утверждает, что сейчас, когда оста­новлена девальвация, банки прекратят наращивать валютные активы и вынуждены будут повернуться лицом к реальному сектору. Но, во-первых, время уже упущено. Во-вторых, сейчас обязательства бан­ков перед государством, в первую очередь перед ЦБ, примерно вдвое превышают их ликвидные активы (остатки на счетах). Это означает, что фактически единственным источником денежных средств, кроме депозитов населения, является государство. Если оно предоставляет кредиты по высоким ставкам, то трудно рассчитывать, что ставки для заемщиков будут ниже.

**3.2. Перспективы, связанные с внедрением залоговых операций**

Исходя из негативной макроэкономической ситу­ации, можно предположить, что тенденция роста про­сроченной ссудной задолженности продолжится и в ближайшие месяцы. Учитывая это, можно оценить ее уровень к концу первого полугодия 2009 г. в 900-1000 млрд руб, или 5% от суммы всех кредитов (причем с ноября 2008 г. темпы роста составляют около 20%) [9, с.27].

Решение проблемы недостаточной защищенности российских банков перед рисками ликвидности не должно исчерпываться мерами по увеличению объемов рефинансирования Банком России. Не менее важную роль могут и должны играть в государстве иные институты развития, в отношении которых Ассоциация «Россия» предлагает:

• выработать стандарты кредитования коммерчески­ми банками хозяйствующих субъектов, индивидуальных предпринимателей и физических лиц по государствен­ным целевым кредитным программам, осуществляемым институтами развития;

• установить порядок обязательного выкупа на­званных банковских кредитов государственными ин­ститутами развития или их обмена на ценные бумаги институтов развития;

• ввести в Ломбардный список Банка России с мини­мальным дисконтом ценные бумаги всех государствен­ных институтов развития, а в «Единый пул кредитования» Центрального банка РФ - банковские кредиты, выдан­ные в строгом соответствии со стандартами институтов развития;

• установить такие критерии и порядок рекапита­лизации и рефинансирования кредитных организаций государственными институтами развития, которые по­зволят участвовать в этом средним и малым финансово устойчивым банкам. Накопленные государством денежные ресурсы пред­лагается использовать на кредитно-инвестиционной основе для рефинансирования и повышения ликвид­ности кредитных организаций;

• использовать избыточные государственные ре­зервные рублевые и валютные средства в целях суще­ственного расширения возможностей государственных институтов развития по рефинансированию кредитных организаций по целевым кредитным программам;

• установить единый прозрачный и эффективный по­рядок размещения средств федеральных, региональных и муниципальных бюджетов и внебюджетных фондов в кредитных организациях, имеющих капитал не менее 5 млн евро (доступ к депозитам на пропорциональной основе должны получить все банки с минимально допу­стимой капитализацией, но имеющие, по методике Банка России, устойчивое финансовое положение).

Свободные средства государственных корпораций, целевых фондов и иных подобных организаций разме­щать в кредитных организациях по единым правилам через Банк развития (ВЭБ) в соответствии названными выше критериями.

А настоящее время в связи с кризисом у многих заемщиков возникли трудности в выплатой кредитной задолженности. По поручению Правительства Российской Феде­рации Агентством по ипотечному жилищному креди­тованию (АИЖК) были разработаны правила и стан­дарт реструктуризации ипотечных жилищных креди­тов (займов) для отдельных категорий граждан. В качестве основных схем ре­структуризации предлагаются смешанный договор зай­ма и стабилизационный займ.

Смешанный договор займа. В рамках данного до­говора заемщику выдается новый ипотечный кредит для полного погашения всех обязательств по текуще­му кредиту. Кредиторами выступают первоначальный кредитор и АИЖК, при этом доля агентства не может превышать меньшего из значений: 20% средств, пре­доставленных по смешанному договору займа, или суммы ежемесячных платежей за 12 месяцев по рест­руктурированному займу. По новому кредиту заем­щику устанавливается льготный период (на срок до 12 месяцев), в течение которого размер ежемесячных платежей составляет от 500 руб. до 1/2 от ежемесяч­ного платежа. При этом устанавливается соответст­вующая часть платежа в погашение основной суммы задолженности и часть в погашение начисленных процентов. Начисленные, но не уплаченные проценты в течение льготного периода учитываются кредито­ром на отдельном счете и не увеличивают основную сумму долга по кредиту (не капитализируются). По истечении льготного периода заемщик погашает пла­тежи по начисленным, но не уплаченным в течение льготного периода процентам и аннуитетные плате­жи, исходя из остатка ссудной задолженности на мо­мент окончания льготного периода. Данный вариант реструктуризации предназначен для заемщиков, чье финансовое состояние ухудшилось незначительно.

Стабилизационный заем. Данный заем предпола­гает выдачу отдельного кредита с целевым назначе­нием - на погашение ежемесячных платежей по ос­новному ипотечному кредиту в установленные сроки и без изменения первоначального графика платежей. Кредитором по стабилизационному займу выступает АИЖК. Максимальный размер займа не может пре­вышать сумму 12 ежемесячных платежей по ипотеч­ному кредиту и страховую премию по договору стра­хования. Стабилизационный заем может также вклю­чать размер средств, необходимых для погашения задолженности, образовавшейся с момента ухудше­ния финансового положения и до предоставления стабилизационного займа (без учета пеней и штрафов за просроченные платежи). В свою очередь общий размер обязательств по ипотечному кредиту и стаби­лизационному займу не может превышать 300% стоимости предмета залога, установленной независи­мой оценочной компанией при первоначальном оформлении ипотеки. В обеспечение возврата стаби­лизационного займа оформляется последующий залог предмета ипотеки по первичному кредиту.

Срок, в течение которого заемщику предостав­ляются средства стабилизационного займа, называет­ся периодом выборки. После него устанавливается льготный период, в течение которого заемщик опла­чивает только проценты, начисленные на остаток ссудной задолженности по стабилизационному займу. По окончании льготного периода заемщик так же, как и при договоре смешанного займа, оплачивает аннуи­тетные платежи (исходя из остатка ссудной задол­женности стабилизационного займа на момент оконча­ния льготного периода) и аннуитетные платежи (исходя из остатка ссудной задолженности основного ипотечно­го кредита на момент окончания льготного периода). Данный вариант реструктуризации предназначен для заемщиков, поступление доходов у которых значитель­но сократилось или временно полностью прекратилось.

Обобщая вышесказанное, можно отметить, что рассмотренные способы реструктуризации ипотечно­го кредита будут способствовать значительному сни­жению долговой нагрузки в течение льготного перио­да, тем самым сохраняя право собственности заемщи­ка на жилье. Следует также иметь в виду, что пред­ложенные меры реструктуризации действенны как для кредитов в рублях, так и в иностранной валюте. Более того, в отношении валютных кредитов реструк­туризация является мерой значительно более выгод­ной, чем рефинансирование и конвертация остатка ссудной задолженности в российские рубли. Это свя­зано с рядом причин, среди которых можно назвать такие, как более высокие процентные ставки по кредитам в рублях, комиссии кредитной организации за операцию рефинансирования (включающую анализ кредитоспособности заемщика и независимую оценку стоимости недвижимости). ­

Чтобы снизить проценты по займам и стимулиро­вать банки кредитовать реальный сектор, нужно использовать специальные процедуры предоставле­ния им средств. В мировой практике, да и у нас тоже, эти процедуры известны. Например, так называемые целевые лимитные аукционы, на которых банки полу­чают деньги исключительно для последующего креди­тования реальной экономики. Отследить их движение несложно - через корсчета в Центральном банке, поскольку большая часть денег проходит по ним, а также по развернутой отчетности банков.

Еще один вариант связан с переучетом ЦБ РФ век­селей предприятий, выданных ими коммерческим банкам. С помощью таких вариантов при необходимости можно влиять и на ставку процента для конечного заемщика. Эти схемы вполне прозрачны и отвечают нормативным документам Банка России.

Таким образом, подводя итог по третьему разделу можно сделать вывод, что залоговые операции в качестве действенного средства обеспечения безопасности кредитования будут и впредь широко использоваться в нашей стране.

**Заключение**

Основные положения о залоге нашли свое отражение в статьях 334 - 358 Гражданского кодекса Рос­сийской Федерации, Законе Российской Федерации от 29.05.1992 г. № 2872-1 «О залоге» **(**подле­жит применению в части, не противоречащей ГК РФ), Федеральном законе от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», иных нормативных актах. Отдельные виды залога дополнительно регла­ментируются специальными актами в части, не про­тиворечащей ГК РФ.

Детальному рассмотрению некоторых вопросов, связанных с применением залога, посвящены судеб­ные постановления Верховного суда Российской Фе­дерации и Пленума Высшего арбитражного суда Рос­сийской Федерации. В работе с залогами используют­сязаконодательные акты, регулирующие оценочную деятельность.

Способы (формы) обеспечения исполнения кредитных обязательств призваны гарантировать кредитору сохранность и мобильность его ссудного фонда, поэтому они представляются важным элементом в едином механизме возвратности кредита. Под способами обеспечения возвратности кредита следует понимать конкретный источник погашения имеющегося долга, юридическое оформление права кредитора на его использование, организацию контроля банка за достаточностью и приемлемостью данного источника.

Источники возврата ссуд принято подразделять на первичные и вторичные (дополнительные). Первичным источником является доход заемщика. Дополнительными источниками считаются выручка от реализации заложенного имущества, перечисление средств поручителем, гарантом или страховой организацией. Залог позволяет защитить интересы банка, выдавшего кредит, и снизить уровень риска кредитных операций.

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.

В ходе работы были выполнены поставленные задачи:

- раскрыта сущность залоговых операций;

- охарактеризованы основные виды залога;

- проанализирована нормативно-правовую база, регулирующая залоговые операции;

- охарактеризован порядок оформления залоговых операций и отражение их в бухгалтерской документации;

- проанализированы основные проблемы залоговых операций;

**Список литературы**

1.Гражданский кодекс РФ с изменениями от 18. 07. 2009 // Консультант

2.ФЗ о «О банках и банковской деятельности» с изменениями и дополнениями)

3.ФЗ от16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с изменениями и дополнениями

4.ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» с изменениями и дополнениями

5.ФЗ от 30.12.2004 № 214 – ФЗ (ред. От 17.07.2009) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»

6.ФЗ РФ от 29.05.1992 № 2872-1 (ред. 30.12.2008) «О залоге» // Консультант

7.ФЗ от 29.10. 1998 № 164-ФЗ (ред. От 26.07.2006) «О финансовой аренде (лизинге)» // Консультант

8.Батяев А.А., Бобкова О.В., Васильчикова Н.В. 1001 договор на все случаи бизнеса. – М., 2008

9.Банковский сектор России в феврале 2009 года // Банковское дело. – 2009. - № 5. – С. 26-27

10.Бевзенко Р.С. Комментарий судебной практики разрешения споров по договору ипотеки. – М.: Статут, 2008

11.Боярская Е.Ю. Залог как один из эффективных способов обеспечения исполнения обязательств по кредитным договорам // Юридическая работа в кредитной организации. - 2005. - № 3. – С. 12-17

12.Гималеев Р. Особенности залога земель сельскохозяйственного назначения // Право и экономика. - 2004. - № 11. – С. 4-7

13.Гришаев С.П. комментарий к Федеральному закону от 30 декабря 2004 года « 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» // Консультант - плюс, 2008

14.Дуранин М.Ю. Анализ правового аспекта регулирования залоговых отношений // Деньги и кредит. – 2008. - № 8. – С. 33

15.Ежова Ю.Е. Внимание: в залог предлагается памятник // Юридическая работа в кредитной организации. - 2005. - № 3. – С. 9-12

16.Зюзин В.А., Королев А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке». – М.: Юстицинформ, 2008

17.Касенов Е.Б. Договор залога квартиры в многоквартирном жилом доме под обеспечение возврата банковского кредита. – М., 2008

18.Катвицкая М.Ю. Банковские заемные средства: новое в законодательстве. – М.: Деловой двор, 2009

19.Кирьянов М. Юридические аспекты работы с кредитами под залог имущества // Банковское дело. – 2009. - № 5. – С. 76-77

20.Наумов Л.Н. Комментарий в Федеральному закону «Об ипотеке». – М., 2008

21.Нечаев А.А. Схему рефинансирования надо менять // Банковское дело. – 2009. - № 3. – С. 9-11

22.Приданов С.А. Залог как способ обеспечения исполнения обязательств заёмщика, возникших из договора кредита. // Юридическая работа в кредитной организации. - 2005. - № 4. – С. 12-18

23.Харитонов Н.М. О некоторых проблемах, возникающих при залоге земельного участка либо права аренды земельного участка // Юридическая работа в кредитной организации. - 2005. - № 3. – С. 14-17

24.Шаххелдов Ф.Г. Договор залога транспортного средства в обеспечение кредитного договора: проблемы применения и тенденции совершенствования. – М.: Нотариус, 2007

Приложение А. Нормативная база залогового механизма

|  |
| --- |
| Залог |

|  |
| --- |
| Залог с передачей предмета залога:  - заклад (твердый залог) |

|  |
| --- |
| Залог с оставлением заложенного имущества у залогодателя:  -залог недвижимости;  - залог движимого имущества;  - залог товаров в обороте |

Приложение Б. Структура залоговых отношений

Залогодатель

(кредит)

Залогодержатель

(обеспечение)