

Обеспечение кредита требует соблюдения определенных юридических норм. Главными при этом являются проверка платежеспособности заемщика и четкая формулировка условий кредита.

Проверка платежеспособности заемщика предполагает изучение клиента, его статуса и характера деятельности. По требованию кредитора заемщик должен представить хозяйственно-финансовые документы и показатели, необходимые для кредитно-финансового анализа. О кредитно-финансовом анализе будет рассказано ниже.

Чем вы можете обеспечить получение кредита? С точки зрения обеспеченности различают следующие виды кредита:

- обеспеченный залогом;
- обеспеченный поручительством;
- обеспеченный письменным обязательством;
- основанный на личном доверии.

При кредите, обеспеченном залогом, дебитор (заемщик) предоставляет кредитору (заимодавцу) на время кредита какую-либо собственность с условием, что в случае невозвращения кредита в срок данная собственность реализуется кредитором. При этом обычно подразумевается, что в случае банкротства заемщика и продажи его имущества для удовлетворения других кредиторов залог в это имущество не включается.

Из суммы, полученной в результате реализации залога, кредитор берет причитающуюся ему часть (включая проценты по кредиту), а оставшаяся часть идет на удовлетворение других кредиторов.

Залог в зависимости от характера закладываемой собственности может быть следующих видов:

- залог имущества или вещи;
- залог недвижимости;
- залог товаров;
- залог ценных бумаг.

Кредит под залог недвижимости (прежде всего земли) называется ипотечным, все остальные виды залога называются ломбардными. Ипотечный залог отличается от ломбардных тем, что заложенная недвижимость (земля, здания) на время кредита остается в распоряжении заемщика.

Ипотечный кредит в современных российских условиях для малого бизнеса особенно актуален, ибо дает возможность не теряя времени приобрести необходимое для предпринимательской деятельности недвижимое имущество, не располагая начальным капиталом – под залог этого самого (еще не принадлежащего вам) имущества.

Документы, свидетельствующие о кредите, которые заемщик дает кредитору при ипотечном кредите, называются закладными. Различают частные закладные и закладные листы.

Частная закладная – долговое обязательство, выданное заемщиком (например, ипотечным банком) кредитору и заверенное нотариально. В частной закладной должен быть указан срок погашения кредита, величина процента и наименование имущества, служащего залогом.

Выдавая кредиты под залог имущества, ипотечные банки сами получают кредиты у

других банков, которые предоставляют собой так называемые закладные листы – долгосрочные обязательства возврата кредита под залог того имущества, которое ипотечный банк получает в залог. Закладной лист – одна из форм ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью и имеющих хождение на рынке.

Кредит, обеспеченный поручительством, предполагает заключение договора, в котором поручитель берет на себя обязательство перед кредитором погасить при необходимости долг заемщика. В качестве этого вида кредита могут служить поручительства оптового торговца за розничного, производителя товара за торговца, предпринимателей друг за друга и т. п.

Особые надежды малый предприниматель возлагает на поручителя – государство. В ряде случаев государственная федеральная и муниципальная власть весьма нуждаются в начинаниях малых предпринимателей на своей территории, но не располагают реальными средствами для стимулирования этой деятельности.

В этих случаях поручительство властей перед банками может оказаться выходом из положения. (В этом случае вы можете сказать чиновнику: «Это дело нужно и мне, и вам. Я готов поработать. От вас требуется денежный вклад, но денег на это нет. Так хотя бы поручитесь, а деньги под ваше поручительство даст банк».)

Особой формой поручительства служит круговая порука – взаимное ручательство друг за друга группы физических или юридических лиц.

Кредит, обеспеченный письменным обязательством, – важнейший вид кредита. Наиболее распространенной формой письменного обязательства является вексель. Вексель – это письменное долговое обязательство установленной формы.

Владелец векселя (векселедержатель) получает бесспорное право требовать по истечении срока, указанного в векселе, уплаты указанной там же денежной суммы с лица, выдавшего вексель (векселедателя). Векселедержатель имеет право, не дожидаясь срока погашения, пустить вексель в продажу (в оборот). В этом случае обычно на векселе ставится помимо подписи векселедателя еще одна или несколько подписей лиц, гарантирующих по ним выплату.

Кредит, основанный на личном доверии, базируется на словесном обещании заемщика погасить кредит к определенному сроку. Этот вид кредита применим лишь тогда, когда кредитор испытывает к заемщику особое доверие или имеет на него мощные рычаги влияния.

Целью управления кредитом со стороны кредитора является получение прибыли. Предоставление кредита – рискованная операция: всегда существует опасность не получить целиком долг и проценты по нему.

Поэтому особенно важно при управлении кредитом выявить степень надежности заемщиков. Это достигается путем банковского кредитно-финансового анализа деятельности заемщиков по их кредитоспособности.