

## ОСНОВНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ КРЕДИТОИСКАТЕЛИТЕ ПРЕДИ ОТПУСКАНЕ НА БАНКОВ КРЕДИТ

### Съдържание

1. Банков кредит .....	2
2. Договор за банков кредит .....	2
3. Нормативна уредба на банковия кредит .....	3
4. Основни видове банкови кредити .....	3
А. Според предназначението (целта) си кредитите биват: .....	3
Б. Според срока кредитите се делят на: .....	3
В. Според начина на ползване и погасяване на кредита са познати:.....	3
5. Задължения на банката, свързани с искането за кредит.....	4
6. Изискване за открита сметка на кредитоискателя при банката.....	5
7. Изискване за идентифициране на кредитоискателя .....	6
8. Изискване за подписване на искането за кредит .....	7
9. Изискване за кредитоспособност за кредитоискателя.....	7
10. Изисквания към източниците на доходи на кредитоискателя .....	9
11. Затруднения при установяване на източниците на доход. Възможности за преодоляването им .....	10
12. Изисквания към финансовите отчети на кредитоискателя .....	12
13. Изисквания към прогнозата за бъдещите доходи на кредитоискателя.....	14
14. Изисквания към предлаганите обезпечения по искания кредит .....	17

## 1. Банков кредит

Банковият кредит представлява един от основните видове банкови сделки, определящи банковата дейност, посредством които ЗБ дефинира понятието за банка (чл. 1, ал. 1 ЗБ). Банков кредит може да предоставя само банка - лице, което е получило разрешение (лицензия) за банка от БНБ, или банка със седалище в чужбина, която е получила разрешение (лицензия) от БНБ да осъществява дейност в страната чрез клон.

Банковият кредит представлява договор , по силата на който банката се задължава да отпусне на заемателя парична сума за определена цел и при уговорени условия и срок, а заемателят се задължава да ползва сумата съобразно уговореното и да я върне след изтичане на срока (чл. 430 ТЗ). Заемателят плаща лихва по кредита, уговорена с банката.

## 2. Договор за банков кредит

С договора за банков кредит банката се задължава да отпусне на кредитополучателя определена парична сума, което означава, че реалното предоставяне на паричната сума може да се извърши и след сключването на договора.

Договорът притежава следните основни характеристики:

- двустранен - и банката, и кредитополучателят са обвързани с определени права и задължения един към друг;
- консенсуален - проявява своето действие по волята на страните най-често от датата на подписването му;
- възмезден - за предоставената му парична сума кредитополучателят дължи на банката възнаграждение;
- каузален - типичен представител на сделките при *causa credende*;
- формален - законът изисква писмена форма (чл. 430, ал. 3 ТЗ);
- комутативен - към момента на сключването му ползите за страните са известни;
- срочен - предварително се уговаря определен срок за връщане на предоставената от банката парична сума.

### **3. Нормативна уредба на банковия кредит**

Уредбата на банковия кредит по действащото законодателство е разпокъсана в множество законови и подзаконови нормативни актове. Такива са както актовете на банковото законодателство - ЗБ, ЗБНБ и наредбите по прилагането им, така и актовете на общото търговско и гражданско законодателство.

### **4. Основни видове банкови кредити**

Съществуват различни критерии за класификация на банковите кредити. Критериите обикновено са свързани с основните елементи на договора за банков кредит, като цел, срок, начин на ползване и погасяване на кредита, вид на обезпечението и т.н.

#### **А. Според предназначението (целта) си кредитите биват:**

- кредити за оборотни средства (при юридическите лица и едноличните търговци) - предназначени да обслужват текущите разплащания на кредитополучателя с доставчиците му;
- потребителски кредити (при физическите лица) - предоставяни за финансиране на текущи нужди на кредитоискателя;
- инвестиционни кредити (при физическите и юридическите лица) - предназначени да финансират кредитополучателя при придобиване на определен дълготраен актив, като например: недвижим имот, МПС, машини, съоръжения, оборудване, пакет от акции или дялове в търговско дружество и т.н.

#### **Б. Според срока кредитите се делят на:**

- краткосрочни - обикновено до 1 година;
- средносрочни - от 1 до 5 години; и
- дългосрочни - над 5 години.

#### **В. Според начина на ползване и погасяване на кредита са познати:**

- стандартен (обикновен) кредит - кредитът е за точно определена сума, която може да се ползва еднократно или на части (траншове) в рамките на определен срок (срок на ползване), с изтичането на който кредитополучателят губи правото да ползва кредита, като ползваната сума подлежи на издължаване наведнъж или на части на фиксирани падежи, установени съгласно приет от страните погасителен план;
- револвиращ (възобновяем) кредит - кредитът може автоматично да бъде възобновен при договорените условия и размери в рамките на определен срок;

- кредитна линия - кредитът е определен като максимална сума, която кредитополучателят може да ползва по всяко време и под различна форма в рамките на договорен срок;
- овърдрафт - кредитът се ползва по разплащателна сметка на името на кредитополучателя, като допустимо надвишение над салдото (остатъка) по сметката;
- скотов кредит - предоставя се посредством изкупуване на търговски секюритизирани и несекюритизирани дългови ценни книжа (напр. менителници, записи на заповед), чийто срок на плащане не е настъпил, както и на вземания по търговски фактури, преводи, акредитиви и инкаса, платими при банката;
- акцептен кредит - предоставя се посредством акцептиране от банката на търговски ценни книжа (менителници, записи на заповед);
- авалов кредит - предоставя се посредством авалиране от банката на търговски ценни книжа (менителници, записи на заповед); и т.н.

#### **Г. В зависимост от вида на обезпечението кредитите биват:**

- ипотечни - обезпечени с ипотека върху недвижим имот;
- ломбардни - обезпечени със залог върху ценни книжа;
- вариантни - обезпечени със залог върху складов запис за стоки в публичен склад, и т.н.

По искане на клиенти банките издават банкови гаранции или поемат други условни ангажименти понякога при липсата или наличието само на частично парично обезпечение. В такива случаи банковата практика познава т.нар. банков кредит “под условие” . Условието се изразява в настъпване на едно бъдещо несигурно събитие - реализиране на задължението на банката да плати по поетия от нея условен ангажимент.

### **5. Задължения на банката, свързани с искането за кредит**

В зависимост от вида, размера и другите условия по кредита, в т.ч. начина му на обезпечаване, банката може да установи различни изисквания към кредитоискателя.

Кредитоискателят следва да е запознат с изискванията на банката още преди да подаде искането си за кредит. Законът задължава банките предварително да обявяват условията по отпусканите от тях кредити, като предоставят безплатно на клиента своите правила за делова дейност. Банките са длъжни да прилагат обявените от тях условия към всички клиенти, като ги поставят в помещения, до които клиентите имат достъп.

Банката е длъжна безплатно да предостави на кредитоискателя:

1. данни за общите разходи по заема (лихви, такси, комисиони и други) и за обективните критерии, въз основа на които тези разходи могат да се изменят;
2. метода за изчисляване на лихвата, ако периодичните лихвени задължения не са пропорционална част от годишния лихвен процент;
3. допълнителните задължения, свързани с разплащанията;
4. размера на ефективния лихвен процент, изчисляван по начин, определен от БНБ.

При потребителски заем банката е длъжна при неговото сключване да предостави на заемателя в писмена форма сведения относно прилагания текущ лихвен процент, изразен като годишен лихвен процент, размера на дължимата от заемателя сума, критериите за определяне на плаващ лихвен процент, ако такъв е прилаган, както и за другите разходи по заема.

## **6. Изискване за открита сметка на кредитоискателя при банката**

Обикновено банката поставя като условие кредитоискателят да има открита сметка при нея преди подаване на искането за кредит. Дори и да липсва такова условие, предоставянето на кредита е обвързано с откриване на разплащателна сметка на името на кредитоискателя в банката, посредством която да се извършват плащанията по кредита. В този смисъл, кредитоискателят е длъжен да предостави на банката информацията, необходима за откриване на сметката.

За откриване на сметката кредитоискателят подава в банката искане за откриване на сметка, към което прилага:

1. спесимен от подписите на лицата, които имат право да се разпореждат с парите по сметката от негово име: подписите на тези лица трябва да са положени в присъствието на упълномощен за това служител на банката или да са заверени нотариално;
2. копие от акта, с който са оправомощени лицата, които да се разпореждат с парите по сметката. Когато се прилага фотокопие от акта, то трябва да бъде заверено с оригиналните подписи на лицата, които представляват кредитоискателя;
3. удостоверение за регистрация на кредитоискателя;
4. извлечение от учредителния акт на кредитоискателя, с което се установяват правомощията за разпореждане с неговите имуществва;
5. удостоверение за регистрация по БУЛСТАТ;
6. удостоверение за данъчна регистрация.

Изискванията за придружаващите искането документи не намират приложение, когато сметката се открива от физическо лице.

Банките могат да искат от кредитоискателя и други документи при откриване на сметката.

## **7. Изискване за идентифициране на кредитоискателя**

Кредитоискател може да бъде всяко местно или чуждестранно физическо и юридическо лице. Кредитоискателят подава искане за кредит по образец на банката. При подаване на искането банката идентифицира кредитоискателя чрез установяване на необходимите и допустими от закона данни за пълното му индивидуализиране.

Идентифицирането на физическите лица се осъществява чрез представяне на официален документ за самоличност и регистриране на неговия вид, номер, издател, както и на името, адреса и единния граждански номер на лицето, ако има такъв. За физическите лица, имащи качеството на едноличен търговец, се прилагат и изискванията за представяне на документите, предвидени за юридическите лица.

Юридическите лица се идентифицират чрез представяне на официално извлечение за актуалното им състояние от съответния регистър, а ако лицето не подлежи на регистрация - на заверен препис от учредителния акт и регистриране на наименованието, седалището, адреса и представителя. При идентифицирането се установяват данни и за предмета на дейност или целта и лицата, които ги представляват и управляват. Когато в официалното извлечение от съответния регистър не се съдържат посочените данни, идентифицирането може да се извърши и чрез представяне на други официални удостоверителни документи за тези данни. Лицата, които притежават единен идентификационен код (код по БУЛСТАТ), представят копие от регистрационното удостоверение за кода по БУЛСТАТ или от картата за идентификация по чл. 8, ал. 1 и 2 от Наредбата за поддържане и функциониране на регистър БУЛСТАТ и за взаимоотношенията му с други регистри и информационни системи, приета с Постановление № 201 на Министерския съвет от 2000 г. (ДВ, бр. 83 от 2000 г.).

Изискванията за идентифициране на физическите и юридическите лица включват и представяне на някои допълнителни документи - копие от митническа регистрация, ако по закон са задължени да се регистрират митнически. В случаите, когато определена дейност подлежи на лицензиране, разрешение или регистриране, кредитоискателят, ако извършва сделки и операции във връзка с тази дейност, представя на банките и копие от съответната лицензия, разрешение или удостоверение за регистрация.

В някои случаи банката е длъжна да идентифицира освен кредитоискателя и други лица.

## 8. Изискване за подписване на искането за кредит

При юридическите лица искането за кредит трябва да съдържа подписите на толкова и такива лица, които съгласно устройствените им актове могат да ги представляват и да ги задължават. Тези лица удостоверяват правата си пред банката, като представят удостоверение за регистрация на представляваното от тях юридическо лице, както и извлечение от учредителния му акт, с което се установяват правомощията за разпореждане с неговите имуществата.

При физическите лица е достатъчно искането да бъде подписано от подателя, а ако същият е ограничено дееспособен или недееспособен - представителството му се осъществява съобразно нормите на гражданското право. Въпреки, че едноличните търговци са физически лица (чл. 56 ТЗ), те също трябва да представят удостоверение за актуална регистрация.

Допустимо е искането да бъде подписано и от упълномощено лице . Понеже договорът за кредит е формален и формата, която законът изисква, е писмена, то и упълномощаването трябва да бъде извършено поне писмено (чл. 37 ЗЗД). За по-голяма сигурност в такива случаи банката може да предвиди в общите си условия изискване за представяне и на нотариално заверени пълномощни вместо обикновени писмени такива.

## 9. Изискване за кредитоспособност за кредитоискателя

Банката преди предоставяне на искания кредит провежда анализ на кредитоспособността на кредитоискателя. В действащото законодателство липсва легална дефиниция на кредитоспособност, но това понятие има унифицирано съдържание в банковата практика.

Под кредитоспособност на определено физическо или юридическо лице се разбира не само обективната способност, но и субективната готовност на това лице да изпълни всички поети от него задължения към банката съгласно договора за кредит, като за целта използва средства, получени от обичайната си дейност.

Проблемите около кръга фактори за анализ при определяне кредитоспособността на кредитоискателите са били обект на разглеждане от търговските банки в продължение на векове и са толкова стари, колкото и самото банково дело. Може дори да се твърди, че търговските банки в своята практика са възприели еднообразни разрешения. Последното е видно и от генезиса на познатите два модела: първоначално кредиторите са следвали модела на 3-те "C" (capacity, character, capital) : дееспособност, репутация и капитал, но по-късно горният модел се модифицира във вида на 5-те "C" (capacity, character, capital, collateral, conditions) : дееспособност, репутация, капитал, обезпечение и състояние на икономическата конюнктура. В посочените модели под капитал се разбира способност за получаване на доходи, докато наличието на активи в разпоредителната власт на кредитоискателя се определя като обезпечение.

Границите на анализа на кредитоспособността зависят от вида на искания кредит, неговия размер, срок, резултатите от дейността на кредитоискателя, историята на взаимоотношенията му с банката, наличните обезпечения и редица други обстоятелства, индивидуализиращи всяко отделно искане за кредит. Освен това, резултатите, получени от проучването на всяка отделна група фактори, до голяма степен предопределят дали и доколко задълбочено следва да се проучват останалите групи от фактори.

Пример: Ако бъде установено, че кредитоискателят не е дееспособен, банката веднага преустановява преговорите си с него, както и всички проучвания по останалите въпроси на неговата кредитоспособност.

Пример: Ако репутацията на клиента не е на висота, то банката проверява по-внимателно способността му да получава доходи и по-специално доходите в представените финансови отчети, и може да изиска учредяване на по-солидни обезпечения.

Пример: През ниските цикли на общостопанската конюнктура банката се отнася по-песимистично към предоставените ѝ финансови отчети и изисква по-добра обезпеченост на дълга.

Източниците на анализа:

- Външни - създават се от трети, незаинтересовани от конкретното кредитно отношение лица, без при това същите да са били специално ангажирани за тази цел от банката кредитор. Кратки сведения за кредитоспособността на кредитоискателите могат да бъдат открити в общонационалните и регионалните справочници, както и в някои специализирани периодични издания.

- Вътрешни - източници, които банката е изградила сама преди постъпване на искането за кредит при нея (банкова картотека), или създава в момента на постъпването му за целите на предстоящите проучвания (искането за кредит и приложенията към него, събеседване с кредитоискателя, проверки на място, изискване на финансово-счетоводната документация на кредитоискателя и др.).

Изискванията, посочени в условията и вътрешните актове на банките по отношение на информацията, която кредитоискателят е длъжен предварително да представи като приложение към искането за кредит, следва да се разбират като минимално необходими, а не като достатъчни за извършване на анализа. Оптималната комбинация от източници се определя за всеки конкретен случай, в зависимост от конкретните нужди от информация.



Законът задължава банките да основават анализа на кредитоспособността на кредитоискателя на достатъчно информация за финансовото му състояние и източниците за изплащане на задълженията му.

Съобразно специфичните белези на искането за кредит банката избира по своя преценка най-подходящото съчетание от вътрешни източници, проверени и допълнени от външни такива, за да осигури необходимата пълнота и надеждност на информацията. Непълната информация води до множественост на заключенията и следователно до липсата на извод относно кредитоспособността на кредитоискателя. Липсата на информация е въздигната от закона в самостоятелно основание за класифициране на кредита в по-висока рискова група, което е свързано с повече разходи за банката и по-висока цена на заемния ресурс за кредитоискателя.

## **10. Изисквания към източниците на доходи на кредитоискателя**

В искането си за кредит и приложенията към него кредитоискателят трябва да убеди банката в наличието на надеждни и постоянни източници на доходи, с които ще бъде в състояние да обслужва 1 и погасява 2 искания кредит съобразно предвидените за него условия.

Източникът на доход е надежден , когато съществуването му е относително сигурно за определен период от време. Критериите за надеждност на източника на доход най-общо се свеждат до кредитоспособност на длъжника на кредитоискателя и валидност на основанията за съществуване на задължението му.

Абсолютната надеждност на източника е много рядко срещана в практиката и се разглежда като изключение.

Пример: Абсолютно надежден източник на доход за банката би представлявал доходът на кредитоискателя от наеми, които банката му дължи за наети от нея имоти, които са негова собственост. Такъв би бил и доходът от лихви, които банката дължи на кредитоискателя за вложените от него средства при нея. В тези и други подобни на тях случаи банката се явява в качеството както на кредитор, така и на длъжник на кредитоискателя.

Пример: Ако кредитоискателят има вземания срещу правителството на Република България или БНБ, банката не би следвало да се съмнява в надеждността на такъв източник, тъй като, в случай че вземанията е бъдат прехвърлени и тя стане техен титуляр, тези вземания биха били класифицирани като активи с нулево рисково тегло (чл. 12, ал. 1, т. 2 от Наредба № 8 на БНБ). Такива активи са и вземанията, изцяло обезпечени със залог на злато, както и тези, изцяло обезпечени със залог на вземане към банката под формата на блокиран депозит в левове или чуждестранна валута, за която БНБ обявява всеки ден обменен курс, също имат качеството на активи с нулево рисково тегло.

По-често срещани са източниците на доходи, чиято надеждност е относителна .

Пример: При физическите лица такива са доходите, произхождащи от: трудови правоотношения и от приравнени към тях правоотношения; дейност като едноличен търговец; занаятчийска дейност; упражняване на свободна професия; извършване на услуги с личен труд, които нямат характера на занаятчийска дейност или упражняване на свободна професия; дейности в областта на селското, горското и водното стопанство; продажба и замяна на недвижимо имущество и други подобни възнаграждения, които имат характера на облагаем доход по смисъла на чл. 10 ЗОДФЛ.

Пример: При юридическите лица такива са доходите, получавани от упражняването на основния им предмет на дейност, както и на допълнителни или съпътстващи дейности.

Източникът на доход може да не съществува към датата на подаване на искането за кредит, но бъдещото му възникване следва да е сигурно или най-малкото в голяма степен вероятно. Само възможност за съществуване или възникване на източника на доход не е достатъчна. Всяка банка по своя преценка определя степента на вероятност, която е приемлива за нея, въз основа на цялостен анализ на риска по сделката.

## **11. Затруднения при установяване на източниците на доход. Възможности за преодоляването им**

Ако банката не е в състояние да установи съществуването на източника, обикновено приема, че такъв източник не съществува, като от кредитоискателя се изисква да го замести с друг, чието съществуване може да бъде установено.

Кредитоискателят често изпитва затруднения при установяването на източниците на своите доходи. Тези затруднения могат да са от най-различен характер, вариращи от нежеланието му да обявява доходите си поради фискални съображения до невъзможността да ги установи поради неформалния им характер. За банката обаче е от съществено значение да установи действителното им съществуване, а не вероятното или въображаемо такова.

Пример: Възможно е по отношение на определен източник на доход да е повдигнат правен спор или такъв спор да се явява неминуем. В подобни случаи може да се окаже, че източникът не съществува, макар кредитоискателят да е убеден в обратното.

Дължимата грижа изисква от банката да се доверява само на източници, които са документално обосновани.

Пример: Банките приемат за документално обосновани вземанията на кредитоискателите, които произтичат от валидно сключени писмени договори. Ако кредитоискател е физическо лице,

което сочи трудовото си възнаграждение като доход, с който ще погасява искания кредит, документалната обоснованост на източника изисква от него да представи заверено копие от валидно сключен трудов договор или най-малкото удостоверение от работодателя си, от което да е видно, че има сключен такъв договор, по който му се дължи трудово възнаграждение в посочения от него размер.

Сделките, по които се реализира доходът, може да са с неформален характер. Когато доходът е по валидно сключена сделка, но за сключването ѝ не се съставя и подписва нарочен документ от страните по нея, може да възникнат трудности при установяване съществуването на вземането.

Пример: Приходите от продажбата на стоки на дребно в магазините на кредитоискателя или полученото от него възнаграждение за извършена услуга с личен труд, от занаятчийската му дейност или в резултат на упражнявана от него свободна професия представляват доходи, получени от неформални сделки.

Пример: Много често договорите за наем на недвижими имоти се сключват неформално, без да се подписва договор между наемателя и наемодателя.

Възможно е за плащанията по сделката или дори само за отделни плащания да има издадени документи - фактури, фискални бонове, касови разписки и други подобни. Тези документи също свидетелстват за съществуването на източника, макар и частично.

Важното е плащанията, за които има издадени документи, да са извършени на законно основание, т.е. източникът на получените доходи да е съществувал валидно към момента на плащането. Ако сделката, по която е получено плащането, е недействителна, кредитоискателят не само че не може да се позовава на нея пред банката като на "източник на доход", но е напълно възможно да се окаже, че тази сделка всъщност е "източник" на негови задължения.

Пример: Декларирането на получените доходи пред съответните данъчни, митнически и други държавни органи също свидетелства за законосъобразността на тяхното получаване.

Ако данните в счетоводните отчети за съответните минали периоди се различават от тези, посочени в данъчните декларации за същите периоди, банката има достатъчно основания да приеме, че счетоводството на кредитоискателя не се води редовно, с всички произтичащи от това неблагоприятни последици за него.

Когато има съответствие между счетоводните отчети на кредитоискателя за миналите периоди и съответните им данъчни декларации, но за текущия отчетен период кредитоискателят представя счетоводни отчети, съдържащи данни за доходи, които значително надхвърлят получаваните от него доходи през съответните минали периоди, той следва да поясни пред банката причините за настъпилата промяна в размера им.

Пример: Възможно е увеличението да се дължи на нарастване на пазарния му дял или на цените на продаваните от него продукти през текущия период или на въвеждането на нови продукти на пазара, които се пласират успешно, но също така е напълно възможно увеличението да има само счетоводен характер и да се дължи на извършени трансформации в счетоводните отчети.

Ако кредитоискателят е нормативно задължен да води счетоводна отчетност, той представя на банката финансови отчети за своята дейност, с които удостоверява не само имущественото си състояние, но и получаваните от него доходи през минали периоди. Финансовият отчет се състои от счетоводен баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за паричните потоци, отчет за собствения капитал и приложение и трябва вярно и честно да представя имущественото и финансовото състояние на кредитоискателя, отчетения финансов резултат, промените в паричните потоци и в собствения му капитал.

Съгласно чл. 44 ЗБ банката може да изисква от кредитоискателя не само отчетни документи, но и други документи, свързани с дейността му.

Пример: Такива документи са сключените от кредитоискателя договори и издадените от него търговски фактури, въз основа на които са били осчетоводени доходите му.

Банката обикновено изисква само отделни договори и фактури, които се отнасят за по-значими сделки на кредитоискателя, както и за сделки, чието изпълнение все още не е приключило. Много рядко и като изключение банката може да изиска всички договори и издадени от кредитоискателя фактури за получените от него доходи през определен период. Обикновено такива изисквания се поставят по отношение на кредитоискатели с ограничена дейност, която е свързана изцяло с предложения за кредитиране проект, и представянето на документите не представлява особена трудност. Заедно с информацията в годишните данъчни декларации на кредитоискателя, посочените документи дават относително пълна представа на банката за реализираните от него доходи в миналото, както и за характера на техните източници.

## **12. Изисквания към финансовите отчети на кредитоискателя**

Представеният на банката финансов отчет не трябва да бъде изготвен единствено с цел да представи дейността на кредитоискателя в по-добър вид с оглед предоставянето на искания кредит. Финансовият отчет трябва да представя дейността му такава, каквато е в действителност, а не такава, каквато кредитоискателят иска да покаже пред банката с оглед на искания кредит. Информацията, представена в годишния финансов отчет, трябва да отговаря на следните изисквания:

1. разбираемост - да е полезна за банката при вземане на решение по подаденото искане за кредит;

2. уместност - да дава възможност на банката да оценява минали, настоящи или бъдещи събития и да потвърждава или коригира свои предишни оценки при вземането на решение за предоставяне на кредит;

3. надеждност - да не съдържа съществени грешки или пристрастност;

4. сравнимост - да дава възможност за сравняване на информацията на кредитоискателя от различни години, както и с информация от други предприятия, за да се оценят ефективността, финансовото състояние и промените в него;

5. независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс - всеки отчетен период се третира счетоводно сам за себе си независимо от обективната му връзка с предходния и със следващия отчетен период, като данните на финансовия отчет в началото на текущия отчетен период трябва да съвпадат с данните в края на предходния отчетен период.

Счетоводният баланс включва балансова и задбалансова част и се съставя в двустранна или едностранна форма, определена в счетоводните стандарти. Отчетът за приходите и разходите се съставя в двустранна или едностранна форма, определена в съответствие с приложимите счетоводни стандарти. Отчетът за паричните потоци включва паричните потоци при постъпления от и плащания за основната дейност, инвестиционната дейност и финансовата дейност и се съставя в съответствие с приложимия счетоводен стандарт. Отчетът за собствения капитал включва измененията (увеличенията и намаленията) в собствения капитал в резултат на осъществяваната дейност, преоценките, операциите със собствениците и други, и се съставя в съответствие със съответния счетоводен стандарт. Приложението съдържа информация както за прилаганата счетоводна политика, така и за състоянията и измененията в активите и пасивите и в приходите и разходите, паричните потоци, както и други оповестявания съгласно изискванията на приложимите счетоводни стандарти.

Кредитоискателят представя в банката финансовия отчет в неговата цялост , като отделните му части не могат да си противоречат.

Финансовият отчет на кредитоискателите, чийто годишен оборот (сума на продажбите) не надхвърля 50 хил. лв., се състои само от отчет за приходите и разходите.

Представеният в банката годишен финансов отчет на кредитоискателя следва да отговаря на изискванията на Закона за счетоводството, в т.ч. да е съставен от физическо лице, което отговаря на изискванията на чл. 34 от закона. Годишният финансов отчет може да бъде съставен и от специализирано счетоводно предприятие или специализирано одиторско предприятие, което е регистрирано по реда на ТЗ и Закона за независимия финансов одит.

За да има документална сила за банката, годишният финансов отчет трябва да бъде подписан от ръководителя на кредитоискателя и от физическото лице, което го е съставило или отговаря за неговото съставяне, или от физическото лице, което управлява или представлява

специализираното счетоводно или одиторско предприятие, съставило отчета. Годишният финансов отчет задължително носи печата на кредитоискателя. В случай че годишните финансови отчети на кредитоискателя подлежат на независим финансов одит, кредитоискателят следва да ги представи в банката заверени от регистриран одитор, определен по предвидения в закона ред, заедно с докладите на одитора по тях.

### **13. Изисквания към прогнозата за бъдещите доходи на кредитоискателя**

За банката по-голямо значение имат доходите, които кредитоискателят ще реализира в бъдеще и които биха му послужили за обслужване и погасяване на искания от него кредит. За целта кредитоискателят следва да представи на банката прогноза за доходите си за срока до окончателното погасяване на кредита.

Прогнозата трябва да е достатъчно аргументирана, за да обоснове с висока степен на вероятност получаването на доходите през посочените в нея периоди. В прогнозата ясно следва да се посочат предположенията, на които се основава, факторите, чието действие е прието за решаващо през прогнозните периоди, както и методите, които са използвани.

Предположението, че факторите, имали решаващо действие върху дейността на кредитоискателя в миналото, ще запазят и в бъдеще действието си без съществени промени, не винаги е валидно. Най-малкото защото посредством кредита кредитоискателят ще създаде повече предпоставки за увеличаване на доходите си било посредством допълнителни инвестиции в нови или съществуващи активи, било чрез поемане и изпълнение на повече поръчки на база свободния капацитет на съществуващите си активи. От друга страна обаче, обслужването и погасяването на кредита предполага акумулиране на допълнителни свободни ресурси от страна на кредитоискателя.

Прогнозата на кредитоискателя трябва да обхване цялата му дейност, приходите от която ще бъдат използвани за изплащане на лихвите и главницата по кредита. Крединоискателят следва да изготви и представи в банката прогнозни годишни финансови отчети за дейността си през целия прогнозен период до окончателното погасяване на кредита.

Прогнозните финансови отчети трябва да са съобразени както с вида на искания кредит, предлаганата схема за ползването и погасяването му, така и с очакванията за развитието на данъчното облагане и приравнените на данъчните други публични задължения (като напр. отчисленията за ДОО и фонд "ПКБ", за здравно осигуряване и т.н.). Прогнозните годишни финансови отчети трябва да отчитат и очакванията за движението на общата стопанска конюнктура и конюнктурата в съответния отрасъл, в който развива дейността си кредитоискателят.

Всяка прогноза има елементи на несигурност, тъй като не е възможно да се установят и измерят с абсолютна точност всички фактори, които ще имат решаващо влияние върху дейността на кредитоискателя през прогнозните периоди.

Прогнозата следва да отчита размера на стохастичната грешка, при която са направени съдържащите се в нея изчисления. Банките гледат с по-голямо доверие на прогнози, при които кредитоискателят е разработил различни сценарии за развитие на дейността си в зависимост от решаващото действие на различни комбинации от фактори, като е посочил и вероятността за осъществяване на всеки един от тях и съобразно приетата от него вероятност е измерил очакваните си доходи за съответния прогнозен период.

Прогнозирането на бъдещите доходи е по-надеждно в случаите, при които кредитоискателят има вече сключени договори, чието изпълнение все още не е приключило и по които в негова полза предстои да възникнат вземания или вече са възникнали вземания, чиято изискуемост все още не е настъпила. В посочените случаи доходите на кредитоискателя зависят от платежоспособността на неговите длъжници и точното изпълнение на поетите от него в договорите задължения. Дори и да има такива договори обаче, те обикновено обхващат само малка част от прогнозния период. На практика сравнително по-често кредитоискателят установява размера на бъдещите си вземания с рамкови договори за доставка, подписани от негови настоящи или бъдещи клиенти, постъпили поръчки и т.н. Крединоискателят обаче не е в състояние да гарантира по някакъв начин, че предвидените в рамковия договор поръчки наистина ще бъдат подадени, а предвидените от тях постъпления - получени по сметките му при банката.

Постоянният или непостоянен характер на съществуващите източници на доходи на кредитоискателя придобива особено важно значение при прогнозиране на бъдещите му доходи. Банките изискват подробна информация за съществуващите му клиенти. Когато кредитоискателите основават прогнозата си и на очаквани доходи от потенциални бъдещи клиенти, те трябва да предоставят на банката достатъчно данни за профила на тези клиенти, както и за основанията, поради които очакват да ги привлекат за свои клиенти.

Ако източниците на доходи на кредитоискателя имат непостоянен или извънреден характер - ако са от сделки със случайни клиенти, от сделки, които не са обичайни за дейността на кредитоискателя или са извън нейния предмет, от продажби на негови дълготрайни активи, които по правило имат еднократен характер, ако са получени в резултат на случайни събития или моментно благоприятно състояние на стопанската конюнктура и т.н., то е малко вероятно тези доходи да се получават и в бъдеще. Ако обаче доходите му са от постоянни клиенти, в резултат на изпълнявани дългосрочни договори, в рамките на трайно установени търговски отношения, то е разумно да се очаква, че тези доходи ще се запазят и в бъдеще. Очакванията за привличане на бъдещи клиенти трябва да са мотивирани. Само по себе си обстоятелството, че през прогнозния период кредитоискателят е в състояние да предложи на пазара повече стоки и/или услуги, не означава, че тези стоки и/или услуги ще бъдат продадени, а още по-малко - че от продажбата им ще бъде реализирана приетата от кредитоискателя рентабилност.

Ръстът на продажбите през прогнозния период следва да е заложен в тенденциите от развитието на дейността на кредитоискателя в миналото, за които има достатъчно основания, че ще продължат и в бъдеще, и/или да се основава на ново стратегическо партньорство, за което също има достатъчно данни. Крединоискателят следва да посочи пред банката достатъчно убедителни аргументи в подкрепа на твърденията си за източниците и размера на очакваните доходи.

В тази връзка е необходимо да се изследва освен структурата на приходите и структурата на разходите, тъй като е известно, че увеличаването на приходите е свързано с увеличаване на разходите. Производствената програма на кредитоискателя трябва да съответства на нивото на конкуренция в отрасъла и да е съобразена с маркетинговия му план за реализиране на готовия продукт от всяка от дейностите, от които се очаква да генерират доходи за обслужване и погасяване на кредита. Крединоискателят трябва да установи пред банката, че ще бъде в състояние да осигури необходимите му суровини и материали на цени и при условия, отговарящи на прогнозираните от него разходи.

Пример: Крединоискателят може да представи сключени договори за доставка, рамкови споразумения или други документи, свидетелстващи за установени трайни отношения с доставчиците му.

Ако в прогнозата кредитоискателят се позовава на възможности за разсрочено плащане или други улеснения, които са му предоставени или ще му бъдат предоставени от доставчиците му, то в такъв случай е необходимо прогнозата да се придружава и от документите, свидетелстващи за тези улеснения.

Пример: В качеството на такива документи могат да послужат сключени договори, издадени фактури при условията на разсрочено плащане, получени оферти или друга изходяща от съответните доставчици търговска кореспонденция, от която е видно предоставеното улеснение или поне готовността за предоставянето му.

При подаване на искането за кредит кредитоискателят не бива да има очаквания, които са несъвместими с основните характеристики на сделката, която предлага на банката. Банките са търговци, които предоставят кредити, за да генерират печалба. Банките не предоставят кредити, с които клиентите им да покриват загубите от дейността си, освен ако не са принудени да го направят, за да предотвратят загуби за самите себе си.

Банките кредитират клиенти, които печелят, а не клиенти, които губят. Понеже е невъзможно успехът да бъде гарантиран от кредитоискателя, както и от което и да било друго лице, банките въз основа на представените им документи и информация от кредитоискателя преценяват възможността за неуспех и съобразно нея определят основните параметри на кредита, в т.ч. лихвата и обезпечението по него.



В този смисъл източниците и размерът на бъдещите доходи на кредитоискателя се явяват определящи както за вида на кредита, така и за условията по него. Кредитът се съобразява със структурата на прогнозните парични потоци на кредитоискателя, а не обратното.

За да кредитират проекта, банките следва да са убедени, че този проект осигурява достатъчно средства не само на кредитоискателя - за да продължи нормалната си дейност, в т.ч. и да обслужва задълженията си към останалите си кредитори, не само на държавата, общините и другите публичноправни субекти - по силата на действащите нормативни актове, регулиращи дейността на кредитоискателя, но и на тях самите - за поетите рискове, свързани с реализацията на проекта.

Кредитоискателите често смесват източниците на доходи с предлаганото обезпечение по кредита, като му придават функции, каквито обезпечението няма. Наличието на имущество или активи на значителна стойност все още не означава способност на кредитоискателя да обслужва и погасява искания от него кредит.

Правата на кредитоискателя върху предлаганото обезпечение свидетелстват пред банката само за възможността те да бъдат предложени за продажба, но не гарантират, че продажбата им ще бъде осъществена, нито че получената за тях продажна цена ще бъде достатъчна за погасяването на всички задължения към банката. Сама по себе си стойността на даден актив не представлява гаранция за размера на доходите, които този актив може да генерира.

## **14. Изисквания към предлаганите обезпечения по искания кредит**

Цялото имущество на длъжника служи за общо обезпечение на неговите кредитори. Посредством обезпеченията банките се стремят да създадат в своя полза законни основания за предпочитане пред останалите му кредитори.

Най-често използваните обезпечения в банковата практика са ипотеките и залогът . Върху недвижимите имоти и вещните права върху тях, придобити изцяло или частично чрез ползване на банков кредит, банката има право на законна ипотека.

Банките използват персонални обезпечения, каквито са банковата гаранция и поръчителството, както и другите форми на поемане на солидарна отговорност , но значително по-рядко в сравнение с посочените реални обезпечения. Като форма на обезпечение поръчителство се използва най-често при предоставянето на потребителски кредити на физически лица поради по-ниския размер на тези кредити. В тези случаи обикновено поръчители също са физически лица. При юридическите лица по-често се използва институтът на встъпване в дълг, отколкото институтът на поръчителството. Посредством солидарната отговорност банката обвързва солидарните длъжници като съдължници на главния длъжник с изпълнението на всичките му задължения по договора за кредит така, както са уговорени в него. При избора си на обезпечения банките се съобразяват също и с разпоредбите на Наредба № 9 на БНБ и по-

специално на въведеното от същата наредба понятие за безрисково обезпечение . Съгласно тези изисквания, ипотекирани в полза на банката недвижими имоти, върху които е вписана първа по ред ипотека, се приемат като безрискови обезпечения за половината от справедливата си стойност, ако представляват жилищна, административна, търговска или хотелска сграда или част от нея с местоположение в страната, застраховани са за пълната си стойност в полза на банката и са бързо продаваеми.

Независимо от вида на обезпечението, за учредяването му кредитоискателят и/или третото задължено лице трябва да представи в банката:

1. акта (нотариален акт заедно с актуална скица на УПИ, договор за покупко-продажба и др.), по силата на който са възникнали в негова полза правата върху актива, предмет на обезпечението;
2. за активи, различни от пари в брой или парични вземания - оценка на актива, изготвена съобразно вида му и конкретните изисквания на банката;
3. оригинал на удостоверение по чл.182 ДПК, издадено на името на собственика на актива, който учредява обезпечението върху него;
4. удостоверение, издадено от официалния регистър, в който се вписва обезпечението, от което да е видно, че върху предмета на обезпечението няма учредени обезпечения или други тежести в полза на трети лица, които да възпрепятстват предпочитителното удовлетворяване на банката.