

ЗАЛОГОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КРЕДИТА

Когда вы берете кредит в финансовом институте, обязательным требованием является наличие залогового имущества. Зачем нужны залоговые? Какое имущество принимается в качестве обеспечения кредита? Какие документы нужны для оформления залога? Давайте разберем данные вопросы на этом уроке.

Что такое залог?

Залог – это имущество, которое гарантирует исполнение заемщиком своих обязательств перед финансовым институтом. Проще говоря, если заемщик не сможет выплачивать кредит, залог переходит в собственность финансового института, который затем продает его и таким образом возвращает деньги, которые выдал заемщику.

Какое имущество принимается в залог?

В сельской местности в качестве залога могут выступать жилые дома, помещения, которые участвуют в бизнесе самого фермера. В животноводстве это могут быть кошары, животноводческие базы, откормочные площадки, оборудование, техника. В растениеводстве – это теплицы, машинно-тракторные мастерские, машинные двери, земли сельскохозяйственного назначения. Список довольно обширный. Кроме того, это зависит от программы, по которой вы берете кредит.

Кто выступает залогодателем?

Залогодателем по кредиту чаще всего является сам заемщик, но может выступить и любое другое лицо, имеющее право собственности на предмет залога. То есть ваш родственник или знакомый может поручиться за вас своим имуществом. В таком случае, подписывается трехстороннее соглашение между заемщиком, залогодателем и финансовым институтом.

Какие документы нужны чтобы поставить имущество в залог?

Ниже вам будет предоставлен основной список документов, чтобы поставить в залог дом или земельный участок. Это примерный перечень основных документов, но в каждом финансовом институте он может быть свой, поэтому уточняйте там, где вы собираетесь взять кредит.

Если вы хотите поставить в залог свой дом, то необходимо следующие документы:

1. Нотариально оформленный договор купли-продажи
2. Акт ввода в эксплуатацию (если заемщик сам построил дом)
3. Решение о легализации строения
4. Государственный акт на земельный участок
5. Распоряжение МИО о выдаче земли
6. Технический паспорт дома.

Если вы решили поставить в залог земельный участок, то подготовьте следующие документы:

1. Договор купли-продажи участка
2. Если земля в аренде, то договор аренды участка
3. Акт определения кадастровой стоимости
4. Государственный акт на земельный участок
5. Справка Формы 2 об отсутствии обременения

Форму 2 можно получить на сайте egov.kz в разделе гражданам/ недвижимость /покупка, продажа, аренда/получение о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках. Все документы должны быть актуальными если какой-то из документов устарел, нужно обратиться в центр обслуживания населения для его обновления.

Зачем нужна оценка залогового имущества?

Залоговое имущество должно быть оценено. Для этого нужно обратиться в независимую оценочную компанию. Затраты по оценке залога несет заемщик. Стоимость залога должна покрывать сумму кредита и начисленных по нему процентов. Поэтому существует понятие коэффициента ликвидности.

Коэффициент ликвидности:

- Крупные города до 0,8
- Районные центры до 0,7
- Сельские поселения до 0,5-0,6
- Нур-Султан, Алматы, Шымкент до 0,9

На коэффициент ликвидности влияет много факторов – один из них – это отдаленность от крупных городов.

Допустим, заемщик приходит в финансовый институт с документами. Дом новый только введен в эксплуатацию. Есть отчет об оценке независимой оценочной компании, которая оценила этот дом на 70 млн тенге. Он потратил туда около 70-80 млн тенге полностью под ключ строения. Но его дом находится в отдаленном населенном пункте с населением до 1000 человек. Он не согласен с внутренней оценкой финансового института. Они оценили на 20 млн тг. Соответственно у заемщика возникает вопрос почему так мало? Но заемщик не предусматривает тот факт, что его дом неликвиден, его не купят за такую стоимость. Только потому, что дом находится в отдаленной местности.

Рассмотрим на примере:

У вас есть дом в районном центре, рыночная стоимость которого 5 млн тенге. В случае, если вам поставили коэффициент ликвидности 0,7 - максимальная сумма кредита, на которую вы можете рассчитывать, составляет 70% от стоимости дома, то есть 3,5 млн тенге. Если для вашего бизнеса необходимо большая сумма, то необходимо искать дополнительные залого, либо привлекать со залогодателей.

Где регистрируется договор залога?

После подписания договора залога имущества регистрируется как залог, в департаменте юстиции. Это можно сделать на сайте egov.kz

Что происходит с имуществом, которое ставится в залог?

Когда ваше имущество становится объектом залога, то его уже нельзя продать, обменять или заложить повторно. Но его можно сдать в аренду, либо пользоваться в личных целях.

Отличаются ли залоговые политики разных финансовых институтов? В каждом финансовом институте своя залоговая политика. В кредитных товариществах и в МФО, например она более лояльная, чем в банках второго уровня. В залог можно поставить земельные участки, сельхозтехники, транспорт. Банки более требовательны к залогам, запрашивают больше документов, и практически не берут в качестве залога земли сельскохозяйственного назначения.