

Экономические науки

УДК 332.62

Перевозчиков Сергей Юрьевич

кандидат экономических наук, доцент

Финансовый университет при Правительстве РФ

Perevozchikov Sergey

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor

Financial University under the Government of the Russian Federation

Овсепян Мане Грайровна

студентка

Финансового университета при Правительстве РФ

Ovsepyan Mane

Student of the

Financial University under the Government of the Russian Federation

Танчук Максим Александрович

студент

Финансового университета при Правительстве РФ

Tanchyk Maxim

Student of the

Financial University under the Government of the Russian Federation

Шмарова Валерия Олеговна

студентка

Финансового университета при Правительстве РФ

Shmarova Valeria Olegovna

Student of the

Financial University under the Government of the Russian Federation

**СТРУКТУРА ОБЪЕКТОВ ЗАЛОГА ПРИ МИКРОФИНАНСОВОМ
КРЕДИТОВАНИИ
MORTGAGE OBJECTS STRUCTURE FOR MICROFINANCE
CREDITING**

***Аннотация.** В последнее время практика выдачи займов микрофинансовыми организациями получила значительное развитие. Причем чаще всего МКК и МФК отдает предпочтение займам под залог недвижимости, а именно квартир. И тут стоит вопрос оценки этой самой недвижимости. В статье рассмотрена процедура оценки недвижимости МФО, а также условия предоставления данных займов.*

***Ключевые слова:** микрофинансовое кредитование, залог, займ, кредит, недвижимость, микрокредитные компании, микрофинансовые компании*

***Summary.** Recently, the practice of issuing loans by microfinance organizations has received significant development. And most often microcredit and microfinance companies prefer loans on the security of real estate, namely apartments. And here is the question of assessing this very property. The article describes the procedure for assessing real estate by microfinance organizations, as well as the conditions for granting these loans.*

***Key words:** microfinance lending, pledge, loan, loan, real estate, microcredit companies, microfinance companies*

Сравнительно недавно на рынке микрофинансирования появилась практика залогов и касается она недвижимости, транспорта и бизнеса. Закладывая автомобиль или квартиру, мы можем получить займ, который превосходит всеми известный займ «до зарплаты». Хотя данный займ будет намного дороже кредита в банке, взять его не составит труда,

нежели сравнивать с процедурой получения в банке как по времени, так и по сложности получения.

Залог – это один из способов заемщика обеспечить свои обязательства перед кредитором. То есть, заемщик передает кредитору определенное договором имущество как гарантию, что кредит или займ будет возвращен. В случае, если заемщик не выполняет обязательства, предусмотренные договором, кредитор забирает оставленное под залог имущество. Далее кредитная организация продает это имущество, таким образом компенсируя свои убытки.

В текущее время, выдача займов под залог микрофинансовыми организациями не особо популярна и представляет из себя одну из дополнительных услуг. Но, несмотря на это, в определенных ситуациях данная процедура необходима, к примеру, когда речь идет о большой сумме денег. МФО, которые выдают такие займы, имеют определенные отличия от банков, такие как:

- Упрощенная процедура выдачи (Оформление происходит после оценки имущества и подписания договора, то есть в течение нескольких дней. Также, если существует такая необходимость, кредиторы могут выдать аванс раньше, чем будет подписан залоговый договор);
- Более высокая процентная ставка (Благодаря повышенной процентной ставке, заемщик может пройти скоринг не переживая за свою кредитную историю).

Это и объясняет почему люди выбирают займы в микрофинансовых организациях и их популярность постоянно растет.

В 2016 году микрофинансовые компании разделились на микрокредитные (МКК) и микрофинансовые (МФК) компании. Разделились они в зависимости от размера капитала.

Размеры займа под квартиру для одного заемщика у них отличаются. МФК готово предоставить до 1 миллиона рублей, МКК же в свою очередь до 500 тысяч рублей. Но есть и исключения, к примеру ссуды для юридических лиц и частных предпринимателей, максимальных размер которых может составлять до 3 миллионов рублей.

Сроки погашения займа под залог у МКК и МФК достигают 10 лет, но также возможны отсрочки, в случае потери работы или болезни. Законодательство говорит нам о том, что ставка на заем под залог не должна быть больше суммы основного долга более чем в 4 раза. Ограничения действуют на займы сроком менее 1 года и не распространяется на начисленные штрафы и пени. Обычно, применяется ежемесячная ставка от 2%.

Благодаря онлайн-сервисам, МФО могут рассматривать заявки и принимать решения по займам под залог квартиры сразу в день обращения. Минимальный срок получения займа – 3 дня. Но микрофинансовые компании могут принять следующие меры, если деньги необходимы срочно:

- Выдать аванс, который составляет 15-20% от суммы, до подписания договора;
- Предоставление оценщика, который выезжает на квартиру;
- Предоставление услуги специалиста по залому, который поможет собрать все документы и будет сопровождать сделку в течение срока оформления.

Рассматривая заявки, МФО и ММК не учитывают прошлое заемщика. Однако, они могут отказать если квартира имеет следующее состояние:

- Не приватизирована и является государственной или муниципальной;
- Коммунальная;
- С обременением;

- Дом находится в аварийном состоянии или подлежит сносу.

МФО выдают займы под залог на такие виды недвижимости как дом, квартира, земельный участок или коммерческая недвижимость. Далее мы рассмотрим некоторые нюансы, возникающие при оформлении в залог этих видов недвижимости.

1. Квартира

Кредиторы рассматривают множество вариантов и могут пойти на встречу заемщику. Можно выделить несколько особенностей:

- Не препятствует сделке наличие долгов за коммунальные услуги;
- Финансовая статистика и уровень дохода не интересует кредитора;
- Нет надобности снимать прописанных граждан с регистрационного учета;
- Есть возможность получить займ под залог доли в квартире. Принимается, только если клиент имеет паспорт владельца и документы на право собственности (Стоит отметить, что на рыночную цену влияет размер комнаты по отношению к остальным помещениям);

Условия займа:

- Годовая ставка от 11%;
- Срок – от 1 месяца до 10 лет;
- Сумма составляет до 80% от результатов оценки;
- Срок выдачи – от 1 до 7 дней.

2. Дом

Займа под залог частного дома складывается из стоимости самого дома и земли, на которой он находится. Сумма его зависит от рыночной цены недвижимости и определяется она:

- Возрастом дома и его состоянием;
- Кадастровой стоимостью земельного участка;

- Сравнительным анализом похожих объектов;

Также, для дома есть определенные требования:

- Пригодный для проживания населенный пункт по соседству с другими домами;
- Имеется дорога для подъезда;
- Имеются все необходимые коммуникации;

Помимо всего этого, сам земельный участок должен быть пригоден для строительства.

3. Земельные наделы

Этот вид недвижимости под залог менее ликвиден, поэтому на него не получится получить крупный заем. Рыночная цена земельного надела подвержена колебаниям, так как зависит от состояния экономики региона, поэтому процедура оценки его более сложна.

Займ под этот вид недвижимости можно получить для следующих нужд:

- Садоводство или огородничество;
- Постройка жилья;
- Ведение подсобного хозяйства;

Основные требования от МФО – нахождение участка в собственности клиента и отсутствие обременений.

Условия займа:

- Ставка – от 15% годовых (Имея положительную финансовую историю, можно получить пониженную ставку от 13% годовых);
- Сумма – до 50% рыночной стоимости залога (Также при положительной финансовой истории, может возрасти до 75%);
- Срок – до 20 лет.

4. Коммерческая недвижимость

Под данный вид оформить заем могут юридические лица, индивидуальные предприниматели и обычные граждане. В залог принимаются:

- Офисы, отели;
- Складские помещения;
- Магазины и торговые центры;
- Рестораны, бары и кафе.

Основные требования это:

- Отсутствие обременений;
- Нахождение в собственности заемщика;
- Не должен подлежать сносу, реконструкции или находиться в аварийном состоянии.

Условия:

- Ставка – 1,5% годовых;
- Сумма – до 85% рыночной стоимости;
- Срок – до 10 лет;
- Срок выдачи – от 1 до 7 дней;

В отличие от банков, МКК и МФК принимают в качестве залога практически любое имущество или личную вещь, если они представляют ценность. Исключение составляет только то имущество, на которое не допускается обращение взыскания, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом.¹

Однако чаще всего займ выдается под залог недвижимости, причем значительно быстрее, чем в банках. Причем можно использовать любой объект или часть объекта, главное иметь права на него. Подойдет квартира

¹ 336 ГК РФ

или ее часть, комната, дом, гараж, сарай и т.д. Основное условие – нахождение в собственности и отсутствие обременений.

Для оценки недвижимости микрофинансовые организации прибегают к помощи оценщика. Оценка недвижимости производится в несколько подходов: сравнительный, доходный и затратный. При сравнительном проводится анализ всех осуществленных аналогичных сделок на рынке. При доходном оценивается перспективность повышения рыночной стоимости на недвижимость. А при затратном определяются затраты на постройку аналогичного объекта. Это основной фактор, определяющий ликвидность недвижимости.

В учет идет масса факторов, касающихся местоположения недвижимости, состояния дома, в котором находится недвижимость и также состояния самого объекта. Учитываются неизменные характеристики недвижимости. Конечно, наличие ремонта может увеличить рыночную стоимость недвижимости, однако это никак не повлияет на ее ликвидность, поэтому данный фактор не особо интересен МФО.

Срок предоставления займа микрофинансовой организацией чаще всего ограничивается одним днем, поэтому оценка залога происходит очень быстро и менее точно, так как по сути суммы займов значительно ниже, чем суммы кредитов в банках, поэтому МКК и МФК могут себе позволить погрешность в оценке недвижимости.

Существует определенная группа факторов, которая должна учитываться при оценке недвижимости методами сравнительного подхода. Для упрощения компании не учитывают те факторы, изменение которых может оказать малое влияние на цену недвижимости. Для МФО важнейшими факторами при оценке будут являться следующие группы факторов: качество прав на недвижимость, местоположение, условия рынка и физические характеристики объекта.

Так как срок выдачи займа в МФО относительно недолгий, а значит и при оценке объекта недвижимости доходным подходом будет выбран метод прямой (непосредственной) капитализации доходов. Это также объясняется тем, что прибыль в течение расчетного срока будет неизменна.

В расчете будет использоваться чистый операционный доход объекта за год, деленный на коэффициент капитализации. Коэффициент капитализации является величиной, состоящей из суммы ставки доходности на вложенный капитал и нормы возврата вложенного капитала, который рассчитывается с применением метода Ринга – линейного возврата инвестиций.

Согласно Стандартам Российского общества оценщиков (СТО РОО 21-01-95) при оценке недвижимости с применением затратного подхода рекомендуется соблюдать определенную последовательность. Сначала определяется рыночная стоимость земли, после восстановленную стоимость объекта недвижимости или стоимость замещения, потом величину накопленного совокупного износа. И тогда стоимость объекта будет представлять собой сумму первых двух величины за разностью третьей.

При оценке земельного участка имеет место отметить состав оцениваемых прав собственности. В России объект оценки по сути это право пользования участком на правах аренды, то есть право пользоваться участком в определенный отрезок времени. Из этого следует, что выражение оцениваемого права это рыночная стоимость права аренды этого участка. Оценка производится с помощью определенных методов. Также есть некие способы и при определении восстановленной стоимости или стоимости замещения.

Как и было упомянуто ранее, при затратном подходе необходимо оценить величину накопленного износа. Это делается для того, чтобы

учесть различия между новым объектом и реально оцениваемым объектом недвижимости. То есть по сути это корректировка стоимости. Износ может быть подразделен на физический, функциональный и внешний, каждый из которых эксперты оценивают с помощью определенных методов.

После применения различных подходов идет согласование результатов оценки. Для этого оценщики обычно используют метод анализа иерархии. То есть по сути это субъективный синтез приоритетов. Эксперты распределяют различные подходы по степени важности, чтобы определить удельный вес каждого подхода. На это влияют тип, качество данных, которые использовались при оценке, способность параметров учитывать конъюнктурные колебания, способность отразить действительные намерения продавца и покупателя.²

И только после этого определяется конечная стоимость объекта недвижимости. Для оценки в качестве залога при получении займа у МФО данные процедуры существенно упрощены, так как речь идет не о крупной сумме денег.

Чаще всего при обращении в микрофинансовую организацию в качестве залога используется квартира. Для самих МФК и МКК это также приоритетный вид залога, так как он обладает достаточной ликвидностью для покрытия всех расходов в случае неплатежа, а при высоких процентах случаи непогашения займа в срок достаточно часты. Стоит сказать, что при оценке квартиры для целей получения займа у МФО, ограничиваются применением сравнительного подхода, так как для оценки стоимости квартиры данного подхода достаточно, так как объектов-аналогов более чем достаточно.

При оценке важны такие факторы, как общая площадь квартиры, жилая площадь, этажность/этаж, материал дома, в котором находится объект, а также удобства, которые присутствуют/отсутствуют, например

² http://www.aup.ru/books/m94/3_6.htm

балкон. Далее также большое значение имеет местоположение объекта, так как в центральных районах стоимость квартир выше и наоборот. Это также важно для учета инфраструктуры, местоположение относительно транспорта, однако при срочной оценке некоторые факторы могут не учитываться ввиду субъективного решения оценщика об их неважности.

Для сравнительного подхода оценщик отбирает 5 объектов-аналогов, у которых определяет тип помещения, местоположение, транспортную доступность, состояние помещения, этажность и этаж, а также наличие удобств, например связи или охраны. Чаще всего ограничиваются этими параметрами, так как оценка производится срочно и предполагает наличие погрешностей. После идет расчет корректировок, который чаще всего делается с помощью информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ №49. И после этого на основании цен уже совершенных сделок ставится окончательная оценка стоимости данного объекта недвижимости – квартиры.

Литература

1. Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н, Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. «Основы оценки стоимости недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.
2. **ГК РФ**
3. С.В. Гриненко. «Экономика недвижимости», Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.
4. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011.
5. Пресс-служба центрального банка Российской Федерации (Банка России) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.cbr.ru/press/PR/?file=29032017_121354sbrfr..

6. Информационно-аналитические материалы Центробанка РФ – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/analytics/?PrId=inf>
7. Ронова Г.Н. Осоргин А.Н. «Оценка недвижимости» Учебно-методический комплекс, Евразийский открытый институт. – 2008.