

უძრავი ქონების სესხის უზრუნველსაყოფად გამოყენების სპეციფიკა

ნინო კუტიბაშვილი
სტუ დოქტორანტი

რეზიუმე

ეკონომიკის განმსაზღვრელ მრავალ სეგმენტსა თუ ფაქტორს შორის მნიშვნელოვანი ადგილი უჭირავს საფინანსო სექტორს და უძრავ ქონებას. ამ ორი ბაზრის თანაკვეთა დღევანდელი საქართველოს ეკონომიკაზე განსაკუთრებულ გავლენას ახდენს, ვინაიდან, საფინანსო სექტორი საკრედიტო რისკების პრევენციის ფაქტორებიდან ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ფაქტორად, სწორედ, სესხის უზრუნველსაყოფად გამოყენებულ უძრავ ქონებას მიიჩნევს.

საკითხის სწორი შეფასებისთვის, აუცილებელია, უძრავი ქონების სამართლებრივი განმარტებების გაცნობა, სესხის უზრუნველსაყოფად გამოყენებულ ქონებასთან დაკავშირებული ეროვნული ბანკის რეგულაციების მიმოხილვა და იპოთეკის, როგორც უძრავ ქონებასთან და საბანკო-საფინანსო სფეროსთან დაკავშირებული სამართლებრივი ქმედების შესახებ გარკვეული განმარტებანი.

აღნიშნული საკითხები საგულისხმოა პოტენციური მსესხებლებისთვის, რომ გასაგები იყოს ბანკთან ურთიერთობის და იპოთეკით დატვირთული ქონების შესახებ დეტალები, რათა, შემდგომ თავიდან იქნას აცილებული რიგი პრობლემებისა, რამაც შესაძლოა, უძრუნველსაყოფად გამოყენებული ქონების გაყიდვა და მსესხებელთა სოციალური ფონის დამძიმება გამოიწვიოს, რაც, ცხადია, ქვეყნის ეკონომიკურ მდგომარეობაზე უარყოფითად აისახება.

საკვანძო სიტყვები: სესხის უზრუნველყოფა, უძრავი ქონება, საკრედიტო რისკები, იპოთეკა, შეფასების დასკვნა, სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტი ITV.

ძირითადი ტექსტი

უძრავი ქონების ბაზარი, ისევე, როგორც საფინანსო ბაზარი, უმნიშვნელოვანეს როლს ასრულებს ქვეყნის ეკონომიკურ განვითარებაში. დღეს, საქართველოში, სწორედ ფინანსურ ინსტიტუტებს და სამშენებლო-დეველოპერულ კომპანიებს უჭირავთ წამყვანი ადგილი ეკონომიკურ პროცესებში. თუ კარგად შევისწავლით ამ ორ ბაზარს, ვნახავთ, რომ დღევანდელობაში მათ ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად განვითარება გაუჭირდებოდათ და ეს სერთო ეკონომიკურ სურათზეც იქონიებდა გავლენას. ცნობილია, რომ უძრავი ქონების კარგად განვითარებული ბაზარი მიმზიდველი საინვესტიციო გარემოს წინაპირობაა, ასევე, ქვეყნის ბიუჯეტის შევსებისა და მოქალაქეთა მატერიალური თუ სოციალური კეთილდღეობის წყარო. უნდა აღინიშნოს, რომ ბაზარზე მოთხოვნის ზრდის შესაბამისად, კარგად განვითარებული და შესაბამისად, მზარდი დეველოპერული ბიზნესი ქვეყნის მთლიან შიდა პროდუქტში მნიშვნელოვანი წილს ქმნის, რაც ბოლო წლებში საგრძნობლად გაიაფებული გრძელვადიანი კრედიტების დიდი დამსახურებაა. იპოთეკური სესხების საშუალებით ხდება საცხოვრებელი ბინების აშენება, შეძენა, რემონტი, ხოლო საინვესტიციო სესხებით - სასტუმროების, სანარმოების, ფერმების და სხვა რთული ობიექტების აშენება ან შესყიდვა.

რას გვთავაზობს საფინანსო სფეროში უზრუნველსაყოფად გამოყენებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით საქართველოს საკანონმდებლო ბაზა? რა უცვილებელი საკითხები და განმარტებები უნდა იცოდეს მოქალაქემ, რომელიც ბანკის პოტენციური კლიენტია?

როგორც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი განგვიმართავს, - „ქონება, არის ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთა ფლობაც, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შეძენაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს აკრძალული არ არის კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს.

ქონება, ანუ ნივთი შეიძლება იყოს მოძრავი, ან უძრავი.

უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებუ-

ლი წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე“¹.

ზოგიერთი ქვეყნის კანონმდებლობაში, უძრავი ქონების განმარტება მასზე უძრავად დამაგრებულ ქონებას და მის შემადგენელ ნაწილებსაც მოიცავს. ქართული საკანონმდებლო ბაზაში კი ეს საგნები უძრავი ნივთის შემადგენელ ნაწილებს წარმოადგენს. კანონთა განმარტებით: - „ნივთის შემადგენელია ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს“².

ამ განმარტებათა მოშველიება იმისათვის არის საჭირო, რომ ხელშეკრულების გაცნობისას გავერკვეთ, სესხის უზრუნველსაყოფად მხოლოდ უძრავი ქონება იტვირთება, თუ ის განიხილება მის შემადგენელ ნაწილებთან და ე.წ საკუთვნებელთან ერთად. ძირითადად, ისინი მონაწილეობენ შეფასების პროცესებში და ცვლიან ქონების ფასს.

„საკუთვნებელი არის მოძრავი ნივთი, რომელიც, თუმცა არ არის მთავარი ნივთის შემადგენელი ნაწილი, მაგრამ განკუთვნილია მთავარი ნივთის სამსახურისთვის, დაკავშირებულია მასთან საერთო სამეურნეო დანიშნულებით, რის გამოც იგი სივრცობრივ კავშირშია მთავარ ნივთთან და, დამკვიდრებული შეხედულების მიხედვით, ითვლება საკუთვნებლად.

ნივთი, რომელიც მიწასთან არის დაკავშირებული და რომლის მოცილებაც მიწიდან შესაძლებელია სასაქონლო ღირებუ-

1 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 26/06/1997, მუხლები 147,148,149.

2 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 26/06/1997, მუხლი 150.

ლების დაკარგვის ან არსებითი დანაკლისის გარეშე, ასევე მიიჩნევა საკუთვნებლად¹.

აღნიშნული განმარტებები გვეხმარება წარმოდგენა ვიქონიოთ უძრავი ნივთისა და ქონების რაობაზე, რათა, გაადვილდეს საკრედიტო ურთიერთობებში მათი მონაწილეობის ანალიზი.

კრედიტის გაცემემდე, განაცხადის შესწავლის დროს, განიხილება მთელი რიგი ფაქტორები: - კლიენტის საკრედიტო ისტორია - მისი, როგორც კეთილსინდისიერი და პასუხისმგებელიანი გადამხდელის სავიზიტო ბარათი, კლიენტის შემოსავლები - როგორც გადამხდელუნარიანობის გარანტი და კრედიტის უზრუნველყოფა - უძრავი ქონება, როგორც სესხის დაბრუნების ყველაზე მყარი გარანტია, თუკი კლიენტი გახდება გადამხდელუუნარო და/ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს ვეღარ (ალარ) ასრულებს.

საფინანსო ინსტიტუტებში ზემოაღნიშნული ფაქტორები ერთიანდებიან ცნებაში, რომელსაც საკრედიტო რისკები ეწოდება და რომელიც საბანკო და საფინანსო სექტორის სტაბილურობის უმთავრეს განმსაზღვრელ ფაქტორს წარმოადგენს. საკრედიტო რისკები უმთავრესად, სწორედ კლიენტის მიერ ფინანსური ვალდებულებების შეუსრულებლობასთან ასოცირდება. ბანკებითვის ძალზე მნიშვნელოვანია, რომ მოახდინოს საკრედიტო რისკების პრევენცია სესხის გაცემამდე - შეაფასოს პოტენციური კლიენტის გადახდისუნარიანობა და სესხზე წარმოდგენილი უზრუნველყოფა.

საზოგადოებაში, უზრუნველყოფას ხშირად, გირაოს სახელით მოიხსენებენ.

დღეს, საქართველოში მოქმედი ბანკები სესხის **უზრუნველყოფად გამოიყენებენ გირაოს შემდეგ სახეებს** - უძრავ ქონებას, სატრანსპორტო საშუალებებს, სასაქონლო მარაგებს, მანქანა - დანადგარებს, დეპოზიტებს და ფიზიკური პირების გარანტიას. თუმცა, ამ ჩამოთვლილთაგან ყველაზე უფრო მყარ გირაოს უძრავი ქონება წარმოადგენს, რადგან სესხის მომსახურების ვადის განმავლობაში სრულად აზღვევს საკრედიტო რისკს. უძრავი ქონების

1 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 26/06/1997, მუხლები 151.

უზრუნველყოფად გამოყენებას საზოგადოებაში მეორე სახელიც აქვს - **იპოთეკა**. სამართლებრივად, როგორც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (26.06.1997) 286 მუხლი განსაზღვრავს, „უძრავი ნივთი შეიძლება იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორთან შედარებით, პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით, ან მისი საკუთრებაში გადაცემის გზით“. ე.ი „იპოთეკა არის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, რომელიც კრედიტორს იმის გარანტიას აძლევს, რომ დაიკმაყოფილებს თავის მოთხოვნას. ამასთან, იპოთეკა შესაძლებელია გამოყენებული იქნას სამომავლო, ან პირობით მოთხოვნებთან დაკავშირებით, თუკი, იპოთეკის დადგენის მომენტისთვის შესაძლებელია ამ მოთხოვნის დადგენა. მაშასადამე, იპოთეკის დადგენისათვის, აუცილებელი არ არის მოთხოვნის იმავდროული არსებობა, თუმცა, ეს მოთხოვნა ფიქტიური არ უნდა იყოს და უნდა არსებობდეს იმის გარანტია, რომ იგი, მომავალში ნამდვილად წარმოიშობა. ეს პატარა ნიუანსი უფრო მეტ მოქნილობას ანიჭებს იპოთეკას. ასევე შესაძლებელია იმ ზღვრული თანხის განსაზღვრაც, რომლის ფარგლებშიც უძრავი ნივთიდან მოთხოვნის დაკმაყოფილება უნდა მოხდეს. იპოთეკა მდგომარეობს იმაში, რომ უძრავი ქონება ემსახურება ვალის გადახდის უზრუნველყოფას მოვალის მიერ ამ ქონების დაუკარგავად. იგი უძრავი ქონების მესაკუთრეს შესაძლებლობას აძლევს დაადგინოს მასზე ერთი, ან რამდენიმე იპოთეკა, მიიღოს კრედიტი იმ ფარგლებში, რომელიც შეესატყვისება ამ ნივთის მთლიან, ან ნაწილობრივ ღირებულებას, თანაც ისე, რომ არ დაკარგოს არც სარგებლობის და არც განკარგვის უფლება ამ უკანასკნელზე“¹.

როგორც განმარტებებიდან ჩანს, იპოთეკა გამსესხებელს აძლევს უფლებას, ქონება დაიტოვოს სარგებლობაში, ხოლო ვალის გადაუხდელობის შემთხვევაში, უზრუნველყოფის ობიექტის რეალიზაციიდან მოახდინოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

ხშირად, ეს სამართლებრივი ქმედება იპოთეკურ კრედიტთან

1 <http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=5&t=3417>

ასოცირდება. თუმცა, რეალურად, როგორც ეროვნული ბანკი განმარტავს, „იპოთეკური სესხი არის უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი გრძელვადიანი კრედიტი, რომლის მეშვეობით შეგიძლიათ შეიძინოთ, ააშენოთ ან გააუმჯობესოთ უძრავი ქონება - ბინა, სახლი, აგარაკი, მიწის ნაკვეთი. იპოთეკური კრედიტის უძრავი ქონებით უზრუნველყოფა გულისხმობს, რომ სესხის მოქმედების პერიოდში თქვენს მიერ აღებული სასესხო ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ბანკს უფლება აქვს მოახდინოს უზრუნველყოფაში არსებული უძრავი ქონების რეალიზაცია“¹.

იმისათვის, რომ ქონება იქცეს უზრუნველყოფის ობიექტად, აუცილებელია მისი შეფასება და შესაბამისი დოკუმენტის - **შეფასების დასკვნის** მომზადება, რომელიც მხოლოდ ობიექტის ღირებულების განსაზღვრით როდი შემოიფარაგლება. შემფასებელი - დამუკიდებელი იქნება ის, თუ ბანკის შეფასების სამსახურის თანამშრომელი, პირველ რიგში მოახდენს აღნიშნული ქონების ინსპექტირებასა და იდენტიფიკაციას.

ქონების ინსპექტირებამდე ხდება ქონებასთან დაკავშირებული საჭირო დოკუმენტაციის მოგროვება. შეისწავლება საჯარო რეესტრის სიტიდან ამოღებული უახლესი რუკა და ამონაწერი, ქონებასთან ასოცირებული ხელშეკრულებები (იჯარის, ნასყიდობის და ა.შ.) და ქონებასთან დაკავშირებული სხვა, აუცილებელი დოკუმენტები.

ინსპექტირების დროს ხდება:

- ქონების იდენტიფიკაცია.
- ქონების აზომვა, ან პროფესიონალი ამზომველის მიერ გაკეთებული აზომვითი ნახაზის მოთხოვნა და შედარება.
- ქონების ფოტოგრაფირება.
- ქონების ფიზიკური მდგომარეობის შემოწმება ვიზუალურად.
- არსებული გაუმჯობესებების და ცვეთის აღრიცხვა სამუშაო ფაილში.
- ქონების ფასზე გავლენის მქონე გარე, ფუნქციონალური და ფიზიკური ფაქტორების დაფიქსირება და ჩანიშვნა სამუშაო

¹ <http://www.nbg.gov.ge/cp/index.php?m=530>

ფაილში (ხედები, რეკრეაციული ზონები, სოციალური და საჯარო დანესებულებების სიახლოვე, კომუნიკაციები, სასოფლო სამეურნეო მიწის შემთხვევაში - სამელიორაციო სისტემასთან სიახლოვე და სხვ.)

ხდება მაქსიმალური ინფორმაციის მოგროვება ქონებაზე და მის ადგილმდებარეობაზე. შესაფასებელი ობიექტის ბაზარზე არსებული მდგომარეობის შესახებ. გაყიდული და გასაყიდი ანალოგების მოძებნა. გაქირავებული და გასაქირავებელი ანალოგების მოძებნა - დანახარჯების მეთოდის გამოყენების შემთხვევაში. მშენებლობის ფასების დადგენა ასევე დანახარჯების მეთოდის გამოყენების შემთხვევაში.

ყოველივე ზემოაღნიშნული პროცედურის პარალელურად, ხდება შეფასების დასკვნისთვის დეტალური ჩანაწერების მომზადება, რომელიც უნდა შეიცავდეს:

- შესაფასებელი ობიექტის აღწერას;
- შეფასების ერთი ან რამდენიმე მეთოდის გამოყენებას;
- ქონების ლიკვიდურობის ხელისშემშლელი ყველა

ფაქტორის აღწერას;

- ობიექტის ფოტოებს;
- უახლეს ამონაწერს საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო

რუკას, შესადარის ობიექტებს;

ქონების საბაზრო და სალიკვიდაციო ღირებულებას;

შემფასებელი მიღებული და დამუშავებული ინფორმაციის ბაზაზე ქმნის დასკვნას, რის საფუძველზეც ხდება შემდგომ გასაცემი სეხის მოცულების ზედა ზღვრის დადგენა. ეს დოკუმენტი წარმოადგენს, აგრეთვე, იურიდიული სამსახურის მიერ იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებისთვის საჭირო საბუთს.

შეფასების დასკვნა, იგივე **შეფასების აქტი**, ვადინია და უძრავი ქონების ბაზარზე ცვლილების გათვალისწინებით, დაახლოებით 6 თვიდან 1 წლამდე პერიოდს მოიცავს. თუ აღნიშნულ ვადაში ხდება განმეორებითი სესხის გაცემა, ობიექტი ხელახლა არ ფასდება, თუ განხილვისას საკრედიტო კომიტეტის მიერ დამატებით სხვა რამ არ იქნა მოთხოვნილი. დასკვნის ვადის გასვლის შემდგომ კი ხდება უზრუნველყოფის ხელახალი გადაფასება.

უძრავი ქონების ახალი ფასი განსაზღვრავს ახალი სესხის

ღირებულებას, მაგრამ აღარ იწვევს იპოთეკის ხელშეკრულების ცვლილებას, ვინაიდან უზრუნველყოფილი მოთხოვნა განისაზღვრება სესხის ღირებულებიდან და არა ქონების ღირებულებიდან გამომდინარე.

როგორც აღვნიშნეთ, შეფასების დასკვნაში არსებული ფასი გასაცემი სესხის მოცულობის განმსაზღვრელია, ვინაიდან სესხის მოცულობის ფარდობა უზრუნველყოფად გამოყენებული უძრავი ქონების ღირებულებასთან, რეგულირდება როვნული ბანკის მიერ და ის, ბოლო რამდენიმე თვეა, კომერციულ ბანკებს განსაკუთრებულად მკაცრ პირობებს უყენებს, ჭარბვალიანობასთან ბრძოლის გამო.

კოეფიციენტს, რომელიც სესხის მოცულობის ფარდობას წარმოადგენს უზრუნველყოფის საბაზრო ღირებულებასთან, სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტი LTV (Loan To Value ratio) ეწოდება. აღნიშნული ეროვნული ბანკის „სესხების უზრუნველყოფის სახეობის, სასესხო აქტივების კრიტერიუმებისა და პირობების განსაზღვრის შესახებ“ განკარგულებით რეგულირდება და ქვეყანაში მიმდინარე ფულად-საკრედიტო პოლიტიკის ცვლილების შესაბამისად იცვლება. საბოლოოდ ის 2018 წლის ივნისში შეიცვალა¹ და ასეთი სახე მიიღო:

	ლარში გაცემული სესხები	უცხოურ ვალუტაში გაცემული სესხები
სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტი - მაქსიმალური მაჩვენებელი	80%	75%
სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტი მაღალლიკვიდური უძრავი ქონების შემთხვე- ვაში- მაქსიმალური მაჩვენებელი	90%	85%

¹ <https://www.nbg.gov.ge/index.php?m=691> - საქართველოს ეროვნული ბანკი. (19,06,18)

უზრუნველყოფასთან დაკავშირებული რისკების შესამცირებლად, შეფასების და ღირებულების განსაზღვრის გარდა, აუცილებელია, უზრუნველყოფად გამოსაყენებელი ობიექტების იპოთეკით დატვირთვამდე მოხდეს ე.წ. **იურდიული ექსპერტიზა**. ამ დროს ხდება ქონების სამართლებრივი ანალიზი საჯარო რეესტრის მონაცემების ჩანაწერებზე დაყრდნობით: - უფლების რეგისტრაციის გადამოწმება, სამართლებრივი შეზღუდვების იპოთეკის, საგადასახადო გირავნობის, ყადაღის არსებობა. ნივთზე მესამე პირის უფლებების არარსებობა, ფართის მონაცემების დაზუსტებულობა, რეალური ფართის რეგისტრირებულთან შესაბამისობა და სხვა. ნაკლის შემთხვევაში ხდება მისი გასწორება დატვირთვამდე, გარდა რეალური და რეგისტრირებული ფართის შეუსაბამობისა - ამ უკანასკნელის გასწორება, შესაძლოა მოხდეს სესხის გაცემის შემდგომ ყველაზე მოკლე ვადაში, რაც კი შესაძლებელია. სხვა ზემოთჩამოთვლილი ნაკლოვანებები, როგორც წესი, უნდა გასწორდეს სესხის გაცემამდე და ნივთი, ანუ ქონება უნდა იყოს სამართლებრივად და უფლებრივად უნაკლო. წინააღმდეგ შემთხვევაში ის უზრუნველყოფად არ გამოდგება და პოტენციურმა მსესხებელმა უნდა ჩაანაცვლოს ის სხვა ქონებით, რომელზეც ასევე განხორციელდება ყველა ზემოთჩამოთვლილი პროცედურა.

სამართლებრივად გამართული ქონება ნიშნავს, რომ ბანკი ტვირთავს უზრუნველყოფას, რომელიც მოთხოვნასთან მოდის სრულ შესაბამისობაში, რომ სესხის დაუბრუნებლობის რისკების გაზრდის შემთხვევაში შემდგომი გართულებები თავიდან იქნება აცილებული. ეს ერთი მხრივ. მეორეს მხრივ, კი, ქვეყანაში არსებულ უძრავ ქონებებზე იქმნება რეალური, გამჭვირვალე და მონესრიგებული ბაზა. ეს შედის თავად ქონების მესაკუთრეთას ინტერესებში: - მის საკუთრებაში არსებული ქონება იურიდიულად გამართულია, რეალურ მონაცემებთან შესაბამისობაშია მოყვანილი და მასზე არ არსებობს დავები. თუმცა, ფაქტია, რომ მოქალაქეთა უმეტესობას ჯერ კიდევ მოსაწერიგებელი აქვს საკუთრებასთან დაკავშირებული დეტალები, რომელიც შესაბამისობაში მოყვანისას, შესაძლოა, უამრავ წინააღმდეგობასაც წააწყდეს. მაგალითად: - რამდენიმე წლის წინ დაფარულ

სესხზე მოსახსნელია იპოთეკა, ან ამონაწერში არსებობს ჩანაწერი საგადასახადო გირავნობის შესახებ, რომელიც შესაძლოა დაფარულია, ან სადავოა და ა.შ.

დასკვნა

უძრავი ქონებისა და საკრედიტო ბაზრების სწორ ურთიერთდამოკიდებულებას ეკონომიკაზე დადებითი გავლენის მოხდენა შეუძლია. უძრავი ქონების გარეშე ფინანსური სექტორის ოპერირება ბაზარზე ნაკლებმასშტაბიანი, მაღალპროცენტუიანი და მაღალრისკიანი. რაც შეეხება უძრავი ქონების უზრუნველყოფით მიღებული კრედიტებს, ისინი დაბალპროცენტუიანი სარგებლით ხასიათდება დაბალი საკრედიტო რისკის გამო და თუ ისინი მიზნობრიობის მიხედვით სწორად იქნა მიმართული, წარმატებით მონაწილეობს მთლიანი შიდა პროდუქტის შექმნაში - იქნება ის საბრუნავი საშუალებებისთვის გაცემული, სოფლის მეურნეობის განვითარებისთვის, მანქანა-დანადგარებისა თუ ფიქსირებული აქტივების შესაძენად. რაც შეეხება სამომხმარებლო ან იპოთეკური მიზნობრიობით გაცემული სესხებს ისინი ემსახურებიან ქვეყანაში სოციალური და დემოგრაფიული მდგომარეობის გაუმჯობესებას. მაგრამ, სამწუხაროდ, ხდება ისეც, რომ არასწორი მენეჯმენტით, დაუგეგმავად, არასწორი მიმართულებით თანხის გამოყენება იწვევს ტავად მსესხებლის დაზარალებას, რასაც ხშირ შემთხვევაში საპირისპირო შედეგებამდე მივყავართ- დგება გადახდისუუნარობა, ვალდებულების შეუსრულებლობა, კრედიტორი იკმაყოფილებს მოთხოვნას და ყიდის უზრუნველყოფაში არსებულ ქონებას, რასაც შემდგომ კლიენტთა სოციალური მდგომარეობის გაუარესება და ეკონომიკის საერთო მდგომარეობაზე უარყოფითი გავლენა მოჰყვება.

ლიტერატურა:

1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. წიგნი მეორე, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი. 2015 http://www.fin.ge/source/test_folder/saqartvelos%20samoqalaqo%20kodeqsi%20-%2001.01.2015.pdf -გადამონმდა 12.02.17

2. უძრავი ქონების შეფასება. მეორე კანადური გამოცემა. საქართველოს პროფესიონალ ქონების შეფასებელთა ასოციაცია. თბილისი.

3. Т.Т. Касяненко – „Экономика недвижимости” - С.Петербург, 2016.

4. საქართველოს ეროვნული ბანკი - საბანკო პორდუქტები -<http://www.nbg.gov.ge/cp/index.php?m=530> გადამოწმდა 14/01/2018, 14:53;

5. საქართველოს საპარლამენტო ეროვნული ბიბლიოთეკა - საქართველოს საკანონმდებლო ტერმინთა ლექსიკონი -http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=srch&d=4&id_srch=5b2c3d5827bd2ec4e149481e350fa370&il=en&p=1 გადამოწმდა 14/01/2018 14:01.

6. ა. სიჭინავა, პ.კოლუაშვილი, დ.ეგიაშვილი, ა.მესხიშვილი - უძრავი ქონების ეკონომიკა. ტექნიკური უნივერსიტეტი. თბილისი 2013.

7. <https://www.nbg.gov.ge/index.php?m=691> - საქართველოს ეროვნული ბანკი. (19.06.18)

REFERENCES:

1. The Civil Code of Georgia- http://www.fin.ge/source/test_folder/saqartvelos%20samoqalaqo%20kodeqsi%20-%2001.01.2015.pdf;

2. Collateral appraisal- second Canadian edition -2006, Tbilisi;

3. “Economic of Real Estate” – T. Kasianenko –St. Petersburg 2016;

4. <http://www.nbg.gov.ge/cp/index.php?m=530> –National Bank of Georgia. verified 14.01.2018;

5. http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=srch&d=4&id_srch=5b2c3d5827bd2ec4e149481e350fa370&il=en&p=1 - Parliament Library of Georgia. verified 14/01/2018 14:01.

6. <https://www.nbg.gov.ge/index.php?m=691> –National Bank of Georgia. Verified 19.06.18.

THE SPECIFICS OF UTILIZING REAL ESTATE AS COLLATERAL FOR A LOAN

Nino Kutibashvili
PhD Student of GTU

RESUME

From the many factors that determine the country's economy, one of the most significant is the financial sector and the real estate sector. The intersection of the financial market with the real estate market has a special impact on the economy of Georgia, because the financial segment views real estate as a guarantee for reducing credit risks.

In order to properly assess the issue, it is necessary to know the legal definition of the real estate itself, the pledge, the requirement and the regulation of the Georgian national bank related to these issues, the role of mortgage as a legal act that links the financial sector with real estate.

These questions are significant for potential lenders. The knowledge of aspects of dealing with bank loans in order to clarify the details associated with taking a loan secured by real estate will eliminate the problem which can occur in the course of a loan. This will avoid losing of real estate and aggravation of social condition.

Key words: loan collateral, real estate, credit risks, mortgage, real estate appraisal report, loan to value ratio (LTV).