

[www.sankhuuginbolovsrol.mn](http://www.sankhuuginbolovsrol.mn)



# ЗЭЭЛ

# 1. ЗЭЭЛ, ТҮҮНИЙ ТӨРӨЛ

## Зээл гэж юу вэ?

Санхүүгийн байгууллага, хувь хүнээс өөрийн өөрийн хэрэгцээ болон бизнесийн үйл ажиллагаанд шаардлагатай санхүүжилтыг тодорхой хугацаатай, хүүтэй, эргүүлж төлөх нөхцөлтэй авахыг зээл гэж энгийнээр тодорхойлж болох юм.

- ❖ **Үндсэн зээл:** зээлийн хүү, шимтгэл ороогүй зээлийн үлдэгдэл дүн.
- ❖ **Зээлийн хүү:** зээлийг тодорхой хугацаанд ашигласныхаа төлөө зээлдүүлэгчид төлж буй төлбөр.
- ❖ **Нэмэгдүүлсэн хүү:** зээлийг эргэн төлөгдөх хуваарийн дагуу төлөх төлбөрөө хугацаа хэтрүүлсэн тохиолдолд үндсэн зээлийн хүү дээр зээлийн хүүний 20%-иас ихгүйгээр нэмж төлж буй хүү юм.
- ❖ **Зээлийн хугацаа:** зээлийн гэрээгээр тохиролцсон зээл авснаас эхлэн төлж дуусах хүртэл хугацаа.
- ❖ **Зээлдэгч, хамтран зээлдэгч:** зээлийн гэрээний үүргийг хамтран гүйцэтгэх үүрэг хүлээсэн иргэн, хуулийн этгээд.

Зураг 1. Зээлийн бүтээгдэхүүний төрөл



Иймд та зээл авах тухай бодохоосоо өмнө зээлийг хэрхэн, юунд зарцуулахаа тодорхойлсон байхаас гадна зээлийг хүүний хамт тогтмол давтамжтайгаар буцаан төлөх ирээдүйн орлогоо тооцоолсон байх ёстой.

## 2. ЗЭЭЛИЙН БҮТЭЭГДЭХҮҮНИЙ СОНГОЛТ

Зээл авахад анхаарах хүчин зүйлс:

I. Зээлийн хэрэгцээ шаардлага  
буюу зориулалт тодорхой байх

II. Зээлээ эргэн төлөх арга зам нь  
тодорхойлогдсон байх

III. Зээлийн нөхцөл /зээлийн хэмжээ, хугацаа, хүү/ нь  
зээлийн зориулалтад тохирсон байх

IV. Зээл нь зөвхөн зардлыг бус ирээдүйн ашиг,  
орлого, зохистой хэрэглээг санхүүжүүлж байх

### 3. ЗЭЭЛИЙН ХҮҮ, ТӨЛБӨРИЙН ТООЦООЛОЛ

Зээл авахаар төлөвлөж байгаа бол сар, улиралд төлөх зээл болон хүүний төлбөрөө урьдчилан тооцоолон, түүнийг хангах мөнгөн орлогоо тооцолдог чадвартай байх нь бидний анхан шатны мэдлэг байх учиртай.

- ❖ Зээлийн эргэн төлөгдөх хуваарь: зээлийн хугацааны туршид зээл болон хүүний төлбөрийг тодорхой давтамжтайгаар хэсэгчлэн төлөх үүргийг тохиролцсон худаарь.
- ❖ Хөнгөлөлтийн хугацаа: бизнесийн онцлог болон зээл эргэн төлөх орлогоос хамааран үндсэн зээлийн төлбөрийг төлөх үүргийг хойшлуулж тодорхой хугацаанд зөвхөн хүүний төлбөр төлөх хугацаа.
- ❖ Зээлийн урьдчилсан төлөлт: зээлийн төлбөрийг хуваарьт хугацаанаас нь өмнө үндсэн зээлийг хэсэгчлэн болон бүтнээр нь буцаан төлөх.

$$\left( \text{Зээлийн хүүний тооцоолол} = \frac{\text{Зээлийн үлдэгдэл} \times \text{Зээлийн жилийн хүү}}{365} \times \text{Зээл ашигласан хугацаа} \right)$$

# Зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарийн төрөл, хэлбэр



## 4. Зээлийн барьцаа, түүнд тавигдах шаардлага, үнэлгээ

**Барьцаа хөрөнгө** – зээлийн гэрээний үүрэг биелэгдэхгүй байх нөхцөл ирээдүйд бий болох үед гэрээний үүргийг гүйцэтгүүлэх зориолготой хөдлөх болон үл хөдлөх эд хөрөнгө, бусдын өмчлөлд шилжүүлж болох эрх.

**Батлан даалт** – гуравдагч этгээд зээлдэгчийн нэрийн өмнөөс зээлийн гэрээний үүргийг эд хөрөнгөөр болон орлогоор хариуцан төлөх үүрэг хүлээсэн гэрээ.

Үл хөдлөх хөрөнгө	Хөдлөх хөрөнгө	Биет бус хөрөнгө
 <ul style="list-style-type: none"><li>• Үйлдвэрлэл, үйлчилгээний зориулалттай барилга, байгууламж, хувьчлагдсан орон сууц, амины сууц, хашаа байшин өмчлөх/ эзэмших эрхтэй газрын хамт,</li><li>• Газар өмчлөх/эзэмших эрхийн гэрчилгээ,</li><li>• Газар эзэмших эрхийн гэрчилгээний тухайд зээлийн барьцаанд авч болох ба зээлийн барьцаа хөрөнгийн үнэлгээнд оруулж тооцохгүй.</li></ul>	 <ul style="list-style-type: none"><li>• Тээврийн хэрэгсэл, тоног төхөөрөмж</li><li>• Банкин дахь хугацаат хадгаламж</li><li>• Үнэт эдлэл</li><li>• Мал</li><li>• Бизнесийн бараа материал</li></ul>	 <ul style="list-style-type: none"><li>• Ашигт малтмал ашиглалтын лиценз</li><li>• Үнэт цаас, хувьцаа</li><li>• Бүтээгдэхүүн нийлүүлэх, ажил үйлчилгээ үзүүлэх гэрээний орлого</li></ul>

## 4. Зээлийн барьцаа, түүнд тавигдах шаардлага, үнэлгээ

Арилжааны банкууд зээлийн барьцаанд тавих хөрөнгөд дараах ерөнхий шаардлагуудыг тавьдаг. Үүнд:

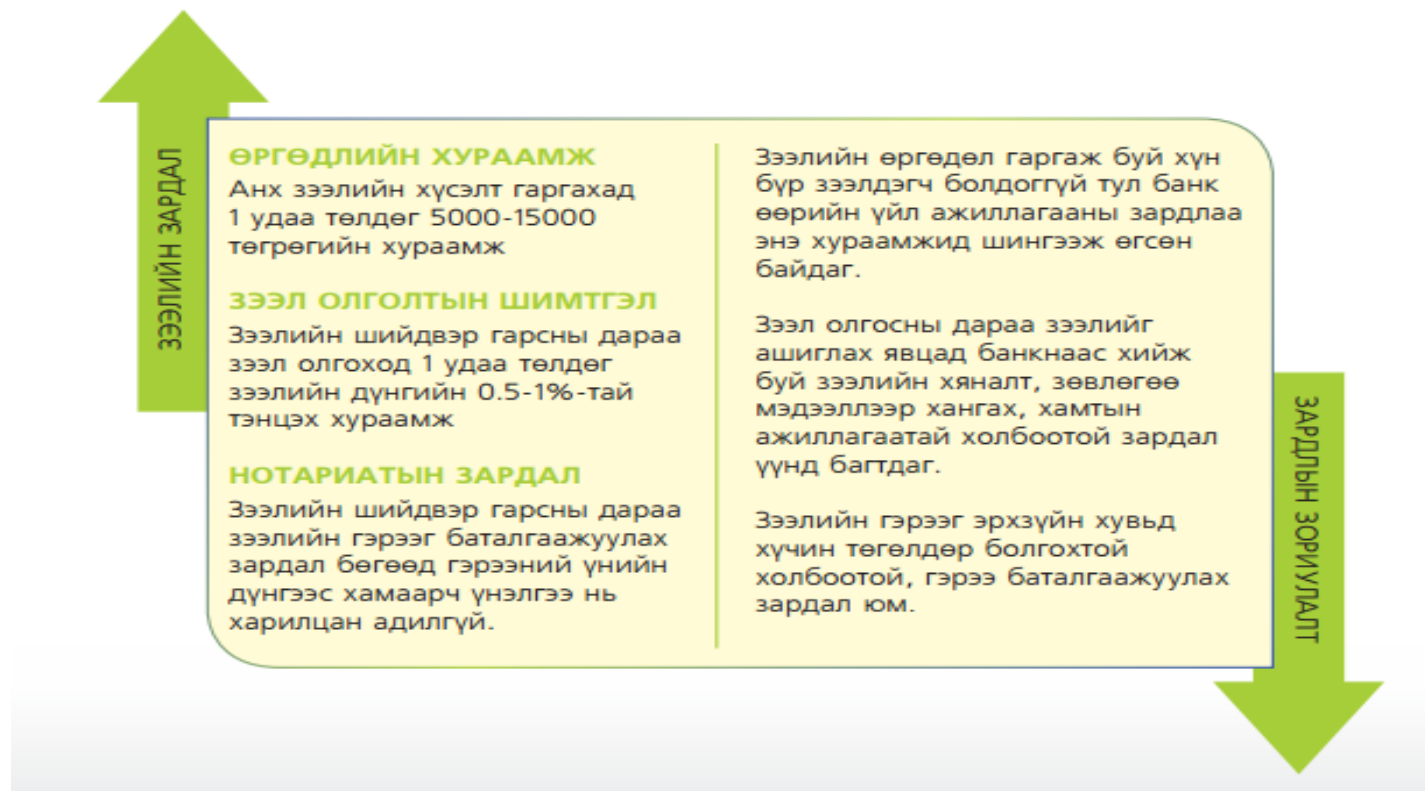
- ❖ Хөрөнгийг гэрчлэх баримт бичиг эрхзүйн хувьд зөрчилгүй, гэрчилгээтэй байх.
- ❖ Хөрөнгийн чанар байдал.
- ❖ Зах зээлд хэрэгтэй байх.
- ❖ Бусдын эзэмшлийн хөрөнгө барьцаалах бол эрх зүйн хувьд хүчин төгөлдөр зөвшөөрөлтэй байх.

Банк зээлдэгчдийн орлогод тулгуурлан зээл олгодогч ирээдүйд тохиолдох төлбөрийн эрсдэлийг бууруулах үүднээс барьцаа хөрөнгө шаарддаг. Нөгөө талаас, банк харилцагчдын итгэж хадгалуулсан хөрөнгөөр зээл олгодог учраас хадгаламж эзэмшигчдээ эрсдлээс хамгаалах үүднээс барьцаа хөрөнгийг авдаг.

## 5. ЗЭЭЛИЙН ЗАРДАЛ, ТҮҮНИЙ ЗОРИУЛАЛТ

Зээлийн зардалд үйлчилгээтэй холбогдон гардаг төрөл бүрийн шимтгэл хураамжууд ордог. Шимтгэлийг тодорхой үнийн дүнгээс хувиар тооцдог бол хураамж нь тогтмол дүнгээр илэрхийлэгдсэн байдаг.

Зээлийн шимтгэл, хураамжийн төрөл, зориулалт, жишиг дүн





# 6. ЗЭЭЛИЙН ГЭРЭЭ, ТАЛУУДЫН ҮҮРЭГ ХАРИУЦЛАГА

## Зээлийн гэрээ

Зээлдэгч болон зээлдүүлэгчийн хооронд зээл авах, зээлийг буцаан төлөхтэй холбоотой үүсэх бүхий л харилцааг зохицуулсан гэрээ.

## Барьцааны гэрээ

Зээлийн гэрээний үүргийг барьцаа хөрөнгөөр хангуулах нөхцөлийг тохиролцсон гэрээ.

## Фидуцийн гэрээ

Гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулах зорилгоор хөдлөх эд хөрөнгийг үүрэг гүйцэтгүүлэгчийн өмчлөлд шилжүүлэх, гэрээний үүргийг бүрэн гүйцэтгэсэн тохиолдолд эд хөрөнгийг буцаан шилжүүлэх нөхцлийг тохирсон гэрээ.

## Зээлийн гэрээ

Зээлийн гэрээ нь оролцогч 2 талын эрх, үүргийг зохицуулах бичиг баримт юм.



Банкуудын зээлийн гэрээ стандарт зүйл заалттай байдаг хэдий ч гэрээ байгуулахаасаа өмнө заавал нухацтай уншиж үзэж өөрийн эрх ба үүргийг мэдэж авах нь чухал. Магадгүй тухайн гэрээнд таны хүлээж чадахгүй үүргийг тусгасан байж болох юм. Гэрээнд заасан эрх үүргээ мэдэхгүйгээс болж санхүүгийн болон сэтгэл санааны хохиролд орох ч магадлалтай.

Зээлийн гэрээнд гарын үсэг зурахаас өмнө зээлийн гэрээтэй бүрэн танилцах шаардлагатай бөгөөд дараах заалтуудыг анхааралтай тогтож хараарай.

Зээлийн үндсэн нөхцөл /зээлийн хэмжээ, хугацаа, хүү, нэмэгдүүлсэн хүү/

- Зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарь
- Зээлдэгчийн эрх, үүрэг
- Зээлийн төлбөрийг хугацаандаа төлөөгүй тохиолдолд хүлээх хариуцлага
- Зээлийг барьцаа хөрөнгийг худалдан борлуулах нөхцөл

**Зээлийн гэрээтэй уншиж, танилцахгүйгээр гарын үсэг бүү зураарай.**

## 7. Зээлийн сайн түүх бүрдүүлэхийн ач холбогдол

❖ Арилжааны банкууд зээлдэгчийн зээлээ цаг хугацаандаа төлж байгаа байдлаас хамруулан зээлдэгчдээ үнэлгээ өгдөг ба энэ мэдээллийг Монголбанкны зээлийн мэдээллийн санд оруулж өгдөг.

❖ Банкууд сүүлийн үед Скоринг буюу зээлжих чадварын үнэлгээг хийж зээлдэгчийн зээлжих чадвар, эрсдэлийн түвшинг тодорхойлох орчин үеийн арга хэрэгслүүдийг дотооддоо ашигладаг болоод байна. Энэхүү үнэлгээгээ дараа дараагийн зээл олгох эсэх, зээлийн нөхцөл болох зээлийн хэмжээ, хугацаа, хүүг тогтоохдоо ашигладаг.



## 8. Зээлийн эрсдлээс сэргийлэх арга

Зээлийн эрсдэл – зээлдэгч банктай байгуулсан зээлийн гэрээний үүргээ биелүүлэх боломжгүй болсонтой холбоотойгоор үүсэх алдагдал юм.

Зээлийн эрсдэлээс тодорхой түвшинд хамгаалагдах боломжтой аргууд:

- ✓ Зээл авахдаа сар бүр төлөх зээлийн хэмжээг өөрийн цэвэр орлоготойгоо уялдуулах
- ✓ Өөрийн хэрэгцээ шаардлагад тохирсон нөхцөлтэй зээл авах
- ✓ Зээлээ төлөвлөснийхөө дагуу зориулалтаар нь ашиглах
- ✓ Хувь хүн, байгууллага аль нь ч эрсдэлээс хамгаалах тодорхой хэмжээний сан/нөөцийг үүсгэж байх нь эрсдэлээс хамгаалах нэг чухал хүчин зүйл болдог.

Эрсдэлийн төрлүүд





**Баярлалаа**