

**МИНИСТЕРСТВО ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО СПЕЦИАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

**ТАШКЕНТСКИЙ ФИНАНСОВЫЙ ИНСТИТУТ
ОТДЕЛ МАГИСТРАТУРЫ**

**На правах рукописи
УДК 33677(6С)**

ТОЛИПОВ НОДИРБЕК АБДУБОКИЖОНОВИЧ

**КРЕДИТОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЕГО
СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ**

Специальность: 5Ф230701 «Банковское дело (по видам деятельности)»

ДИССЕРТАЦИЯ

на соискание академической степени магистра

Научный руководитель _____ Н.Холмуродов.

ТАШКЕНТ-2013

Оглавление

Введение.....	3
ГЛАВА I. СУЩНОСТЬ КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	7
1.1. Основные схемы кредитования жилищного строительства.....	7
1.2. Оценка кредитоспособности заёмщиков - физических лиц	13
ГЛАВА II . СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УЗБЕКИСТАНЕ.....	19
2.1. Порядок кредитования жилищного строительства.....	19
2.2. Динамика ипотечных жилищных кредитов.....	33
ГЛАВА III . ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УЗБЕКИСТАНЕ.....	42
3.1. Проблемы, связанные с развитием кредитования жилищного строительства	42
3.2. Пути развития ипотечного жилищного кредитования.....	47
Заключение.....	51
Список использованной литературы.....	57

Введение

Актуальность темы исследования. Необходимость дальнейшего развития кредитования жилищного строительства в Узбекистане предопределяет актуальность выбранной темы. Как подчеркнул Президент Республики Узбекистан И.А. Каримов, «надо всем нам твердо усвоить, что строительство на селе жилья по улучшенным современным проектам и комплексная застройка сельских населенных пунктов – это долгосрочная Государственная программа по качественному обустройству и улучшению жизни сельского населения, преследующая далеко идущие цели по кардинальному преобразованию уклада жизни менталитета наших людей»¹.

Решение социальных проблем является одной из приоритетных задач правительства каждого государства. Осуществление сильной социальной политики является важнейшим принципом национальной модели рыночных реформ в Узбекистане.

Жилищный вопрос является наиболее значимым в социальной политике государства, в этой связи ипотечное жилищное кредитование представляется не столько инструментом повышения платежеспособного спроса и фактором активизации жилищного строительства, сколько механизмом ускорения социально-экономического развития государства.

Объявление 2009 года Годом развития и благоустройства села и утверждение Президентом страны Государственной программы «Год развития и благоустройства села» явились основой для начала реализации целенаправленной долгосрочной работы по строительству жилья в сельской местности, целью которой является повышение уровня жизни сельского

¹ Каримов И.А. Наша главная цель – решительно следовать по пути широкомасштабных реформ и модернизации страны. – Ташкент: Узбекистон, 2013. - С. 54.

населения, обеспечение их современным, комфортным, просторным, а главное доступным жильём.

Напоминаем, что 18 января 2013 года, состоялось заседание Кабинета Министров Республики Узбекистан, посвященное итогам социально-экономического развития республики в 2012 году и важнейшим приоритетам экономической программы на 2013 год.

Президент нашей страны Ислам Каримов отметил что: «Самого серьезного внимания требует дальнейшее расширение масштабов строительства индивидуальных домов в сельской местности по типовым проектам».

«Надо всем нам твердо усвоить, что строительство на селе жилья по улучшенным современным проектам и комплексная застройка сельских населенных пунктов – это долгосрочная Государственная программа по качественному обустройству и улучшению жизни сельского населения, преследующая далеко идущие цели по кардинальному преобразованию уклада жизни и менталитета наших людей».

«Строительство новых благоустроенных жилых массивов, обеспеченных необходимой инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой, – это наша с вами перспектива, которая кардинально изменит облик всей нашей страны».

Исходя из этой перспективы, на 2013 год предусмотрено увеличить строительство новых индивидуальных жилых домов в сельской местности с 8,5 до 10 тысяч. На эти цели в 2013 году предусматривается направить свыше 1,4 триллиона сумов с ростом против прошлого года на 54 процента»¹.

¹ ДОКЛАД ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН ИСЛАМА КАРИМОВА НА ЗАСЕДАНИИ КАБИНЕТА МИНИСТРОВ, ПОСВЯЩЕННОМ ИТОГАМ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СТРАНЫ В 2012 ГОДУ И ВАЖНЕЙШИМ ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПРОГРАММЫ НА 2013 ГОД. 18.01.2013г.

Однако, существуют определенные факторы, которые препятствуют развитию кредитования жилищного строительства. Например, продолжающийся рост стоимости жилья, в результате чего возникает существенная разница между суммой кредита и стоимости жилья.

Нехватка долгосрочных ресурсов серьезно препятствует увеличению объемов жилищных ипотечных кредитов. В настоящее время в крупных банках республики наблюдается дефицит долгосрочных ресурсов.

Степень изученности проблемы. Отдельные теоретические и практические вопросы ипотечного кредитования рассмотрены в научных трудах таких зарубежных ученых, как В.Усоскин, Е. Жарковская, И.Ларионова, И.Носкова, Д. МакНотон, О.Лаврушин, Э. Рид, Н.Валенцева, Л. Миллер, Х.Сото¹.

В научных трудах отечественных ученых-экономистов – И.Алимардонова, З.Туйчиева, Ш.Абдуллаевой, Д.Саидова, О.Абдусаломовой, Т. Каралиева, С.Норкобилова, У.Ортикова, Н.Каримова исследованы вопросы ипотечного кредитования².

Целью исследования является разработка научных предложений и практических рекомендаций, направленных на развитие кредитования жилищного строительства в Узбекистане.

Задачи исследования:

¹ Ларионова И.В. Управление активами и пассивами в коммерческом банке. - Москва: Консалтбанкир, 2003. - 272с.; Лаврушин О.И. Банковское дело: современная система кредитования: Финансовая академия при правительстве РФ. -4-е изд., стереотип. -М.: КноРус, 2008. -264 с.; Жарковская Е.П. Банковское дело. – М.: “Омега-Л”, 2008.-476 с.; Банковские риски. под ред. Лаврушина О.И, Валенцевой Н.И. Финансовая академия при Правительстве РФ. -2-е изд. -М.: КноРус, 2008. -232 с.; Миллер Л.Р. Современные деньги и банковское дело. – М.: Инфра-М, 2000. - 856с.; Селищев А.С. Деньги. Кредит. Банки. - СПб.: Питер, 2007. - 432с.; ¹ Носкова И.Я. Валютные и финансовые операции. – М.:ЮНИТИ, 2003. – 204 с.; Сото Х.У. Деньги, банковский кредит и экономические циклы. Пер. с англ. – М.: Социум, 2008. – 663 с.; Усоскин В.М. Современный коммерческий банк: управление и операции. – М.: Антидар, 1998. - 320с.

² Абдуллаева Ш.З. Пул, кредит ва банклар. - Тошкент: Молия, 2000. -312 б.; Саидов Д.А. Тижорат банкларининг қисқа муддатли кредитлаш амалиёти ва уни такомиллаштириш йўллари. Иқ. ф.н. илм. даражасини олиш учун дисс. – Тошкент: БМА, 2008. – 133 б.

- изучить теоретические основы кредитования жилищного строительства;
- анализировать современное состояние кредитования жилищного строительства в Узбекистане на примере Кишлок курилиш банка;
- выявить проблемы, связанных с развитием кредитования жилищного строительства;
- разработать научные предложения и практические рекомендации, направленных на развитие кредитования жилищного строительства в Узбекистане.

Объектом исследования является кредитная практика Кишлок курилиш банка.

Предметом исследования является финансовые отношения, возникающих в процессе кредитования жилищного строительства.

Теоретической и методологической основой исследования является научные труды Президента Республики Узбекистан И.А. Каримова, зарубежных и отечественных ученых-экономистов.

Научная новизна исследования:

- обоснованы необходимость ведения единую классификацию заемщиков;
- аргументированы необходимост заключения договоров со строительными и торговыми фирмами для минимизации пакет документов и сокращения сроков рассмотрения кредитных заявок;
- предложены освободить от налога доходы инвесторов, полученные от инвестиций в долгосрочные облигации коммерческих банков, выпущенные для привлечения ресурсов для кредитования жилищного строительства;
- разработаны пути повышения доступности ипотечных жилищных кредитов для основной массы населения республики со средними доходами.

Теоретическая и практическая значимость результатов исследования. Теоретическая значимость результатов исследования заключается в том, что они могут быть использованы при преподавании учебных курсов «Деньги, кредит и банки», «Банковское дело». Практическая значимость результатов исследования определяется тем, что они могут быть применены при разработке мер, направленных на развитие системы кредитования жилищного строительства в Узбекистане.

Структура диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения и список использованной литературы.

Во введении обоснованы актуальность выбранной темы, сформулированы цель, задачи, объект и предмет исследования.

В первой главе изучены теоретические аспекты кредитования жилищного строительства.

Во второй главе анализированы современное состояние кредитования жилищного строительства в Узбекистане.

В третьей главе работы выявлены основные проблемы, связанных с развитием кредитования жилищного строительства и разработаны научные предложения и практические рекомендации, направленных на решение этих проблем.

В заключении отражены краткое содержание сформулированных выводов и разработанных предложений-рекомендаций.

ГЛАВА 1. СУЩНОСТЬ КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. Основные схемы кредитования жилищного строительства

Ипотечное кредитование - долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земли производственных и жилых зданий, помещений, сооружений. При ипотеке недвижимости, органы, регистрирующие сделки, делают соответствующие записи о том, что имущество обременено залогом.

Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам.

1. По объекту недвижимости:

- земельные участки;
- предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения.

В данном параграфе мы рассмотрим основные схемы ипотечного жилищного кредитования.

Ни в одной из развитых стран собственные накопления не являются основным источником средств при покупке жилья. В США приоритет получила двухуровневая ипотека, в Европе – одноуровневая. В Германии один из главных инструментов – стройсберкассы. В Чехии через аналогичный механизм за 13 лет привлекли в жилищную сферу примерно 11 млрд. евро.

Ипотека для большинства граждан недоступна или неприемлема по финансовым условиям.



Рис. 1.1.1. Классические схемы финансирования жилья¹

Одноуровневая схема ипотечного кредитования (немецкая модель). В данной модели выделяют два общих типа схем кредитования: связь заемщика и кредитора при помощи ипотечных банков и ссудно-сберегательных учреждений. Количество обслуживающих организаций – минимально, как правило, это только страховая организация. Срок кредитования составляет от 10 до 12 лет. Все ставки и выплаты кредита являются фиксированными и равномерными.

Отметим, что кредитное учреждение не может осуществлять никаких активных операций, кроме предоставления кредитов вкладчикам. Тем самым снижается рискованность ипотечных кредитов, ибо они выдаются заемщикам, которые формально подтвердили свою кредитоспособность и способность в течение длительного срока ежемесячно вносить

¹ Ф.Форд. Основы банковского дело. Пер. с англ. – М.: КноРус, 2010.

фиксированные платежи, приблизительно равные ежемесячным платежам по ипотечному кредиту.

Двухуровневая схема ипотечного кредитования. В этой модели кроме заемщика и кредитора участвуют посредник (ипотечное агентство) или участник финансового рынка (ипотечная финансово-инвестиционная компания), которые действуют на вторичном рынке закладных.

Чтобы быстрее вернуть средства, затраченные на выдачу ипотечного кредита, кредитор может продавать эти кредиты ипотечному агентству или ипотечной финансово-инвестиционной компании, которые таким образом, рефинансируют кредит. После покупки они немедленно возмещают кредитору выплаченные заемщику средства, а взамен просят переводить получаемые им от заемщика ежемесячные выплаты за вычетом прибыли (маржи) кредитора. Величину ежемесячных выплат, т. е. ставку, по которой посредник или участник финансового рынка обязуется покупать ипотечные кредиты, они устанавливают самостоятельно на основании требований инвесторов к доходности соответствующих финансовых инструментов.

Таким образом, кредитное учреждение получает доход на переуступке закладных и комиссионные за их обслуживание. Ипотечная финансово-инвестиционная компания получает доход за счет дополнительной эмиссии первичных закладных, цель которой состоит в качественном преобразовании ценных бумаг в наиболее ликвидный вид посредством группировки закладных в ипотечные пулы по сходным характеристикам (виду недвижимости, процентной ставки, срокам кредитования и т. д.).

Проблема ресурсного обеспечения кредитов решается ипотечными банками следующим образом: помимо краткосрочных средств (деpositных вкладов граждан, займов, средств на счетах граждан) привлекаются и долгосрочные денежные ресурсы, получаемые за счет долгосрочных займов,

продажи собственных ценных бумаг (облигаций, сертификатов и других, обеспеченных выданными кредитами).

Кредитор может рефинансировать ипотечные кредиты за счет выпуска ценных бумаг (закладных листов), тем самым минимизируя возможные риски. Процент выплаты дохода по закладным листам практически соответствует проценту по ипотечному кредиту, с небольшой разницей на покрытие расходов и получение прибыли.

Кроме того, кредитор регулирует весь процесс ипотечного кредитования заемщика исходя лишь из собственных интересов. Поэтому заемщик может получить низкий процент и удешевить ипотечный кредит.

Договорные отношения при двухуровневой модели ипотечного кредитования оформляются следующим образом:

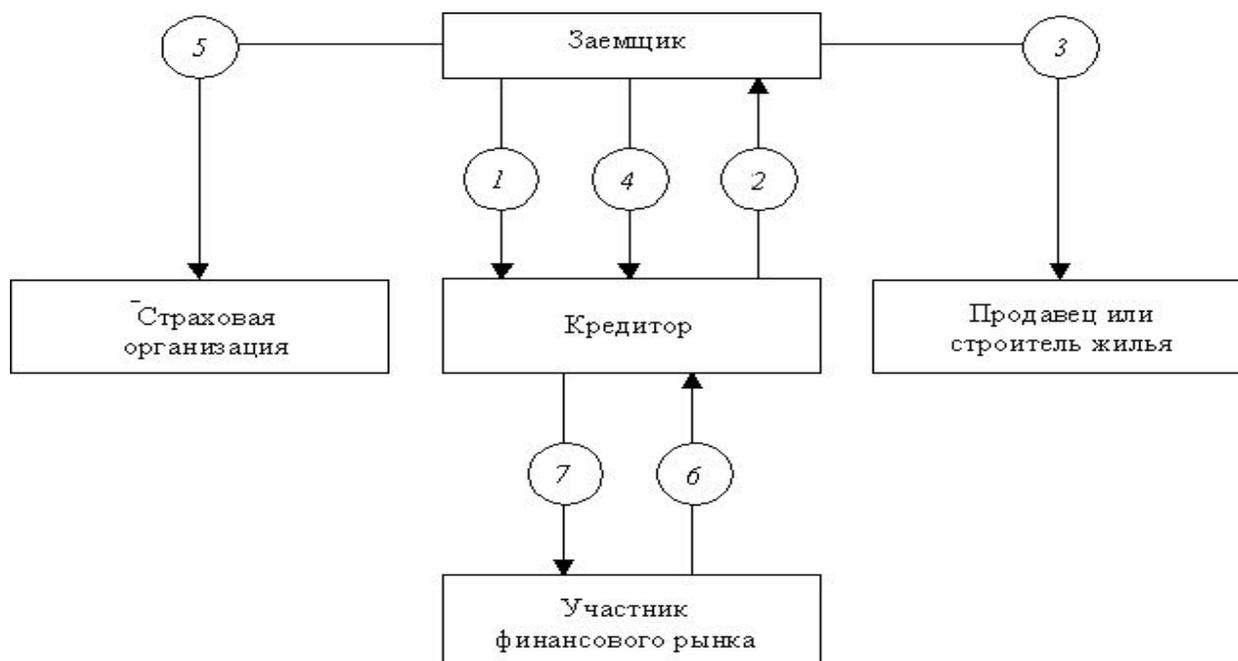


Рис. 1.1.2. Порядок движения финансовых потоков при одноуровневой схеме ипотечного кредитования¹

¹ Ф.Форд. Основы банковского дело. Пер. с англ. – М.: КноРус, 2010.

Здесь:

1 – накопительный вклад;

2 – ипотечный кредит;

3 – оплата жилья по договорам купли-продажи или договору подряда (собственный и заемный капитал);

4 – возврат ипотечного кредита и процентов по нему;

5 – страховая премия по договору страхования заложенного имущества;

6 – доход от продажи ценных бумаг (закладных листов);

7 – доход по ценным бумагам (закладным листам) и их погашение

При реализации данной модели предусмотрено заключение следующих основных договоров:

- между заемщиком и кредитором – договор о накопительном жилищном вкладе, а затем – кредитный договор и договор об ипотеке;

- между заемщиком и страховой организацией – договор страхования заложенного жилья;

- между заемщиком и продавцом (строителем) – договор купли-продажи жилья.

После получения кредита заемщик заключает договор купли-продажи жилья с продавцом или строителем, после чего число участников увеличивается, что ведет к минимизации рисков основных участников. Со страховой организацией заключаются договора страхования предпринимательского риска и заложенного жилья.

На вторичном ипотечном рынке кредитор и ипотечное агентство заключают соглашение об уступке прав требования по ипотечным кредитам, а также договор доверительного управления приобретенными правами требований. Это позволяет кредитору четко контролировать заемщика,

получать комиссионные за обслуживание кредита, а на средства, полученные от агентства, расширять кредитные операции.

Тут важное значение имеет наличие вторичного рынка жилья и долгосрочные ипотечные кредиты банков.

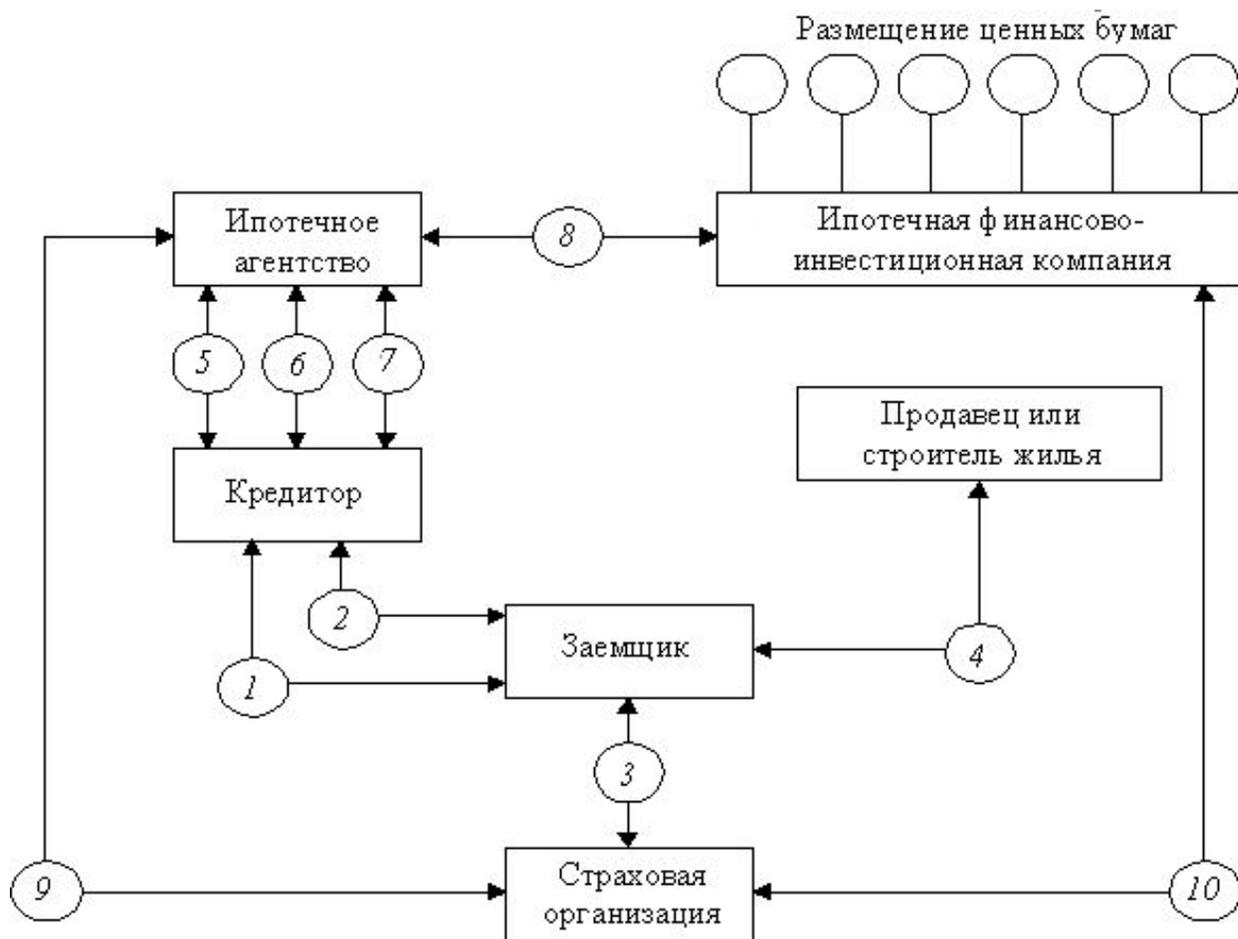


Рис. 1.1.3. Договорные отношения при двухуровневой схеме ипотечного кредитования¹

Здесь:

1 – кредитный договор;

2 – договор об ипотеке;

3 – договор страхования заложенного жилья;

¹ Ф.Форд. Основы банковского дело. Пер. с англ. – М.: КноРус, 2010.

- 4 – договор купли-продажи жилья или договор подряда;
- 5 – генеральное соглашение кредитора и ипотечного агентства;
- 6 – агентский договор, определяющий права и обязанности сторон в процессе исполнения кредитором агентских функций по обслуживанию ипотечных кредитов;
- 7 – договоры переуступки прав требований по ипотечным кредитам;
- 8 – договор о порядке осуществления операций с ценными бумагами ипотечного агентства;
- 9 – договор страхования предпринимательского риска;
- 10 – договоры купли-продажи ценных бумаг.

1.2. Оценка кредитоспособности заёмщиков - физических лиц

В области кредитования существует ряд неразрешенных физических проблем. Эти проблемы связаны с недостаточностью нормативной базы, отсутствием необходимой правоприменительной практики.

В связи с этим возникает проблема объективной оценки кредитоспособности и платежеспособности заемщика с точки зрения экономических интересов банка, гарантии возврата кредита, финансовых возможностей заемщика, его человеческих качеств и т.д. По сути все сводится к оценке возможностей данного лица своевременно погасить основной долг и проценты в соответствии с кредитным договором по потребительскому кредиту.

Кредитный работник определяет платежеспособность Заемщика-физического лица на основании документов, подтверждающих величину доходов и размер производимых удержаний согласно Правилам кредитования Банка.

При расчете платежеспособности Заемщика- физического лица определяется его среднемесячный доход. Из полученной суммы вычитаются:

- все обязательные платежи, указанные в Заявлении — анкете;
- обязательства по другим кредитам (кредитным заявкам на рассмотрении), но не менее:

- 25% обязательств по кредитам, максимальная сумма которых определяется Банком без расчета платежеспособности Заемщика- физического лица, исходя из предоставленного обеспечения в виде залога ценных бумаг;

- обязательства по предоставленным поручительствам, в т.ч. по кредитным заявкам на рассмотрении, каждое из которых принимается в размере 50% среднемесячного платежа по соответствующему основному обязательству.

При определении размера среднемесячного обязательства Заемщика- физического лица по имеющемуся кредиту, погашаемому дифференцированными платежами, его обязательства учитываются:

- по процентам - в размере причитающегося платежа по процентам, начисленным на фактический остаток ссудной задолженности, который определяется по формуле:

$$\text{Сумма процентов по основному долгу} = \frac{\text{Сумма задолженности} \times \text{Годовая процентная ставка}}{100 \times 12}$$

- а) по кредитам с ежемесячным погашением основного долга — в размере установленного кратного ежемесячного платежа;

- б) по кредитам с периодическим погашением основного долга - в размере установленного кратного платежа, деленного на количество

календарных месяцев, входящих в соответствующий платежный период;

в) по кредитам с единовременным погашением и погашением по графику - в размере величины, исчисленной исходя из остатка ссудной задолженности по кредиту и оставшегося срока пользования кредитом в календарных месяцах. При этом:

- часть месяца, в котором Заемщик подал кредитную заявку, начиная от даты ее подачи и заканчивая последним днем этого месяца (включительно), при расчете не учитывается;

- последний месяц срока действия договора учитывается как полный.

При определении размера среднемесячного обязательства Заемщика- физического лица по имеющемуся кредиту, погашаемому аннуитетными платежами, его обязательства учитываются в размере ежемесячного аннуитетного платежа. Если периодичность аннуитетных платежей отличается от ежемесячной (ежеквартальная и т.п.), то в целях расчета размер ежемесячного обязательства определяется путем деления аннуитетного платежа на количество месяцев, входящих в платежный период.

Платежеспособность Заемщика- физического лица определяется на момент его обращения в Банк следующим образом:

Платежеспособность Заемщика - физического лица определяется следующим образом :

$$P = Дч * K * t \quad \text{где:} \quad (3)$$

Дч — среднемесячный доход (чистый) за 6 месяцев за вычетом всех обязательных платежей ,

К — коэффициент в зависимости от величины Дч.

t — срок кредитования (в мес.).

Доход в эквиваленте определяется следующим образом :

Курс иностранной валюты, установленный ЦБ РУз (4)

Платежеспособность поручителей определяется аналогично платежеспособности Заемщика- физического лица с той разницей, что $K = 0,3$ вне зависимости от величины Дч.

Максимальный размер предоставляемого кредита (S_p) определяется исходя из платежеспособности Заемщика- физического лица (P) на момент его обращения в Банк:

$$S_p = \frac{P}{1 + \frac{(t+1) \cdot \text{ставка} \cdot \text{срок}}{2 \times 12 \times 100}} \quad (5)$$

t – срок кредитования (в целых месяцах).

Полученная величина максимальной суммы корректируется в сторону уменьшения с учетом предоставленного обеспечения возврата кредита и иных факторов, обусловленных экономическими характеристиками Заемщика- физического лица.

При этом совокупное обеспечение должно покрывать сумму кредита и причитающихся за его пользование процентов за период не менее одного года (в случае, если кредит предоставляется сроком до 1 года – процентов за период, установленный Кредитным договором), т.е. при расчете максимального размера предоставляемого кредита (S_o), исходя их совокупного обеспечения (O) в формуле:

$$S_o = \frac{O}{1 + \frac{(t+1) \times \text{ставка} \cdot \text{срок}}{2 \times 12 \times 100}} \quad (6)$$

период (t) , в течение которого оценочная стоимость предметов залога с учетом поправочных коэффициентов либо сумма совокупного обеспечения должна покрывать сумму кредита и причитающихся за его пользование процентов, устанавливается следующим образом:

- в случае если кредит предоставляется сроком на 1 год, (t) принимается равным сроку кредита (в целых месяцах);
- в остальных случаях (t) принимается за 12 месяцев.

В целях определения максимальной величины кредита, которая может быть предоставлена заемщику, необходимо:

- произвести расчет (Sp) и (So) ;
- сравнить значение (Sp) и (So) . При этом максимальная сумма кредита не должна превышать меньшего из сравниваемых значений.

Решение о предоставлении кредита принимает кредитный комитет Банка.

Исходным моментом в оценке возможностей потенциального клиента, желающего получить кредит, является определение банком возможности заемщика вернуть основную сумму кредита в обусловленное время и уплатить проценты за пользование им. Один из основных способов избежания невозврата ссуды является тщательный и квалифицированный отбор потенциальных заемщиков.

Можно привести давно всем известную цепочку связанных событий: чем меньше рискует банк при предоставлении кредита, тем меньше процентная ставка, предлагаемая этим банком; чем меньше процентная ставка, тем больше клиентов обратиться в именно этот банк; чем больше клиентов обратиться в банк, тем большую прибыль получит банк, а это одна из основных целей коммерческой деятельности. Риск, связанный с

невозвратом суммы основного долга и процентов можно значительно снизить, оценивая вероятность возврата заемщиком кредита.

При кредитовании физических лиц характерны небольшие размеры ссуд, что порождает большой объем работы по их оформлению и достаточно дорогостоящая процедура оценки кредитоспособности относительно получаемой в результате прибыли. Для оценки кредитоспособности физических лиц банку необходимо оценить как финансовое положение заемщика, так и личные качества заемщика. При этом кредитный риск складывается из риска невозврата основной суммы долга и процентов по этой сумме. Сейчас для оценки риска кредитования заемщика используется скоринг кредитование. Сущность этой методики состоит в том, что каждый фактор, характеризующий заемщика, имеет свою количественную оценку. Суммируя полученные баллы, можно получить оценку кредитоспособности физического лица. Каждый параметр имеет максимально возможный порог, который выше для важных вопросов и ниже для второстепенных. На сегодняшний день известно достаточно много методик кредитного скоринга. Одной из самых известных является модель Дюрана. Дюран определил группы факторов, позволяющих максимально определить степень кредитного риска. Также он определил коэффициенты для различных факторов, характеризующих кредитоспособность физического лица:

Пол: женский (0,40), мужской (0)

Возраст: 0,1 балл за каждый год свыше 20 лет, но не больше чем 0,30

Срок проживания в данной местности: 0,042 за каждый год, но не больше чем 0,42

Профессия: 0,55 – за профессию с низким риском; 0 – за профессию с высоким риском; 0,16 – другие профессии

Финансовые показатели: наличие банковского счета – 0,45; наличие недвижимости – 0,35; наличие полиса по страхованию – 0,19

Работа: 0,21 – предприятия в общественной отрасли, 0 – другие

Занятость: 0,059 – за каждый год работы на данном предприятии

Также он определил порог, перейдя который, человек считался кредитоспособным. Этот порог равен 1,25. Т.е. если набранная сумма баллов больше или равна 1,25, то потенциальному заемщику выдается испрашиваемая им сумма.

Основным недостатком скорринговой системы оценки кредитоспособности физических лиц является то, что она очень плохо адаптируема. А используемая для оценки кредитоспособности система, должна отвечать настоящему положению дел. Например, в США считается плюсом, если человек поменял много мест работы, что говорило о том, что он востребован.

ГЛАВА 2. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УЗБЕКИСТАНЕ

2.1. Порядок кредитования жилищного строительства

Сильная социальная защита населения – один из пяти разработанных Президентом нашей страны Исламом Каримовым известных принципов формирования нового общества.

В решении социально-экономических вопросов особое значение придается обеспечению населения доступным жильем. В целях оказания им практической помощи в этом направлении внедрена система предоставления ипотечных кредитов.

В соответствии с Положением об ипотечном кредитовании жилищного строительства, реконструкции и приобретения жилья, утверждённым постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 3 января 2007 года за № 2, ипотечные кредиты выдаются на возведение и реконструкцию индивидуального жилого дома с соблюдением установленных норм и правил строительства на основе индивидуального и типового проекта, согласованного, в установленном законодательством порядке, а также на приобретение индивидуального жилого дома или квартиры в жилом многоквартирном доме.

Ипотечное кредитование осуществляется под ипотеку: возводимого жилого дома вместе с земельным участком; индивидуального жилого дома, находящегося в собственности заёмщика и реконструируемого за счёт ипотечного кредита. Первоначальный взнос составляет в размере не менее 25 процентов от стоимости возводимого, приобретаемого жилого дома или квартиры в жилом многоквартирном доме, реконструкции жилого дома. Остальную сумму банк выдаёт в качестве кредита на срок до 15 лет. Срок и процентная ставка за пользование кредитом могут устанавливаться по соглашению между банком и заёмщиком, в соответствии с внутренней кредитной политикой банка.

Положением об ипотечном кредитовании жилищного строительства, реконструкции и приобретения жилья, утверждённым постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 3 января 2007 года за № 2, определён также перечень документов, необходимых для получения ипотечного кредита.

Перечень документов для получения ипотечного кредита:

Строительство индивидуального жилого дома

Для получения ипотечного кредита на строительство индивидуального жилого дома заявителем в коммерческий банк вместе с заявкой на получение кредита с указанием суммы запрашиваемого кредита предоставляются следующие документы:

- 1) Нотариально удостоверенная копия документа, подтверждающего право заявителя на земельный участок (постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения, собственности) для индивидуального жилищного строительства в установленном законодательством порядке;
- 2) Справки о доходах заявителя и совместно проживающих с ним членов семьи, выданные по месту постоянной работы за последние 12 месяцев (при наличии постоянного места работы), или копии деклараций о доходах заявителя и членов его семьи за последние 12 месяцев, подтверждённых органом государственной налоговой службы по месту их жительства;
- 3) Копия проекта на строительство индивидуального жилого дома, согласованного в установленном законодательством порядке и утверждённого заёмщиком;
- 4) Справка банка о размещении денежных средств на сберегательном вкладном счёте, открытом на имя заявителя или предварительный расчёт по оценке стоимости строительных материалов, приобретённых заёмщиком, или выполненных строительно-монтажных работ. Совокупная сумма денежных средств, размещённых на сберегательном вкладном счёте в коммерческом банке, и стоимости указанных строительных материалов или выполненных строительно-монтажных работ не может быть менее 25 процентов от стоимости возводимого жилого дома;

- 5) Справка с места жительства о составе семьи и копия паспорта заявителя.

Реконструкция индивидуального жилого дома

Для получения кредита на реконструкцию индивидуального жилого дома заявителем в коммерческий банк вместе с заявкой на получение кредита предоставляются следующие документы:

- 1) Нотариально удостоверенные копии документов, подтверждающих права на реконструируемый индивидуальный жилой дом;
- 2) Справки о доходах заявителя и совместно проживающих с ним членов семьи, выданные по месту постоянной работы за последние 12 месяцев (при наличии постоянного места работы), или копии деклараций о доходах заявителя и членов его семьи за последние 12 месяцев, подтверждённых органом государственной налоговой службы по месту их жительства;
- 3) Копия проекта на реконструкцию индивидуального жилого дома, согласованного в установленном законодательством порядке и утверждённого заёмщиком;
- 4) Справка банка о размещении денежных средств на сберегательном вкладном счёте, открытом на имя заявителя или предварительный расчёт по оценке стоимости строительных материалов, приобретённых за счёт собственных средств заёмщика, или выполненных строительно-монтажных работ. Совокупная сумма денежных средств, размещённых на сберегательном вкладном счёте в коммерческом банке, и стоимости указанных строительных материалов или выполненных строительно-монтажных работ не может быть менее 25 процентов от стоимости реконструируемого жилого дома;

- 5) Справка с места жительства о составе семьи и копия паспорта заявителя.

Приобретение индивидуального жилого дома или квартиры в
многоквартирном жилом доме

Для получения кредита на приобретение индивидуального жилого дома или квартиры в многоквартирном жилом доме заявителем в коммерческий банк вместе с заявкой на получение кредита с указанием суммы запрашиваемого кредита предоставляются следующие документы:

- 1) Предварительный договор о купле-продаже индивидуального жилого дома или квартиры в многоквартирном жилом доме с указанием согласованной стоимости реализуемого индивидуального жилого дома или квартиры, с приложением копии документа, подтверждающего право собственности на жилой дом или квартиру;
- 2) Справки о доходах заявителя и совместно проживающих с ним членов семьи, выданные по месту постоянной работы за последние 12 месяцев (при наличии постоянного места работы), или копии деклараций о доходах заявителя и членов его семьи за последние 12 месяцев, подтверждённых органом государственной налоговой службы по месту их жительства;
- 3) Справка банка о размещении денежных средств на сберегательном вкладном счёте, открытом на имя заявителя, в размере не менее 25 процентов от стоимости приобретаемого жилого дома или квартиры;
- 4) Справка с места жительства о составе семьи и копия паспорта заявителя.

Специальные меры по материальной и моральной поддержке
молодых семей

К категории молодой семьи относятся впервые вступившие в зарегистрированный брак супруги, возраст каждого из которых не превышает 30 лет.

Целях усиления материальной и моральной поддержки молодых семей, оказания им необходимой помощи в начале вхождения в самостоятельную жизнь, улучшения их жилищных и бытовых условий 18 мая 2007 года принят Указ Президента Республики Узбекистан «О дополнительных мерах по материальной и моральной поддержке молодых семей», которым молодым семьям предоставлен ряд льгот при получении ипотечного кредита (например, в облагаемый налогом доход физических лиц – членов молодых семей не включается сумма заработной платы и других доходов, подлежащая налогообложению, направляемая на погашение ипотечных кредитов и начисленных по ним процентов, полученных на строительство, реконструкцию и приобретение индивидуального жилого дома или квартиры). Предоставленная льгота по налогу играет немаловажную роль при получении ипотечного кредита, так как при предоставлении кредита банком оценивается платёжеспособность заёмщика, его готовность погасить кредит. Также стоит отметить и то, что кредиты молодым семьям выдаются по льготной процентной ставке, не превышающей действующую ставку рефинансирования Центрального Банка Республики Узбекистан.

Как известно, начиная с 2009 года, в нашей стране проводится масштабная работа по строительству жилья в сельской местности, основой для которой явилось объявление 2009 года Годом развития и благоустройства села и утверждение Президентом страны Государственной программы «Год развития и благоустройства села».

Президент страны, выступая на международной конференции, посвященной сельскому строительству, прошедшей в столице в апреле

текущего года, отметил, «Только в результате реализации специальных программ по жилищному строительству по типовым проектам в сельской местности в 2009-2012 годах в 159 сельских районах страны создано 650 новых сельских жилых массивов, введено свыше 23,6 тысячи индивидуальных жилых домов общей площадью 3,2 миллиона квадратных метров, на эти цели направлено в эквиваленте свыше 1,2 миллиарда долларов инвестиций, построены 732 километра асфальтированных автомобильных дорог, более тысячи объектов социальной и рыночной инфраструктуры»¹.

Масштаб проведённых и планируемых работ в рамках проекта по благоустройству сёл очень велик, чему свидетельствует планы Главы нашего Государства, в частности Президент нашей страны сообщил что, «Масштабное строительство жилья на селе в 2013 году ведётся на территории 353 сельских массивов, где предусмотрено построить по типовым проектам 10 тысяч комфортабельных жилых домов площадью 1,4 миллиона квадратных метров, что на 17,5 % больше, чем в прошлом году, ввести свыше 300 километров водопроводных сетей и более 280 километров электросетей, проложить около 240 километров подъездных автомобильных дорог, создать широкую сеть социальной и рыночной инфраструктуры»².

Все эти работы, безусловно требуют немалых затрат и усилий всех тех, кто вовлечён в данный процесс, и вот, в соответствии с Постановлением Президента Республики Узбекистан № ПП-1902 от 04 января 2013 года, Национальный банк внешнеэкономической деятельности Республики

¹ И.А.Каримов, международная конференция «Современное жилищное строительство как локомотив комплексного развития и преобразования села, улучшение качества жизни населения», Ташкент, 17 апреля 2013 года.

² И.А.Каримов, международная конференция «Современное жилищное строительство как локомотив комплексного развития и преобразования села, улучшение качества жизни населения», Ташкент, 17 апреля 2013 года

Узбекистан, также, с начала текущего года, привлечён к участию в финансировании строительства жилья в сельской местности.

Свой неоценимый вклад как кредитной организации в реализации специальных программ по жилищному строительству по типовым проектам в сельской местности вкладывает ОАКБ «Кишлок курилиш банк».

Согласно Положению «О порядке льготного ипотечного кредитования Акционерным коммерческим банком «Кишлок курилиш банк» индивидуального жилищного строительства по утвержденным типовым проектам» №148 от 25 мая 2009 года ипотечные кредиты выдаются на цели строительства жилого дома в сельской местности с соблюдением установленных норм и правил строительства на основе типового проекта.

В случае, если супруг (супруга), близкий родственник заемщика или иное физическое лицо изъявит желание участвовать в погашении кредита и начисленных по нему процентов в качестве заемщика, тогда они будут являться созаемщиками, а заемщик — основным заемщиком. При этом кредитный договор заключается с основным заемщиком и созаемщиками.

Ипотечные кредиты предоставляются на срок до 15 лет с одногодичным льготным периодом.

Размер ипотечного кредита устанавливается в размере, не превышающем 1000-кратного размера минимальной заработной платы, установленной законодательством. За пользование ипотечным кредитом банком взимаются проценты в размере 7 процентов годовых.

В соответствии с требованиями данного Положения, ипотечные кредиты выдаются на договорной основе и на условиях возвратности, платности, обеспеченности, целевого использования и срочности заемщикам (созаемщикам), отвечающим следующим требованиям:

- гражданам Республики Узбекистан, проживающим в сельской местности, которым исполнилось на день обращения за получением ипотечного кредита 18 лет;

- имеющим в течение последних 12 месяцев постоянное место работы, постоянный доход от личного подсобного или дехканского хозяйства или от индивидуальной предпринимательской деятельности, а также иной источник доходов, не запрещенный законодательством, достаточный для ежемесячной уплаты начисленных процентов по ипотечному кредиту и погашения основного долга согласно графику платежей;

имеющим средства для первоначального взноса в размере не менее 25 процентов от сметной стоимости возводимого жилого дома и/или выполненный объем строительно-монтажных работ и/или строительные материалы на сумму не менее 25 процентов от сметной стоимости возводимого жилого дома;

- не имеющим просроченной задолженности по кредитам перед кредитными организациями.

Заемщик для внесения первоначального взноса по ипотечному кредиту должен располагать собственными средствами.

При этом часть суммы первоначального взноса или вся его сумма может быть перечислена юридическим лицом, являющимся работодателем заемщика, на сберегательный вкладной счет в банке, открытый на имя заемщика в установленном законодательством порядке.

Внесение денежных средств на сберегательный вкладной счет оформляется договором банковского вклада на основании заявления на открытие сберегательного вкладного счета.

На средства, зачисленные на строительно-жилищный сберегательный вклад на строительство жилого дома сроком свыше одного года, начисляются

проценты в размере не менее действующей ставки рефинансирования Центрального банка Республики Узбекистан, которые ежемесячно капитализируются.

Порядок открытия сберегательного вклада и осуществления операций по нему определяется внутренними правилами банка.

Обеспечением обязательств заемщика (созаемщиков) по погашению ипотечного кредита является ипотека возводимого жилого дома вместе с земельным участком.

На основании решения кредитной комиссии (комитета) банка в качестве дополнительного обеспечения ипотечного кредита может быть принята также другая недвижимость, имеющаяся в собственности заемщика (созаемщиков), и/или поручительство юридических и физических лиц.

Необходимо отметить, что ипотечные кредиты выдаются банком в национальной валюте Республики Узбекистан.

Размер выдаваемого ипотечного кредита определяется исходя из расчета оценки платежеспособности заемщика (созаемщиков) и сметной стоимости возводимого жилого дома и не может превышать 1000-кратного размера минимальной заработной платы, а также 75 процентов от сметной стоимости возводимого жилого дома.

Для получения ипотечного кредита клиент обращается в районный (городской) филиал банка по месту своего жительства, а в случае отсутствия такового, в ближайший филиал банка.

После обращения в банк на получение ипотечного кредита работник банка разъясняет клиенту все условия ипотечного кредитования, представляет список всех требуемых документов для оформления заявки на выдачу ипотечного кредита и извещает о видах приблизительных расходов в процессе получения ипотечного кредита.

При получении ипотечного кредита заемщик должен произвести следующие расходы:

государственная пошлина за нотариальное удостоверение договора об ипотеке;

расходы, связанные со страхованием заложенного недвижимого имущества;

оплата услуг оценочной организации по определению стоимости имущества (при оценке оценочной организацией);

-плата за госрегистрацию договора об ипотеке.

Для получения ипотечного кредита заемщиком (созаемщиками) представляются следующие документы:

1) заявка на получение ипотечного кредита с указанием цели, обеспечения, срока и суммы кредита;

2) копия паспорта заемщика (созаемщиков);

3) справка с места жительства о составе семьи;

4) документы, подтверждающие финансовое состояние заемщика (созаемщиков);

5) справка о размещении денежных средств на сберегательном вкладном счете, открытом на имя заемщика, и (или) отчет об оценке стоимости строительных материалов, приобретенных заемщиком (созаемщиками), и (или) выполненных строительно-монтажных работ. Совокупная сумма денежных средств, размещенных на сберегательном вкладном счете в банке, и стоимости указанных строительных материалов и (или) выполненных строительно-монтажных работ не может быть менее 25 процентов от сметной стоимости возводимого жилого дома;

б) копия типового проекта на строительство жилого дома, согласованного и утвержденного в установленном законодательством порядке;

7) копия решения хокима района о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства;

8) копия договора подряда (предъявляется при осуществлении строительства подрядчиком).

Документами, подтверждающими финансовое состояние заемщика (созаемщиков) являются:

1) для имеющих постоянное место работы:

справка о доходах работника за последние 12 месяцев, выданная предприятием (учреждением) по установленной форме, на котором работают заемщик (созаемщики) и члены семьи;

выписка с индивидуального накопительного пенсионного счета (ИНПС), открытого в филиале Государственно-коммерческого Народного банка Республики Узбекистан (если участвуют в накопительной пенсионной системе в обязательном порядке) — предъявляется по требованию банка;

2) для граждан, имеющих иной источник доходов, не запрещенный законодательством, — копии деклараций о доходах за последние 12 месяцев, подтвержденных органом государственной налоговой службы по месту их жительства.

Граждане, являющиеся главами дехканских / фермерских хозяйств или занимающиеся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, кроме декларации о доходах за последние 12 месяцев представляют также копии свидетельства о государственной регистрации и лицензии на право занятия отдельными видами деятельности, если

осуществляемые ими виды деятельности подлежат лицензированию в соответствии с законодательством.

После принятия заявки на получение ипотечного кредита и всех необходимых документов, указанных в пунктах 18-19 настоящего Положения, работник кредитного отдела филиала банка изучает представленные документы и осуществляет проверку достоверности указанных в них данных.

Оценка заложенного имущества осуществляется по соглашению между заемщиком и банком и оформляется актом согласования стоимости заложенного недвижимого имущества.

При наличии строительных материалов, приобретенных заемщиком для строительства жилого дома, оценка стоимости строительных материалов осуществляется оценочной организацией.

По результатам изучения и проверки документов, работником кредитного отдела филиала банка, ответственным за рассмотрение заявки на получение ипотечного кредита, в кредитную комиссию (кредитный комитет) филиала банка вносится обоснованное заключение о целесообразности выдачи ипотечного кредита.

Кредитная комиссия (кредитный комитет) филиала банка, рассмотрев кредитную заявку и все приложенные к ней документы, а также заключение кредитного отдела филиала банка по данной кредитной заявке, принимает решение о предоставлении или об отказе в предоставлении ипотечного кредита. Срок рассмотрения заявки на получение ипотечного кредита не должен превышать 15 банковских дней со дня представления заявки на получение кредита и всех необходимых документов.

25. В случае одобрения кредитной комиссией (кредитным комитетом) филиала банка заявки на получение ипотечного кредита и отсутствия при

этом целевых средств филиал банка в тот же день направляет в региональный филиал банка и в головной банк заявку на выделение целевых средств.

На основании заявки филиала банка головной банк выделяет запрашиваемую сумму за счет целевых средств не позднее следующего дня после получения заявки.

В случае временного отсутствия целевых средств филиал банка после получения сообщения о временном отсутствии целевых средств извещает об этом заявителей в срок не позднее следующего дня после получения этой информации. Одновременно филиалом банка составляется список всех заявителей, заявки которых одобрены кредитной комиссией (кредитным комитетом) филиала банка в порядке календарной очередности, исходя из даты одобрения их кредитных заявок кредитной комиссией (кредитным комитетом) филиала банка. При этом заемщикам, накопленный первоначальный взнос которых находится в строительно-жилищном сберегательном вкладе более одного года, ипотечный кредит выдается вне очереди.

Филиалом банка составляется список очередников на получение ипотечного кредита и вывешивается для всеобщего ознакомления в операционном зале (фронт офисе) на видном месте.

После поступления целевых средств выдача ипотечных кредитов за счет этих средств производится в строгом соответствии с датой поступления заявки на получение ипотечного кредита за счет целевых средств и согласно списку календарной очередности.

После принятия кредитной комиссией (кредитным комитетом) положительного решения о предоставлении ипотечного кредита заключается кредитный договор в следующей последовательности:

а) банк в трехдневный срок письменно уведомляет заявителя и приглашает его для заключения кредитного договора;

б) банк заключает с заемщиком (созаемщиками) кредитный договор;

в) заемщик обязан за свой счет и в сроки, оговоренные в кредитном договоре, заключить со страховой организацией договор страхования предмета ипотеки от рисков;

г) банк заключает с заемщиком (созаемщиками) договор об ипотеке подлежащий в соответствии с Законом Республики Узбекистан «Об ипотеке» нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

Обязательство банка по выдаче ипотечного кредита возникает после представления заемщиком в банк договора страхования предмета ипотеки от рисков утраты и повреждения и страхового полиса, а также нотариально заверенного и зарегистрированного договора об ипотеке. Настоящее условие должно быть оговорено в кредитном договоре.

В случае принятия кредитной комиссией (кредитным комитетом) филиала банка решения об отказе в предоставлении ипотечного кредита филиал банка в трехдневный срок со дня принятия решения направляет заемщику (созаемщикам) заключение в письменной форме с указанием причин отказа в предоставлении ипотечного кредита.

Заемщик вправе после устранения указанных в заключении банка недостатков вновь обратиться в банк с просьбой о выделении ипотечного кредита.

После завершения строительства жилого дома заемщик в недельный срок обращается в приемочную комиссию, создаваемую хокимом района, с заявлением о приемке жилого дома в эксплуатацию. После составления приемочной комиссией акта приемки жилого дома в эксплуатацию и его утверждения решением хокима района заемщик в месячный срок обязан:

а) представить банку копию решения хокима района об утверждении акта приемки жилого дома в эксплуатацию;

б) обеспечить государственную регистрацию в органах Госкомземгеодезкадастра Республики Узбекистан права собственности на построенный жилой дом, после чего представить в банк копию документа о зарегистрированном праве собственности на жилой дом;

в) застраховать жилой дом от рисков утраты и повреждения на срок действия кредитного договора, после чего представить в банк договор страхования и страховой полис. При этом договором страхования может быть предусмотрена выплата страховой премии ежегодными платежами;

г) заключить с банком договор об ипотеке жилого дома, нотариально заверить и зарегистрировать его, после чего представить в банк.

Предоставление ипотечного кредита осуществляется в течение одного банковского дня с момента получения банком письменного поручения заемщика.

Выдача ипотечного кредита осуществляется путем открытия отдельного ссудного счета заемщику и перечислением денежных средств в безналичной форме с этого счета мемориальным ордером, на основании письменного поручения заемщика, с приложением указанных в кредитном договоре документов: на приобретение строительных материалов — на депозитный счет до востребования торговых организаций, предприятий-производителей и индивидуальных предпринимателей, занимающихся изготовлением отдельных строительных материалов, а за выполненные строительно-монтажные работы — на депозитный счет до востребования подрядчика, на условиях и в сроки, установленные в договоре подряда.

При строительстве жилого дома собственными силами заемщика со ссудного счета выдаются наличными деньгами до 20 процентов от суммы

ипотечного кредита, оговоренной в кредитном договоре, а также средства заемщика, накопленные на сберегательном вкладе в виде первоначального взноса.

Выдача ипотечных кредитов филиалом банка может быть осуществлена и путем перечисления средств со ссудного счета на банковские пластиковые карточки заемщика. При этом банковская пластиковая карточка выдается на имя заемщика путем оформления отдельного договора. В договоре должно быть оговорено, что средства с этой банковской пластиковой карточки могут быть использованы только на приобретение строительных материалов для строительства жилого дома. Не допускается выдача наличных денег с этих банковских пластиковых карточек.

Заемщик ежемесячно должен представлять филиалу банка отчет о совершенных операциях с банковской пластиковой карточки. К отчету прилагаются чеки терминалов с обязательным приложением к ним счетов, квитанций, накладных и других документов, выданных торговыми организациями, предприятиями-производителями или индивидуальными предпринимателями на приобретенные товары, и иные документы, предусмотренные законодательством.

При выявлении банком в процессе анализа документов, приложенных к отчету, нецелевого использования ипотечного кредита при расчетах посредством банковской пластиковой карточки договор о выдаче банковской пластиковой карточки аннулируется, счет банковской пластиковой карточки закрывается и банковская пластиковая карточка изымается. За использованную не по целевому назначению часть средств ипотечного кредита налагается штраф в размере, оговоренном в кредитном договоре, и они подлежат досрочному взысканию.

При осуществлении строительства на основании договора подряда между заемщиком и подрядчиком с условием сдачи заемщику жилого дома «под ключ» оплата стоимости работ осуществляется поэтапно, в соответствии с графиками финансирования и производства строительного-монтажных работ, в следующем порядке:

а) авансовый платеж в размере до 50 процентов общей суммы ипотечного кредита;

б) текущее финансирование в размере до 40 процентов общей суммы ипотечного кредита — после проверки работниками банка целевого использования авансового платежа с выездом на место и составления акта целевого использования;

в) окончательный платеж в размере оставшихся 10 процентов общей суммы ипотечного кредита — по истечении 12 месяцев после завершения строительства и приемки жилого дома приемочной комиссией в установленном порядке, а также проверки работниками банка целевого использования всех предыдущих платежей с выездом на место (с составлением акта целевого использования). В случае выявления скрытых дефектов строительного-монтажных работ и отказе подрядчика от исправления выявленных дефектов указанные средства могут быть направлены заемщиком на их исправление.

Средства первоначального взноса, накопленные заемщиком в сберегательном вкладе, направляются на финансирование строительства жилого дома в первую очередь.

После использования накопленных средств на строительном-жилищном сберегательном вкладе филиалом банка начинается выделение ипотечных кредитов со ссудного счета, по письменному поручению заемщика.

Проценты на выданный ипотечный кредит начисляются ежедневно на остаток ипотечного кредита и взыскиваются один раз в месяц.

Погашение основного долга осуществляется заемщиком ежемесячно в течение всего срока ипотечного кредита после истечения льготного периода.

Порядок погашения основного долга по ипотечному кредиту и уплаты процентов по нему определяется кредитным договором. При этом начисленные проценты и основной долг по ипотечному кредиту взыскиваются в соответствии с графиком платежей, прилагаемым к кредитному договору.

Уплата процентов и погашение ипотечного кредита заемщиком (созаемщиками) может осуществляться за счет следующих источников путем:

а) перечисления средств в безналичной форме за счет заработной платы и приравненных к ней платежей, пенсий, гонораров, дивидендов, процентов и других доходов, получаемых по ценным бумагам;

б) внесения наличных денег;

в) перечисления денежных средств в безналичной форме со счетов по вкладам заемщика (созаемщиков) в банке;

г) безналичной оплаты с банковских пластиковых карт;

д) перечисления денежных средств в безналичной форме работодателем заемщика (созаемщиков) за счет материальной помощи и других средств, выделенных для погашения ипотечного кредита;

е) перечисления денежных средств за счет доходов фермерских хозяйств, переходящих в личное распоряжение главы фермерского хозяйства по итогам года, в случае, если он выступает заемщиком или созаемщиком;

ж) за счет других источников, не запрещенных законодательством.

Заемщики (созаемщики) вправе осуществить погашение основного долга и уплату начисленных процентов досрочно — до наступления или

окончания срока погашения, установленного в кредитном договоре, без внесения комиссионного платежа за досрочное погашение кредита.

Кишлок курилиш банк осуществляет постоянный мониторинг на протяжении всего периода пользования ипотечным кредитом. В процессе мониторинга банк осуществляет контроль за соблюдением графиков строительства жилого дома и целевого использования ипотечного кредита, погашения основного долга и процентов по нему, правил использования и содержания заложенного имущества, недопущением незаконного отчуждения предмета ипотеки.

В процессе мониторинга работник банка изучает целевое использование выданного ипотечного кредита с непосредственным выездом на место строительства жилого дома, а также, при необходимости, проводит контрольные обмеры выполненных за счет кредитных средств работ по строительству жилого дома. В случае выявления по результатам мониторинга нецелевого использования выданного ипотечного кредита или невыполнения строительно-монтажных работ в объемах, указанных в отчетах, банк принимает меры по взысканию кредитов, использованных в иных целях.

Меры ответственности, применяемые банком в отношении заемщика (созаемщиков) за нецелевое использование ипотечного кредита, должны быть оговорены в кредитном договоре.

При непогашении основного долга и начисленных по нему процентов в сроки, установленные в кредитном договоре, работник банка определяет причины невыполнения обязательств путем личной встречи с заемщиком (созаемщиками) и требует принятия мер для обеспечения погашения просроченного ипотечного кредита.

Если принятые меры по своевременному взысканию ипотечного кредита не дают должных результатов и возникает риск несвоевременного и

неполного погашения ипотечного кредита, филиал банка приостанавливает кредитование и принимает меры по взысканию выданного ипотечного кредита и начисленных процентов досрочно. Эти условия должны быть определены в кредитном договоре.

При неуплате или несвоевременной уплате заемщиком (созаемщиками) выплат по ипотечному кредиту и начисленных процентов, при постоянном нарушении принятых обязательств по кредитному договору и прилагаемого к нему графика погашения, а также в других случаях, предусмотренных законодательством, банк обращает взыскание на заложенное имущество в порядке, установленном Законом Республики Узбекистан «Об ипотеке».

В соответствии с пунктом 3 Указа Президента Республики Узбекистан от 18 мая 2007 года № УП-3878, к категории молодой семьи относятся впервые вступившие в зарегистрированный брак супруги, возраст каждого из которых не превышает 30 лет. А в рамках «Положения о порядке выдачи коммерческими банками кредитов на льготной основе молодым семьям» (рег. № 1697 от 18 июля 2007 года), ипотечные кредиты молодым семьям выдаются на возведение и реконструкцию индивидуального жилого дома с соблюдением установленных норм и правил строительства на основе индивидуального и типового проекта, согласованного в установленном законодательством порядке, и приобретение индивидуального жилого дома или квартиры в жилом многоквартирном доме.

Ипотечные кредиты, выдаваемые коммерческими банками молодым семьям, независимо от источников кредитных ресурсов, выдаются в размере для строительства и приобретения индивидуального жилого дома - до 3000-кратного размера минимальной заработной платы, установленной законодательством, для реконструкции индивидуального жилого дома, а

также приобретения квартиры в многоквартирном доме - до 2500-кратного размера минимальной заработной платы, установленной законодательством.

«Положение о порядке выдачи ипотечных кредитов для покупки построенного или реконструированного жилья для широких слоев населения, в том числе молодых семей» (рег. № 1835 от 12 июля 2008 года) определяет, что ипотечный кредит молодым семьям выделяется сроком на 15 лет с 3-летним льготным периодом за счет собственных средств банка и других привлеченных средств. При этом годовая процентная ставка по ипотечным кредитам устанавливается в размере не выше действующей ставки рефинансирования Центрального банка на период заключения кредитного договора. Однако сумма ипотечного кредита, выдаваемого за счет собственных и привлеченных средств коммерческих банков, не может превышать 75% стоимости воздвигаемого, реконструируемого или приобретаемого жилья, этот пункт отмечен в Положении, утвержденном постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 3 января 2007 года № 2.

Действует еще одно важное условие при выдаче ипотечных кредитов: заявитель должен иметь собственные денежные средства (первичный взнос) в размере не менее 25% стоимости воздвигаемого, покупаемого жилья или квартиры в многоэтажном жилом доме или реконструируемого жилья. Эти средства могут быть в национальной или иностранной валюте на счете сберегательного вклада, который открыт в банке на имя заявителя, или в виде строительных материалов, приобретенных за счет собственных средств (первичный взнос) заявителя, на сумму не менее 25% стоимости сметы на жилье или реконструкцию.

Часть предварительного взноса или вся сумма может быть перечислена юридическим лицом-работодателем, членом молодой семьи или Советом

Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятами областей и г. Ташкента в соответствии с постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 30 апреля 2012 года № 124 «О дополнительных мерах по обеспечению социальной поддержки молодых семей» на счет целевого сберегательного вклада, открытого на имя данного члена семьи - получателя ипотечного кредита.

2.2. Динамика ипотечных жилищных кредитов

В последние годы наблюдается тенденция роста ипотечных жилищных кредитов, предоставляемые Кишлок курилиш банком. Это объясняется, прежде всего, темпом роста строительства жилья в сельских местностях.

Как подчеркнул Президент страны И.А. Каримов, «надо всем нам твердо усвоить, что строительство на селе жилья по улучшенным современным проектам и комплексная застройка сельских населенных пунктов – это долгосрочная Государственная программа по качественному обустройству и улучшению жизни сельского населения, преследующая далеко идущие цели по кардинальному преобразованию уклада жизни и менталитета наших людей»¹.

¹ Каримов И.А. Наша главная цель - решительно следовать по пути широкомасштабных реформ и модернизации страны. – Ташкент: Узбекистон, 2013. - С. 54.

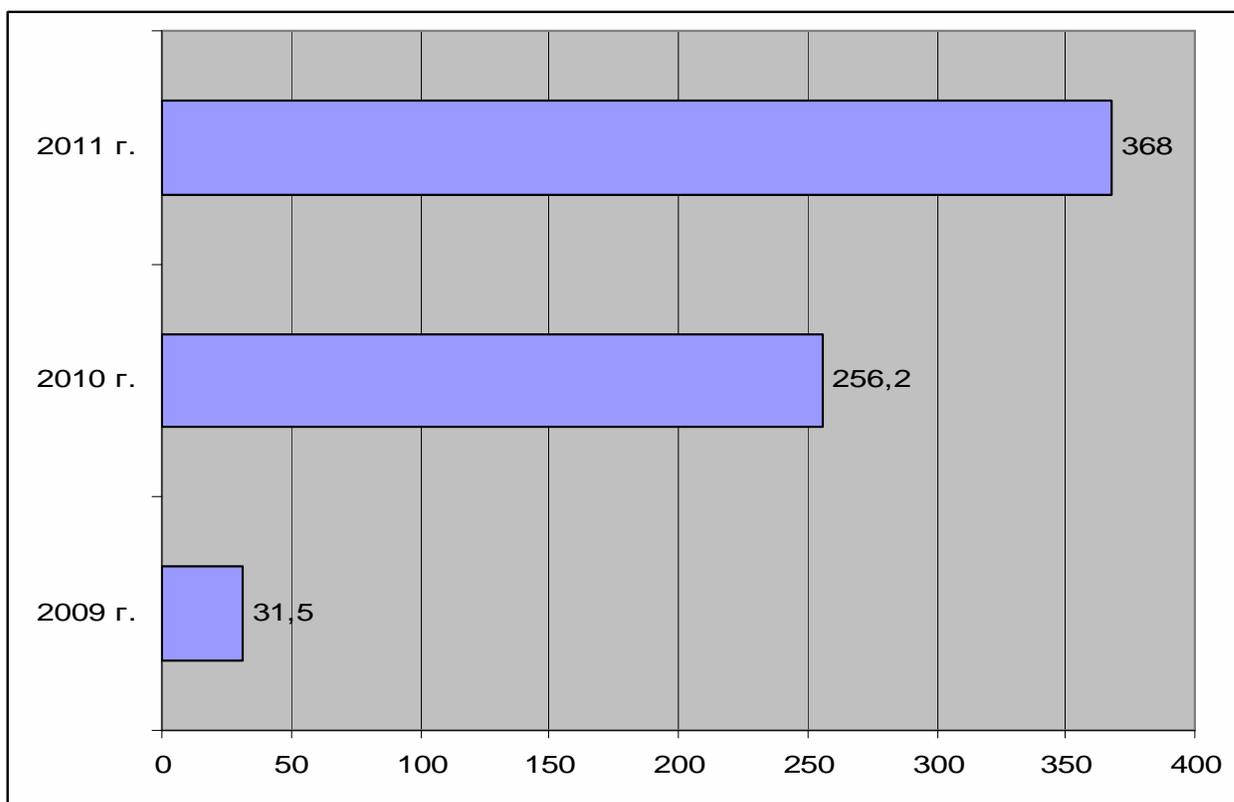


Рис. 2.2.1. Сумма ипотечных жилищных кредитов Кишлок курилиш банка¹, млрд. сумм

Приведенные данные показывают, что льготные ипотечные жилищные кредиты Кишлок курилиш банка в 2009-2012 годах имел тенденцию роста. Это объясняется следующими причинами:

- рост стоимости жилья;
- укрепление ресурсной базы банка.

Увеличение стоимости жилья является одним из главных факторов, определяющий увеличение объема жилищных кредитов. На 2013 год предусмотрено увеличения строительства новых индивидуальных жилых домов в сельской местности с 8,5 до 10 тысяч.

Ниже мы рассмотрим увеличение стоимости жилья.

¹ Рисунок составлен автором на основе отчетных данных Кишлок курилиш банка.

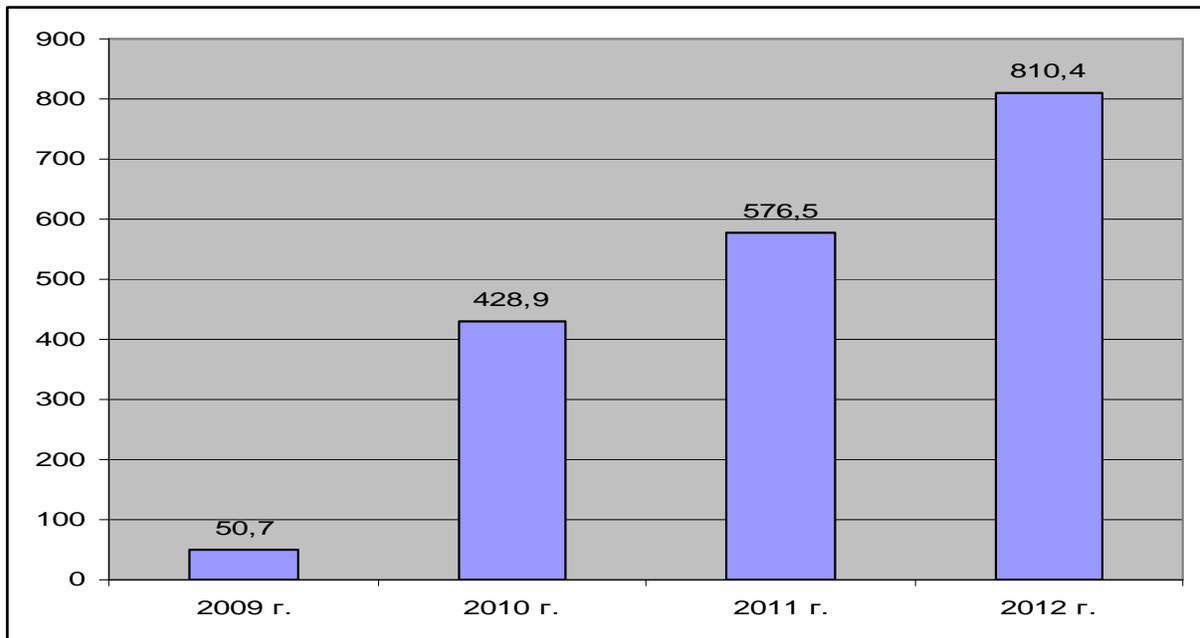


Рис. 2.2.2. Стоимость жилья, кредитуемое Кишлок курилиш банком, млрд. сум¹

Как видно из рис. 2.2.2, в 2009-2012 гг. наблюдалась тенденция роста стоимости жилья. Это объясняется такими факторами, как рост стоимости строительных материалов, повышение заработной платы сотрудников строительных фирм и др.

На основании постановления Президента Республики Узбекистан от 3 августа 2009 года № 1167 «О дополнительных мерах по расширению масштабов строительства жилья в сельской местности» ОАКБ «Кишлок курилиш банк» создал специализированную дочернюю инжиниринговую компанию "Кишлок курилиш инвест" с филиалами в каждом регионе республики для оказания содействия индивидуальным застройщикам в строительстве жилья по типовым проектам.

Основные функции компании

¹ Рисунок составлен автором на основе отчетных данных Кишлок курилиш банка

- маркетинговое изучение рынка жилья и подготовку на его основе предложений по выбору массивов застройки, состава и структуры подлежащих строительству жилья, объектов социального назначения и инженерной инфраструктуры;

- выполнение на договорной основе функций заказчика нового строительства индивидуального жилья на условиях "под ключ", а также объектов социального назначения и инженерной инфраструктуры в сельских населенных пунктах, включая организацию финансирования и технический надзор за ходом строительства;

- размещение на конкурсной основе заказов на строительство жилья, в соответствии с заявками населения, а также объектов социального назначения и инженерной инфраструктуры по типовым проектам на условиях "под ключ" среди действующих и вновь создаваемых подрядных строительных организаций, способных обеспечить качественное возведение объектов;

- последующую передачу построенных индивидуальных жилых домов по типовым проектам населению с окончательными расчетами за счет предоставляемых льготных кредитов ОАКБ "Кишлок курилиш банк", а также передачу эксплуатирующим организациям объектов инженерной инфраструктуры, социально-культурного и санитарно-бытового назначения.

Инжиниринговая компания "Кишлок курилиш инвест" совместно с Советом Министров Республики Каракалпакстан и хокимиятами областей на основе маркетингового изучения рынка жилья и заявок населения ежегодно до 1 октября подготавливает в разрезе регионов предложения по объемам, составу и структуре подлежащих строительству жилья и объектов социального назначения.

Индивидуальный застройщик, осуществивший выбор конкретного земельного участка и типового проекта, заключает договор с

инжиниринговой компанией "Кишлок курилиш инвест" на осуществление ею функций заказчика на строительство жилого дома на условиях «под ключ». На основании заключенного с индивидуальным застройщиком договора инженеринговая компания "Кишлок курилиш инвест" организует, в качестве заказчика, весь комплекс работ по строительству индивидуального жилого дома по типовому проекту на условиях "под ключ";

После завершения строительства и приемки жилого дома по акту индивидуальным застройщиком решением хокима района (города) оформляется отвод земельного участка индивидуальному застройщику в пожизненное наследуемое владение без проведения аукционных торгов.

Активы банка по итогам 2012 года увеличились в 1,53 раза — до 2,596 триллиона сумов (1,25 миллиарда долларов), кредитный портфель — до 1,34 триллиона сумов (647,3 миллиона долларов, +1,5 раза), обязательства — до 2,388 триллиона сумов (1,15 миллиарда долларов, +1,58 раза), собственный капитал — до 208,29 миллиарда сумов (100,6 миллиона долларов, +7,6%) с учетом сформированного на начало 2012 года уставного капитала в размере 153,75 миллиарда сумов (74,3 миллиона долларов).

Наиболее крупными акционерами банка являются министерство финансов (53,75%) и Фонд реконструкции и развития Узбекистана (23,67%), а всего акциями банка владеют 3,5 тысячи акционеров.

АКБ «Кишлок курилиш банк» образован в марте 2009 года постановлением президента Узбекистана Ислама Каримова на базе Галлабанка.

В структуре банка 32 филиала, 80 мини-банков, 79 сберкасс и 71 пункт обмена валюты, 17 пунктов международных денежных переводов. Клиентская база - более 60 тысяч предприятий, субъектов малого и среднего бизнес.

Укрепление ресурсной базы Кишлок курилиш банка способствует увеличению объема жилищных ипотечных кредитов. Здесь речь идет об увеличении депозитной базы и регулятивного капитала банка.

Ниже мы рассмотрим изменение депозитной базы и регулятивного капитала банка.

Таблица 2.2.1

Депозитная база Кишлок курилиш банка¹

	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	Изменение в 2011 году по сравнению с 2007 г.
Сумма депозитов, млрд сум	36,9	60,7	199,3	312,4	402,2	10,9 раза
Доля депозитов в общем объеме пассивов, %	32,6	34,5	55,8	43,3	33,2	0,6 п.п.

Как видно из приведенных данных, в 2007-2011 годах объем депозитов Кишлок курилиш банка имел тенденцию роста. В 2011 году темп роста депозитов по сравнению с 2007 г. составил 10,9 раза. Это свидетельствует об укреплении депозитной базы банка. Однако, в 2011 году доля депозитов в общем объеме пассивов Кишлок курилиш банка существенно снизилась по сравнению с 2010 годом. Это объясняется повышением доли капитала в общем объеме пассивов.

Определяющим фактором при установлении размера процентной ставки по срочным вкладам является срок, на который размещены средства: чем длиннее срок, тем выше уровень процента. Существенным фактором является и частота выплаты дохода: чем реже осуществляются выплаты, тем выше уровень процентной ставки.

¹ Таблица составлена автором на основе отчетных данных Кишлок курилиш банка.

Для повышения заинтересованности вкладчиков в размещении своих средств банком используются различные способы исчисления и выплаты процентов. Традиционным видом исчисления дохода являются простые проценты, когда в качестве базы для расчета используется фактический остаток вклада и расчет производят исходя из предусмотренной договором процентной ставки.

Другим видом расчета дохода являются сложные проценты (начисление процента на процент). В этом случае по истечении расчетного периода на сумму вклада начисляется процент и полученная величина присоединяется к сумме вклада. Таким образом, в следующем расчетном периоде процентная ставка применяется к новой базе, возросшей на сумму начисленного ранее дохода. Сложные проценты целесообразно использовать в том случае, если фактическая выплата дохода осуществляется по окончании срока действия вклада. Разумно спланированная процентная политика позволяет коммерческому банку увеличивать свои ресурсы без значительного увеличения расходов при получении максимальной прибыли.

Одним из способов увеличения объема привлекаемых ресурсов является разнообразие вкладов для различных слоев населения в зависимости от социального уровня, а также суммы и срока хранения вклада. При этом банки должны учитывать требования и возможности различных категорий вкладчиков — от пенсионеров и студентов до бизнесменов и людей среднего достатка. Для достижения этой цели кредитные организации предлагают такие виды вкладов, как пенсионные, студенческие и т.д., по которым банки предлагают льготные повышенные проценты. Немаловажными факторами в процессе привлечения депозитов являются скорость и простота оформления вклада (заключение договора, открытие счета). Договоры банковских вкладов

могут быть как стандартной формы, так и индивидуальными в зависимости от категории клиента, суммы и срока вносимого депозита.

Собственный капитал банка – неотъемлемая часть его финансовых ресурсов, образующая финансовую базу развития банка. Однако, по сравнению с другими сферами предпринимательской деятельности, собственный капитал коммерческого банка занимает небольшой удельный вес в совокупном капитале, приблизительно 8-10%, тогда как в промышленных предприятиях 40-60%, к тому же он имеет назначение, отличное от других сфер предпринимательства. Если назначение капитала предприятий – это обеспечение платежеспособности и выполнение большинства оперативных функций, то собственный капитал коммерческого банка прежде всего служит для страхования интересов вкладчиков и в меньшей мере - для финансового обеспечения своей оперативной деятельности.

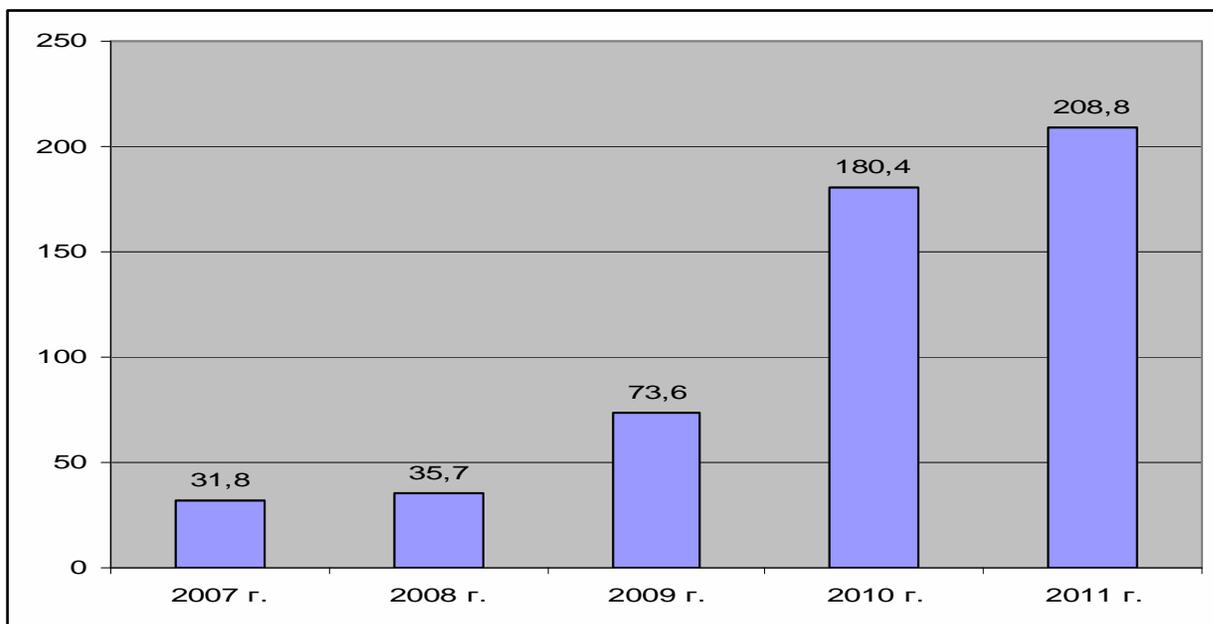


Рис. 2.2.3. Регулятивный капитал Кишлок курилиш банка, млрд. сум¹.

¹ Рисунок составлен автором на основе отчетных данных Кишлок курилиш банка.

Как видно из приведенных данных, регулятивный капитал банка в течение анализируемого периода имел тенденцию роста, что является положительным фактором, влияющий на процесс жилищного кредитования.

Основным источником привлечения капитала за счет внутренних резервов является прибыль, не выплаченная участникам и акционерам, а оставленная в банке нераспределенной. Преимущество такого способа привлечения капитала заключается в независимости от финансового риска и в снижении затрат. Привлечение капитала за счет внутренних источников не только является более дешевым, но и не несет в себе угрозы потери контроля существующими акционерами (участниками). Недостатком этого способа является то, что такой капитал облагается налогом, и банк не имеет возможности прямо управлять им.

Опора на рост чистой прибыли в удовлетворении своих потребностей в дополнительном капитале означает, что решение должно концентрироваться на том, какая часть текущей прибыли должна оставаться нераспределенной, а какая - выплачиваться акционерам (участникам).

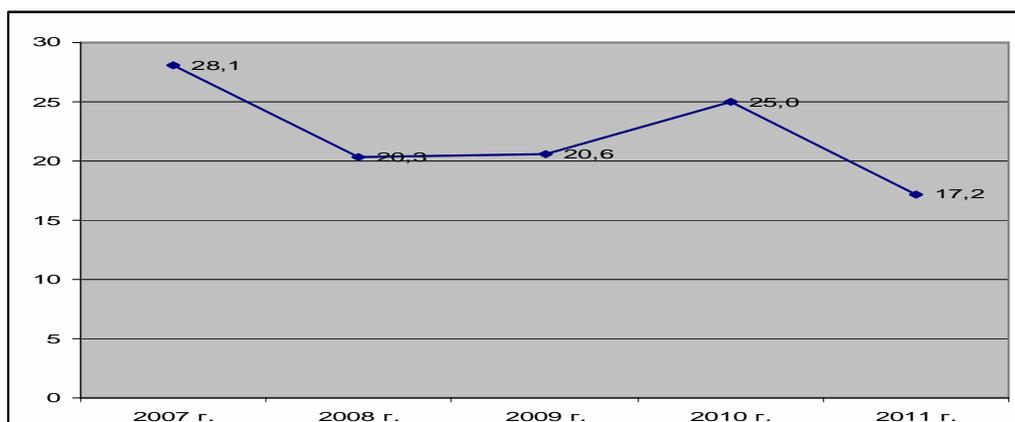


Рис. 2.2.4. Удельный вес регулятивного капитала в общем объеме пассивов Кишлок курилиш банка, %¹.

¹ Рисунок составлен автором на основе отчетных данных Кишлок курилиш банка.

Как видно из приведенных данных, в 2008-2010 годах наблюдалась тенденция роста удельного веса регулятивного капитала в общем объеме пассивов Кишлок курилиш банка. Это свидетельствует об укреплении капитальной базы банка и положительно влияет на платежеспособность Кишлок курилиш банка. Однако, в 2011 году доля регулятивного капитала в общем объеме пассивов по сравнению с 2010 г. снизилась.

ГЛАВА 3. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УЗБЕКИСТАНЕ

3.1. Проблемы, связанные с развитием кредитования жилищного строительства

Одним из основных проблем, связанных с развитием жилищного кредитования в Узбекистане является зависимость инвесторов от местного хокимията. При малых объемах жилищного строительства велика зависимость инвесторов строительства от местных администраций в вопросах выделения земли. Требуют срочного разрешения проблемы, связанные с предоставлением земельных участков под застройку, получением исходно-разрешительной документации, согласованием и проведением экспертиз градостроительной и проектной документации. Не применяются конкурентные процедуры предоставления участков на торгах, поскольку они не являются императивным предписанием законодательства.

К тому же, в них экономически не заинтересованы местные органы местного самоуправления. Половина вырученных средств перенаправляется в вышестоящие бюджеты. Это делает выгодным для муниципалитетов натуральную форму (в виде квартир) расчета за предоставленные земельные площадки, сохранение непрозрачных схем общения с инвесторами-застройщиками.

Отсутствует публично предъявляемая информация о разрешенном использовании земельных участков, что обусловлено отсутствием законодательных норм, предписывающих обязательную разработку правил землепользования и застройки.

Требует своего решения проблема предоставления долгосрочных прав на земельные участки. Только в самое последнее время разрешился вопрос кредитования строительства под ипотеку земельных участков (за исключением земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности).

Фактически отсутствует институт девелопмента.

Серьезным препятствием является правовая неурегулированность вопросов предоставления земельных участков в случаях реконструкции территорий, занятых объектами недвижимости, находящимися в собственности третьих лиц, а также отсутствие правовых и экономических механизмов преобразования производственных территорий, их более эффективного использования с экономической, социальной и экологической точек зрения, в том числе и для целей жилищного строительства.

Основной тип жилых домов, строящихся в нашей стране, - это многоквартирные жилые дома. Кредитование их строительства очень специфично. Дело в том, что доход от проекта по строительству такого дома невозможно заранее четко определить. Доход возникает от продажи квартир, а в тот момент, когда начинается строительство, нельзя с уверенностью сказать, по каким ценам будут реализовываться квартиры ко времени его окончания. Помимо общих колебаний цен на рынке, на стоимость квартир влияют и непредсказуемые изменения в особенностях местности. Например, появление планов строительства станции метро или многоэтажного гаража рядом с домом обычно увеличивает стоимость квартир, а планов по строительству цементного завода - снижает.

Кроме того, затраты на строительство жилого дома тоже невозможно определить заранее. В ходе строительства всегда возникают так называемые непредвиденные работы и затраты, которые действительно невозможно предвидеть. Например, в одном из строящихся жилых домов прорвало водопровод на складированный в квартире цемент. За выходные квартира превратилась в очень крепкий бетонный куб. Можно себе представить, какое количество непредвиденных работ и затрат вызвало это событие.

Из-за этих особенностей кредитующие банки никогда не могут быть уверены в том, что здание будет достроено вовремя и в пределах бюджета, а жилье будет успешно реализовано. Соответственно, банки никогда не могут быть уверены в том, что у застройщика будет возможность погасить кредит, выданный на строительство. В связи с этим зарубежные банки, предоставляя кредиты на строительство многоквартирных жилых домов, традиционно применяют специальную схему, при которой большая часть рисков перекладывается на другие организации. Выглядит эта схема приблизительно следующим образом.

Нехватка долгосрочных ресурсов серьезно препятствует увеличению объемов жилищных ипотечных кредитов.

В настоящее время в крупных банках республики наблюдается дефицит долгосрочных ресурсов. В зарубежной банковской практике основная часть ипотечных кредитов предоставляется за счет ресурсов, привлеченные путем продажи долгосрочных ценных бумаг. Но чтобы обеспечить инвестиционную привлекательность ипотечных ценных бумаг, они гарантируются государством.

Чтобы обеспечить соответствие роста стоимости залога и суммы фактически выданного кредита, банк выделяет кредитные средства только на

оплату завершённых работ, т. е. работ, увеличивающих стоимость заложенного здания. Кирпич, привезённый на стройплощадку, не оплачивается, ибо факт его привоза не увеличивает стоимости залога. Оплата производится только после того, как из этого кирпича выкладывают стену.

Таким образом, образуется многоуровневая система защиты банка, которая должна предохранить его от потерь как в случае успешного завершения проекта, так и в случае его провала - превышения запланированных сроков и себестоимости. Строительные риски перекладываются на страховые и гарантирующие организации, а риск снижения цен на рынке - на будущих покупателей жилья.

Если проект успешно завершён, заемщик должен вернуть кредит из доходов от продажи квартир. При продаже квартир покупатели осуществляют оплату на счёт застройщика в банке - кредиторе строительства. Оттуда средства автоматически уходят в погашение кредита. Таким образом, при покупке каждой квартиры уменьшается величина залога - доля здания, находящаяся в собственности застройщика, и одновременно на ту же сумму снижается величина задолженности застройщика перед банком.

Если здание возводится несвоевременно, либо с превышением себестоимости, банк получает удовлетворение за счёт залога, а потери застройщика в большинстве случаев покрываются страховщиками или гарантами.

Система эта хорошо отработана и с теми или иными вариациями применяется при кредитовании строительства практически всех многоэтажных жилых домов за рубежом.

Согласно нашему законодательству зарегистрировать строящееся здание и использовать его в качестве залога могут только застройщики,

ведущие строительство своими силами. Им не надо заключать договора строительного подряда.

В результате, если банки и соглашаются взять в залог само строящееся здание, то обычно тогда, когда его оценочная стоимость на момент заключения залога выше, чем величина требуемого кредита, а застройщик одновременно является генеральным подрядчиком.

В тех немногих случаях, когда это происходит, серьезные трудности часто возникают на этапе реализации построенного жилья и возврата кредита. Как уже говорилось, в рамках принятой за рубежом схемы по мере продажи жилья кредит гасится, а проданные квартиры выводятся из-под залога. У нас, к сожалению, этого не происходит. Продажи квартир практически всегда осуществляются по схеме договоров долевого участия. Поскольку договора долевого участия не регистрируются, у банка нет возможности проконтролировать, сколько и на какую сумму их заключено. Соответственно, если продажи происходят раньше, чем планировалось, заемщик получает возможность не информировать об этом банк и не гасить досрочно кредит.

В современных условиях использовать строящееся здание в качестве залога, с одной стороны, почти невозможно, а с другой - чрезвычайно рискованно. В подавляющем большинстве случаев банки стараются предоставлять кредит на строительство жилья под другое обеспечение. Чаще всего кредиты предоставляются под залог других зданий и под поручительства местных администраций. Автору известен случай предоставления кредита на строительство жилого здания под залог парка строительных машин.

Очевидно, что предоставлять подобное обеспечение могут только очень крупные либо очень «близкие» к администрациям застройщики, да и те редко

способны найти обеспечение больше, чем на один объект. Таким образом, застройщики вынуждены работать по схеме долевого участия, постоянно рискуя не набрать нужного объема средств и не довести строительство до конца.

Проблема может быть разрешена только на законодательном уровне. Кредитование жилищного строительства не будет развиваться, пока застройщики не получают возможность предоставлять в залог само строящееся здание и не потеряют возможность продавать квартиры из заложенного здания, не гася при этом кредит.

В Узбекистане фактически отсутствует система рефинансирования жилищных кредитов.

3.2. Пути развития ипотечного жилищного кредитования

Нами разработаны следующие научные предложения и практические рекомендации, направленных на развитие кредитования жилищного строительства в Узбекистане:

1. По кредитам заемщиков, имеющих два и более кредита необходимо вести единую классификацию, которая подразумевает, что при не добросовестном исполнении обязательств по одному из кредитов заемщика, соответствующие изменения коснутся и остальных кредитов, поэтому банки, реклассифицировавшие такой кредит, должны классифицировать остальные не выше самого худшего.

Кредиты, обеспеченные поручителями, имеющими низкую кредитную дисциплину, необходимо привлечь дополнительное обеспечение и (или) реклассифицировать. К таким кредитам относятся также:

- кредиты - обеспеченные поручителями, имеющими просроченную задолженность.

- кредиты - обеспеченные поручителями, предоставившими более одного поручительства и не исполняющие обязательства по проблемным кредитам.

- кредиты - обеспеченные поручителями, не исполнившие свои предыдущие обязательства по поручительствам.

Третий принцип – стимулирование клиентов устанавливать хорошие взаимоотношения с банком путем дополнительного поощрения таких клиентов. Т.е. принципом должно стать «хочешь более комфортных условий в банковском обслуживании – заслужи своей репутацией».

Взаимоотношения с банком можно отнести к трем категориям:

Отличные - клиент давно и прибыльно (для банка) сотрудничает с банком. В результате долгого совместного сотрудничества банк собрал о своем клиенте довольно значительную информацию, и соответственно при кредитовании банку не потребуется дополнительно собирать информацию и соответственно нести дополнительные расходы. В результате таким клиентам кредит можно предоставить по более низкой цене, при этом не теряя прибыли.

Посредственные - деятельность клиента периодическая, финансовые потоки непостоянны. При таких отношениях, несмотря на то, что информации накоплено достаточно, существует риск осложнения при возврате кредита.

Сомнительные - клиент обслуживается (имеет счета) также и в других банках, или не является клиентом банка. Если это новый клиент, необходимо собирать довольно много разных сведений, нести в связи с этим расходы. Если же клиент обслуживается также и в другом банке может, возникнуть

ситуация, когда банк не сможет воздействовать на заемщика или списать денежные средства со счета заемщика.

2. Необходимо заключить договоров со строительными и торговыми фирмами. Это позволит минимизировать пакет документов и сократить сроки рассмотрения кредитных заявок. При заключении договоров с жилищными организациями банк должен жестко проверят их деятельность, что сокращает риски клиентов.

3. Необходимо освободить от налога доходы инвесторов, полученные от инвестиций в долгосрочные облигации коммерческих банков, выпущенные для привлечения ресурсов для кредитования жилищного строительства.

Ипотечное кредитование предполагает выдачу кредитов на достаточно продолжительный промежуток, достигающий иногда 30 и более лет. Коммерческие банки Узбекистана из-за нехватки денежных средств далеко не всегда в состоянии позволять себе подобные долгосрочные кредиты и поэтому производят выдачу средств по ипотечным программам на более короткий период. Большое количество людей, которые нуждаются в улучшении жилья, не имеют возможности за небольшой промежуток погашать кредит, соизмеримый с 70% от цены покупаемой недвижимости, вместе с процентами за пользование им. Данные трудности приводят к тому, что ипотечное кредитование в республике не возможно причислить к массовому явлению.

Традиционным способом привлечения средств на финансирование ипотечных займов, например, в Германии есть ипотечная облигация.

Преимущество финансирования с помощью таких ценных бумаг, как облигации, заключается в выравнивании несоответствия сроков погашения, связанных с долгосрочностью жилищных займов.

Исключительное право выпуска ипотечных облигаций в Германии имеют ипотечные банки, на отличие от других стран Европы, где облигации с ипотечным покрытием выпускаются универсальными банками.

Ипотечные облигации являются очень надежным классом активов, поскольку ипотечные кредиты банка используются в качестве залога. Эта дополнительная гарантия существенно снижает риск для держателя облигаций, и поэтому он будет требовать меньшее вознаграждение за риск по сравнению с другими подобными облигациями, которые не обеспечиваются ипотекой.

Ставка процента на ипотечные облигации выше на 0.2-0.5% по сравнению с государственными облигациями, и поэтому за классом надежности они почти приравниваются к государственным облигациям.

Ипотечные облигации занимают наибольший сегмент на рынке облигаций Германии и Европы. Размер рынка превышает объем государственных облигаций в обороте.

На мировом рынке облигаций сегмент ипотечных облигаций занимает шестое место. Как видите, это ценные бумаги, и вложение средств в этот вид ценных бумаг относится к перспективным видам инвестиций со сравнительно невысокими рисками.

Ипотечные облигации как источник финансирования ипотечных кредитов вызывают заинтересованность не только в Западной Европе, а также и в странах Центрально-Восточной Европы.

4. Для того чтобы ипотечное жилищное кредитование было доступным для основной массы населения республики со средними доходами, необходимо снижение процентных ставок по ипотечным кредитам, снижение требований к первоначальному взносу при предоставлении ипотечного кредита, введение моратория на взыскание по ипотечному кредиту в течение определенного периода в

случае возникновения у заемщика временных трудностей с выплатами, повышение благосостояния населения, снижение цен на жилье, государственное финансирование ипотечного кредитования, закрепление на законодательном уровне предельных процентных ставок по ипотечному жилищному кредиту, размеры которых были бы приемлемы не только для кредиторов, но и для заемщиков. Нельзя допускать, чтобы, пользуясь безвыходным положением заемщиков, кредиторы действовали только в своих интересах, превращая сделку по ипотечному кредитованию в кабалу для заемщика.

Заключение

При написании магистерской диссертации нами удалось сформулировать следующие выводы:

1. Ипотечное кредитование – как долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земли производственных и жилых зданий, помещений, сооружений. Собственные накопления не являются основным источником средств при покупке жилья.

Необходимо подчеркнуть, что ипотека для большинства граждан недоступна или неприемлема по финансовым условиям.

2. В США приоритет получила двухуровневая ипотека, в Европе – одноуровневая. В Германии один из главных инструментов – стройсберкассы.

При одноуровневой схеме ипотечного кредитования выделяются два общих типа схем кредитования: связь заемщика и кредитора при помощи ипотечных банков и ссудно-сберегательных учреждений. Количество обслуживающих организаций – минимально, как правило, это только страховая организация. Срок кредитования составляет от 10 до 12 лет. Все ставки и выплаты кредита являются фиксированными и равномерными.

В двухуровневой схеме ипотечного кредитования. В этой модели кроме заемщика и кредитора участвуют посредник (ипотечное агентство) или участник финансового рынка (ипотечная финансово-инвестиционная компания), которые действуют на вторичном рынке закладных. Чтобы быстрее вернуть средства, затраченные на выдачу ипотечного кредита, кредитор может продавать эти кредиты ипотечному агентству или ипотечной финансово-инвестиционной компании, которые таким образом, рефинансируют кредит.

3. В области кредитования существует ряд неразрешенных физических проблем. Эти проблемы связаны с недостаточностью нормативной базы, отсутствием необходимой правоприменительной практики. В связи с этим возникает проблема объективной оценки кредитоспособности и платежеспособности заемщика с точки зрения экономических интересов банка, гарантии возврата кредита, финансовых возможностей заемщика, его человеческих качеств и т.д. По сути все сводится к оценке возможностей данного лица своевременно погасить основной долг и проценты в соответствии с кредитным договором по потребительскому кредиту.

4. Согласно Положению «О порядке льготного ипотечного кредитования Акционерным коммерческим банком «Кишлок курилиш банк» индивидуального жилищного строительства по утвержденным типовым проектам» №148 от 25 мая 2009 года:

- ипотечные кредиты выдаются на цели строительства жилого дома в сельской местности с соблюдением установленных норм и правил строительства на основе типового проекта;

- ипотечные кредиты предоставляются на срок до 15 лет с одногодичным льготным периодом;

- размер ипотечного кредита устанавливается в размере, не превышающем 1000-кратного размера минимальной заработной платы, установленной законодательством;

- за пользование ипотечным кредитом банком взимаются проценты в размере 7 процентов годовых;

- ипотечные жилищные кредиты предоставляются гражданам Республики Узбекистан, проживающим в сельской местности, которым исполнилось на день обращения за получением ипотечного кредита 18 лет;

- заемщик для внесения первоначального взноса по ипотечному кредиту должен располагать собственными средствами.

5. Льготные ипотечные жилищные кредиты Кишлок курилиш банка в 2009-2012 годах имел тенденцию роста, что связано ростом стоимости жилья и укреплением ресурсной базы банка.

6. В 2009-2012 гг. наблюдалась тенденция роста стоимости жилья. Это объясняется такими факторами, как рост стоимости строительных материалов, повышение заработной платы сотрудников строительных фирм и др.

7. В 2007-2011 годах объем депозитов Кишлок курилиш банка имел тенденцию роста, что свидетельствует об укреплении депозитной базы банка.

8. Регулятивный капитал Кишлок курилиш банка в течение анализируемого периода имел тенденцию роста, что является положительным фактором, влияющий на процесс жилищного кредитования.

В 2008-2010 годах наблюдалась тенденция роста удельного веса регулятивного капитала в общем объеме пассивов Кишлок курилиш банка. Это свидетельствует об укреплении капитальной базы банка и положительно влияет на платежеспособность Кишлок курилиш банка. Однако, в 2011 году доля регулятивного капитала в общем объеме пассивов по сравнению с 2010 г. снизилась.

Нами разработаны следующие научные предложения и практические рекомендации, направленные на развитие кредитования жилищного строительства в Узбекистане:

1. По кредитам заемщиков, имеющих два и более кредита необходимо вести единую классификацию, которая подразумевает, что при не добросовестном исполнении обязательств по одному из кредитов заемщика, соответствующие изменения коснутся и остальных кредитов, поэтому банки,

реклассифицировавшие такой кредит, должны классифицировать остальные не выше самого худшего.

2. Необходимо заключить договоров со строительными и торговыми фирмами. Это позволит минимизировать пакет документов и сократить сроки рассмотрения кредитных заявок. При заключении договоров с жилищными организациями банк должен жестко проверят их деятельность, что сокращает риски клиентов.

3. Необходимо освободить от налога доходы инвесторов, полученные от инвестиций в долгосрочные облигации коммерческих банков, выпущенные для привлечения ресурсов для кредитования жилищного строительства.

4. Для того чтобы ипотечное жилищное кредитование было доступным для основной массы населения республики со средними доходами, необходимо снижение процентных ставок по ипотечным кредитам, снижение требований к первоначальному взносу при предоставлении ипотечного кредита, введение моратория на взыскание по ипотечному кредиту в течение определенного периода в случае возникновения у заемщика временных трудностей с выплатами, повышение благосостояния населения, снижение цен на жилье, государственное финансирование ипотечного кредитования, закрепление на законодательном уровне предельных процентных ставок по ипотечному жилищному кредиту, размеры которых были бы приемлемы не только для кредиторов, но и для заемщиков.

Список использованной литературы

Законы Республики Узбекистан, Указы и постановления Президента Республики Узбекистан, Постановления Кабинета Министров Республики Узбекистан

1 Закон Республики Узбекистан «О валютном регулировании» (в новой редакции). / Финансовое законодательство Республики Узбекистан. – Т.: 2004. № I - 3. – С. 23-47.

2. Закон Республики Узбекистан «О Центральном банке Республики Узбекистан» от 21 декабря 1995 г., с изменениями и дополнениями - законом № 681-I от 29.08.98 г., главой X закона РУ № 772-I от 15.04.99 г., с п.12 Закона РУз № 175-II от 15.12.2000 г., раздела VIII Закона РУз № 447-II от 13.12.2002 г., п.32 раздела I Закона РУз от 03.12.2004 г., п.1 статьи 1 Закона РУз от 20.09.2006 г. за №ЗРУ-54, статьей 2 Закона РУз от 28.12.2007 г. за №ЗРУ-138.

3. Закон Республики Узбекистан «О банках и банковской деятельности» от 25.04.1996 г. с изменениями и дополнениями от 27.12. 1996г. №357 – 1, от 30.08.1997 г. №485 – 1, от 20.08. 1999 г. №832 – 1,.

4. Законодательные акты Республики Узбекистан по регулированию денежного обращения. –Т.: «Ўзбекистон», 2007.-120с.

5. Постановление правления Центрального банка от 26.11.2005 г. № 26/5 "Об утверждении Положения о проведении операций на межбанковском электронном рынке денежных ресурсов" (Зарегистрировано МЮ 11.01.2006 г. N 1535).

6. Указ Президента Республики Узбекистан “О Программе мер по поддержке предприятий реального сектора экономики, обеспечению их стабильной работы и увеличению экспортного потенциала” 28 ноября 2008 г. УП №-4058.

7. Указ Президента Республики Узбекистан “О дополнительных мерах по обеспечению гарантий защиты вкладов граждан в коммерческих банках Республики Узбекистан” 28 ноября 2008 г., УП-№ 4057.

8. Указ Президента Республики Узбекистан “О мерах по дальнейшему повышению финансовой устойчивости предприятий реального сектора экономики” от 18 ноября 2008 года № УП- 4053.

9. Указ Президента Республики Узбекистан “О мерах по дальнейшему расширению деятельности акционерного коммерческого банка «Микрокредитбанк» по поддержке субъектов предпринимательства” 10 ноября 2008 года УП-4051.

10. Указ Президента Республики Узбекистан «О дополнительных мерах по либерализации условий и обеспечению гарантий вкладов населения в коммерческие банки» 20 февраля 2008 года УП №3968.

11. Постановление Президента Республики Узбекистан «О дополнительных мерах по стимулированию увеличения доли долгосрочных кредитов коммерческих банков, направляемых на финансирование инвестиционных проектов» от 28 июля 2009 г. № ПП-1166.

12. Постановление Президента Республики Узбекистан «О дополнительных мерах по дальнейшему стимулированию привлечения свободных средств населения и хозяйствующих субъектов на депозиты в коммерческие банки» от 6 апреля 2009 г. № ПП-1090.

13. Постановление Президента Республики Узбекистан «Об образовании акционерного коммерческого банка “Агробанк”» 30 марта 2009 г. № ПП-1084.

14. Постановление Президента Республики Узбекистан “О создании акционерного коммерческого банка “Кишлок курилиш банк» от 30 марта 2009 г. №ПП-1083.

15. Постановление Президента Республики Узбекистан ПП-1438 от 26 ноября 2010 года «О приоритетных направлениях дальнейшего реформирования и повышения устойчивости финансово-банковской системы республики в 2011-2015 годах и достижения высоких международных рейтинговых показателей».

16. «Об утверждении Положения о порядке льготного ипотечного кредитования Акционерным коммерческим банком «Кишлок курилиш банк» индивидуального жилищного строительства по утвержденным типовым проектам» от 25 мая 2009 г. № 148

17. О внесении изменений в Постановление Кабинета Министров от 15 января 1999 г. № 24 «О мерах по дальнейшему реформированию банковской системы» (Постановление Президента Республики Узбекистан от 8 октября 2008 г. № пп-975 «О мерах по дальнейшему повышению инвестиционной активности акционерно-коммерческих банков «Пахта-банк» и «Галла-банк») 20 ноября 2008 г., № 253

18. О переименовании акционерного банка «АБН АМРО банк нб Узбекистан А.О.» в ЗАО «Royal bank Of SCotland O'zbekiston MB» 13 ноября 2008 г., № 246

Научные труды Президента Республики Узбекистан

19. Каримов И.А. Наша главная цель - решительно следовать по пути широкомасштабных реформ и модернизации страны. – Ташкент: Узбекистон, 2013. - С. 39.

20. Каримов И.А. Узбекистан на пороге достижения независимости. – Ташкент: Узбекистон, 2011. – 383 с.

21. Ислам Каримов. Мировой финансово-экономический кризис, пути и меры по его преодолению в Условиях Узбекистана. – Ташкент: Узбекистан, 2009. – 48 с.

22. Каримов И.А. Гарантия нашей благополучной жизни - построение демократического правового государства, либеральной экономики и основ гражданского общества: сборник – Т.: «Узбекистан», 2007 – 64с.

23. Каримов И.А. Узбекистан, устремленный в XXI век. – Т.: «Узбекистан», 1999. – 48 с.

24. Каримов И.А. Прогресс страны и повышение уровня жизни нашего народа - конечная цель всех демократических обновлений и экономических реформ: сборник – Т.: «Узбекистан», 2007. – 168с.

25. Каримов И.А. За процветание Родины – каждый из нас в ответе. Сборник сочинений. Т.9 – Т.: «Узбекистан», 2001. – 270 с.

26. Каримов И.А. Банк тизими, пул муомаласи, кредит, инвестиция ва молиявий баркарорлик тўғрисида. – Т.: «Узбекистан», 2005.– 528 б.

Книги и серийные издания

27. Абдуллаева Ш.З. Банк иши: Ўқув қўлл./ Ш.З.Абдуллаева, - Т.: «Тошкент молия ин-ти», 2000.-145 с.

28. Азрилиян А.Н. Большой экономический словарь. – М.: «Институт новой экономики», 2007. – 1376 с.

29. Банки и Банковское дело. Учебник. Под редакцией Балабанова И.Т.- СПб: «Питер», 2005. - 304 с.

30. Банковская система России. Настольная книга банкира. В 3-х томах Под редакцией Грязновой А.Г., Лаврушина О.И. – М.: «Юнити», 2005 – 1099с.

31. Банковское дело: управление и технологии. Под редакцией Тавасиева А.М.– М.: «Юнити-Дана», 2007. –863с.

32. Березина М.П., Крупнов Ю.С. Межбанковские расчеты. - М.: АО «Финстатинформ», 2001. – 148с.

33. Вахобов А.В. Молиявий тахлил : Дарслик/ А. Ваҳобов - Т.: «Тошкент молия ин-ти», 2002.-224 с.
34. Вахобов А.В. Халқаро молия муносабатлари. Олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги томонидан дарслик сифатида тавсия этган/ А.Ваҳобов, Н.Жумаев, У.Бурханов – Т.: «Шарк», 2003.-400 с
35. Галанов В.А. Основы банковского дела. – М.: «Инфра-М», 2008 – 285с.
36. Гусаков Н.П., Белова И.Н., Стренина М.А. Международные валютно-кредитные отношения. Учебник – М.: «Инфра-М», 2008 – 314с.
37. Деньги, кредит, банки. Под редакцией Белоглазовой Г. Н. – М.: «Юрайт-Издат», 2007. - 158 с.
38. Деньги, кредит, банки. Учебник. Под редакцией Лаврушина О.И. – М.: «Кнорус», 2008. – 436 с.
39. Деньги, кредит, банки. Учебник. Под редакцией Лаврушина О.И – М.: «Кнорус», 2007 – 568с.
40. Джозеф Синки. Финансовый менеджмент в коммерческом банке и в индустрии финансовых услуг. - М. : «Альпина Бизнес Букс», 2007. - 1017 с.
41. Джумаев Н.Х., Кудайбергенов Ж.Ш. Международные финансовые отношения. Валютные курсы и пути их регулирования. –Т.: «Iqtisod-Moliya», 2006. – 132 с.
42. Жарковская Е.П. Современные банковские технологии: теоретические основы и практика. – М.: Финансы и статистика, 2005 – 287с.
43. Лаврушин О.И., Мамонова И.Д., Валенцева Н.И. и др. Банковское дело: Учебник. – М.: «Высшая школа», 2007 – 557с.

44. Махачева З.К. Развитие межбанковских расчетов и межбанковского кредитования. – М.: «Юнити», 1999. – 280 с.

45. Миллер Р.Л., Дэвид Д. Ван-Хуз. Современные деньги и банковское дело. – М: И «Инфра-М», 2000. – 856 с.

46. Михайлов Д.М. Международные контракты и расчеты. 2-е издание – М.: «Юрайт», 2008. – 641с.

47. Мишкин С. Фредерик. Экономическая теория денег, банковского дела и финансовых рынков. 7-ое издание – М: «Вильямс», 2006. – 880с.

48. Муллажанов Ф.М. Банковская система Узбекистана в годы независимости. – Т: «Узбекистан», 1996. – 205 с.

49. Муллажанов Ф.М. Ўзбекистон Республикаси банк тизими: Ўзбекистон Республикаси мустақиллигининг ўн йиллигига бағишланади. – Т.: «Узбекистан», 2001. – 296 б.

50. Печникова А.В. Банковские операции. Учебник. –М.: ФОРМ:ИНФРА-М, 2003. -368с.

51. Пещанская И.В. Организация деятельности коммерческого банка. – М.: 2001. -319 с.

52. Роуз П.С. Банковский менеджмент. Пер. с англ./ П.С. Роуз. – Москва.: Дело, 1997. - 768с.

53. Селищев А.С. Деньги. Кредит. Банки./ А. С. Селищев. - Спб.: Питер, 2007. - 432с.

54. Миллер Р.Л., Ван-Хуз Д. Д.Современные деньги и банковское дело: Перевод с английского изд. Москва.: Инфра- М, 2000.-856с.

Интернет сайты

55. <http://www.review.uz>

56. <http://www.uba.uz/>
57. <http://www.cbu.uz/>
58. <http://www.gov.uz/>
59. <http://www.imf.org>
60. <http://www.bahkir.ru>
61. <http://www.nbu.com>