



## ОПЫТ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН В ОБЛАСТИ КРЕДИТОВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

Халмуратов Куаныш Полатович

Каракалпакский государственный университет, Phd

**Аннотация:** Ушбу мақолада хорижий давлатларнинг аҳолини кредитлаш соҳасидаги тажрибалари хусусида сўз юритилади.

**Калит сўзлар:** кредит, ипотека, ссуда, даромад, бюджет, фоиз, шартнома, тажриба.

**Аннотация:** В данной статье рассматривается опыт зарубежных стран в области кредитования населения.

**Ключевые слова:** кредит, ипотека, ссуда, доход, бюджет, процент, договор, опыт.

**Abstract:** This article discusses the experience of foreign countries in the field of lending to the population.

**Key words:** credit, mortgage, loan, income, budget, interest, contract, experience .

Кредитование населения является важным источником финансирования социальных и экономических нужд населения. За счет ипотечных кредитов обеспечивается создание эффективно работающей системы обеспечения доступным по стоимости жильём населения со средними доходами, основанной на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов [1].

США. Ссуды индивидуальным заёмщикам связаны главным образом с приобретением недвижимости (квартир, жилых домов и т.п.), покупкой товаров длительного пользования, получением ссуд на неотложные нужды. В США свыше 80% новых домов покупается в кредит. Средний срок таких кредитов - 27 лет, ссуда покрывает в среднем % цены дома (а остальную четверть покупатель оплачивает наличными в виде первоначального взноса в момент покупки). Основная форма кредита под недвижимость - полностью амортизируемая закладная с фиксированным процентом. Обеспечением кредита служит покупаемая недвижимость; сумма долга погашается равными взносами на протяжении всего срока действия ссуды; процент, установленный банком, не меняется. Большое распространение в США получил потребительский кредит. Известны две основные формы:

- ссуды с погашением в рассрочку;
- возобновляемые ссуды (банковские кредитные карточки, овердрафт).

Великобритания. К числу наиболее популярных форм кредитования частных лиц относятся:

- персональные ссуды;





- бюджетные счета;
- ссуды на покупку домов.

Персональная ссуда связана с открытием ссудного счета для индивидуального заемщика. Она, как правило, выдается для финансирования покупок в рассрочку потребительских товаров длительного пользования (автомшины, телевизоры, мебель) или на особые виды расходов - путешествия, свадьбы, ремонт жилья и т.д. При выдаче персональной ссуды банк обычно проявляет повышенную осторожность, ибо в Великобритании эта форма кредита не дает банку права распоряжения покупаемыми товарами в отличие от ссуд на недвижимость, где владение объектом передается банку по закладной [2].

Бюджетные счета. При этой форме заемщик обязуется вносить на счет определенные суммы, а банк оплачивает регулярные платежи, предоставляя в случае необходимости кредит. Лимит кредитования зависит от величины взноса: обычно лимит в 30 раз превышает сумму взноса.

Кредит на покупку домов введен в практику английских банков относительно недавно. ранее потребность в этих кредитах удовлетворяли специальные институты - строительные общества и некоторые другие финансовые учреждения. Сумма кредита может достигать 95% величины экспертной оценки. Большинство ссуд на покупку домов погашается методом капитальных выплат. В платеж включается как погашение основной суммы, так и уплата процентов. Соответственно в первые годы доля процентов в ежемесячных взносах будет выше, чем погашение долга, но в последующем, с уменьшением суммы долга, эта доля будет прогрессивно сокращаться. Применяется также метод единовременного погашения, когда долг выплачивается целиком по окончании срока за счет средств страхового полиса, который был куплен заемщиком специально для этих целей.

Франция. Кредиты индивидуальным заемщикам во Франции предоставляются в следующих формах [2]:

- кассовые кредиты;
- ссуды под ценные бумаги;
- персональные ссуды;
- потребительский кредит;
- ссуды под недвижимость.

Кассовые кредиты реализуются в форме разрешенного овердрафта в пределах утвержденного лимита; кредиты под ценные бумаги по существу представляют разновидность овердрафта с залогом ценных бумаг. Персональный кредит - это возобновляемая ссуда частному лицу на срок от 3-х месяцев до 3-х лет в размере не более  $\times A$  годового дохода лица. Потребительские ссуды аналогичны по условиям персональным ссудам, но ставки процента по ним ниже. Они выдаются для погашения счетов на приобретение товаров в





магазинах, охватываемых системой потребительского кредита («Сетелем», «Кофинога» и т.д.). Ссуды под недвижимость предоставляются банками на срок от 2 до 15-20 лет и погашаются ежемесячными или квартальными взносами, величина которых фиксирована или же изменяется с течением времени.

Россия. В России широко применяется ипотечное жилищное кредитование населения. Ипотечное жилищное кредитование - это кредитование населения под залог недвижимости, т.е. кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств. При кредитовании под залог недвижимости, как правило, банк принимает в залог кредитуемые объекты недвижимости [2].

Ипотечные жилищные кредиты предоставляются коммерческими банками на следующие цели:

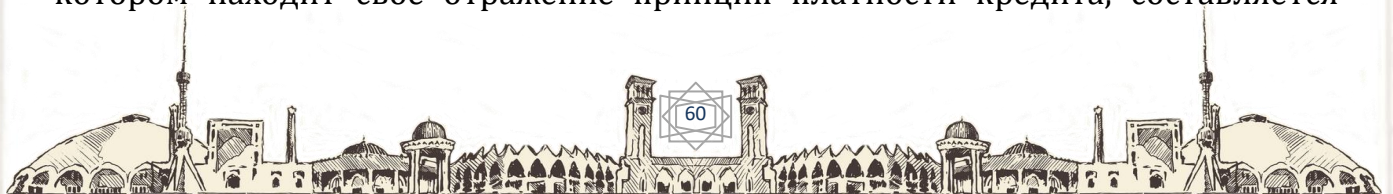
- приобретение готовой квартиры или индивидуального дома для постоянного проживания;
- приобретение, строительство с участием кредитных средств банка жилья;
- реконструкцию, ремонт жилой недвижимости;
- приобретение земельного участка под индивидуальную застройку.

Особенности ипотечного жилищного кредита:

- обязательность обеспечения кредита залогом, в том числе и той недвижимостью, для покупки которой берётся ипотечный кредит;
- длительность срока предоставления кредита (ипотечные жилищные кредиты предоставляются на срок от 5 до 20-25 лет);
- относительно низкий уровень кредитного риска.

Обязательным условием ипотечного кредитования является заключение между банком и заёмщиком договора об ипотеке. В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой. Договор об ипотеке должен быть нотариально удостоверен и подлежит государственной регистрации, расходы по которой несёт залогодатель. Причем залогодатель сохраняет право пользования имуществом, заложенным по договору об ипотеке [3].

Согласно ГК РФ, кредитный договор является разновидностью договора займа. В соответствии со ст. 819 ГК РФ, «по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заёмщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заёмщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за неё». Кредитный договор должен быть заключен в письменной форме. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность кредитного договора. Такой договор считается ничтожным (ст. 820 ГК РФ). Разделы кредитного договора должны быть составлены в соответствии с положениями о ЦБ РФ. Например, третий раздел кредитного договора, в котором находит свое отражение принцип платности кредита, составляется





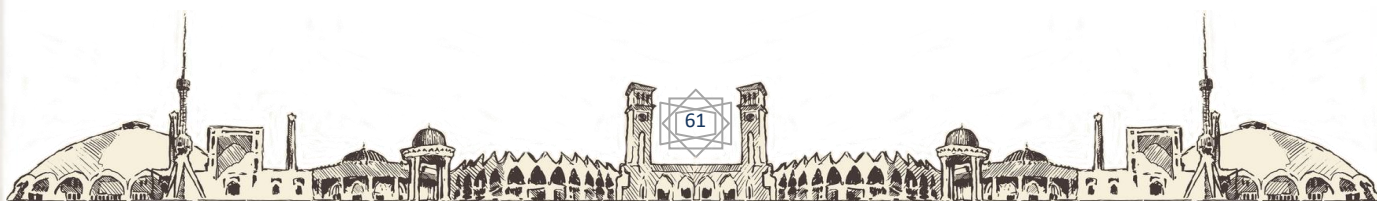
банком в соответствии с Положением ЦБ РФ № 39-П «О порядке начисления процентов по операциям, связанным с привлечением и размещением денежных средств банками, и отражения указанных операций по счетам бухгалтерского учета» от 26.06.1998 г. и Методическими рекомендациями к нему. В соответствии со ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Если в договоре об ипотеке или кредитном договоре, включающем соглашение об ипотеке, указано, что права залогодержателя (т.е. банка) удостоверяются закладной, то нотариусу представляется и закладная.

Закладная является ценной бумагой, которая удостоверяет права ее законного владельца, а именно: право на получение исполнения по денежному обязательству, а именно: право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой имущества, указанного в договоре об ипотеке, а также право залога на указанное в договоре об ипотеке имущество.

В РФ ипотечное кредитование применяется как с использованием закладной (около 50%), так и без нее. В основном закладную используют мелкие или средние банки.

На российском рынке ипотечного кредитования с 2006 г. некоторые коммерческие банки (например, «Альфа-Банк») стали осуществлять рефинансирование ипотечных кредитов, выданных ранее гражданами другими коммерческими банками. Эти коммерческие банки переоформляют гражданам ипотечные кредиты на новые сроки и под более низкие процентные ставки, чем было предусмотрено кредитным договором с первым банком-кредитором. В отдельных случаях банк, занимающийся рефинансированием, может предоставить заёмщику новый кредит на сумму превышающую остаток задолженности по ранее полученному кредиту, а также поменять валюту кредитного договора по ипотечному кредиту [4].

Рефинансирование ипотечного кредита позволяет заёмщику снизить объем платежей по возврату кредита. Например, при сумме долга в \$50 тыс. и разнице в процентной ставке в 3% экономия заёмщика за 10 лет может составить до \$10 тыс. По данным Ассоциации банков Северо Западного региона, основными клиентами на рынке ипотечного кредитования являются лица с высшим образованием, в возрасте от 25 до 37 лет, имеющие ежемесячный доход от \$1500 до \$2500 и совокупный семейный доход на уровне \$2100 - \$4000. Это свидетельствует о том, что клиентами ипотечного кредитования, как правило, являются, обеспеченные люди, имеющие не одну квартиру в собственности.





### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Malikov T.S. Moliya. Uquv qullanma. – T.: – «Iqtisod-moliya», 2018 y.
2. **Вайсов М.Р. Кредиты населению и их современное развитие.** - диссертация на соискание академической степени магистра
3. Абдуллаева Ш.З. Банк иши: Укув кулланма./ Ш.З. Абдуллаева, - Т.: «Тошкент молия институти», 2000.
4. Nurmuxamedova B., Kabirova N. —«Moliya», Uquv qullanma. T.: —«IQTISOD-MOLIYA», 2017.

