



Ассоциация банков Узбекистана

Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в Узбекистане



С. Абдуллаев
Генеральный директор



Раздел 1

Ипотека в Узбекистане



ИПОТЕКА

В Узбекистане ипотечный кредит предоставляется коммерческими банками и специализированным Фондом поддержки ипотечного кредитования



Модели ипотечного кредитования

1. Модель универсальных коммерческих банков;
 2. Модель жилищных сбережений;
 3. Модель специализированных ипотечных банков;
 4. Модель вторичного рынка ипотечных кредитов.
- В Узбекистане применяются модели универсальных и специализированных ипотечных коммерческих банков.



Ипотека в Узбекистане

- Банковская структура ипотечного направления создана 1996 году.
- Создан специализированный государственно-акционерный банк «Замин»;
- В соответствии с Постановлением Президента Республики Узбекистан «О дальнейшем развитии жилищного строительства и рынка жилья» от 6.02.2005, №ПП-10, осуществлено объединение Узжилсбербанка и Заминбанка и на их базе создана акционерно-коммерческий ипотечный банк «Ипотека банк»;
- В соответствии с Постановлением Президента Республики Узбекистан №ПП-69 от 06.05.2005 создан специализированный Фонд поддержки ипотечного кредитования.



Раздел 2

Законодательные основы ипотечного кредитования в Узбекистане



Гражданский Кодекс Республики Узбекистан (ст.ст. 264-289)

Статья 265. Виды залога

Залог может выступать в виде залога, ипотеки, а также залога прав.

Закладом признается залог, при котором заложенное имущество передается от залогодателя в ведение залогодержателя.

Ипотекой признается залог, предметом которого является недвижимое имущество.

Статья 267. Предмет залога

Предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением вещей, изъятых из оборота, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности, требований о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, об алиментах и иных требований, уступка которых другому лицу запрещена законом.

Залог отдельных видов имущества граждан, на которые не допускается обращение взыскания, может быть законодательством запрещен или ограничен.



Закон Республики Узбекистан «О залоге»

Статья 37. Ипотека

Ипотекой признается залог, предметом которого является недвижимое имущество.

Имущество, на которое установлена ипотека, не передается залогодержателю.

Статья 38. Предмет ипотеки

Предметом ипотеки может быть имущество, связанное с землей, здания, сооружения, квартиры в многоквартирных домах, предприятия, иные имущественные комплексы, объекты торговли и сферы обслуживания, а также жилые помещения вместе с земельными участками, на которых они размещены, находящиеся в собственности юридических и физических лиц, другое имущество, отнесенное законодательством к недвижимому, а также права собственности и иные вещные права на земельные участки.

На полученные в результате использования заложенного имущества плоды, продукцию и доходы право залога распространяется в случаях, предусмотренных договором.



Проект Закона Республики Узбекистан «Об ипотеке»

Статья 3. Основания возникновения ипотеки и ее регулирование

Ипотека возникает на основании договора о ипотеке (ипотека на основании договора) или на основании закона (ипотека на основании закона).

...

Статья 4. Обязательство, обеспечиваемое ипотекой

Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не установлено законом.

Статья 5. Предмет ипотеки

Предметом ипотеки может быть недвижимое имущество, в том числе, здания, сооружения, квартиры в многоквартирных домах, предприятия, иные имущественные комплексы, объекты торговли и сферы обслуживания, а также жилые помещения вместе с земельными участками, на которых они размещены, находящиеся в собственности юридических и физических лиц, другое имущество, отнесенное законодательством к недвижимому и права на которые зарегистрированы в установленном законодательством порядке.



Другие нормативно-правовые документы, регулирующие ипотечные отношения

- Постановление Президента Республики Узбекистан «**О мерах по организации деятельности Фонда поддержки ипотечного кредитования**», N ПП-69, от 06.05.2005 г.
- Постановление Президента Республики Узбекистан «**О мерах по дальнейшему реформированию и либерализации банковской системы**», ПП-56 от 15.04.2005 г.
- Постановление Президента Республики Узбекистан «**О дальнейшем развитии жилищного строительства и рынка жилья**» от 16.02.2005 г. N ПП-10
- Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан «**О ставках государственной пошлины**» N 533, от 03.11.1994 г.
- Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан «**О совершенствовании системы ставок государственных пошлин за совершение нотариальных действий**» от 07.06.2006 г. N 109



Раздел 3

Пути решения проблем в сфере ипотечного кредитования

- 1. ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ УГЛУБЛЕНИЯ РЫНОЧНЫХ РЕФОРМ**
- 2. СТИМУЛИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**



1. ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ УГЛУБЛЕНИЯ РЫНОЧНЫХ РЕФОРМ

Развитие жилищного строительства и долгосрочного ипотечного кредитования в Узбекистане задерживается ввиду существования следующих факторов:

- несовершенство законодательной и нормативно-правовой базы;
- отсутствие эффективной системы кредитования жилищного строительства и приобретения жилья;
- недостаточный объём долгосрочных ресурсов;
- отсутствие достаточных накоплений.



1. ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ УГЛУБЛЕНИЯ РЫНОЧНЫХ РЕФОРМ

1. Ускорение принятия Закона «Об ипотеке» и Закона «Об ипотечных ценных бумагах»
2. Создание благоприятной финансово-экономической среды для привлечения кредитных ресурсов в сферу долгосрочного ипотечного жилищного кредитования;
3. Для развития системы ипотечного жилищного кредитования в краткосрочной перспективе предусмотреть решение таких задач, как:
 - a) внедрение универсального механизма обеспечения притока долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов на рынок ипотечных жилищных кредитов Узбекистана;
 - b) создание инфраструктуры, обеспечивающей эффективное взаимодействие всех участников рынка ипотечных жилищных кредитов;
 - c) внедрение гибкой системы налогового стимулирования граждан, получающих ипотечные кредиты, кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование кредиторов;
 - d) создание равных условий для свободной конкуренции между субъектами рынка ипотечных жилищных кредитов.



1. ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ УГЛУБЛЕНИЯ РЫНОЧНЫХ РЕФОРМ (продолжение)

4. Механизмы предоставления долгосрочных жилищных ипотечных кредитов коммерческими банками и иными кредиторами гражданам-заемщикам, а также механизмы обеспечения кредиторов необходимыми долгосрочными ресурсами для кредитования;
5. Обеспечение финансовыми ресурсами банков, осуществляющих кредитование населения за счет средств, привлекаемых кредиторами самостоятельно на первичном рынке и за счет средств, привлекаемых на вторичном рынке через специализированных операторов;
6. Эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов граждан, коммерческих банков-кредиторов, инвесторов, а не финансирование со стороны государственного бюджета.
7. Система предоставления безвозмездных субсидий через государственные жилищные сертификаты для оплаты первоначального взноса при получении ипотечного кредита для граждан, не располагающих достаточными доходами;
8. Наращивание размеров акционерного капитала коммерческих банков, расширение спектра оказываемых услуг участниками этого рынка, а также повышение уровня прозрачности их деятельности в глазах отечественных и иностранных инвесторов, участвующих в рефинансировании субъектов ипотечного кредитования;



1. ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ УГЛУБЛЕНИЯ РЫНОЧНЫХ РЕФОРМ (продолжение)

9. В целях повышения заинтересованности банков в наращивании объемов операций с ипотечными ценными бумагами, необходимо:
 - а) разработать и внести на рассмотрение проект Закона «О внутренних инвесторах», в котором следует раскрыть понятие институционального инвестора и инвестиционного риска.
10. Для повышения заинтересованности коммерческих банков в выдаче ипотечных кредитов и для адекватной оценки связанного с ними кредитного риска необходимо изменить подход к критериям обеспеченности по долгосрочным кредитам, выдаваемым кредитными организациями гражданам для приобретения ипотечного жилья.
11. В целях уменьшения рисков и увеличения объемов ипотечного кредитования процесс выдачи и обслуживания ипотечных кредитов должен со временем стать полностью стандартизированным, для чего банкам необходимо, как можно быстрее, выработать определенные стандарты кредитной деятельности на этом важном участке банковского бизнеса.
12. Для определения путей дальнейшего развития отечественного рынка ипотечного кредитования необходимо в каждом регионе провести целевые социологические исследования по вопросам определения и использования данных о доходах населения, динамике возрастной структуры и росте численности молодых семей и т.д.



2. СТИМУЛИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1. Для стимулирования развития системы ипотечного кредитования и выдачи ипотечных кредитов особенно на начальных этапах ее становления, необходимы такие меры, как:
 - a) сокращение налогооблагаемой базы на сумму ипотечных кредитов в течении определенного срока;
 - b) освобождение от налога с банковской прибыли извлеченной в результате инвестирования в жилищное строительство, а также в предприятия стройкомплекса;
 - c) снижение норм обязательного резервирования для коммерческих банков, занимающихся ипотечным кредитованием на сумму остатков таких кредитов;
 - d) освобождение доходов физических лиц от налогообложения в части средств, направляемых на погашение ипотечных кредитов.
2. Принимая во внимание, что население сельской местности обладает более ограниченными средствами и накоплениями, чем городское население необходимо разработать особый механизм или подход по развитию ипотечного кредитования в сельской местности.



2. СТИМУЛИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ (продолжение)

3. Ипотечное кредитование не может быть развито без создания целостной системы ипотечного страхования. Принимая во внимание этот факт, предлагаются следующие меры:
 - a) разработка специальной программы ипотечного страхования;
 - b) проведение маркетинговых исследований в области ипотечного страхования в целях выявления спроса и предложения;
4. Отсутствие на рынке ипотечного кредитования, как кредитной истории у большинства заемщиков, так и накопленной статистики по выдаче ипотечных кредитов требует системного подхода к оценке и анализу банковских рисков, в частности связанных с ипотечным кредитованием. При этом основные усилия следует направить на:
 - a) оценку платежеспособности потенциальных заемщиков на основе анализа их доходов и расходов;
 - b) оценку кредитоспособности заемщика на основе анализа их кредитных историй, позволяющих определить готовность выполнять принимаемые финансовые обязательства;
 - c) расширение масштабов обслуживания ипотеки не только за счет расширения масштабов деятельности коммерческих банков по оказанию этих услуг, но и за счет создания специализированного института гарантирования возврата кредитных выдач.



Ассоциация банков Узбекистана

Спасибо за внимание

web-site: www.uba.uz

mail: office@uba.uz