



“Digital mortgage: Russian Federation and Kazakhstan experience”

N. RUZIEV¹

National Bank for foreign economic activity of the Republic of Uzbekistan

ARTICLE INFO

Article history:

Received January 2021

Received in revised form

30 January 2022

Accepted 20 February 2022

Available online

15 March 2022

Keywords:

banking,
digital mortgage,
interregional mortgage
agreements,
letter of pledge (mortgage),
remote identification,
shortage of IT personnel,
energy consumption,
lack of resources,
digital technologies.

ABSTRACT

In this article, the experience of the Russian Federation and the Republic of Kazakhstan on the introduction of digital mortgages is analyzed. In particular, the necessity, importance and convenience of a digital mortgage are shown. Also, the mechanism of its functioning, and possible problems in this area. In addition, the article also discusses the legal basis of digital mortgage finance.

2181-1415/© 2022 in Science LLC.

DOI: <https://doi.org/10.47689/2181-1415-vol3-iss2/S-pp35-39>

This is an open access article under the Attribution 4.0 International (CC BY 4.0) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.ru>)

Рақамли ипотека: Россия Федерацияси ва Қозоғистон тажрибаси

АННОТАЦИЯ

Калит сўзлар:

банк,
рақамли ипотека,
хуудлараро ипотека
битимлари,
гаров хати (закладная),
масофадан
идентификация қилиш,
IT ходимлари тақчиллиги,
энергия исмеъмоли,
ресурс тақчиллиги,
рақамли технологиялар.

Мақолада рақамли ипотекани жорий қилишда Россия Федерацияси ва Қозоғистон тажрибалари таҳлил қилинган. Жумладан, рақамли ипотеканинг аҳамияти ва қулайликлари, ишлаш механизми, шунингдек, мазкур соҳадаги муаммолар кўрсатиб берилган. Бундан ташқари, мақолада рақамли ипотеканинг қонуний асослари ҳам ёритилган.

¹ Employee of the National Bank for foreign economic activity of the Republic of Uzbekistan. Tashkent, Uzbekistan.

Цифровая ипотека: опыт Российской Федерации и Казахстана

АННОТАЦИЯ

Ключевые слова:

банковское дело,
Цифровая ипотека,
межрегиональные
ипотечные соглашения,
залоговое письмо
(закладная),
удаленная
идентификация,
дефицит ИТ-персонала,
энергопотребление,
нехватка ресурсов,
цифровые технологии.

В данной статье, проанализирован опыт Российской Федерации и Республики Казахстан, по внедрению цифровой ипотеки. В частности, показаны необходимость, важность и удобство цифровой ипотеки. Также, механизм ее функционирования, и возможные проблемы в данной сфере. Кроме того, в статье также, рассматриваются правовые основы, цифровой финансовой ипотеки.

Рақамли иқтисодиётнинг ялпи ички маҳсулотдаги улуши АҚШда – 10,9 фоизни, Хитойда – 10 фоизни, Ҳиндистонда – 5,5 фоизни ташкил этгани ҳолда, Ўзбекистонда 2 фоиздан ҳам ошмайди. Ушбу соҳани ривожлантириш ҳозирги замон талабига айланиб бормоқда [1].

Маълумки, бугунги кунда рақамли ипотека кредитига бўлган эҳтиёж бутун дунёда ошиб бормоқда. Рақамли ипотека ҳудудлараро битимлар учун имкониятлар эшигини очади, яъни бошқа вилоят ёки шаҳардан туриб, умуман бошқа ҳудуддан ипотека кредити ҳисобига уй-жой сотиб олса бўлади.

Россия Федерацияси тажрибаси:

Экспертлар 2022 йилда рақамли ипотекага бўлган талабни 3 та омил, яъни банклардаги ресурс тақчиллиги, фоиз ставкаларининг ўсиши ва ҳудудлараро битимларга бўлган талабнинг ошиши билан асослайди.

2021 йилда ипотека кредитлари рекорд даражада ўсди, Россия Ташқи савдо банкининг ҳисоб-китобларига кўра, 2021 йилнинг 11 ойида 5,0 трлн. рубльдан кўпроқ ипотека кредитлари ажратилган, бундан ташқари, Райффайзенбанкда ҳар тўртинчи мижоз ипотека кредитини онлайн расмийлаштириш истагини билдирган. Битимнинг алоҳида босқичлари (онлайн ариза ва битимларнинг электрон рўйхатга олиниши) бирламчи бўлиб, уларнинг улуши мос равишда 60 ва 65 фоизни ташкил қилади. Банк келажакда буни 90 фоизгача оширишни режалаштирган.

Accenture консалтинг компаниясининг Россиядаги департамент бошлиғи Ирина Одинаеванинг таъкидлашича, ипотека кредити рақамлаштирилмаса, банк менежерларининг вақти кредит бериш масаласини кўриб чиқиш, ҳужжатларни расмийлаштириш ва кредит ажратишга етмаслигини таъкидлайди. Абсолют-банк Бошқаруви Раиси Татьяна Ушкова эса ҳар қандай рақамлаштирилган жараён 10-15 фоиз, ҳатто 20 фоиз вақтни тежаши мумкинлигини айтади [2].

Сбербанк олиб борган тадқиқотларга кўра, давлат дастурлари асосида ажратилган кредитларнинг 23 фоизи бошқа ҳудудларда истиқомат қилувчи фуқароларга ажратилган, 8 та ҳудудда эса 100 ипотека кредити бошқа ҳудудларга кўчишни мақсад қилган фуқароларга тақдим қилинган. 2021 йилда ҳудудлараро ипотека битимлари сони 2 бараварга ошган. Эндиликда бир ҳудуддан иккинчи

худудга кўчмоқчи бўлган фуқаролар ўз иш жойини тарк этмасдан, ортиқча йўл ва меҳмонхона харажатларисиз рақамли ипотека хизматида фойдаланган ҳолда, уй-жой сотиб олиши мумкин. Россия худудининг катталигини инобатга оладиган бўлсак, бу фуқаролар учун жуда яхши имконият бўлди, деб айтиш мумкин.

Рақамли ипотека банклар орасида рақобатни ҳам кучайтиради, яъни фуқаро бир пайтнинг ўзида бир неча банкка ариза юбориши, ўзи учун энг мақбул шартлар асосида кредит тақдим этиши мумкин бўлган банкни танлаш имкониятига эга бўлади. Рақамли ипотека мижозларнинг катта оқимида, вақт ва молиявий ресурсларни тежаган ҳолда, хизмат кўрсатишга олиб келади.

Рақамли ипотека бирламчи бозорда 80 фоизни ташкил қилса-да, бу кўрсаткич иккиламчи бозорда анча пастлигича қолмоқда. Бу ҳолат ҳар бир хонадон тарихининг мавжудлиги, иштирокчилар сонининг кўплиги, риэлтор иштироки ва хонадон ҳужжатларини текширишга бўлган талаб билан изоҳланади.

2017 йил 26 майда Сбербанк ўзининг “ДомКлик” мобиль иловасини ишлаб чиқди. Уни яқин фурсатларда 30 000,0 мижоз юклаб олди [3]. Мазкур илова орқали фақатгина ипотека кредити олиш учун ариза бериш мумкин эди.

2018 йил 1 июлдан “Ипотека (кўчмас мулк гарови) тўғрисида”ги федераль қонунга киритилган ўзгаришга биноан, электрон гаров хати (закладная) амалиётга тақдим этилди. Электрон гаров хати бу – ипотека билан таъминланган қимматли қоғоз ҳисобланади [4]. Мазкур ҳужжат давлат хизматлари портали ёки Росреестрда гаровга қўйувчи томонидан махсус электрон шаклда тўлдирилади ва электрон тарзда имзоланади, гаров хати Росреестр томонидан тасдиқлангандан кейин депозитарийга сақлаш учун жўнатилади [5]. 2020 йилнинг охирида имзоланган “Ягона биометрик тизимдан фойдаланиш тўғрисида”ги федераль қонунга асосан, давлат ва молиявий хизматлардан фойдаланиш учун фуқароларни масофадан идентификация қилиш механизми жорий қилинди [6]. Бунда гаров шартномаси тузиш талаб қилинмайди, гаров хатининг ўзи қарздорнинг кредит шартномаси бўйича мажбуриятларини таъминлайди. Қарздор кредит шартномаси бўйича мажбуриятларини бажармаган тақдирда, гаров хати тижорат банки учун қарздорликни суд тартибида гаров ҳисобидан ундириш учун асос бўлади.

Бундан ташқари, банк гаров хатини қимматли қоғоз сифатида бошқа банкка сотиши ҳуқуқига эга, бунда кредит шартномаси бўйича тижорат банкининг ҳуқуқлари гаров хатини сотиб олган банкка ўтади.

ДОМ.РФ банки ва Бутунроссия жамоатчилик фикрини ўрганиш маркази ўтказган тадқиқотларга биноан, 2020 йилда ҳар олтинчи ипотека кредити олган фуқаро кредитни онлайн расмийлаштирган. Ўтказилган сўров натижаларига кўра, рақамли ипотека тизими орқали кредит олганларнинг 91 фоизи бундан мамнунлигини, анъанавий тарзда ипотека кредити расмийлаштирганларнинг 63 фоизи рақамли ипотекага ижобий қарашини маълум қилган. Рақамли ипотекани рад қилганлар бунга сабаб қилиб битимнинг хавфсизлигига шубҳа билан қарашларини кўрсатган.

Қозоғистон тажрибаси:

Freedom Finance Bank (Қозоғистон) 2021 йилда иккиламчи бозордан рақамли ипотека асосида уй-жой сотиб олишни йўлга қўйди. Амалиёт 24 соат ичида амалга оширилади, худди шу пайтда Россияда эса бу амалиётни амалга ошириш учун деярли 10 кун сарфланарди.

Freedom Finance Bank йирик акциядори Freedom Holding Corp. раиси Тимур Турловнинг таъкидлашича, кредит олувчининг “илтимоси”га кўра мустақил баҳолаш ташкилоти томонидан уй-жойнинг бозор қийматини 30-40 фоизгача ошириб берилиши ҳолатлари амалиётда учраб туради, лекин яратилган модулни бунга ҳеч қанақасига “кўндириш” бўлмайди [7]. Модуль уй-жойнинг ҳаққоний бозор қийматини инсон омили аралашувисиз аниқлаб беради.

Freedom Finance Bank томонидан яратилган тизим 90 фоиз рақамлаштирилган бўлиб, фақатгина гаров шартномаси нотариал тасдиқланади, чунки бу Қозоғистон қонунчилиги талаби, уни четлаб ўтиш мумкин эмас.

Муаммолар:

Рақамлаштиришдаги асосий муаммо бу – одамларнинг рақамли технологиялардан фойдаланишдаги саводсизлик даражасининг юқорилиги ҳисобланади. Бу инсонларнинг умумий саводхонлиги, ёши ва яшаётган ҳудудига бевосита боғлиқдир. Россиянинг жанубий округи ва шимолий Кавказ округларида саводхонлик анча паст даражада бўлиб, шимолий-ғарбий ҳудудларда бу кўрсаткич баланд ҳисобланади. Бундан ташқари, пойтахтларда саводхонлик қишлоқ жойлардан кўра 4 фоизга юқоридир. Аҳолининг 44 ёшгача бўлган қамлами орасида саводхонлик юқори бўлиб, ипотека кредити олаётганларнинг 45 фоизини шу тоифа фуқаролар ташкил этади (30-39 ёш), 40-49 ёшлилар 23 фоизни ташкил қилади, анча ёш (26-29 ёш) ва анча ёши катталар (50-59 ёш) мос равишда 14 ва 10 фоизни ташкил қилади [8].

Малакали IT ходимларининг тақчиллиги ҳам кун тартибидаги долзарб масалалардан бири саналади. 2021 йилда дунёда 40 млн. та юқори малакали дастурчи етишмовчилиги кузатилган бўлса, 2030 йилга бориб бу кўрсаткич 85,2 млн. тага етиши тахмин қилинмоқда [9]. Россия Президенти мамлакатда 2030 йилга бориб 3 млн. та юқори малакали IT ходимлари тақчиллиги бўлиши мумкинлигини таъкидлаган [10].

Рақамли дунёда инсонларнинг шахсий маълумотларнинг сир сақланиш муаммоси ҳам муҳим аҳамиятга эга. Россияликларнинг 45 фоизи ўзи ҳақидаги маълумотларнинг тўлиқ ҳимояланишига ишонса, уларнинг 33 фоизи рақамли технологиялар уларнинг соғлиғи ва ҳаёт тарзига салбий таъсир қилади, деб ўйлайди [11].

Оммавий ахборот воситалари ҳар куни банкларнинг маълумотлар тизимига “бузиб кириш”лар тўғрисида хабар беради. Энергетика ва транспорт соҳасида йирик киберҳужумлар Венесуэла, США, Саудия Арабистони ва Европада қайд этилган. Тизим қанча мураккаб бўлса, уни “бузиб кириш” учун шунча “қулай” бўлиб бораверади.

Рақамли банкинг энергия ресурсларига бўлган эҳтиёжни кучайтиради. Биргина биткойн “қазиб олиш” дунёдаги умумий энергия истеъмолининг 1,5 фоизини ташкил қилса, информацион ва коммуникацион технологиялар энергия истеъмоли ҳар йили 9 фоизга ўсиб бормоқда.

Таъкидлаш лозимки, 2020 йил 14 январда Ўзбекистон Республикасининг “Гаров тўғрисида”ги Қонунига киритилган ўзгаришга биноан, тижорат банклари бирламчи бозордан сотиб олинаётган уй-жой гаровини нотариус иштирокисиз расмийлаштириш имкониятига эга бўлди [12]. Бу тижорат банклари учун келажакда рақамли ипотекага ўтиш сари қадам қўйишга туртки бўлиб хизмат қилади.

ФЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР РЎХАТИ:

1. <https://mitc.uz/uz/news/view/1186>.
2. <https://www.kommersant.ru/doc/5143449>.
3. Ипотека в смартфоне// Futur banking, 27.07.2017. URL: <http://futurebanking.ru/post/3426> (дата обращения: 1.05.2021).
4. https://www.banki.ru/wikibank/elektronnaya_zakladnaya/.
5. Журнал ПЛАС Архив 2022 Журнал ПЛАС №1. 11 февраля 2022 12:55.
6. Федеральный закон от 29.12.2020 г. № 479-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/46315>.
7. https://forbes.kz/finances/finance/tsifrovaya_ipoteka_chemu_kazahstan_mojet_nauchit_ves_mir/.
8. Назван возраст тех, кто чаще всего берёт ипотеку в России// Портал «Все об ипотеке», 02.07.2019. URL: https://vse-obipoteke.ru/news/nazvan_vozrast_teh_kto_chawe_vsego_beret_ipoteku_v_rossii_40463/ (дата обращения: 1.05.2021).
9. KORN FERRY study reveals global talent shortage could threaten business growth around the world. Los Angeles. May 2, 2018. URL: <https://www.kornferry.com/press/korn-ferry-study-reveals-global-talent-shortage-could-threaten-business-growth-around-the-world> (дата обращения: 2.04.2021).
10. Путин предупредил о дефиците квалифицированных кадров/ РИА Новости, 1.11.2019. URL: <https://ria.ru/20191101/1560505569.html> (дата обращения: 2.04.2021).
11. Digital Society Index 2019/ Dentsu Aegis Network. URL: https://www.dentsuaegisnetwork.com/reports/dsi_2019 (дата обращения: 2.04.2021).
12. <https://lex.uz/acts/59914>.