

# ИПОТЕКА В РЕСПУБЛИКЕ ТАДЖИКИСТАН В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

## ИПОТЕКА ДАР ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН ДАР САВОЛҶО ВА ҶАВОБҶО



**International  
Finance Corporation**  
World Bank Group

Содержание брошюры защищается авторскими правами.

Воспроизводство, копирование и распространение брошюры и/или её частей в любой форме разрешается с обязательной ссылкой на брошюру «Ипотека в Республике Таджикистан в Вопросах и Ответах».

Мнения, выраженные в настоящей брошюре, необязательно отражают мнения Международной финансовой корпорации (IFC) и группы Всемирного банка (WB).

Информация в брошюре добросовестно изложена для общего сведения, и никакая ответственность не может быть возложена на Международную финансовую корпорацию (IFC) и группу Всемирного банка (WB) за любую потерю, издержки и/или иные возможные последствия, возникшие в результате опубликования содержащейся в настоящей брошюре информации.

Вся информация и материалы, использованные при подготовке брошюры, являются собственностью и архивом Международной финансовой корпорации (IFC).

Брошюра напечатана при финансовой поддержке Правительства Нидерландов.

---

Мундариҷаи рисола бо ҳуқуқҳои муаллиф ҷимоя карда мешавад. Таҷдид, нусхабардорӣ ва паҳнгардонии рисола (брошюра) ё ин ки қисмҳои он дар ин шакл бо тақия хатмӣ ба рисолаи «Ипотека дар Ҷумҳурии Тоҷикистон дар саволҳо ва ҷавобҳо» иҷозат дода мешавад.

Фикрҳои, ки дар рисолаи додашуда баён гардидаанд, шарт нест, ки фикрҳои Корпоратсияи Байналхалқии Молиявӣ (КБМ) ва гурӯҳҳои Банки Ҷаҳониро (БҶ) инъикос намоянд.

Ахбороти рисола барои маълумоти умумӣ боинсофона баён гардидааст ва ба Корпоратсияи Байналхалқии Молиявӣ ва гурӯҳҳои Банки Ҷаҳонӣ барои зарарҳои гуногун, хароҷотҳо ё дигар оқибатҳои имконпазир, ки дар натиҷаи нашри ахбороти дар рисола буда ба амал омадаанд, ягон хел ҷавобгарӣ гузошта намешавад. Тамоми ахборот ва маводҳои, ки барои тайёр намудани рисола истифода шудаанд, моликият ва хазинаи Корпоратсияи Байналхалқии Молиявӣ мебошад.

Рисола (брошюра) бо дастгирии Ҳукумати Нидерландия нашр гардидааст.



# ИПОТЕКА В РЕСПУБЛИКЕ ТАДЖИКИСТАН В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

## ИПОТЕКА ДАР ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН ДАР САВОЛҶО ВА ҶАВОБҶО





## Вопрос 1

### Зачем и кому нужен ипотечный кредит?

**Ответ:** Ипотечный кредит нужен людям, планирующим приобрести квартиру (дом), стоимость которой превышает размер их накоплений. Ипотечный кредит предоставляет человеку возможность поселиться в своей квартире (доме) даже при отсутствии достаточных средств для её покупки.

#### Пример.

- ❖ Семья хочет приобрести квартиру на сумму 50 000 долл. США. При этом семья скопила 15 000 долл. США. Она может взять ипотечный кредит в размере 35 000 долл. США и переехать в новую квартиру, которая в этом случае будет передана в залог Банку.
- ❖ В случае если семья возьмет ипотечный кредит, ей придется выплачивать Банку 475,61 долл. США ежемесячно в течение 25 лет (условия кредита: срок 25 лет, аннуитетный платеж<sup>1</sup> с процентной ставкой 16% годовых).



## Вопрос 2

### Что такое выплаты по ипотечному кредиту?

**Ответ:** Если Заёмщик получил ипотечный кредит, то он должен ежемесячно выплачивать проценты по кредиту, а также ту сумму, которую Банк ему одолжил, т.е. сумму основного долга (ОД). Таким образом, каждый месяц Заёмщик будет осуществлять платеж, состоящий из 2 частей: процентов (П) и погашения части основного долга (ЧОД). В некоторых банках ежемесячные платежи состоят из 3 частей: погашение основного долга (ОД), процентов (П), а также комиссий за ведение ссудного счета (КВСС).

### Ежемесячный платеж = П + ЧОД + КВСС

Ежемесячные выплаты по ипотечному кредиту осуществляются либо в форме аннуитетных платежей, либо в форме платежей с погашением основного долга равными долями.

Аннуитетный платеж – это такая форма выплат по ипотечному кредиту, при которой сумма ежемесячного платежа постоянна в течение всего срока кредита. При этом сумма выплачиваемых процентов и сумма погашения основного долга ежемесячно изменяются.

<sup>1</sup> См. Вопрос 2.

## Саволи 1

**Барои чӣ ва ба кӣ қарзи ипотекаӣ лозим аст?**



**Ҷавоб:** Қарзи ипотекаӣ ба шахсоне лозим аст, ки харидани хонаеро (ҳавлиро) ба нақша гирифтаанд, ки арзиши он аз андозаи захирашон зиёд аст.

Қарзи ипотекаӣ ба шахсоне, ки барои харидани хона маблағи кофӣ надоранд, имконият медиҳад, ки соҳиби хонаи худ гарданд.

### Мисол.

- ❖ Оила меҳоҳад хонаро бо маблағи 50 000 доллари ИМА бихарад. Аммо оила ҳамагӣ 15 000 доллари ИМА захира намудааст. Ин оила метавонад ба андозаи 35 000 доллари ИМА қарзи ипотекаӣ гирад ва ба хонаи нав кӯчад, ки дар ин ҳолат ба Бонк ҳамчун гарав гузаронида мешавад.
- ❖ Дар ҳолате, ки оила қарзи ипотекаӣ мегирад, ин оила бояд ба Бонк ҳар моҳ дар муддати 25 сол 475,61 доллари ИМА бипардозад. (шартҳои қарз: муҳлат 25 сол, пардохти аннуитети ба ставкаи фоизи 16% солона).

## Саволи 2

**Пардохтҳо аз рӯи қарзи ипотекаӣ чист?**

**Ҷавоб:** Агар қарзгир қарзи ипотекаӣ гирифта бошад, ӯ бояд ҳар моҳ фоизҳои қарзиро ва инчунин маблағе, ки Бонк ба ӯ дода буд, яъне маблағи қарзи асосиро (ҚА) бипардозад. Бо ҳамин роҳ қарзгир ҳар моҳ пардохт менамояд, ки аз 2 қисм иборат аст: фоизҳо (Ф) ва пардохти ҳиссаи қарзи асосӣ (ХҚА). Дар баъзе Бонкҳо пардохтҳои ҳармоҳа аз 3 қисм иборатанд: пардохти қарзи асосӣ (ҚА), фоизҳо (Ф) ва инчунин комиссияи пешбурди ҳисоби қарзӣ (КПХҚ).

**Пардохти ҳармоҳа = Ф + ХҚА + КПХҚ**

Пардохтҳои ҳармоҳаи қарзи ипотекаӣ ё дар шакли пардохтҳои аннуитетӣ ё дар шакли пардохти маблағи қарзи асосӣ бо ҳиссаҳои баробар амалӣ мегарданд.

Пардохти аннуитетӣ чунин шакли пардохти қарзи ипотекаӣ мебошад, ки маблағи ҳармоҳаи пардохт дар давоми тамоми муҳлати қарз доимист. Дар навбати худ маблағи фоизҳои пардохтшаванда ва маблағи пардохти қарзи асосӣ ҳар моҳ дигар мешавад.



### Пример 1. (аннуитетная форма платежа)

- ❖ Заёмщик взял ипотечный кредит в размере 40 000 долл. США на 25 лет под 16% годовых. КВСС Банком не взимается. Выплаты по кредиту – аннуитетные. В первый месяц Заёмщик выплачивает 543,56 долл. США, из которых 10,22 долл. США – сумма погашения его долга (ЧОД) и 533,33 долл. США – проценты (П). Во второй месяц Заёмщик выплачивает такую же сумму (543,56 долл. США), но этот платеж будет состоять из 10,36 долл. США для погашения долга (ЧОД) и 533,20 долл. США – процентов (П). Через 300 месяцев после получения кредита (через 25 лет) Заёмщик также должен будет выплатить 543,56 долл. США, но при этом платеж будет включать 536,40 долл. США в счет погашения долга (ЧОД) и всего 7,15 долл. США в качестве выплаты процентов (П). Через 301 месяц после получения кредита Заёмщик не будет платить по кредиту, т.к. к этому моменту весь его долг перед Банком будет полностью погашен.

В случае если выплаты по кредиту осуществляются равными долями, размер ежемесячной суммы погашения основного долга (ЧОД) будет оставаться неизменным в течение всего срока кредита. При этом процентные платежи будут начисляться на остаток основного долга, который будет ежемесячно равномерно уменьшаться.

### Пример 2. (платеж равными долями)

- ❖ Заёмщик взял ипотечный кредит размером в 40 000 долл. США на 25 лет под 16% годовых. КВСС банком не взимается. Выплаты по кредиту – равными долями. В первый месяц Заёмщик выплачивает 666,67 долл. США, из которых 133,33 долл. США – сумма погашения его долга (ЧОД) и 533,33 долл. США – проценты (П). Во второй месяц Заёмщик выплачивает сумму 664,89 долл. США, но этот платеж будет состоять из 133,33 долл. США для погашения долга (ЧОД) (эта сумма будет неизменной до конца жизни кредита) и 531,56 долл. США – процентов (П). В предпоследний месяц жизни кредита Заёмщик должен будет выплатить 135,11 долл. США, но при этом платеж будет включать 133,33 долл. США в счет погашения долга (ЧОД) и всего 1,78 долл. США в качестве выплаты процентов (П). Через 301 месяц после получения кредита Заёмщик не будет платить по кредиту, т.к. к этому моменту весь его долг перед Банком будет полностью погашен.

В дальнейшем мы будем рассматривать только кредиты с аннуитетными выплатами и без комиссий за ведение ссудного счета (КВСС).

### Мисоли 1. (шакли аннуитетии пардохт)

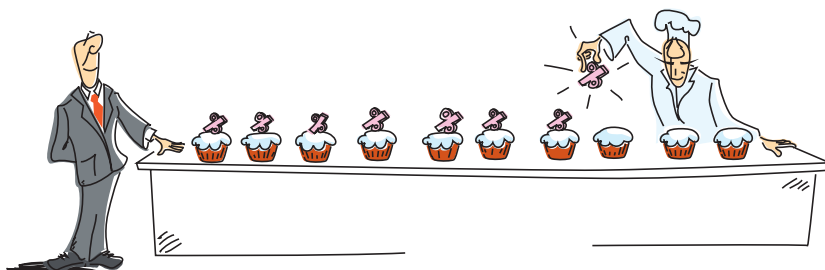
- Қарзгир ба маблағи 40 000 доллари ИМА ба мӯҳлати 25 сол бо 16% солона қарзи ипотека гирифт. КПҶҚ аз тарафи Бонк гирифта намешавад. Пардохт аз рӯи қарз – аннуитетӣ. Моҳи аввал Қарзгир 543,56 доллари ИМА мепардозад, ки аз он 10,22 доллари ИМА – маблағи пардохти қарзи ӯ (ҲҚА) ва 533,33 доллари ИМА – фоизҳо (Ф). Моҳи дуюм Қарзгир ҳамин маблағро (543,56) мепардозад, аммо аз ин пардохт 10,36 барои пардохти қарз (ҲҚА) ва 533,20 доллари ИМА – фоизҳо (Ф). Пас аз 300 моҳи гирифтани қарз (баъди 25 сол) Қарзгир бояд инчунин 543,56 доллари ИМА бипардозад, аммо дар ин ҳол пардохти маблағи қарзи асосӣ (ҲҚА) 536,40 буд, ва ҳамагӣ 7,15 доллари ИМА пардохти фоизҳо (Ф) мебошад. Баъди 301 моҳи гирифтани қарз Қарзгир аз рӯи қарз пардохт намекунад, чунки дар ин вақт ҳамаи қарзи ӯ дар назди Бонк пурра пардохта мешавад.

Дар ҳолати бо ҳиссаҳои баробар пардохтани қарз, андозаи ҳармоҳаи маблағи пардохти қарзи асосӣ (ҲҚА) дар тамоми мӯҳлати қарз бетағирот мемонад. Дар ин ҳолат пардохтҳои фоизӣ аз рӯи маблағи боқимондаи қарзи асосӣ ҳисоб карда мешавад, ки он ҳар моҳ мунтазам кам мешавад.

### Мисоли 2. (пардохт бо ҳиссаҳои баробар)

- Қарзгир ба маблағи 40 000 доллари ИМА ба мӯҳлати 25 сол бо 16% солона қарзи ипотека гирифт. КПҶҚ аз тарафи Бонк гирифта намешавад. Пардохт аз рӯи қарз – бо ҳиссаҳои баробар. Моҳи аввал Қарзгир 666,67 доллари ИМА мепардозад, ки аз он 133,33 доллари ИМА – маблағи пардохти қарзи ӯ (ҲҚА) ва 533,33 доллари ИМА – фоизҳо (Ф). Моҳи дуюм Қарзгир 664,89 долл. США мепардозад, аммо дар ин пардохт 133,33 доллари ИМА барои пардохти қарз (ҲҚА) (ин маблағ то охири қарз тағирнаёбанда аст) ва 531,56 доллари ИМА – фоизҳо (Ф). Дар моҳи охирини мӯҳлати қарз Қарзгир бояд 135,11 доллари ИМА бипардозад, аммо дар ин ҳол 133,33 доллари ИМА ба ҳисоби пардохти қарз (ҲҚА) ва ҳамагӣ 1,78 доллари ИМА ба сифати пардохти фоизҳо (Ф) пардохт мегарданд. Пас аз 301 моҳи гирифтани қарз Қарзгир аз рӯи қарз пардохт намекунад, чунки дар ин вақт ҳамаи қарзи ӯ дар назди Бонк пурра пардохта мешавад.

Дар оянда мо танҳо қарзҳое, ки пардохти аннуитетӣ доранд ва бе комиссияи пешрафти ҳисоби қарзӣ ҳастанд, баррасӣ менамоем.





### Вопрос 3

#### Как взаимосвязаны процентная ставка, срок кредита и величина ежемесячного платежа?

**Ответ:** Чем выше процентная ставка и чем меньше срок кредита, тем больше размер ежемесячного платежа.

#### Пример.

- ❖ Если Заёмщик получит ипотечный кредит размером в 40 000 долл. США, то в случае если ставка будет равна 16% годовых, а срок будет равен 15 годам, величина его ежемесячного платежа будет равна 587,48 долл. США.
- ❖ Если ставка будет снижена до 10% (при том же сроке), то сумма ежемесячного платежа уменьшится до 429,84 долл. США.
- ❖ В случае если ставка не будет снижена (останется равной 16%), но срок будет увеличен до 25 лет, то ежемесячный платеж окажется равным 543,56 долл. США.
- ❖ Ну и, наконец, если снизится и ставка (до 10% годовых), и увеличится срок (до 25 лет), то сумма ежемесячного платежа уменьшится до 363,48 долл. США.



### Вопрос 4

#### Что такое первоначальный взнос?

**Ответ:** Первоначальный взнос (ПВ) – это часть стоимости приобретенной квартиры (дома), оплачиваемая из собственных средств покупателя. Банки обычно не предоставляют кредиты на всю стоимость приобретаемой квартиры (дома). Они заинтересованы в том, чтобы часть стоимости покупки была оплачена покупателем из собственных накоплений. Требования к размеру ПВ различаются. Если одни банки требуют ПВ в размере 30% от стоимости, то другие могут согласиться на то, чтобы ПВ составлял всего 5-10% от стоимости квартиры (дома).



#### Пример.

- ❖ При приобретении квартиры стоимостью 60 000 долл. США ПВ, требуемый по условиям Банка, составляет 20%. Величина кредита, который может быть предоставлен Банком, не будет превышать 48 000 долл. США (60 000 \* 80%). Остальная сумма в размере 12 000 долл. США будет оплачена покупателем из собственных средств.



### Саволи 3

#### Ставкаи фоизӣ, мӯҳлати қарз ва бузургии пардохти ҷармоҳа чӣ гуна алоқаманданд?

**Ҷавоб:** Чӣ қадаре, ки ставкаи фоизӣ зиёд бошад ва чӣ қадаре, ки мӯҳлати қарз кам бошад, ҳамин қадар андозаи пардохти ҷармоҳа зиёд мешавад.

#### Мисол.

- ❖ Агар Қарзгир ба маблағи 40 000 доллари ИМА қарзи ипотека гирад, пас дар ҳолати ба 16% солона баробар будани ставка, мӯҳлат 15 сол мебошад, бузургии пардохти ҷармоҳа ба 587.48 доллари ИМА баробар мешавад.
- ❖ Агар ставка то 10% паст карда шуда бошад (дар ҳамаи мӯҳлат), пас маблағи ҷармоҳаи пардохт то 429,84 кам мешавад.
- ❖ Дар ҳолате, ки ставка паст карда нашавад (16% бимонад), аммо мӯҳлат то 25 сол зиёд карда шавад, пас пардохти ҷармоҳа ба 543,56 доллари ИМА баробар мешавад.
- ❖ Ва дар охир, агар ставка ҳам паст шавад (то 10% солона) ва мӯҳлат зиёд шавад (то 25 сол) пас маблағи ҷармоҳаи қарз то 363,48 доллари ИМА кам мешавад.

### Саволи 4

#### Пардохти аввалин чист?

**Ҷавоб:** Пардохти аввалин (ПА) – қисми арзиши хонаи харида мебошад, ки аз ҳисоби воситаҳои худӣ харидор пардохта мешавад. Бонкҳо одатан ба ҳамаи арзиши хонаи харидашуда қарз намедиханд. Онҳо манфиатдоранд, ки як қисми арзиши харидро харидор аз ҳисоби захираҳои шахсии худ пардохт намояд. Талабот оид ба андозаи ПА фарқ мекунад. Агар як қисм бонкҳо андозаи ПА-ро 30% аз арзиш талаб кунанд, бонкҳои дигар метавонанд розӣ шаванд, ки ПА ҳамагӣ 5-10% -ро аз арзиши хона ташкил диҳад.

#### Мисол.

- ❖ Дар вақти харидани хона, ки арзишҳои 60 000 доллари ИМА аст, ПА, ки аз тарафи Бонк талаб карда шудааст, 20%-ро ташкил медиҳад. Бузургии қарзе, ки Бонк метавонад диҳад аз 48 000 доллари ИМА зиёд намешавад ( $60\,000 * 80\%$ ). Маблағи боқимонда ба андозаи 12 000 доллари ИМА аз тарафи харидор аз ҳисоби воситаҳои шахсии ӯ пардохт мешавад.



## Вопрос 5

### Какова максимальная величина кредита, который возможно получить?

**Ответ:** Главное, от чего зависит максимальная величина кредита – это доход Заёмщика. Банк хочет быть уверенным в том, что Заёмщик сможет выплачивать кредит, поэтому он должен установить величину кредита так, чтобы сумма ежемесячного платежа не превышала определенной доли ежемесячного дохода Заёмщика. Какова эта доля, зависит от политики Банка. Одни банки требуют, чтобы она была не более 30% от дохода, другие соглашаются на то, чтобы она доходила до 50%.

#### Пример.

❖ Доход Заёмщика составляет 700 долл. США в месяц. Если Банк предпочитает, чтобы платеж составлял не более 50% от дохода Заёмщика в месяц, то он выдаст ему кредит, при котором сумма ежемесячного платежа не будет превышать 350 долл. США. Такой платеж получится в случае, если кредит (ставка 16%, срок 25 лет) будет предоставлен Заёмщику на сумму 25 756 долл. США (состав платежа см. вопрос № 2). Следовательно, пока зарплата Заёмщика не вырастет, рассчитывать на кредит больше чем в 25 756 долл. США не приходится.



## Вопрос 6

### Каким образом Банк определяет величину дохода Заёмщика?

**Ответ:** Банки обычно определяют размер дохода Заёмщика по справке с места работы, по письменному подтверждению размера дохода с места работы, по копии трудового договора и по выписке из пенсионного фонда. Если Заемщиком выступает индивидуальный предприниматель, то Банки запрашивают декларацию о доходах, зарегистрированную в государственных налоговых органах. Обычно Банки предпочитают определять величину только официальных доходов Заёмщика.

В случае если реальный доход Заёмщика больше суммы, которую он получает официально, то некоторые Банки косвенно оценивают его реальный доход и подсчитывают величину кредита, который он может получить, исходя из размеров «неофициального» дохода. При этом ставка по кредиту, предоставленному Заёмщикам с официально неподтвержденным доходом, будет выше, чем ставка по кредиту, предоставляемому Заёмщику с официально подтвержденным доходом.

## Саволи 5

**Бузургии калонтарини қарзӣ, ки гирифтани мумкин аст, чӣ гуна аст?**



**Ҷавоб:** Асосан он чизе, ки бузургии калонтарини қарзӣ вобаста аст – ин даромади Қарзгир мебошад. Бонк мехоҳад боварӣ дошта бошад, ки Қарзгир қарзро дода метавонад, бинобар ин вай бояд бузургии қарзро чунин муқаррар намояд, ки, маблағи пардохти ҳармоҳа аз ҳиссаи муайяни даромади Қарзгир зиёд набошад. Чӣ гуна будани ин ҳисса аз сиёсати Бонк вобаста аст. Як қисм бонкҳо талаб мекунанд, ки аз 30% даромад зиёд набошад, бонкҳои дигар розианд, ки он то 50% бирасад.

### Мисол.

Даромади Қарзгир дар як моҳ 700 доллари ИМА-ро ташкил медиҳад. Агар Бонк беҳтар донанд, ки пардохт аз 50% даромад зиёд нашавад, ба ӯ қарзе медиҳад, ки маблағи ҳармоҳаи пардохт аз 350 доллари ИМА зиёд намешавад. Чунин пардохт дар он ҳолат мешавад, ки агар қарз (ставка 16%, муҳлат 25 сол) ба Қарзгир бо маблағи 25 756 доллари ИМА дода шуда бошад (тариқи пардохт ниг. Саволи №2). Ҳамин тавр, то он ки маоши Қарзгир зиёд нашавад, ба қарзи зиёда аз 25 756 доллари ИМА умед бастан лозим нест.

## Саволи 6

**Чӣ тавр Бонк бузургии даромади Қарзгирро муайян менамояд?**

**Ҷавоб:** Бонкҳо одатан андозаи даромади Қарзгирро аз рӯи справка (маълумотнома) аз ҷои қор, тасдиқи хаттии андозаи даромад аз ҷои қор, аз рӯи нусхаи шартномаи меҳнатӣ ва аз рӯи нусхабардории фонди нафақа муайян менамоянд. Агар қарзгир соҳибкори хусусӣ бошад, Бонк декларатсия (баённомаи) даромадҳоро, ки дар органҳои давлатии андоз ба қайд гирифта шудаанд, талаб мекунанд. Одатан Бонкҳо бузургии даромади расмии Қарзгирро муайян менамоянд.

Дар ҳолате, ки даромади ҳақиқии Қарзгир аз даромади расмии ӯ зиёд аст, баъзе Бонкҳо ғайримустақим ба даромади ҳақиқии ӯ баҳо медиҳанд ва бузургии қарзро, ки ӯ гирифта метавонад, аз рӯи андозаи даромадҳои «ғайрирасмӣ» ҳисоб мекунанд. Дар ин ҳолат ставка аз рӯи қарзе, ки ба қарзгирон бо даромади тасдиқнашудаи расмӣ дода шудааст, аз ставкаи қарзе, ки бо даромади тасдиқшудаи расмӣ дода мешавад, баландтар мешавад.

**Вопрос 7**

**Какие документы необходимо предоставить в Банк для получения ипотечного кредита?**

**Ответ:** Обычно Банки просят предоставить следующие документы:

1. Удостоверение личности супругов (паспорт);
2. Свидетельство о заключение брака/ свидетельство о смерти одного из супругов (если есть);
3. Свидетельства о рождении детей (если есть);
4. Справка с места жительства;
5. Выписка из бухгалтерии с места работы за последние полгода (минимум);
6. Выписка из Пенсионного фонда;
7. Заявление Заемщика на получение ипотечного кредита и его Анкета либо;
8. Анкета-Заявление Заемщика на получение кредита.



При этом, некоторые банки запрашивают только часть из этих документов, а некоторые могут запросить документы, которых нет в указанном выше списке.

**Вопрос 8**

**Может ли Заёмщик сам искать квартиру или Банк дает кредит только на квартиру, которую Банк выбирает сам?**

**Ответ:** Заемщик может искать себе жилье самостоятельно или с помощью агентств недвижимости. Обычно Банки поиском недвижимости не занимаются. При этом выбранная Заемщиком квартира (дом) должна соответствовать требованиям Банка (например: год постройки здания не должен быть меньше, чем установленный требованиями Банка).

**Вопрос 9**

**Можно ли отказаться от получения кредита после принятия Банком решения о выдаче кредита?**

**Ответ:** Да, можно. До подписания кредитного договора Заёмщик может отказаться от получения кредита. Обязательства перед Банком возникают с момента подписания кредитного договора.

## Саволи 7

**Барои гирифтани қарзи ипотекаӣ чи гуна ҳуҷҷатҳоро ба Бонк пешниҳод кардан зарур аст?**

**Ҷавоб:** Одатан бонкҳо пешниҳоди чунин ҳуҷҷатҳоро талаб мекунанд:

1. Шаҳодатномаи шахсии ҳамсарон (шиноснома).
2. Шаҳодатномаи ақди никоҳ / шаҳодатномаи ғавнии яке аз ҳамсарон (агар бошад).
3. Шаҳодатномаи таваллуди кӯдак.
4. Справка (маълумотнома) аз ҷои истиқомат.
5. Нухабардорӣ аз бухгалтерияи ҷои кор дар ним соли охир (минимум, ҳадди аққал).
6. Нухабардорӣ аз фонди нафақа.
7. Аризаи Қарзгир барои гирифтани қарзи ипотекаӣ.
8. Анкета (саволнома)-Аризаи Қарзгир барои гирифтани қарз.

Дар айнаи ҳол баъзе Бонкҳо танҳо қисми ин ҳуҷҷатҳоро талаб мекунанд, аммо баъзеи дигар метавонанд ҳуҷҷатҳоеро талаб кунанд, ки дар ин рӯйхат нестанд.

## Саволи 8

**Оё Қарзгир метавонад худаш хона кобад, ё ки Бонк танҳо бо хонае, ки худаш интихоб кардааст, қарз медиҳад?**

**Ҷавоб:** Муваққилан кофтани амволи ғайриманқул имконпазир аст, ё ин ки метавонанд ба агентҳои амволи ғайриманқул, ки барои интихоби амволи ғайриманқули мувофиқ ёрӣ медиҳанд муроҷиат кунанд. Одатан Бонкҳо бо кофтукоби амволи ғайриманқул машғул намешаванд. Бо вучуди ин, хонаи интихобкардаи Шумо бояд бо талаботҳои Бонк мувофиқ ояд (масалан: соли сохта шудани бино аз талаботи муқарраркардаи Бонк бояд кам набояд).



## Саволи 9

**Оё пас аз қабул кардани қарори Бонк оид ба додани қарз аз гирифтани қарз даст кашидан мумкин аст ё не?**

**Ҷавоб:** Ха, мумкин. То имзо намудани шартномаи қарзӣ Қарзгир метавонад аз гирифтани қарз даст кашад. Ҷаҳддорӣ дар назди Бонк аз лаҳзаи имзо шудани шартномаи қарзӣ ба вучуд меоянд.



## Вопрос 10

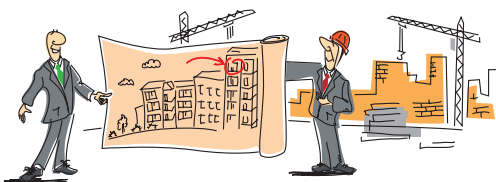
**Необходимо ли Заемщику после получения ипотечного кредита информировать Банк о планируемом ремонте в квартире?**

**Ответ:** Если планируется перепланировка, реконструкция передаваемой в залог недвижимости (квартиры), необходимо получить разрешение в соответствующих органах, а также письменное согласие Банка - держателя залога. Если осуществляется косметический ремонт и уведомление Банка не предусмотрено в договоре, то Банк можно не информировать.



## Вопрос 11

**Можно ли получить ипотечный кредит на покупку квартиры в строящемся доме, и отличается ли данный кредит от кредита на покупку готового жилья?**



**Ответ:** Да, обычно Банки предоставляют возможность получения ипотечного кредита на покупку жилья в строящемся доме. Данный кредит имеет следующие особенности и отличия от кредита на покупку готового жилья:

- Пока Заёмщик не получит права собственности на квартиру, залогом Банку будет являться его «право требования на получение квартиры в собственность после окончания строительства жилого дома»;
- Заёмщик (залогодатель) обязан после окончания строительства жилого дома и получения квартиры в собственность передать эту квартиру в залог. С этого момента обычно происходит снижение процентной ставки, (если такое снижение предусмотрено программой ипотечного кредитования Банка);
- До оформления квартиры в залог процентная ставка по кредиту повышенная;
- После оформления залога квартиры процентная ставка становится равна той ставке, по которой кредиты выдаются на покупку готового жилья;
- В случае выдачи кредита на покупку строящегося жилья, ряд банков требует передать на период строительства промежуточный залог. В качестве такого промежуточного залога обычно выступает принадлежащая Заемщику недвижимость. После ввода в эксплуатацию строящегося жилья Банк снимает обременение с промежуточного залога.

## Саволи 10

**Оё зарур аст, ки Қарзгир пас аз гирифтани қарзи ипотекаӣ оид ба таъмири хона ба Бонк маълумот диҳад.**

**Ҷавоб:** Агар нав кардани тархи хона, таъмири амволи ғайриманқули ба гарав мондашуда (хона) ба нақша гирифта шуда бошад, ҳатман бояд аз органҳои дахлдор иҷозат гирифта шавад ва инчунин розигии хаттии Бонк – гирандаи гарав гирифта шавад.

## Саволи 11

**Оё гирифтани қарзи ипотекаӣ барои хариди хона дар бинои сохтаистода мумкин аст ва қарзи додашуда аз қарзи барои хонаи тайёр додашуда фарқ дорад?**

**Ҷавоб:** Ҳа, одатан Бонкҳо барои хариди хона дар бинои сохтаистода қарзи ипотекаӣ медиҳанд. Қарзи додашуда аз қарзи барои хариди хонаи тайёр додашуда фарқиятҳо ва хусусиятҳои зеринро дорад:

- То Қарзгир ҳуқуқи соҳибиро ба хона нагирад, гавари Бонк «ҳуқуқи талаб намудан барои гирифтани хонаи шахсӣ пас аз ба охир расидани сохтмони бинои истиқоматӣ» мешавад.
- Қарзгир (гаравдиҳанда) бояд пас аз ба охир расидани сохтмони бинои истиқоматӣ ва гирифтани хонаи шахсӣ ин хонаро ба гарав гузорад. Аз ҳамин лаҳза, одатан пастшавии ставкаи фоизӣ ба амал меояд (агар ин пастшавӣ аз рӯи барномаи қарзҳои ипотекии Бонк пешбинӣ шуда бошад).
- То ба расмият даровардани хона ба гарав ставкаи фоизӣ аз рӯи қарз баланд аст.
- Пас аз ба расмият даровардани гавари хона ставкаи фоизӣ ба ставкае, ки қарзҳо ба хариди хонаи тайёр дода мешаванд, баробар мешавад.
- Дар ҳолати додани қарз ба хариди хонаи сохташудаистода як қатор бонкҳо дар муддати рафти сохтмон гавари мутавассит талаб мекунанд. Ба сифати чунин гавари мутавассит одатан амволи ғайриманқули Қарзгир истифода мешавад. Баъд аз ба истифода додани манзил Бонк гавари мутавасситро бекор мекунад.

### Манзил сохта шуда истодааст

Гарав – ҳуқуқи гирифтани хонаи шахсӣ  
ё гавари мутавассит

Ставкаи фоизӣ – баланд

Пардохти ҳармоҳа – баланд

### Манзил сохта шуд

Гарав – хонаи тайёр, гавари  
мутавассит бекор карда мешавад

Ставкаи фоизӣ – камкардашуда

Пардохти ҳармоҳа – камкардашуда



### Жилье строится

Залог – право на получение квартиры в собственность и/или промежуточный залог

Процентная ставка – высокая

Ежемесячный платеж – высокий

### Жилье построено

Залог – готовая квартира, обременение с промежуточного залога снимается

Процентная ставка – уменьшенная

Ежемесячный платеж – уменьшенный



## Вопрос 12

**Правда ли, что пока кредит не будет погашен, квартира (дом) будет принадлежать Банку?**

**Ответ:** Нет, неправда. Квартира (дом) будет принадлежать Заёмщику. Заёмщик имеет право проживать в купленной квартире (доме), однако она будет находиться в залоге у Банка и под запретом на осуществление правовых сделок с данной недвижимостью до момента полного погашения ипотечного кредита.



## Вопрос 13

**Правда ли, что если Заёмщик не сможет выплачивать кредит, то Банк отберет у него квартиру?**

**Ответ:** Нет, неправда. Самое худшее, что может произойти – квартира Заёмщика будет продана, полученные от продажи средства будут поделены между Заёмщиком и Банком. При этом Банк получит только то, что Заёмщик будет ему должен на момент продажи квартиры.

Иными словами, в случае если Заёмщик не сможет погасить кредит, Банк вправе реализовать недвижимость во внесудебном или судебном порядке, и право собственности залогодателя на нее будет прекращено. Полученные от продажи квартиры средства будут поделены между Заёмщиком и Банком. При этом Банк получит только ту сумму, которая необходима для погашения задолженности Заёмщика перед ним.

### Пример.

- ❖ Заёмщик приобрел квартиру за 50 000 долл. США. Банк предоставил ему кредит в размере 40 000 долл. США (80% от стоимости квартиры) на срок 20 лет под 16%. Заёмщик добросовестно выплачивал кредит в течение 15 лет, ежемесячный платеж по кредиту составлял 556,50 долл. США. Как видно из Вопроса № 2, каждый месяц он платил Банку проценты за пользование деньгами и частично погашал свой долг перед Банком. За счет таких выплат, за 15 лет, он уменьшил свой долг до 22 884 долл. США.





## Саволи 12

**Оё рост аст, ки то қарз пардохт нашавад, хона ба Бонк тааллуқ дорад?**

**Ҷавоб:** Не, нодуруст. Хона ба Қарзгир тааллуқ дорад. Қарзгир ҳуқуқ дорад дар он истиқомат кунад, аммо хонаи харида дар гарави Бонк аст ва амалӣ гардонидани муомилоти ҳуқуқӣ бо амволи ғайриманкули додашуда то лаҳзаи пурра пардохтани қарзи ипотеки манъ карда мешавад.

## Саволи 13

**Оё рост аст, ки агар Қарзгир қарзро дода натавонад, Бонк хонаро кашида мегирад?**

**Ҷавоб:** Не, нодуруст. Ҳолати бадтарине, ки рӯи медахад – хонаи Қарзгир фурухта мешавад, ва пуле, ки аз фуруш ба даст меояд, байни Қарзгир ва Бонк тақсим карда мешавад. Дар айни ҳол, Бонк танҳо маблағеро мегирад, ки барои пардохти қарзи Қарзгир дар назди он зарур аст.

Ба таври дигар гӯем, агар Қарзгир қарзро пардохта натавонад, Бонк ҳақ дорад амволи ғайриманкулро бо тартиби судӣ ё ғайрисудӣ фурушад ва дар ин ҳол ҳаққи соҳибияти гаравдиханда ба он катъ мегардад. Пуле, ки аз фуруши хона ба даст меояд, байни Қарзгир ва Бонк тақсим карда мешавад. Дар ин ҳолат Бонк маблағеро мегирад, ки Қарзгир бояд аз рӯи қарзи худ пардохт намояд.

### Мисол.

- ❖ Қарзгир бо нархи 50 000 доллари ИМА хона харид. Бонк ба ӯ ба андозаи 40 000 доллари ИМА (80% аз арзиши хона) ба мӯҳлати 20 сол бо 16% солона қарз дод. Қарзгир дар муддати 15 сол поквичдонона қарзро пардохт мекард, пардохти ҳармоҳа аз рӯи қарз 556,50 доллари ИМА-ро ташкил мекард. Чӣ тавре, ки аз саволи №2 мебинем, ҳар моҳ ӯ ба Бонк фоизхоро барои истифодаи пулро пардохт мекард ва қисман қарзи худро дар назди Бонк пардохт мекард. Аз ҳисоби чунин пардохтҳо дар 15 сол ӯ қарзи худро то 22 884 кам кард.
- ❖ Баъд аз 15 сол Қарзгир бекор монд ва наметавонист ба Бонк қарзи худро пардохт кунад. Пардохте, ки ӯ амалӣ нагардонд, бояд одатан ба 556,50 доллари ИМА баробар шавад. Ин пардохт бояд 248,07 доллари ИМА-ро ба ҳисоби пардохти қарзи асосӣ ва 308,43 доллари ИМА-ро ба ҳисоби пардохти фоиз барои истифодаи қарзро дар бар мегирифт. Агар хонаи қарзгиранда дар ҳамин моҳ ба маблағи 50 000 доллари ИМА фурухта шавад, Бонк аз ин маблағ 23 193 доллари ИМА (22 884 доллари ИМА [боқимондаи қарз] + 308,43 доллари ИМА [фоизҳо]) мегирад, ҳамаи маблағи боқимонда ё 26 807 (50 000 – 23 193)-ро Қарзгир мегирад. Аз ҳиссаи маблағ, ки Қарзгир аз фуруши хона мегирад, вай метавонад ба худ хонаи дигар харад ё як муддати муайян иҷора гирад.

- ❖ Через 15 лет Заёмщик потерял работу и оказался не в состоянии платить Банку. Платеж, который он не осуществил, должен был составлять 556,50 долл. США. Этот платеж должен был включать 248,07 долл. США в счет погашения основного долга и 308,43 долл. США в счет оплаты процентов за пользование кредитом. Если квартира кредитополучателя будет в тот же месяц реализована за 50 000 долл. США, то Банк получит из этой суммы 23 193 долл. США (22 884 долл. США [остаток долга] + 308,43 долл. США [проценты]), а все остальное или 26 807 (50 000 - 23 193) получит Заёмщик. На свою долю от суммы, вырученной от продажи квартиры, он сможет купить другую квартиру, либо некоторое время снимать себе жилье.
- ❖ Если Заёмщик не сможет продать свою квартиру в тот же месяц, в который он перестанет платить по кредиту, то общая сумма процентов, которые он будет должен Банку, увеличится, и, кроме того, Банком могут быть начислены штрафы (если условие о штрафах записано в кредитном договоре). В зависимости от того, как долго Заёмщик не сможет платить, сумма задолженности перед Банком будет расти, однако все равно никто не сможет просто забрать у него квартиру за долги перед Банком.
- ❖ Если по какой-либо причине Заёмщик не сможет продать квартиру и погасить задолженность перед Банком, то Банк будет вынужден обратиться в суд. В этом случае также произойдет реализация квартиры и раздел полученных денег между Заёмщиком и Банком. Продажа будет происходить по решению суда на аукционе, организованном судебными исполнителями. Затраты на судебную процедуру будут тоже добавлены к задолженности Заёмщика перед Банком.

## ?

### Вопрос 14

#### Что такое кредит с переменной процентной ставкой?

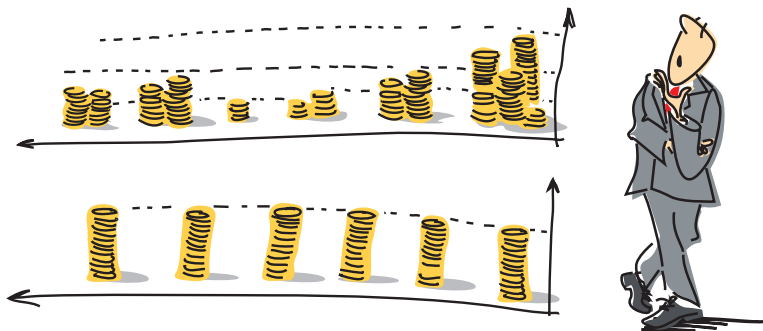
**Ответ:** Это кредит, ставка которого не зафиксирована, а меняется в течение срока кредита. Изменение ставки происходит в соответствии с изменением определенного индекса (например, индекса инфляции; изменения в средней стоимости привлеченных ресурсов Банков страны; изменения ставки рефинансирования, установленного Национальным Банком Таджикистана;). Соответственно, при каждом изменении индекса меняется величина ежемесячного платежа. Кредит с переменной процентной ставкой – это довольно рискованный кредит, т.к. в случае повышения значения индекса величина ежемесячного платежа будет увеличиваться, и Заёмщик будет не в состоянии выплачивать кредит. Несмотря на это, многие Заёмщики предпочитают кредиты с переменными ставками. Это объясняется тем, что ставки по этим кредитам меньше, чем ставки по кредитам с фиксированными ставками. Кроме того, если значение индекса снижается, то величина платежей уменьшается.

- ❖ Агар қарзгир хонаи худро дар ҳамон моҳе, ки қарзро дигар пардохт карда наметавонад, фурӯхта натавонад, пас маблағи умумии фоизҳо, ки бояд ба Бонк диҳад, зиёд мешавад. Ба ғайр аз ин аз тарафи Бонк ҷаримаҳо гузошта мешавад (агар шартҳо оиди ҷарима дар шартномаи қарзӣ қайд шуда бошанд). Вобаста аз он ки то кадом муддат Қарзгир пардохт карда наметавонад, маблағи қарз дар назди Бонк зиёд мешавад, аммо касе наметавонад аз ӯ хонаро барои қарзи Бонк гирад.
- ❖ Агар бо ягон сабаб Қарзгир хонаро фурӯхта натавонад ва қарзро дар назди Бонк пардохт накунад, Бонк маҷбур мешавад ба суд муроҷиат кунад. Дар ин ҳолат инчунин фурӯши хона ва тақсими пулҳои гирифта байни Қарзгир ва Бонк ба амал меояд. Фурӯш бо қарори суд дар аукционе, ки аз тарафи иҷрокунандаҳои судӣ ташкил шудааст, ба амал меояд. Хароҷотҳои, ки бо муроғиҳои судӣ сарф мешаванд, ба қарзи Қарзгир дар назди Бонк илова мешаванд.

## ❓ Саволи 14

### Қарз бо ставкаи фоизи тағирёбанда чист?

**Ҷавоб:** Ин қарзест, ки ставкаи фоизи он доимӣ нест, ва дар рафти мӯҳлати қарз тағир меёбад. Тағирёбии ставка мувофиқи тағироти индекси муайян (масалан, индекси беқурбшавии пул; тағирот дар арзиши захираҳои ҷалбгардидаи Бонк; тағири меъёри бозтамвил аз тарафи Бонки Миллии Тоҷикистон муқарраргардида). Дар навбати худ дар ҳар тағирёбии индекс бузургии пардохти ҳармоҳа тағир меёбад. Қарз бо ставкаи фоизи тағирёбанда – ин қарзи хеле хавфнок аст, чунки дар ҳолати баланҷ шудани рақами индекс бузургии ҳармоҳа зиёд мешавад ва Қарзгир ба ҳолате дугор меояд, ки қарзро пардохт карда наметавонад. Ба ин нигоҳ накарда, бисёр қарзгирон қарз бо ставкаи фоизи тағирёбандаро беҳтар медонанд. Инро чунин фаҳмидан мумкин аст, ки ставка аз рӯи ин қарзҳо назар ба ставкаи қарзҳо бо ставкаи доимӣ камтаранд. Ғайр аз ин, агар рақами индекс паст шавад, пас бузургии пардохтҳо кам мешавад.





### Пример.

- ❖ Банк предлагает кредит с фиксированной ставкой на следующих условиях: срок 25 лет, ставка 16%. Одновременно с этим он предлагает кредит с переменной ставкой на следующих условиях: начальная ставка 14%, срок 25 лет, индекс, в соответствии с которым изменится ставка – индекс инфляции. Фактический индекс инфляции в момент выдачи кредита – 9%. Заёмщик 1 предпочел кредит с переменной ставкой, а Заёмщик 2 – кредит с фиксированной ставкой. Оба Заёмщика получили кредит на сумму 35 000 долл. США. В первый год Заёмщик 1 платил каждый месяц по 421,32 долл. США, а Заёмщик 2 – по 475,61 долл. США. Через год индекс инфляции поднялся до 12%, следовательно, ставка Заёмщика 1 увеличилась до 17% и его ежемесячный платеж увеличился до 503,23 долл. США, а ежемесячный платеж Заёмщика 2 остался тем же, то есть 475,61 долл. США. Еще через год индекс инфляции снизился до 8% и ставка по кредиту Заёмщика 1 снизилась до 13%, и размер его платежа уменьшился до 394,74 долл. США в месяц, а размер платежа Заёмщика 2 остался равен 475,61 долл. США в месяц.



## Вопрос 15

### Что такое программы контрактно-сберегательного ипотечного кредитования?

**Ответ:** Контрактно-сберегательные программы ипотечного кредитования предназначены для тех, кто хотел бы купить квартиру, но не имеет достаточных накоплений для первоначального взноса (см. Вопрос №4). Для таких Заёмщиков специализированные жилищно-сберегательные банки предоставляют Программу кредитования, состоящую из двух фаз.

Первая фаза – накопительная. В ходе этой фазы Заёмщик ежемесячно кладет на депозит заранее оговоренную сумму, на которую Банк начисляет процент. После того, как на депозите накапливается сумма, достаточная для того, чтобы осуществить первоначальный взнос, начинается вторая фаза Программы – фаза кредитования. В начале данной фазы банк предоставляет Заёмщику кредит.

Обычно кредит предоставляется такой, чтобы величина ежемесячного платежа была примерно равна той сумме, которую Заёмщик ежемесячно клал на депозит во время накопительной фазы.

Программы называются контрактно-сберегательными потому что Заемщик и Банк подписывают между собой контракт. Согласно контракту и Заёмщик и Банк берут на себя определенные обязательства. Заемщик обязуется ежемесячно вносить в банк на депозит определенную сумму, необходимую для накопления первоначального взноса. Банк, в свою очередь, обязуется начислять на эту сумму проценты в размере, указанном в контракте, и обязуется предоставить Заёмщику кредит по оговоренной в контракте ставке и на оговоренный срок. Ставки по данному кредиту обычно значительно меньше, чем ставки по кредитам, предоставляемым вне рамок такой Программы.

**Мисол.**

❖ Бонк қарз бо ставкаи доимиро бо шартҳои зерин пешниҳод мекунад: мӯҳлат 25 сол, ставка 16%. Дар баробари ин Бонк қарз бо ставкаи тағирёбандаро бо шартҳои зерин пешниҳод мекунад: ставкаи аввал 14%, мӯҳлат 25 сол, индекс мувофиқи тағирёбии ставка – индекси беқурбшавии пул. Индекси ҳақиқӣ беқурбшавии пул дар вақти додани қарз – 9%. Қарзгири 1 қарз бо ставкаи тағирёбандаро беҳтар донист аммо Қарзгири 2 – қарз бо ставкаи доимиро. Ҳарду Қарзгир ба маблағи 35 000 доллари ИМА қарз гирифтаанд. Соли аввал Қарзгири 1 ҳар моҳ 421 доллари ИМА пардохт мекард, аммо Қарзгири 2 – 476 доллар. Пас аз як сол индекси беқурбшавии пул то 12% баланд шуд, бинобар ин ставкаи Қарзгири 1 то 17% баланд мешавад ва пардохти ҳармоҳаи ӯ то 503 доллари ИМА баланд мешавад, аммо пардохти ҳармоҳаи Қарзгири 2 ҳамон хел мемонад, яъне 476 доллар. Боз пас аз як сол индекс беқурбшавии пул то 8% паст мешавад ва ставкаи қарзи Қарзгири 1 то 13% паст мешавад ва андозаи пардохти ӯ то 395 доллари ИМА дар як моҳ кам мешавад, аммо андозаи пардохти Қарзгири 2 баробари 476 доллари ИМА дар ҳар моҳ боқӣ мемонад.

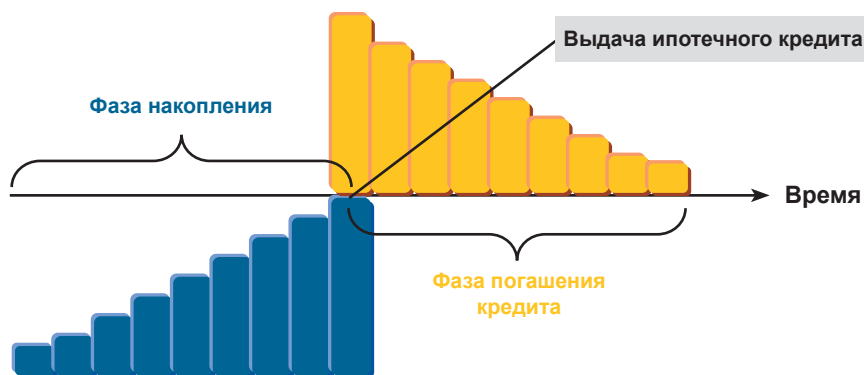
## ❓ Саволи 15

### Қарздиҳии ипотекии шартномавӣ-амонатӣ чист?

**Ҷавоб:** Барномаҳои қарздиҳии ипотекии шартномавӣ-амонатӣ барои онҳое муқаррар карда шудаанд, ки хона харидан мехоҳанд, аммо барои пардохти якум захираи басанда надоранд (ниг. саволи №4). Барои ин гуна қарзгирон бонкҳои махсусгардонидашудаи манзилӣ-амонатӣ Барномаи қарзиро, ки аз ду давра иборат аст, пешниҳод менамоянд.

Давраи якум – захиракуни. Дар рафти ин давра қарзгир ҳар моҳ ба депозит маблағи пешакӣ гуфташударо мегузорад, ки ба он Бонк фоизҳоро ҳисоб карда илова менамояд. Пас аз он, ки дар депозит маблағи басанда барои пардохти якум захира мешавад, давраи дуюми Барнома сар мешавад – давраи қарздиҳӣ. Дар аввали давраи додашуда бонк ба қарзгир қарз медиҳад.

Одатан чунин қарз пешниҳод мешавад, ки бузургии пардохти ҳармоҳа тахминан бо маблағе баробар бошад, ки қарзгир дар давраи захиракуни ҳар моҳ ба депозит мегузошт. Барномаҳои шартномавӣ-амонатӣ номида мешаванд, чунки қарзгир ва Бонк байни худ шартнома менамоянд. Мувофиқи шартнома ҳам қарзгир ва ҳам Бонк ба худ ўҳдадорӣ муайян мегиранд. Қарзгир ўҳдадор мешавад, ки ҳар моҳ ба депозити Бонк маблағи муайянеро гузорад, ки барои захираи пардохти якум зарур аст. Бонк дар навбати худ, ўҳдадор мешавад, ки ба ин маблағ фоизи ба андозаи дар шартнома гуфташударо ҳисоб карда илова кунад ва ўҳдадор мешавад, ки ба қарзгир бо ставкаи пешакӣ дар шартнома гуфташуда ва мӯҳлати пешакӣ гуфташуда қарз диҳад. Ставкаҳо аз рӯи қарзи додашуда одатан аз ставкаи қарзхое, ки берун аз ин гуна Барномаҳои пешниҳод мешаванд хеле каманд.



### Пример.

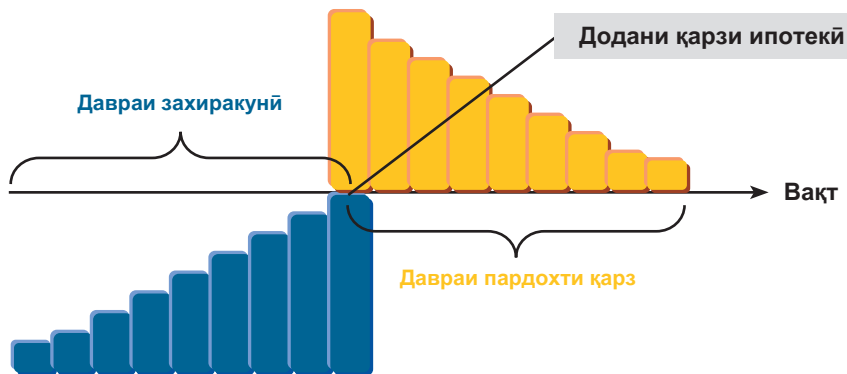
- ❖ Заёмщик подписал контракт с жилищно-сберегательным Банком. Согласно контракту Заёмщик обязуется ежемесячно вносить на депозит Банка 200 долл. США, для накопления первоначального взноса, размер которого равен 10 000 долл. США. Банк, в свою очередь, обязуется начислять на эту сумму проценты по ставке 2,5% годовых и обязуется предоставить Заёмщику кредит на сумму 40 000 долл. США, сроком на 25 лет по ставке 3,5% годовых.
- ❖ Срок накопления составляет порядка 4 года. Через 4 года у Заёмщика на счете (с учетом начисленных процентов) накопится необходимая для первоначального взноса сумма (10 085 долл. США).
- ❖ Банк предоставляет Заёмщику кредит в соответствии с заранее оговоренными условиями (на 25 лет по ставке 3,5% годовых, на сумму 40 000 долл. США). Ежемесячный платеж Заёмщика по жилищному кредиту составит 200,25 долл. США.



## Вопрос 16

**Возможна ли выплата Банку суммы большей, чем та, которую Заёмщик должен платить каждый месяц по условиям договора?**

**Ответ:** Выплата суммы большей, чем та, которую Заёмщик должен платить по условиям договора, называется досрочным погашением. Возможность осуществления досрочного погашения зависит от условий, установленных Банком. В некоторых Банках оно вообще запрещено в течение нескольких месяцев после получения кредита. Такой запрет называется мораторием на досрочное частичное погашение. В ряде Банков это долгосрочное погашение возможно только при условии выплаты Заёмщиком штрафа за досрочное частичное погашение.



### Мисол.

- ❖ Қарзгир бо Бонки манзилӣ-амонатӣ шартнома ро имзо намуд. Мувофиқи шартнома Қарзгир ўҳдадор мешавад, ки ҳар моҳ ба депозити Бонк 200 доллар, барои захираи пардохти якум, ки андозаи он баробари 10 000 доллари ИМА аст, пардохт намояд. Бонк, дар навбати худ, ўҳдадор мешавад, ки ба ин маблағ фоизҳоро бо ставкаи 2,5% солона ҳисоб карда илова намояд ва ўҳдадор аст ба Қарзгир ба маблағи 40 000 доллари ИМА дар мӯҳлати 25 сол бо ставкаи 3,5% солона диҳад.
- ❖ Мӯҳлати захиракуни ба қадри кифоя 4 солро ташкил медиҳад. Пас аз 4 сол дар ҳисоби Қарзгир (бо назардошти фоизҳои гузаронидашуда) маблағи зарури (10 085 доллар) барои пардохти якум захира мегардад.
- ❖ Бонк бо Қарзгир мувофиқи шартҳои пешаки гузошташуда (ба мӯҳлати 25 сол бо ставкаи 3,5% солона ба маблағи 40 000 доллар) қарз медиҳад. Пардохти ҳармоҳаи Қарзгир аз рӯи қарзи манзилӣ 200,25 доллари ИМА-ро ташкил медиҳад.



## Саволи 16

**Оё ба Бонк маблағи зиёдтар, назар ба он, ки Қарзгир бояд аз рӯи шартҳои шартнома пардохт кунад, пардохт кардан мумкин аст?**

**Ҷавоб:** Пардохти маблағи зиёдтар, назар ба он, ки Қарзгир бояд аз рӯи шартҳои шартнома бояд пардохт кунад, пардохти пеш аз мӯҳлат номида мешавад. Имконияти амалӣ гардонидани пардохти пеш аз мӯҳлат аз шартҳое, ки Бонк муқаррар кардааст, вобаста аст. Дар баъзе Бонкҳо пас аз чанд моҳи гирифтани қарз ин тамоман манъ карда шудааст. Ин гуна манъкунӣ моратория ба пардохти пеш аз мӯҳлати ҳиссаӣ номида мешавад. Дар як қатор Бонкҳо ин пардохти пеш аз мӯҳлат танҳо ба шартҳои пардохти ҷарима барои пардохти пеш аз мӯҳлати ҳиссаӣ аз тарафи қарзгир имконпазир аст.

Существуют два вида досрочного погашения: полное и частичное.

**Полное досрочное погашение** происходит, если Заёмщик полностью погашает свой долг перед Банком. После полного досрочного погашения Банк обязан высвободить недвижимость Заёмщика из-под залога.

**При частичном досрочном погашении** Заёмщик погашает часть основного долга. В этом случае Банк пересматривает график платежей: срок кредитования может быть либо сокращен с сохранением размера ежемесячного платежа, либо оставлен прежним с уменьшением размера ежемесячного платежа.

В большинстве Банков досрочное частичное погашение возможно без штрафа, но при условии обязательного предварительного уведомления Заёмщиком Банка о том, что такое погашение произойдет. Если Заёмщик намерен производить досрочное частичное или полное погашение, необходимо обязательно обсудить этот вопрос до подписания договора с Банком.

## Вопрос 17

Что такое оценка квартиры и для чего Банк требует оценить квартиру?



**Ответ:** Оценкой квартиры называется определение ее текущей рыночной стоимости. Оценку рыночной стоимости квартиры осуществляют «независимые оценщики» на основании рыночных цен. Если рыночная стоимость квартиры, определенная оценщиками, окажется ниже той цены, за которую Заёмщик её покупает, то максимальная величина кредита будет определяться, исходя из рыночной стоимости квартиры, а не из её стоимости по договору купли-продажи.

### Пример.

- ❖ Заёмщик приобретает квартиру за 75 000 долл. США. Учитывая, что ПВ по условиям банка 20%, Заёмщик предполагает получить кредит в размере 60 000 долл. США ( $75\,000 \cdot 80\%$ ). Однако независимый оценщик оценил приобретаемую Заёмщиком квартиру всего в 68 000 долл. США. Это означает, что Банк не предоставит Заемщику кредит на сумму большую, чем 54 400 долл. США ( $68\,000 \cdot 80\%$ ).



Ду намуди пардохти пеш аз мӯҳлат вучуд дорад: пурра ва ҳиссавӣ.

Пардохти пеш аз мӯҳлати пурра дар он вақт ба амал меояд, ки агар Қарзгир қарзи худро дар Бонк пурра пардохта бошад. Пас аз пурра пардохт намудан Бонк бояд амволи ғайриманқули Қарзгирро аз гарав барорад.

Дар вақти пардохти пеш аз мӯҳлати ҳиссавӣ Қарзгир як ҳиссаи қарзи асосиро пардохт менамояд. Дар ин ҳолат Бонк ҷадвали пардохтҳоро аз нав дида мебарояд: мӯҳлати қарзгирӣ метавонад ё бо ниғадошти андозаи пардохти ҳармоҳа кӯтоҳ карда шавад, ё бо кам кардани андозаи пардохти ҳармоҳа мисли пештара монад.

Дар бисёр Бонкҳо пардохти пеш аз мӯҳлати ҳиссави бе ҷарима имконпазир аст, аммо ба шarti пешаки оғоҳ намудани Бонк аз тарафи Қарзгир дар бораи он, ки ин гуна пардохт мешавад. Агар Қарзгир пардохти пеш аз мӯҳлати ҳиссавӣ ё пурра кардани бошад, ин масъаларо бояд бо Бонк то имзо намудани шартнома дида барояд.

## Саволи 17

**Баҳодиҳии хона чист ва барои чӣ Бонк талаб мекунад, ки ба хона баҳо дода шавад?**

**Ҷавоб:** Баҳодиҳии хона – муайян намудани арзиши бозории ҷории он номида мешавад. Баҳодиҳии арзиши бозории хонаро «баҳодиҳандагони мустақил» дар асоси нархҳои бозорӣ амалӣ мегардонанд. Агар арзиши бозории хона, ки аз тарафи баҳодиҳандагон муайян шудааст, аз нархе, ки Қарзгир онро мехарад, пасттар бошад, бузургии максималии қарз аз рӯи арзиши бозории хона муайян карда мешавад, на аз арзиши дар шартномаи хариду фурӯш будаи он.

### Мисол.

- ❖ Қарзгир бо нархи 75 000 доллари ИМА хона мехарад. Бо назардошти он, ки ПА (пардохти аввалия) бо шартҳои Бонк 20%, Қарзгир ба андозаи 60 000 доллари ИМА ( $75\,000 * 80\%$ ) қарз гирифтани аст. Лекин баҳодиҳандаи мустақил хонае, ки Қарзгир мехарад 68 000 доллари ИМА баҳо додааст. Ин маънои онро дорад, ки Бонк ба Қарзгир аз 54 400 доллари ИМА ( $68\,000 * 80\%$ ) зиёд қарз наметаҳад.





## Вопрос 18

### Зачем нужно страхование Предмета ипотеки (объекта залога)?

**Ответ:** Если приобретенное Заёмщиком за счет ипотечного кредита жилье (Предмет ипотеки) застраховано, то, в случае если случится пожар, зальют соседи, разрушит землетрясение, страховая компания выплатит полную сумму, оговоренную в договоре страхования. Эта сумма называется страховым покрытием. Предоставленные страховой компанией деньги полностью или частично будут направлены на погашение долга Заёмщика перед Банком, так что Заёмщику не придется много лет осуществлять погашение долга по кредиту, взятому на покупку давно сгоревшей квартиры.



## Вопрос 19

### Какие виды страхования требуют Банки?

**Ответ:** Большинство банков Таджикистана требуют застраховать предмет ипотеки, т.е. квартиру (дом), которую Заёмщик покупает за счет кредита, и которая является залогом. Данный вид страхования называется имущественным страхованием.

Кроме того, многие банки Таджикистана требуют застраховать жизнь и здоровье (трудоспособность) Заёмщика. Наряду с этими формами страхования, некоторые Банки предъявляют требования по страхованию Титула собственности (права собственности на купленную квартиру).



## Вопрос 20

### На какую сумму должна быть застрахована квартира (дом)?

**Ответ:** Банки Таджикистана обычно предпочитают, чтобы квартира была застрахована на сумму, равную величине задолженности Заёмщика перед Банком. Кроме того, они просят указать в договоре (полисе) страхования, что выгодоприобретателем (т.е. получателем денег у страховой компании) является сам Банк. Для того чтобы застраховать свою квартиру, Заёмщик должен заключить со страховой компанией договор (полис) страхования и заплатить страховой компании так называемую страховую премию. Размер платежа Заёмщика страховой компании – Страховая премия – зависит от величины Страхового покрытия (т.е. того, что Страховая компания обещает выплатить в случае, если с квартирой что-то случится).

## Саволи 18

**Барои чӣ суғуртаи Ашёи ипотекаӣ (объекти гарав) лозим аст?**

**Ҷавоб:** Агар хонаи (ашёи ипотекаӣ) аз ҳисоби қарзи ипотекаӣ (предмети ипотека) харидаи Қарзгир суғурта карда шуда бошад, пас дар ҳолати ба амал омадани сӯхтор, аз тарафи ҳамсояҳо об гузаронидан, заминчунбӣ ширкати суғурта маблағи пурраи дар шартномаи суғурта пешакӣ гуфташударо пардохт менамояд. Ин маблағ рӯйпӯши суғурта номида мешавад. Пулҳои аз тарафи ширкати суғурта пешниҳод карда пурра ё қисман ба пардохти қарзи қарзгир дар назди Бонк равона карда мешавад, бинобар ин ба Қарзгир лозим намояд, ки солҳои зиёд пардохти қарзро, ки барои хариди хонаи кайҳо сӯхта гирифта буд, амалӣ гардонад.



## Саволи 19

**Қадам намудҳои суғуртаро Бонкҳо талаб мекунанд?**

**Ҷавоб:** Банкҳои зиёде, ки қарзи ипотекаӣ медиҳанд, талаб мекунанд, ки ашёи ипотека суғурта карда шавад, яъне хонае, ки Қарзгир аз ҳисоби қарз меҳарад ва он гарав аст. Намуди додашудаи суғурта суғуртаи моликият номида мешавад.

Ба ғайр аз ин, бисёр бонкҳо талаб мекунанд, ки ҳаёт ва саломатии (шоёни меҳнат будани) Қарздор суғурта карда шавад. Дар баробари ин намудҳои суғурта баъзе Бонкҳо талаб мекунанд, ки Титули (унвони) моликият (ҳуқуқи соҳибият ба хонаи харидашуда) суғурта карда шавад.

## Саволи 20

**Ба қадам маблағ бояд хона (ҳавлӣ) суғурта карда шавад?**

**Ҷавоб:** Бонкҳо одатан онро беҳтар медонанд, ки хона ба маблағе, ки баробари бузургии қарзи Қарзгир дар назди Бонк аст, суғурта шуда бошад. Ғайр аз ин онҳо таъкид мекунанд, ки дар шартномаи суғурта нишон дода шавад, ки фоидагиранда (яъне гирандаи пули суғурта) худ Бонк мебошад. Барои суғурта кардани хонаи худ, Қарзгир бояд ба ширкати суғурта ҳаққи суғуртаро пардохт намояд. Андозаи пардохти Қарзгир ба ширкати Суғурта – Ҳаққи суғурта – аз бузургии рӯйпӯшкунии суғурта (яъне он, ки ширкати суғурта ваъда медиҳад, ки агар бо хона воқеае рӯй диҳад), вобаста аст.



### Пример.

- ❖ Заключен договор страхования, в соответствии с которым страховая премия равна 0,25% величины остатка основного долга Заёмщика. Первая премия, которую Заёмщик выплачивает, равна 100 долл. США ( $40\,000 * 0,25\%$ ). Через год долг Заёмщика перед Банком уменьшился до 39 868 долл. США. Заёмщик, по условиям договора с Банком, обязан продлить свой договор страхования и выплатить новую годовую премию, равную 99,67 долл. США ( $39\,868 * 0,25\%$ ). Продление договора и выплата премии будет осуществляться Заёмщиком ежегодно, в обязательном порядке. При этом, в 10-й год Заёмщик заплатит премию, равную 92,52 долл. США, а в 25-й (последний год кредитования) 14,98 долл. США.

## Вопрос 21

Для чего необходимо заключение договора страхования жизни и потери трудоспособности?

**Ответ:** Этот вид страхования необходим для того, чтобы в случае потери Заемщиком трудоспособности или жизни, страховая компания выплатила Банку сумму, равную остатку долга Заёмщика. Квартира при этом останется у Заёмщика (либо его наследников) в собственности, а долг Заёмщика Банку по ипотечному кредиту будет полностью погашен.

## Вопрос 22

В чем заключается смысл страхования титула собственности?

**Ответ:** Когда Заёмщик приобретает квартиру, существует некоторый риск того, что человек, который продал Заёмщику квартиру, не имел права её продавать. Например, он мог быть мошенником, подделавшим документы, а мог и не знать по какой либо причине о дополнительных обстоятельствах, связанных с этой квартирой (например, о детях, которые имеют на нее право). В этом случае Заёмщик может потерять свое право собственности (Титул) на квартиру и страховая компания, застраховавшая титул, погасит долг Заёмщика перед Банком.

## Вопрос 23

Возможно ли перевести свой кредит из одного Банка в другой?

**Ответ:** Да, возможно. Такая процедура называется рефинансирование. Теоретически процедура рефинансирования происходит следующим образом: У Заемщика есть кредит, который он получил когда-

**Мисол.**

- Шартномаи суғурта баста шуд, ки мувофиқи он ҳаққи суғурта 0,25% бақияи қарзи Қарзгир дар назди Бонк мебошад. Ҳаққи аввал ки Қарзгир пардохт мекунад, баробари 100 доллари ИМА аст ( $40\,000 * 0,25\%$ ). Пас аз як сол қарзи Қарзгир дар назди Бонк то 39 868 доллари ИМА кам мешавад. Қарзгир аз рӯи шартҳои шартнома бо Бонк, бояд шартномаи суғуртаи худро дароз намояд, ки баробари 99,67 доллари ИМА ( $39\,868 * 0,25\%$ ) аст. Дароз намудани шартнома ва пардохти ҳаққи суғурта аз тарафи Қарзгир ҳар сол бояд амалӣ гардад. Дар айни ҳол, дар соли 10-ум Қарзгир ҳаққи суғуртаро баробари 92,52 доллар, ва дар соли 25-ум (соли охири ғарздиҳи) 14,98 доллари ИМА пардохт менамояд.

**Саволи 21**

**Барои чӣ бастании шартномаи суғуртаи ҳаёт ва корношоям шудан, ё аз ҳаёт гузаштан зарур аст?**

**Ҷавоб:** Ин намуди суғурта барои он зарур аст, ки дар ҳолати корношоям шудан ё аз ҳаёт гузаштан, ширкати суғурта ба Бонк маблағи боқимондаи қарзи қарзгирро пардохт кунад. Дар айни ҳол хона ба Қарзгир (ё меросхур) мемонад ва Қарзи Қарзгир аз рӯи қарзи ипотекии Бонк пура пардохт мешавад.

**Саволи 22**

**Маъноии суғуртаи титули (унвони) моликият дар чист?**

**Ҷавоб:** Вақте ки Қарзгир хона меҳарад, баъдан хавфи он аст, ки шахсе, ки ба Қарзгир хонаро фурухтааст, ҳуқуқи фурухтани ин хонаро надоштааст. Масалан, ӯ метавонад фиребгар бошад, ки ҳуҷҷатҳои хонаро қалбаки кунад, ё метавонад бо ягон сабаб ҳолатҳои иловагиро, ки бо ин хона вобаста аст (масалан, дар бораи фарзандоне, ки ба он ҳуқуқ доранд) надонад. Дар ин ҳолат Қарзгир метавонад ҳуқуқи моликияти худро ба хона гум кунад ва ширкати суғуртае, ки титули моликиятро суғурта кардааст, қарзи Қарзгирро ба Бонк пардохт мекунад.

**Саволи 23**

**Оё қарзи худро аз як Бонк ба Бонки дигар гузаронидан мумкин аст?**

**Ҷавоб:** Ҳа, мумкин аст. Ин гуна маросим азнавмаблағдиҳӣ номида мешавад. Аз рӯи назария маросими азнавмаблағдиҳӣ чунин мегузарад: Қарзгир қарзе дорад, ки ӯ як вақт аз Бонки 1 гирифта буд.

то в Банке 1. Он хочет заменить его на кредит в Банке 2 (обычно это делают в случае, если ставка в Банке 2 ниже, чем в Банке 1). Для этого Заёмщик должен погасить кредит в Банке 1 и дальше платить по новому кредиту в Банк 2. При этом возникает проблема, связанная с тем, что недвижимость Заемщика уже заложена Банку 1, следовательно, Банк 2, выдавая кредит, не может взять ее в залог. Банки, которые специально разрабатывают программы рефинансирования, для решения этой проблемы используют одну из 2 возможных схем.

**Схема 1.** Банк 2 выдает Заемщику кредит и берет с Заемщика обязательство заложить квартиру тогда, когда Заемщик расплатится с Банком 1 и выведет квартиру из-под залога у Банка 1. В этом случае в течение некоторого времени кредит, выданный Банком 2, будет «бланковым» кредитом – то есть кредитом, не имеющим обеспечения.



**Схема 2.** Банк 2 берет временный залог у Заёмщика на период, требующийся для погашения кредита в Банке 1 и вывода квартиры из-под залога в Банке 1. В качестве временного залога обычно используется другая недвижимость, поручительство работодателя Заёмщика, и т.п. В этом случае возможность рефинансировать свой долг в Банке 2 получают только те Заёмщики Банка 1, которые могут предоставить временный залог.

## Вопрос 24

**Правду ли говорят, что ипотечный кредит брать невыгодно, так как человек, покупающий квартиру с использованием ипотеки, переплачивает?**

**Ответ:** Безусловно, человек, использующий ипотечный кредит при покупке квартиры, платит больше, чем человек, который покупает квартиру без кредита. Ведь покупатель квартиры с помощью ипотечного кредита выплачивает и стоимость квартиры, и проценты за пользование деньгами. Человек, покупающий квартиру без использования ипотечного кредита, выплачивает только стоимость квартиры. Однако надо учесть, что покупатель «ипотечного» жилья сразу вселяется в СВОЮ квартиру (дом), а покупатель «неипотечного» жилья вынужден и копить деньги, и платить за аренду чужой квартиры (дома). Что выгоднее, решить достаточно сложно. В первую очередь потому, что предоставляемую ипотекой возможность жить в собственном доме оценить деньгами невозможно.

Вай меҳоҳад онро ба Бонки 2 гузаронад (одатан агар ставкаи Бонки 2 назар ба ставкаи Бонки 1 пасттар бошад, ин ҳолат рӯй медиҳад). Барои ин Қарзгир бояд аз Бонки 2 қарз гирад, аз ҳисоби пулҳои гирифта қарзи Бонки 1-ро пардохт намояд ва пас аз рӯи қарзи нав ба Бонки 2 пардохт намояд. Дар ин ҳолат, масъалае вобаста ба он ба миён меояд, ки амволи ғайриманқули Қарзгир ба Бонки 1 ба гарав дода шудааст, бинобар ин Бонки 2 дар вақти додани Қарз онро ба гарав гирифта наметавонад. Бонкҳое, ки махсус барномаҳои азнамблағдиҳиро кор карда мебароянд, барои ҳалли ин масъала яке аз ин 2 нақшаи (схемаи) имконпазирро истифода мебаранд:

**Нақшаи (схемаи) 1.** Бонки 2 ба Қарзгир қарз медиҳад ва аз Қарзгир ўҳдадорӣ мегирад, ки хонаро он вақт ба гарав медиҳад, ки Қарзгир бо Бонки 1 ҳисобро баробар мекунад ва хонаро аз гарави Бонки 1 мебарорад. Дар ин ҳолат, чанд муддат қарзи аз тарафи Бонки 2 додашуда, қарзи «бланкӣ» мешавад – яъне қарзе, ки таъминот надорад.

**Нақшаи (схемаи) 2.** Бонки 2 аз Қарзгир дар даврае, ки барои пардохти қарзи Бонки 1 ва аз гарави Бонки 1 баровардани хона талаб карда мешавад, гарави муваққати мегирад. Ба сифати гарави муваққати дигар амволи ғайри манқул, кафолати роҳбари соҳибкори Қарзгир ва монанди инҳо истифода мешаванд. Дар ин ҳолат, танҳо он Қарзгирони Бонки 1, ки метавонанд гарави муваққати пешниҳод кунанд, имконияти азнамблағдиҳӣ намудани қарзи худро ба Бонки 2 доранд.

## Саволи 24

**Оё рост мегӯянд, ки қарзи ипотеки гирифтани фоидаовар нест, чунки шахсе, ки хонаро бо истифодаи ипотека меҳарад, пули барзиёд медиҳад?**



**Ҷавоб:** Бегуфтугӯ, шахсе, ки дар хариди хона қарзи ипотекиро истифода бурдааст, бисёртар пул медиҳад, назар ба шахсе, ки хонаро бе қарз меҳарад. Охир, харидоре, ки бо ёрии қарзи ипотеки хона харидааст, ҳам арзиши хона ва ҳам фоизи истифодаи пулро пардохт менамояд. Шахсе, ки бе истифодаи қарзи ипотеки хона харидааст, танҳо арзиши хонаро пардохт менамояд. Аммо бояд ба назар гирем, ки харидори манзили «ипотеки» дарҳол ба хонаи (ҳавлии) ХУД мекунад, аммо харидори манзили «ғайриипотеки» маҷбур аст, ҳам пул чамъ кунад ва ҳам пули иҷораи хонаро (ҳавлиро) диҳад. Кадомаш фоидаовар, ба қароре омадан хеле мушкил. Дар навбати аввал, барои он ки имконияти зиндагӣ карданро дар хонаи худ, ки ипотека пешниҳод менамояд бо пул баҳо додан мумкин нест.



### Пример.

- ❖ Заёмщик приобретает квартиру за 50 000 долл. США. Он оформляет ипотечный кредит на сумму 40 000 долл. США под 16% на 25 лет. Другой человек (Незаёмщик) не берет кредит. Он начинает копить 40 000 долл. США и снимает квартиру стоимостью 400 долл. США. Оба получают одинаковые зарплаты. Заёмщик каждый месяц оплачивает Банку 544 долл. США, а Незаёмщик каждый месяц выделяет из своего семейного бюджета ту же сумму. При этом, из этой суммы Незаёмщик 400 долл. США платит своему арендодателю, а 144 откладывает. Заёмщик рассчитывается с Банком через 25 лет, а Незаёмщик накопит денег и купит такую же квартиру, как та, в которой Заёмщик давно живет, через 23 года. Если цены на недвижимость вырастут, Незаёмщик это сможет сделать позже. Если цены на недвижимость снизятся – раньше. Незаёмщик сможет ускорить момент приобретения квартиры, инвестировав свои накопления (то есть, положив их на депозит в Банке или купив ценные бумаги). Однако при этом у него возникает риск полностью или частично эти накопления потерять.



**Мисол.**

- ❖ Қарзгир ба 50 000 доллари ИМА хона меҳарад. + қарзи ипотекиро ба маблағи 40 000 доллари ИМА бо 16% дар 25 сол ба расмият мебарорад. Шахси дигар (Қарзгир нест) қарз намегирад. + захира намудани маблағи 40 000 доллари ИМА-ро сар мекунад ва хонаро бо нархи 400 доллари ИМА иҷора мегирад. Ҳарду як хел маош мегиранд, Қарзгир ҳар моҳ ба Бонк 544 доллари ИМА пардохт менамояд, аммо шахси Қарзнагирифта ҳар моҳ аз бучаи оилавии худ 400 доллари ИМА ба иҷорадор медиҳад ва 144 доллари ИМА-ро захира мекунад. Қарзгир пас аз 25 сол бо Бонк ҳисоб баробар мекунад, аммо Қарзнагиранда пулҳояшро ҳамъ карда пас аз 23 сол ҳамин хел хонае меҳарад, ки Қарзгир кайҳо зиндагӣ карда истодааст. Агар нархи амволи ғайриманқул баланд шавад, Қарзнагиранда хонаро дертар меҳарад. Агар нархи амволи ғайриманқул паст шавад – пештар. Қарзнагиранда метавонад лаҳзаи харидани хонаро тезонад, агар захираҳои худро маблағгузорӣ кунад (яъне захираҳояшро ба Бонк гузорад ё қоғазҳои қиматнок гирад). Аммо дар ин ҳол хавфи пурра ё қисман гум кардани ин захираҳо ба миён меояд.



## МЕЖДУНАРОДНАЯ ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ (IFC)

IFC, являясь членом Группы Всемирного банка, создает возможности выхода из бедности и улучшения условий жизни людей во всех регионах мира. Мы способствуем устойчивому экономическому росту в развивающихся странах, поддерживая развитие частного сектора, мобилизуя частный капитал и оказывая консультативные услуги и услуги снижения рисков компаниям и правительствам. За 2008 финансовый год IFC инвестировала \$16,2 миллиардов, что на 34% превышает показатель предыдущего года. Дополнительная информация: [www.ifc.org](http://www.ifc.org)

Проект Международной финансовой корпорации (IFC) по развитию первичного рынка ипотечного кредитования в Азербайджане и Центральной Азии с 2005 года фокусирует свою деятельность на создание благоприятной среды для развития жилищного ипотечного кредитования в Азербайджане и Центральной Азии.

Основные цели Проекта:

- Совершенствование законодательства, регулирующего жилищное ипотечное кредитование;
- Улучшение институционального потенциала участников рынка ипотечного кредитования;
- Повышение осведомленности населения о жилищном ипотечном кредитовании.

«Проект развития первичного рынка ипотечного кредитования в Азербайджане и Центральной Азии»

Международная финансовая корпорация (IFC)

### Адрес и телефоны:

Республика Таджикистан  
г. Душанбе  
ул. Абдулло Командира 7  
Тел.: (992 48) 701 14 55  
Факс: (992 37) 221 66 39

## ТАШКИЛОТИ БАЙНАЛХАЛҚИИ МОЛИЯӢИ (IFC)

IFC, аъзои Гуруҳи Бонки Чаҳонӣ буда, дар тамоми минтақаҳои ҷаҳон барои баромадан аз қашшоқӣ ва беҳтар намудани шароити зиндагии одамо имконияти медиҳад. Мо ба болоравии иқтисодиш устувор дар мамлакатҳои мутараққӣ мусоидат мекунем, инкишофи соҳаи хусусиро дастгирӣ намуда, сармояи хусусиро сафарбар намуда, хизматрасониҳои машваратӣ (консултативӣ) ва хизматрасониҳои даст шудани хавфро дар ширкатҳои ва Ҳукуматҳои амалӣ мегардонем. Дар соли иқтисодиш 2008 IFC 16,2 миллиард доллари ИМА маблағгузори намуд, ки аз соли гузашта 34% зиёд аст. Маълумоти иловагӣ: [www.ifc.org](http://www.ifc.org)

Лоиҳаи ташкилоти байналхалқии молияӣ (IFC) оиди инкишофи бозори аввалини қарзи ипотекӣ дар Осиёи Марказӣ ва Озарбойҷон аз соли 2005 фаъолияти худро ба ташаққули муҳити хуб барои инкишофи қарздиҳии ипотекии манзилӣ дар мамлакатҳои Осиёи Марказӣ ва Озарбойҷон равона кардааст.

Мақсадҳои асосии лоиҳа:

- Мукамал намудани қонунгузорие, ки қарздиҳии ипотекии манзилро ба танзим мебарорад
- Беҳтар намудани иқтисодии институтсиони иштирокчиёни бозори қарздиҳии ипотекаӣ
- Баланд бардоштани маълумотнокии аҳоли оид ба қарздиҳии ипотекии манзилӣ.

«Лоиҳаи инкишофи бозори яқуми қарздиҳии ипотекаӣ дар Осиёи Марказӣ ва Озарбойҷон»

Ташкилоти Байналхалқии Молияӣ (IFC)

Ҷумҳурии Тоҷикистон  
ш. Душанбе,  
кӯчаи Абдулло Командир 7  
Тел.: (992 48) 701 14 55  
Факс: (992 37) 221 66 39



