

Торайғыров университетінің
ҒЫЛЫМИ ЖУРНАЛЫ

НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ
Торайғыров университета

**ТОРАЙҒЫРОВ
УНИВЕРСИТЕТІНІҢ
ХАБАРШЫСЫ**

ЗАҢ СЕРИЯСЫ
2022 ЖЫЛДАН БАСТАП ШЫҒАДЫ



**ВЕСТНИК
ТОРАЙҒЫРОВ
УНИВЕРСИТЕТА**

ЮРИДИЧЕСКАЯ СЕРИЯ
ИЗДАЕТСЯ С 2022 ГОДА

ISSN 2958-8618

№ 2 (2022)

Павлодар

**НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ
Торайгыров университета**

Юридическая серия
выходит 4 раза в год

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на переучет периодического печатного издания,
информационного агентства и сетевого издания

№ KZ90VPY00046812

выдано

Министерством информации и коммуникаций
Республики Казахстан

Тематическая направленность

публикация результатов научных исследований, актуальных проблем
в области права, привлечение внимания к перспективным
и актуальным направлениям юридической науки

Подписной индекс – 76199

<https://doi.org/10.48081/FBEK6789>

Бас редакторы – главный редактор

Ахмеджанова Г. Б.
д.ю.н., профессор

Заместитель главного редактора Олжабаев Б. Х., *к.ю.н., ассоц.профессор*
Ответственный секретарь Жамулдинов В. Н., *к.ю.н., ассоц.профессор*

Редакция алқасы – Редакционная коллегия

Ишеков К.А., *д.ю.н., профессор (Российская Федерация)*
Дуйсенов Э. Э., *д.ю.н., профессор*
Балымов Е.К., *PhD доктор*
Омарова А. Р., *технический редактор*

За достоверность материалов и рекламы ответственность несут авторы и рекламодатели
Редакция оставляет за собой право на отклонение материалов
При использовании материалов журнала ссылка на «Вестник Торайгыров университета» обязательна

***Н. М. Мусабекова¹, Г. М. Типанова²**

Торайғыров университеті, Қазақстан Республикасы, Павлодар қ.

ИПОТЕКА МЕН ИПОТЕКАЛЫҚ НЕСИЕНІҢ МӘНІ. ИПОТЕКАЛЫҚ КРЕДИТТЕРДІҢ НЕГІЗГІ ТҮРЛЕРІ

Бұл мақалада ипотека мен ипотекалық несиенің мәні мен мәні қарастырылады. Елдің экономикалық өсуін қамтамасыз етудегі ипотеканың ролі өте зор. Біріншіден, әлемнің бірде-бір елінде тұрғын үй мәселесі ипотеканы пайдаланбай шешілген жоқ. Екіншіден, ипотеканың дамуы экономиканың нақты секторына оң әсер етеді, соның арқасында кейбір салаларда өндірістің құлдырауы тоқтатылады, демек өндірісті модернизациялау қажеттілігі туындайды, бұл бәсекеге қабілеттілікке және өнімнің сапасын жақсартуға әкеледі. Мұның бәрі елдің экономикалық мүмкіндіктерін арттырады және оның экономикалық дағдарыстан шығуына көмектеседі. Ипотекалық несиелендіру үшін жағдай жасау тұрғын үйге толық көлемде ақша жинауға мәжбүр болған халық үшін тартымды балама болып табылады, өйткені ол оны бастапқы кезеңде пайдалануға алуға мүмкіндік береді. Сонымен қатар, ипотека экономикалық дамудың, несие жүйесін дамытудың үлкен әлеуетін қамтиды. Бұл ипотека халықтың мүдделерін – тұрғын үй жағдайларын жақсартуда, банктерді тиімді және тиімді жұмыста, құрылыс кешенін – өндірісті ырақты жүктеуде және экономикалық өсуге мүдделі мемлекеттің мүдделерін үйлестіруге мүмкіндік береді, бұл халыққа ипотекалық несие беруді кеңінен таратуға ықпал етеді. Ипотека-бұл жылжымайтын мүлікке меншік құқығының ауыртпалығы. Ипотекалық несиелендіру – бұл жылжымайтын мүлікті кепілге қою арқылы несиелендіру, яғни несие қаражаттарының қайтарымдылығын қамтамасыз ету ретінде ипотеканы пайдалану арқылы несиелендіру. Мақала жазу кезінде отандық және шетелдік авторлардың ғылыми және оқу әдебиеттері қолданылды, оны талдау кезінде «ипотекалық несиелеу» авторлық

тұжырымдамасын жасауға талпыныс жасалды және ипотекалық несиелеу белгілерінің жіктелуі жалтыланды.

Кілтті сөздер: ипотека, несиелеу, жылжымайтын мүлік, банк, тұрғын үй, кепіл, несие, функция, жіктеу.

Кіріспе

Елдер дамуының әлемдік тәжірибесі іс жүзінде барлық елдер әртүрлі шамада дағдарыстарға ұшырағанын, экономикалық қиындықтарды бастан өткергенін айғақтайды. Барлық уақытта халықтың төлем қабілетті сұранысын көтерудің ең берік экономикалық механизмі-бұл айтарлықтай пайда әкелетін, жылжымайтын мүлік нарығын дамытатын, сондықтан экономиканы тұнғыықтан шығаратын механизм. Қазіргі уақытта ипотека капиталды тартудың осындай тиімді тетігі болды және солай болып қала береді.

«Ипотека» терминінің қазіргі заманғы көрінісі бірден пайда болмағанын атап өткен жөн. Бұл анықтаманың пайда болуы азаматтардың экономикалық қажеттіліктеріне және тауар-ақша қатынастарының дамуына байланысты болды. Тарихи тұрғыдан бұл термин Ежелгі Грецияда пайда болды. Алғаш рет «ипотека» сөзін Афины архоны (қала-мемлекет билеушісі) Солон б. з. д. VI ғасырдың басында қолданған. Ол өзінің реформаларымен танымал болды, атап айтқанда:

- өсиет бостандығын енгізді, нәтижесінде иесіз қалған мүлік кланның мұрагерлеріне берілмеуі мүмкін;

- жер қарыздарын жойды;

- мүлікті өз қалауы бойынша мұра етуге мүмкіндік берді;

- жеке жауапкершілікті мүліктік жауапкершілікке ауыстырды [1].

Осылайша, ол «ипотека» сияқты ұғымды қалыптастыру үшін алғашқы қадамдар жасады.

Материалдар мен әдістер

Бұл терминге анықтама берген жөн, бірақ «ипотека» ұғымынан басқа, «ипотекалық несиелеу» деген ұғым жиі айтылатындығын, сондықтан оларды ажырату керек екенін қосу керек.

Ипотекалық несие дегеніміз – жылжымайтын мүлік кепілімен берілген несие, ал ипотека-жылжымайтын мүлік объектісінің кепілі. Ипотекалық несиелеудің экономикалық категория ретіндегі мәні мен рөлі оның функциялары мен принциптерінде көрінетінін атап өту керек. Көптеген ғалымдар ипотекалық несиелеудің үш негізгі функциясын атап көрсетеді, атап айтқанда: репродуктивті, ынталандырушы және қамтамасыз етілген (бұл функциялар негізгі болып табылады және «несие» ұғымына да сәйкес келеді), дегенмен, біз ипотекалық несиелеудің келесі негізгі функцияларын

бөліп көрсету керек деп санаймыз. олар ипотекалық несиелеуге тән сипаттамаларды көрсетеді, сонымен қатар экономикалық және әлеуметтік міндеттерді шешуге (халықты тұрғын үймен қамтамасыз етуге):

- ынталандырушы;
- капитал қозғалысы;
- банк жүйесін дамыту;
- әлеуметтік-экономикалық функция.

Біз сіздің назарыңызды осы функцияларға аударғымыз келеді. Мәселен, ипотекалық несиелендірудің өзгеру деңгейіне байланысты халықтың позициясынан сұранысты арттыру құралдары арқылы әсер ететін ынталандыру функциясы құрылыс нарығының, сондай-ақ экономиканың басқа салаларының перспективалары мен даму жағдайын көрсетеді. Тұрғын үй құрылысын жеке капиталмен қолдауға бағытталған мемлекеттік ресурстарды алмастыру аясында ипотекалық кредит азаматтарды қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету сияқты басты проблеманы шешудің неғұрлым тиімді әдісі болып табылады.

Капитал қозғалысының функциясы-ипотекалық несиелер қаржы ресурстарының халықтың жинақтарынан және қаржы саласынан нақты экономикаға өтуін қамтамасыз етеді.

Әлеуметтік-экономикалық функция қазіргі кезеңде Қазақстан Республикасының әлеуметтік-экономикалық дамуының басты міндеттерінің бірі болып табылатын азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету проблемасын шешуге бағытталған. Осыған байланысты, қоғамдық шиеленісті төмендетудің және азаматтардың өмір сүру деңгейін жақсартудың маңызды факторы ипотекалық кредит беру көлемін ұлғайту болып табылады.

Елдің банк жүйесін дамыту функциясы. Ипотекалық несие бойынша қарыз алушыларды тарта отырып, коммерциялық банктер оларды мүмкін тұтынушылар және басқа банктік өнімдер ретінде қарастырады. Несиелік ұйымдар ұсынатын барлық қызметтер бойынша сату көлемінің өсуі, біріншіден, несие бағдарламалары санының, олар бойынша жүзеге асырылатын операциялар көлемінің өсуіне, екіншіден, азаматтардың несиелік мәдениетінің өсуіне әкеледі, бұл мемлекеттің қаржы жүйесінің негізі болып табылатын несиелік ұйымдардың дамуына әкеледі [2].

Нәтижелер және талқылау

Ипотекалық несиенің функциялары мен белгілерін қарастыра отырып, оның жіктелуі туралы айтуға болады. Ипотекалық несиелендірудің жіктелуі ғалымдардың ғылыми еңбектерінде нашар көрінетінін атап өткім келеді, сондықтан олардың тәжірибесін жүйелендіре отырып, мен ипотекалық несиелеуді жіктеудің өзіндік нұсқасын ұсынғым келеді. Ипотекалық

кредиттеудің мынадай белгілерін бөліп көрсетеміз (1-кесте): жылжымайтын мүлік объектісі бойынша, кредиттеу мақсаттары бойынша, кредиттеу мерзімдері бойынша, қарыз алушылардың түрі бойынша, кредиторлардың түрі бойынша, пайыздық мөлшерлемелердің түрлері бойынша, борышты өтеу тәсілі бойынша, мүмкіндігінше мерзімінен бұрын өтеу, қамтамасыз етілуі бойынша.

Кесте 1 – автордың пікірі бойынша ипотекалық кредиттеуді жіктеудің белгілері.

Жіктеу белгілері	Сипаттамасы
Жылжымайтын мүлік объектісі бойынша	Жер учаскелері; кәсіпорындар, сондай-ақ кәсіпкерлік қызметте пайдаланылатын үйлер, ғимараттар және өзге де жылжымайтын мүлік; бір немесе бірнеше окшауланған бөлмелерден тұратын тұрғын үйлер, пәтерлер және тұрғын үйлер мен пәтерлердің бөліктері; бақша үйлері, гараждар және тұтыну мақсатындағы басқа да құрылыстар; өуе және теңіз кемелері, ішкі суда жүзетін кемелер.
Кредит беру мақсаттары бойынша	Тұрғын үйді кредиттеу; жер учаскесін сатып алуға арналған кредит; ауыл шаруашылығын дамытуға арналған кредит.
Несие леу мерзімі бойынша	Қысқа мерзімді; орта мерзімді; ұзақ мерзімді.
Қарыз алушылардың түрі бойынша	Заңды тұлғаларға ипотекалық кредит; жеке тұлғаларға ипотекалық кредит.
Кредиторлардың түрі бойынша	Банктік; банктік емес; мемлекеттік
Пайыздық ставкалардың түрлері бойынша	Белгіленген пайыздық мөлшерлеменен несие; Өзгермелі пайыздық мөлшерлеменен несие.
Борышты өтеу тәсілі бойынша	Стандартты төлемдермен ипотекалық несие; ауыспалы төлемдермен ипотекалық несие; көктемгі ипотекалық несиелер; өсіп келе жатқан төлеммен ипотекалық несиелер; ипотекалық несиелер.
Мерзімінен бұрын өтеу мүмкіндігі бойынша	Мерзімінен бұрын өтеу құқығынсыз; мерзімінен бұрын өтеу құқығымен.
Қамтамасыз етілуі бойынша	Несиелер қарапайым және аралас болуы мүмкін: субсидияланған және жалпы шарттарда берілген.

Мұнда тек кейбір белгілерді қарастырумен шектелу орынды, атап айтқанда:

1. Кредит беру мақсаттары бойынша:

а) Тұрғын үйді кредиттеу:

- Маусымдық тұратын үйлерді, жеке тұрғын үйлерді салуға, күрделі жөндеуге және қайта жанартуға, жер учаскесін жайластыруға;

- Бастапқы немесе қайталама кредит беру нарығында дайын тұрғын үй сатып алу;

- Инвестиция мақсатында тұрғын үй салу.

Мұндай несиелер құрылыс салушыларға кезең-кезеңімен беріледі: әрбір төлем белгілі бір кезең аяқталғаннан кейін ғана беріледі.

б) Жер учаскесін сатып алуға арналған кредит;

в) Ауыл шаруашылығын дамытуға арналған кредит.

2 Пайыздық мөлшерлемелердің түрлері бойынша белгіленген пайыздық мөлшерлеменен және ауыспалы мөлшерлеменен несие бөлеміз. Өзгермелі пайыздық мөлшерлеме, яғни келісім-шарт кезінде несиелік ұйымдар оны қайта қарастыра алатын болса, ол әдетте ақша нарығының кез-келген индексіне, мысалы, валютаға, инфляцияға байланысты болады, осылайша несиені минималды немесе максималды мөлшерде шектеулермен өтеуге мүмкіндік береді. Оның өзгеруі несие мерзіміне де әсер етеді. Несие бойынша пайыздық мөлшерлеменің өзгеруі өте өткір болмауы үшін несие ұйымдары рұқсат етілген ең төменгі және ең жоғары мөлшерді келіседі және түзетеді, мысалы, 25 % – дан аспайды. Мұндай несие қаржы нарығындағы ауытқуларды ескереді, өйткені несие беру белгілі бір тәуекелдермен байланысты, олардың бірі несие бойынша пайыздық мөлшерлеменің өзгеруі болуы мүмкін. Дегенмен, бүгінгі күні қарыз алушыларды осы тәуекелден қорғайтын сақтандырудың әртүрлі түрлері бар.

3 Борышты өтеу тәсілі бойынша:

- Стандартты төлемдері бар ипотекалық несие-бұл өтеудің кең таралған тәсілі. Қарыз алушы белгілі бір бағаға сатып алынған мүлікті кепілге қою арқылы несие алады және өз қаражатын қосады. Ол несиені ай сайын өтейді. Мәні клиент банктен қарыз алушы ай сайын тең сомалармен төлейтін нақты соманы алады. Мұндай несиелер өзін-өзі амортизациялауға жатады. Бұл жағдайда Амортизация несие бойынша негізгі қарызды және оны пайдалану үшін пайыздарды төлеу процесін білдіреді. Шартта көрсетілген мерзімнің соңына қарай кредит толық төленуі тиіс.

- Ауыспалы төлемдермен несие. Бұл жағдайда ол өзін-өзі амортизациялайтын несиелерге жатпайды және пайыздар мен негізгі қарызды төлеудің әртүрлі кезеңін қамтиды. Мұндай несиелерге шарлы төлемі бар несие кіреді, бұл бірыңғай жиынтық төлемді білдіреді. Ол мыналарға бөлінеді: несиенің соңына дейін ішінара амортизацияға мүмкіндік беретін жалпы шар төлемі мен ішінара амортизациясы бар несиелер; тек пайыздарды төлейтін несиелер несие бойынша толық төлемді мерзімнің соңында алады, ал ол бойынша пайыздар несие мерзімі ішінде төленеді; несие мерзімі аяқталғанға дейін пайыздық төлемдерді тоқтататын несие

несие мен ол бойынша пайыздарды төлеу көрсетілген мерзімнің соңында жүзеге асырылатындығын білдіреді. Айта кету керек, мұндай несиелерді пайдалану шектеулі, өйткені оларды мүлікті сатудан пайда тапқысы келетін адамдар пайдаланады.

- Көктемгі несиелер негізгі қарызды өтеу үшін тұрақты тең төлемдерді білдіреді.

- Өсіп келе жатқан төлемдері бар несиелер көрсетілген мерзім ішінде несие бойынша тең ауысымдық төлемді білдіреді. Мұндай несиелерді жылжымайтын мүлікті жалға беретін меншік иелері пайдаланады. Бұл төлем схемасы алғашқы жылдары ағымдағы шығындар пайыздарды толық төлеу үшін сомадан аз болатындығында. Уақыт процесінде негізгі қарыздың мөлшері артады, содан кейін азаяды және қарыз соңғы жарнамен толығымен төленеді.

- Қатысатын ипотекалық кредиттер табысты жылжымайтын мүлікті қаржыландыру кезінде қолданылады. Несиенің бұл түрі өзін-өзі амортизациялауға жақын, бірақ несиелік ұйымдар негізгі қарыз бен пайыздарды ала отырып, объектіден кірістерді талап етеді деп болжайды. Несиелік ұйымдардың қатысуы әртүрлі болуы мүмкін. Мысалы, олар жылжымайтын мүлікті сатудан алынған капитал өсімінің немесе түсімінің бір бөлігін ала алады немесе таза операциялық кірістен немесе рентадан асып кетудің бір бөлігін және т. б. алады [3].

4. Қамтамасыз етілуі бойынша: мұндай кредиттің сомасы кепілге берілген жылжымайтын мүлік құнының 30 – 100 % – ын құрауы мүмкін. Қарапайым және аралас (бірнеше несие берушілер береді), сондай-ақ субсидияланатын және жалпы шарттарда берілетін болып бөлінеді. Төменгі жол - мұндай несиелер несие желілері немесе біржолғы несиелер түрінде берілуі мүмкін [4].

Ұсынылған жіктеу толық емес болуы мүмкін, дегенмен біз бұл ипотекалық несие туралы толық түсінік береді деп санаймыз.

Қорытынды

Жоғарыда айтылғандардан келесі қорытынды жасауға болады:

- ипотека адамдарға үйлерін сатып алуға мүмкіндік беретін құрал ретінде, көптеген адамдар үшін бұл тұрғын үйді жеке меншікке сатып алудың жалғыз нақты тәсілі;

- Қазақстанда жылжымайтын мүлік нарығы қызып кетеді. Бұл бизнесті жүргізудің ерекшеліктеріне және бос қаражатты салу құралы ретінде қор нарығының болмауына байланысты;

- жылжымайтын мүлік бағасы жақын арада халық табысының төмендеуіне, яғни тұрғын үйге тұтынушылық сұраныстың төмендеуіне

байланысты төмендеуі тиіс. Бірақ ол теңгенің жартысына немесе 20 пайызға құлдырай ма, жоқ па, оны айту мүмкін емес, өйткені нарықтың өзі өте консервативті.

ПАЙДАЛАНҒАН ДЕРЕКТЕР ТІЗІМІ

1 **Литвинова, С. А.** Ипотечное кредитование: учебное пособие / С.А. Литвинова. – Москва; Берлин : Директ-Медиа, 2015. – 182 с.

2 **Волкова, А. А.** Ипотечное кредитование :сущность, функции и классификация // Вестник Академии знаний – 2020.- №38 (3). – С. 324–334.

3 **Дятлов, Д. В., Антонова, М. В.** Ипотечный кредит: понятие, виды, классификация // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. – 2012. – № 2 (42). – С. 240–245.

4. **Шеховцов, В. В., Апреликова, С. В.** Классификация объектов жилой недвижимости г. Белгорода // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. – 2013.- № 2 (46). – С. 208–212.

5 **Косарева, Н. Б.** Основы ипотечного кредитования: учеб.пособие. – М. : «Финансы и статистика», 2006. – 423 с.

6 **Ивасенко, А. Г.** Земельная ипотека: подходы к определению, функции и отличительные черты // Вестник Томского государственного университета. – 2013. – № 373. – С. 134–140.

7 **Берегуля, О.** Ипотечное кредитование как банковская операция: теоретические основы и условия проведения // Вестник нбу. – 2007. – № 10. – С. 46–48.

8 **Хохлова, М. М.** Анализ и тенденции развития ипотечного кредитования в РФ // Интеграция наук. – 2019. – № 1 (24). – С. 212-215.

9 **Грудцына, Л. Ю., Козлова, М. Н.** Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства. – М.: Эксмо, 2006. – 368 с.

10 **Сидорова, З. М., Сидоров, В. П.** Проблемы развития жилищного ипотечного кредитования в России // Вестник АПК Ставрополя. – 2011. – № 4 (4). – С. 108-112.

REFERENCES

1 **Litvinova, S. A.** Ipotecnoe kreditovanie [Mortgage lending] : a textbook / S. A. Litvinova. – Moscow; Berlin : Direct-Media, 2015. – 182 p.

2 **Volkova, A. A.** Ipotecnoe kreditovanie : sushchnost', funkcii i klassifikaciya [Mortgage lending : essence, functions and classification] // Bulletin of the Academy of Knowledge - 2020.- № 38 (3). - P. 324-334.

3 **Dyatlov, D. V.**, Antonova, M. V. Ipotechnyj kredit: ponyatie, vidy, klassifikaciya [Mortgage loan: concept, types, classification] // Bulletin of the Belgorod University of Cooperation, Economics and Law. – 2012. – № 2 (42). – P. 240–245.

4 **Shekhovcov, V. V.**, **Aprelikova, S. V.** Klassifikaciya ob'ektov zhil'oj nedvizhimosti g. Belgoroda [Classification of residential real estate in Belgorod] // Bulletin of the Belgorod University of Cooperation, Economics and Law. – 2013. – № 2 (46). – P. 208–212.

5 **Kosareva, N. B.** Osnovy ipotechnogo kreditovaniya [Fundamentals of mortgage lending] : studies.manual. – М. : «Finance and statistics», 2006. – 423 p.

6 **Ivasenko, A. G.** Zemel'naya ipoteka: podhody k opredeleniyu, funkcii i otlichitel'nye cherty [Land mortgage: approaches to definition, functions and distinctive features] // Bulletin of Tomsk State University. – 2013. – № 373. – P. 134–140.

7 **Beregulya, O.** Ipotechnoe kreditovanie kak bankovskaya operaciya: teoreticheskie osnovy i usloviya provedeniya [Mortgage lending as a banking operation: theoretical foundations and conditions for conducting] // Bulletin of the nbu. – 2007. – №. 10. – P. 46–48.

8 **Hohlova, M. M.** Analiz i tendencii razvitiya ipotechnogo kreditovaniya v RF // Integraciya nauk. – 2019. – № 1 (24). – S. 212–215. [Khokhlova M.M. Analysis and trends in the development of mortgage lending in the Russian Federation // Integration of sciences. – 2019. – № 1 (24). – P. 212–215].

9 **Grudcyna, L. YU.**, **Kozlova, M. N.** Ipoteka. Kredit. Kommentarij zhilishchnogo zakonodatel'stva [Mortgage. Credit. Comment on housing legislation] – Moscow : Eksmo, 2006. – 368 p..

10 **Sidorova, Z. M.**, **Sidorov, V. P.** Problemy razvitiya zhilishchnogo ipotechnogo kreditovaniya v Rossii [Problems of development of housing mortgage lending in Russia] // Bulletin of Agroindustrial complex of Stavropol. – 2011. – № 4 (4). – P. 108–112.

Материал баспаға түсті 10.06.22

**Н. М. Мусабеева, Г. М. Типанова*

Торайғыров университет, Республика Казахстан г. Павлодар

Материал поступил в редакцию 10.06.22

СУЩНОСТЬ ИПОТЕКИ И ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

В данной статье рассмотрены вопросы сущности и значения ипотеки и ипотечного кредитования. Роль ипотеки в обеспечении

экономического роста страны весьма велика. Во-первых, еще ни в одной стране мира проблема жилья не была решена без использования ипотеки. Во-вторых, развитие ипотеки положительно влияет на реальный сектор экономики, благодаря которой приостанавливается спад производства в некоторых отраслях промышленности, отсюда возникает необходимость модернизации производства, что приводит к конкурентоспособности и повышению качества продукции. Все это повышает экономические возможности страны и помогает ее выходу из экономического кризиса. Создание условий для ипотечного кредитования является привлекательной альтернативой для населения, вынужденного копить на жилье в полном объеме, поскольку оно позволяет получить его в пользование на начальном этапе. Кроме того, ипотека содержит в себе огромный потенциал экономического развития, развития кредитной системы. Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения - в улучшении жилищных условий, банков - в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса - в ритмичной загрузке производства и государства, заинтересованного в экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения. Ипотека – это обременение имущественных прав собственности на объект недвижимости. Ипотечное кредитование - это кредитование под залог недвижимости, то есть кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств. При написании статьи использовалась научная и учебная литература отечественных и зарубежных авторов, при анализе которой была попытка разработки авторского понятия «ипотечное кредитование» и обобщена классификация признаков ипотечного кредитования.

Ключевые слова: ипотека, кредитование, недвижимость, банк, жилье, залог, кредит, функция, классификация.

*N. M. Musabekova, G. M. Tipanova

Toraighyrov University, Republic of Kazakhstan, Pavlodar,

Material received on 10.06.22

THE ESSENCE OF MORTGAGES AND MORTGAGE LENDING. THE MAIN TYPES OF MORTGAGE LOANS

This article discusses the issues of the essence and meaning of mortgages and mortgage lending. The role of mortgages in ensuring the economic growth of the country is very large. Firstly, in no country in the world has the housing problem been solved without the use of a mortgage. Secondly, the development of mortgages has a positive impact on the real sector of the economy, thanks to which the decline in production in some industries is suspended, hence the need to modernize production, which leads to competitiveness and improved product quality. All this increases the economic opportunities of the country and helps it to get out of the economic crisis. Creating conditions for mortgage lending is an attractive alternative for the population forced to save for housing in full, since it allows you to get it for use at the initial stage. In addition, mortgages contain a huge potential for economic development, the development of the credit system. It is the mortgage that makes it possible to coordinate the interests of the population – in improving housing conditions, banks – in efficient and profitable work, the construction complex – in rhythmic loading of production and the state interested in economic growth, which will be facilitated by the widespread use of mortgage lending to the population. A mortgage is an encumbrance of property ownership rights to a real estate object. Mortgage lending is lending secured by real estate, that is, lending using mortgages as collateral for repayment of credit funds. When writing the article, scientific and educational literature of domestic and foreign authors was used, during the analysis of which an attempt was made to develop the author's concept of «mortgage lending» and the classification of mortgage lending features was generalized.

Keywords: mortgage, lending, real estate, bank, housing, collateral, loan, function, classification.

Теруге 10.06.2022 ж. жіберілді. Басуға 30.06.2022 ж. қол қойылды.

Электронды баспа

3,02 Мб RAM

Шартты баспа табағы 11,4.

Таралымы 300 дана. Бағасы келісім бойынша.

Компьютерде беттеген А.К. Мыржикова

Корректоры: А. Р. Омарова

Тапсырыс №3959

Сдано в набор 10.06.2022 г. Подписано в печать 30.06.2022 г.

Электронное издание

3,02 Мб RAM

Усл.п.л. 11,4. Тираж 300 экз. Цена договорная.

Компьютерная верстка А. К. Мыржикова

Корректор: А. Р. Омарова

Заказ № 3959

«Toraighyrov University» баспасынан басылып шығарылған

Торайғыров университеті

140008, Павлодар қ., Ломов к., 64, 137 каб.

«Toraighyrov University» баспасы

Торайғыров университеті

140008, Павлодар қ., Ломов к., 64, 137 каб.

8 (7182) 67-36-69

e-mail: kereku@tou.edu.kz

<https://vestnik.tou.edu.kz/>