

1-1-2019

The basis and relevance of HOUSING FOR YOUNG FAMILIES IN UZBEKISTAN AND CREDITING THE RECONSTRUCTION SYSTEM

U.Kh. Elbusinova

Tashkent State University of Economics, Uzbekistan, 100066, Tashkent, Islom Karimov street, 49

Follow this and additional works at: <https://uzjournals.edu.uz/iqtisodiyot>

Recommended Citation

Elbusinova, U.Kh. (2019) "The basis and relevance of HOUSING FOR YOUNG FAMILIES IN UZBEKISTAN AND CREDITING THE RECONSTRUCTION SYSTEM," *Economics and Innovative Technologies*: Vol. 2019 : No. 1 , Article 6.

Available at: <https://uzjournals.edu.uz/iqtisodiyot/vol2019/iss1/6>

This Article is brought to you for free and open access by 2030 Uzbekistan Research Online. It has been accepted for inclusion in Economics and Innovative Technologies by an authorized editor of 2030 Uzbekistan Research Online. For more information, please contact sh.erkinov@edu.uz.

ЎЗБЕКИСТОНДА ЁШ ОИЛАЛАРГА УЙ-ЖОЙ ҚУРИЛИШИ ВА РЕКОНСТРУКЦИЯ ҚИЛИШ ТИЗИМИНИ КРЕДИТЛАШ АСОСЛАРИ ВА УНИНГ АҲАМИЯТИ

Эльбусинова Умида Хамидуллаевна,
ТДИУ катта ўқитувчиси

Аннотация: Аннотация: Ушбу мақолада Ўзбекистон Республикасида ёш оилаларга уй-жой қурилиши ва реконструкция қилиш тизими, ундан фойдаланишнинг замонавий ҳолати ва уни такомиллаштириш имкониятлари ўрганилган. Шунингдек мамлакатда ипотека кредитини баҳолаш ва бошқаришнинг ўзига хос хусусиятлари ёритилган ҳамда уларни келгусидаги ривожланиши бўйича назарий-амалий таклифлар беришдан иборат.

Калит сўзлар: Тижорат банки, банк тизими, ипотека кредити, ёш оила, уй-жой қурилиш, тўлов қобилияти, кредит таъминоти, таҳлил.

Аннотация: В этой статье рассматривается система жилищного строительства и реконструкции молодых семей, состояние ее использования и возможности ее совершенствования. А также освещены специфические особенности оценки и управления ипотечными кредитами, и разработаны теоретические и практические предложения для их дальнейшего развития.

Ключевые слова: Коммерческий банк, банковская система, ипотечный кредит, молодая семья, жилищное строительство, платежеспособность, погашение кредита, анализ.

Abstract: This article discusses system of housing construction and reconstruction for young families, the state of its usage and the possibilities of its improvement. It also highlights the specific features of mortgage assessment and mortgage management. It also exposes theoretical and practical proposals for further development of mortgage system.

Keywords: Commercial Bank, banking system, mortgage loan, young family, housing, solvency, loan repayment, analysis.

Кириш

Сўнгги йилларда аҳолини ҳар томонлама шинам ва қулай уй-жойлар билан таъминлаш, уй-жой массивлари атрофидаги инфратузилмаларни обод қилиш юзасидан олиб борилаётган улкан ишлар кишиларнинг кайфияти ва дунёқарашига, уларнинг ҳаёт сифатига кучли таъсир кўрсатмоқда.

Бу борада 2017 йилда тасдиқланган ва бажарилишга ўтилган 2017 йил 7 февралдаги “2017-2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича ҳаракатлар стратегиясини амалга оширишга доир ташкилий чора-тадбирлар тўғрисида”ги фармонига биноан 2017-2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича ҳаракатлар стратегияси ишлаб чиқилгани яққол мисол бўлиши мумкин [3].

Бугунги кунда мамлакатимизнинг урбанизация даражаси 35,5 фоизни ташкил этади ва ҳозирдан бошлаб зарур чоралар кўрилмаса, ушбу кўрсаткич яқин келажакда пасайиши мумкин. Бу борада фақат пойтахт ва вилоят марказлари бўлган шаҳарларни эмас, аввало, ҳудудларда жойлашган шаҳар ва посёлкаларни комплекс ривожлантириш эътибор марказида туриши керак.

Қишлоқ жойларда намунавий уй-жойлар қуриш дастурларидан босқичма-босқич шаҳар ва посёлкаларда кўп қаватли уйлар қуришга ўтишимиз лозим.

Муҳандислик-коммуникация инфратузилмаси ҳам уй-жойларни қуриш дастурлари билан узвий боғлиқ ҳолда ривожланиши даркор [2].

Мамлакатимиз раҳбари томонидан 2018 йил декабр ойида Олий мажлисга қилинган Мурожатномада Ўзбекистон Марказий банки, Қорақалпоғистон Республикаси, вилоятлар ва Тошкент шаҳри раҳбарларига 2019 йилда турмуш шароити оғир бўлган 1 минг 600 нафар хотин-қизларни имтиёзли кредитлар асосида арзон уй-жойлар билан таъминлаш вазифаси топширилди. Унда тасдиқланишича мамлакатимиз аҳолисининг қарийб ярмини ташкил этадиган ёшлар билан ишлаш масаласи, бундан буён ҳам энг асосий вазифалардан бири бўлиб қолади.

Ёшларни тадбиркорликка кенг жалб этиш, уларнинг бандлигини таъминлаш мақсадида “Ёшлар – келажагимиз” жамғармаси фаолиятини янада кенгайтириш зарур.

2019 йилда жамғарма учун 2 триллион сўмдан зиёд маблағ ажратиш ва шу орқали 50 мингдан ортиқ янги иш ўрни яратиш лозим [2].

Лекин, шуни алоҳида таъкидлаш керакки, тижорат банклари томонидан ипотека кредитини ташкил қилиш бўйича, ипотека кредити билан боғлиқ операцияларни бошқаришда заиф, нуқсонли жиҳатлар, мамлакат ижтимоий ҳаётида фаол иштирок этиб, алоҳида намуна кўрсатаётган ёш оилаларни танлашда, уй-жойларни тақсимлашнинг шаффофлигини таъминлашда хануз талайгина ўз ечимини кутаётган муаммолар борлигини тасдиқлайди.

Юқоридаги ҳолатлар тижорат банклари томонидан ёш оилаларга уй-жой қурилиши учун ипотека кредитларини бериш муаммоларини аниқлаш долзарблигини ва уларни бартараф этиш йўлларини чуқур илмий таҳлил қилишни тақозо этади.

Мавзуга оид адабиётлар таҳлили

Иқтисодий адабиётларда ҳамда амалиётда “ипотека” атамасини бир қанча маъноларда ишлатиш ҳолатлари мавжуд. Мазкур атамага асосан “кўчмас мулк объектларининг гарови” ҳамда “кўчмас мулк таъминоти асосида берилган банк ссудаси бўйича қарздорлик” сифатида таъриф беришган.

Жумладан, “Ипотека-бу (грек тилидан таржима қилинганда «гаров» деган маънони беради) кўчмас мулк ёки ер гарови остида қарз бериш ҳисобланади” [6].

Ипотека сўзи (грекча-hypoteka-туриш, гаров, буғ, таг қўйилма-деган маъноларни билдиради [9]).

Айрим ҳуқуқшунос рус олимлари одатда “ипотека” терминини икки хил тушунтиришга ҳаракат қиладилар. Уларнинг фикрига кўра “ипотека”-бу ҳуқуқий муносабат ва “ипотека” –бу қимматли қоғоздир. “Ипотека” ҳуқуқий муносабат шаклида-бу қўзғалмас мулкни ипотека кредити олиш мақсадида гаровга қўйиш шаклидир.

“Ипотека”-қимматли қоғоз шаклида, бу кўчмас мулкни гаров ҳолида ушлаб турувчининг(кредиторнинг) қўлидаги қарз инструменти тушунилади ва у молия бозорида эркин муомала қилиш ҳуқуқига эга бўлади [4].

Бироқ ипотека бу-фақтигина қарздорнинг кредитор олдидаги мажбуриятларини кўчмас мулк гарови асосида таъминлаш усули, яъни кредиторнинг ўз пул маблағларини қарздор томонидан гаровга қўйилган кўчмас мулк қийматидан ундириб олиш ҳуқуқидир [8].

Бунда ипотека бу қарздорнинг мулккий таъминоти бўйича мажбурият шакли бўлиб, бунда кўчмас мулк мулкдор(қарздор) ихтиёрида қолади, кредитор эса қарздор томонидан ўз мажбуриятларини бажармаган ҳолдагина ушбу мулкни сотиш ҳисобига ўз қарзини ундириш ҳуқуқини олади деб таъкидланади [7].

Юқоридагилардан шуни таъкидлаш мумкинки ипотека-бу кўчмас мулк объектининг шундай гаровики, унда гаровга қўйилаётган мулк кредитор қўлига берилмайди, балки қарздор ихтиёрида қолади ва у ушбу мулкдан доимий равишда фойдаланиш имкониятига эга бўлади.[5]

Ипотека(грекча-гаров, бадал(заклад) сўзидан олинган бўлиб, пул ссудаси-ипотека кредити(бадал эвазига кредит) олиш мақсадида ерни ёки бошқа кўчмас мулкни гаровга бериш деган маънони англатади.[12]

Ипотека кредити – бу кўчмас мулк, бино ва иншоотлар ҳамда ер майдонларини гаровга олган ҳолда кўчмас мулкларни сотиб олиш, уларни янгидан барпо этиш ёки таъмирлаш, ерларни ўзлаштириш мақсадларида ажратиладиган узоқ муддатли ссуда ҳисобланади. [6]

Демак ипотека ўз маъносига кўра кўчмас мулк билан боғлиқ банкларнинг узоқ муддатли кредити ҳисобланади. У доимий равишда кўчмас мулк билан боғлиқ бўлади.

Умуман олганда ипотека кредити бу банклар томонидан кўчмас мулк гарови асосида қўзғалмас мулкни харид қилиш ёки қуриш учун бериладиган узоқ муддатли банк кредитидир.[8]

Республикамизда фуқаровий-ҳуқуқий муносабатларда ипотека атамаси остида ер майдонлари, бино ва иншоотлар ҳамда бошқа кўчмас мулклар гарови тушунилади. Кенгрок ҳамда тўлароқ маънода ипотека банк ссудаси сифатидаги ипотека кредитидан ташқари ипотека облигациялари бозорини ҳам ўзида мужассамлаштиради.

Уй-жой бозорининг ривожланиши ҳамда рақобатдошлигини таъминлашни комплекс қўллаб-қувватлаш мақсадида замонавий ҳамда талаб юқори бўлган қурилиш материаллари ишлаб чиқарувчи корхоналарни кредит билан таъминлаш вазифаси республикамизда кенг тарқалган қурилиш материаллари ишлаб чиқарувчи корхоналар учун муҳим аҳамиятга эга бўлди.

Шу билан бирга ҳозирги кунда Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Ёшларга оид давлат сиёсати самарадорлигини ошириш ва Ўзбекистон ёшлар иттифоқи фаолиятини қўллаб-қувватлаш тўғрисида” 2017-йил 5-июлдаги ПФ-5106-сон Фармонини бажариш юзасидан, шунингдек мамлакат ижтимоий ҳаётида фаол иштирок этиб, алоҳида намуна кўрсатаётган ёш оилаларга узоқ муддатли имтиёзли ипотека кредитлари бериш йўли билан уларнинг уй-жой ва маиший шароитларини янада яхшилаш мақсадида республикада ёш оилаларни уй-жой билан таъминлаш ишлари янада фаоллаштирилди.

Бугунги кунда мамлакатимиз раҳбарияти томонидан аҳолини, айниқса, ёш оилаларни моддий ва маънавий қўллаб-қувватлашга жуда катта эътибор қаратилмоқда. Ёшларни, ёш оилаларни ҳар томонлама қўллаб-қувватлаш истиқлолга эришган юртимизда ҳамиша давлат сиёсатининг энг устувор йўналишларида бири ҳисобланган.

Буни ўтган йиллар мобайнида қабул қилинган қонунлар, фармон ва қарорлар мисолида кўриш мумкин. Хусусан, Ўзбекистон Республикаси Президентининг «Ёшларга оид давлат сиёсати самарадорлигини ошириш ва Ўзбекистон ёшлар иттифоқи фаолиятини қўллаб-қувватлаш тўғрисида» 2017 йил 5 июлдаги ПФ-5106-сон Фармонини бажариш юзасидан, шунингдек мамлакат ижтимоий ҳаётида фаол иштирок этиб, алоҳида намуна кўрсатаётган ёш оилаларга узоқ муддатли имтиёзли ипотека кредитлари бериш йўли билан уларнинг уй-жой ва маиший шароитларини янада яхшилаш мақсадида ёш оилалар учун уй-жойлар қуриш Ўзбекистон Республикаси Президентининг “2017 - 2021 йилларда қишлоқ жойларда янгиланган намунавий лойиҳалар бўйича арзон уй-жойлар қуриш дастури тўғрисида” 2016 йил 21 октябрдаги ПҚ-2639-сон ҳамда “2017-2020 йилларда шаҳарларда арзон кўп квартирали уй-жойлар қуриш ва реконструкция қилиш дастурини амалга оширишга доир чора-тадбирлар тўғрисида” 2016 йил 22 ноябрдаги ПҚ-2660-сон қарорларида назарда тутилган тартибда ва маблағлар ҳисобидан амалга оширилмоқда.

Вазирлар Маҳкамасининг 23.09.2017 йилдаги 753-сон “Мамлакат ижтимоий ҳаётида фаол иштирок этаётган ёш оилаларни уй-жой билан таъминлашда қўллаб-қувватлашга доир қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги қарори имзоланди.

Шунингдек, хизмат кўрсатиш соҳаларини, қурилиш материаллари ишлаб чиқарувчи ва уй-жой қурилиши билан шуғулланувчи корхоналарнинг, қолаверса, молиявий институтларнинг ҳам ривожланишига олиб келади. Дарҳақиқат, Ўзбекистон Республикасида ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш учун қулай шарт-шароитларни яратилганлиги тижорат банклари томонидан берилаётган ипотека кредитлари ҳажмини сўнгги йилларда сезиларли даражада ўсишига сабаб бўлмоқда. Бу эса ўз навбатида аҳолини ижтимоий қўллаб-қувватлаш ҳамда турмуш фаровонлигини оширишда ипотека кредитларининг аҳамияти ўзига хос ўрин тутмоқда.

Аммо бугунги кун тажрибаси шундан дарак берадики ипотека кредитларини чегарасиз бериш нафақат тижорат банкларини балки, бошқа молиявий институтларни ҳам инқирозга олиб келиши мумкин.

Тадқиқот методологияси

Илмий ишни амалга оширишда ёш оилаларга ипотека кредитини беришни ривожлантиришда олимлар ва соҳа вакиллари билан суҳбат, уларнинг ёзма ва оғзаки фикр-мулоҳазаларини таҳлил қилиш, эксперт баҳолаш, жараёнларни кузатиш, иқтисодий ҳодиса ва жараёнларга тизимли ёндашув, муаллиф тажрибалари билан қиёсий таҳлил ўтказиш орқали тегишли йўналишларда ҳулоса, таклиф ва тавсиялар берилган.

Таҳлил ва натижалар

Ўзбекистон Республикасида бозор муносабатларига ўтишнинг муҳим тамойилларидан бири кучли ижтимоий сиёсатни амалга оширишдир. Демография статистика республика аҳолисининг бир зайлда ўсиб бораётганлигидан далолат беради. Шунинг учун ҳам ҳозирги кундаги энг долзарб иқтисодий муаммолардан бири аҳолининг ўсиб бораётган уй-жой эҳтиёжини қондириш ҳисобланади. Ҳозирги пайтда республикада давлат уй-жой дастури ишлаб чиқилган.

Дастур ўз ичига аввало мамлакатимиз молиявий-иқтисодий, бюджет, банк-кредит тизимининг барқарор ҳамда узлуксиз ишлашини таъминлаш, иқтисодиётнинг

реал сектори тармоқлари ва корхоналарга ёрдам кўрсатиш, аҳолини ижтимоий қўллаб-қувватлашга қаратилган чора-тадбирлар мажмуасини олган.

“Халқимизнинг талаб ва истакларини инобатга олиб, биз жорий йилда имтиёзли ипотека кредитлари асосида арзон уй-жойлар қуриш лойиҳасини амалга оширишга киришдик. Шаҳар ва қишлоқларимизда жами 3,5 миллион квадрат метрдан зиёд намунавий уйлар ва кўп қаватли уй-жойлар барпо этилди. Бу рақамни аввалги йилларга таққослайдиган бўлсак, 2007 йилга нисбатан 20 баробар, намунавий уй-жойлар қуриш дастури бошланган 2010 йилга нисбатан 3,5 баробар, 2014 йилга нисбатан эса 2 баробар кўп уй-жой қурилганини кўрамыз.

Шуни алоҳида таъкидлаш ўринлики, биз кейинги 25 йил давомида биринчи марта аҳоли учун арзон, барча қулайликларга ега бўлган кўп қаватли уй-жойлар қуришни бошладик. Хусусан, «Обод қишлоқ» ва «Обод маҳалла» дастурлари халқимиз томонидан катта мамнуният билан кутиб олинди. Жорий йилда бу борадаги қурилиш ва ободонлаштириш ишларига 3 триллион сўм маблағ йўналтирилди.

Янги йилда “Обод қишлоқ” ва “Обод маҳалла” дастурлари ижроси учун 4 триллион сўмдан зиёд маблағ ажратиш кўзда тутилмоқда [2].

Ипотека кредитлари банк хизматлари орасида талаб энг катта бўлган йўналиш саналади. Буни Ўзбекистон Республикасининг “Ипотека тўғрисида”ги Қонуни, Вазирлар Маҳкамасининг қарори билан тасдиқланган “Уй-жой қурилишига, уни реконструкция қилишга ва сотиб олишга ипотека кредити бериш тўғрисидаги низом” каби кўплаб норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар ҳам тасдиқлайди. Ипотека кредити, одатда, олинаётган кўчмас мулкни гаровга қўйилиши эвазига ажратилади.

Маълумки, истеъмол ва ипотека кредитларининг берилиши аҳолига республикада ишлаб чиқарилган истеъмол товарларини сотиб олиш учун кенг имкониятлар яратиб беради. Ипотека кредитлари эса ёш оилалар ва бошқа тоифадаги аҳолининг уй-жой билан таъминланиши даражасини оширади. Буларнинг барчаси ёш оилаларни моддий ва руҳий жиҳатдан қўллаш, барқарор даромад манбаларини шакллантириш ва уларнинг турмуш ва маиший шароитларини яхшилашга қаратилган. Ёш оилалар учун мўлжалланган кредитлар нафақат уларнинг камроқ миқдорда фоизлар тўлашини, балки белгиланган имтиёзли даврда ўзларининг моддий аҳволларининг ўнглаб олишлари учун ҳам замин яратади.

Аммо сўнгги йиллар таҳлили шундан дарак берадики аҳолининг уй – жойга бўлган талаби кескин равишда ошиб бормоқда. Нархлар индекси деярли ўн баробардан ошиб кетди. Мавжуд ҳолат аҳолининг банк кредитларига бўлган талабини кўпайтириб юборди. Бу эса албатта Ўзбекистон Республикаси ҳукумати Марказий банки ва тижорат банклари раҳбариятидан четга қолгани йўқ. Уй – жой бозоридаги ҳолатни стабиллаштириш ва аҳолининг банк кредитларига бўлган талабини қондириш мақсадида “Ипотека тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикасининг қонуни қабул қилинди [1].

Тижорат банклари кредит қўйилмалари етарли даражада диверсификацияланган бўлиб, республика банк тизимида иқтисодиёт тармоқлари фаолияти билан боғлиқ хатарлар мўътадил даражада шаклланган.

Хусусан, 2018 йилнинг 1 январь ҳолатига тижорат банклари кредит қўйилмаларининг 40,9 фоизи саноат, 14,7 фоизи транспорт ва коммуникация соҳаси, 12,3 фоизи жисмоний шахслар, 4,7 фоизи савдо ва умумий хизмат кўрсатиш соҳаси,

4,3 фоизи қишлоқ хўжалиги соҳасига ҳамда 3,1 фоизи қурилиш соҳаси ҳиссасига тўғри келади [10].

1-жадвал

Тижорат банклари кредит қўйилmalarининг тармоқлар бўйича тақсимланиши [10]

Кўрсаткичлар	01.01.2017 й.		01.01.2018 й.	
	суммаси, млрд. сўм	улуши, фоизда	суммаси, млрд. сўм	улуши, фоизда
Саноат соҳаси	18347	34,9	45223	40,9
Транспорт ва коммуникация	7149	13,6	16205	14,7
Савдо ва умумий хизмат кўрсатиш соҳаси	4072	7,7	5246	4,7
Қишлоқ хўжалиги	3033	5,8	4742	4,3
Қурилиш соҳаси	2218	4,2	3424	3,1
Моддий ва техник таъминотни ривожлантириш	652	1,2	472	0,4
Уй-жой коммунал хизмати	456	0,9	996	0,9
Жисмоний шахслар	9379	17,8	13600	12,3
Бошқа соҳалар	7304	13,9	20665	18,7
Жами кредитлар	52611	100	110572	100

Тижорат банклари кредит қўйилmaları ҳажми ҳисобот йили давомида 58 трлн. сўмга ёки 110 фоизга (2016 йилда – 32 фоиз) ўсиб, 2018 йилнинг 1 январь ҳолатига 110,6 трлн. сўмга етди ҳамда кредит қўйилmalarининг ЯИМдаги улуши 44,4 фоизгача (2016 йилда – 26,4 фоиз) ошди. Кредит қўйилmalarининг (нетто) жами активлар таркибидаги улуши эса 61,9 фоиздан 65,1 фоизгача ошди.

Бугунги кунда ипотека кредитлари «Ипотека банк», ТИФ Миллий банки, «Қишлоқ урилиш банк», «Асака банк», «Халқ банки», «Ўзсаноатқурилишбанк» каби кўплаб банклар томонидан берилмоқда. Айтиш керакки, ҳар бир банкнинг ипотека кредити бўйича бир нечта дастурлари мавжуд бўлиб, талабгор уларнинг ўзига мосини танлаб олиши мумкин. Банклар томонидан таклиф этилаётган ипотека кредити муддатлари 10 йилдан 15 йилгача бўлган даврни қамраб олади. Имтиёзли даврлар 12 ойдан 36 ойгача бўлган муддатни ташкил этади. Бошланғич тўлов 25 фоиздан кам бўлмаслиги керак. Бундан ташқари, дастлабки тўловнинг миқдорига қараб фоиз ставкалари ўзгариши мумкин. Яъни, бошланғич тўлов қанча кўп миқдорда амалга оширилса, фоиз миқдори шунча кам бўлади. Кредит миқдори эса ЭКИХнинг 2500-3000 бараваригача бўлган суммани ташкил этади.

Бундан ташқари, 2017–2020 йилларда “Арзон уй-жойлар” дастури бўйича юртимизда 50 мингга яқин кўп хонадонли уйлар қурилиши режалаштирилган. Мазкур дастур бўйича бошланғич тўлов миқдори 12,5%гача тушиши кутилмоқда. Фоизлар Марказий банкнинг қайта молиялаштириш ставкаси даражасида сақланиб қолади (ҳозирда – 16 %).

Яна бир нарсани ёддан чиқармаслик керакки, ҳар қандай молия-кредит ташкилоти сингари банк ҳам тижорат ташкилотидир. У биринчи навбатда турли мақсадларга йўналтирилган кредитлар орқали даромад олишни кўзлайди.

Шуни таъкидлаш зарурки айни вақтда Республикамиз ҳукумати томонидан ипотека кредити тизимига аҳолининг турар-жой биноларига бўлган талабини

кондириш, ҳудудларда қурилиш ишларини жадаллаштиришнинг муҳим воситаси сифатида қаралмоқда.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 5 июлдаги «Ёшларга оид давлат сиёсати самарадорлигини ошириш ва Ўзбекистон ёшлар иттифоқи фаолиятини қўллаб-қувватлаш тўғрисида»ги ПФ-5106-сонли фармонини бажариш юзасидан, шунингдек, мамлакат ижтимоий ҳаётида фаол иштирок этиб, алоҳида намуна кўрсатаётган ёш оилаларга узоқ муддатли имтиёзли ипотека кредитлари бериш йўли билан уларнинг уй-жой ва маиший шароитларини янада яхшилаш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2017 йил 23 сентябрда 753-сонли «Мамлакат ижтимоий ҳаётида фаол иштирок этаётган ёш оилаларни уй-жой билан таъминлаш билан таъминлашда қўллаб-қувватлашга доир қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида»ги қарори имзоланди.

Қарорга мувофиқ 2018—2021 йилларда мамлакат ҳудудлари ва йиллар бўйича уй-жойлар қурилиши параметрлари илова сифатида ишлаб чиқилган. Унда республика ҳудудларида кейинги 4 йил мобайнида жами 8596 уй-жойлар, жумладан, қишлоқ жойларда 2632 та уй-жой ва шаҳар ҳудудларида кўп қаватли уйлар асосида 5964 та квартира қуриш ҳамда ишга тушириш режалаштирилган.

Бундан ташқари, бугунги кунда www.eshlaruyi.uz номли сайт ва шу номда Телеграмда канал ҳам ишга тушди. Мазкур сайт орқали 2018 йил 1 январдан республика комиссияси томонидан ҳисобга қўйилган ёш оилаларнинг навбатини онлайн кузатиб бориш имкони бўлди. Бундан асосий мақсад шаффофлик ва очиқликни таъминлаш. 100-ўринда турган ёш оила 15-ўринга чиқиб қолмаслигининг олдини олиш. Буни ёшларнинг ўзлари онлайн кузатиб боришлари мумкин. Ушбу электрон тизим ёшлар иттифоқи томонидан 2018 йил январидан ишга туширилди.

Қолаверса, “Ёшлар” уйларида бирини сотиб олиш учун ҳужжатларини Ўзбекистон ёшлар иттифоқи туман (шаҳар) Кенгашига тақдим этган номзодлар ҳудудий ҳамда Республика комиссиялари ишини онлайн кузатиб боришнинг электрон тизими ҳам тест режимида ишга туширилмоқда. Мазкур тизим орқали ёш оилалар ҳудудий ва Республика комиссиялари ҳулосаси билан шахсан танишиш имкониятига эга бўлишади. Бу ўз навбатида шаффофликни таъминлаш билан бир қаторда, муносиб ёш оилаларнинг ижтимоий қўллаб-қувватланишига замин яратади.

Хулоса ва таклифлар

Олиб борилган илмий тадқиқот жараёнида амалга оширилган тадқиқотларнинг натижалари шуни кўрсатдики, мамлакатимизда ипотекали кредитлаш амалиётининг такомиллаштириш борасида бир қатор долзарб, ечимини кутаётган муаммолар мавжуд бўлиб, улардан асосийлари фикримизча, қуйидагилардан иборатдир:

Ипотекали кредитлаш амалиётининг мол-мулк гарови ва уни тижорат банклари томонидан олиб-сотиш бўйича айрим ҳуқуқий асосларининг тўлиқ тугалланмаганлиги.

Ипотеканинг салбий томонлари бўлиб бугунги кунда қуйидагиларни қўшимча қилиш мумкин:

-фоиз ставкасининг баландлиги. Ўзбекистонда миллий валютадаги банк кредитлари бўйича ўртача фоиз ставкалари 1 июнь ҳолатига кўра, йиллик ҳисобда ўртача фоиз ставкаси барча кредитлар бўйича 19,8 фоизни ташкил этди, 1 майда эса 19,7 фоизга тенг бўлган.

Қисқа муддатли кредитлар ставкаси 19,5 фоизгача ўсди (апрелда 19,1 фоиз эди), узоқ муддатлиларники ўз ҳолича қолди — 19,8 фоиз [10].

- дастлабки тўлов 25%ни ташкил этади;

-бундан ташқари, агар тўловчи кредит олиб, уни тўлай олмаган бўлса, анчагина миқдордаги жарима суммасини тўлашига тўғри келади;

-ипотека кўпгина оилаларни иқтисод қилиб яшашга мажбур қилади;

-ипотекани ҳамма ҳам ола олмайди. Банклар мижозларнинг аҳволини яхшилаб ўрганади.

Булар кредитлашнинг ушбу турининг асосий камчиликлари. Аммо муҳим бўлган яна бир жиҳат бор — бу маънавий босим, қарздорлик ҳисси. Шу боис ҳам бундай қадамни қўйишдан олдин яхшилаб мулоҳаза қилиб кўриш тавсия этилади.

Республикамизда ипотека кредитини ривожлантириш, унинг қатнашувчи субъектларининг молиявий таваккалчилигини камайтириш ва фуқароларнинг уй-жойга эгалик қилишини енгиллаштириш учун қонуний база ва инфраструктурани янада такомиллаштириш лозим.

Ёш оилаларга ёшлар уйини бериш уч босқичдан иборат: биринчи босқич ёшлар уйини қуриш, иккинчиси номзодларни саралаш ва учинчи босқич — танланган ёш оилалар билан банк ва пудратчи ташкилот ўртасида шартнома тузиш, яъни ҳужжатларни расмийлаштириш босқичи.

Ҳозирги даврда республикамиз олимлари томонидан ипотекали кредитлашнинг икки бўғинли тизимини яратишнинг мақсадга мувофиқлиги хусусида фикрлар билдирмоқда. Аммо икки поғонали кредитлаш тизимининг мукамал кўриниши ҳозирга қадар ишлаб чиқилмаган. Умуман олганда, икки поғонали ипотекали кредитлаш тизими давлат даражасида ипотека кредитларини қайта молиялаш билан шуғулланувчи махсус фондни тузишни кўзда тутаяди. Фонднинг мақсади шундай ипотекали кредитлаш механизмининг шакллантириш ҳисобланадики, у бир томондан ипотека кредитларининг фоиз ставкалари аҳоли учун қулай даражада шакллантириш имконини беради; иккинчидан, ипотекали кредитлаш жараёнига узоқ муддатли ресурсларни жалб қилиш имконини бериши лозим.

Республикамиз банклари томонидан кредит олаётган жисмоний шахсларнинг, яъни банк мижозларининг кўпчилигида кредит тарихи бўлмаганлиги сабабли банкларнинг кредит rischi даражаси юқори.

Аҳолининг турар-жойга бўлган ўсиб бораётган талаби мавжуд бўлган шароитларда ва унинг яшаш шароитларининг яхшиланиши, фуқароларнинг молиявий бозордан уларни қониқтирадиган фоизлар асосида уй-жой сотиб олиш учун узоқ муддатли пул маблағларини қарз олишга бўлган талабини оширади. Ушбу талабни қониқтиришга банкларнинг ипотекавий кредитлаш тизими имкон беради.

Ипотека кредитларини суғурталаш амалиёти мавжуд, лекин уларни бугунги кунда янада такомиллаштириш мақсадга мувофиқ бўлар эди, яъни мижоз тури ҳамда уларнинг ҳудудий жойлашувини ҳисобга олган ҳолда;

Халқаро тажрибадан кузатилаётгани каби ипотека кредити ривожланишида давлатнинг ҳуқуқий ва бошқа таъсир омиллари орқали кўмаги ҳал қилувчи аҳамият касб этади. Шундан келиб чиққан ҳолда давлат органларининг ушбу тизимни қўллаб-қувватлаши қуйидаги шаклларда бўлиши мақсадга мувофиқ деб ҳисоблаймиз:

- Ипотека кредитлаш тизимига маҳаллий мақом бериш;

- Таркибий тўзулмага харажатлар ва бошқа имтиёزلарни камайтириш ҳисобига тизим иштироқчиларининг молиявий юклари миқдорини йўқотиш ёки камайтириш;

- Тизимда рақобат муҳитини шакллантириш мақсадида Республика ёки маҳаллий бюджетлардан қурилиш ёки уй-жой сотиб олиш учун қайтарилмайдиган субсидиялар бериш;

- Гаровга асосланган махсус кредитлаш қарорини қабул қилиш (маҳаллий даражада), бунда агар амалга оширилаётган лойиҳа шаҳарни ривожлантиришнинг муҳим йўналишларига мос келадиган бўлса шаҳар ҳокимияти кафил сифатида майдонга чиқади.

Ипотекавий кредитлаш тизимига ресурсларни жалб қилишнинг асосий манбаларидан бири сифатида ипотека қимматли қоғозларини чиқариш ва уларни жойлаштиришни яъни ипотека уй-жой кредитлаштириш бозорини секьюритизациялашни кўрсатиш мумкин [11].

Булар эса ўз навбатида Рўспубликада аҳолини уй-жойга бўлган талабини тўлиқ қондиришга, шаҳар билан қишлоқ жойлардаги маълум бир тафовутларни йўқолишига асос бўлиб хизмат қилади деган умиддамиз.

Фойдаланилган адабиётлар

1. Ўзбекистон Республикасининг “Ипотека тўғрисида”ги қонуни, 2006.11.09.
2. Ўзбекистон Республикаси Президенти Шавкат Мирзиёевнинг 2019 йил учун мўлжалланган энг муҳим устувор вазифалар ҳақидаги Олий Мажлисга Мурожаатномаси. 2018.28.12.
3. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “2017 — 2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича ҳаракатлар стратегиясини амалга оширишга доир ташкилий чора-тадбирлар тўғрисида”ги фармони. ПФ-4947-сонли фармони. 2017.07.02.
4. Абдуллаев М.А., Орлов А.А., Римский А.А., Бу Хасан Хоссам. Ипотека. Организация ипотечного кредитования. Учебное пособие. М.: МИИТ.2003. 244 с.
5. Асаул А.Н., Иванов С.Н., Стравойтов М.К. Экономика недвижимости. Учебник для вузов.-3-е изд.исправл. СПб: АНО “ИПЭВ”. 2009. 304 с.
6. Жарковская. Е.П. Банковское дело: Учеб. – М.: ОМЕГА-Л, 2008 – 476 с.
7. Жуков Е.Т. Долгосрочное ипотечное жилищное кредитование. Практическое пособие. М.: Лаборатория Книги. 2009. 93 с.
8. Звягинцев В. Проблемы и перспективы ипотечного кредитования в России. М.: Лаборатория Книги. 2010. 35 с.
9. Минаков И.В. Проблемы развития ипотечного кредитования в РФ. М.: Лаборатория Книги. 2011. 121 с.
10. Ўзбекистон Республикаси Марказий банки йиллик ҳисоботи. 2018 йил.
11. Шарифжанова Г. «Ипотечное кредитование: истоки, опыт, перспектива» Т.: Молия 2001
12. Довиденко И.В., Черняк В.З. Ипотека. Управление. Организация. Оценка: Учеб.пособие для студентов вузов.- М.: ЮНИТИ-ДАНА. 2012. 464 с.