

**O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI OLIY VA O'RTA MAXSUS
TA'LIM VAZIRLIGI**

TOSHKENT MOLIYA INSTITUTI

“LOYIHALARNI MOLIYALASHTIRISH” KAFEDRASI

SOLIEV OYBEK FAXRIDDINOVICH

**UY-JOY QURILISHINI LOYIHALASHTIRISH VA
MOLIYALASHTIRISH**

**5341200 – “Investitsiyalarni moliyalashtirish” ta’lim yo’nalishi
bo’yicha bakalavr darajasini olish uchun**

BITIRUV MALAKAVIY ISHI

Ilmiy rahbar:

**“Himoyaga tavsiya etildi”
“Loyihalarni moliyalashtirish”
kafedrasi mudiri**

“ ____ ” _____ 2012 yil

“ ____ ” _____ 2012 yil

MUNDARIJA

Kirish

1-bob. Uy joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishning mazmun-mohiyati va me'yoriy-huquqiy asoslari

1.1. Uy joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishning mazmun-mohiyati va ahamiyati

1.2. Uy joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishning me'yoriy-xuquqiy asoslari

1.3. Uy joy qurilishini moliyalashtirishda xorijiy davlatlarning ipotekali kreditlash amaliyoti

2-bob. Uy joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish amaliyoti tahlili

2.1. Qishloq joylarida uy joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish amaliyoti tahlili

2.2. Tijorat banklari tomonidan uy joy qurilishini moliyalashtirishga ajratiladigan ipoteka kreditlari dinamikasi

2.3. “Qishloq-qurilish bank” tomonidan uy-joylar qurilishini moliyalashtirishni tashkil etish amaliyoti tahlili

3-bob. Uy joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishni takomillashtirish istiqbollari

Xulosa va takliflar

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati

Kirish

Malakaviy ish mavzusining dolzarbligi. Iqtisodiyotni erkinlashtirish va islohotlarni chuqurlashtirishning ustuvor yo'nalishlaridan biri iqtisodiyotga yo'naltirilayotgan kapital qo'yilmalar hajmini oshirish va kapital qurilishini samarali tashkil etishdan iborat. Mamlakatda keng ko'lamdagi va turli yo'nalishdagi kapital qo'yilmalar va shu asosda uy-joy qurilishi amalga oshirilmoqda. Bu esa uy-joy qurilishini samarali tashkil etish va uni moliyalashtirishni rivojlantirish mamlakat iqtisodiyotini rivojlantirishdagi roli yuqori ekanligidan dalolat beradi.

Yurtboshimiz I.A.Karimov tomonidan 2011 yilning asosiy yakunlari va 2012-yilda O'zbekistonni ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirishning ustuvor yo'nalishlariga bag'ishlangan O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi majlisidagi ma'ruzasida: "Qishloq joylarda xususiy uy-joylarni qurish bo'yicha keng ko'lamli dastur amalga oshirila boshlanganidan buyon, ya'ni so'nggi ikki yil davomida 15 mingdan ziyod oila har tomonlama qulay yangi uy-joylarga ega bo'ldi.

Faqat o'tgan yilning o'zida namunaviy loyihalar asosida umumiy maydoni 1 million 100 ming kvadrat metrga teng bo'lgan 7 ming 400 ta xususiy uy-joy qurib bitkazildi. Bu maqsad uchun 576 milliard so'mlikdan ortiq investitsiyalar yo'naltirildi, ularning 63 foizdan ziyodini markazlashtirilgan manbalar va "Qishloq qurilish bank" mablag'lari tashkil etadi"¹, deb ta'kidlanishi uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishni rivojlantirish masalasiga bevosita dahldordir.

O'zbekistonda uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishda davlat tomonidan olib borilayotgan investitsiya siyosati alohida ahamiyatga ega. Bu to'g'rida O'zbekiston Respublikasi Prezidenti I.Karimovning: "...boshlangan ishlarimizni bo'shashtirmasdan, uy-joy qurilishini va investitsiyalarni o'zlashtirish sohasiga alohida e'tibor berish va mas'uliyatimizni oshirish talab etiladi",² deb ta'kidlab o'tishlari alohida e'tiborga molikdir. So'nggi yillarda bozor islohotlarini chuqurlashtirish, iqtisodiyotni erkinlashtirish va mulk huquqini himoya qilishni mustahkamlashga qaratilgan choralarning amalga oshirilishi respublikamizda investitsiya muhitini yaxshilash hamda hajmi tobora ortib borayotgan xorijiy sarmoyalarni jalb qilishda ijobiy ta'sir ko'rsatdi. Natijada yil davomida sanoatning qator etakchi tarmoqlarida yirik investitsiya loyihalarini amalga oshirishga kirishildi, hayotiy zarur ob'ektlar barpo etish bilan bog'liq yirik loyihalarni amalga oshirish davom etmoqda. Bunday holat mazkur manbalarning asosiy kapitalni ko'paytirishdagi hissasining sustligini ko'rsatadi va uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish imkoniyatlarini tadqiq etish zarurligini talab qiladi.

Uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish, o'z navbatida, katta hajmdagi sarmoyalarni talab qiladi. Masalaning murakkabligi shundaki, uy-joy qurilishini an'anaviy moliyalashtirish manbai bo'lgan bank kreditlaridan keng

¹Karimov I.A. 2012 yil Vatanamiz taraqqiyotini yangi bosqichga ko'taradigan yil bo'ladi. – Toshkent: "O'zbekiston", 2012 yil. 28 b.

²Karimov I.A. 2012 yil Vatanamiz taraqqiyotini yangi bosqichga ko'taradigan yil bo'ladi. – Toshkent: "O'zbekiston", 2012 yil. 35 b.

ko'lamda foydalanishning qat'iy tizimi hanuzgacha yuzaga kelgani yo'q. Korxonalarning o'z mablag'lari esa, joriy xarajatlarning yuqori ekanligi tufayli hozirgi sharoitda bunday yirik investitsiyalar uchun etarli moliyalash manbai bo'la olmaydi. Uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishning muhim manbalaridan yana biri bo'lgan davlat byudjeti mablag'laridan foydalanish imkoniyati aholi ijtimoiy himoya qilish xarajatlarining yirik hajmdaligi sababli cheklangandir. Shu munosabat bilan uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish masalalarini tadqiq qilishga qiziqish kuchaydiki, bu holatni ushbu mavzuga oid qator ilmiy ishlar sonining o'sishidan ham ko'rish mumkin.

Malakaviy ishning dolzarbligini uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish tizimini takomillashtirishga qaratilgan taklif hamda tavsiyalar ishlab chiqishga bag'ishlanganligi bilan belgilanadi.

Malakaviy ishning maqsad va vazifalari. Ishning **maqsadi** uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish tizimini takomillashtirish yuzasidan amaliy taklif-tavsiyalar ishlab chiqish va ilmiy asoslash maydonga chiqadi. Ushbu maqsadga erishish uchun malakaviy ishda quyidagi **vazifalar** belgilab olindi:

- mamlakat iqtisodiyotini rivojlantirishda uy-joy qurilishining o'rni va ahamiyatini yoritish;
- uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishning me'yoriy-huquqiy asoslarini o'rganish;
- uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishning nazariy asoslarini yoritish va moliyalashtirish manbalarini guruhlash;
- uy-joy qurilishida investitsiyalarning iqtisodiy samaradorligini baholash;
- uy-joy qurilishida shartnomaviy munosabatlar amaliyotining tahlil qilish;
- uy-joy qurilishini amalga oshirish va moliyalashtirish amaliyotini tadqiq qilish;
- uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish va amalga oshirish jarayonidagi muammolarni aniqlash;
- uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish amaliyotini takomillashtirishga qaratilgan tavsiyalar ishlab chiqish.

Malakaviy ishning predmeti va ob'ekti. Ishning predmeti sifatida uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish jarayonida vujudga keladigan moliyaviy-iqtisodiy munosabatlar maydonga chiqadi. Iqtisodiyotning real sektorini rivojlantirishga yo'naltirilgan uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish faoliyati malakaviy ishning ob'ektini tashkil etadi.

Malakaviy ishning tarkibiy tuzilishi. Malakaviy ish kirish qismi, uchta asosiy bob, xulosa va takliflar qismi, foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati hamda ilovadan tashkil topgan.

1-bob. Uy joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishning mazmun-mohiyati va me'yoriy-huquqiy asoslari

1.1. Uy joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishning mazmun-mohiyati va ahamiyati

Respublikamizda uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishning ahamiyati shuki, qishloq joylarda aholining turmush darajasini yaxshilash, ijtimoiy rivojlanishini takomillashtirish va daromadlarini yanada oshirish, mamlakatimiz taraqqiyotining hozirgi bosqichida qanchalik ulkan ijtimoiy ahamiyat kasb etayotganligi, ayni paytda yurtimizda ijtimoiy-siyosiy barqarorlikni mustahkamlashning hal qiluvchi omili, desak haqiqatni aytgan bo'lamiz.

Respublika Prezidentining qarori asosida barpo qilinayotgan uy-joylarning bahosi qimmatlashib ketishining oldini olish maqsadida pudratchi tashkilotlarga etarli miqdorda tsement, armatura va pishiq g'isht arzon narhlarda etkazib berilmoqda. Shuningdek, qurilishda ishtirok etadigan pudratchi tashkilotlarga 2014 yil 1 yanvargacha soliqlarni to'lashda imtiyozlar qo'llanilishi natijasida qurilayotgan uy-joylarning baholari yanada arzonlashib, qishloq joylaridagi fuqarolarning uy-joy sotib olish imkoniyati yanada oshdi.

So'nggi yillarda aholining bank kredit turlariga bo'lgan ehtiyojini bank tomonidan o'rganishlar asosida ularga taklif etilayotgan xizmat turlari, ularning hajmi va ta'sir doirasi barqaror o'sib bormoqda. Aholining bank kreditlari hisobiga iste'mol tovarlari xarid qilish, uy-joy sotib olish, ta'mirlash va qurish maqsadlari uchun ipoteka kreditlari, ta'lim hamda o'z tadbirkorlik faoliyatlarini yo'lga qo'yishlari uchun ajratilgan kreditlar bank kredit portfelining 28,0 foizini tashkil etmoqda. Bank tomonidan jismoniy shaxslarga ko'rsatiladigan xizmatlar turini ko'paytirish, ularning sifatini yaxshilash borasidagi tadbirlar ham o'z natijalarini bermoqda.

Shuni alohida qayd etish joizki, rivojlangan mamlakatlarda ipotekaning investitsion instrument sifatidagi ahamiyati katta. Buning asosiy sabablari sifatida quyidagilarni e'tirof etish maqsadga muvofiqdir:

- kredit oluvchi uchun – bu uy-joy muammosini hal qilish uchun yirik miqdordagi mablag'ni uzoq muddatga olishning qo'shimcha imkoniyati;
- tijorat banki uchun – uzoq muddatli davr mobaynida barqaror daromad olish va kredit riskini kamaytirish imkoniyati;
- davlat uchun – uy-joy tarmog'iga doimiy investitsiya, qurilish industriyasini rivojlantirish imkoniyati.

“Qo'zg'almas mulk portfelini boshqarish” kitobida ipotekali kreditlash ikki investitsiya jarayonining funktsiyasi sifatida e'tirof etilib, bu jarayonlarda kamida ikkita moliyaviy instrument mavjud bo'ladi:

1. Ipoteka krediti kredit oluvchi uchun investitsion instrument hisoblanadi. Bunda kredit oluvchi qo'zg'almas mulkni ipoteka krediti orqali olish yo'li bilan ma'lum daromad oladi yoki o'z mablag'larining xo'jalik aylanmasidan chiqib ketishining oldini oladi.

2. Ikkinchi investitsion instrument – bu ipoteka bo'lib, unga kreditor o'z mablag'larini va jalb qilgan mablag'larini sarflaydi va bu mablag'lar unga uzoq yillar mobaynida daromad kelishini ta'minlaydi.

Fikrimizcha, har ikkala instrument kreditor uchun ham, kredit oluvchi uchun ham daromadli hisoblanadi va pirovard natijada ipotekaning investitsion mohiyatini ochib berishga xizmat qiladi.

AQShlik taniqli iqtisodchi olimlar – L. Gitman va M. Djinklarning fikriga³ ko'ra, investitsion instrumentlardan foydalanishda juda ehtiyot bo'lish lozim, investitsion siyosatni ishlab chiqishda va investitsion instrumentlarni tanlashda vaziyatning sifat jihatdan mukammal tahliliga asoslanish lozim.

Taniqli iqtisodchi olimlardan Tugan-Baranovskiy va V. Leksis⁴ kreditni ikki qismga ajratishgan: iste'mol va unumli kredit. Shunisi xarakterliki, ushbu olimlar kreditning unumli va iste'mol xarakteriga ega ekanligini ilmiy jihatdan asoslab berishgan va bu isbot ko'pchilik iqtisodchilar, olimlar tomonidan e'tirof etilgan. Agar shu jihatdan oladigan bo'lsak, uy-joy sotib olish maqsadiga berilayotgan ipoteka kreditlarini iste'mol kreditlari toifasiga kiritish mumkin. Lekin iste'mol krediti uchun mijoz tomonidan to'lanayotgan mablag' daromad solig'idan ozod qilinadi. Bu esa, o'z navbatida, investitsiyalashning yashirin shakli hisoblanadi, iste'mol krediti esa, bunday sharoitda, unumli kreditga aylanadi.

Iqtisodiy adabiyotlarda ipoteka qo'zg'almas mulkni garovga olish yo'li bilan kredit berish sifatida talqin etiladi. Masalan, taniqli iqtisodchi olimlardan biri bo'lgan O.I. Lavrushin ipoteka kreditini ana shunday talqin qiladi. O.I. Lavrushinning mazkur ta'rifi ipotekali kreditlashning amaldagi holati nuqtai-nazaridan to'g'ri hisoblanadi. Haqiqatdan ham amaliyotda ipoteka kreditlarining asosiy qismi qo'zg'almas mulkni garovga olish asosida beriladi. Bizning fikrimizcha, ipoteka krediti to'g'risidagi prof. O. Lavrushinning talqiniga “uzoq muddatli” so'zini qo'shish maqsadga muvofiq bo'lib, ipoteka kreditining mohiyatini yanada to'laroq namoyon etadi, deb o'ylaymiz. O'z navbatida, ipoteka kreditlarining uzoq muddatli ekanligi ular uchun olinadigan garov ob'ektlarining ham uzoq muddatli bo'lishini taqozo etadi.

Bozor munosabatlari tamoyillari iqtisodiyotida qaror topgan istalgan mamlakatda uy-joy sohasiga qilingan investitsiyalarning asosiy qismi xususiy sektordagi jamg'armalar hisobidan moliyalashtirilgan investitsiyalarga to'g'ri keladi. Shu sababli, davlat tomonidan amalga oshiriladigan jamg'arma siyosati aholining pul jamg'armalarini turli investitsion instrumentlarga va ipotekali kreditlash uchun moliyaviy manba sifatida transformatsiya qilish uy-joyga muvaffaqiyatli investitsiyalashning garovi hisoblanadi.

Uy-joy sotib olish maqsadida beriladigan ipoteka kreditlarining mohiyatini yanada to'laroq namoyon etish maqsadida ularni quyidagi belgilariga ko'ra turkumlashni maqsadga muvofiq deb hisoblaymiz:

³ Usoskin V.M. Sovremenniy kommercheskiy bank: upravlenie i operatsii. – M.: Vazar-Ferro, 1994. – S. 64 .

⁴ Baranovskiy T., Leksis V. Obshchaya teoriya kredita. – M.: Delo, 1999. – S. 17-21.

Uy-joy sotib olish maqsadida beriladigan ipoteka kreditlarini turkumlash tartibi⁵

Turkumlash mezonlari	Turkumlangan kredit turlari
1. Kreditorlarning maqomiga ko'ra	1.1. Bank ipoteka kreditlari 1.2. Nobank ipoteka kreditlari
2. Davlat subsidiyalarining mavjudligiga ko'ra	2.1. Davlat tomonidan subsidiyalashtiriladigan ipoteka kreditlari 2.2. Subsidiyalashtirilmaydigan ipoteka kreditlari
3. Garov ta'minotiga ko'ra	3.1. Qo'zg'almas mulk bilan ta'minlangan ipoteka kreditlari 3.2. Qo'zg'aluvchan mulk bilan ta'minlangan ipoteka kreditlari 3.3. Boshqa garov ob'ektlari bilan ta'minlangan ipoteka kreditlari
4. Muddatiga ko'ra	4.1. Qisqa muddatli 4.2. O'rta muddatli 4.3. Uzoq muddatli
5. Kreditning ishlatilish maqsadiga ko'ra	5.1. Uy-joy sotib olish uchun 5.2. Uy-joy qurish uchun
6. Foiz stavkalarining turiga ko'ra:	6.1. Suzuvchi foiz stavkalaridagi kreditlar 6.2. Qat'iy belgilangan stavkadagi kreditlar 6.3. Qat'iy va suzuvchi stavkalar
7. Kreditlash sub'ektiga ko'ra	7.1. Qurilish tashkilotlariga beriladigan kreditlar 7.2. Uy-joy egalari beriladigan kreditlar.

O'tgan yildagi bank faoliyatida mamlakat hududlari, ayniqsa qishloqlar rivojlanishi, avvalambor ular qiyofasini tubdan o'zgartirish, qishloq joylarda istiqomat qiladigan aholi uchun zamonaviy, shinam uy-joylar qurilishi tizimini shakllantirish bilan bog'liq tadbirlarni moliyalashtirish, bu jarayonlarni bank kreditlari asosida moliyaviy qo'llash masalalari muhim o'rin egalladi.

Davlatimiz rahbarining 2010 yil 17 iyundagi "Qishloq joylarda namunaviy loyihalar asosida xususiy uy-joy qurilishini kengaytirishga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'qrisida"gi qaroriga muvofiq uy-joylarning namunaviy loyihalariga o'zgartirish va tuzatishlar kiritildi. Jumladan, qishloq joylarda har bir imorat quruvchiga ajratib berilayotgan er maydoni 4 sotixdan 6 sotixga o'zgartirildi. Yurtboshimizning amaliy fikr-mulohazalari hamda tavsiyalaridan kelib chiqqan holda "Qishloqqurilishloyiha" loyiha-qidiruv instituti tomonidan namunaviy loyihalarni yanada mukammallashtirish maqsadida tahliliy ishlar qilindi. Jumladan, e'tibordan chetda qolgan omillar — shamol yo'nalishi, yoruqlik tushishi loyihada inobatga olindi. Uylarning keng bo'lishi, devorlarning balandligiga e'tibor berildi. Shuningdek, hovlidagi darvozaxona yonida avtomashina uchun joy nazarda tutildi. Xavfsizlik nuqtai nazaridan qozonxona hovli chetiga ko'chirildi.

Loyihalarda hududlarning tabiiy-iqlim sharoiti, ijtimoiy-demografik xususiyatlari hisobga olingan. Eng muhimi, qurilishda mahalliy qurilish materiallaridan foydalanilmoqda. Loyihalarning konstruktiv elementlarida uyning poydevori betondan, devorlari pishiq g'ishtdan, tomi metall cherepitsadan ekanligi uning nafaqat ko'rkam va shinam bo'lishini, balki uzoq yillar xizmat qilishini ham ta'minlaydi. Shuningdek, xonalarning joylashishida avvalgilarga nisbatan ancha

⁵ Jadval muallif tomonidan ipotekali kreditlash amaliyotining nazariy asoslarini tadqiq qilish natijalariga asoslangan holda shakllantirildi.

qulayliklar mavjud, oshxonalar keng, oshxona va ayvonlar mehmonxona bilan bog'langan, bolalar uchun alohida yotoqxona ko'zda tutilgan.

Prezidentimizning 2010 yil 17 iyunda qabul qilingan "Qishloq joylarda namunaviy loyihalar asosida xususiy uy-joy qurilishini kengaytirishga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi qaroriga muvofiq uy-joylarning mavjud namunaviy loyihalariga o'zgartish va tuzatishlar kiritildi. "Qishloqqurilishloyiha" loyiha-qidiruv instituti tomonidan mamlakatimizning barcha hududlarida barpo etishga mo'ljallangan bir qavatli 3, 4 va 5 xonali uylarning namunaviy loyihalari yaratildi.

Yangi qishloqlarni barpo etishda aholi uchun barcha shart-sharoitlarni, qulayliklarni yaratish bosh mezon etib belgilangan. Shu ma'noda ularni muhandislik-kommunal tarmoqlar – elektr energiyasi, tabiiy gaz, ichimlik suvi, issiqlik, kanalizatsiya bilan ta'minlash, yo'llar, ko'priklar qurishga alohida e'tibor qaratilmoqda. Tasdiqlangan namunaviy loyihalar bo'yicha xususiy uy-joy qurishni muhandislik-kommunal infratuzilmaga ulanish mumkin bo'lgan maydonlarda amalga oshirilmoqda.

Aholini uy-joy bilan ta'minlash bo'yicha yaratilgan yangi tizim qulayliklari va yangi uy-joyli bo'lishni istagan qishloq aholisi, ayniqsa, yosh oilalar uy qurilishida o'z mablag'lari bilan ham ishtirok etayotganligi, qurilish sarf-xarajatlarining aksariyat qismi aholiga "Qishloq qurilish bank" tomonidan berilayotgan uzoq muddatli, imtiyozli kreditlari hisobidan Markaziy bankning qayta moliyalash stavkasi 50 foizi miqdoridagi foiz stavkasi bilan eng kam oylik ish haqining 1000 baravarigacha miqdorda berilishi, eng muhimi, bu uylar uchun to'lovlarni birdaniga emas, balki 15 yil davomida asta-sekin to'lab borish tartibi orqali xalqimizga imtiyoz va yengilliklar berilayotgani bilan muhim ahamiyat kasb etmoqda.

1.2. Uy joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishning me'yoriy-xuquqiy asoslari

Yosh oilalarni davlat tomonidan moliyaviy jihatdan qo'llab-quvvatlash ularning uy-joy muammosini hal qilishga yordam beradi va buning natijasida jamiyatdagi muhim ijtimoiy muammolardan biri bo'lgan o'sib kelayotgan yosh avlodni boshpana bilan ta'minlash muammosining keskinlashib ketishining oldi olinadi. Vaqt o'tishi bilan yosh oilalar daromadlarining barqarorlashishi ularga berilgan ipoteka kreditlarini qaytarish imkonini beradi.

Prezidentimiz I.A.Karimov qishloq joylarda uy-joy qurilishini kreditlashni rivojlantirishning maqsadga muvofiqligini asoslab berdi: "qishloq joylarda uy-joy qurilishi hajmini oshirish, mavjud infratuzilmani kengaytirish uchun qishloq qurilishi bo'yicha hududiy bo'limlarga ega ixtisoslashgan bank tashkil etish masalasini ko'rib chiqish maqsadga muvofiqdir"⁶.

Respublikamiz Prezidenti I.A.Karimovning yuqorida e'tirof etilgan tavsiyasi

⁶ Karimov I.A. "Jahon moliyaviy-iqtisodiy inqirozi, O'zbekiston sharoitida uni bartaraf etishning yo'llari va choralari". – Toshkent: O'zbekiston, 2009. – B. 44.

amaliyotda o'z ifodasini topdi. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2009 yil 30 martdagi PQ-1083-sonli "Qishloq qurilish bank" aksiyadorlik tijorat bankini tashkil etish to'g'risidagi qaroriga muvofiq, qishloq joylarda tasdiqlangan namunaviy loyihalar bo'yicha yakka tartibdagi uy-joy qurilishi uchun imtiyozli ipoteka krediti berish boshlandi. Shunisi ahamiyatliki, Moliya vazirligi oladigan dividendlar "Qishloq qurilish bank" ning ustav kapitalini oshirishga yo'naltiriladi va undan to'liq ipoteka kreditlari berishda foydalaniladi. Bu esa, mazkur bankning ipoteka kreditlari berish imkoniyatini yanada oshiradi.

Unga muvofiq maxsus davlat dasturi qabul qilingan bo'lib, ushbu davlat dasturida quyidagi masalalar asosiy vazifalardan etib belgilandi:

qishloq aholisining manfaatlarini yana ham to'liqroq ta'minlash maqsadida qonunchilik bazasi va normativ-huquqiy bazani yanada takomillashtirish va mustahkamlash;

qishloq qiyofasini sifat jihatdan yaxshilash, rivojlanish va arxitektura — reja asosida qurilish bosh sxemalariga muvofiq qishloq aholi punktlari qurilishi, qishloqdagi turar-joy va ijtimoiy soha ob'ektlari namunaviy loyihalar bo'yicha barpo etilishini nazarda tutuvchi qishloq aholi punktlarining arxitekturaviy rejalashtirilishini tashkil etish va qishloq qurilishini loyihalashtirish tizimini tubdan takomillashtirish;

ishlab chiqarish va ijtimoiy infratuzilmasini yanada rivojlantirish asosida qishloqdagi turmush sifatini oshirish, qishloq aholi punktlarini transport kommunikatsiyalari, toza ichimlik suvi bilan ta'minlash, ayniqsa borish qiyin bo'lgan va olis qishloq aholi punktlari telekommunikatsiya tarmoqlari va pochta aloqasi bilan qamrab olinishini oshirish;

qishloqni mavjud energiya va gaz ta'minoti ob'ektlarini rekonstruktsiya qilish va shunday yangi ob'ektlar qurish hisobiga zarur energetika resurslari bilan uzluksiz va kafolatli ta'minlash bo'yicha shart-sharoitlar yaratish;

Shu o'rinda yana shuni takitlashimiz joizki ushbu dasturni qabul qilinishi qishloqlarda ishlab chiqarish va ijtimoiy infratuzilmasini yanada rivojlantirish, iqtisodiyotning agrar sektori samaradorligini oshirish, qishloq xo'jaligida iqtisodiy islohotlarni chuqurlashtirish ishiga yangi qudratli turtki berish, qishloq xo'jaligi mahsulotlarini chuqur qayta ishlaydigan zamonaviy korxonalarni jadal barpo etish, qishloqda, avvalo yoshlar o'rtasida bandlik o'sishini ta'minlash, qishloq aholisining daromadlari va turmush sifatini oshirish bo'yicha chora-tadbirlarning keng kompleksini amalga oshirish maqsadida, qabul qilingan uzoq muddatga mo'ljallangan dastur sifatida yuzaga chiqdi.

O'zbekiston Respublikasida ipoteka kreditlarining minimal muddatini, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 1994 yil 5 martdagi «Respublikada uy-joy qurilishini rivojlantirish va rag'batlantirish chora-tadbirlari to'g'risida»gi Farmoniga muvofiq, 15 yil qilib belgilanganligi xalqaro amaliyotda qo'llanilayotgan muddatlarga mos keladi.

Shunisi xarakterliki, ipoteka kreditlarining foiz stavkalari tijorat banklarining boshqa shakllardagi muddatli kreditlarining foiz stavkalariga nisbatan sezilarli darajada past. Bu esa, ipoteka kreditlarining xo'jalik yurituvchi sub'ektlar va aholi uchun qulayligini yanada oshiradi.

Mazkur Farmonga muvofiq, uy-joy kreditlari banklar tomonidan 20 foiz yillik stavka bilan kamida 10 yil muddatga beriladi va dastlabki uch yil imtiyozli davr hisoblanadi. Uy-joy kreditlari quyidagi miqdorlarda berildi:

- shaxsiy uy-joy quruvchilarga - qurilishning 50 foiz qiymati miqdorida;
- kam ta'minlangan, ko'p bolali oilalar tomonidan uy-joy qurish uchun-qurilish qiymatining 70 foizi miqdorida 15 yil muddatga 15 foiz yillik foiz bilan beriladi.

2005 yil 16 fevralda O'zbekiston Respublikasi Prezidentining № PQ-10 - sonli "Uy - joy qurilishi va uy-joy bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi qaroriga asosan "O'zuyjoyjamg'armabank" va "Zamin" banklarini birlashtirish yo'li bilan ularning bazasida yangi "Ipotekabank" aktsiyadorlik - tijorat ixtisoslashtirilgan banki tashkil qilindi.

Mazkur qarorga asosan bankning asosiy vazifalari sifatida quyidagilar belgilandi:

- yakka tartibdagi uy-joy qurilishi uchun imtiyozli uzoq muddatli ipoteka kredit berish tizimini joriy etish;
- yakka tartibdagi uy-joy quruvchilarga va aholi turar joylar barpo etadigan xo'jalik yurituvchi sub'ektlarga kredit olishda ko'maklashish;
- uy-joy qurilishi uchun ipoteka krediti berishni rivojlantirishga xorijiy investitsiyalar, jumladan kreditlarni, shuningdek, xalqaro va mahalliy moliya institutlarini investitsiya va grantlarini jalb qilish;
- respublika mintaqalarida bankning ixtisoslashtirilgan xizmatlaridan aholining keng foydalanishini ta'minlaydigan filiallar shoxobchalarini rivojlantirish;
- zamonaviy, tejamli, bozorda talab yuqori bo'lgan qurilish materiallari ishlab chiqaruvchi korxonalarni kredit bilan ta'minlash.

Mazkur qarorga asosan bank 2010 yilning 1 yanvariga qadar tijorat banklarining ipotekaga qo'yilgan mol-mulkni sotishdan va berilgan ipoteka kreditlaridan olingan daromadi daromad solig'idan ozod etilishi ko'rsatilgan.

Qaror ilovasida 2010 yilgacha bo'lgan davrda uy-joy qurilishi va uy-joy bozorini rivojlantirish tadbirlari keltirilgan bo'lib, unda tegishli vazirliklar, idoralar, mahalliy hokimiyat organlariga aniq vazifalar belgilab berilgan.

Qarorda O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot vazirligi, Moliya vazirligi va Markaziy bankning Ipoteka krediti berishni ko'llab-quvvatlash jamg'armasi tashkil qilish to'g'risidagi takliflari qabul qilindi va 2005 yil 6 mayda O'zbekiston Respublikasi Prezidentining PQ-69 - sonli "Ipoteka krediti berishni ko'llab-quvvatlash jamg'armasi faoliyatini tashkil qilish chora-tadbirlari to'g'risida"gi qarori qabul qilindi. Tadbirda "Ipoteka va uy-joy qurilishiga kredit berish to'g'risida"gi O'zbekiston Respublikasi qonun loyihasini tayyorlash, Soliq va Er kodekslariga qarordan kelib chiqqan holda o'zgartishlar kiritish, shaharsozlik, davlatning tegishli organlariga normativ hujjatlarga o'zgartirish kiritish, uy-joy sharoitlarini yaxshilash bo'yicha tashkiliy-texnikaviy tadbirlarni ishlab chiqish, uy-joy qurilish sohasidagi konsalting va axborot infratuzilmalarini shakllantirish, yakka tartibda uy-joy qurilishi uchun er uchastkalarini ajratish mexanizmini takomillashtirish kabi bir qator vazifalar belgilandi.

O'zbekiston respublikasi prezidentining uy-joy fondini foydalanishga tayyor holda topshirish shartlarida rekonstruktsiya qilish va ta'mirlash bo'yicha pudrat ishlarini kengaytirishni rag'batlantirishga doir qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risidagi 2009 yil 29 yanvar, PQ-1051-son qaroriga asosan yangidan tashkil etilayotgan ixtisoslashtirilgan ta'mirlash-qurilish tashkilotlari 2014 yil 1 yanvargacha Qishloq qurilish invest» injiniring kompaniyasi bilan tuzilgan shartnomalar bo'yicha foydalanishga tayyor holda topshirish shartlari bilan yakka tartibda uy-joy qurish doirasida ular tomonidan amalga oshiriladigan ishlar hajmlari bo'yicha pudrat tashkilotlari soliqlarning barcha turlarini va davlat maqsadli fondlariga majburiy ajratmalarni to'lashdan ozod qilinadi, byudjetdan tashqari Pensiya jamg'armasi bundan mustasno. Vazirlar Mahkamasi tomonidan tasdiqlanadigan ro'yxatlar bo'yicha O'zbekiston Respublikasi hududiga olib kiriladigan qurilish texnikasi va kichik mexanizatsiyalash vositalari uchun bojxona to'lovlari to'lashdan (bojxona rasmiylashtiruv yig'implari bundan mustasno) ozod qilingan⁷.

O'zbekiston respublikasi prezidentining «qishloqqurilishloyiha» mas'uliyati cheklangan jamiyat loyiha-qidiruv institutini tashkil etish to'g'risidagi 2009 yil 27-yanvar pq-1049-son qaroriga asosan qishloq aholi punktlarini arxitektura jihatidan rejalashtirishni tashkil etish va qishloq qurilishini loyihalashtirish tizimini tubdan yaxshilash, rivojlantirishning bosh sxemalariga va arxitekturaviy rejalashtirgan holda qurish loyihalariga, qishloq turar joylarining hamda ijtimoiy va ishlab chiqarish infratuzilmasi ob'ektlarining namunaviy loyihalariga muvofiq qishloq aholi punktlarini kompleks ravishda qurish, shu asosda qishloq qiyofasini qat'iy o'zgartirish maqsadida O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot vazirligi, Davlat arxitektura va qurilish qo'mitasi, «O'zqishloqloyiha» mas'uliyati cheklangan jamiyat va «O'zme'morqurilishloyiha» mas'uliyati cheklangan jamiyat loyiha-qidiruv tashkilotlarining loyiha institutlarini birlashtirish va ular negizida ustav fondidagi davlat ulushi kamida 51 foiz bo'lgan mas'uliyati cheklangan jamiyat shaklidagi «Qishloqqurilishloyiha» loyiha-qidiruv instituti tashkil etildi va quyidagilar asosiy vazifalari etib belgilangan:

- qishloqda uy-joy hamda ishlab chiqarish va ijtimoiy infratuzilma ob'ektlarini loyihalashtirish va qurish tizimini tubdan takomillashtirishni nazarda tutadigan qishloq joylarda qurilishni kompleks rivojlantirish bo'yicha yagona siyosat olib borish bo'yicha bosh ixtisoslashtirilgan tashkilot funksiyalarini amalga oshirish;

- qishloq aholi punktlari va hududlar qurilishini arxitekturaviy rejalashtirish jihatidan tashkil etishning bosh rivojlantirish rejalari va loyihalarini ishlab chiqish, shuningdek qurilish ob'ektlari uchun topogeodeziya va muhandislik-geologiya qidiruv ishlarini olib borish;

- ayrim qishloq hududlarini rivojlantirishning texnik-iqtisodiy asoslarini ishlab chiqish va loyiha hujjatlarini barcha bosqichlarda belgilangan tartibda

⁷ 2009 yil 29 yanvar, PQ-1051-son QARORI(O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari to'plami, 2009 y., 5-son, 38-modda, 52-son, 560-modda)

tasdiqlagan holda ob'ektlarni qurish va boshqalar.⁸

Prezidentimizning 2010 yil 17 iyunda qabul qilingan «Qishloq joylarda namunaviy loyihalar asosida xususiy uy-joy qurilishini kengaytirishga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida»gi qaroriga muvofiq quyidagilar belgilab olingan.

Bugungi kunda, ipoteka krediti berish muddati – uch yillik imtiyozli davr bilan kamida 15 yil bo'lgan, olinadigan kredit bo'yicha foiz stavkasi - yiliga ko'pi bilan 5 foizni tashkil qilgan, uy-joy quruvchining dastlabki badali majburiy miqdoriga qo'yiladigan talablar ko'pi bilan 20 foiz bo'lgan shartlar asosida kredit berishi belgilandi.

Ipoteka krediti berishni qo'llab - quvvatlash jamg'armasi Respublika Moliya vazirligi qoshida tashkil etilib, u yuridik shaxs maqomiga ega bo'lgan notijorat tashkiloti hisoblanadi. Jamg'armani boshqarish bo'yicha Vasiylik kengashi jamg'arma boshqaruvi yuqori organi hisoblanadi. Jamg'armaning ijroiya direktsiyasi Jamg'arma ijroiya organi va uning mablag'larini tasarruf etuvchisi hisoblanadi.

Jamg'arma mablag'larining shakllantirishning asosiy manbalari etib:

- xalqaro va xorijiy institutlarni imtiyozli uzoq muddatli kreditlari, investitsiyalari va grantlari;
- O'zbekiston Respublikasining Investitsiya dasturida nazarda tutiladigan davlat byudjeti mablag'lari;
- ipoteka krediti berish uchun banklardagi kredit liniyalari bo'yicha foizlar hisobidan hamda jamg'armaning vaqtincha bo'sh mablag'larini qisqa muddatli davlat xazina majburiyatlariga va bank depozitlariga joylashtirishdan, shuningdek, qimmatli qog'ozlar bozorida tushadigan daromadlar;
- yakka tartibda uy-joy qurilishi uchun er maydonlarini meros qilib qoldirish sharti bilan umrbod egalik qilish huquqlarini kimoshdi savdosida sotishdan tushadigan mablag'larning 50 foizi;
- qonun hujjatlarida ta'qiqlanmagan boshqa daromad va tushumlar.

Nizom talablariga asosan kredit olish uchun taqdim etiladigan hujjatlarni taqdim etish muddati 30 bank ish kunidan oshmasligi ko'rsatilgan. Taqdim etilgan hujjatlarni tekshirish, tahlil qilish, qarzdorning to'lov qobiliyatini o'rganish va kredit berilishi (berilmasligi)ni kredit komissiyasida ko'rib chiqish muddati 5 bank ish kunida amalga oshirilishi belgilangan. Kredit berilmasligi to'g'risida qaror qabul qilingan sharoitda bank bir bank ish kunidan kechiktirmasdan qarzdorga qabul qilingan qaror va kredit berilmasligi sabablarini tushuntirilgan xatni yuboradi.

Nizomda kredit shartnomasi tuzilgandan keyin qarzdor tomonidan davlat ro'yxatiga olinganligi belgisi qo'yilgan garov shartnomasining asl nusxasi, davlat kadastr organi tomonidan ro'yxatga olingan uy-joyning oldi-sotdi shartnomasining asl nusxasi, shuningdek, turar joy va er uchastkasiga mulkiy huquqni beruvchi hujjatlar, qarz majburiyati bajarilmay undiruv mulkka qaratilgan sharoitda oila

⁸ O'zbekiston respublikasi prezidentining 2009 yil 27 yanvardagi pq-1049-son «qishloqqurilishloyiha» mas'uliyati cheklangan jamiyat loyiha-qidiruv institutini tashkil etish to'g'risidagi qarori

a'zolarining turar joyini bo'shatishga rozilik beruvchi notarial tasdiqlangan rozilik xati, sug'urta hujjatlari taqdim etilishi ko'rsatilgan.

Berilgan kredit bo'yicha asosiy qarz summasi kredit berilgandan keyingi oydan boshlab har oy kreditni qaytarish jadvali asosida amalga oshiriladi. Hisoblangan foizlar imtiyozli davr muddati o'tgandan so'ng har oyda kredit shartnomasida belgilangan muddatda amalga oshiriladi. Nizomda kredit va foizlarni qaytarish mijozning istagiga qarab annuitet to'lovlari yoki kamayib boradigan to'lovlar ko'rinishida amalga oshirilishi ko'rsatilgan.

Oylik to'lov muddati kechiktirilgan har bir kun uchun muddati o'tgan qarz summasining 0,1% miqdorida, lekin muddati o'tgan kredit summasining 50 foizidan ko'p bo'lmagan summa miqdorida jarima belgilanadi.

Qarzdor tomonidan kredit to'lovlarini quyidagi shakllarda amalga oshirilishi ko'rsatilgan:

a) ish haqi va boshqa rasmiy daromadlari hisobidan pul o'tkazish, shuningdek, plastik kartochka orqali hisob-kitob qilish;

b) bank kassasiga naqd pul topshirish yo'li bilan;

v) bankdagi omonat hisobraqamidan pul o'tkazish orqali.

Kreditdan maqsadsiz foydalanganlik holatida bank berilgan kredit summasini, u bo'yicha hisoblangan foizlar va amalga oshirilgan boshqa harajatlarini o'zining mulkka bo'lgan huquqini talab qilish yo'li bilan oldindan qaytarib olish choralari ko'rishi belgilangan. Bu shart jahon andozalariga mutlaqo mos tushadi.

Respublikamizda ipotekali kreditlash amaliyotini rivojlantirish, yosh oilalarni uy-joyga bo'lgan talabini qondirishda O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2007 yil 18 maydagi PF-3878-sonli "Yosh oilalarni moddiy va ma'naviy qo'llab-quvvatlashga doir qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida" gi Farmoni muhim ahamiyat kasb etmoqda.

Mazkur Farmonga muvofiq, yosh oilalarga ipoteka va iste'mol kreditlari ajratish yo'li bilan uy-joy sotib olish yoki qurish, uy xo'jaligini yo'lga qo'yishda ularni har tomonlama qo'llab-quvvatlash chora-tadbirlari belgilab berildi.

Mazkur Farmon tatbiq etiladigan yosh oila toifasiga, har biri 30 yoshdan oshmagan, birinchi marta rasmiy nikoxdan o'tgan yoshlar kiradi.

Shunisi xarakterliki, ushbu Farmonga muvofiq, yosh oila a'zolarining soliqqa tortiladigan ish haqi va boshqa daromadlarning shaxsiy uy-joy yoki ko'p qavatli uyda xonadon qurish, ta'mirlash va sotib olish uchun olingan ipoteka kreditlari va ular bo'yicha hisoblangan foizlarni qoplash uchun yo'naltirilgan summasi daromad solig'idan ozod qilinadi. Xo'jalik yurituvchi sub'ektlarga daromad solig'i yoki yagona soliq to'lovini hisoblashda soliqqa tortiladigan bazani yosh oilalar toifasiga kiruvchi xodimlarga ipoteka kreditlari badallari to'lashga va (yoki) mulk sifatida uy-joy sotib olishga tekin berilgan mablag'lar summasiga teng hajmda, ammo soliqqa tortiladigan bazaning 10 foizidan oshmagan miqdorda, kamaytirish huquqi berildi.

Fuqarolik kodeksining 745-moddasiga ko'ra, kredit shartnomasi yozma tuzilishi shart. Yozma shartnomaga rioya qilmaslik uning haqiqiy bo'lmasligiga olib keladi. Ko'pchilik hollarda har ikkala tomon imzolaydigan yagona hujjat

shaklidagi shartnoma tuziladi. Ammo ayrim hollarda qarz oluvchi bu haqda yozma ariza va o'z iltimosini asoslovchi hujjatlar (texnik-iqtisodiy asoslar, biznes reja) bilan murojaat qilishi mumkin. Bank ariza va taqdim etilgan hujjatlarni, kredit olish shartlarini, qarz oluvchining to'lov qobiliyati, kredit olinayotgan loyiha riski, olinadigan foyda hajmi, kredit kafolatlari va boshqa holatlarni hisobga olgan holda kredit berish yoki iltimosni rad etish to'g'risida qaror qabul qilinishi mumkin.

O'zbekiston respublikasi prezidentining qishloq joylarda uy joylarni loyihalashtirishni takomillashtirish va qurilishni yaxshilash borasidagi qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risidagi 2010 yil 8 sentyabr, pq-1403-son qaroriga muvofiq bajarilishi lozim bo'lgan ishlar belgilab olindi. unga ko'ra O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot vazirligi, Moliya vazirligi, Davlat arxitektura va qurilish qo'mitasi, «Qishloq qurilish bank»ATB, «Qishloq qurilish invest» IK, Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar hokimliklari va boshqa manfaatdor vazirliklar hamda idoralar 2010 yilning 1 dekabrigacha 2015 yilga qadar qishloq joylarda namunaviy loyihalar asosida yakka tartibdagi uy-joylar qurilishi bo'yicha takliflarni ishlab chiqsish va Vazirlar Mahkamasiga kiritish nazarda tutgan.

O'zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi «Qishloq qurilish bank» ATB bilan hamkorlikda ikki oy muddatda markazlashtirilgan byudjet mablag'lari va xalqaro moliya institutlari mablag'lari hisobidan 2011 yilda qishloq joylarda yakka tartibdagi uy-joylar qurilishi Dasturini birgalikda moliyalashtirish hajmlari hamda manbalarini belgilashni ko'zda tutadi.

Eng muhimi qishloq joylarda qurilish olib borish uchun uzoq istiqbolga mo'ljallangan, loyihalashtirish, sanoat-qurilish, muhandislik-texnik jihatdan kuchli zamonaviy salohiyatga ega bo'lgan baza yaratishga erishildi.

Bu borada moliyalash manbalari va mablag' ajratish mexanizmi belgilab olindi. "Qishloq qurilish bank" va "Qishloq qurilish loyiha" loyihalash instituti kabi ixtisoslashtirilgan tuzilmalar bu borada keng ko'lamli ishlarni olib bormoqda.

Bularning barchasi xalqimizning hech kimdan kam bo'lmay yashashi, munosib hayot kechirishi yo'lida izchil olib borilayotgan amaliy ishlarning ifodasidir.

1.3. Uy joy qurilishini moliyalashtirishda xorijiy davlatlarning ipotekali kreditlash amaliyoti

Rivojlangan mamlakatlarining bank amaliyotida ipoteka kreditlari tijorat banklari tomonidan beriladigan kreditlarning muhim turi hisoblanadi. Ular hozirgi davrda, asosan, qurilish, qayta tiklash va uy-joy sotib olish maqsadlariga berilmoqda.

Xorijiy davlatlarning bank amaliyotida berilgan ipoteka kreditlari bo'yicha mijozlar tomonidan to'lovlarni amalga oshirishda quyidagi usullardan foydalanilmoqda:

1. Qat'iy belgilangan foiz stavkalarida to'lash usuli.

Ushbu usulda mijoz ipoteka krediti bo'yicha asosiy qarz summasi va foizlar bo'yicha to'lovlarni har oyda amalga oshirib borishi lozim. Shunisi xarakterliki, mazkur usulda to'lovlar miqdori oydan-oyga o'zgarishsiz holda saqlanib qoladi.

2. Suzuvchi stavkalarda to'lovlarni amalga oshirish usuli.

Ushbu usulda foiz me'yori boshqa foiz stavkalarining o'zgarishiga bog'lab qo'yiladi va ularning o'zgarishiga mos ravishda o'zgarib boradi. Odatda, ipoteka kreditining foiz stavkasini muvofiqlashtirish bir yilda bir marta amalga oshiriladi.

3. To'lovlarni tabaqalashtirilgan tarzda amalga oshirish usuli.

Mazkur usulda ipoteka kreditlari bo'yicha amalga oshiriladigan to'lovlarning miqdori asta—sekin oshib boradi. Bunda dastlabki davrlardagi to'lovlarning miqdori kichik bo'ladi. Shu sababli, mazkur usulni qo'llash yosh oilalarga, daromadini kelgusida oshib borishi kutilayotgan shaxslarga ipoteka krediti berishda qo'l keladi.

4. Ipoteka kreditlari bo'yicha to'lovlarni sug'urtalash usuli.

Xorijiy davlatlarning bank amaliyotida uy-joy ipoteka kreditlarining muddati 7 yildan 20 yilgacha bo'lgan muddatga tebranadi. Bunday ssudalarga nisbatan suzuvchi foiz stavkalari qo'llaniladi. Ayrim hollarda aholining ma'lum qatlamlari uchun, odatda, daromad darajasi past bo'lgan qatlamlari uchun davlat tomonidan nisbatan past foiz stavkalari belgilanadi.

G'arbiy Evropa davlatlarida uy-joyning standart bahosi fuqarolar o'rtacha oylik ish haqining 100-120 barobari miqdorida baholanadi.

Ipotekali kreditlash amaliyoti Ikkinchi jahon urushidan keyin AQSh, Kanada, G'arbiy Evropa davlatlari va Yaponiyada jadal sur'atlarda takomillashdi. Mazkur mamlakatlarda hozirga qadar uy-joy ipoteka kreditlari davlat tomonidan tartibga solish ob'ekti bo'lib qolmoqda. Bu esa, Ikkinchi jahon urushidan keyin mazkur davlatlarda iqtisodiyotni davlat tomonidan pul-kredit vositalari orqali tartibga solishni kuchayganligi bilan izohlanadi.

Frantsiyada uy-joy kreditlari ipoteka kreditlarining o'ziga xos shakli bo'lib, uning sub'ektlari sifatida xususiy shaxslar ishtirok etadi.

Frantsiyada ipoteka kreditlari beruvchilar bo'lib, asosan, yirik tijorat banklari, o'zaro jamg'arma institutlari va jamg'arma kassalari hisoblanadi.

Italiyada uy-joy ipoteka kreditlarining ikki kategoriyasi farqlanadi:

1. Uy-joy kreditlash institutlari tomonidan taqsimlanadigan imtiyozli kreditlar.

2. Mazkur institutlar va boshqa kredit muassasalari tomonidan beriladigan imtiyozsiz kreditlar.

Uy-joy kreditlash institutlari imtiyozli ipoteka kreditlari berishni 1978 yildan boshladilar. Mazkur kreditlar uy-joy sotib olish xarajatlarining 100 foizi miqdorida 25 yilgacha muddatga beriladi. Ushbu kreditlarning foiz stavkasi kredit oluvchining mablag'lari miqdoriga bog'liq ravishda pasayib boradi. Davlat imtiyozli foiz stavkasi bilan baza stavkasi o'rtasidagi farqni qoplab beradi, baza stavkasi esa, ikki yilda bir marta ko'rib chiqiladi.

Amaldagi Italiya bank qonunchiligiga muvofiq, bunday imtiyozli ssudalar barcha yollanma ishlovchilarga ularning 2,5 yillik ish haqi miqdorida yoki sotib olinayotgan uy-joy qiymatining 75 foizi miqdorida berilishi mumkin. Mazkur

kreditlar bo'yicha to'lovlarning umumiy miqdori qarzdor daromadining 20 foizidan oshsa, u holda, kreditning foizlari davlat tomonidan bonifikatsiya qilinishi mumkin.

Italiya banklari imtiyozsiz kreditlarni uch kategoriyada beradilar:

1. Er avanslari.

Bu ssudalar uy-joy kreditlash institutlari tomonidan ipoteka kafilligi asosida beriladi. Kreditning minimal muddati 18 oyni tashkil etadi. Uning o'rtacha muddati ikki yildan to'rt yilgacha bo'lgan oraliqda tebranadi. Odatda, bunday kreditlar, yuqori daromad darajasiga ega bo'lgan mijozlarga beriladi.

2. Uzoq muddatli ipoteka ssudalari.

Bunday ssudalar ipoteka kreditlari institutlari yoki boshqa kredit muassasalari tomonidan beriladi. Uy-joy krediti institutlari bunday ssudalarni 10 yildan 25 yilgacha muddatga beradi va sotib olinayotgan uy-joyning 50 foizini yoki qurilishning 75 foizini qoplashi mumkin. Mazkur ssudalar qat'iy belgilangan stavkada yoki besh yilda bir marta ko'rib chiqiladigan foiz stavkalarida beriladi. Kreditni oluvchi 2 % miqdorida yig'im to'lashi lozim.

Agar uzoq muddatli ipoteka ssudalari boshqa banklar tomonidan berilsa, u holda ssudalar 5 yildan 15 yilgacha muddatga bozor stavkalarida beriladi. Shuningdek, kredit oluvchining joriy hisobraqamiga tashlab beriladigan ipoteka kafilligi asosida beriladigan kreditlar ham mavjud.

3. Bank ssudalari.

Bunday ssudalar Italiya banklari tomonidan ipoteka kafilligisiz beriladi. Ular, odatda, qimmatli qog'ozlarni garovga olish yo'li bilan beriladi va talab qilingan summaning 50 foizidan oshmaydi. Mazkur ipoteka kreditlari qisqa muddatli xarakterga ega bo'lib, uzoq muddatli ipoteka kreditlariga ehtiyoji bo'lmagan, lekin vaqti-vaqti bilan joriy hisobraqamda pul mablag'larining etishmasligi yuz berib turadigan mijozlarga beriladi.

Ispaniyada davlat uy-joyni moliyalashtirishda juda katta rol o'ynaydi.

Ispaniyada ipoteka kreditlarining uch kategoriyasi mavjud:

1. Davlat tomonidan tartibga solinuvchi kreditlar toifasiga kiruvchi uy-joy ssudalari.

2. To'g'ridan-to'g'ri beriladigan davlat ssudalari.

3. Bank ssudalari.

Davlat tomonidan tartibga solinuvchi kreditlar toifasiga kiruvchi uy-joy ssudalari – bu davlat kredit organlari va xususiy muassasalar tomonidan bozor stavkalaridan past stavkalarda beriladigan kreditlardir.

Yaponiyada ipotekali kreditlash amaliyoti davlat tomonidan qattiq nazorat qilinadigan amaliyot hisoblanadi. Faqat bitta muassasa “Uy-joy qurilishini moliyalash jamiyati” mamlakat bo'yicha berilayotgan ipoteka kreditlarining 35 foizini beradi. Ushbu jamiyat resurs manbai sifatida pochta jamg'armalariinng sezilarli qismini imtiyozli foiz stavkalarida jalb qiladi va o'z resurslarining yarmini daromad darajasi past bo'lgan oilalarga ipoteka ssudalari sifatida beradi. Mazkur jamiyat resurslarining qolgan qismi uy-joy ekspluatatsion firmalariga va davlatning qurilish dasturlarini moliyalashtirishga yo'naltiriladi. Shunisi xarakterliki, mazkur

Jamiyat tomonidan berilayotgan ipoteka kreditlarining foiz stavkalari davlat tomonidan doimiy tarzda nazorat qilinadi.

Yaponiya tijorat banklari ipoteka krediti berishda mijozlarning kredit to'loviga nisbatan jiddiy talablarni qo'yadilar. Mijoz birinchi toifali qarzdor maqomiga ega bo'lishi uchun nafaqat yuqori daromadga ega bo'lishi, balki ijtimoiy nufuzga ham ega bo'lishi lozim. Masalan, banklar "Mitsui" kontsernining oddiy xodimiga uy-joy sotib olish uchun kredit berishni yuqori daromadli kichik tadbirkorga kredit berishdan ko'ra afzal biladilar.

Germaniya, Buyuk Britaniya va Frantsiyada ipotekali kreditlash, asosan, bir darajali modelga tayanadi. Ushbu modelning birinchi o'ziga xos xususiyati shundaki, bank mijozlarining ipoteka krediti bo'yicha berilgan barcha arizalari bank tomonidan barcha resurs manbalari hisobidan, ya'ni bankning kapitali, mijozlarning depozit hisobraqamlaridagi mablag'lari, boshqa banklardan olingan kreditlar va boshqa manbalar hisobidan ta'minlanadi.

Ushbu modelning ikkinchi o'ziga xos xususiyati shundaki, ipoteka kreditlari bo'yicha foiz stavkalari mamlakat kredit-moliya bozorining umumiy holatiga bog'liq bo'ladi.

Mazkur modelning uchinchi muhim xususiyati uning oddiyligidir. Bu esa, undan moliya bozorining infratuzilmasi to'liq shakllanmagan rivojlanayotgan mamlakatlarida ham muvaffaqiyatli qo'llash imkonini beradi.

Ipotekali kreditlashning ushbu bir pog'onali modelida ipoteka kreditlari bilan bog'liq bo'lgan asosiy parametrlar har bir bank tomonidan mustaqil o'rnatiladi va ular asosan ikki omildan kelib chiqqan holda o'rnatiladi. Birinchi omil bozor kon'yunkturasining o'zgarishi bo'lsa, ikkinchi omil bo'lib, boshqa banklar tomonidan raqobatning mavjudligi yoki yo'qligi hisoblanadi.

Sharqiy Evropa davlatlarida ipoteka kreditlarining asosiy qismini uy-joy sotib olish yoki uni qurish maqsadlariga beriladigan uy-joy ipoteka kreditlari egallaydi. Buning sababi shundaki, aholi asosiy qismining moliyaviy daromadlari uy-joy qurish yoki sotib olish xarajatlarini moliyalashtirishga etmaydi. Masalan, Vengriyada aholiga berilayotgan kreditlarning o'ndan to'qqiz qismi uy-joy qurilishiga yo'naltirilmoqda. Chexiya va Slovakiyada uy-joy qurish maqsadiga berilgan kreditlar iste'mol kreditlari umumiy summasining 40 foizdan ortiq qismini tashkil qilmoqda.

AQShda esa, Germaniya, Frantsiya va Buyuk Britaniyadan farqli o'laroq, ipoteka kreditlari berishning ikki pog'onali modeli qo'llaniladi.

Ikki pog'onali ipotekali kreditlash tizimida mablag'lar ixtisoslashtirilgan operatorlar orqali jalb qilinadi. Bunday kreditlash tizimi ikki pog'onali ipotekali kreditlash tizimi deb ataladi. Uning o'ziga xos xususiyatlari quyidagilardan iborat:

- ipoteka operatsiyalari vositachilar orqali, ya'ni agentliklar, banklar, investorlar, kredit oluvchilar orqali amalga oshiriladi;
- ipoteka kreditlari berish uchun zarur bo'lgan resurslar ipoteka obligatsiyalarini fond birjasida sotish orqali jalb etiladi;
- fond bozorlari rivojlangan va barqaror bo'lishi lozim;
- ipoteka obligatsiyalari davlat uy-joy agentliklari tomonidan kafolatlanadi;

– bu tizimda ipoteka kreditlarining risk darajasi nisbatan past bo’ladi, chunki davlat agentliklarining kafilligi mavjud bo’ladi.

Ikki pog’onalı ipotekali kreditlash tizimi dastlab AQShda paydo bo’ldi. Uning paydo bo’lishining asosiy shart-sharoiti shunda ediki, Buyuk Depressiyadan keyin AQSh hukumati mamlakatda uzoq muddatli kreditlashni rag’batlantirish va bank tizimini moliyaviy inqirozlardan himoya qilishga harakat qildi. Dastlab Milliy Ipoteka assotsiatsiyasi (Federal National Mortgage Association, Fannie Mae) tashkil etildi va uning funktsiyasi sifatida quyidagilar belgilab qo’yildi:

- hukumat kafolati asosida ipoteka obligatsiyalarini chiqarish;
- banklardan ipoteka kreditlarini sotib olish;
- uy-joyga muhtoj oilalarga ipoteka kreditlari berish.

Keyinchalik AQShda uy-joy muammosini hal qilish uchun Hukumat Ipoteka assotsiatsiyasini (Government National Mortgage Association, Ginnie Mae) tashkil etdi. Mazkur tashkilotlarning barchasi davlatning kafolati asosida ipoteka kreditlarini sotib olish, ipoteka qimmatli qog’ozlarini chiqarish huquqiga egadir. Hozirgi vaqtda ipotekali kreditlash bilan shug’ullanayotgan ushbu institutlarga kam ta’minlangan oilalarning uy-joy sharoitlarini yaxshilash majburiyati yuklangan. Bir vaqtning o’zida uy-joy standartlarini yaxshilash, ipoteka kreditlarini o’zaro sug’urtalash tizimini yaratish masalalari hal qilinmoqda.

Keyingi yillarda ipotekali kreditlashning turli modellari o’rtasidagi chegaraning yo’qolib borishi kuzatilmoqda. Ko’pchilik mamlakatlar ipotekali kreditlashning kombinatsiyalashgan modellaridan foydalanishmoqda. Ushbu kombinatsiyalashgan modellar amerika va evropa ipotekali kreditlash tizimlarining elementlarini o’zida mujassamlashtirgan. Hatto kontinental evropa mamlakatlarida ham aktivlarni qayta tarkiblashning amerikacha va angliycha usullaridan foydalanilmoqda.

2-jadval

Sharqiy Evropa mamlakatlarida uy-joy ipoteka kreditlarini berish shartlaridagi o’zaro farqlar⁹

Sharqiy Evropa davlatlari	Uy-joy qiymatining kredit bilan qoplanadigan qismi	Uy-joy ipoteka kreditining muddati
Bolgariya	70 foizgacha	30 yil
Vengriya	88 foizgacha	35 yil
Polsha	70-84 %	30-60 yil
Chexiya	44 %	30 yil
Slovakiya	44 %	30 yil

Ipoteka kreditlarini berish tartibi mamlakatlar bo’yicha sezilarli darajada farqlanadi. Jumladan, Vengriyada ipoteka krediti hisobidan uy-joy qiymatining 88 foizgacha bo’lgan qismi qoplansa, Chexiya va Slovakiyada bu ko’rsatkich 44 foizni tashkil etadi. Shuningdek, ipoteka kreditlarining muddatida ham shunday sezilarli farqlar mavjud. Masalan, Chexiya va Slovakiyada uy-joy ipoteka krediti 30 yil muddatga beriladi. Polshada esa bu ko’rsatkich 60 yilgacha bo’lgan muddatni tashkil qiladi.

⁹ “<http://www.imf.org>” sayti ma’lumotlari asosida muallif tomonidan hisoblangan.

Uy-joy qurilishi uchun berilayotgan ipoteka kreditlari bo'yicha imtiyozli kreditlash davri va berilgan ssudalarning ma'lum qismini Davlat byudjeti mablag'lari hisobidan qoplash tadbiri qo'llaniladi. Masalan, Polshada mazkur kreditlarning 40 foizgacha bo'lgan qismi, Vengriyada har bir bola uchun 30 ming forint miqdoridagi qismi Davlat byudjetining mablag'lari hisobidan qoplab beriladi.

Bir qator mamlakatlarda, shu jumladan, Bolgariya, Polsha, Chexiya va Slovakiyada ipoteka krediti olish uchun maqsadli uy-joy jamg'arma omonati hisobraqamida ma'lum miqdordagi mablag'ni to'plash talab etiladi. Masalan, Bolgariyada mazkur omonatning miqdori so'ralgan kredit summasining 30 foizini tashkil etadi va u olti oy mobaynida shakllantirilishi lozim.

Uy-joy muammosi keskin davlatlar sifatida Afrika qit'asi davlatlarini misol qilish mumkin.

Afrika qit'asida ipoteka kreditlarini moliyalash instrumentlari quyidagilardan iborat (3 -jadval).

3-jadval

Ipoteka kreditlarini moliyalash instrumentlari¹⁰

Instrumentlar	Foydalanayotgan mamlakatlar
Depozitlar	Gana, Keniya, Malayya, Zimbabve
Obligatsiyalar	Gana, Mavritaniya
Pensiya i ijtimoiy fondlar	Gambiya, Mavritaniya
Majburiy jamg'arma sxemalari	Nigeriya
Trastlar, birlashgan fondlar	Gana
Uy-joy quyilmalari sxemalari	Mavritaniya
Korxonalar fondlari va banklarning qisqa hamda o'rta muddatli kreditlari	Mavritaniya

Ko'pchilik Afrika davlatlarida pul jamg'armalarini banklarga jalb qilish darajasi past, pullar taklifining asosiy qismi banklardan tashqarida harakatlanadi. Shu sababli, ipoteka kreditlari berish uchun zarur bo'lgan resurslarni jalb qilishda davlat sektorida band bo'lgan odamlarning pul mablag'larini jalb qilish imkonini beradigan majburiy jamg'arma sxemalaridan keng ko'lamda foydalanilmoqda.

Mavritaniyada uy-joy kompaniyalari ipoteka kreditlari berish uchun byudjet kreditlari va tijorat banklarining kreditlaridan foydalanadilar. Bunga qadar mazkur kompaniyalar depozit sertifikatlarini muomalaga chiqargandilar va uni sotib olganlar davlat tomonidan subsidiyalashtiriladigan uy-joyga ega bo'lish huquqini qo'lga kiritar edi.

Nigeriyada uy-joyni kreditlash Nigeriya Milliy uy-joy fondi tomonidan amalga oshiriladi. Mazkur Fondning mablag'lari quyidagi manbalardan tashkil topadi:

* aholining daromadidan ajratma;

¹⁰ A.A. Kazimagomedov "Bankovskoe obslujivanie naseleniya". – M.: "Finansi i statistika", 1999. – S.194.

- * tijorat banklarining kreditlaridan ajratma;
- * sug'urta kompaniyalarining ajratmalari.

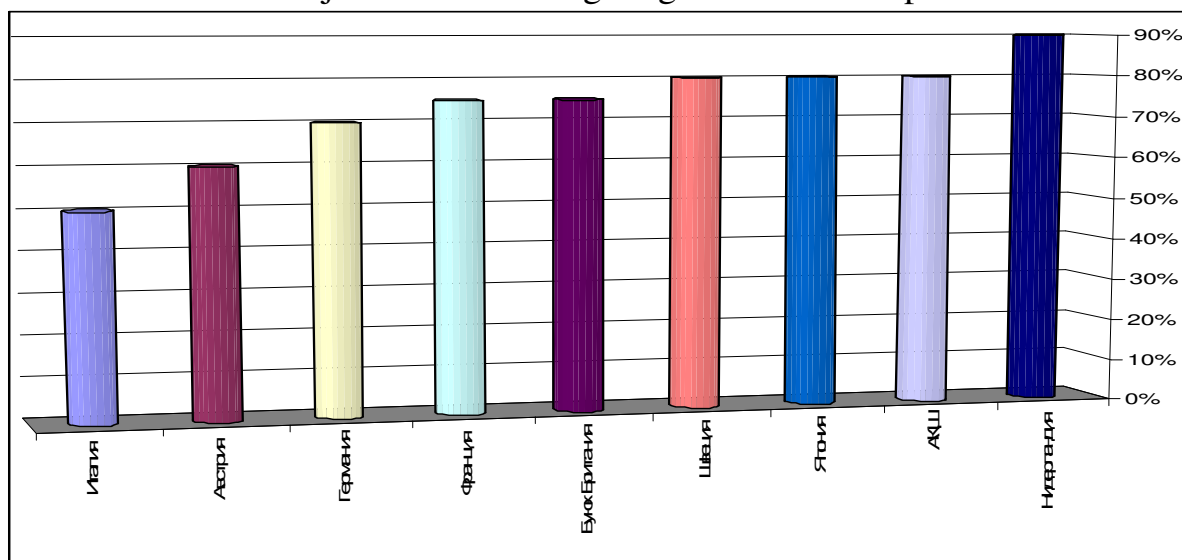
Rossiyada ipoteka kreditlari hajmi hozirgi davrda o'sish tendentsiyasiga ega. Jumladan, 2010 yilning oxiriga kelib Rossiya tijorat banklarining ipoteka kreditlari miqdori 50 mlrd. rubldan oshdi. 2010 yilning dastlabki 9 oyi mobaynida ipoteka kreditlari hajmi yil boshiga nisbatan 200 foizga oshdi. Bu ko'rsatkich 2009 yilning 1 iyul holatiga atigi 10 mlrd. rublni tashkil etar edi¹¹.

Rossiyalik olimlarning tadqiqotlari natijalari shuni ko'rsatdiki, Rossiyada ipotekali kreditlash amaliyotini takomillashtirish borasida jiddiy muammolar mavjud bo'lib, ulardan asosiylari quyidagilardan iborat:

- tijorat banklarida uzoq muddatli resurslarning etishmasligi;
- ipotekali kreditlash borasidagi tajribaning etarli emasligi;
- qurilish industriyasining etarli darajada rivojlanmaganligi;
- ipoteka kreditlarini sotish tizimining zaifligi;
- qo'zg'almas mulk bozorining shaffof emasligi;
- aholining daromad darajasining past ekanligi;
- ipotekali kreditlashning huquqiy asoslarining takomillashmaganligi.

AQSh Moliya vaziri G.Polson ipoteka inqirozi tufayli yuzaga kelgan inqiroz natijasida zarar ko'rgan moliya kompaniyalariga yordam berish maqsadida moliya kompaniyalaridan nolikvid aktivlarni sotib olish bilan shug'ullanuvchi davlat agentligini tuzishni taklif qildi. Uning fikriga ko'ra, Agentlikning faoliyati tijorat banklari va boshqa moliya kompaniyalarining balansidagi nolikvid aktivlarning, birinchi navbatda, muddati o'tgan ipoteka kreditlari miqdorining kamayishiga olib keladi. Buning natijasida banklarning kreditlash imkoniyati oshadi va ushbu holat iqtisodiy o'sish sur'atlariga ijobiy ta'sir ko'rsatadi.

Amaliyotda ipoteka inqirozining asosiy sabablaridan biri inpoteka kreditlarini etarli darajada ta'minlanmaganligi o'z isbotini topdi.



1-rasm. Taraqqiy etgan mamlakatlarda ipoteka kreditlarining ta'minlanganlik darajasi, 2011 yilning 1 yanvar holatiga¹².

¹¹ Лопухин А.В. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России. Материалы международной научно-практической конференции. – Ташкент: Молия, 2011. – С. 21.

¹² <http://Lenta.ru/articles/2011/11/29/banks>

Shunisi ahamiyatliki, ipoteka inqirozi nafaqat AQShni, balki Evropadagi qator mamlakatlarni ham qamrab oldi. Jumladan, Buyuk Britaniyaning 150 yillik tarixga ega bo'lgan Bradford & Bingley banki tarixida birinchi marta 2008 yilning iyul oyida sof zarar bilan ishlayotganligini va buning sababi ipoteka inqirozi ekanligini tan oldi¹³. Hozirgi davrda ushbu bankning 20 mlrd. dollar miqdoridagi aktivlarini Ispaniyaning **Banco Santander** banki sotib oldi, qolgan aktivlari Buyuk Britaniya hukumatining mulkiga aylandi. Ushbu milliylashtirish ipoteka inqirozi boshlangandan buyon amalga oshirilgan ikkinchi milliylashtirishdir. Bundan oldin 2007 yil sentyabrda hukumatga yordam so'rab mamlakatning beshinchi o'rinda turuvchi ipoteka banki – **Northern Rock** banki yordam so'rab murojaat qildi. Chunki ushbu bankni sotib oluvchi talabgor bank topilmadi. Natijada bank davlat korporatsiyasiga aylantirildi va unga 27 mlrd. funt sterling miqdorida kredit berildi.

Evropaning boshqa mamlakatlarida, shu jumladan, Belgiya, Gollandiya va Lyuksemburgda ham ipoteka inqirozi milliy bank tizimining rivojiga kuchli salbiy ta'sir ko'rsatdi. Jumladan, **Fortis** bank guruhi ipoteka inqirozi ta'sirida bankrot bo'lish yoqasiga kelib qoldi. Pirovard natijada Gollandiya, Belgiya va Lyuksemburg hukumatlarining har biri **Fortis** ning o'sha mamlakatlardagi filiallarining 49% aksiyasini sotib olish orqali ushbu bankni bankrot bo'lishdan saqlab qolishdi. Bankka qayd etilgan mamlakatlarning hukumatlari tomonidan berilgan moliyaviy yordamning umumiy miqdori 1,2 mlrd. evroni tashkil qildi¹⁴.

Evropada ipoteka inqirozining salbiy oqibatlarini birinchilardan bo'lib his qilgan davlat Islandiya bo'ldi. Inqiroz ta'sirida mamlakatning eng yirik ipoteka banki bo'lgan **Glitnir** banki bankrotlik yoqasiga kelib qoldi. Agar **Glitnir** bank bankrot bo'lganida edi, Islandiya ipoteka bozori ishtirokchilari yirik miqdordagi moliyaviy yo'qotishlarga duchor bo'lar edilar. Ana shularni hisobga olgan Islandiya hukumati **Glitnir** bank aksiyalarining 75 foizini 600 mln. evroga sotib oldi.

¹³ <http://Lenta.ru/articles/2011/11/29/banks>

¹⁴ <http://Lenta.ru/articles/2011/11/29/banks>.

2-bob. Uy joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish amaliyoti tahlili

2.1. Qishloq joylarida uy joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish amaliyoti tahlili

Prezidentimiz tashabbusi bilan Respublikamiz qishloq joylarida uy joy qurilishini tashkil etish, ularni sifatini nazorat qilish va moliyaviy tanbalar bilan taminlash, axolini turmush darajasini yaxshilash, infratuzilma obektlarini barpo etish va rekonstruktsiya qilish uchun bajarilishi lozim bo'lgan ishlarni tizimli olib borilishi yuzasidan bir qancha qaror va farmonlar qabul qilinib mukammal xuquqiy baza yaratildi.

Qishloq qiyofasini va qishloq aholisining uy-joy sharoitlarini sifat jihatdan yaxshilash, qishloq joylarda ishlab chiqarish va ijtimoiy infratuzilmani rivojlantirish, uy-joy qurilishini uzoq muddatli imtiyozli kreditlash tizimini keng joriy etish bugungi kunda bosh maqsad etib belgilandi

Yurtimizda istiqbol yillarida shahar va qishloqlarimizda amalga oshirilayotgan ulkan bunyodkorlik ishlari – keng va ravon yo'llar, zamonaviy ko'priklar, yuksak me'moriy yechimga ega mahobatli inshoot va shinam imoratlar, milliy qadriyatlarimizni o'zida mujassam etgan koshonalar buning yorqin dalilidir. Xalqimiz turmush tarzi, hayoti, yashash sharoiti sifat jihatdan butunlay o'zgargani, yurtimiz qiyofasi tobora ko'rkamlashib, zamonaviylik kasb etayotgani ana shu bunyodkorlik ishlarini dolzarb masala sifatida qaralayotganligidir.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining Qishloq qiyofasini va qishloq aholisining uy-joy sharoitlarini sifatli yaxshilash, qishloq joylarda ishlab chiqarish va ijtimoiy infratuzilmani jadal rivojlantirish, uy-joy qurilishini uzoq muddatli imtiyozli kreditlash tizimini keng joriy etish maqsadida 2009 yil 30 martdagi "Qishloq qurilish bank" Aksiyadorlik tijorat bankini tashkil etish to'g'risida"gi PQ-1083-sonli qaroriga muvofiq OAT "G'allabank" negizida OATB "Qishloq qurilish bank" tashkil etildi.

Mamlakat mustaqil taraqqiyoti yillari davomida shakllangan an'analardan kelib chiqib, 2009 yil «Qishloq taraqqiyoti va farovonligi yili», deb e'lon qilingani munosabati bilan amalga oshirilishilozim bo'lgan qator tadbirlar rejalashtirildi. Mazkur yilda bank faoliyati va uning rivojlanish strategiyasida ham tub o'zgarishlar amalga oshirildi. Xususan, OAT «G'allabank» negizida ochiq aktsiyadorlik tijorat banki «Qishloq qurilish bank» tashkil etilishi bankning 2009 yil va kelgusi rivojlanish istiqbollari bilan bog'liq strategiyasi qayta ishlab chiqildi. Bunda, bank faoliyatining asosiy yo'nalishlari, uning mamlakat moliya bozorida tutgan o'rni, ko'rsatiladigan xizmatlar turi va hajmi, mijozlar tarkibi, shuningdek xodimlar sifat tarkibi kabi masalalarda avvaldan shakllangan imkoniyatlarni saqlab qolish bilan birga, yangi, istiqbolli yo'nalishlardan unumli foydalanishga asosiy e'tibor qaratildi.

"Qishloq qurilish bank"ni tarkibiy tuzilmasi¹⁵

<u>Filiallar soni</u>	41
<u>Minibanklar soni</u>	62
<u>Jamg'arma shoxobchalari</u>	61
<u>Valuta ayirboshlash shoxobchalari</u>	73
<u>Xalqaro pul o'tkazish shoxobchalari</u>	45
<u>Sho'ba korxonalar</u>	2

Kredit ajratish shartlari murojaat qilgan kunida 18 yoshga to'lgan, kreditga layoqatli qishloq fuqarolariga namunaviy loyiha bo'yicha uy - joy qiymatining 25% dan kam bo'lmagan miqdorda boshlang'ich badalni to'plaganlaridan so'ng, eng kam ish haqining 1000 barobar miqdorigacha va foiz stavkasi Markaziy bankning qayta moliyalash stavkasining 50 foizi miqdorida, 15 yil muddatgacha imtiyozli kredit ajratiladi

Yakka tartibda uy-joy qurish uchun fuqaro, avvalo o'zi istiqomat qiladigan viloyatdagi "Qishloq qurilish invest" injiniring kompaniyasining filialiga ariza bilan murojaat qilishi lozim. Fuqaro o'z arizasida uy-joylarning namunaviy loyihasini va uy-joy qurilishi uchun to'lov turini ko'rsatib o'tishi lozim. "Qishloq qurilish invest" IK arizani o'rganib chiqadi va fuqaro bilan dastlabki shartnoma tuzish uchun taklif etadi. Fuqaro "Qishloq qurilish invest" IK bilan shartnoma tuzgandan so'ng, ipoteka krediti rasmiylashtirish uchun fuqaro yashash joyiga yaqin bo'lgan "Qishloq qurilish bank"ning filialiga murojaat qiladi.

Qarz oluvchi fuqaro "Qishloq qurilish invest" injiniring kompaniyasi bilan "kaliti bilan topshirish" shartlari asosida tuzilgan shartnomada qurilish tashkilotini tanlash va texnik nazorat qilish vazifalarini kompaniyaga yuklaydi. Bunda, qarz oluvchi shartnomaga muvofiq qurilishning butun davri mobaynida qurilish jarayoniga halaqit bermagan holda qurilishning borishini kuzatib borish hamda zaruriyat bo'lganda namunaviy loyiha doirasida yozma shaklda takliflar kiritish va injiniring kompaniyasi va pudratchiga e'tirozlar bildirish huquqiga egadir.

¹⁵ Bankni maxsus sayti ATB «Qishloqqurilishbank.»uz. bankni tarkibiy tuzilmasi bo'limi

**Qishloq joylarida qurilayotgan uy - joylar
soni va moliyalashtirilishi ¹⁶**

Qurilish olib boriladigan yillar	Massivlar soni	Uylar soni	Qurilish hajmi (ming m ²)	Qurilish qiymati (mln so'm)	shu jumladan		
					aholi mablag'i hisobidan (mln so'm)	aholi mablag'i ulushi (%)	ajratilgan imtiyozli kredit hisobidan (mln so'm)
2009 yil	42	847	100,6	50 696,0	19 235,0	37,9	31 461,0
2010 yil	225	6 800	809,7	428 980,8	169 516,1	39,5	256 172,7
2011 yil	372	7 400	1 134,4	576 509,3	208 470,3	36,1	368 039,0
Jami	639	15 047	2 044,6	1 056 186,1	397 221,8		655 672,9

Qurilish ishlab chiqarish kuchlarini rivojlantirish va milliy iqtisodiyotni kompleks yuksaltirishda katta rol o'ynaydi. Bu tarmoqda jamg'arish fondining taxminan uchdan ikki qismi amalga oshiriladi, Mamlakat yalpi ijtimoiy mahsulotining 10 foizidan ko'proq qismi yaratiladi. Qurilishning milliy xo'jalik miqyosidagi ahamiyati va etakchi rol o'ynashiga yana bir sabab shuki, u aholining katta qismini ish bilan ta'minlaydi, fan-texnika va ijtimoiy taraqqiyotning jadallashishiga, ijtimoiy mehnat unumdorligining o'sishiga imkon yaratadi.

Qurilish, moddiy ishlab chiqarish tarmog'i sifatida, avvalo ishlab chiqariladigan mahsulotning xarakteri, ya'ni uning ko'chmasligi, o'lchamlari kattaligi, serqirra va murakkabligi bilan bog'liq o'ziga xos xususiyatlarga egadir. Qurilish mahsuloti ko'p mehnat va kapital sarf-harajatlarni talab qiladi, uni ishlab chiqarish tsikli uzoq muddatlidir, ya'ni uni ishlab chiqarishga soat yoki daqiqa emas, balki hatto 10, 20 kundan ham ko'p vaqt talab qilinadi. Shuningdek, qurilishda qo'llaniladigan asbob-uskunalar va mehnat predmetlari o'ziga xos turda va tarkibda bo'lishidan tashqari, ular harakatlanuvchi ham bo'ladi.

Ishlab chiqarish tsikliga qarab qurilish mahsulotining shakli va tayyorligi turlicha bo'ladi.

Tayyor qurilish mahsuloti - bu qurilgan va buyurtmachiga belgilangan tartibda topshirilgan asosiy fondlar va ishlab chiqarish quvvatlaridir (korxonalar, elektrostantsiyalar, shaxtalar, uylar, maktablar, shifoxonalar va boshqa ishlab chiqarish hamda noishlab chiqarish ob'ektlari). Qurilish mahsuloti o'zining ekspluatatsiya maqsadidan tashqari takror ishlab chiqarish funksiyasini ham bajaradi va xalq xo'jaligining asosiy fondlarini yangilash uchun asos bo'lib xizmat qiladi.

Tugallanmagan qurilish va tugallanmagan qurilish ishlab chiqarishini tayyor qurilish mahsuloti bilan adashtirib yubormaslik kerak. Ularning hajmi qurilish-montaj tashkilotlarining va butun tarmoq iqtisodiyotining faoliyatiga katta ta'sir ko'rsatadi.

O'z navbatida, ushbu yo'nalishda bank tomonidan xizmat turlari bo'yicha

¹⁶ OATB "Qishloq qurilish bank" ma'lumotlari asosida shakllantirildi

yangi bir loyiha, ya'ni qishloq joylarda yakka tartibda uy-joy qurilishi uchun imtiyozli ipoteka kreditlari berish mexanizmini yaratish yuzasidan amaliy tadbirlar ko'rildi.

6 -jadval

2011 yilda «Qishloq qurilish bank» ning imtiyozli ipoteka kreditlarini jalb qilgan holda, uy-joylarni 2011 yilning to'rtinchi choragida «batamom tayyor» holda topshirish shartlari asosida namunaviy loyihalar bo'yicha qishloq joylarda yakka tartibdagi uy-joylarni barpo etish bo'yicha asosiy ko'rsatgichlar¹⁷:

Xudud nomlari	Massivlar soni (dona.)	Massivlar bo'yicha umumiy er maydoni (ga)	Uy-joylar soni (dona.)
Qoraqalpog'iston Respublikasi	24	55,20	345
Andijon viloyati	37	54,41	665
Buxoro viloyati	44	54,77	575
Jizzax viloyati	19	42,21	360
Qashqadaryo viloyati	31	83,00	805
Navoiy viloyati	30	131,60	490
Namangan viloyati	32	44,36	555
Samarqand viloyati	23	68,89	695
Surxandaryo viloyati	38	68,70	675
Sirdaryo viloyati	15	32,78	310
Toshkent viloyati	22	54,87	680
Farg'ona viloyati	32	65,56	675
Xorazm viloyati	25	59,60	570
JAMI	372	815,95	7400

Yuqoridagi jadval ma'lumotlaridan ko'rinib turibdiki respublikamizni barcha viloyatlari qishloq joylarida jami 372 massivda 815,95 ga er maydonida 7400 ta uy-joylarni kompleks barpo etilishi va ularga «Qishloq qurilish bank» OATBning imtiyozli ipoteka kreditlarini jalb qilgan holda 2011 yilni to'rtinchi choragida topshirilishi yuzasidan bajarilayotgan ishlar xam qishloqlar ko'rinishini tubdan o'zgartirish, hamda qishloq axolisining shinam, qulay va zamonaviy shart-sharoitlarga ega uy-joylarga bo'lgan talabini qondirishga qaratilgandir.

Tugallanmagan qurilish - bu tugallanmagan va foydalanishga topshirilmagan qurilish ob'ektlari bo'yicha o'zlashtirilgan kapital qo'yilmalarning muayyan bir sanadagi holati bo'yicha olingan hajmidir. Tugallanmagan qurilish tarkibida amalga oshirilayotgan, shuningdek, vaqtincha va batamom to'xtatib qo'yilgan qurilishlar va ob'ektlar bo'yicha kapital qo'yilmalar hisobga olinadi. Tugallanmagan qurilish hajmlarining o'zgarishi quyidagi formula yordamida hisoblanadi:

$$N_{y.o.} = N_{y.b.} + Q - V_{as.f} - S_{kq},$$

bu erda:

$N_{y.o.}$ va $N_{y.b.}$ - tugallanmagan qurilish, mos ravishda hisobot davrining ohiri va

¹⁷ OATB «Qishloq qurilish bank» ma'lumotlari asosida shakllantirildi

boshida, qiymat shaklida (smeta qiymatida);

Q - hisobot davridagi kapital qo'yilmalar;

V_{as.f} - hisobot davrida asosiy fondlarni foydalanishga topshirish;

S_{kq} - belgilangan tartibda hisobdan chiqarilgan kapital qo'yilmalarning qiymati.

Tugallanmagan qurilish ishlab chiqarishi - tugallanmagan va buyurtmachiga topshirilmagan ob'ektlarda (qurilishlarda) pudratchi tashkilot yoki tashkilotlar tomonidan bajarilgan qurilish mahsulotining qurilish-montaj ishlarining hajmini tavsiflovchi qismi. Tugallanmagan qurilish hajmi natura va pul ifodasida hisobga olinadi.

Qishloq qurilishi - qishloq joylaridagi yangi ishlab chiqarish va noishlab chiqarish asosiy fondlarini yaratish, ularni qayta ta'mirlash yoki kengaytirish bilan bog'liq qurilishlardir. Qishloq qurilishiga suv xo'jaligi, irrigatsiya, meliorativ va boshqa qurilish turlari ham kiradi.

Uy-joy qurilishi - yangi uy-joylar, yotoqxonalar, yotoq korpuslari, bolalar uylari va qariya hamda nogironlar uylarini qurishdir. Aholining jamg'armalari va davlatning qo'llab-quvvatlashi hisobiga quriladigan shaxsiy uy-joylarni qurish ham uy-joy qurilishi tarkibiga kiradi.

Qishloqda uy-joy qurish va ijtimoiy infratuzilmani rivojlantirishni jadallashtirish 2012 yilning muhim ustuvor yo'nalishlaridan biri etib belgilangan. 2012 yilgi Investitsiya dasturi doirasida faqat uy-joy qurilishi uchun "Qishloq qurilish bank" orqali aholiga 250 milliard so'mdan ortiq imtiyozli kreditlar ajratish ko'zda tutilgan.

7-jadval

3-xonali uy-joylarning 2009-2011 yillardagi asosiy ko'rsatkichlari solishtirma taxlil¹⁸

№	Ko'rsatkichlar	o'lchov bir	3-xonali uy-joy			2009-2010 yilga nisbatan farqi	2010-2011 yilga nisbatan farqi
			2009	2010	2011		
Reja-xajm ko'rsatkichlari							
1	Qurilishning umumiy maydoni	m2	106,7	106,7	151,2	0,0	44,4
2	Turar – joy maydoni	m2	47,5	47,5	77,8	0,0	30,3
3	Qurilish xajmi	m3	462,1	462,1	917,8	0,0	455,7
4	Shipning balandligi	m	3,0	3,0	3,2	0,0	0,2
Qiymat ko'rsatkichlari							
5	Umumiy qiymati	mln. so'm	53,6	53,4	72,7	-0,2	19,4
6	1 m2 kiymati	ming so'm	614,7	612,2	481,0	-2,6	-131,1

¹⁸ OATB "Qishloq qurilish bank" ma'lumotlari

7-jadval ma'lumotlariga asosan, qurilishning umumiy maydoni hamda turar joy maydoni, qurilish hajmini yildan yilga o'zgarganligini ko'rishimiz mumkin.

Qurilish ishlab chiqarishining xarakteri ham tubdan o'zgarib bormoqda. Og'ir qo'l mehnati yirik va mayda mexanizatsiya vositalari tomonidan tobora siqib chiqarilmoqda. Quruvchi-montajchilarning qurilish maydonlaridagi mehnati industrial mehnatning bir turiga aylanib bormoqda. Qurilish ishlab chiqarishining texnik jihozlanganlik darajasi ortib borgan sari, jonli mehnat sarflari kamayib, engillashib boradi, bundan tashqari, uning unumdorligi ortadi, qurilishning muddatlari qisqarib, uning sifati yaxshilanib boradi.

Qurilish kompleksi - pudratchi qurilish va montaj tashkilotlari, ularga xizmat ko'rsatuvchi korxonalar, qurilish materiallari, detallari va konstruktsiyalari ishlab chiqaruvchi korxonalar majmuasidir. Qurilish kompleksi tarkibiga qurilish fani (me'morchilik, texnik, iqtisodiy va boshqalar), qurilishni loyihalashtirish, bevosita qurilish va uning moddiy-texnik bazasi kiradi.

Qurilishning asosiy ishlab chiqarish bo'g'inlari - bu qurilish boshqarmalari, montaj boshqarmalari, qurilish-montaj boshqarmalari (SMU - QMB), ko'chma mexanizatsiyalashgan kolonnalar (PMK - KMK) yoki ixtisoslashgan mexanizatsiyalashgan kolonnalar (SPMK - IMK), uy-joy va zavod qurish kombinatlari (DSK, ZSK - UJQK - ZQK), pardoqlash ishlari boshqarmalari, ko'priklar qurilishi otryadlari, ishga tushirish-sozlash boshqarmalari va hokazolardir. Ularning ko'pchiligiga boshqaruvning yuqori pog'onasi sifatida tegishli trestlar boshchilik qiladi. Hozirgi paytda, hukumatimizning iqtisodiy islohotlarni chuqurlashtirish to'g'risidagi qarorlariga muvofiq, xususiy qurilish firmalari tarmog'ini tashkil qilish va rivojlantirish, qurilishni bir-ikki pog'onali boshqaruv tizimiga o'tkazish masalalari ilgari surilmoqda.

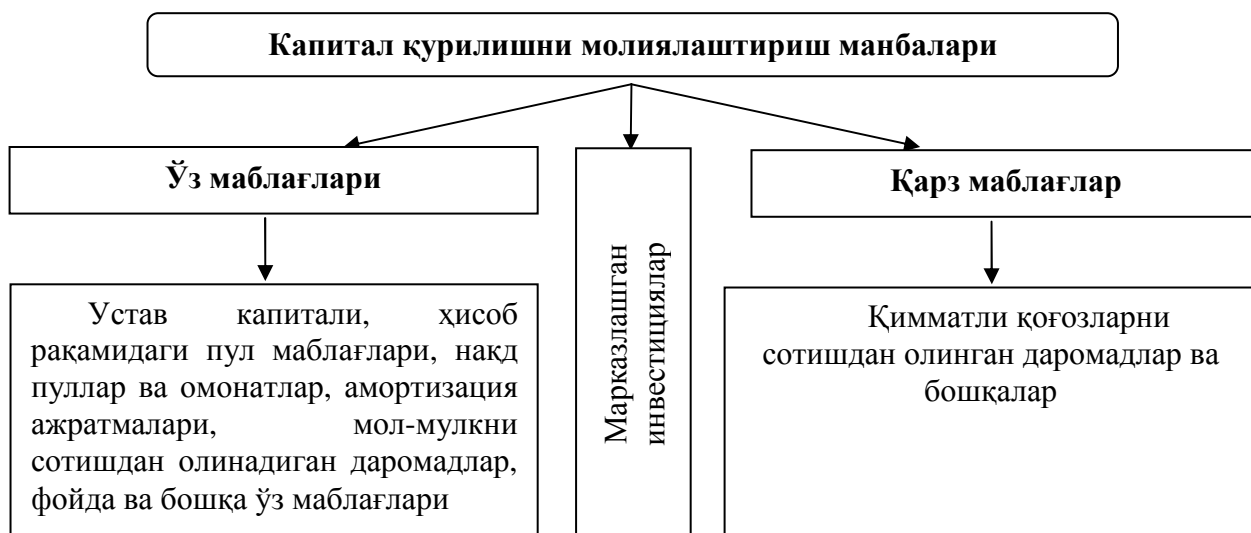
Ta'kidlash joizki, qurilishning quyi ishlab chiqarish bo'g'inlari ba'zan sanoatdagi zavod yoki fabrikalar bajaradigan ishlab chiqarish funktsiyalarini bajarmoqdalar. Aynan shu tashkilotlar asosiy qurilish mahsulotlarini ishlab chiqaradilar va shu tariqa kapital qurilish oldiga qo'yilgan asosiy fondlar va ishlab chiqarish quvvatlarini ishga tushirish vazifalarini birinchi bo'lib bajaradilar. Shuning uchun qurilishning xalq xo'jaligining bir tarmog'i sifatidagi faoliyatining ko'rsatkichlari va samaradorligi ko'p jihatdan ushbu birlamchi qurilish tashkilotlarining faoliyatidagi muvaffaqiyatlarga bog'liqdir.

Investitsiya faoliyatida kapital qurilishni mablag' bilan ta'minlovchi organ buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan hujjatlar asosida investitsiya loyihasini mablag' bilan ta'minlashni amalga oshiradi.

Xizmat ko'rsatuvchi bank kapital qurilishga mablag'lar o'z vaqtida o'tkazilishi uchun javob beradi.

Buyurtmachi esa to'lov topshiriqlari qurilishning titul ro'yxatiga qat'iy muvofiq bo'lishi uchun javob beradi.

Bozor iqtisodiyoti sharoitida kapital qurilishni moliyalashtirish manbalari, o'z mablag'lari, qarz mablag'lari va markazlashgan investitsiyalar hisobiga amalga oshiriladi.



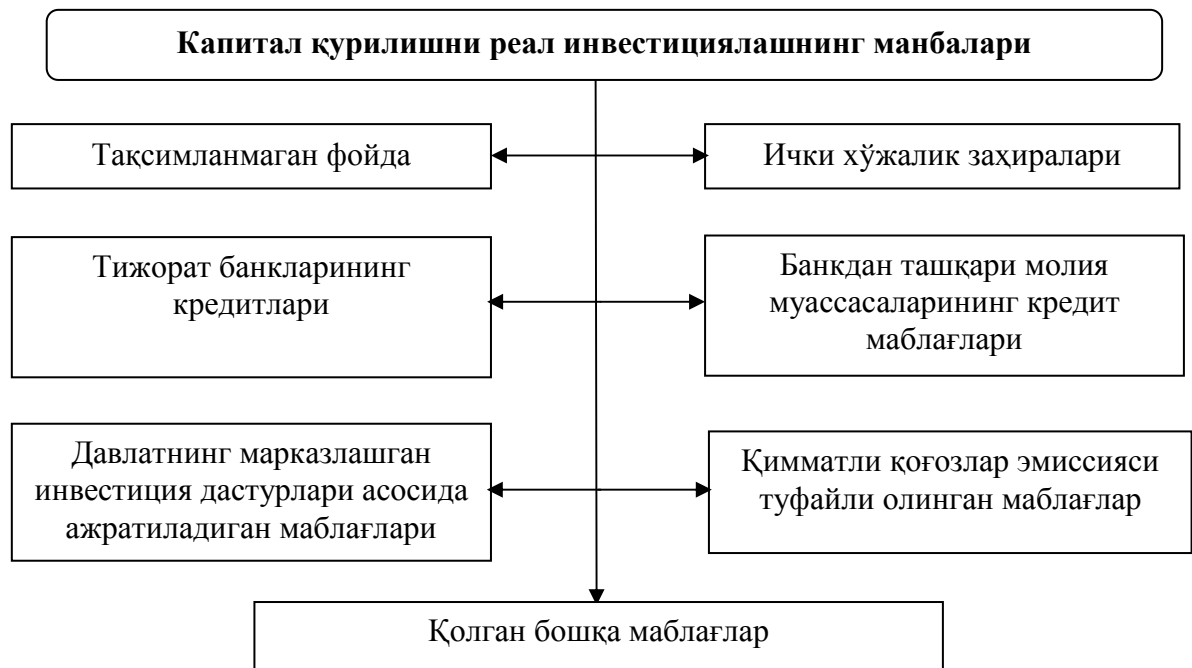
2-rasm. Kapital qurilishni moliyalashtirish manbalari¹⁹

Kapital qurilishni moliyalashtirishning eng ishonchli manbasi bu o'z mablag'lari xisoblanadi. Har qanday tijorat tashkiloti doimo kurilishni o'z hisobidan moliyalashtirishga intiladi. Bu holatda moliyalashtirish manbalarini qaerdan olish kerak degan muammo vujudga kelmaydi va uning bankrotlik xavf-xatari (riski) kamayadi. Bundan tashqari ijobiy tomonlari ham mavjud. Xususan o'z-o'zini moliyalashtirish korxonani rivojlanganligi va uning yaxshi moliyaviy holatini bildiradi va yana raqobatchilardan ma'lum bir ustunlikka ega bo'ladi, boshqa korxonalarda bunday imkoniyat bo'lmasligi mumkin. Har qanday tijorat tashkilotining asosiy o'z-o'zini moliyalashtirish manbai bu, asosan, sof foyda va amortizatsiya ajratmasi xisoblanadi.

Agar korxona kapital qurilishni moliyalashtirishda o'z mablag'lari etarli bo'lmasa, bank kreditlari, bankdan tashqari muassasalarining moliyaviy resurslari, xorijiy investorlarning mablag'lari va boshqa qarz mablag'lari hisobiga moliyalashtirishi mumkin.

Kapital qurilishni investitsiyalashning quyidagi manbalarini ajratib ko'rsatish mumkin, (3-rasm).

¹⁹ Yuldashov Q. M. "O'zbekiston Respublikasida xususiy sektor taraqqiyotining moliyaviy muammolari va ularni hal etish yo'nalishlari" Iqtisod fanlari nomzodi ilmiy darajasini olish uchun taqdim etilgan dissertatsiya Avtoreferati. 10-6et.



3-rasm. Kapital qurilishni real investitsiyalashning manbalari²⁰

Bunday ishlar zahirida yurtdoshlarimiz, xususan, qishloqlarda yashaydigan insonlar turmush farovonligini yuksaltirish, ijtimoiy, iqtisodiy, ma'naviy hayotimizni yanada yaxshilash singari ezgu maqsadlar mujassamdir. Zamon talabi, yurtdoshlarimizning istaklari asosida har qanday loyihaga zarur tuzatishlar kiritib, yanada takomillashtirib borilishi tabiiy hol. Bozor iqtisodiyoti sharoitida kapital qurilishni moliyalashtirishning asosiy manbasi bu kapital qo'yilmalar (real investitsiyalardir) hisoblanadi.

2.2. Tijorat banklari tomonidan uy joy qurilishini moliyalashtirishga ajratiladigan ipoteka kreditlari dinamikasi

O'zbekiston Respublikasida 1996 yilga qadar aholining individual uy-joy qurilishini Xalq banki orqali kreditlash amaliyoti mavjud edi. Lekin Xalq bankida resurslarning etishmasligi muammosi mavjud bo'lganligi sababli mazkur kreditlar kichik miqdorda berilar edi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 1997 yil 24 martdagi №PF-1739-sonli "O'zbekiston Respublikasida uy-joy qurilishida islohotlarni chuqurlashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Farmoniga muvofiq, Uyjoyjamg'armabank tomonidan Toshkent shahrida va respublikamizning boshqa bir qator shaharlarida aholining pul mablag'larini jalb qilish asosida uy-joy qurilishini kreditlash faol tarzda amalga oshirildi. Uyjoyjamg'armabank 2005 yilga qadar uy-joyini moliyalashtiradigan yagona kredit instituti edi.

²⁰ Yuldashov Q. M. "O'zbekiston Respublikasida xususiy sektor taraqqiyotining moliyaviy muammolari va ularni hal etish yo'nalishlari" Iqtisod fanlari nomzodi ilmiy darajasini olish uchun taqdim etilgan dissertatsiya Avtoreferati. 11 b.

Aholining uy-joy xarid qilishi uchun davlat byudjeti hisobidan kreditlash quyidagi shartlar asosida amalga oshirildi:

- uy-joy qiymatining 20 foizi miqdorida mijoz jamg'arma hisobraqamiga pul qo'yadi;

- uy-joy qiymatining 30 foizi miqdorida mijozga imtiyozli kredit beriladi;

- uy-joy qiymatining 50 foizi Davlat byudjetining mablag'lari hisobidan qoplanadi.

Ammo bir qator ob'ektiv sabablarga ko'ra, bankning buyurtmasiga asosan qurilayotgan uylarga bo'lgan talab keskin pasayib ketdi. Fikrimizcha, buning asosiy sabablari sifatida quyidagilarni ko'rsatish mumkin:

- * uy-joy qurilishi uchun zarur bo'lgan resurslarning etishmaganligi;

- * berilayotgan ipoteka kreditlarining bahosini yuqori ekanligi, kreditlarning yillik foiz stavkasi 18 foizgacha ko'tarilib ketdi;

- * qurilish materiallarining narxi oshib ketganligi sababli qurilgan uyning narxi uy-joyning ikkilamchi bozoridagi narxdan yuqori bo'ldi;

- * byudjetdan ajratilayotgan mablag'larning miqdori yildan-yilga kamayib bordi va o'rtacha yiliga 2 mlrd. so'mni tashkil qildi.

O'zbekiston Respublikasida ipotekali kreditlash amaliyotini takomillashtirish uchun qulay shart-sharoitlarning yaratilganligi tijorat banklari tomonidan berilayotgan ipoteka kreditlari hajmini so'nggi yillarda sezilarli darajada o'sishiga sabab bo'lmoqda. Masalan, 2011 yil davomida respublikamiz tijorat banklari tomonidan berilgan ipoteka kreditlarining miqdori 10,9 mlrd. so'mni tashkil qildi. Demak, mazkur davr mobaynida banklar tomonidan berilgan ipoteka kreditlarining miqdori qariyb 2,5 baravar ortdi²¹.

O'zbekiston Respublikasi tijorat banklari tomonidan berilgan ipoteka kreditlarining tarkibida uy-joy sotib olish maqsadida berilgan kreditlar asosiy o'rinni egallaydi. Buning asosiy sababi shundaki, respublikamizda uy-joy qurilishi uchun ipoteka kreditlari berish amaliyoti hozirgi kunda mavjud emas.

8-jadval

Ipotekabank tomonidan berilgan ipoteka kreditlarining brutto kreditlar hajmidagi salmog'i²² (foiz hisobida)

Ko'rsatkichlar	Yillar							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Brutto kreditlar	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ipoteka kreditlarining brutto kreditlar hajmidagi salmog'i	8,3	5,2	1,1	0,9	0,9	3,8	4,1	14,6

* har bir moliyaviy yilning 31 dekabr sanasiga

8-jadval ma'lumotlari ko'rsatishicha, 2004-2008 yillarda Ipotekabank tomonidan berilgan ipoteka kreditlarining bank brutto kreditlari hajmidagi salmog'i pasayish tendentsiyasiga ega bo'ldi. 2008 yildan boshlab esa,

²¹ O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining statistik ma'lumotlari asosida hisoblandi.

²² ATIB "Ipotekabank"ning balans ma'lumotlari asosida hisoblangan.

mamlakatimizda uy-joy qurilishi va bozorini yanada rivojlantirish maqsadida qator Prezident farmonlari va Vazirlar Mahkamasining qarorlari qabul qilindi.

Ipotekabank tomonidan uy-joy sotib olish maqsadida berilgan ipoteka kreditlari miqdori 2004-2008 yillarda nobarqaror bo'ldi. Ushbu toifadagi ipoteka kreditlarining hajmi 2008 yilda keskin kamayib, 2004 yil ko'rsatkichiga nisbatan atigi 23,6 foizni tashkil etdi.

-jadval ma'lumotlaridan ko'rinadiki, 2010 yilda Ipotekabank tomonidan berilgan ipoteka kreditlarining brutto kreditlar hajmidagi salmog'i 2005-2009 yillardagiga nisbatan sezilarli darajada o'sgan. Bu esa, Ipotekabank tomonidan berilayotgan ipoteka kreditlari miqdori va Davlat tomonidan Ipotekani qo'llab-quvvatlash fondi orqali ajratilayotgan kredit resurslari hajmining oshib borayotganligidan dalolat beradi.

9-jadval

DT “Xalq” banki tomonidan berilgan ipoteka kreditlarining brutto kreditlar hajmidagi salmog'i²³ (foiz hisobida)

Ko'rsatkichlar	Yillar							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Brutto kreditlar	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ipoteka kreditlarining brutto kreditlar hajmidagi salmog'i	19,4	6,5	7,7	5,1	3,1	4,1	4,4	11,8

* har bir moliyaviy yilning 31 dekabr sanasiga

9-jadval ma'lumotlaridan ko'rinadiki, Xalq bankida 2008-2011 yillarda ipoteka kreditlarining brutto kreditlar hajmidagi salmog'i o'sish tendentsiyasiga ega bo'lgan. Bu esa, bankning kreditlash amaliyotida ipoteka kreditlari berishga e'tiborning kuchaytirilayotganligidan dalolat beradi.

2004-2011 yillar mobaynida Xalq banki tomonidan uy-joy qurish maqsadida berilgan ipoteka kreditlarining hajmi nobarqaror tarzda o'zgarib turgan. Masalan, 2008 yilda shu maqsadga berilgan kreditlar 2004 yildagiga nisbatan 36,3 foizga o'sgan. Lekin shu bilan birga, uy-joyni ta'mirlash maqsadida berilgan kreditlar miqdori mazkur davrda keskin pasaygan.

Biz quyidagi jadval ma'lumotlari orqali ipoteka kreditlari bo'yicha to'lov darajasiga baho beramiz.

10-jadval

Toshkent shahrida ipoteka kreditlari bo'yicha to'lov darajasi (2011 yilning dekabr holatiga)²⁴ (AQSh dollarida)

Uy-joy toifasi	Ipoteka to'lovi	Ipoteka to'lovi/o'rtacha ish haqi	Ipoteka to'lovi uchun etarli bo'lgan oylik ish haqi
Arzon uy-joy	265	1,76	1058
O'rtacha uy-joy	320	2,13	1280
Qimmat uy-joy	629	4,19	2516

²³ DT “Xalq” bankining balans ma'lumotlari asosida hisoblangan.

²⁴ Razvitie jilishchnogo finansirovaniya v Uzbekistane. Dokument Mirovogo banka. – Tashkent, mart, 2012 g. – S. 19.

10-jadval ma'lumotlaridan ko'rinadiki, respublikamizda o'rtacha ish haqining amaldagi darajasi ipotekali kreditlash amaliyotini rivojlantirishga ma'lum darajada to'sqinlik qiladi. Shunisi xarakterliki, respublikamizning ipotekali kreditlash amaliyotiga ega bo'lgan tijorat banklaridan biri – Xalq bankida ipoteka kreditlarining foiz stavkasi marjinal depozitning miqdoriga bog'liq. Marjinal depozitning miqdoriy darajasi qanchalik yuqori bo'lsa, ipoteka kreditining foiz stavkasi shunchalik past bo'ladi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidenti I.A. Karimovning tashabbusi bilan tashkil etilgan "Ipoteka krediti berishni qo'llab-quvvatlash" jamg'armasi (**IKBQQJ**) mablag'lari hisobidan aholiga uy-joy sotib olish uchun imtiyozli 5 foizli kreditlar ajratish ko'zda tutilgan edi. Lekin faqat imtiyozli kreditlar berish ipoteka krediti berish bilan shug'ullanuvchi banklarning moliyaviy holatiga salbiy ta'sir qiladi. Ikkinchi tomondan esa, aholining sezilarli qismi bozor stavkalarida ipoteka kreditlari olish imkoniga ega emas. Ushbu muammoni hal qilish respublikamizda ipotekali kreditlash amaliyotini takomillashtirish yo'lidagi muhim qadam bo'lishi shubhasiz edi. Nihoyat, prezidentimiz I.A. Karimovning "Uy-joy qurilish va uy-joy bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Qarorida ushbu muammo o'z echimini topdi. Mazkur Qarorga muvofiq jamg'arma tomonidan banklararo bozordan jalb qilingan mablag'lar uchun to'lanadigan foiz stavkasi bilan imtiyozli ipoteka krediti foiz stavkasi o'rtasidagi salbiy marja qoplab beriladi.

Ipoteka kreditlarini davlat tomonidan qo'llab-quvvatlash maqsadida tijorat banklariga beriladigan qayta moliyalash kreditlari aniq shartlar asosida beriladi. Ayniqsa, global moliyaviy inqiroz sharoitida banklarning ipotekali kreditlash amaliyotini davlat tomonidan qo'llab-quvvatlashning ahamiyati keskin ortdi. Dunyoning qator mamlakatlarida ipoteka kreditlari bo'yicha yuzaga kelgan muddati o'tgan qarzдорlik banklarning ipoteka kreditlari berish imkoniyatini keskin pasaytirdi va ularning moliyaviy holatiga nisbatan jiddiy salbiy ta'sirni yuzaga keltirdi. Bunday sharoitda qator banklar milliylashtirildi, ayrimlarining oddiy aktsiyalari esa davlat tomonidan sotib olindi.

Ipoteka krediti berish bilan shug'ullanadigan ishonchli banklarni quyidagi shartlar asosida qayta kreditlaydi:

- minimal muddati 15 yil, imtiyozli davri 3 yil bo'lgan kreditlar beradi;
- yillik foiz stavkasi – 12 foizdan yuqori bo'lmagan;
- mijozning minimal badali – 25%;
- kreditning maksimal summasi – kvartira sotib olish yoki uni remont qilish uchun minimal ish haqining 2500 barobari miqdorida; uy-joy qurish uchun minimal ish haqining 3000 barobari miqdorida.

Xulosa sifatida aytganda:

birinchidan, respublikamizda ipoteka kreditlarining YaIMdagi salmog'i nisbatan past bo'lib, ushbu ko'rsatkich ipotekali kreditlashning rivojlanish darajasining past ekanligidan dalolat beradi;

ikkinchidan, O'zbekiston Respublikasi tijorat banklari brutto kreditlarining umumiy hajmida ipoteka kreditlarining salmog'i past darajadaligicha qolmoqda;

uchinchidan, mamlakatimizda uy-joy bahosi o'sish tendentsiyasining mavjudligi ipotekali kreditlash amaliyotini rivojlantirishga salbiy ta'sir qilmoqda;

to'rtinchidan, respublikamiz tijorat banklari tomonidan berilayotgan ipoteka kreditlarining foiz stavkasi, oylik to'lovlar sifatida qo'yilayotgan marjinal depozitning miqdoriga bog'liq. Bu esa, aholining kam ta'minlangan qatlamlarining past foizli ipoteka kreditlaridan foydalanish imkoniyatining cheklanib qolishiga olib keladi.

Tijorat banklari depozit bazasining etarliligi talab qilib olinadigan depozitlarning jami depozitlardagi salmog'iga qarab aniqlanadi. Xalqaro ta'mirlash va taraqqiyot banki ekspertlari tomonidan ishlab chiqilgan metodikaga ko'ra, agar talab qilib olinadigan depozitlarning brutto depozitlar hajmidagi salmog'i 30 foizdan oshmasa, u holda, tijorat bankining depozit bazasi etarli hisoblanadi.

Tijorat banklari resurslari tarkibida bankning qimmatli qog'ozlarini chiqarish yo'li bilan jalb qilingan resurslar ham mavjud. Ammo o'tish iqtisodiyoti mamlakatlarida moliya bozorlarining rivojlanish darajasi past bo'lganligi sababli tijorat banklarining qimmatli qog'ozlar bilan bog'liq bo'lgan emission operatsiyalari rivojlanmagan. Shu sababli, o'tish iqtisodiyoti mamlakatlarida tijorat banklari resurslarining asosiy manbai bo'lib, aholi va korxonalarning muddatli va jamg'arma depozitlari hisoblanadi.

Respublikamiz tijorat banklari resurs bazasining shakllanishida depozit bazasini birlamchi ekanligini hisobga olib, tahlilni banklarning depozit bazasi tahlilidan boshlaymiz.

11-jadval
Ipotekabank depozit bazasining tarkibi va dinamikasi²⁵
(foiz hisobida)

Ko'rsatkichlar	Yillar							2010 yilda 2009 yilga nisbatan o'zgarishi, f.p.
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Talab qilib olinadigan depozitlar	84,1	84,2	76,2	76,1	81,1	74,4	69,4	- 14,7
Jamg'arma depozitlari	1,2	2,4	1,7	2,8	6,2	6,0	6,3	5,1
Muddatli depozitlar	14,7	13,4	22,1	21,1	12,7	19,6	24,3	9,6
Depozitlar- jami	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	x

11-jadval ma'lumotlari ko'rsatishicha, 2004-2010 yillarda talab qilib olinadigan depozitlarning brutto depozitlar hajmidagi salmog'i 14,7 foizli punktga pasaygan. Ushbu pasayish jamg'arma depozitlarining brutto depozitlar hajmidagi salmog'ining mazkur davrda 5,1 foizli punktga, muddatli depozitlar salmog'ining esa, 9,6 foizli punktga oshishi hisobiga yuz bergan. Bu esa, bankning depozit

²⁵ ATIB "Ipotekabank" balans ma'lumotlari asosida tayyorlangan.

bazasi mustahkamligini oshirish nuqtai-nazaridan ijobiy holat hisoblanadi. Lekin 2008 yilda muddatli depozitlarning brutto depozitlar hajmidagi salmog'i 2004 yilga nisbatan 2,0 foizli punktga, 2007 yilga nisbatan esa, 8,4 foizli punktga pasaygan. Bu esa, "Ipotekabank" depozit bazasining mustahkamligiga salbiy ta'sir etuvchi holat hisoblanadi.

Tahlil qilingan davrda jamg'arma depozitlarining brutto depozitlar hajmidagi salmog'i tahlil qilingan davrda past darajada qolgan. 2010 yilda talab qilib olinadigan depozitlarning brutto depozitlar hajmidagi salmog'i 69,4 foizni tashkil etdi. Bu esa, Ipotekabank depozit bazasining etarli emasligidan dalolat beradi. Chunki Xalqaro ta'mirlash va taraqqiyot banki ekspertlarining tavsiyasiga ko'ra, tijorat banklarida talab qilib olinadigan depozitlarning brutto depozitlar hajmidagi salmog'i 30 foizdan oshmasligi kerak. Ushbu ko'rsatkichning amaldagi darajasi qanchalik yuqori bo'lsa, tijorat bankining resurs bazasi shunchalik zaif, passivlarining nobarqarorlik darajasi shunchalik yuqori bo'ladi.

12-jadval

TIF Milliy banki depozit bazasining tarkibi va dinamikasi²⁶
(foiz hisobida)

	Yillar							2010 yilda 2004 yilga nisbatan o'zgarishi, f.p.
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Talab qilib olinadigan depozitlar	70,9	71,1	41,7	42,0	48,6	53,3	56,4	- 14,5
Jamg'arma depozitlari	3,3	3,4	5,3	3,3	5,5	8,6	8,6	5,3
Muddatli depozitlar	25,8	25,5	53,0	54,7	45,9	38,1	35,0	9,2
Depozitlar - jami	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	x

12-jadval ma'lumotlari ko'rsatishicha, TIF Milliy bankida 2004-2010 yillarda talab qilib olinadigan depozitlarning brutto depozitlar hajmidagi salmog'i 14,5 foizli punktga pasaygan. Ushbu pasayish jamg'arma va muddatli depozitlarining brutto depozitlar hajmidagi ulushlarining mos ravishda 5,3 va 9,2 foizli punktga oshganligi bilan izohlanadi. Bu esa, bankning depozit bazasi mustahkamligini oshirish nuqtai-nazaridan ijobiy holat hisoblanadi. Buning sababi shundaki, talab qilib olinadigan depozitlar beqaror passiv hisoblanadi va tijorat banklari uchun resurs manbai hisoblanmaydi.

Respublikamizda ipoteka kreditlari berishning me'yoriy-huquqiy asoslariga muvofiq, ipoteka kreditlari shaxsiy uy-joy quruvchilarga qurilishning 50 foiz qiymati miqdorida, kam ta'minlangan, ko'p bolali oilalar tomonidan uy-joy qurish uchun-qurilish qiymatining 70 foizi miqdorida 15 yil muddatga yillik 15 foizli stavkada beriladi. Ko'pchilik iqtisodchi olimlar tomonidan ipoteka kreditlarini 10 yildan 15 yilgacha muddatga berilishining maqsadga muvofiqligi e'tirof etilgan.

²⁶ TIF Milliy bankining balans ma'lumotlari asosida tuzilgan.

2.3. “Qishloqqurilish bank” tomonidan uy-joylar qurilishini tashkil etish amaliyoti

Iqtisodiyotni modernizatsiyalash sharoitida mamlakatning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishi va jahon hamjamiyatiga qo'shilishida iqtisodiy islohatlarni o'tkazish va uy-joy qurilishini amalga oshirishda olib borayotgan siyosati har qanday davlatning iqtisodiy rivojlanishi va unda ishlab chiqarishni kengaytirishning eng asosiy yo'nalishlaridan biridir. Shunday ekan, milliy iqtisodiyotni har tomonlama rivojlantirish ishlab chiqarish, hizmat ko'rsatish, ijtimoiy himoya sohalarida kapital qurilishni faol olib borish va rivojlantirishni talab qiladi.

Demak, investitsiyalar har qanday iqtisodiyotni harakatga keltiruvchi va uning taraqqiyotini ta'minlovchi kuch ekan, barcha imkoniyatlarimizni ishga solib iqtisodiyotimizga yo'naltiriladigan investitsiyalar hajmini oshirishimiz lozim.

13-jadval

O'zbekiston iqtisodiyotiga kiritilgan investitsiyalarning texnologik tarkibi, 2003-2010 yillarda, (foizda)²⁷.

Iqtisodiyot tarmoqlari	Yillar								2010 yilda 2003 yilga nisbatan o'zgarishi, foizda
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Investitsiyalar jami	100	100	100	100	100	100	100	100	x
Shu jumladan:									
Qurilish-montaj ishlari	50,4	45,6	46,5	49,6	56,8	45,4	52,4	24,9	-25,5
Uskunalar, instrumentlar, inventarlarga qilingan harajatlar	37,9	43,6	43,6	38,1	31,7	42,4	37,0	58,7	20,8
Boshqa ishlar va harajatlar	11,7	10,8	9,9	12,3	11,5	12,2	10,6	15,3	3,6

13-jadval ma'lumotlaridan ko'rinadiki, qurilish mantaj ishlariga yo'naltirilgan investitsiyalar 2003- 2004 yillarda pasaygan, lekin 2005 yildan boshlab 2007 yilgacha o'sish tendentsiyasiga ega bo'lgan, lekin 2010 yilga esa boshqa yillarga nisbatan sezilarli darajada kamayganligini ko'rishimiz mumkin. Uskuna, instrument va inventarlarga yo'naltirilgan investitsiyalar o'zgaruvchan xarakterli bo'lib, 2003 yilga nisbatan 2010 yilga usish tendentsiyasiga ega bo'lgan. Biz quyidagi jadvallarning ma'lumotlari orqali OAT “Qishloq qurilish bank” daromadlari va xarajatlarining tarkibini ko'rib chiqamiz.

²⁷ O'zbekiston Respublikasi Davlvt statistika qo'mitasining 2003-2010 yillardagi ma'lumotlari asosida tuzildi

OAT “Qishloq qurilish bank” yalpi daromadining tarkibi va dinamikasi²⁸

Ko'rsatkichlar	2007y	2008y	2009y	2010y	2011y	2011 yilda 2007 yilga nisbatan o'zgarishi, f.p.
Yalpi daromad –jami	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	x
shu jumladan:						
-foizli daromadlar	75,7	86,2	83,6	82,8	80,4	4,7
-foizsiz daromadlar	24,3	13,8	16,4	17,2	19,6	-4,7

-jadval ma'lumotlaridan ko'rinadiki, Qishloq qurilish bank yalpi daromadlarining hajmida asosiy o'rinni foizli daromadlar egallaydi. 2011 yilda uning yalpi daromadlardagi salmog'i 80,4 foizni tashkil qildi. Bu esa 2007 yilga nisbatan 4,7 foizli punktga ko'p demakdir. Ushbu ko'rsatkichlar Qishloq qurilish bank daromad bazasining etarli darajada mustahkamligidan dalolat beradi. Chunki, Xalqaro ta'mirlash va taraqqiyot banki ekspertlarining tavsiyasiga ko'ra, tijorat bankining daromad bazasi barqaror bo'lishi uchun foizli daromadlarning yalpi daromaddagi salmog'i kamida 60% bo'lishi lozim.

Qishloq qurilish bank foizli daromadlarining tarkibida kreditlardan va lizinglardan olingan foizlar yuqori salmoqni egallaydi. Masalan, 2012 yilda kreditlar va lizinglardan olingan foizlarning foizli daromadlarning umumiy hajmidagi salmog'i 69,1 foizni tashkil qildi.

Shunisi xarakterliki, Qishloq qurilish bankda muddati o'tgan kreditlar muammosi mavjud emas. Shu sababli, muddati o'tgan kreditlar bankning foizli daromadlari va taqsimlanmagan foydasiga sezilarli darajada ta'sir qilmaydi, tijorat banki brutto kreditlari miqdorining kamayishiga olib kelmaydi.

Aktsiyadorlik –tijorat “Qishloq qurilish bank” xarajatlarining tarkibi va dinamikasi²⁹

Ko'rsatkichlar	2007y	2008y	2009y	2010y	2011y	2011 yilda 2007 yilga nisbatan o'zgarishi, f.p.
Xarajatlar –jami	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	x
shu jumladan:						
-foizli xarajatlar	69,7	72,8	71,4	65,7	65,7	-4,0
-foizsiz xarajatlar	30,3	27,2	28,6	34,3	34,3	4,0

15-jadval ma'lumotlaridan ko'rinadiki, 2007-2011 yillar mobaynida Qishloq qurilish bank xarajatlarining umumiy xajmida foizli xarajatlarning salmog'i yuqori bo'ldi. Bu esa, muddatli depozitlarga to'lanayotgan foiz to'lovlari

²⁸OAT “Qishloq qurilish bank” ning “Foyda va zararlar to'g'risida” gi hisobotlari ma'lumotlari asosida hisoblandi.

²⁹ OAT “Qishloq qurilish bank” ning “Foyda va zararlar to'g'risida” gi hisobotlari ma'lumotlari asosida hisoblandi.

miqdorining katta ekanligi va boshqa foizli xarajatlar moddasida hisobga olingan to'lovlar miqdorining kattaligi bilan izohlanadi.

2007-2011 yillar mobaynida Qishloq qurilish bankda muddatli depozitlarga to'langan foizlar depozitlar bilan bog'liq bo'lgan foizli to'lovlar summasining umumiy hajmida juda yuqori salmoqqa ega bo'lgan. Bu esa, muddatli depozitlarning depozitlar umumiy hajmidagi salmog'ining nisbatan katta ekanligi bilan izohlanadi.

Shu bilan birga, Qishloq qurilish bankda 2007-2010 yillar mobaynida jamg'arma depozitlariga to'langan foizlarning depozitlar bilan bog'liq bo'lgan foizli to'lovlar summasining umumiy hajmidagi salmog'ining kichikligi kuzatiladi. Bu esa, bank depozitlarining umumiy hajmida jamg'arma depozitlarining kichik salmoqqa ega ekanligi bilan izohlanadi.

Qishloq qurilish bankning depozitlarga to'langan foizlarining umumiy hajmida talab qilib olinadigan depozitlarga to'langan foizlar salmog'ining kichikligi talab qilib olinadigan depozitlar bo'yicha real foiz stavkasining pastligi bilan izohlanadi. 2011 yilning 1 yanvar holatiga, Qishloq qurilish bankning talab qilib olinadigan depozitlar bo'yicha real foiz stavkasi atigi 0,8 foizni tashkil qildi. Banklar tomonidan aholining bo'sh turgan mablag'larini jalb qilinishi ularning kreditlash bilan bog'liq bo'lgan resurslar salmog'ining oshishiga asosiy zamin yaratadi. Hisobot ma'lumotlari shuni ko'rsatadiki, oxirgi yillarda banklarning aholi mablag'larini jalb qilishi bilan bog'liq operatsiyalari salmog'i, ularning aholiga xizmat ko'rsatish ko'lamini oshishi natijasida aholining banklardagi pul mablag'larining hajmi ortib bormoqda.

Jadval ma'lumotlaridan ko'rinadiki, 2003-2010 yillarda respublikamizda asosiy kapitalga kiritilgan investitsiyalarning texnologik tarkibida qurilish – montaj ishlarining salmog'i 25,5 foizga kamaygan. Ushbu kamayish uskunalar, instrumentlar inventarlarga qilingan xarajatlarning oshishi hisobiga yuz bergan. Mazkur holat iqtisodiyotning real sektor korxonalarini modernizatsiyalash, texnik va texnologik qayta jihozlash nuqtai-nazardan ijobiy holat hisoblanadi.

16-jadval

Kredit ajratish tartibi³⁰ (misol tariqasida)

Uy-joyning yakuniy kurilish narxi	Qurilayotgan uy-joyning 25% doirasida boshlang'ich badal summasi	Ko'pi bilan ajratiladigan kredit summasi	Uy-joy egasi tomonidan uyni qabul qilgunga qadar to'lanadigan qoldiq summasi	Kreditga layoqati (karz oluvchi) birgalikda qarz oluvchilar bilan birga oylik daromadlari) Oddiy usul	Kreditga layoqati (qarz oluvchi) birgalikda qarz oluvchilar bilan birga oylik daromadlari) Annuitet usul
78 000	19 500,0	49 735,0	8 765,0	719,9	558,8

2011 yilda moliyalashtirishning barcha manbalari hisobidan qiymati 10 milliard 800 million dollardan ortiq kapital qo'yilmalar o'zlashtirildi. Ushbu ko'rsatkich 2010 yil bilan nisbatan 11,2 foizga ko'p bo'lib, yalpi ichki mahsulotga

³⁰ OAT "Qishloq qurilish bank" ning hisobotlari ma'lumotlari asosida hisoblandi.

nisbatan investitsiyalar ulushi 23,9 foizni tashkil etgani mamlakatimizda investitsiya jarayonlarining jadal faollashib borayotganidan dalolat beradi. Jami investitsiyalarning 73,5 foizidan ortig'i ishlab chiqarish quvvatlarini barpo etishga yo'naltirilmoqda. Investitsiyalarning qariyb 45,3 foizi zamonaviy, yuksak samarali asbob - uskunalar xarid qilishga yo'naltirilgani ayniqsa muhimdir.³¹

17-jadval

Jismoniy shaxslarga ajratilgan kredit mablag'larni so'ndirish grafigi bo'yicha hisob - kitob usuli(misol tariqasida)³²

Kredit va unga hisoblangan foizlarni so'ndirish usullari	Kredit 15 yil muddatga berilganda					
	1 yilda o'rtacha yoki ko'pi bilan kaytariladigan summa	Shu jumladan		1 oyda o'rtacha yoki ko'pi bilan kaytariladigan summa	Shu jumladan	
		Kreditning asosiy qarzi	Kredit foizi		Kreditning asosiy qarzi	Kredit foizi
Annuitet usul	5 460,6	1 979,2	3 481,5	447,0	156,9	290,1
Oddiy usul	6 801,4	3 430,0	3 371,4	576,0	285,8	290,1

17-jadval ma'lumotlariga binoan, OATB "Qishloq qurilish bank" tomonidan jismoniy shaxslarga ajratilgan kredit mablag'larni so'ndirish grafigi yuqoridagi ikki ya'ni Annuitet va Oddiy usullar bo'yicha hisob – kitob qilinadi. Bunda annuitet usuli oddiy usulga nisbatan jismoniy shaxstlar uchun qulay to'lov xisoblanadi.

Quyidagi jadvalda jismoniy shaxslarga ajratilgan kredit mablag'larni so'ndirish grafigi oddiy usulda to'lash grafigi keltirilgan:

18-jadval

Kredit qaytarish grafigi - Oddiy usul³³ (misol tariqasida)

Oylar (yillar)	Kredit koldigi	Jami	shu jumladan	
			asosiy karz	foiz tulovi
1 - 6 oylarda	49 735,0	290,1		290,1
7 oyda (1 yil)	49 735,0	576,0	285,8	290,1
18 oyda (2 yil)	44 875,8	547,6	285,8	261,8
30 oyda (3 yil)	41 445,8	527,6	285,8	241,8
42 oyda (4 yil)	38 015,8	507,6	285,8	221,8
54 oyda (5 yil)	34 585,8	487,6	285,8	201,8
66 oyda (6 yil)	31 155,8	467,6	285,8	181,7
78 oyda (7 yil)	27 725,8	447,6	285,8	161,7

³¹ Karimov I.A. 2012 yil Vatanamiz taraqqiyotini yangi bosqichga ko'taradigan yil bo'ladi. – Toshkent: "O'zbekiston", 2012 yil. 11 –12 bet.

³² OAT "Qishloq qurilish bank" ning hisobotlari ma'lumotlari asosida hisoblandi.

³³ OAT "Qishloq qurilish bank" ning hisobotlari ma'lumotlari asosida hisoblandi.

90 oyda (8 yil)	24 295,8	427,6	285,8	141,7
102 oyda (9 yil)	20 865,8	407,6	285,8	121,7
114 oyda (10 yil)	17 435,8	387,5	285,8	101,7
126 oyda (11 yil)	14 005,8	367,5	285,8	81,7
138 oyda (12 yil)	10 575,8	347,5	285,8	61,7
150 oyda (13 yil)	7 145,8	327,5	285,8	41,7
162 oyda (14 yil)	3 715,8	307,5	285,8	21,7
174 oyda (15 yil)	285,8	287,5	285,8	1,7
Jami		76 861,3	49 735,0	27 126,3

Quyidagi jadvalda jismoniy shaxslarga ajratilgan kredit mablag'larni so'ndirish grafigi annuitet usulda to'lash grafigi ko'rishimiz mumkin:

19-jadval.

Kredit qaytarish grafigi - Annuitet usul (*misol tariqasida*)³⁴

Oylar (yillar)	Kredit koldigi	Jami	shu jumladan	
			asosiy karz	foiz tulovi
1 - 6 oylarda	49 735,0	290,1		290,1
7 oyda (1 yil)	49 735,0	455,8	165,7	290,1
18 oyda (2 yil)	46 600,5	455,8	182,9	272,9
30 oyda (3 yil)	44 320,8	455,8	196,1	259,7
42 oyda (4 yil)	41 876,4	455,8	210,3	245,5
54 oyda (5 yil)	39 255,3	455,8	225,5	230,3
66 oyda (6 yil)	36 444,7	455,8	241,8	214,0
78 oyda (7 yil)	33 430,9	455,8	259,3	196,5
90 oyda (8 yil)	30 199,2	455,8	278,0	177,8
102 oyda (9 yil)	26 733,9	455,8	298,1	157,7
114 oyda (10 yil)	23 018,1	455,8	319,6	136,1
126 oyda (11 yil)	19 033,8	455,8	342,8	113,0
138 oyda (12 yil)	14 761,3	455,8	367,5	88,3
150 oyda (13 yil)	10 180,0	455,8	394,1	61,7
162 oyda (14 yil)	5 267,6	455,8	422,6	33,2
174 oyda (15 yil)	453,1	455,8	453,1	2,6
Jami		81 047,7	49 735,0	31 312,7

³⁴ OAT "Qishloq qurilish bank" ning hisobotlari ma'lumotlari asosida hisoblandi.

Annuitet to'lov turida, umumiy qarz o'zgarmas bo'lib, asosiy qarz usib borish, foiz qarzi esa kamayib borish xususiyatiga ega.

2011 yilda asosiy kapitalga kiritilgan investitsiyalar 18291,3 mlrd.so'mni tashkil etib uning tarkibida kapital qurilishga yo'naltirilgan mablag'lar 9438,1 mlrd.so'mni tashkil qilmoqda. (20-jadval)

20-jadval

Asosiy kapitalga kiritilgan investitsiyalar va kapital qurilishni moliyalashtirishga yo'naltirilgan mablag'lar 2005-2011 yillarda³⁵ (mlrd. so'm)

Yillar	Asosiy kapitalga kiritilgan investitsiyalar	Kapital qurilni moliyalashtirish yo'naltirilgan mablag'lar	Qurilishni moliyalashtirishga yo'naltirilgan mablag'larni asosiy kiritilgan investitsiyalarga nisbati % da
2005	3012,9	1377,5	45,7
2006	3838,3	1843,4	48,0
2007	5479,7	2593,2	47,3
2008	8483,7	3480,4	41,0
2009	12531,9	6862,5	54,8
2010	15409,1	8174,6	53,1
2011	18291,3	9438,1	51,6

Jadval ma'lumotlaridan ko'rinadiki, 2011 yilda asosiy kapitalga kiritilgan investitsiyalar 18291,3 mlrd.so'mni tashkil etib, uning tarkibida kapital qurilishni moliyalashtirishga yo'naltirilgan mablag'lar 9438,1 mlrd.so'mni tashkil etib jami investitsiyalarning 51,6 foizni tashkil etmoqda bu ko'rsatkich 2005 yilga nisbatan 6,1 foizga oshganini ko'rishimiz mumkin. Shuning asosiy kapitalga kiritilgan investitsiyalar asosiy qismi kapital qurilishini moliyalashtirishga uchun yo'naltirilyotgani ko'rishimiz mumkin.

2009-2010 namunaviy loyihalar bo'yicha qishloq aholi punktlarida yakka tartibdagi uy-joy qurilishini kreditlash manbalari aniqlab olindi hamda "Qishloq qurilish bank" OATBning namunaviy loyihalar bo'yicha uy-joy qurilishida yakka tartibda imorat quruvchilarga ko'mak berish uchun respublikaning har bir mintaqasida o'z filialiga ega "Qishloq qurilish invest" ixtisoslashtirilgan sho'ba injiniring kompaniyasini tashkil etildi.

"Qishloq qurilish invest" injiniring kompaniyasining vazifalari:

1. Uy-joy bozorini marketing jihatdan o'rganish va buning asosida qurish massivlarini, barpo etiladigan uy-joylar, ijtimoiy ahamiyatdagi ob'ektlar va muhandislik infratuzilmalari tarkibi hamda tuzilmasini tanlab olish bo'yicha takliflar tayyorlash;

2. Qishloq aholi punktlarida yakka tartibdagi yangi uy-joylar, shuningdek, ijtimoiy ahamiyatdagi ob'ektlar va muhandislik infratuzilmalarini «tayyor holda topshirish» shartlarida buyurtmachi funktsiyalarini shartnoma asosida bajarish, jumladan, moliyalashni tashkil etish va qurilishning borishi ustidan texnik nazorat o'rnatish;

³⁵ O'zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo'mitasining 2005 – 2011 yillardagi ma'lumotlari asosida tuzildi

3. Aholi buyurtmanomalariga muvofiq uy-joylar, shuningdek, namunaviy loyihalar bo'yicha "tayyor holda topshirish" shartlarida ijtimoiy ahamiyatdagi ob'ektlar va muhandislik infratuzilmasi ob'ektlarini qurish buyurtmalarini ob'ektlarni sifatli qurishni ta'minlab bera oladigan amaldagi va yangitdan tashkil etilayotgan pudratchi qurilish tashkilotlari o'rtasida tanlov asosida joylashtirish;

4. Keyinchalik "Qishloq qurilish bank" OATB tomonidan beriladigan imtiyozli kreditlar hisobidan uzil-kesil hisob-kitob qilingan holda namunaviy loyihalar bo'yicha qurilgan yakka tartibdagi uylarni aholiga berish, shuningdek, muhandislik infratuzilmasi, ijtimoiy-madaniy va sanitariya-maishiy ahamiyatdagi ob'ektlarni ekspluatatsiya tashkilotlariga topshirish.

Respublikamiz investitsiya siyosatining amaliy xususiyati tadbirkorlik tizimlarini moliyalashtirish ulushida byudjet mablag'larini kamaytirish hamda korxonaning o'zini moliya bozori institutlari va instrumentlari hisobiga bo'ladigan investitsiya resurslarini jalb qilishga undash va ularni bu bo'yicha faollashtirishdir.

Umumiy investitsiyalar hajmining o'sishi bilan asosiy kapitaldagi investitsiyalar va kaptal qurilishga yo'naltirilgan mablag'lar hajmining mulkchilik shakllari bo'yicha o'zgarishi kuzatildi. Davlat sektoriga yo'naltirilgan investitsiyalar ulushi yildan-yilga kamayib bormoqda, buning natijasiada uy-joy qurilishini moliyalashtirishga yo'naltirilayotgan mablag'larning asosiy ulishi nodavlat setoriga to'g'ri kelmoqda (21-jadval).

21-jadval

Kapital qurilishni moliyalashtirish manbalari tarkibi, 2005-2011 yillarda³⁶ (mlrd. so'm)

Ko'rsatkichlar	Yillar						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Qurilishni moliyalashtirish jami	1377,5	1843,4	2593,2	3480,4	6862,5	8174,6	9438,1
shu jumladan mulkchilik shakllari bo'yicha, jamiga nisbatan foizda							
Davlat	9	12,6	10,6	10,4	6	10,5	7,8
Nodalat	91	87,4	89,4	89,6	94	89,5	92,2

Jadval ma'lumotlaridan ko'rishimiz mumkinki kapital qurilishni moliyalashtirishda nodavlat sektoridagi qurilish uchun ajratiladigan mablag'lar asosiy o'rinini egallaydi ya'ni bu ko'rsatkich 2005 yilda jami kapital qurilishni moliyalashtirish uchun yo'naltirilgan mabalag'ning 91 foizni tashkil etgan bo'lsa, 2011 yilda bu ko'rsatkich 92,2 fizni tashkil etib 2005 yilga nisbatan 1,2 foizga o'sgan. Bunga mos ravishda davlat setoridagi qurilishni moliyalashtirish uchun yo'naltirilgan mablag'lar 1,2 foizga pasayga. Demak, kapital qo'yilma kapital ishlar va tayyor asosiy fondlar predmetlarini sotib olish uchun ishlatiladi. Qurilish ishlari kapital ishlarning bir qismi bo'lib, imoratlar va inshootlar qurishdan iboratdir.

³⁶ Davlat statistika qo'mitasining 2005 – 2011 yillardagi ma'lumotlari asosida tuzildi

**Kurilishni ishlarini moliyalashtirishga yo'naltirilgan mablag'lar tarkibi
viloyatlar kesimida 2007-2011 yillar³⁷ (mlrd.so'm)**

№	Viloyatlar	2007 yil	2008 yil	2009 yil	2010 yil	2011 yil	2011 yilda 2007 yilga nisbatan o'zgarishi, foizda
1.	O'zbekiston Respublikasi	2593,2	3480,4	6862,5	8174,6	9438,1	364,0
2.	Qoraqalpog'iston Respublikasi	102,7	139,8	181,6	230,5	396,8	386,4
	viloyatlar:						
3.	Andijon	115,9	167,8	253,5	352,2	509,9	439,9
4.	Buxoro	286,0	358,0	463,6	569,5	795,0	278,0
5.	Jizzax	75,3	116,9	169,1	210,2	293,3	389,5
6.	Qashqadaryo	293,9	391,8	477,4	679,5	810,1	275,6
7.	Navoiy	215,8	263,1	311,8	421,0	562,5	260,7
8.	Namangan	131,0	177,1	236,7	340,9	473,3	361,3
9.	Samarqand	150,9	218,3	308,6	499,5	733,6	486,1
10.	Surxondaryo	117,9	159,3	208,0	315,8	470,9	399,4
11.	Sirdaryo	50,4	57,5	79,7	122,3	168,3	333,9
12.	Toshkent	182,6	241,9	338,5	457,5	681,3	373,1
13.	Farg'ona	151,9	218,4	310,6	465,2	670,8	441,6
14.	Xorazm	122,2	159,7	210,7	271,4	379,0	310,1
15.	Toshkent sh.	581,2	805,1	1124,7	1510,9	1869,8	321,7

Jadval ma'lumotlaridan ko'rishimiz mumkinki respublikamiz bo'yicha kapital qurilishni moliyalashtirishga yo'naltirib yotgan mablag'lar 2007 yilga nisbatan 2011 yilda 364 foizga oshganini ko'rishimiz mumkin shuningdek, Respublikamizning Andijon, Samarqand, Farg'ona viloyatlarida kapital qurilishga 2007 yilga nisbatan 2011 yilda 4 baravar qolgan viloyatlarda 3 barovardan yuqori miqdordagi mablag'lar yo'naltirilgan.

Xulosa qilib aytgan mamlakatimiz uy-joy qurilishi uchun yo'naltirilayotgan mablag'larning asosiy ulushi korxonalarni modernizatsiyalash, rekonstruktsiya qilish va moddiy bazasini rivojlantirishda uskunalar, instrumentlar, inventarlar bilan jixozlash uchun yo'naltirilmoqda. Shuning malakatimizda kapital qurilishni moliyalashtirish uchun yo'naltirilgan mablag'larning asosiy ulushi bu nodavlat mulkiga to'g'ri kelmoqda.

³⁷ Davlat statistika qo'mitasining 2005 – 2011 yillardagi ma'lumotlari asosida tuzildi

3-bob. Uy joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishni takomillashtirish istiqbollari

Bugungi kunda respublikamizda uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishda bir qator ijobiy o'zgarishlar yuz bermoqda. Respublikamizda uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish faoliyatini rivojlantirishda bevosita xorijiy investitsiyalar va xorijiy banklarning kreditlaridan foydalanishga alohida e'tibor qaratilmoqda. Hukumatimiz tomonidan davlat investitsiya siyosatida investitsiya faoliyatini, shuningdek, investitsion resurslarni jalb etish va ulardan samarali foydalanishni rag'batlantiruvchi chora-tadbirlar ko'zda tutilib, iqtisodiy o'sishni qo'llab-quvvatlash, jumladan pulning qadrsizlanishini kamaytirish shart-sharoitlari belgilanmoqda.

Shu bilan bir qatorda shuni ham ta'kidlab o'tish joizki, bu boradagi barcha amalga oshirilayotgan ishlarni ko'ngildagidek deb bo'lmaydi. Bugungi kunda uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish borasida bir qator muammolar borki, bu muammolar yillar o'tgani sayin chuqurlashib o'z echimini topishi qiyinlashib bormoqda. Bunday muammolar qatoriga tanlov savdolarini o'tkazishda muammolar, qurilishni o'z vaqtida tugatish hamda uy-joy qurilishida narxlarni shakllantirish xorijiy valyutalarni erkin ayriboshlash, xorijiy valyutalarning milliy valyutamizga nisbatan qadrining keskin ko'tarilib ketishi va aksincha milliy valyutaning qadri juda pastlab ketishi, bilan bog'liq muammolar va boshqa bir qator muammolarni kiritishimiz mumkin.

Xozirgi paytda respublikamizda uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishdagi mavjud muammolarni bir nechta guruxlarga bo'lishimiz mumkin. Ushbu guruxlar o'z ichiga moliyaviy, texnikaviy, siyosiy, tashkiliy va bir qator ijtimoiy-iqtisodiy muammolarni qamrab oladi.

Birinchi gurux muammolari - O'zbekiston Respublikasi Vazirlar mahkamasining 2003 yil 11 iyundagi 261-son qarorining 1-ilovasi "Ob'ektlarni qurish Qiymatini shartnomaviy joriy narxlarda belgilash tartibi to'g'risida vaqtinchalik" Nizomga asosan kamil qurilishda qurilish materiallari (buyumlar, konstruktsiyalar)ning o'rtacha qiymati tayyorlovchi zavodlarning ulgurji sotish narxlari, qurilish materiallari birjalari va yarmarkalaridagi narxlar, "Davarxitektqurilish" qo'mitasi tomonidan chiqariladigan kataloglar, "Davarxitektqurilish" qo'mitasining narx belgilash bo'yicha mintaqaviy markazlari ma'lumotlari asosida aniqlanadi. Bu esa uy-joy qurilishida ulgurji narx asosida qurilish materiallarni sotib olishda ayrim muammolarni yuzaga keltirmoqda masalan: qurilish materiallarni sotib olish vaqtini uzuyib ketishi, inflyatsiyaning ta'sirida narxlarning oshib ketishi natijasida qurilish materiallari o'z vaqtida etkazib berilmayamti buning natijasida qurilish ishlari vaqtinchalik to'xtab qolib vurilishning muddati cho'zilib ketmoqda.

Ikkinchi gurux muammolari - uy-joy qurilishida tanlov savdolarini o'tkazishda g'olib chiqqan pudrat tashkilotlarining barcha imkoniyatlari o'rganilmasdan pudrat sharnomalari imzolanishidir. Buning natijasida qurilishning ma'lum davriga kelib mablag' etishmasligi, kurilish texnika-texnologiyalarni etishmasligi, malakali mutaxassislarni yo'qligi tufayli qurilish ishlari o'z vaqtida

yakun topmayapdi. Bu esa ishlab chiqarish korxonalari faoliyatiga salbiy ta'sir ko'rsatmoqda.

Uchinchi gurux muammolari - uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish amaliyotini taxlil qilganmizda asosiy mablag'lar uy-joy qurilishiining texnologik yangilanishiga yo'naltirilayotganini ko'rib o'tdik. Bizning fikrimizcha mamalakatimiz aholisining asosiy qismi qishloq joylarda va asosiy faoliyati qishloq xo'jaligiga bog'liq shuni hisobga olgan holada qishloq va chekka tumanlarning ixtisoslashuv xususiyatidan kelib chiqib ishlab chiqarish qurish va moliyalashtirish bo'yicha alohida tarmoq dasturlarini ishlab chiqish lozim. Bu esa o'z navbatida qishloq xo'jaligida etishtirilayotgan mahsulotlarni qayta ishlab eksportga yo'naltirish imkoniyatini beradi va mamalakat valyuta tushumini ko'paytiradi.

To'rtinchi gurux muammolari - ishlab chiqarish korxonalarini qurish va rekonstruktsiya qilish asosan Davlat investitsiya dasturi asosida amalga oshirilmoqda bizga ma'lumki davlat investitsiya dasurida mamalakatimizning ustuvor tarmoqlari (neft'-gaz va sashinasozlik, tabiiy boyliklarni qazib olish)ni korxonalarini qurish va modernizatsiyalash amalga oshirilmoqda. Bizning fikrimizcha Davlat investitsiya dasturi asosida hamma tarmoqlarda qurilish va modernizatsiyalash iglarini olib borish imkoniyati mavjud emas chunki bugungi kunda dablal byudjeti xarajailarninsh 50 foizidan yuqori qismi ijtimoiy sohaga yo'naltirilmoqda. Iqtisodiyotning barcha tarmoqlarida ishlab chiqarish, hizmatko'rsatish sohalarida kurilish va modernizatsiyalashni tashkil etish va rivojlantirish uchun xorijiy investitsiyalarni jalb etish zarur buning uchun mamlakatimiz mintaqalarida qulay investitsiyaon muhitini shakllantirish zarur deb o'ylaymiz.

Beshinchi guruh muammolari - mamlakatda pul-kredit siyosatidagi bir qator o'z echimini kutib yotgan muammolaridan iboratdir. Bu erda birinchi navbatda mamlakatda xorijiy valyutalarning erkin ayriboshlanishi tizimiga o'tishning amalga oshirilmayotganligi, shuningdek, milliy valyuta - so'mning qadri nixoyat darajada pasayib ketayotganligini aytib o'tish joizdir. Bundan tashqari, mamlakatda pulning qadrsizlanishi darajasi yuqoriligi saqlanib kolmoqda. Shu sababli, bugungi kunga kelib respublika tijorat banklari tomonidan xorijiy banklarning kredit liniyalari hisobiga moliyalashtirilgan investitsiya loyihalarining aksariyat qismida loyihalarining valyutaviy qoplanishi muammosi, olingan kreditni valyutada qaytarish muammosi, shuningdek, moliyalashtirlayotgan davrdagi hisob-kitoblarning bugungi kun baholari bilan taqqoslab bo'lmaslik muammolari, ushbu loyihalarining o'z-o'zini qoplamasligiga, asosiy qarzni qaytarish muddatining o'tib ketishiga, oxir oqibat bank kredit portfelida muddati o'tgan qarzdorliklarning ko'payib ketishiga, bank likvidligining pasayishiga olib kelmoqda.

Oltinchi guruh muammolari. Bu guruh muammolari jalb qilinayotgan xorijiy investitsiyalar va xorijiy banklarning kredit liniyalarining iqtisodiyotning tarmoq va sohalariga, shuningdek, xududlararo yo'nalishi bilan bog'liq muammolardan iborat. Bizningcha mamlakat aholisining ko'pchilik qismi qishloq joylarda yashashligini hamda respublikada qishloq xo'jaligining asosiy soha ekanligini hisobga olib, ushbu sohaga ham bevosita xorijiy investitsiyalar hamda

xorijiy banklarning kredit liniyalarini jalb etish mexanizmini takomillashtirish zarur bo'ladi. Bu o'z navbatida sanoatlashmagan xududlarda ham iqtisodiy o'sishning yuzaga kelishiga va bu joylarda ham sanoatning rivojlanishiga zamin yaratadi.

Ettinchi gurux muammolari – mamlakatimizda qishloq farovonligin ta'minlash va qishloq aholi yashash punktlarini ijtimoiy –iqtisodiy rivojlantirish va shaxar infratuzilmasiga tenglashtirish maqsadida 2009 yildan boshlab na'munaviy loyiha asosida uy – joy qurilib qishloq aholisi uy joy bilan ta'minlanib kelinmoqda. Bizga ma'lumki na'munaviy loyiha asosida qurilayotgan uy-joylarning moliyalashtirish manbasi OATB "Qishloqqurilishbank"ning imtiyozli kreditlari va uy-joy oluvchining mablag'lari hisobiga amalga oshirilmoqda lekin bugungi kunda na'munaviy loyiha asosida qurilayotgna uy-joyni qishloq aholisi tomonidan olishda ayrim muammolar mavjud. Jumladan, ayrim qishloq fuqoralarning daromadlari belgilangan me'yorga etmasligi shuningdek, na'munaviy loyihalar asosida qurilayotgan uy – joy qurilishi uchun mablag'larni o'z vaqtida ajratilmyotganligi qurilish muddatni uzayib ketishi va o'z vaqtida yakunlanmayotganligiga sababab bo'lmoqda. Shuning mamlakatimizda kapital qurilshni moliyalashtirishda ipatekaviy qimmatli qog'ozlarning emissiya qilinmasligi uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishdagi muammolarni keltirib chiqarmoqda.

Xulosa va takliflar

Uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishni rivojlantirish yuzasidan olib borilgan izlanishlar quyidagi xulosalarni shakllantirish imkonini berdi;

- uy-joy qurilishining asosiy xususiyati ob'ekt qurilishining murakkabligi, moddiy, mehnat va pul resurslari harajatlarining ko'pligi, qurilish ob'ektining texnik va tashkiliy jihatdan murakkabligi va ishlab chiqarish tsiklining davomiyligidadir;

- kapital qo'yilmalar uy-joy qurilishini amalga oshirishning asosi hisoblanadi va yangi qurilishga, amaldagi korxonani ta'mirlashga, ishlab chiqarishni ta'xnik qayta qurollantirish va jihozlashga, amaldagi korxona yoki boshqa qandaydir ob'ektni kengaytirish va boshqa maqsadlarga yo'naltirilgan kapital mablag'lardir;

- uy-joy qurilishida qurilish muddatlarini qisqartirish katta iqtisodiy ahamiyatga ega, chunki u kapital qo'yilmalarning tezroq qoplanishini ta'minlaydi;

- uy-joy qurilishi jarayonida uch bosqich ajratiladi: qurilish maydonini tanlash va ob'ektni loyihalashtirish (texnik-iqtisodiy tadqiqotlar); qurilishni amalga oshirish; qurilish ob'ektini foydalanishga topshirish;

- mamlakat iqtisodiyotini rivojlantirishda uy-joy qurilishining o'rni va ahamiyati, birinchidan, asosiy fondlarni ma'naviy va jismoniy eskirishining tiklanishi, ikkinchidan, asosiy fondlar modernizatsiyalashuvini ta'minlashi, uchinchidan, mehnat unumdorligini ta'minlash imkoniyatining yuzaga kelishi, yirik ob'ektlarning barpo etilishi va ishga tushirilishi orqali aholini ish bilan ta'minlab, ijtimoiy muammolarni hal etishga ko'maklashishi, to'rtinchidan, intensiv ishlab chiqarishni va takror ishlab chiqarishni yo'lga qo'yish, asosif fondlarning ko'payishiga zamin yaratish va investitsion loyihalarni ro'yobga chiqarish bilan xususiyatlanadi;

- uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish markazlashgan va markazlashmagan investitsiyalar xisobidan amalga oshiriladi va uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish mexanizmi o'z mohiyatiga ko'ra ikki muhim jihati bilan ajralib turadi: birinchidan, mikrodarajada moliyalashning bozor mexanizmi amal qiladi; ikkinchidan, makroiqtisodiy darajada davlatning iqtisodiy mexanizmi ham mavjud buladi;

- mamlakatimizda ipoteka qimmatli qog'ozlari bozorining mavjud emasligi tijorat banklariga qimmatli qog'ozlar bozorida resurslar jalb qilish yo'li bilan ipotekali kreditlash amaliyotini moliyalashtirish imkonini bermaydi. Bunday sharoitda ipotekali kreditlash amaliyotini moliyaviy manbalar bilan ta'minlashda tijorat banklarining depozit bazasi muhim o'rin tutadi;

- uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish jarayoni bilan bog'liq muammolarga: uy-joy qurilishida hujjatlashtirish jarayonining murakkabligi va ko'p vaqtning talab etilishi; uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish bilan shug'ullanuvchi kredit muassasalarining depozit bazasining mustahkam emasligi; uy-joy qurilishidagi texnik-iqtisodiy asosnomalarning sifatli tayyorlanmasligi; uy-joy qurilishiga ajratilgan kreditlarni garov bilan ta'minlashdagi muammolar; uy-joy qurilishidagi pudrat munosabatlarining

takomillashmaganligi; ipotekali kreditlash amaliyotining sust rivojlanganligi, bu borada xorij mamlakatlarining ilg'or tajribalariga etarlicha e'tibor berilmayotganligi kabilar taaluqlidir.

Uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishni takomillashtirishga qaratilgan quyidagi taklif va tavsiyalar ishlab chiqildi:

1. Mamlakatimizda uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish bilan bog'liq qonuniy hujjatlarni mustahkamlash hamda uy-joy qurilishini moliyalashtiruvchi kredit muassasalarining resurs bazasini oshirish, bu borada "Ipotekbank"ning ustav kapitalini byudjet mablag'lari hisobidan ko'paytirish va uning barqarorligini ta'minlash zarur.

2. Rivojlangan mamlakatlarning uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish bo'yicha ilg'or tajribalaridan foydalanish, shu jumladan, uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishda bir darajali modeldan foydalanish. Uning o'ziga xos xususiyati shundaki, bank mijozlarining uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirish bo'yicha berilgan barcha arizalari bank tomonidan barcha resurs manbalari hisobidan, ya'ni bankning kapitali, mijozlarning depozit hisobraqamlaridagi mablag'lari, boshqa banklardan olingan kreditlar va boshqa manbalar hisobidan ta'minlanadi. Uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishga ajratilgan kreditlar bo'yicha foiz stavkalari mamlakat kredit-moliya bozorining umumiy holatiga bog'liq bo'ladi.

3. Uy-joy qurilishida tanlov savdolarini o'tkazishda tanlov savdolarida ishtirik etuvchi talabgorlarning moliyaviy - iqtisodiy ahvoli va tajribasai, moddiy texnik taminotini chuqur taxlil etib tanlov savdolariga jalb qilish. buning natijasida kurilshni amalga oshirish jarayonidagi ba'zi (pudrat tashkilotlarining mablag'larni etishmasligi, qurilishda texnika ta'minoti va malakali mutaxassilar etishmasligi) muammolarni yuzaga kelishini oldini oladi

4. Uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishda mamlatimiz tijorat banklari va maxsus tashkil etilgan kapmaniyalar tomonidan ipatekaviy qimmatli qog'ozlarni emissiya qilishni jariy qilish. Bunda uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishda xalqaro va maxalliy aholi mablag'larini jalb qilish imkoniyatini yaratadi.

5. Ipoteka kreditlarining moliyaviy resurslar ta'minoti barqarorligini oshirish maqsadida ipotekali kreditlash amaliyotiga ega bo'lgan tijorat banklarining resurs bazasini mustahkamlash choralari ko'rish lozim. Buning uchun, fikrimizcha, birinchidan, qo'shimcha kapital tarkibidagi joriy yilning sof foydasini asosiy kapital tarkibiga kiritish maqsadga muvofiqdir. Ikkinchidan, tijorat banklari tomonidan berilgan ipoteka kreditlari summasi miqdoridagi muddatli depozitlar Markaziy bankning majburiy zaxira talabnomasidan ozod qilinishi lozim. Buning natijasida ipotekali kreditlash amaliyotiga ega bo'lgan tijorat banklarining depozit bazasining miqdori va barqarorlik darajasi oshadi, ularning likvidliligini oshirish uchun imkoniyat yaratiladi.

6. Uy-joy qurilishi bo'yicha texnik-iqtisodiy asosnoma sifatini ta'minlash, bu yo'nalishda smeta qiymati hisob-kitoblarini puxta tahlil etish, ipotekali kreditlashni davlat tomonidan qo'llab-quvvatlash va soliqlarning rag'batlantiruvchi rolini kuchaytirish maqsadga muvofiqdir.

7. Uzoq muddatli kreditlar evaziga uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishda tijorat banklariga soliq imtiyozlari berish, depozitlar bo'yicha foiz stavkalari darajasini oshirish negizida xususiy investitsiyalarni jalb qilishning rag'batlantiruvchi mexanizmlarini joriy qilish foyda keltirishdan holi emas. Shuningdek, uzoq muddatga ajratilgan qarz mablag'larning o'z muddatida qaytarilishi va belgilangan foizlarning to'lanishi maqsadida uy-joy qurilishi loyihasi mustaqil ekspertlar tomonidan puxta, chuqur tahlil etilishi va u bo'yicha to'g'ri ob'ektiv xulosa tayyorlanishi lozim.

Ushbu takliflarning amaliyotga samarali joriy etilishi uy-joy qurilishini loyihalashtirish va moliyalashtirishni rivojlantirish va takomillashtirishga muhim hissa qo'shishiga ishonch bildiramiz.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI

1. O'zbekiston Respublikasining "Investitsiya faoliyati to'g'risida"gi qonuni, 1998. 24 dekabr.
2. O'zbekiston Respublikasining "Chet el investitsiyalari to'g'risida"gi qonuni, 1998. 30 aprel.
3. O'zbekiston Respublikasining "Ipoteka to'g'risida"gi Qonuni. 2006 yil 5 oktyabr. – O'zbekiston moliya qonunchiligi. – Toshkent: Agroxarita, 2006.- №11. – B
4. O'zbekiston Respublikasining "Lizing to'g'risida"gi qonuni. /Xalq so'zi/, 1999. 28 aprel.
5. O'zbekiston Respublikasining "Chet ellik investorlar huquqlarining kafolatlari va ularni himoya qilish choralari to'g'risida"gi qonuni. 1998. 30 aprel.
6. O'zbekiston Respublikasining 2006 yil 15 sentyabrdagi O'RQ-50-sonli "Mikromoliyalash to'g'risida"gi Qonuni. Qonunchilik palatasi tomonidan 2006 yil 21 iyunda qabul qilingan va Senat tomonidan 2006 yil 25 avgustda ma'qullangan.
7. O'zbekiston Respublikasining 2006 yil 20 sentyabrdagi O'RQ-53-sonli "Mikrokredit tashkilotlari to'g'risida" Qonuni. Qonunchilik palatasi tomonidan 2006 yil 28 iyunda qabul qilingan va Senat tomonidan 2006 yil 25 avgustda ma'qullangan.
8. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2007 yil 12 iyuldagagi "Banklarning kapitallashuvini yanada oshirish va iqtisodiyotni modernizatsiyalashtirishdagi investitsiya jarayonlarida ularning ishtirokini faollashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Qarori.
9. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2005 yil 11 aprel "To'g'ridan-to'g'ri xususiy xorijiy investitsiyalarni jalb qilishni rag'batlantirish borasidagi qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi Farmoni.
10. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2005 yil 15 aprel PQ-56-sonli "Bank tizimini yanada isloh qilish va erkinlashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Qarori.
11. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "O'zbekiston iqtisodiyotida xususiy sektorning ulushi va ahamiyatini tubdan oshirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Farmoni. 2003. 24 yanvar.
12. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "2007-2010 yillarda xususiylashtirish jaryonlarini yanada chuqurlashtirish va xorijiy investitsiyalarni faol jalb qilish chora tadbirlari to'g'risida"gi Qarori, 2007 yil 20 iyul, PQ-672-son.
13. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "xorijiy investitsiyalar va kreditlarni jalb etish hamda o'zlashtirish jaryonini takomillashtirish chora tadbirlari to'g'risida"gi Qarori 2008 yil, 24iyul, PQ-927-son.
14. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining PQ-69 sonli "Ipoteka krediti berishni qo'llab quvvatlash jamg'armasi faoliyatini tashkil qilish chora-tadbirlari to'g'risida"gi qarori. – Toshkent, 2005 yil 6 may
15. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining № PQ-10 - sonli "Uy - joy qurilishi va uy-joy bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi qarori. – Toshkent, 2005 yil 16 fevral

16. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2006 yil 6 maydagi 78-son qarorining 2-ilovasi "Mikrokreditlar berish va mikrolizing xizmatlari ko'rsatish tartibi to'g'risida"gi Vaqtinchalik nizom.

17. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "To'g'ridan-to'g'ri xorijiy investitsiyalarni huquqiy himoya qilishni kuchaytirishga doir qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi qarori. 2003. 2 may.

18. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "Kapital qurilishda xo'jalik munosabatlari mexanizmini takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi qarori. 2003. 12 sentyabr.

19. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "Jalb etiladigan xorijiy kreditlar bo'yicha O'zbekiston Respublikasi kafolatlarini berish tartibi to'g'risida"gi qarori. 2003. 28 noyabr.

20. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "Xorijiy investitsiyalar ishtirokidagi korxonalarga berilayotgan imtiyozlarning rag'batlantiruvchi rolini oshirishga doir qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi qarori, 2006 yil, 1 may, 74-son.

21. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2007 yil 18 maydagi PF-3878 – sonli "Yosh oilalarni moddiy va ma'naviy qo'llab quvvatlashga doir qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi Farmoni. – O'zbekiston moliya qonunchiligi. – Toshkent: Agroxarita, 2007. - №6.

22. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2009 yil 30 martdagi PQ-1083-sonli "Qishloq qurilish bank" aktsiyadorlik tijorat bankini tashkil etish to'g'risida"gi qarori.

23. O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi tomonidan 19 may 2004 yildagi 1358-son bilan ro'yxatga olingan "Markazlashtirilgan moliyalashtirish manbalari hisobidan "kaliti bilan" sharti asosida ob'ektlar qurilishini amalga oshirayotgan pudrat qurilish tashkilotlarini tijorat banklari tomonidan kreditlash tartibi to'g'risida"gi Nizom

24. Tijorat banklari tomonidan yirik investitsiya loyihalarini sinditsiyalashtirilgan kreditlashni amalga oshirish tartibi to'g'risidagi Nizom, 1509-son, 2005. 20 avgust

25. To'g'ridan-to'g'ri xususiy xorijiy investitsiyalar uchun soliq imtiyozlarini qo'llash tartibi to'g'risida Nizom, 2005 yil 28 noyabr, 1524-raqam

26. Karimov I.A. Bank tizimi, pul muomalasi, kredit, investitsiya va moliyaviy barqarorlik to'g'risida.- T.: "O'zbekiston" NMIU, 2005. – 528 b.

20. Karimov I.A. O'zbekiston XXI asr bo'sag'asida: xavfsizlikka tahdid, barqarorlik shartlari va taraqqiyot kafolatlari. - T.: "O'zbekiston", 1997. 221-b.

21. Karimov I.A. O'zbekiston iqtisodiy islohotlarni chuqurlashtirish yo'lida. - T.: "O'zbekiston", 1995. - 269 b.

22. Karimov I.A. Jahon moliyaviy-iqtisodiy inqirozi, O'zbekiston sharoitida uni bartaraf etishning yo'llari va choralari.-T.-O'zbekiston, 2009.-56b.

23. Karimov I.A. Asosiy vazifamiz – vatanimiz taraqqiyoti va xalqimiz farovonligini yanada yuksaltirishdir. – T: «O'zbekiston», 2010. – 80 b.

24. Karimov I.A. Barcha reja va dasturlarimiz Vatanimiz taraqqiyotini yuksaltirish, xalqimiz farovonligini oshirishga xizmat qiladi – Toshkent.

«O'zbekiston» - 2011 y. -49 b.

25. Karimov I.A. 2012 yil Vatanimiz taraqqiyotini yangi bosqichga ko'taradigan yil bo'ladi. – Toshkent: O'zbekiston, 2012. - 36 b.

26. Аньшин В.М «Инвестиционный анализ» Москва изд. «Дело» 2000 года 173 стр.

27. Бочаров В.В. Инвестиции: Учебник для вузов. 2-е изд.- СПб.: Питер, 2008.- 384с. Ил.- (Серия “Учебник для вузов”)

28. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. - Москва: Финансы и статистика, 2006, -192 с.

29. Валинурова Л.С., Казакова О.Б Управление инвестиционной деятельностью: Учебник.-М.: КНОРУС, 2005 г

30. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости. Учебник. - Информационно-издательский дом «Филин», 2009.-592с.

31. Смирнов В.В., Лукина З.П. Ипотечное жилищное кредитование. - М.: Издательский дом «Аудитор», 2009.- 112с.

32. Деева А. И. Инвестиции: учебное пособие.-М.: «Экзамен», 2005 г.

33. Juraev A.S, Xo'jamqulov D.Yu., Mamatov B.S.«Investitsiya loyihalari tahlili» Toshkent «Sharq» nashriyoti 2003 yil 130 b.

34. Игошин Н.В. «Инвестиции» Москва изд. «Юнити» 2000 года 377 стр.

35. Ивасенко А.Г., Никонова Я.И. Инвестиции источники и методы финансирования.-М.: «Омега-Л», 2007 г

36. Инвестиционная политика: Учебное пособие/ Под. ред. Ю.Н.Лапыгина.-М.: КНОРУС, 2005г.

37. Karimov N. «Xorijiy investitsiyalarning huquqiy asosalari»- Toshkent, «Vozor, pul va kredit» jurnali 2004 yil 12- soni

38. Кикоть И.И. «Финансирование и кредитование инвестиций» Минск «Вышэйшая школа» 2003 года 123 стр.

39. Ковалев В.В. «Сборник задач по финансовому анализу» Учеб.пособие- Москва изд. «Финансы и статистика» 2001 года -128 стр.

40. Колтынюк Б.А. «Инвестиционные проекты» Санкт Петербург издательство В.А.Михайлова 2000 года 209 стр.

41. Крылов Э.И., Власова В.М, Журавкова И.В. «Анализ эффективности инвестиционной и инновационной деятельности предприятия» Москва «Финансы и статистика» 2003 года 190 стр.

42. Липсиц И.В., Коссов В.В. «Экономический анализ реальных инвестиций» Москва изд. «Экономистъ» 2004 года 121-221 стр.

43. Инвестиционная деятельность: учебное пособие / Под. Ред. Подшиваленко.-М.: КНОРУС, 2006 г.

44. Ример М.И., Касатов А.Д., Матиенко Н.Н. «Экономическая оценка инвестиций» Москва изд. «Питер» 2006 года 54-117, 226 стр

45. Бережная О. Без ипотеки российской экономики нет будущего/RRE. Москва, 2005. №5 – С.6.

46. Бусов Е.И. Проблемы организации ипотечного бизнеса в России//Деньги и кредит- Москва, 2006 - №2. - С. 58 – 60.

47. Воеводская Н.П, Жилищное кредитование//Деньги и кредит-Москва, 2006- №1. – С. 52 – 56.

48. Иванов А., Без ипотеки жилищную проблему не решить// Строительная газета. – Москва, 2005. - №51. – С.7-9.

49. Иванов В. Открыт важный источник финансирования// Строительная газета. – Москва, 2005. –С. 10.

50. Кириллова А.Н. и др. Анализ правовой базы порядка предоставления льгот предприятиям и организациям, принимающим участие в долевом строительстве жилья. Проблемы теории и практики реформирования региональной экономики. Сборник научных трудов. Москва: УРСС. 2009.- 312 с.

51. Гулямова С. Мировой опыт эмиссионных ипотечных ценных бумаг // Ипотечное кредитование: международный опыт, проблемы и перспективы развития: материалы международной научно-практической конференции. – Ташкент: Молия, 2006. – С. 71-73

52. Internes sayti ma'lumotlari

«<http://www.prostbank.ua>» sayti malumotlari

«<http://www.delo.ua>» sayti malumotlari

www.norma.uz

www.ifc.org/centralasia

www.zakon.kuban.ru

www.iasc.org.uk

www.ula.uz