

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ**  
**ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ**

**ТОШКЕНТ ДАВЛАТ ИҚТИСОДИЁТ УНИВЕРСИТЕТИ**

**КОРПОРАТИВ БОШҚАРУВ ФАКУЛЬТЕТИ**  
**«БАНК ИШИ» КАФЕДРАСИ**

Битирув малакавий иши  
ҳимояга тавсия этилади  
“Банк иши” кафедра мудири  
и.ф.н., доц. Ф.Н.Насриддинов

---

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 йил

**БИТИРУВ МАЛАКАВИЙ ИШИ**

МАВЗУ: Тижорат банкларининг ипотекали кредитлаш амалиётини  
такомиллаштириш (“Агробанк” акциядорлик тижорат банки мисолида)

Бажарди: “Банк иши” таълим  
йўналиши, 4-курс, БД-52 гуруҳи талабаси  
Абдурахманова Муниса Мирабдуллаевна  
Илмий раҳбар: “Банк иши” кафедраси  
доценти, и.ф.н. Д.А.Рахмонов

Битирув малакавий иш дастлабки ҳимоядан ўтганлиги 2018 \_\_\_\_\_  
июндаги \_\_\_\_\_-сонли баённома билан расмийлаштирилган

**Тошкент - 2018**

## МУНДАРИЖА

<b>КИРИШ</b> .....	3
<b>I-БОБ ТИЖОРАТ БАНКЛАРИ ИПОТЕКАЛИ КРЕДИТЛАШ АМАЛИЁТИНИНГ НАЗАРИЙ АСОСЛАРИ ВА ХОРИЖ ТАЖРИБАСИ</b> .....	7
1.1. Банкларнинг ипотекали кредитлаш амалиёти хусусидаги илмий-назарий қарашлар .....	7
1.2. Ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш бўйича хориж тажрибаси ва унинг ўзига хос хусусиятлари .....	11
<b>II-БОБ ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ТИЖОРАТ БАНКЛАРИ ИПОТЕКАЛИ КРЕДИТЛАШ АМАЛИЁТИНИНГ ЗАМОНАВИЙ ҲОЛАТИ</b> .....	20
2.1. Ипотекали кредитлаш амалиётининг меъёрий-ҳуқуқий асослари	20
2.2. АТ “Агробанк” томонидан ажратилган ипотека кредитларининг таркиби ва динамикаси .....	32
<b>III-БОБ ТИЖОРАТ БАНКЛАРИДА ИПОТЕКА КРЕДИТИНИ БЕРИШ АМАЛИЁТИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ МУАММОЛАРИ ВА РИВОЖЛАНТИРИШ ИСТИҚБОЛЛАРИ</b> .....	47
3.1. Банкларнинг ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш билан боғлиқ бўлган муаммолар ....	47
3.2. Тижорат банклари ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш билан боғлиқ бўлган муаммоларни ҳал қилиш йўллари .....	54
<b>ХУЛОСА ВА ТАКЛИФЛАР</b> .....	66
<b>Фойдаланилган адабиётлар рўйхати</b> .....	71

## КИРИШ

**Битирув малакавий иши мавзусининг долзарблиги.** Тижорат банкларининг ипотекали кредитлаш амалиёти ҳар қандай мамлакатда уй-жой муаммосини ҳал қилишнинг энг ишончли ва синалган воситаси ҳисобланади.

Маълумки, Ҳаракатлар стратегиясининг бешта устувор йўналишларидан бири аҳоли турмуш тарзини яхшилаш ҳисобланади. Шу муносабат билан, Ўзбекистон Республикаси Президенти Ш.Мирзиёевнинг 2017 йилнинг 13 январдаги “2017 — 2020 йилларда шаҳарларда арзон кўп квартирали уйларни қуриш ва реконструкция қилиш дастурини самарали амалга ошириш борасидаги қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида<sup>1</sup>”ги ПҚ-2728-сонли қарорининг қабул қилиниши алоҳида аҳамият касб этади. Қарорга биноан, 2017-2020 йилларда шаҳарларда арзон кўп қаватли уйлар қурилиши бошланган. 2017-2020 йилларда 5, 7 ва 9 қаватли энергиядан самарали фодаланиладиган 945 та кўп хонадонли уй-жой бунёд этилади.

Уй-жой олувчи тижорат банклари филиалларига қатор ҳужжатлар, жумладан ариза, кредит олувчининг паспорт нусхаси, охириги 12 ой давомида олган даромади тўғрисидаги маълумотларни тақдим қилиши зарур. Қувонарлиси, шароитини яхшилашга муҳтож шахсларга кредитлар 20 йил муддатга, 3 йил имтиёзли давр билан, дастлабки 5 йил давомида йиллик 7 фоиз ва қолган даврда Марказий Банкнинг молиялаш ставкаси миқдорида ажратилади. Шунингдек, кредит тўлиқ қайтгунига қадар хонадон учун мол-мулк солиғи ва корхона ёрдамида тўланган маблағ даромад солиғига тортилмайди.

Умуман олганда, Ўзбекистон Республикаси тижорат банкларининг ипотекали кредитлар амалиётини такомиллаштириш билан боғлиқ бўлган муаммоларнинг мавжудлиги ва уларни ҳал қилишга қаратилган таклифлар ва

---

<sup>1</sup> [www.lex.uz](http://www.lex.uz) сайтидан олинган.

тавсиялар ишлаб чиқишнинг зарурлиги ушбу битирув малакавий иши мавзусининг долзарблигини белгилайди.

**Битирув малакавий ишнинг ўрганилганлик даражаси.** Тижорат банкларининг ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштиришнинг назарий ва амалий жиҳатлари хорижлик иқтисодчи олимлар - А.Симановский, О.Лаврушин, В.Усоскин, Г.Панова, Ж.Синки, Р.Коттер, У.Сотоларнинг илмий ишларида тадқиқ қилинган<sup>2</sup>.

Ўзбекистонлик иқтисодчи олимлардан А.Вахабов, Т.Бобакулов, Ш.Абдуллаева, Д.Саидов, Д.Пулатов, И.Алимардонов, Ш.Шодмоновларнинг илмий ишларида тижорат банкларининг ипотекали кредитлаш амалиётининг алоҳида назарий ва амалий масалалари тадқиқ қилинган<sup>3</sup>.

**Битирув малакавий ишнинг мақсади** бўлиб, Ўзбекистон Республикаси тижорат банклари (АТ Агробанк)нинг ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштиришга қаратилган илмий таклифлар ва амалий тавсиялар ишлаб чиқиш ҳисобланади.

#### **Битирув малакавий ишнинг вазифалари:**

– тижорат банклари ипотекали кредитлаш амалиётининг назарий асосларини тадқиқ қилиш;

---

<sup>2</sup> Лаврушин О.И. Управление деятельностью коммерческого банка (Банковский менеджмент): Учебник. -М: Юристъ, 2002. -688 с.; Усоскин В.М. Современный коммерческий банк : управление и операции/ -М: ИПЦ "Вазар-Ферро", 1994. -320 с.; Панова Г.С. Анализ финансового состояния коммерческого банка. -М: Финансы и статистика, 2001. -207 с.; Синки, мл., Джозеф Ф. Управление финансами в коммерческих банках : Пер. с англ. 4-е издание. -М: Catallaxu, 1994. -820 с.; Сото У.Х. Деньги, банковский кредит и экономические циклы. Пер. с англ. – Челябинск: Социум, 2008. – 663 с.

<sup>3</sup> Вахабов А.В. Қишлоқ аҳолиси турмуш даражасини оширишда банк тизимининг ўрни. «Қишлоқ тараққиёти ва аҳоли турмуш даражасини оширишда банк – молия тизимининг ўрни» мавзусидаги Халқаро илмий – амалий конференция материаллари. – Тошкент: Молия, 2009. – 22 б; Саидов Д.А. Тижорат банкларининг қисқа муддатли кредитлаш амалиёти ва уни такомиллаштириш йўллари. Иқ. ф.н. илм. даражасини олиш учун дисс. – Тошкент: БМА, 2008. – 133 б.; Абдуллаева Ш.З. Банк рисклари ва кредитлаш. Т.: Молия, 2002 й. – 304 б.; Алимардонов И.М. Ўзбекистонда ипотекали кредитлашни ривожлантириш истиқболлари. Иқ. ф.н. илм. даражасини олиш учун дисс. автореф. – Тошкент: БМА, 2009. – 20 б.; Шодмонов Э.Ш. Ўзбекистонда аграр ислохотларни чуқурлаштиришда банклар фаоллигини оширишнинг асосий йўналишлари. Иқ. ф.н. илм. даражасини олиш учун дисс. автореф. – Тошкент: БМА, 2005. – 19 б.;

– банкларнинг ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш бўйича хориж тажрибасини ўрганиш ва унинг ўзига хос хусусиятларига баҳо бериш;

– Ўзбекистон Республикаси тижорат банклари ипотекали кредитлаш амалиётининг замонавий ҳолатини таҳлил қилиш ва мавжуд тенденцияларни аниқлаш;

– республика тижорат банклари ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш билан боғлиқ бўлган муаммоларни аниқлаш;

– мамлакат тижорат банкларининг ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштиришга қаратилган илмий таклифлар ва амалий тавсиялар ишлаб чиқиш.

**Битирув малакавий ишининг объекти** АТ Агробанкнинг ипотекали кредитлаш амалиёти ҳисобланади.

**Битирув малакавий ишининг предмети** АТ Агробанк томонидан ипотека кредитлари бериш жараёнида юзага келадиган иқтисодий муносабатлар ташкил этади.

**Битирув малакавий иши мавзусининг назарий ва амалий аҳамияти.** Олинган натижаларнинг назарий аҳамияти уларни иқтисод йўналишидаги олий ўқув юртларида “Пул, кредит ва банклар” ва “Банк иши” фанларини ўқитишда қўллашнинг мумкинлиги билан белгиланади.

Тадқиқот натижаларининг амалий аҳамияти шундаки, улардан тижорат банкларининг ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштиришга қаратилган тадбирларни ишлаб чиқишда фойдаланиш мумкин.

**Битирув малакавий ишининг таркиби** кириш, уч боб, хулоса ва фойдаланилган адабиётлар рўйхатидан иборат.

Битирув малакавий ишининг биринчи бобида банкларнинг ипотекали кредитлаш амалиёти хусусидаги илмий-назарий қарашлар ҳамда ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш бўйича хориж тажрибаси ва унинг ўзига хос хусусиятлари ўрганилган.

Битирув малакавий ишининг иккинчи бобида ипотекали кредитлаш амалиётининг меъёрий-ҳуқуқий асослари ва АТ “Агробанк” томонидан ажратилган ипотека кредитларининг таркиби ва динамикаси каби тенденциялар тадқиқ этилган.

Битирув малакавий ишининг учинчи бобида банкларнинг ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш билан боғлиқ бўлган муаммолар Тижорат банклари ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш билан боғлиқ бўлган муаммоларни ҳал қилиш йўллари ўрганилган.

Битирув малакавий ишининг хулоса қисмида олиб борилган изланишларининг натижаларини ифодалаб берилган.

# I-БОБ. ТИЖОРАТ БАНКЛАРИ ИПОТЕКАЛИ КРЕДИТЛАШ АМАЛИЁТИНИНГ НАЗАРИЙ АСОСЛАРИ ВА ХОРИЖ ТАЖРИБАСИ

## 1.1 Банкларнинг ипотекали кредитлаш амалиёти хусусидаги илмий-назарий қарашлар

Иқтисодчи олимлар томонидан банкларнинг ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш масаласи атрофлича тадқиқ қилинган ва тегишли илмий хулосалар ва амалий тавсиялар шакллантирилган.

«Ипотека-бу (грек тилидан таржима қилинганда «гаров» деган маънони беради) кўчмас мулк ёки ер гарови остида қарз бериш ҳисобланади». Иқтисодий адабиётларда ҳамда амалиётда «ипотека» атамасини бир қанча маъноларда ишлатиш ҳолатлари мавжуд. Мазкур атамага асосан «кўчмас мулк объектларининг гарови» ҳамда «кўчмас мулк таъминоти асосида берилган банк ссудаси бўйича қарздорлик» сифатида таъриф беришган.

Проф. О. Лаврушиннинг фикрига кўра, банкларнинг ипотекали кредитлаш амалиётини ривожлантиришнинг зарурий шарти бўлиб, ипотека кредитининг иккиламчи бозорининг мавжудлиги ҳисобланади. Ушбу бозор:

- \* ипотека банклари капиталининг ликвидлигини таъминлайди;
- \* ипотека кредитини муомаладаги пул массаси билан боғлайди;
- \* капитални ҳудудлар ўртасида тақсимлаш имконини беради<sup>4</sup>.

Г.Панованинг хулосасига кўра, ипотеканинг асосий хусусиятлари кредитор ва қарздор ўртасида кўчмас мулк гарови таъминоти асосида кредитлаштириш муносабатларида намоён бўлади. Мазкур муносабатлар иштирокчилари сифатида бир томондан банк ёки кредит муассасаси, иккинчи

---

<sup>4</sup> Лаврушин О.И. Банковское дело. Учебник. – М.: КНОРУС, 2008. - С. 486-487.

томондан қарздор ёки ўзининг кўчмас мулкани гаровга қўйган ҳолда кредит қайтарилишини кафолатловчи учинчи шахс қатнашади<sup>5</sup>.

Юқорида келтирилган фикрлардан кўриниб турибдики, биринчидан, ипотека кредити кредитнинг мустабил шакли сифатида эътироф этилмоқда; иккинчидан, ипотека кредитининг иккиламчи бозорининг мавжуд бўлиши зарурий шарт сифатида баҳоланмоқда.

АҚШлик таниқли иқтисодчи олим Ж.Синкининг тадқиқотлари натижалари кўрсатадики, биринчидан, ипотека кредит таъминланганлигини оширувчи энг муҳим воситадир; иккинчидан, кўчмас мулк билан таъминланган кредитлар бошқа таъминотга эга кредитлар билан солиштирилганда анча хавфсиз ҳисобланади. Чунки, кредитнинг қайтмаслик хавфи юзага келганда нархи ва сақланиш даражаси бўйича кам ўзгаришга учрайдиган гаровга қўйилган кўчмас мулк объектини сотиш ҳисобига кредитни қоплаш мумкин. Бунда албатта ривожланган кўчмас мулк бозори ва мулкларнинг реал баҳоланганлиги муҳим аҳамиятга эгадир. Учунчидан, ипотеканинг кредит сифатида номоён бўлиши унинг асосий жиҳати эканлигини ҳисобга олиш лозим<sup>6</sup>:

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

Бозор иқтисодиёти шароитида банк тизими банк кредитларидан мақбул тарзда фойдаланиш имкониятини яратувчи барқарор молиявий тизим сифатида муҳим аҳамият касб этади. Бундай молиявий тизимга эга мамлакатлар иқтисодий хатарларга бардошли бўлиб, иқтисодий тараққиётга осон ва тезроқ эришадилар.

---

<sup>5</sup> Панова Г.С. Анализ финансового состояния коммерческого банка. -М: Финансы и статистика, 2001. –С. 137-138.

<sup>6</sup> Синки, мл., Джозеф Ф. Управление финансами в коммерческих банках : Пер. с англ. 4-е издание. -М: Catallaxy, 1994. – С. 441-443.



К.Скиннер 2008 йилда юз берган жаҳон молиявий-иқтисодий инқирозининг юзага келиш сабабларидан бири сифатида банкларнинг ипотекали кредитлаш амалиёти эканлигини эътироф этган ҳолда, ипотека кредитлари бериш жараёнида юзага келадиган рискларни бошқаришнинг ишончли ва самарали усули сифатида банкларнинг кредит портфелини диверсификация усулини кўрсатади<sup>7</sup>.

Фикримизча, К.Скиннернинг хулосаси жуда ўринли бўлиб, Ўзбекистон банк амалиёти учун ҳам муҳим аҳамият касб этади. Бунинг сабаби шундаки, республикамизнинг йирик тижорат банкларида кредит портфелининг диверсификация даражасининг паст эканлиги кузатилмоқда.

АҚШлик иқтисодчилар Крис Ж. Барлтрон ва Диана Мак Нотон ипотека кредитлари ҳажмини оширишда асосий омил бўлиб, кредитларнинг баҳоси эканлигини эътироф этишади<sup>8</sup>.

Ушбу хулоса нафақат АҚШ учун, балки бошқа давлатлар учун ҳам муҳим аҳамият касб этади.

Ўзбекистонлик иқтисодчи олимлардан И.Алимардоновнинг илмий ишларида республика банкларининг ипотекали кредитлаш амалиёти масалалари тадқиқ қилинган. Унинг хулосасига кўра, Ўзбекистонда ипотекали кредитлашнинг икки поғонали тизимини жорий этиш мақсадга мувофиқдир<sup>9</sup>.

И.Алимардоновнинг ушбу хулосаси муомалага чиқарилган ипотека қимматли қоғозларининг тўловини Ўзбекистон ҳукумати томонидан кафолатланишига ва махсус ипотека агентликлари томонидан тижорат банкларининг ипотека кредити беришга мўлжалланган ресурсларини қайта молиялаштириб бериш механизмига асосланади.

---

<sup>7</sup> Скиннер К. Будущее банкинга: мировые тенденции и новые технологии в отрасли. Пер. с англ. – Минск: Гревцов Паблишер, 2009. – с. 269-271.

<sup>8</sup>Крис Дж. Барлтрон, Диана Мак Нотон“Банки на развивающихся рынках”. М, 1997. – С.45-62.

<sup>9</sup> Алимардонов И.М. Ўзбекистонда ипотекали кредитлашни ривожлантириш истикболлари. Иқ. ф.н. илм. дар. олиш учун тақд. эт. дисс. автореф. – Тошкент: БМА, 2009. – Б. 17.

Шуниси аҳамиятлики, Базель қўмитаси экспертлари томонидан ишлаб чиқилган тижорат банклари активларини рискка тортиш шкаласида ипотека кредитларининг риск даражаси 50% қилиб белгиланган<sup>10</sup>. Аммо 2008 йилда юз берган жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози ипотека кредитларининг риск даражаси паст эмаслигини кўрсатди.

Ипотека кредитлари хажмини ошириш бевосита банкларнинг узок муддатли ресурс базасининг етарлилигига боғлиқ. Чунки, ипотека кредитлари ўрта ва узок муддатли кредитлар тоифасига киради. Ўзбекистон банк амалиётида ўрта муддатли кредитлар тоифаси бўлмаганлиги сабабли барча ипотека кредитлари узок муддатли кредитлар ҳисобланади.

Итқисодий адабиётда тижорат банкларининг узок муддатли ресурс базасини мустаҳкамлаш, ипотека кредитларининг ресурс таъминотини чхшилаш хусусида хилма-хил қарашлар, мулоҳазалар мавжуд. Жумладан, М.Матовниковнинг фикрига кўра, тижорат банкларининг узок муддатли кредитлаш амалиётини такомиллаштиришга тўсқинлик қилаётган асосий омил бўлиб, банкларда узок муддатли ресурсларнинг етишмаслиги ҳисобланади. Ушбу муаммони ҳал этишнинг оддий ва реал усули бўлиб, ликвидли активларни гаровга қўйган ҳолда Марказий банкдан кредит олиш ҳисобланади<sup>11</sup>.

О.Афанасьеванинг хулосасига кўра, ривожланаётган мамлакатларда банклар учун қисқа муддатли кредитлар бериш узок муддатли инвестицион кредитлар беришга қараганда афзал бўлиб, юқори даромадлилигини ва паст риск даражаси билан ажралиб туради. Давлатнинг инвестиция сиёсатининг ва асосий ишлаб чиқариш фондларини янгилаш ва мамлакатнинг инновацион ишлаб чиқариш салоҳиятини мустаҳкамлаш соҳасидаги сиёсатининг мавжуд

---

<sup>10</sup> Basel Committee on banking supervision. Basel-III: A global regulatory framework for more resilient banks and banking systems– Basel, 2010.

<sup>11</sup> Матовников М.Ю. Банковская система России и долгосрочные ресурсы//Деньги и кредит. – Москва, 2013. - №5. - С. 19.

эмаслиги лойиҳавий молиялаштиришни ривожлантиришга тўсқинлик қилувчи асосий макроиқтисодий омил деб ҳисоблайди<sup>12</sup>.

Г.С.Панованинг фикрига кўра, банкларнинг инвестицион кредитлар бериш салоҳиятини ошириш учун биринчи навбатда уларнинг депозит базасини етарлилигини таъминлаш имконини бериши лозим. Унинг хулосасига кўра, тижорат банклари депозит базасининг етарлилигини таъминлаш учун трансакцион депозитларнинг брутто депозитлар ҳажмидаги салмоғининг 30 фоиздан ошишига йўл қўймаслик, депозитларнинг кредит операцияларига йўналтирилган қисмига нисбатан Германия банк амалиёти тажрибаларига таянган ҳолда лимитлар жорий қилиш лозим. Германияда муддатли депозитларнинг 60 фоизи, трансакцион депозитларнинг 10 фоизи кредит операцияларига йўналтирилади<sup>13</sup>.

Хулоса қилиб айтганда, банкларнинг ипотекли кредитлаш амалиётини такомиллаштириш хусусида турли мазмундаги назарий қарашлар мавжуд. Аммо кўпчилик иқтисодчи олимлар банкларнинг ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштиришнинг зарурий шартлари сифатида ипотека кредитларининг иккиламчи бозорининг мавжуд бўлишини, рискларни бошқариш тизимининг ривожланганлиги ва ипотека кредитларининг ресурс таъминотини эътироф этадилар.

## **1.2. Ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш бўйича хориж тажрибаси ва унинг ўзига хос хусусиятлари**

Тараққий этган мамлакатларда, хусусан, АҚШ, Франция, Германия ва Японияда ипотекали кредитлаш борасида бой тажриба тўпланган. Шу сабабли, ушбу тажрибани ўрганиш ва ундан Ўзбекистон Республикаси

---

<sup>12</sup> Афанасьева О.Н. Состояние рынка проектного финансирования и факторы, сдерживающие его развития//Деньги и кредит. – Москва, 2014. - №2. – С. 37

<sup>13</sup> Панова Г.С. Кредитная политика коммерческого банка. – М.: ИКЦ «ДИС», 1997. –112 с.

амалиётида фойлаланиш имкониятларига баҳо бериш муҳим амалий аҳамият касб этади.

АҚШда ипотека кредитларининг гаров таъминотига етарли даражада эътибор бермаслик, паст фоиз ставкаларида бериладиган ипотека кредитлари ҳисобидан уй-жой сотиб олишнинг рағбатлантирилиши ва доимий иш жойига эга бўлган фуқаролардан иш ҳақи тўғрисидаги маълумотларнинг талаб қилинмаслиги пировард натижада ипотека инқирозини келтириб чиқарди.

2008 йилда бошланган глобал молиявий иқтисодий инқирознинг молия-банк тизимига таъсирини тадбиқ этиш мақсадида амалга оширилган тадқиотларнинг натижалари курсатдики, ушбу инқироз таъсирида тижорат банклари томонидан берилган кредитларнинг сезиларли қисми ўз вақтида қайтмаганлиги уларнинг ликвидлигининг издан чиқишига сабаб бўлди.

АҚШда аҳоли даромад даражаси уй-жойларни сотиб олишга етмаганлиги сабабли, улар банкларнинг арзон кредитлари ҳисобидан уй-жойларни катта миқдорда харид қила бошладилар. Ушбу жараёнда тижорат банклари томонидан йул қуйилган хатоликлар сифатида қуйидагиларни эътироф этиш мумкин:

\* тижорат банклари 20 фоиз миқдоридаги бадални ипотека кредити олувчи фуқаролардан талаб қилмай қуйишди ва охир оқибат бадал суммаси ипотека кредити суммасининг 5 фоизига тушиб қолди;

\* тижорат банклари ва ипотека агентликлари доимий иш жойига эга бўлган фуқаролардан даромади тўғрисидаги маълумотномани талаб қилмай қўйишган эди. Натижада банклар фаолиятидаги кредит хатар даражасининг ошиб кетиши юз берди<sup>14</sup>.

Германияда ипотекали кредитлашнинг бир поғонали тизими қўлланилади ва бунда ипотека кредити Қурилиш жамғарма кассасига (КЖК) мижоз бўлган омонатчиларгагина берилди. КЖК эса, тижорат банклари учун

---

<sup>14</sup> Денисенко Е.Б. Анализ первичного рынка жилья: как активизировать операции с использованием ипотечных схем / Е.Б. Денисенко, О.А. Минина // ЭКО. 2007. — №1. - С. 159-167.

маблағлар жалб этиш функциясини ва кредит олувчи учун жамғарма ҳисобраками функциясини бажаради.

Ипотека кредити олувчи мижоз маълум давр мобайнида КЖКда очилган депозит ҳисобракамига катъий белгилалган суммани ўтказиб боради. Жамғариш даври тутагандан сўнг, квартира сотиб олиш учун зарур бўлган маблағнинг ярмига яқининн жамғарган омонатчи, колган ярим маблағни кредит ҳисобидан олади ва бу маблағларга ўртача бозор ставкасидан паст ставкада фоиз тўланади. Омонатчи томонидан КЖК га берилган пул маблағлари жамғариш даврини тугатган ундан олдинги омонатчига кредит килиб берилади.

Қайд этиш жоизки, КЖКда очилган депозит ҳисобракамидаги пул маблағларига бозор ставкаларидан сезиларли даражада паст бўлган ставкада фоиз тўланади<sup>15</sup>.

АҚШда эса, Германия, Франция ва Буюк Британиядан фаркли равишда, ипотекали кредитлашнинг икки поғонали тизими қўлланилмоқда.

Икки поғонали ипотекали кредитлаш тизимида узок муддатли ипотека кредитлари бериш учун зарур бўлган молиявий ресурслар махсус агентликлар оркали жалб этилади. Ушбу кредитлаш тизимининг ўзига хос хусусиятлари сифатида куйидагиларни эътироф этиш мумкин:

- ипотека кредитлари бериш учун зарур бўлган молиявий ресурслар махсус агентликлар томонидан муомалага чигкарилган ипотека облигацияларини иккиламчи кимматли коғозлар бозорида сотиш йули билан жалб этилади;

- қимматли коғозлар бозори ва унинг инфратузилмаси етарлича ривожланган;

- ипотека облигациялари давлат уй-жой агентликлари томонидан кафолатланган

---

<sup>15</sup> Алимардонов И.М. Ўзбекистонда ипотекали кредитлашни ривожлантириш истиқболлари. Иқ. ф.н. илм. дар. олиш учун тақд. эт. дисс. автореф. – Тошкент: БМА, 2009. – Б. 17.

– давлат агентликларининг кафолати мавжуд бўлганлиги сабабли ипотека кредитларининг хатар даражаси паст.

Тараққий этган мамлакатларда тижорат банклари ипотека кредитларининг асосий ресурс манбаи бўлиб, миқдорлардан жалб этилган муддатли ва жамғарма депозитлари ҳисобланади. Бунинг сабаби шундаки, биринчидан, капитал тижорат банклари фаолиятини молиялаштиришнинг нисбатан қиммат шакли ҳисобланади; иккинчидан, тижорат банклари, фаолиятининг моҳиятига кўра, аҳоли ва корхоналарнинг вақтинчалик бўш пул маблағларини депозит ҳисобрақамларига жалб қилиш ва уларни кредитлар, инвестициялар шаклида жойлаштириш билан шуғулланувчи тижорат ташкилотлари ҳисобланади; учинчидан, банклараро кредитлар нисбатан қиммат молиявий ресурс ҳисобланади, шу сабабли, ундан актив операцияларни молиялаштиришда фойдаланиш тижорат банклари фоизли харажатлари миқдорининг ошишига олиб келади; тўртинчидан, тижорат банклари трансакцион депозитлардан тўғридан-тўғри, яъни муддатли депозит шартномаси тузмасдан туриб фойдаланишга ҳақли эмас.

Муддатли ва жамғарма депозитлари тижорат банклари фаолиятини молиялаштиришнинг барқарор манбаи ҳисобланади. Одатда, уларнинг асосий қисми муддати тугагунга қадар миқдор томонидан талаб қилиб олинмайди. Агар миқдор муддатли ёки жамғарма депозитни муддатидан олдин талаб қилиб оладиган бўлса, унга тўланадиган фоиз миқдори кескин камаяди. Яъни, миқдор депозитдан оладиган даромадининг сезиларли қисмидан маҳрум бўлади. Бу эса, миқдори муддатли ёки жамғарма депозитни муддатидан олдин талаб қилиб олмасликка ундайди.

Муддатли ва жамғарма депозитларига тўланадиган фоиз ставкаларининг даражаси ва барқарорлиги уларни жалб қилишда муҳим ўрин тутаяди. Одатда, муддатли ва жамғарма депозитларининг фоиз ставкаларини белгилашда улар ҳукумат қимматли қоғозларининг фоиз ставкалари билан таққосланади. Бунда асосан ҳукуматнинг 90 кунгача муддатга чиқарилган облигацияларининг

фоиз ставкаси эътиборга олинади ва у таққослаш учун объект бўлиб хизмат қилади.

Ипотекали кредитлаш амалиёти такомиллашмаган утиш иқтисодиёти мамлакатларида бир поғонали ипотекали кредитлаш тизимини жорий этиш давлатнинг ушбу жараёндаги ролини сезиларли даражада оширишни тақозо этади. Бунда давлат томонидан ипотека кредитлари бериш билан шуғулланаётган банкларни солиқ имтиёзлари ва бошқа имтиёзлар бериш йули билн қўллаб қувватлаш, аҳолининг банклардаги депозитларини сугурталаш назарда тутилмоқда.

Тараққий этган мамлакатларда ипотека шартномаларининг асосий қисми 30 йил муддатга тузиладиган стандарт шартномалар бўлиб, одатда, оила даромадининг ипотека кредитига йўналтириладиган қисми 30 фоиздан ошмайди<sup>16</sup>. Бунда аҳоли даромад даражасининг юқори эканлиги муҳим роль ўйнайди.

Таҳлилларнинг кўрсатишича, аҳолининг уй-жой қурилишига юборилган инвестициялари миллий бойликнинг ўсишига ўз ҳиссасини қўшади. Унинг пул шаклидаги инвестициялари ресурслар бозори орқали моддийлашиб, асосий ва оборот капиталини ҳосил этади. Аҳоли номинал инвестицияларининг реал инвестицияга айланиши ресурслар бозорининг ҳолати ва у ердаги нарх-навога боғлиқ.

Таъкидлаш жоизки, тараққий этган мамлакатларнинг банк амалиётида ипотекали кредитлаш жараёнида юзага келадиган рискларни бошқаришнинг такомиллашган тизими шаклланган.

Ипотекали кредитлаш амалиётида рискларнинг қуйидаги турлари юзага келади:

Фоиз rischi. Маълумки, кредит учун фоиз ставкалари мамлакатда мавжуд инфляция даражаси, Марказий банк томонидан белгиланган қайта

---

<sup>16</sup> Языков А., Камышев А., Цыганов А. Ипотечное страхование как инструмент снижения кредитных рисков//Деньги и кредит. – Москва, 2014. - №3. – С. 35-36.

молиялаш ставкаси ва ресурслар бозоридаги таклифлар нархи ҳисобга олинган ҳолда белгиланади . Классик ипотека кредитларида фоиз ставкалари кредитнинг тулик даврига бир хил ставкада, яъни ўзгармас ҳолда белгиланади. Бу қарздорнинг кредит қайтариш бўйича мажбуриятларини бир хилда таксимланишига имкон беради. Лекин, фоиз ставкасини ўзгармас ҳолда белгилаш инфляция даражаси жуда паст бўлганда кул келади. Агар кредит амал қилаётган маълум бир босқичда инфляция даражаси узиши кузатилса, бундай ҳолатда банклар ипотека кредити бериш билан боғлиқ харажатларини коплай олмай қолиши мумкин.

Шу турдаги ҳодисалардан суғурталаниш учун, банклар сузиб юрувчи фоиз ставкаларини қўллашади. Ривожланган мамлакатларда фоиз ставкаси ЛИБОР билан боғланади. Яъни, ЛИБОР ўзгаришига караб, фоиз ставкаси ҳам ўзгариб боради. Лекин, сузиб юрувчи фоиз ставкаларини куллаш банкларга кредит фоизларини ҳисоблаб чиқишда бирмунча қийинчиликларни келтиради.

Бозор rischi.

Бу турдаги риск уй-жой бозорида нархларнинг кескин тушиши оқибатида юзага келади. Қарздор учун бундай ҳолат ёмон ҳисобланади, чунки қиммат уй-жойни кредит ҳисобига сотиб олаётганда, у кредитни тулик қайтаргунга гадар уй-жойнинг нархи ўзгармасдан қолишига умид қилган. Уй-жой бозорида нархларнинг кескин тушиб кетиши натижасида қарздор томонидан уй-жойга туланиши лозим бўлган пул миқдори жуда қулай кетади.

Тижорат банклари учун ҳам бу ҳолат бир қатор ноқулайликлар келтиради. Чунки, қарздор тўловга ноқобил бўлиб қолганда, уй-жойнинг нархи кескин тушиб кетиши натижасида гаровда тўрган уй-жойни сотиш орқали ипотека кредитига қилинган харажатларини тулик коплай олмаслиги мумкин.

Кредит rischi. Бу ипотека кредити бўйича мажбуриятлар бажарилмаслиги ёки тўловлар ўз вақтида амалга оширилмаслик хатаридир. Бу



эса, банклар қарздорнинг тўловга ноқобиллиги натижасида улар кузлаган фойданн ололмаслиги деганидир

Кредит шартларини ва доимий тўловлар миқдорини белгилаш пайтидаёк бу шаклдаги хатарларни баҳолаш мумкин булади. Бунинг учун андеррайтинг, яъни қарздорнинг тўловга қобиллигини текшириш фаолияти билан шуғулланувчи малакали кадрлар хизматидан фойдаланилади.

Кредит рикини камайтириш учун турли хилдаги чекловлар қўлланилади. Масалан, қарздорнинг бир ойлик тўлови унинг ойлик даромадининг 25-45 фоизидан ошмаслиги ёки кредит суммасининг миқдори гаровнинг бозор нархининг 50-75 фоизидан ошмаслиги кабилар.

Уй-жой гарови ҳақиқатда ҳам кредит кайтмаслиги хатарини камайтиради, лекин бу хар доим ҳам 100 фоизлик натижа бермайди.

Ликвидлилик rischi. Бу турдаги риск банк активлари ва пассивлари номутаносиблиги натижасида банкнинг ўзмажбуриятларини бажариш вақти келганда тўловларни амалга оширолмай қолиши натижасида юз беради. Бу кўпчилик банкларда ипотека кредитлари ресурслари базаси жалб қилинган киска муддатли кредитлар ёки депозитлар ҳисобига шакллантирилиши билан боғлиқ.

Активларнинг етарли даражада ликвид булмаслиги банкнинг умумий рейтингини пасайишига ва банк балансининг умумий руйтингини пасайишга ва банк балансининг емонлашувига олиб келади. Ликвидлик хатари фақат банкларга хос бўлиб, қарздорга хеч қандай алоқаси йўқ.

Бу рискни бошқариш ипотекали кредитлашга нисбатан чекловлар ва махсус нормативлар ўрнатиш орқали амалга оширилиши мумкин.

Кредит олувчининг меҳнат қобилиятини йўқотиши rischi. У фақат қарздорга тегишли бўлиб, бунда қарздор пул топиш имкониятидан махрум булади ва кредит бўйича тўловларни амалга оширолмай қолади. Натижада ундирув гаровдаги уй-жойга қаратилади ва бу вазиятни янада чуқурлаштиради.

Кредит олувчи ўз вақтида кредит бўйича тўловларни тўлаб, кредитнинг бир қисмини қоплашга ҳам улгурган булса, лекин бирданига бахтстиз ходиса руй берса ва у меҳнат қобилиятини йукотса, банк белгиланган вақт ўтгандан сўнг, унга тегишли бўлган гаровдаги уй-жойни олиб қўяди. Шунинг учун бу каби рисклардан қочиш мақсадида, кредит берилётганда қарздорнинг ҳаёти ва соғлиги суғурталанади.

Кредитни муддатидан аввал қайтариш rischi. Ипотека кредити шартномасида биринчи бир неча ой ёки йил кредитни муддатидан аввал ёпиш тақикланган булишига карамасдан, қарздорга кредитни муддатидан аввал ёпиш ҳуқуқи берилади

Кредитнинг муддатидан аввал ёпилиши кредиторга муддатидан аввал маълум миқдордаги маблағнинг қайтиб келишини билдиради. Кредитор ушбу маблағни қайта молиялаштириши лозим бўлади. Лекин, бундай ҳолатда асосий муаммо, кредитор кредит қачон муддатидан аввал ёпилишини билмайди ва маблағлар қайта молиялаштирилаётганда фоиз ставкалари бирмунча паст бўлиши мумкин.

Иқтисодчи олимларнинг банкларнинг ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш хусусидаги илмий-назарий қарашларини ўрганиш натижалари кўрсатдики, биринчидан, банкларнинг ипотекали кредитлаш амалиётини ривожлантиришнинг зарурий шарти бўлиб, ипотека кредитининг иккиламчи бозорининг мавжудлиги ҳисобланади; иккинчидан, ипотеканинг асосий хусусиятлари кредитор ва қарздор ўртасида кўчмас мулк гарови таъминоти асосида кредитлаштириш муносабатларида намоён бўлади; учинчидан, банкларнинг ипотекали кредитлаш амалиёти эканлигини эътироф этган ҳолда, ипотека кредитлари бериш жараёнида юзага келадиган рискларни бошқаришнинг ишончли ва самарали усули сифатида банкларнинг кредит портфелини диверсификация усулини кўрсатади.

Базель қўмитаси экспертлари томонидан ишлаб чиқилган тижорат банклари активларини рискка тортиш шкаласида ипотека кредитларининг риск даражаси 50% қилиб белгиланган. Аммо 2008 йилда юз берган жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози ипотека кредитларининг риск даражаси паст эмаслигини кўрсатди.

Ривожланаётган мамлакатларда банклар учун қисқа муддатли кредитлар бериш узок муддатли инвестицион кредитлар беришга қараганда афзал бўлиб, юқори даромадлилигини ва паст риск даражаси билан ажралиб туради. Шу билан бирга, банкларнинг инвестицион кредитлар бериш салоҳиятини ошириш учун биринчи навбатда уларнинг депозит базасини етарлилигини таъминлаш имконини бериши лозим.

Хориж тажрибасини ўрганиш натижалари кўрсатдики, АҚШда ипотекали кредитлашни икки поғонали Германияда эса, бир поғонали тизими қўлланилади.

Германияда ипотека кредити Қурилиш жамғарма кассасига мижоз бўлган омонатчиларига берилади ва бунда ипотека кредити олувчи мижоз маълум давр мобайнида Жамғарма кассада очилган депозит ҳисобракамига катъий белгилалган суммани ўтказиб боради. Жамғариш даври тугагандан сўнг, квартира сотиб олиш учун зарур бўлган маблағнинг ярмига яқинини жамғарган омонатчи, колган ярим маблағни кредит ҳисобидан олади ва бу маблағларга ўртача бозор ставкасидан паст ставкада фоиз тўланади.

## **II-БОБ. ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ТИЖОРАТ БАНКЛАРИ ИПОТЕКАЛИ КРЕДИТЛАШ АМАЛИЁТИНИНГ ЗАМОНАВИЙ ҲОЛАТИ**

### **2.1. Ипотекали кредитлаш амалиётининг меъёрий-ҳуқуқий асослари**

Ўзбекистон Республикасида тижорат банклари ипотекали кредитлаш амалиётининг бирламчи меъёрий-ҳуқуқий асослари бўлиб, Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси, Ипотека тўғрисидаги қонун, Банклар ва банк фаолияти тўғрисидаги қонун, Ўзбекистон Республикасининг Марказий банки тўғрисидаги қонун, Гаров тўғрисидаги қонун ҳамда Ўзбекистон Республикаси Президентининг Фармонлари ва Қарорлари ҳисобланади.

Ўзбекистон Республикасининг “Ипотека тўғрисида”ги қонунининг (2006 йил 25 август) 3-моддасига мувофиқ, ипотека тўғрисидаги шартнома бўйича бир тараф - ипотека билан таъминланган мажбурият бўйича кредитор бўлган гаровга олувчи (бундан буён матнда ипотекага олувчи деб юритилади) шу мажбурият бўйича ўзининг қарздорга нисбатан пул талаблари бошқа тарафнинг - гаровга қўювчининг (бундан буён матнда ипотекага қўювчи деб юритилади) гаровга қўйилган кўчмас мулки қийматидан ипотекага қўювчининг бошқа кредиторларига қараганда имтиёзли қаноатлантирилиш ҳуқуқига эга бўлади.

Мазкур Қонуннинг 9-моддасига мувофиқ, ушбу Қонуннинг 6-моддасида кўрсатилган, ипотекага қўювчига мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар ёки шартномавий асосда тегишли бўлган мол-мулкка ипотека белгиланиши мумкин.

Тарихий, бадиий ёки ўзга маданий қиммати ёхуд давлат хавфсизлигини таъминлаш манфаатлари нуқтаи назаридан ипотека қўлланилиши мумкин

бўлмаган объектлар рўйхати Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

Агар тасарруфдан чиқарилиши учун бошқа шахснинг ёки органнинг розилиги ёхуд рухсатини олиш талаб этиладиган мол-мулк ипотека нарсаси бўлса, бу мол-мулк ипотекаси учун шундай розилик ёки рухсат олиш зарур. Умумий биргаликдаги мулк (мулкдорлардан ҳар бирининг мулк ҳуқуқидаги улуши белгиланмаган ҳолда) бўлган мол-мулк фақат барча мулкдорларнинг ёзма розилиги билан ипотекага қўйилиши мумкин.

Умумий улушли мулк иштирокчиси умумий мулк ҳуқуқидаги ўз улушини бошқа мулкдорларнинг розилигисиз ипотекага қўйиши мумкин.

Қонуннинг 28-моддасига мувофиқ, агар ипотекага қўювчининг ипотека нарсаси бўлган мол-мулкка бўлган мулк ҳуқуқи мол-мулкнинг давлат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши (ҳақини тўлаб олиниши), реквизиция ёки национализация қилиниши оқибатида қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда тугатилса ва ипотекага қўювчига бошқа мол-мулк берилса ёки тегишли ҳақ тўланса, ўрнига-ўрин берилган мол-мулкка нисбатан ипотека жорий қилинади ёхуд ипотекага олувчи ўз талабларини ипотекага қўювчига тегиши керак бўлган ҳақ суммасидан имтиёзли қаноатлантириш ҳуқуқига эга бўлади.

Ипотекага олувчи ипотека билан таъминланган мажбуриятнинг муддатидан олдин бажарилишини ҳамда ундирувни ипотекага қўювчига олиб қўйилган мол-мулк ўрнига берилган мол-мулкка қаратишни талаб қилишга ҳақли.

Ипотека нарсаси бўлган мол-мулк амалда бу мол-мулкнинг мулкдори бошқа шахс эканлигига асосан (виндикация) ипотекага қўювчидан қонунда белгиланган тартибда олиб қўйилган ҳолларда ана шу мол-мулкка нисбатан ипотека тугатилади. Ипотекага олувчи ипотека билан таъминланган мажбуриятнинг муддатидан олдин бажарилишини суднинг тегишли қарори қонуний кучга кирганидан кейин талаб қилишга ҳақли.

“Ипотека тўғрисида”ги қонуннинг 41-моддасида гаровга олинган мол-мулкни сотиш тартиби ўз аксини топган. Ушбу моддага кўра, гаровга қўйилган мол-мулкни сотиш бўйича ким ошди савдоси ихтисослаштирилган ташкилотлар томонидан ташкил этилади ва ўтказилади. Бунда суд ижрочисининг буюртмаси ёки ким ошди савдоси ташкилотчиси сифатида иш юритадиган тегишли ихтисослаштирилган ташкилот билан тузган шартномаси ким ошди савдосини ўтказиш учун асос бўлади.

Гаровга қўйилган мол-мулкни сотиш бўйича ким ошди савдоси шу мол-мулк турган жойда ўтказилади. Ким ошди савдоси ташкилотчиси ким ошди савдоси ўтказилишидан камида ўттиз кун олдин Ўзбекистон Республикасининг ҳудудида тарқатиладиган камида иккита даврий босма нашрда ким ошди савдоси тўғрисидаги эълонни чоп этади. Ким ошди савдоси тўғрисидаги эълонда қуйидаги маълумотлар кўрсатилиши керак:

- \* ким ошди савдосига қўйиладиган ипотека нарсасининг номи, унинг турган жойи ва уни идентификация қилиш учун етарли тавсифи, унинг баҳоси;

- \* ким ошди савдоси иштирокчисининг закат суммаси, уни тўлаш муддати ва тартиби;

- \* харид нархини тўлаш тартиби ва муддатлари;

- \* ким ошди савдоси ўтказиладиган жой ва вақт;

- \* ким ошди савдоси ташкилотчисининг номи ва жойлашган ери, маълумот олиш учун унинг телефон рақами ва тўлов реквизитлари.

Ким ошди савдоси тўғрисидаги эълоннинг бир нусхаси, агар имкони бўлса ва монелик бўлмаса, ким ошди савдосига қўйилаётган кўчмас мулкнинг ўзидаги кўринарли жойга ким ошди савдоси ўтказилишидан камида ўн кун олдин осиб қўйилади.

Ким ошди савдосида иштирок этишни истаган шахслар ким ошди савдоси тўғрисидаги эълонда кўрсатилиши лозим бўлган миқдорда, муддатларда ва тартибда закат пулини тўлайдилар. Закат пули миқдори

гаровга қўйилган мол-мулк бошланғич сотув нархининг 5 фоизидан кам бўлмаслиги лозим.

Ким ошди савдосида иштирок этган, лекин унда ғолиб чиқмаган шахсларга ким ошди савдоси тугаши билан закат пули қайтариб берилади. Ким ошди савдоси амалга олмаган тақдирда ҳам закат пули қайтариб берилиши керак.

Ким ошди савдосида сотилаётган мол-мулк учун энг юқори баҳони тақлиф этган шахс ким ошди савдосида ғолиб чиққан деб эътироф этилади. Бу шахс ва ким ошди савдоси ташкилотчиси ким ошди савдоси ўтказилган куни ким ошди савдосининг натижалари тўғрисида баённома имзолайдилар. Улардан биронтасининг баённомани имзолашдан бўйин товлаши Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодексининг 380-моддасида назарда тутилган оқибатларга сабаб бўлади.

Ким ошди савдосида ғолиб чиққан шахс савдо тугаганидан кейин беш кун ичида ўзи сотиб олган гаровга қўйилган мол-мулкнинг суммасини (харид нархини), илгари тўланган закат пулини чегириб ташлаган ҳолда, ким ошди савдосининг ташкилотчиси томонидан кўрсатилган ҳисобвараққа тўлаши керак. Бу сумма тўланмаган тақдирда, закат пули қайтариб берилмайди.

Ким ошди савдосида ғолиб чиққан шахс харид нархини тўлаган пайтдан эътиборан беш кун ичида ким ошди савдосининг ташкилотчиси у билан нотариал тартибда тасдиқланган шартномага тенглаштирилган олди-сотди шартномасини тузади. Бу шартнома ва ким ошди савдосининг натижалари тўғрисидаги баённома бинолар (иншоотлар) гарови давлат реестрига зарур ёзувлар киритиш учун асос бўлади.

Банк томонидан бериладиган банк қафолатлари Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлигидан 2012 йил 15 майдаги 2364-сон билан рўйхатга олинган “Тижорат банклари томонидан банк қафолатларини бериш тартиби тўғрисида” ги Низом асосида амалга оширилади.

Банкнинг қафолат мажбуриятномаси икки нусхада тузилиб, улардан бир

нусхаси кредит бўлими ходимининг фармойишига кўра кўзда тутилмаган ҳолатлар 91809- “Банкнинг ссуда бериш бўйича мажбуриятлари” ҳисоб рақамида ҳисобга олиш учун бухгалтерияга топширилади. Иккинчи нусхаси эса кредит олувчига берилади ва унинг кредитга доир ҳужжатлари билан бирга йиғмажилдда сақланади.

Кафолат бериш масаласи Бош банкнинг кредит қўмитаси томонидан кўриб чиқилади ҳамда мазкур кафолат банк бошқаруви раисининг имзоси билан расмийлаштирилади. Бош банк томонидан банк филиалларига кафолат бериш ҳуқуқининг тақдим этилиши тақиқланади.

Кафолат олиш учун принципал томонидан банкка қуйидаги ҳужжатлар тақдим этилади:

\*кафолат буюртмаси;

\*кафолатдан фойдаланишнинг бутун даврини ўз ичига олган пул оқими таҳлили кўрсатилган бизнес-режа;

\*охирги ҳисобот санаси бўйича бухгалтерия баланси (1-шакл), молиявий натижалари ҳақида ҳисобот (2-шакл), муддати ўтган дебиторлик ва кредиторлик қарздорлик ҳақидаги маълумотнома (2а-шакл);

\*охирги уч молиявий йил натижалари бўйича аудиторлик хулосаси.

Принципал тақдим этилган кафолат бўйича мажбуриятни ўз вақтида бажаришнинг таъминоти сифатида банкка қуйидаги таъминот турларидан бирини тақдим этиши лозим:

- ликвидли мол-мулк ёки қимматли қоғозлар гарови;
- принципалнинг кафолат бўйича мажбуриятни бажармаслик хатарининг суғурта қилинганлиги тўғрисидаги суғурта полиси.

Принципалнинг буюртмасига асосан банк томонидан кафолат бериш ёки кафолат беришни рад этиш тўғрисида қарор қабул қилиш муддати буюртма барча зарур ҳужжатлар илова қилинган ҳолда банкка келиб тушган кундан бошлаб йигирма банк кунидан ошмаслиги лозим.



Қабул қилинган қарор натижалари тўғрисидаги хабарнома уч банк кунидан кечиктирмай принципалга юборилади. Кафолат беришни рад этиш тўғрисида қарор қабул қилинган тақдирда хабарномада рад этиш сабаблари аниқ кўрсатилиши лозим.

Кафолат бериш тўғрисида қарор қабул қилингач, кафил ва принципал ўртасида қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда кафиллик шартномаси тузилади.

Шартномада қуйидагилар кўрсатилиши лозим:

- шартнома тузилган сана ва жой;
- шартнома предмети;
- шартнома баҳоси;
- шартноманинг бажарилиш муддатлари;
- томонларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари;
- кафил мажбуриятларининг чегаралари;
- кафилнинг хизматларига ҳақ тўлаш миқдори ва тартиби;
- кафолатни чақириб олиш асослари;
- шартноманинг бекор бўлиши;
- шартнома бўйича жавобгарлик;
- томонларнинг юридик манзили ва бошқа реквизитлари.

Кафолат бўйича бенефициарга тегишли бўлган кафилга талаб қўйиш ҳуқуқи, агар кафолатда бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, бошқа шахсга ўтказилиши мумкин эмас.

Ипотека кредити ҳисобига сотиб олинаётган уй-жой майдонининг ҳамма иқир-чиқирларини ҳисобга олиш учун мутахассисларга мурожат қилиш мақсадга мувофиқ. Чунки, кўчмас мулк агентлигининг ёрдамисиз ҳам иш битириш мумкин. Лекин, оддий шахснинг ўзига мос уйни топиши анча муаммолидир. Бу ишни яхши мутахассисга топширган маъкул.

Ҳозирги пайтда Ўзбекистонда ҳам кўчмас мулк агентликлари билан бирга ипотека дастурларини амалга ошираётган кредит ташкилотлари пайдо булди. Бу ташкилотлар аниқ банкнинг талабларини билади ва ғоят киска муддатларда керакли вариантни топа олади.

Шуни айтиш керакки, харидор билан сотувчи ва аудиторлик агентлиги ўртасидаги шартномалар шартларини батафсил баён қилган ҳолда фақат ёзма шаклда тузилиши керак (Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 108-109-моддалари).

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексига буюртмачи билан ижрочи ўртасидаги пулли шартномаларнинг бундай турини 703-708-моддалар тартибга солади. Бундай шартномалар амалдаги қонун ҳужжатларига мувофиқ тузилган бўлсагина мутлақо қонуний бўлади.

Кредит бўйича бир неча йил пул тўланганидан кейин уй-жойнинг қонуний эгалари пайдо бўлиши ҳеч кимни қувонтирмаса керак. Банклар қарз маблағларига сотиб олинган уй-жойга қуйиладиган талаблар қарз олувчининг ўзига фойда келтиради. Бундай талаблар бўлмаса эди, кўпгина миждозлар ипотека ёрдамида тўла-тўқис ликвидли бўлмаган уйларни сотиб олган булардилар, бу уйларни бозорда сотиб олинган нархида сотиш ва қарз олувчига банкка тўланган суммаларни қайтариш мумкин бўлмас эди.

Таъкидлаш жоизки, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 30 мартдаги ПҚ-1083-сонли ««Қишлоқ қурилиш банк» акциядорлик тижорат банкини ташкил этиш тўғрисида»ги қарори; Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 3 августдаги ПҚ-1167-сон «Қишлоқ жойларда уй-жой қурилиши кўламини кенгайтиришга оид кўшимча чоратadbирлар тўғрисида»ги қарори, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2010 йил 17 июндаги ПҚ-1354-сон «Қишлоқ жойларда намунавий лойиҳалар асосида хусусий уй-жой қурилишини кенгайтиришга оид кўшимча чоратadbирлар тўғрисида»ги қарори; Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2010 йил 8 сентябрдаги ПҚ-1403-сонли «Қишлоқ жойларда уй-жойларни

лойихалаштиришни такомиллаштириш ва қурилишни яхшилаш борасидаги кўшимча чора-тадбирлар тўғрисида»ги қарори; Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2009 йил 25 майдаги 148-сонли «Тасдиқланган намунавий лойиҳалар бўйича яқка тартибдаги уй-жой қурилиши учун «Қишлоқ қурилиш банк» акциядорлик тижорат банки томонидан имтиёзли ипотека кредити бериш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида»ги қарори; Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2009 йил 26 октябрдаги 280-сонли «Қишлоқ жойларда намунавий лойиҳалар асосида «Қишлоқ қурилиш инвест» инжиниринг компанияси иштирокида уй-жойлар қуришни ташкил этиш чора-тадбирлари тўғрисида»ги қарори; Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2012 йил 13 февралдаги 37-сонли "Қишлоқ жойларда намунавий лойиҳалар бўйича "тайёр ҳолда топшириш" шартлари асосида яқка тартибда уй-жой қуриш учун пудрат ташкилотларини аниқлаш юзасидан танлов савдолари ўтказиш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида"ги қарори қишлоқ массивларида қурилаётган уйларни ипотека кредитлари ҳисобидан молиялаштириш тизимини ривожлантиришда муҳим роль ўйнади.

Ўзбекистон Республикасининг «Гаров тўғрисида»ги (янги таҳрирдаги) қонунининг 1-моддасига мувофиқ, бир шахснинг бошқа шахсга мол-мулкни ёки унга бўлган ҳуқуқни мажбуриятларни таъминлаш учун бериши гаров ҳисобланади. Гаровга кўра қарздор (гаровга кўювчи) гаров билан таъминланган мажбуриятни бажармаган ёки лозим даражада бажармаган тақдирда кредитор (гаровга олувчи) бу мажбурият бўйича гаровга кўювчи томонидан гаровга қўйилган мол-мулкнинг қийматидан бошқа кредиторларга қараганда имтиёзли суратда қаноатлантирилишига ҳақли бўлади, қонунда белгилаб қўйилган ҳоллар бундан мустасно.

Қонун бўйича ҳақиқий бўлган ҳар қандай мажбуриятнинг: заём, банк кредити, ижара, олди-сотди, юкларни ташиш ва ҳуқуқнинг ҳар қандай субъектлари (жисмоний ва юридик шахслар, давлат) ўртасидаги

бошқа мажбуриятларнинг бажарилиши гаров билан таъминланиши мумкин. Мажбурият пул бирликларида (миллий валютада ёки чет эл валютасида) ифодаланган бўлиши лозим.

Мазкур Қонуннинг 4-моддасига мувофиқ, Ўзбекистон амалиётида гаровнинг 3 асосий тури мавжуд:

- \* гаров заколати;
- \* ипотека;
- \* ҳуқуқ гарови.

Шуниси характерлики, Қонуннинг 7-моддасига мувофиқ, биргаликдаги умумий мулк бўлган мол-мулк фақат барча мулкдорларнинг ёзма розилиги билан гаровга берилиши мумкин. Бир нечта шахсга биргаликда қарашли бўлган ҳуқуқ унинг барча эгалари розилиги билангина гаровга қўйилиши мумкин. Бунда мулкдорнинг умумий улушли мулкдаги ўз улушини гаровга қўйиши қолган мулкдорларнинг розилик беришини талаб қилмайди.

Гаровга қўйилган мол-мулк кимдалигига қараб:

– гаровга қўйилган мол-мулк йўқолиши ёки шикастланиши хавфидан унинг тўла қиймати бўйича, борди-ю мол-мулкнинг тўла қиймати гаров билан таъминланган талабнинг миқдоридан ошиб кетса, талаб миқдоридан кам бўлмаган суммага гаровга қўювчи ҳисобидан суғурталаш;

– гаровга қўйилган мол-мулкнинг асралишини таъминлаш учун, шу жумладан уни учинчи шахсларнинг тажовузлари ва талабларидан ҳимоя қилиш учун зарур чораларни кўриши;

– гаровга қўйилган мол-мулк йўқолиши ёки унинг шикастланиши хавфи пайдо бўлганлиги тўғрисида иккинчи томонни дарҳол огоҳлантириши шарт.

“Гаров тўғрисида”ги қонуннинг 16-моддасига мувофиқ, гаровга қўйилган мол-мулкка бўлган мулк ҳуқуқи ёки уни хўжалик юритиш ҳуқуқи мол-мулкни ҳақ олиб ёки ҳақ олмасдан бошқа шахсга бериш натижасида ёхуд ҳар томонлама ҳуқуқий ворислик тартибида гаровга қўювчидан бошқа шахсга ўтган тақдирда гаров ҳуқуқи ўз кучида қолади. Агар

гаровга олувчи билан келишувда бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, гаровга қўювчининг ҳуқуқий вориси гаровга қўювчининг ўрнига ўтади ва унинг ҳамма мажбуриятларини бажаради.

– Агар гаровга қўювчининг гаров нарсаси бўлган мол-мулки ҳуқуқий ворислик тартибида бир неча шахсга ўтган бўлса, ҳуқуқий ворисларнинг (мол-мулкни олувчиларнинг) ҳар бири гаров билан таъминланган мажбуриятни бажармасликнинг гаровдан келиб чиқадиган оқибатларига мазкур мол-мулкнинг ўзига ўтган қисмига мутаносиб равишда жавоб беради. Агар гаров нарсаси бўлинмаса ёки бошқа асосларга кўра ҳуқуқий ворисларнинг умумий мулки бўлиб қолса, улар солидар гаровга қўювчиларга айланадилар.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг "Ёш оилаларни моддий ва маънавий қўллаб-қувватлашга доир қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида"ги Фармонига асосан ёш оилаларга ипотека ва истеъмол кредитлари ажратиш йули билан уй-жой сотиб олиш ёки куриш, уй хўжалигини йулга қўйишда уларни ҳар томонлама қўллаб-қувватлашга катта эътибор қаратилди. Ушбу Фармонни бажариш бўйича тижорат банклари томонидан ёш оилаларга имтиёзли ипотека кредитлари ажратилиши йўлга қўйилди.

Шуни ҳам таъкидлаш жоизки, мазкур Фармонда тадбик этиладиган ёш оила тоифасига, ҳар бири 30 ёшдан ошмаган, биринчи марта расмий никоҳдан ўтган ёшлар киради.

Ҳозир Ўзбекистонда аҳолига ипотека кредитлари бериш тизимини амалиётга жорий этаётган кредит ташкилотларининг сони кундан-кунга кўпайиб бормокда. Одатда, уй-жойни танлаш учун вақт чекланган бўлади. Шундай экан, қарз олувчи банк ипотека кредити бериш чоғида қандай талабларни қўйишини олдиндан аниқлаб олса, яхшироқ бўлади. Умуман олганда, ипотека кредити олиш учун зарур бўлган ҳужжатларни тўплаш ва расмийлаштиришнинг тўртта босқичини ажратиш кўрсатиш мумкин.

Биринчи босқич - банкка такдим этиш учун зарур бўлган ҳужжатларни тўплаш босқичи бўлиб, бу ҳужжатлар: қарз олувчининг паспорти; жамғариб бориладиган жамғарма дафтарчаси; оиласининг таркиби ҳақида, яшаш жойидан маълумотнома; барча вояга етган ва етмаган оила аъзоларининг шахсини тасдиқлайдиган ҳужжатлар; қарз олувчининг меҳнат дафтарчаси; ҳозирги иш жойидан олинган меҳнат шартномаси (иш берувчи томонидан тасдиқланган нусхаси); асосий иш жойидан охириги 12 ойда олинган даромадлар ва ушлаб қолинган пуллар миқдори ҳақидаги банк белгилаган шаклдаги маълумотнома; қўшимча даромадлар бўлган тақдирда - қарз олувчининг яшаш жойи бўйича охириги бир йилдаги даромад тўғрисида солиқ органлари томонидан тасдиқданган декларация нусхаси (иш жойидан маълумотнома бўлмаган тақдирда); сотиб олинаётган уй-жойнинг баҳоси тўғрисида мустақил баҳоловчининг ҳисоботидан иборат.

Иккинчи босқич - ариза тўлдириш, ҳужжатларни кредит ходимларининг ўрганиб чиқиши, кредит комиссиясининг қарор қабул қилиши; ипотека кредити олиш учун банк белгилаган шаклдаги ариза; қарз олувчини дастлабки тарзда малакалаш бўйича банк белгилаган шаклдаги қарз олувчи томонидан имзоланган анкета; гаровга қуйилган уй-жой баҳосини банк билан келишиш далолатномаси.

Учинчи босқич - кредит шартномаси тузиш, уй-жойни расмийлаштириш (кредит комиссияси ижобий қарор қабул қилган тақдирда): сотувчидан ёки қурувчидан банк кредити ҳисобидан сотиб олинаётган ва қарз олувчи номига расмийлаштирилган уй-жойни олиш-сотиш шартномаси;

эр (хотин)нинг ва бошқа вояга етган оила аъзоларининг, шунингдек васийлик ва хомийлик органларининг вояга етмаган оила аъзоларини кўзлаб кредит ҳисобидан сотиб олинган уй-жойни гаровга қўйишга, шунингдек, ундириш уй-жойга қаратилган тақдирда, уй-жойни бўшатиб беришга нотариал тасдиқланган розилиги; банк муассасасида бирламчи омонат пул мавжудлигини тасдиқлайдиган ҳужжатлар; сотиб олинаётган уй-жойни

суғурталаш шартномаси; қарз олувчининг ҳаётини ва меҳнат қобилиятини сўғйпталаш шартномаси; кредит ҳисобидан сотиб олинаётган уй-жойни гаровга қўйиш (ипотека) ҳақида давлат рўйхатидан ўтказилганлигини билдирувчи белги қуйилган шартнома.

Тўртинчи босқич - пул маблағларини сотувчи ҳисобварағига ўтказиш ва сотувчининг пулини олиши.

Кредит ташкилотлари ипотека ёрдамида сотиб олинadиган уй-жойга қўядиган муайян талаблар мавжуд. Энг аввало, бу уй-жой ликвидли мол-мулк бўлиши, яъни бозорда мақбул муддатларда ва нархидан кўп ютқазмаган ҳолда сотиш мумкин бўладиган объект бўлмоғи керак. Бу шахсан миждозга ҳам керак, банк томонидан ҳам ипотека кредитини кўриб чиқиш чоғида ҳисобга олинади.

Гаров тариқасида сотиб олинаётган уй-жой расмийлаштирилганида, бу уй-жой қонун ҳужжатларига мувофиқ сотувчига мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлиши керак. Афсуски, оила аъзолари ва уларни кўчириб чиқариш мумкинлиги муаммоси ҳар қандай, ҳатто юридик жиҳатдан пухта тайёрланган шартномада ҳам долзарб бўлиши мумкин.

Харидор билан сотувчи ва аудиторлик агентлиги ўртасидаги шартномалар шартларни батафсил баён қилган ҳолда фақат ёзма шаклда тузилиши керак. Гаров эгасининг ундирувни гаровга қуйилган уй-жой ёки квартирага қаратиши ва бу мол-мулкнинг сотилиши уй-жой ёки квартирани сотиб олувчи томонидан ушбу бинода бирга яшайдиган гаров берувчи ва унинг оила аъзоларини кўчириб чиқариш учун асос бўла олмайди, башарти бу уй-жой улар учун доимий яшашга яроқли бирдан-бир бино бўлса. Бошқа барча ҳолларда бевосита суднинг кўчириб чиқариш ҳақидаги ҳал қилувчи қарорида санитария меъёрларига жавоб берадиган ва кўчириб чиқарилаётган шахс кўчиб ўтиши керак бўлган аҳоли пункти доирасидаги бошқа уй-жой биноси кўрсатилиши кераклигини назарда тутиш мумкин.

Агар хусусийлаштирилган уй биринчи марта сотилаётган бўлса, бундай уйларда Давлат мулки қўмитасидан маълумотнома бўлиши керак (гап олиш-сотиш ҳақида бормокда).

Ушбу маълумотномада уй-жойнинг мулкдорлари деб ҳисобланадиган хусусийлаштиришга розилик берган шахсларнинг таркиби акс эттирилиши керак. Ўтган йиллар мобайнида баъзи фуқаролар мамлакатдан ташқарига чиқиб кетган ва ўзларининг розилиги талаб қилинишини билмаган бўлишлари мумкин. Бирок, бундай розилик ҳозир, кўчмас мулкни олиш-сотиш чоғида зарур бўлади.

## **2.2. АТ “Агробанк” томонидан ажратилган ипотека кредитларининг таркиби ва динамикаси**

Ўзбекистон Республикасида ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш учун қулай шарт-шароитларни яратилганлиги тижорат банклари томонидан берилаётган ипотека кредитлари ҳажмини сўнгги йилларда сезиларли даражада ўсишига сабаб бўлмокда.

Ҳозирги даврда республикамиз тижорат банклари асосан жисмоний шахсларни бирламчи ва иккиламчи бозорлардан уй-жой сотиб олишлари учун кредит беришмокда. Мазкур бозорларда уй-жойларнинг нархини ошиши миқдорлар томонидан олинандиган ипотека кредитлари миқдорининг ошишига олиб келади. Бу эса, ўз навбатида, ипотека кредити олувчиларнинг молиявий ҳолатига салбий таъсир қилади ва пировард натижада ипотека кредитлари ҳажмини оширишга тўсқинлик қилади.

Ўзбекистон Республикаси тижорат банклари томонидан берилган ипотека кредитларининг умумий ҳажмида уй-жой сотиб олиш мақсадида берилган кредитлар юқори салмоқни эгаллайди. Ипотека кредитларини олиш тартиби қуйидаги жадвалда келтирилган.



АТ “Агробанк”да ипотека кредитларини олиш тартиби<sup>17</sup>

Кредит олувчига бўлган талаб	Хар иккаласи биринчи никоҳда бўлган, ер-хотиннинг ёши 30 дан ошмаган ёш оила
Кредитнинг мақсади:	Бирламчи* ва иккиламчи* турар-жой бозоридан якка тартибдаги уй-жой ёки квартира харид қилиш учун * бирламчи уй-жой бозори – янги уй-жойларни * иккиламчи турар-жой бозори – мавжуд турар-жой фондидаги якка тартибдаги уй-жойлар ёки квартиралар
Кредит валютаси:	Ўзбек сўми
Кредит муддати:	15 йил
Фоиз ставкаси	Йиллик 12 %
Имтиёзли давр	36 ойгача
Кредитнинг энг юқори суммаси:	Ўзбекистон Республикаси қонунчилигида ўрнатилган энг кам иш ҳақининг 2500 баробаригача ҳажмда
Бошлангич бадалнинг энг кам миқдори:	Баҳоланган уй-жой ёки квартира нархининг 25% идан кам бўлмаган миқдорда

Ипотека кредитини олиш жараёнида амалга ошириладиган тахминий харажатларнинг турлари: уй-жой ёки квартира нархини мустақил баҳоловчи томонидан баҳолаш билан боғлиқ бўлган харажатлар;

– олди-сотди шартномаси (нотариус, БТИ) ва “турар-жойга” бўлган кадастр ҳужжатларини расмийлаштириш билан боғлиқ бўлган харажатлар;

– ипотека шартномасини расмийлаштириш (нотариус, БТИ) билан боғлиқ бўлган харажатлар;

– гаровга қўйилган турар-жой мулкани суғурталаш билан боғлиқ бўлган харажатлар;

– ипотека кредитини банкнинг ўрнатилган тарифлари бўйича расмийлаштириш билан боғлиқ бўлган харажатлар.

– Якка тартибдаги турар-жой (квартира) сотиб олиш учун ипотека кредитини олишда ариза берувчи томонидан банкка кредит олиш учун ариза

<sup>17</sup> АТ “Агробанк” кредит сиёсати

билан биргаликда (сўралаётган кредит суммасини кўрсатган ҳолда) қуйидаги ҳужжатлар тақдим этилади:

- қарздор аризаси;
- яшаш жойидан оила аъзолари тўғрисидаги маълумотнома ва ариза берувчи (алоқадор қарздор ) паспортининг нусхаси;
- доимий иш жойидан берилган ариза берувчи (алоқадор қарздор) томонидан сўнгги 12 ой давомида олинган даромадлар тўғрисидаги маълумотномалар ёки яшаш жойи бўйича ариза берувчининг (алоқадор қарздор нинг) сўнгги йил давомидаги даромадлари тўғрисидаги маҳаллий солиқ органлари томонидан тасдиқланган декларацияларнинг нусхалари;
- пул маблағларининг жамғарма омонат ҳисобварағига жойлаштирилганлиги тўғрисидаги банк маълумотномаси;
- сотувчининг турар-жойга бўлган мулкчилик ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатларнинг нотариал тарзда тасдиқланган нусхалари;
- якка тартибдаги турар-жой ёки кўп квартирали уйдаги квартира нархини баҳолаш бўйича ҳисобот; (бирламчи бозордан турар-жойни харид қилишда якка тартибдаги турар-жой ёки кўп квартирали уйдаги квартира нархини баҳолаш бўйича ҳисобот талаб қилинмайди);
- никоҳни қайд қилинганлиги тўғрисидаги гувоҳнома ва фуқаролик ҳолатлари актларини ёзиш органи томонидан берилган эр ва хотиннинг дастлабки никоҳда (ёш оила) эканлигини тасдиқловчи маълумотнома;
- солиқ органларидан олинган солиқлар бўйича қарздорликнинг йўқлиги тўғрисидаги маълумотнома.

Ипотека кредити - қарз олувчиларга банк томонидан банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан қурилаётган, реконструкция қилинаётган ҳамда сотиб олинаётган уй-жой жойлашган ер участкаси билан биргаликда гаровга олинган ҳолда бериладиган кредит.

Кредитлаш шартлари:

Кредит муддати - Уй-жой куриш ва кўп қаватли уйлардаги квартира ёки якка тартибда қурилган уйларни сотиб олиш учун 2 йилгача имтиёзли давр\* билан 10 йилгача муддатга (Ёш оилалар\*\* учун 15 йилгача 3 йиллик имтиёзли давр билан). Якка тартибда қурилган уйларни қайта куриш (реконструкция қилиш) учун 1 йиллик имтиёзли давр билан 8 йилгача муддатга берилади (Ёш оилалар учун 15 йилгача 3 йиллик имтиёзли давр билан).

Кредит таъминоти - Жисмоний шахслар кредитнинг қайтарилиш таъминоти сифатида банкка ўзларига хусусий мулк шаклида тегишли бўлган, якка тартибда қурилган ва қурилаётган уй-жойларни, улар жойлашган ер участкаси билан бирга ипотека кредити ҳисобига сотиб олинаётган ҳамда белгиланган тартибда қарз олувчи мулкига ўтаётган якка тартибдаги уй-жойни ёки кўп қаватли уйлардаги квартираларни, қарз олувчининг мулки бўлган ва ипотека кредити ҳисобига реконструкция қилинаётган якка тартибдаги уй-жойни гаровга олган ҳолда ипотека кредити олишлари мумкин.

Кредит фоизи - Ипотека кредитларининг устама фоизи банк билан миждоз ўртасида келишилган ҳолда ўрнатилади.

Кредит миқдори - қайта қуриладиган (реконструкция қилинадиган) уй-жой ёки сотиб олиннадиган квартира учун – енг кам ойлик иш ҳақининг 2500 баробари миқдорида. Якка тартибда уй-жой куриш ва сотиб олиш учун енг кам ойлик иш ҳақининг 3000 баробари миқдоригача.

Кредит бўйича депозит суммаси - “Ипотека омонати” ҳисоб рақамига сўралаётган кредит суммасининг 25 (йигирма беш) фоизи миқдорида омонат қўйилади ва кредит олган кундан эртасига кредит сўндирилишига йўналтирилади.

Кредит олиш учун тақдим этиладиган ҳужжатлар:

- кредит беришни сўраб, кредит миқдори кўрсатилган ариза;
- уй-жой куриш учун қонунчиликда белгиланган тартибда ер участкаси ажратилганлигини тасдиқловчи ҳужжатнинг нотариал тасдиқланган нусхаси;

– ўзи ва у билан яшайдиган оила аъзоларининг иш жойидан охириги 12 ой учун даромадлари тўғрисидаги маълумотнома ёки яшаб турган манзили бўйича охириги 12 ой учун шахсий даромадлари кўрсатилган, солиқ органи томонидан тасдиқланган декларациялар нусхалари;

– қурилаётган уй-жойнинг қонунчиликда белгиланган тартибда тузилган ва архитектура органи билан келишилган лойиҳа-смета ҳужжатлари, қурилишни бошлашга туман (шаҳар) архитектура органининг рухсатномаси;

– қурилаётган уй-жой смета қийматининг 25 фоизи миқдоридаги дастлабки бадал банкдаги депозитга жойлаштирилганлиги ҳақида банк маълумотномаси ёки қурилаётган уй-жой смета қийматининг 25 фозидан кам бўлмаган миқдорда қурилиш-монтаж ишлари бажарилганлиги ҳақида банк ходимлари иштирокида тузилган далолатноманинг асл нусхаси;

– Ўзбекистон Республикасининг “Ипотека тўғрисида”ги қонунида белгиланган тартибда расмийлаштирилган кредитнинг қайтарилишини кафолатловчи таъминот;

– ариза берувчининг яшаш жойидан унинг оиласини таркиби тўғрисида берилган маълумотнома;

– миждознинг солиқ органларидан қарзлари (ёки солиқ мажбуриятлари) йўқлиги тўғрисида маълумотнома ва ариза берувчининг паспорт нусхаси.

Кредит 15 йилгача муддатга берилади, бунда 3 йиллик имтиёзли давр белгиланади. Имтиёзли даврда кредит бўйича асосий қарздорлик тўланмайди. Ёш оилалар учун ипотека кредит биринчи марта расмий никоҳдан ўтган, 30 ёшдан ошмаган ёш оилаларга ажратилади. Кредит фоизи Марказий банкнинг амалдаги қайта молиялаштириш ставкасидан ошмаган миқдорда.

Ипотека кредити учун қарз олувчи бирламчи уй-жой бозоридан квартира сотиб олиш учун киритиладиган бошланғич бадал миқдорига қараб банкка қуйида ўрнатилган фойзни тўлайди:

**АТ “Агробанк”да бирламчи уй-жой бозоридан квартира сотиб олиш учун ўрнатилган фоиз**

Квартиранинг нархига бошланғич бадал	нисбатан	25% дан 39% гача	40% дан 49% гача	50% ва ундан юқори
Фоиз ставка		16 % йиллик	15 % йиллик	14 % йиллик

Ипотека кредити учун қарз олувчи иккиламчи уй-жой бозоридан квартира ёки ховли-жой сотиб олиш учун киритилдиган бошланғич бадал миқдорига қараб банкка қуйида ўрнатилган фоизни тўлайди:

Якка тартибдаги турар-жой ёки квартира сотиб олиш учун ипотека кредитини олишда ариза берувчи томонидан банкка кредит олиш учун ариза билан биргаликда (сўралаётган кредит суммасини кўрсатган холда) қуйидаги ҳужжатлар тақдим этилади:

- мижоз томонидан ариза;
- яшаш жойидан оила аъзолари тўғрисидаги маълумотнома ва ариза берувчи (алоқадор қарздор) паспортининг нусхаси;
- доимий иш жойидан берилган ариза берувчи (алоқадор қарздор) томонидан сўнгги 12 ой давомида олинган даромадлар тўғрисидаги маълумотномалар ёки яшаш жойи бўйича ариза берувчининг (алоқадор қарздорнинг) сўнгги йил давомидаги даромадлари тўғрисидаги маҳаллий солиқ органлари томонидан тасдиқланган декларацияларнинг нусхалари;
- пул маблағларининг жамғарма омонат ҳисобварағига жойлаштирилганлиги тўғрисидаги банк маълумотномаси;
- сотувчининг турар-жойга бўлган мулкчилик ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатларнинг нотариал тарзда тасдиқланган нусхалари;
- якка тартибдаги турар-жой ёки кўп квартирали уйдаги квартира нархини баҳолаш бўйича ҳисобот; (бирламчи бозордан турар-жойни харид

<sup>18</sup> АТ “Ипотекабанк” кредит сиёсати

қилишда якка тартибдаги турар-жой ёки кўп квартирали уйдаги квартира нархини баҳолаш бўйича ҳисобот талаб қилинмайди).

АТ Агробанк томонидан ажратилган ипотека кредитлари ҳажмида Тошкент шаҳри ва вилояти аҳолиси учун берилган кредитларнинг улуши юқори эканлигини қайд этиш лозим. Жумладан, Тошкент вилоятида 2015-2017 йилларда ажратилган кредитларнинг 179 тасини ташкил этган. Бу эса, жами ажратилган банк ипотека кредитларининг 35 фоизини ташкил этган. Тошкент шаҳри учун эса мазкур кўрсаткич 15 фоизга тенг бўлган.

### 2.3-жадвал

#### 2015-2017 йилларда АТ “Агробанк” томонидан аҳолига ажратилган ипотека кредитлари тўғрисида маълумот<sup>19</sup>

№	Худуд номи	2015-2017 йиллар давомида ажратилган ипотека кредитлари		Шундан			
				Умумий шартлар асосида*		Ёш оилаларга имтиёзли шартларда**	
		сони	суммаси	сони	суммаси	сони	суммаси
1	Қорақалпоғистон Рес.	14	1517	9	1056	5	461
2	Андижон	19	1916	13	1309	6	607
3	Бухоро	7	462	5	385	2	77
4	Жиззах	40	3765	27	2613	13	1152
5	Қашқадарё	2	136	2	136	0	0
6	Навоий	17	1848	12	1263	5	586
7	Наманган	16	1492	13	1174	3	317
8	Самарқанд	47	6154	28	3625	19	2529
9	Сурхондарё	9	698	6	478	3	220
10	Сирдарё	23	1873	18	1501	5	372
11	Тошкент	80	10421	73	9385	7	1036
12	Фарғона	24	2592	14	1457	10	1135
13	Хоразм	40	4126	26	2453	14	1677
14	Тошкент	179	28358	172	26895	7	1461
	<b>Республика буйича</b>	<b>517</b>	<b>65358</b>	<b>418</b>	<b>53732</b>	<b>99</b>	<b>11630</b>

2.3-жадвал маълумотларидан кўринадики, 2015-2017 йилларда Агробанк томонидан берилган ипотека кредитлари ҳажмининг ўсиш

<sup>19</sup> АТБ Агробанкнинг йиллик ҳисоботлари асосида тузилган.

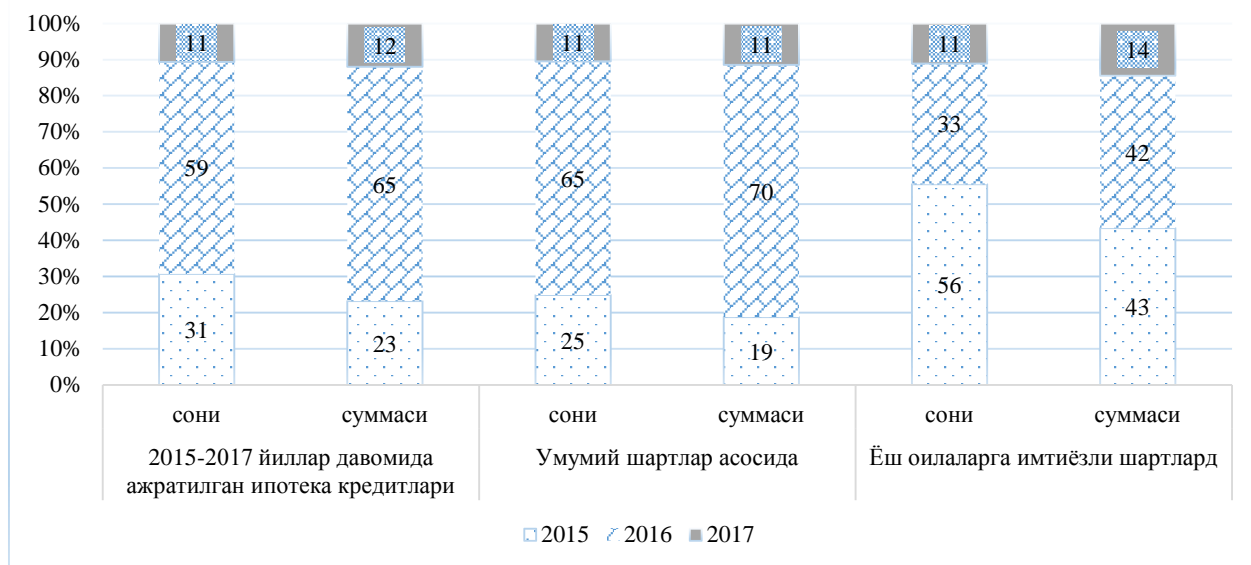
тенденцияси кузатилган. Бу эса, Агробанкнинг уй-жой қурилишини кредитлаш соҳасидаги етакчи банклардан бири эканлиги билан изоҳланади.

Шу билан бирга, Қорақалпоғистон Республикаси, Бухоро, Қашқадарё ва Сурхондарё вилоятларида энг кам улушни ташкил этган. Масалан, ушбу рақам Қорақалпоғистонда 14 та, Бухорода 7 та, Қашқадарёда 2 та ва Сурхондарёда 9 тани ташкил этган. Ушбу ҳудудларда 3 йил давомида берилган кредитларнинг жами миқдори республика миқёсига нисбатан 6 фоизни ташкил этган. Албатта мазкур кўрсаткич жуда юқори эмаслигини, ушбу ҳудудларда амалга оширилаётган ипотека кредити амалиёти кичик ҳажмда қолаётганлигини таъкидлаш лозим. Шунингдек, ёш оилаларга ажратилган ипотека кредити умумий ипотека кредити ҳажмида 19 фоизни ташкил этган. Бу албатта ёш оилаларга йўналтирилаётган ипотека кредитлари ҳажми ҳам юқори эмаслигини кўрсатиб бермоқда. Эътибор бериш керакки Тошкент вилоятида энг кўп ажратилган ипотека кредитлари мавжуд бўлсада, бу йўналишда сезиларли ўринга эга бўлмаётганлигини кузатишимиз мумкин бўлиб, ушбу кўрсаткич 6 фоиз атрофида эканлигини қайд этиш лозим (2.3-жадвалга қаранг).

Шунингдек, таҳлил қилинган давр мобайнида Агробанк брутто кредитлари ҳажмида ипотека кредитлари салмоғининг ўсиш тенденцияси кузатилган. Бу эса, Банкнинг ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш нуқтаи-назаридан ижобий ҳолат ҳисобланади.

2015-2017 йилларда АТ “Агробанк” томонидан берилган ипотека кредитларининг умумий сони камайиш тенденцияга эга бўлмоқда. Хусусан, ушбу турдаги кредитлар 2015 йилдаги улуши 31 фоизни ташкил этган бўлса, 2017 йилга келиб мазкур кўрсаткич 11 фоизга тушиб кетган. Мазкур турдаги кредитларнинг сони каамйишидан ташқари, уларга ажратилган маблағларнинг ҳам улуши кичик миқдорда қолган. Масалан, 2016 йилда 65 фоизни ташкил этган бўлса, 2017 йилга келиб ушбу рақам 12 фоизни ташкил этган. Умуман

олганда, 2015-2017 йилларда берилган жами ипотека кредитларнинг ҳажмида 2017 йилнинг улуши энг кичик миқдорни ташкил этмоқда (2.1-расмга қаранг).



**2.1-расм. 2015-2017 йилларда АТ “Агробанк” томонидан берилган ипотека кредитининг сони ва суммаси улуши<sup>20</sup>, фоизда**

Шу билан бир қаторда, ёш оилаларга берилган ипотека кредитлари ҳам йиллар кесимида пасайиш тенденциясини ўзида акс эттирган.

Бизнингча, мазкур ҳолатнинг юзага келиши Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 23 октябрдаги “2017 — 2020 йилларда шаҳарларда арзон кўп қаватли уйларни қуриш ва реконструкция қилиш дастурини самарали амалга ошириш борасидаги қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПҚ-3350-сонли қарори билан мамлакатимизда ипотека кредитларини беришда Осиё тараққиёт банки билан биргаликда «Ипотека-банк» АТИБ, «Асака-банк» АТБ ва «Ўзсаноатқурилишбанк» АТБ учун ипотека кредит ресурслари берилишини назарда тутувчи «Ўзбекистоннинг ипотека бозорини кенгайтириш» лойиҳасини амалга оширилиши ҳамда Туркиянинг «Зироат» давлат банки қарзини жалб этиш масаласи ишлаб чиқилганлиги АТ “Агробанк” томонидан бериладиган ипотека кредитларини пасай тенденциясига сабаб бўлмоқда. Ўзбекистон Республикаси ипотекали

<sup>20</sup> АТБ Агробанкнинг йиллик ҳисоботлари асосида тузилган.



кредитлаш амалиётида, айниқса, қишлоқ массивларида намунавий лойиҳалар асосида қурилатган уй-жой қурилишини молиялаштириш соҳасида етакчи ўринни АТ “Қишлоқ қурилиш банки” эгаллайди.

Юқорида қайд этиб ўтилган қарорнинг қабул қилиниши билан республикада ипотека кредити амалиётини амалга оширувчи ваколатли банкларнинг сони аниқ белгиланганлиги АТ Агробанкнинг ипотека кредити бозоридаги улушини камайишига сабаб бўлмоқда. Шу нуқтаи назардан, ипотека кредити бозорида АТ Агробанкнинг улуши камроқ, лекин бошқа кредитлар бозорида, масалан, қишлоқ хўжалигини кредитлаш улар учун маблағлар йўналтириш борасида юқори имкониятларга эга бўлмоқда.

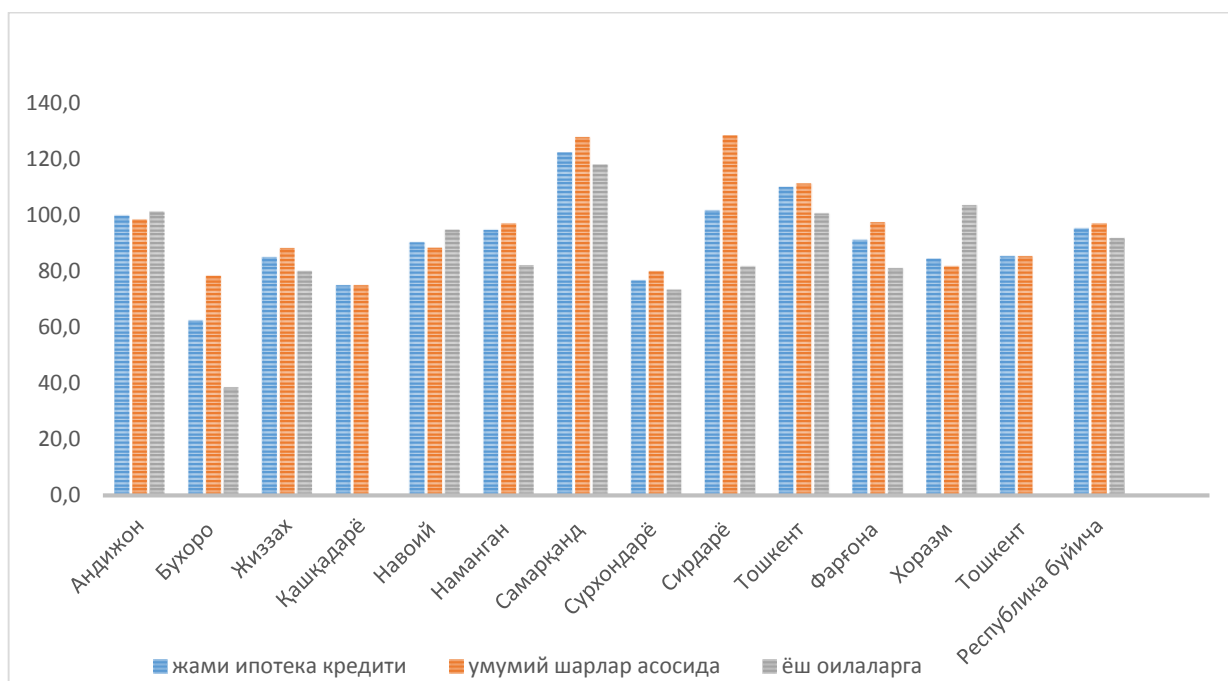
## 2.4-жадвал

### 2015 йилларда Агробанк томонидан аҳолига ажратилган ипотека кредитлари тўғрисида маълумот<sup>21</sup>

№	Худуд ва вилоятлар	2015 йил давомида ажратилган ипотека кредитлари		Шундан			
				Умумий шартлар асосида*		Ёш оилаларга имтиёзли шартларда**	
				сони	суммаси	сони	суммаси
1	Қорақалпоғистон Рес.	9	841	5	470	4	371
2	Андижон	12	1198	6	591	6	607
3	Бухоро	5	312	3	235	2	77
4	Жиззах	28	2379	17	1500	11	880
5	Қашқадарё	1	75	1	75	0	0
6	Навоий	10	902	7	618	3	284
7	Наманган	11	1042	9	874	2	164
8	Самарқанд	20	2446	9	1150	11	1296
9	Сурхондарё	6	460	3	240	3	220
10	Сирдарё	7	712	3	385	4	327
11	Тошкент	18	1981	16	1780	2	201
12	Фарғона	13	1185	8	780	5	405
13	Хоразм	16	1351	14	1145	2	207
14	Тошкент	3	256	3	256	0	0
	<b>Республика буйича</b>	<b>159</b>	<b>15141</b>	<b>104</b>	<b>10098</b>	<b>55</b>	<b>5043</b>

<sup>21</sup> АТБ Агробанкнинг йиллик ҳисоботлари асосида тузилган.

АТ Агробанк томонидан 2015 йилда жами 159 та оилага ипотека кредитлар берилган бўлиб, шундан 55 таси ёш оилаларга берилган кредитлар ҳисобланади. Умумий тартибда берилган ипотека кредити 104 та бўлиб, ёш оилаларга берилган ипотека кредитлар сонига нисбатан икки баробарга кўп миқдорни ташкил этган. Умуман олганда, 2015 йилда 15141 млн. сўмга тенг бўлган. Бунда ўртача бир ипотека кредити учун 95,2 млн. сўм бўлган бўлса, ушбу кўрсаткич бўйича умумий тартибда берилган ипотека кредитлари 97 млн. сўм ва ёш оилалар учун берилган ипотека кредитлари бўйича эса 91,6 млн. сўмга ташкил этган.



**2.2-расм. АТ Агробанк томонидан 2015 йилда аҳолига берилган ипотека кредитларининг ўртача миқдори ҳажми<sup>22</sup>, млн. сўмда.**

Эътибор бериш лозим, Самарқанд, Андижон, Тошкент шаҳри каби ҳудудларда бир ипотека кредитига тўғри келувчи ўртача қиймат қолган ҳудудларга ҳамда республика бўйича ўртача сезиларли миқдорда юқоридир.

<sup>22</sup> АТБ Агробанкнинг йиллик ҳисоботлари асосида тузилган.

Масалан, мазкур кўрсаткич Самарқандда 122 млн.сўм, Андижонда 99,6 млн.сўм, Тошкент шаҳрида 110 млн.сўм атрофида бўлган. Аксинча ҳолатлар эса, Бухоро, Сурхондарё, Қашқадарё каби вилоятларда кузатилган бўлиб, уларда ўртача миқдор 80 млн.сўмдан камни ташкил этган.

2.2-расм маълумотларидан кўринадики, 2015 йилларда АТ Агробанк томонидан берилган ипотека кредитларининг умумий ҳажмида уй-жойни таъмирлаш мақсадида берилган ипотека кредитларининг салмоғини пасайиш тенденцияси кузатилган. Бу эса, мазкур даврда бирламчи бозордан уй-жой сотиб олиш учун берилган кредитлар салмоғининг ошганлиги билан изоҳланади. Шундай бўлсада, АТ Агробанк томонидан берилган ипотека кредитларининг умумий ҳажмида уй-жойни таъмирлаш мақсадида берилган ипотека кредитлар энг юқори салмоқни эгаллайди.

## 2.5-жадвал

### 2016 йилларда Агробанк томонидан аҳолига ажратилган ипотека кредитлари тўғрисида маълумот<sup>23</sup>

№	Худуд ва вилоятлар	2016 йил давомида ажратилган ипотека кредитлари		Шундан			
				Умумий шартлар асосида*		Ёш оилаларга имтиёзли шартларда**	
		сони	суммаси	сони	суммаси	сони	суммаси
1	Қорақалпоғистон Рес.	3	333	2	243	1	90
2	Андижон	7	718	7	718	0	0
3	Бухоро	1	75	1	75	0	0
4	Жиззах	9	987	8	864	1	123
5	Қашқадарё	1	61	1	61	0	0
6	Навоий	5	649	3	347	2	302
7	Наманган	3	235	3	235	0	0
8	Самарқанд	24	3330	17	2245	7	1085
9	Сурхондарё	3	238	3	238	0	0
10	Сирдарё	16	1161	15	1116	1	45
11	Тошкент	57	7509	54	7009	3	500
12	Фарғона	5	632	3	280	2	352
13	Хоразм	19	2211	8	862	11	1349
14	Тошкент	150	24232	145	23170	5	1061
	<b>Республика буйича</b>	<b>303</b>	<b>42369</b>	<b>270</b>	<b>37462</b>	<b>33</b>	<b>4907</b>

<sup>23</sup> АТБ Агробанкнинг йиллик ҳисоботлари асосида тузилган.

Умуман олганда, ёш оилаларга бериладиган ипотека кредитлари ҳажмининг бошқа кредитларга нисбатан ҳажми кичик эканлигини қайд этиш лозим. Андижон, Хоразм, Навоий вилоятларида эса ёш оилалар учун берилган кредитларнинг ўртача ҳажми сезиларли тарзда катта бўлганлигини кузатиш мумкин. Бундай тарзда ёш оилалар учун баъзи вилоятларда ўртача ҳажмнинг катта чиқишига яна бир сабаблардан бири бу кам сонли ёш оилаларга ипотека кредитларининг берилиши билан изоҳлаш мумкин.

2016 йилда АТ Агробанк томонидан ипотека кредитлари тенденцияларида пасайиш ҳолатларини кузатиш мумкин. Жумладан, 2015 йилда мазкур кўрсаткич 517 тани ташкил этган бўлса, 2016 йилда 303 тани ташкил этган. Шундай бўлсада, ажратилган кредитлар ҳажми 2,8 баробарга ортган. Шу билан бир қаторда, умумий шартларда берилган кредитларнинг ҳажми 2015 йилга ортган бўлиб, сон жиҳатдан 2,6 баробарга ортган (2.5-жадвалга қаранг).

Ипотека кредитлари АТ Агробанк томонидан ажратилиши йиллар кесимида сезиларли пасайиш тенденциясига эга бўлаётганлигини кузатиш мумкин. Масалан, Андижон, Сурхондарё, Сирдарё ва Қашқадарё каби вилоятларда ипотека кредитлари 2017 йил давомида ажратилмаганлигини таъкидлаш лозим. Аксинча, 2017 йилда ажратилган кредитларнинг 50 фоизини Тошкент вилояти миқёсида амалга оширилганлигини кўриш мумкин. Шунингдек, мазкур ҳудудда жами кредит маблағларининг ҳам ярми ажратилганлигини аниқлаш мумкин (2.6-жадвалга қаранг).

Юқорида қайд этиб ўтилган тенденцияларнинг шаклланишига муҳим таъсир этган омиллар қаторида 2017 йилнинг 13 январида Ўзбекистон Республикаси Президентининг “2017 — 2020 йилларда шаҳарларда арзон кўп квартирали уйларни қуриш ва реконструкция қилиш дастурини самарали амалга ошириш борасидаги қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПҚ-2728-сонли қарорининг қабул қилиниши алоҳида аҳамият касб этади.

**2017 йилларда Агробанк томонидан аҳолига ажратилган ипотека кредитлари тўғрисида маълумот<sup>24</sup>**

№	Худуд ва вилоятлар	2017 йил давомида ажратилган ипотека кредитлари		Шундан			
				Умумий шартлар асосида*		Ёш оилаларга имтиёзли шартларда**	
		сони	суммаси	сони	суммаси	сони	суммаси
1	Қорақалпоғис тон Рес.	2	344	2	244	0	0
2	Андижон	0	0	0	0	0	0
3	Бухоро	1	75	1	75	0	0
4	Жиззах	3	399	2	250	1	149
5	Қашқадарё	0	0	0	0	0	0
6	Навоий	2	298	2	298	0	0
7	Наманган	2	215	1	66	1	149
8	Самарқанд	3	378	2	230	1	148
9	Сурхондарё	0	0	0	0	0	0
10	Сирдарё	0	0	0	0	0	0
11	Тошкент	5	931	3	596	2	335
12	Фарғона	6	775	3	397	3	378
13	Хоразм	5	564	4	447	1	121
14	Тошкент	26	3870	24	3470	2	400
	<b>Республика буйича</b>	<b>55</b>	<b>7848</b>	<b>44</b>	<b>6172</b>	<b>11</b>	<b>1680</b>

Ушбу қарорга кўра, Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва қурилиш қўмитаси, Молия вазирлиги, Тикланиш ва тараққиёт жамғармаси, «Ипотека банк» АТИБ, «Ўзметкомбинат» АЖ, «Қизилқумцемент» АЖ ва «Ўзбекинвест» миллий суғурта компаниясининг устав капитали 1,0 миллиард сўм миқдорида бўлган масъулияти чекланган жамият шаклидаги «Ўзшаҳар қурилиш инвест» республика ихтисослаштирилган инжиниринг компаниясини ташкил этилди. Бу эса, ўз навбатида АТИБ Ипотека банкнинг ипотека кредитлари бозоридаги улушини мустаҳкамлашга ўзининг муносиб ҳиссасини қўшди деб ўйлаймиз.

2015-2017 йилларда Агробанк томонидан берилган ипотека кредитлари ҳажмининг пасайиш тенденциясини кузатилганлиги Агробанкнинг қишлоқ

<sup>24</sup> АТБ Агробанкнинг йиллик ҳисоботлари асосида тузилган.

хўжалигини кредитлаш соҳасидаги етакчи банклардан бири эканлиги билан изоҳланади. Шунингдек, таҳлил қилинган давр мобайнида Агробанк брутто кредитлари ҳажмида ипотека кредитлари салмоғининг ўсиш тенденциясини кузатилганлиги Банкнинг ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш нуқтаи-назаридан ижобий ҳолат ҳисобланади.

Таҳлил натижалари кўрсатдики, 2015-2017 йилларда АТ Агробанк томонидан берилган ипотека кредитларининг умумий ҳажмида уй-жойни таъмирлаш мақсадида берилган ипотека кредитларининг салмоғини пасайиш тенденциясига эга бўлганлиги мазкур даврда бирламчи бозордан уй-жой сотиб олиш учун берилган кредитлар салмоғининг ошганлиги билан изоҳланади.

2015-2017 йилларда республикаимиз қишлоқ массивларида қурилган уй-жойлар сони ва қийматининг ўсиш тенденциясини кузатилганлиги Қишлоқ қурилиш банк томонидан берилган имтиёзли кредитлар ҳажмининг ошишига сабаб бўлган.

2015-2017 йилларда Ўзбекистон Республикаси Марказий банкнинг қайта молиялаш ставкаси пасайиш тенденциясига эга бўлганлиги ва мазкур даврда Агробанк томонидан берилган ипотека кредитларининг ўртача йилилк фоиз ставкаларининг ҳам пасайиш тенденциясини кузатилганлиги аҳолининг мазкур банкларнинг ипотека кредитларидан фойдаланиш даражасини оширишга хизмат қилади ва ижобий ҳолат ҳисобланади.

## **III-БОБ. ТИЖОРАТ БАНКЛАРИДА ИПОТЕКА КРЕДИТИНИ БЕРИШ АМАЛИЁТИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ МУАММОЛАРИ ВА РИВОЖЛАНТИРИШ ИСТИҚБОЛЛАРИ**

### **3.1. Банкларнинг ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш билан боғлиқ бўлган муаммолар**

Битирув малакавий ишимизнинг иккинчи бобида амалга оширилган таҳлилларнинг натижалари кўрсатдики, республикаимиз банкларининг ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш билан боғлиқ бўлган бир қатор муаммолар мавжуддир. Жумладан, тижорат банкларининг ресурс базасининг етарли эмаслиги бу борадаги долзарб муаммолардан бири ҳисобланади.

Бундан ташқари, республикаимиз тижорат банклари капитал базасининг барқарорлигини таъминлаш билан боғлиқ бўлган муаммолар мавжуд. Хусусан, тижорат банкларининг биринчи даражали капитали таркибига девальвация захираси киритилган. Ҳолбуки, Базель стандартида девальвация захирасини тижорат банклари капитали таркибига киритиш умуман таъқиқланган.

Марказий банк захира талабномаларининг тижорат банкларининг ликвидлигига нисбатан салбий таъсири сақланиб қолмоқда. Ушбу муаммонинг моҳияти шундаки, биринчидан, Марказий банкнинг мажбурий захира ставкалари нисбатан юқоридир. Иккинчидан, мажбурий захира ажратмалари суммаси тижорат банкларининг “Ностро” вакиллик ҳисобрақамидан олиб қўйилиб, Марказий банкнинг балансида депонент қилинмоқда. Учинчидан, кредитлардан кўрилган зарарларни қоплашга мўлжалланган захира ажратмалари суммаси тижорат банкларининг “Ностро” вакиллик ҳисобрақамидан олиб қўйилмоқда. Ҳолбуки, мазкур ҳолат Базель стандартларида кўзда тутилмаган. Тўртинчидан, Марказий банкнинг дисконт

кредитлари ва очик бозор операциялари орқали тижорат банкларининг ликвидлилигига таъсир этиш имконияти мавжуд эмас.

Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози шароитида Ўзбекистон тижорат банкларида уй-жойлар қуришни кредитлаш ва у билан боғлиқ рискларни бошқаришни янада такомиллаштириш муҳим аҳамият касб этади. Чунки, АҚШда юз берган жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози фақат шу мамлакат доирасида чегараланмасдан дунёнинг барча мамлакатлари, шу жумладан, Ўзбекистон молия ва кредит тизими ҳамда иқтисодиётига ўзининг салбий таъсирини ўтказмай қолмади. Ушбу масалага юртбошимиз И.Каримов алоҳида эътибор бериб: “ ... тобора чуқурлашиб бораётган жаҳон молиявий инқирози мамлакатимизга таъсир кўрсатмайди, бизни четлаб ўтади, деган хулоса чиқармаслик керак. Масалани бундай тушуниш ўта соддалик, айтиш мумкинки, кечириб бўлмас хато бўлур эди”.<sup>25</sup>, дея таъкидлади.

Таъкидланганлардан кўриниб турибдики, жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози шароитида тижорат банклари ипотека кредити рискларини самарали бошқариш йўллари аниқлаб бериш муҳим вазифалардан ҳисобланади. Бизнинг назаримизда тижорат банклари ипотека кредити рискларини самарали бошқаришни макро ва микро даражада амалга ошириш лозим. Тижорат банкларида уй-жойларни қуришни кредитлаш ва у билан боғлиқ рискларни макро даражада бошқаришда қуйидаги ҳолатларни эътиборга олиш лозим.

Мамлакатда қимматли қоғозлар бозорини ривожлантириш зарур. Тижорат банклари уй-жойларни қуришни кредитлаш ва у билан боғлиқ рискларни самарали бошқаришда мамлакатда фонд ва молия бозорларининг ривожланиши билвосита таъсир қилади. Маълумки, тижорат банклари ипотека кредитларини узоқ муддатга бериладиган кредитлар ҳисобланиб, камида 10 йилдан 15 йилгача муддатга берилади. Кредитларни бундай

---

<sup>25</sup> И.Каримов. Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишининг йўллари ва чоралари. –Т.: “Ўзбекистон”, 2009. 11-б.



муддатга берилиши тижорат банклари учун узоқ муддатли барқарор кредит ресурслари манбасининг мавжудлигини талаб этади. Мамлакатда молия бозорининг ривожланганлиги тижорат банклари томонидан чиқарилган қимматли қоғозларни, айнан ипотека қимматли қоғозларни реализация қилиш имкониятини беради. Банк тизими кўрсаткичлари нафақат халқаро умумқабул қилинган меъёрларга жавоб беради, балки айрим йўналишлар бўйича ундан ҳам юқори баҳоларга эришди.

Бизнинг назаримизда, мамлакатимиз тижорат банкларида ипотека кредити рискларини самарали бошқаришда уларнинг ресурслари таркибида узоқ муддатли ресурслар салмоғининг пастлиги турли муаммоларни келтириб чиқаришига сабаб бўлади. Хусусан, тижорат банклари миқдорларининг талаб қилиб олингунгача сақланадиган маблағлари ҳисобидан ипотека кредитини бериш натижасида вакиллик ҳисобварақларида тақчилликнинг вужудга келиши, муддатли омонатлар (одатда 1 йилдан 3 йилгача) ва ипотека кредити муддатлари (одатда 10 йилдан 15 йилгача) ўртасида ўзаро мутаносибликнинг мос келмаслиги туфайли омонатларни қайтаришда вужудга келадиган муаммолар шулар жумласидандир.

Уй-жой қурлишини кредитлаш билан шуғулланадиган тижорат банкларига Марказий банк пул-кредит сиёсати бўйича имтиёзлар бериш лозим. Бизга маълумки, тижорат банклари ипотека кредитини беришнинг асосий омилларидан бири узоқ муддатли барқарор ресурсларнинг мавжудлиги билан белгиланади. Марказий банкнинг пул-кредит сиёсати, айнан оладиган бўлсак, мажбурий захира сиёсати тижорат банклари ресурслари ҳажмига бевосита таъсир кўрсатади. Шунини таъкидлаш жоизки, ҳозирги кунда Марказий банкнинг мажбурий захира сиёсати нафақат тижорат банклари ресурсларнинг барқарорлигига, балки иқтисодиётдаги монетизация коэффициентига ҳам салбий таъсир кўрсатмоқда. Чунки, мамлакатимиз иқтисодиётида монетизация коэффициенти кейинги йилларда анчагина пастлигича қолмоқда.

Бизнинг назаримизда, банк кредит портфели таркибида ипотекали кредитлар ҳажми 10 фоиздан ортган тижорат банкларига нисбатан Марказий банкнинг мажбурий захиралар бўйича талабини босқичма-босқич пасайтириб бориш лозим. Бундай тартибнинг жорий этилиши тижорат банкларига ипотекали кредитлар бўйича рискни самарали бошқариш имкониятини бериш билан бирга, иқтисодиётда монетизация коэффицентини ортишига, хўжалик юритувчи субъектлар ўртасида дебитор ва кредиторлик қарзлар ҳажмини камайтиришга ижобий таъсир кўрсатади.

Маълумки, Марказий банк мамлакат иқтисодиётини, тижорат банклари орқали, кредитловчи охириги инстанция ҳисобланади. Янаям аниқроқ қилиб айтадиган бўлсак, Марказий банк тижорат банкларига арзон ва катта ҳажмда кредит бериш имкониятига эга бўлган мамлакатдаги ягона молиявий муассасадир. Ҳозирги кунда Марказий банк тижорат банкларига қайта молиялаш ставкалари (9 фоиз) асосида кредитлар бериш мумкин. Албатта, Марказий банк томонидан тижорат банкларига берган кредитлари бевосита уларнинг кредит ресурслари ҳажмини кўпайтириш билан бирга, банкларнинг ипотека кредити рискинни камайтиришга, вакиллик ҳисобварақларида вужудга келиши мумкин бўлган тақчиллик муаммоларини олдини олишга ижобий таъсир кўрсатади.

Бизнинг назаримизда, Марказий банкнинг қайта молиялаш ставкаси орқали тижорат банклари ипотека кредити рискинни самарали бошқаришга эришиш учун қуйидаги мезонларга эътиборни қаратиш лозим. Бунда тижорат банкининг кредит портфелида ипотека кредитининг салмоғи камида 5 фоиз бўлган банкларга Марказий банкнинг қайта молиялаш ставкасини босқичма-босқич тушириб боришга эришиш лозим:

- ўрганишлар, таҳлиллар ва хулосалар асосида тижорат банкларида ипотека кредит рискларини самарали бошқаришга турли омиллар таъсир қилишининг гувоҳи бўлдиқ. Бизнинг назаримизда, мамлакатимиз тижорат

банкларида ипотека кредити рискинни пасайтиришнинг микродаражадаги йўллари сифатида қуйидагиларга эътибор қаратиш лозим:

-жисмоний шахсларга берилган ипотека кредитлари янгидан қурилаётган уй жойларга жойлаштирилаётганда улар устидан алоҳида мониторингни ташкил этиш лозим. Чунки, ипотека кредитлари ҳисобидан қурилиш ишларини амалга ошираётган пудратчилар ўз мажбуриятларини бажармаслиги, уй-жой қурилиш материаллари баҳосининг ортиб кетиши, қурилиши тугаган уй-жойлар баҳосининг қутилмаганда тушиб кетиши ва бошқа шу каби ҳолатлар банкларнинг ипотека кредити рискинни ортиб кетишига олиб келади. Бундай ҳолат 2008 йил сентябр ойида юз берган жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози шароитида кузатилди, айнан шу жараёнда бутун дунёда, шу жумладан мамлакатимизда ҳам уй-жойларнинг нархлари сезиларли даражада пасайди, бунинг натижасида ипотека кредити учун гаров сифатида қўйилган уй жойларнинг баҳолари ҳам кескин суратда тушиб кетди. Бу ўз навбатида тижорат банклари ипотека кредити рискларининг ортишига олиб келди;

-жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози шу нарсани тўлиғича исботладики, тижорат банклари ипотека кредити рискларини самарали бошқаришда банклар жисмоний шахсларга ипотека кредитини нақд пул ёки нақдсиз пул кўринишида бермасдан, ушбу маблағлар ҳисобидан янги уй-жойларни қуриб ушбу уй-жойни гаров объекти сифатида қўйиш асосида жисмоний шахсларга ипотека кредити бериш самарали йўллардан бири ҳисобланади. Бунинг учун банклар мустақил балансга эга бўлмаган консолидациялашган шўъба қурилиш ташкилотларини ташкил этиш лозим.

Бизнинг ишимизда нафақат банкларнинг ресурсларидан самарали фойдаланиш ва муомаладаги нақд пулларнинг салмоғи камайиши, балки ипотека кредити рискларининг самарали бошқаришда жорий этилиши ижобий натижаларни бериш мумкинлиги атрофлича асосланди;

-ипотека кредитини расмийлаштириш, бериш, фойдаланиш ва қайтариш билан боғлиқ муносабатларни амалга оширадиган мутахассис ходимлар етарли касб малакасига эга бўлишлари лозим. Ипотека кредити муносабатларини ташкил этиш билан машғул ходимлар банкнинг кредит сиёсати, айниқса ипотека кредити рискларини бошқаришга қўйган талаблари, кредит олувчи мижозларнинг кредит тарихи, молиявий ҳолати ва келажақдаги ривожланиш имкониятлари юзасидан тегишли билим, тажриба ва кўникмага эга бўлишлари лозим. Шу билан бирга, банк томонидан берилган ипотека кредитидан фойдаланиш жараёни ва унинг самарали ёки самарасиз мақсадларга жойлаштирилганлигидан тўлиқ хабардор бўлиши талаб этилади. Буларнинг барчаси банкнинг ипотека кредити муносабатлари билан шуғулланувчи ходимнинг билим, тажриба ва малакасига бевосита боғлиқ бўлиб, зарур ҳолларда берилган ипотека кредитининг қайтарилиши ва вужудга келиши мумкин бўлган рискларни минималлаштириш ва бартараф этиш юзасидан тегишли қарорларни қабул қила олиш имкониятига эга бўлиш зарур бўлади;

-кредит олувчи юридик ва жисмоний шахсларнинг молиявий ҳолатини аниқлаш ва қўшимча маълумотларга эга бўлиш. Ўзбекистонда бозор муносабатларининг тобора чуқурлашиб ва такомиллашиб бораётганлиги турли мулк шаклидаги кўплаб тижорат банкларини ташкил топишга шароит яратмоқда. Буларнинг барчаси улар ўртасида ўзаро рақобат муҳитини яратиш билан бирга, жисмоний ва юридик шахсларга тижорат банкларидан ипотека кредитларини олиш имкониятини янада оширмоқда. Қайд этиш жоизки, бундай шароитда барча мижозлар, яъни кредит олувчилар ичидан бир неча банкдан кредит олишга ҳаракат қиладиганлари ҳам чиқиши табиий ҳолатдир. Бу каби ҳолатларни олдини олиш мақсадида, банкдан ипотека кредити олиш учун мурожаат қилган юридик ва жисмоний шахсларнинг кредит тарихидан тўлиқ хабардор бўлиши лозим. Албатта, ушбу масалани Марказий банкнинг кредитлар тарихи институтига мурожаат қилиш орқали ҳал этиш мумкин,

ҳозирги кунда ушбу институт мамлакатимиз тижорат банклари томонидан юридик ва жисмоний шахсларга берилаётган барча кредитлар бўйича ахборотлар базасини шакллантирган, ушбу база доимий равишда янгиланиб ва тўлдирилиб борилади. Бироқ, шуни айтиш лозимки, ушбу база тижорат банкларидан кредит олган юридик ва жисмоний шахснинг кредит олган ёки олмаганлиги, кредит суммаси ва унинг муаммолилик даражаси каби ҳолатларини аниқлаш имкониятини беради. Банкдан кредит олувчи миқдорнинг молиявий ҳолатини аниқлаш, олинган кредитнинг юқори риск даражасига дучор бўлмасдан қайтиш эҳтимоли каби ҳолатлар бевосита банкда аниқланади. Шунингдек, банкдан кредит олувчи шахснинг кредит олинган муддат давомидаги молиявий фаолияти, барқарорлиги хусусидаги иқтисодий маълумотларни аниқлаш бевосита банк мутахассисларининг зиммасида бўлади;

-кредит билан боғлиқ рискларнинг даражасини аниқлаш. Тижорат банклари томонидан берилаётган кредитлар ижтимоий, иқтисодий ва сиёсий рисклар туфайли тўлиқ қайтмаслиги мумкин. Шунинг учун ҳам банк ипотека кредитлари берилган пайдан бошлаб, ушбу кредитлар қандай рискка учраши мумкинлигини аниқлаш, унинг қайтмаслик эҳтимоли даражасини ўрганиш каби масалалар муҳим ҳисобланади. Шу билан бирга, ипотека кредити билан боғлиқ рискларни ортиб кетишига табиий шароит ва молиявий-иқтисодий инқирозлар ҳам бевосита таъсир қилади;

-кредитлар бўйича вужудга келиши мумкин бўлган муаммоли кредитларни қайтариш тартиби. Ипотека кредитлари rischi натижасида вужудга келадиган муаммоли кредитларни қайтариш бўйича банкнинг аниқ режа ва чора-тадбирлари мавжуд бўлиши лозим. Бунда асосий эътибор биринчи навбатда кредит учун қўйилган гаров объектига, учинчи шахсининг кафиллик хати ва суғурта полисига қаратилади;

-тижорат банклари кредит ресурслари таркибида хорижий инвесторлар ҳисобидан жалб қилинган молиявий ресурслар меъёрини сақлаш керак.

Тижорат банклари ипотека кредитлари рискларини оширадиган иқтисодий омиллардан бири бу банкларнинг хорижий инвестор ва омонотчиларга молиявий жиҳатдан боғлиқ бўлиб қолишидир. Мазкур ҳолат 2008 йил сентябр ойида АҚШда юз берган жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози шароитида ўзининг исботини топди. Бунга Қозоғистон, Россия ва Европа мамлакатлари банк тизимида юз бераётган молиявий бўҳронларни мисол сифатида келтиришимиз мумкин. Чунки кўпчилик мамлакатларнинг, хусусан, мамлакатимизга қўшни мамлакат ҳисобланган Қозоғистоннинг банк-молия тизими ҳам кўп жиҳатдан ташқи инвесторлар ва омонотчиларга молиявий жиҳатдан боғлиқ бўлиб қолган эди. Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози натижасида ушбу мамлакат иқтисодиёти, ишлаб-чиқариши, айниқса қурилиш соҳасида таназуллик ҳолатлари ўзининг салбий ҳолатларини намоён этди.

Тижорат банклари ипотека кредитлари рискинни бошқариш жараёнида иштирок этувчилар бир-бирлари билан ўзаро алоқадорликда фаолият юритишлари лозим. Бунда асосий вазифани банк бошқарувчиси амалга оширади, шунингдек, рискларни бошқариш бўйича мутахассис, функционал рисклар бўйича масъул ходим ушбу жараёнда бевосита иштирок этишади.

### **3.2. Тижорат банклари ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш билан боғлиқ бўлган муаммоларни ҳал қилиш йўллари**

Ўзбекистон Республикаси тижорат банклари ипотека кредитларининг ресурс таъминотини кучайтириш мақсадида, биринчидан, Марказий банк мажбурий захира талабномаларининг базавий ставкасини (15%) пасайтириш ва захира талабномаси суммасини тижорат банкларининг “Ностро” вакиллик ҳисобрақамларида қолдириш йўли билан банкларнинг муддатли депозитларга фоиз тўлаш имкониятини ва ликвидлилигини ошириш лозим; иккинчидан, тижорат банкларида соф фоизли спрэд кўрсаткичининг меъёрий даражасини

таъминлаш мақсадида, даромадлиликнинг тўлиқ нуқтасидан келиб чиққан ҳолда, кредитларнинг фоиз ставкалари билан муддатли ва жамғарма депозитларининг фоиз ставкалари ўртасидаги мутаносибликни таъминлаш зарур; учинчидан, мамлакат тижорат банклари регулятив капиталининг номинал ЯИМга нисбатан даражасини 6 фоиздан кам бўлмаган барқарор даражасини таъминлаш чораларини кўриш лозим. Бунинг учун банкларнинг регулятив капитали ўсиш суръатини номинал ЯИМнинг ўсиш суръатига мувофиқлигини таъминлашга эътиборни кучайтириш зарур.

Фикримизча, банкларнинг ипотекали кредитлаш амалиётини янада такомиллаштириш мақсадида, биринчидан, тўлови ҳукумат томонидан кафолатланган ипотека облигацияларини муомалага чиқариш лозим; иккинчидан, инвесторларнинг ушбу облигациялардан оладиган даромадлари солиқдан озод қилиниши лозим.

Кейинги вақтларда банк хизматлари сегментининг кўчмас мулк таъминоти асосида уй-жой биноларини сотиб олиш учун ажратиладиган ипотекавий кредитлаш турига бўлган талаб сезиларли равишда ортиб бормокда. Шу ўринда савол туғилади, ушбу банк хизмати қанчалик муҳим, у махсус ипотекавий кредитлаш институтларининг пайдо бўлиши заруриятини келтириб чиқариши мумкинми? Агар мумкин бўлса бу институтлар қандай кўринишда бўлиши лозим.

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

Ҳозирги вақтда Республикамиз ҳукумати томонидан ипотека кредити тизимига аҳолининг турар-жой биноларига бўлган талабини қондириш,

худудларда қурилиш ишларини жадаллаштиришнинг муҳим воситаси сифатида каралмокда.

Ипотека кредитини ривожлантириш бир томондан мақсадли тизим сифатида иккинчи томондан иккинчи томондан бозор иқтисодиётининг таркибий қисми сифатида қуйидаги асосий тамойиллар асосига қурилиши лозим:

Республикамиздаги ипотека кредитлашни ташкил қилишда халқаро тажрибани чуқур ўрганган ҳолда амалга ошириш лозим. У Ўзбекистон макроиқтисодий шарт-шароитлар ва қонунчилик базасига мослаштирилиши, ҳозиргача сақланиб қолган банк олдидаги узоқ муддатли қарздорликдан хавфсираш хусусиятига эга Ўзбекистон аҳолисининг психологик аспектларини ҳисобга олиши лозим.

Ипотека кредитини ривожлантиришдаги асосий талаблардан бири сифатида шунини айтиш лозимки, ипотека кредитини нафақат юқори даромадли аҳоли қатламлари учун, балки унчалик юқори даромадга эга бўлмаган аҳоли қатламлари учун ҳам олиш имкониятини таъминлаш лозим. Буни амалга оширишда ипотека кредити дотацион эмас балки бозор қонуниятлари асосида амал қилиши ҳамда бу тизим ипотека кредитлаштириш жараёнининг барча иштирокчилари учун тушунарли ва очиқ-ойдин бўлиши лозим.

Ташкил қилинаётган ипотека кредити тизими ривожланиб бориш хусусиятига эга бўлиши, бунга эса давлат бюджети маблағлари ҳисобига эмас, балки аҳоли, тижорат банклар, инвесторлардан жалб қилинган молиявий ресурсларни самарали ишлатиш орқали эришиш лозим бўлади.

Ипотека кредитини Республикамизнинг барча худудларида амалга ошириш имконияти бўлиши зарур. У ёки бу худудлардаги ипотека кредити ривожланиши уша худуд маъмурий бошқарувининг ипотека кредитини ривожлантиришига ҳоҳиши бор ёки йўқлиги каби субъектив омилларга биноан эмас, балки ўша худуддаги объектив иқтисодий ҳолат, уй-жой ва унинг



таклифига бўлган тўловга қобилиятли талабга биноан аниқлаштирилиши лозим.

Ушбу имтиёз тижорат банкларининг ипотекавий кредитлашга бўлган қизиқишларини оширади ҳамда ушбу соҳанинг жадал ривожланишига катта ҳисса қўшади деб ишонч билдиришимиз мумкин. Сабаби тижорат банклари ўзларининг солиқ тўловлари бўйича харажатларини камайтириш ва фойдаларини максималлаштиришдан катта манфаат топишларини кўзлаб асосий кредит фаолиятини ипотекавий кредитлашга йўналтирадilar. Бу имтиёз бир томондан тижорат банкларининг нисбатан кам даромадли соҳа билан ривожлантиришини рағбатлантирса иккинчи томондан банкларга ўзларининг молиявий ҳолатларини яхшилаб олишлари учун қўшимча имконият ҳамдир. Қолаверса тижорат банклари ҳозирда мавжуд имтиёзлардан фойдаланган ҳолда ипотекавий кредитлаш бўйича тажриба ва кўникмаларини мукамаллаштиришлари, келгусида барқарор ривожланишга эришиши муқаррар бўлган уй-жой бозорини молиялаштиришдаги ўз ўринларига ҳозирданок пойдевор қўйишлари мумкин.

Ушбу қарорнинг муҳим аҳамиятга эгаллигини кўрсатадиган жихатлардан яна бири бу ҳудудий ижро этувчи органларга минтақаларда уй-жой қурилишини ривожлантириш бўйича ташкилий-техникавий чора-тадбирлар ишлаб чиқиш бўйича қуйидагича кўрсатмалар берилган:

- Ер участкалари ажратиш ва якка тартибдаги уй-жой қурилиши массивларини комплекс ҳолда барпо этиш;
- Якка тартибдаги уй-жой қурилиши янги массивларини маҳаллий бюджетлар маблағлари ҳисобига зарур муҳандислик коммуникациялари билан таъминлаш;
- Якка тартибдаги уй-жой қурувчиларнинг маҳаллий қурилиш материаллари ва конструкцияларга бўлган талаб-эҳтиёжларини қондириш;

- Реконструкция қилинадиган ва бузиладиган уй-жой фондини аниқлаган ҳолда оммавий сериядаги илгари қурилган кўп хонадонли уйларни реконструкция қилиш;

Бизнинг фикримизча Ўзбекистон Республикасида аҳолини ипотекавий кредитлаш тизими алоҳида олинган тизим айни пайтда бозор иқтисодиётининг таркибий қисми сифатида қуйидаги асосий тамойиллар асосига қурилиши лозим:

- Ўзбекистон Республикасида ипотекавий кредитлаш тизимида мавжуд хорижий тажриба ҳисобга олинishi лозим. У Ўзбекистон макроиқтисодий шарт-шароитлари ва қонунчилик базасига мослаштирилиши ҳамда аҳолининг психологик жиҳатларини эътиборга олган ҳолда қўлланилиши лозим.

- Энг муҳим талаблардан бири сифатида таъкидлаш лозимки, ипотека кредитининг нафақат юқориқ даражадаги аҳоли гуруҳларига балки ўрта даражадаги аҳоли қатламларига ҳам қулай бўлишини таъминлаш зарурдир. Бунда ипотекавий кредитлаш тизими дотацион эмас тижорат характерида эга бўлиши, ипотекавий кредитлаш жараёнларининг барча иштирокчилари учун аниқ ва тушунарли бўлиши лозим.

- Ташкил қилинаётган ипотекавий кредитлаш тизими ўсиб боровчи характерга эга бўлиши лозим. Бунда у тўлиқ давлат бюджети томонидан молиялаштирилишига эмас балки аҳолининг, тижорат банк-кредиторларнинг ва инвесторларнинг жалб қилинган маблағларига кўпроқ таяниши лозим.

- Ипотекавий кредитлаш тизими Республикаимизнинг барча ҳудудларида ишлаши мутаносиб ишлашини таъминлаш лозим. У ёки бу ҳудудда ипотекавий кредитлашни ривожлантириш ҳажмлари ва суръатлари маъмурий-субъектив омилларга эмас балки ҳудудлардаги объектив иқтисодий вазиятга, уй-жой учун тўловга лаёқатли талаб ва унинг таклифининг мавжудлиги каби объектив омилларга таянган ҳолда амалга оширилиши лозим.

- Ипотекавий кредитлаш тизимида бозор механизмларининг тўлиқ ишлашини таъминлаш. Ҳукумат дастурларида кўзда тутилган алоҳида

олинган йўналишлардан ташқари ҳолатларда ипотека кредити ажратиш бўйича фоиз ставкалари, кредит муддатлари, гаровга қўйиладиган талаблар каби шартларни белгилашда кредиторларга эркинликлар берилиши лозим.

- Ипотекавий кредитлашни ривожлантиришга йўналтирилган давлат сиёсатининг энг муҳим жихати ипотека кредитининг қарз олувчилар учун қулайлиги ошишига олиб келадиган макроиктисодий шарт-шароитлар ва институционал муҳитни шакллантириш ҳисобланади. Бу ўз ичига инфляция даражасини назорат қилиш, сўмнинг алмашув курси динамикаси, фоиз ставкаларининг пасайиши, банк тизимини реструктуризация қилиш, норматив-ҳуқуқий базани мукамаллаштириш бўйича чора-тадбирларни ўз ичига олади.

- Ипотекавий кредитлаш тизимини ташкил қилиш босқичида ҳудудий ва маҳаллий ҳокимият идораларининг ўрни алоҳида аҳамиятлидир. Уй-жой билан боғлиқ муаммоларни ҳал қилиш ва уй-жой бозори барча субъектларининг фаолиятини мувофиқлаштириш сезиларли даражада барча даражадаги ижро ҳокимияти идоралари фаолиятига боғлиқ бўлади.

Ҳозирги вақтда ҳукумат томонидан ипотека кредитини ривожлантириш, аҳолининг шинам уй-жойларга бўлган талабини қондириш мақсадида бир қатор ишлар амалга оширилмоқда. Бу ишларни амалга оширишда инфляция суръатларини назорат қилиш, сўмнинг алмашув курсининг динамикасини таъминлаш, банк фоиз ставкаларининг камайиб боришига эришиш, ипотека кредитининг норматив-ҳуқуқий базасини ривожлантириш каби муҳим масалаларни ҳал қилиш лозим бўлади.

Ипотека кредити тизимини шакллантиришда ҳудудий ва маҳаллий ҳокимият органларининг роли жуда муҳимдир. Уй-жой муаммоларини ечиш ва ушбу соҳа субъектларининг фаолиятларини тартибга солиш кўп ҳолларда барча даражадаги ижро ҳокимияти органлари фаолиятига боғлиқдир.

Узоқ муддатли ипотека кредити тизимини ўрнатиш ва ривожланишини таъминлаш учун қуйидаги асосий муаммолар ечимини кўриб чиқиш лозим: қонунчиликдаги мавжуд камчиликларни бартараф этиш, адлия органларида

кўчмас мулкга бўлган ҳуқуқларни ҳамда у бўйича амалга оширилган битимларни рўйхатга олишнинг етарли ривожланмаганлиги ва самараси пастлиги, баҳолаш ва суғурта ишларининг етарли ривожланмаганлиги, кредит ресурсларининг етишмаслиги ҳамда уларнинг қимматлиги, аҳолининг уй-жой учун омонатларини қўллаб-қувватлашда солиқ томонидан рағбатлантиришларнинг етишмаслиги.

Кўрсатиб ўтилган муаммоларни ечишда қуйидаги йўналишларни кўрсатиб ўтишимиз мумкин:

- Ипотека кредити бўйича мажбуриятларни бажаришни таъмин этувчи норматив ва қонунчилик базани мукамаллаштириш. Бунда биринчи навбатда ипотека предметини ундириш ва тўловни амалга оширмаган субъектни гаровга қўйилган бинодан кўчиришнинг аниқ тартибларини белгилаш лозим;

- Ипотека кредити олувчиси сифатида фуқароларни, ҳамда ипотека кредиторлари ва инвесторлари сифатида тижорат банк-кредиторларни қайта молиялашни амалга оширадиган тижорат банкларини солиқ орқали рағбатлантириш;

- Узоқ муддатли ипотека кредити ажратиш билан шуғулланувчи ҳамда уларни қайта молиялаштирувчи кредит ташкилотларининг фаолиятини тартибга солувчи норматив базани аниқлаштириш;

- Ушбу соҳага узоқ муддатли ресурсларни жалб қилиш учун янги молиявий восита (ипотека қимматли қоғозлари) нинг ишлатилиши учун номатив-ҳуқуқий базани шакллантириш.

Бундан ташқари, ипотека фаолияти билан шуғулланувчи банкларга махсус уй-жой бўйича имтиёзлар ажратиш масалаларини ҳам кўриб чиқиш зарур. Халқаро тажрибадан кузатилаётгани каби ипотека кредити ривожланишида давлатнинг ҳуқуқий ва бошқа таъсир омиллари орқали кўмаги ҳал қилувчи аҳамият касб этади. Шундан келиб чиққан ҳолда давлат органларининг ушбу тизимни қўллаб-қувватлаши қуйидаги шаклларда бўлиши мақсадга мувофиқ деб ҳисоблаймиз:

- Ипотека кредитлаш тизимига муниципал мақом бериш;
- Тизим ривож учун хар-хил қўшимча шартларсиз қурилиш мақсадларида ер майдонларини ажратишни кенг йўлга қўйиш;
- Инфраструктурага харажатлар ва бошқа имтиёзларни камайтириш ҳисобига тизим иштироқчиларининг молиявий юклари миқдорини йўқотиш ёки камайтириш;
- Тизимда рақобат муҳитини шакллантириш мақсадида Республика ёки маҳаллий бюджетлардан қурилиш ёки уй-жой сотиб олиш учун қайтарилмайдиган субсидиялар бериш;
- Фуқароларга кредитлашнинг имтиёзли шарт-шароитларини такдим этиш;
- Гаровга асосланган махсус кредитлаш қарорини қабул қилиш (маҳаллий даражада), бунда агар амалга оширилаётган лойиҳа шаҳарни ривожлантиришнинг муҳим йўналишларига мос келадиган бўлса шаҳар ҳокимияти кафил сифатида майдонга чиқади.

Ипотекавий кредитлашни самарали амалга ошириш учун бизнинг назаримизда юқорида кўрсатиб утилганлардан ташқари бирқатор махсус шартларни ҳам бажариш лозим булади:

Кредит улуши ажратилаётган уй-жой нархининг 70%-идан ошмаслиги керак, сабаби кредит қайтарилмаган ҳолатда гаровга олинган уй-жойни олиб қўйиш ёки унда яшовчиларни қўчириш жараёни жуда қийин кечади. Уй-жой нархининг қанчалик катта қисми қарздорнинг ўз маблағи ҳисобига тўланса у кредит қайтарилишини шунча рағбатлантиради. Бирқанча давлатлар тажрибасидан маълумки, сотиб олинаётган уй-жой учун қарздор томонидан 30% миқдорда ўз маблағининг сарфланиши кредит қайтмаслигини сезиларли даражада камайтириш учун етарли ҳисобланади.

Иқтисодий ноаниқлик шароитида (қарз олувчи даромадларининг реал ҳажми ўзгариши имкониятлари) қарздор даромади таркибида кредит учун тўловлар улуши қарз ажратилиш вақтида ва яқин 1-2 йил ичида етарлича паст

даражада бўлиши лозим-даромадларнинг 25% идан кўп бўлмаслиги керак. Чунки қарздор ишини ўзгартириш ёки уни йўқотиши мумкинлиги натижасида унга иш ҳақи тўланиши тўхтатилиши мумкин.

Кредитнинг давомийлик муддати ўртача 10-15 йил бўлиши лозим. Кредит муддатини 25 йилгача узайтириш аҳолининг кредит олиш имкониятини ошириши мумкин, аммо унинг узайтирилиши ресурсларни узок муддатга банд қилиб қўйиши банк учун самарасиздир.

Ҳозирги вақтда Республикамиздаги уй-жой ипотекавий кредитлаш тизимининг амал қилишини таҳлил қилиш жараёнида қуйидаги муаммолар мавжудлиги сезилмоқда:

-уй-жой ипотека кредитини ажратиш учун жалб қилинаётган кредит ресурслар миқдорининг чекланганлиги ва бунинг натижасида кредит ресурслари иккиламчи бозорининг етарли даражада ривожланмаганлиги, юқори фоиз ставкалари;

Уй-жой ипотекавий кредитлашнинг ҳуқуқий асосларини қайта кўриб чиқиш (асосан гаровга қўйилган мулкни ундириш қисмида).

Ҳозирги вақтда Республикамизда ҳеч бир тижорат банки қисқа муддатли ресурсларига таянган ҳолда ўз кредит портфелини узок муддатли кредитлардан шакллантириш имкониятига эга эмас. Банк активлари ва пассивларининг муддатлар ва ставкалар бўйича номувофиқлиги эртами кечми барибир банк ликвидлигининг йўқолишига ва унинг банкротлигига олиб келади.

Ипотекавий кредитлаш тизимига ресурсларни жалб қилишнинг асосий манбаларидан бири сифатида ипотека қимматли қоғозларини чиқариш ва уларни жойлаштиришни яъни ипотека уй-жой кредитлаштириш бозорини секьюритизациялашни кўрсатиш мумкин.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Г.Шарифжанова «Ипотечное кредитование: истоки, опыт, перспектива» Т- «Молия» 2001

Ипотека қимматли қоғозларини чиқариш ва муомалага киритиш тартиби ҳам такомиллаштирилишни, бунинг учун Республикамиз қонунчилигига ўзгартириш ва қўшимчалар киритишни тақозо этади. Бундан ташқари ушбу қимматли қоғозларнинг таъминотига талаблар, эмитент тўғрисидаги маълумотлар очиқлигининг тўлиқлиги ва тартибига ҳамда эмитентнинг ўзига бўлган талаблар билан биргаликда “ипотека қимматли қоғози” тушунчасига яхлит ва аниқ таъриф бериш талаб қилинади.

Қимматли қоғозларнинг алоҳида шакли сифатида ипотека қимматли қоғозларини хўжалик оборотига киритиш учун ипотека қимматли қоғозларининг зарурий тавсифларини ўзида акс эттирган махсус қарор қабул қилиш ва унда қуйидаги масалаларни ҳуқуқий жихатдан ҳал қилиш зарурдир:

1. Ипотека қимматли қоғозларини чиқариш ҳуқуқига эга юридик шахс тоифаларининг рўйхати;

2. Ушбу қимматли қоғозлар бўйича махсус шакллантирилган таъминот; Ипотека қимматли қоғозлари фақатгина тартиб ва алмаштириш тартиби қонунда кўрсатилган таъминот асосидагина чиқарилиши мумкин. Эмитент банкротлиги ҳолатида ипотека қимматли қоғозлари бўйича таъминот эмитент мажбуриятларини қоплаш бўйича танловга қўйиладиган мулклар таркибига киритилмаслиги ёки махсус танлов учун рўйхатга олинishi лозим;

3. Ипотека қимматли қоғозлари учун махсус иқтисодий нормативларни ўрнатиш асосида уларнинг ишончлилигини таъминлаш асослари;

4. Ипотека қимматли қоғозларини чиқариш ва муомалага киритишнинг асосий тартиби.

Ўзбекистон Республикасида замонавий ипотекавий кредитлаш тизимини ўрнатиш учун бошқарув органларининг муҳим ролини назарда тўтган ҳолда уй-жой кредитлаш бозорининг институционал муҳитини шакллантириш бўйича кенг миқёсдаги чора-тадбирларни амалга ошириш зарурияти мавжуддир. Тажрибалардан маълумки ҳар қандай муваффақиятли амал қилувчи бозор иқтисодиёти молия бозорлари амал қилишини ва

хизматлар кўрсатиш шартларини тартибга солиб турувчи давлат ва жамоат идоралари ёрдамсиз ўз фаолиятини давом эттира олмайди.

Ипотекавий кредитлашнинг жаҳон тажрибаси кредит институтларининг турли-туманлиги билан характерланади. Уларни шартли равишда икки типга ажратиш мумкин: депозит институти модели ва ипотека банки модели. Биринчисида депозит институти кўчмас мулк гаровига асосланган қимматли қоғозларни чиқариш орқали ресурсларни шакллантириш, уларни жойлаштириш ва ажратилган ипотека кредитларини қайта молиялаштириш бўйича барча операциялар мажмуасини ўзида мужассамлаштиради. Иккинчи вариант бир қатор кредит институтларининг иштироки орқали ипотека жараёнининг муҳим қисмини ўз ичига олиши билан характерланади. Ипотека кредитини ажратиш ажратиладиган ипотека кредитини секьюритизация механизми орқали молиялаштирадиган ипотека банклари томонидан амалга оширилади. Ипотека бозорида ресурслар етказиб бериш вазифасини ипотека агентликлари ипотека банкларидан сотиб олинган кредитлар билан таъминланган ипотека қимматли қоғозларини чиқариш орқали бажарадилар.

Бир қатор макроиқтисодий омиллар таъсири остида ипотекавий кредиторларнинг ихтисослаштирилиши зарурияти юзага чиқмоқда. Биринчидан, уй-жой ипотекаси ҳуқуқий муносабатлар бўйича мураккаблиги, микёси кенглиги, кўптармоқчилиги ҳамда узоқ муддатлилиги сабабли ипотекавий бизнесни бошқариш учун юқори малакали, ихтисослашган билим ва куникмаларни талаб қилади. Иккинчидан мамлакат ҳудудлари ўртасида хаттоки айрим йирик шаҳар ёки алоҳида олинган ҳудудлар ичида ипотекавий кредитлаш учун ресурслар талаб ва таклифлари нисбатида сезиларли фарқлар мавжуддир.

Шунга асосланган ҳолда ихтисослаштирилган ипотека кредити билан шугулланувчи ташкилотлар куйидаги иккита вазифани бажариши билан ажралиб туради: вақтинча буш пул маблағлари эгалари ва қарздорлар ўртасидаги воситачилик; трансформацион яъни институционал



омонатчиларнинг ҳамда хусусий капитал эгаларининг буш, омонатга мулжалланган маблағларини жалб қилиш.

Бутун дунёда ипотека кредит тизимини молиялаштиришнинг энг мукамал ва самарали ташкилий молиявий услуби иккиламчи бозорлардаги операторлар оркали қайта молиялаштириш ҳисобланади. Бунинг учун биринчи навбатда, узоқ муддатга мулжалланган молиявий ресурсларни ажратиш қўлланилади. Иккиламчи бозорларда ипотека кредитлари мажбуриятларига оид қимматли қоғозларни харид килиб олиш мақсадида, Агентлик ипотека қимматли қоғозларини чиқариши мумкин. Бу қимматли қоғозлар гаров хати билан кафолатланади. Агентлик чиқарган қимматли қоғозлар пакети ипотека кредитларининг сараланган мажмуаси билан таъминланганлиги боис хавфхатар нисбатан паст даражада булади.

Хулоса сифатида шунини айтиш лозимки, ҳозирда кўплаб иқтисодчиларимиз томонидан ушбу соҳани ривожлантириш бўйича берилаётган таклиф ва мулоҳазаларда хориж тажрибасининг ривожланиш омилларини тўлиқ ўрганилмасдан, тўғридан-тўғри уни биздаги тизимга қўллаш учун фикрлар билдириш ҳолатлари учраб турибди. Шунини эътиборга олиш лозимки, ипотека ўзига хос тизим бўлиб, у хар бир давлатда уз ривожланиш омилларига эгадир. Хорижий давлатларнинг ипотека кредитининг ҳозирги ривожланиш даражасига эришилишида бошқа молиявий тармоқлар (фонд ва валюта бозорлари, уй-жой фондларининг кулами, пул-кредит сиёсати, ер ва кўчмас мулкларга бўлган мулкчилик ҳуқуқи, қонунчилик базасининг мукамаллик даражаси) нинг ривожланганлик даражаси каби омиллар асосий ва хал қилувчи аҳамият касб этган.

## ХУЛОСА ВА ТАКЛИФЛАР

Ипотеканинг асосий хусусиятлари кредитор ва қарздор ўртасида кўчмас мулк гарови таъминоти асосида кредитлаштириш муносабатларида номоён булади. Мазкур муносабатлар иштирокчилари сифатида бир томондан банк ёки кредит муассасаси (кредит уюшмаси) иккинчи томондан қарздор ёки ўзининг кўчмас мулкни гаровга қўйган ҳолда кредит қайтарилишини кафолатловчи учинчи шахс катнашади. Ипотека-бу кредит таъминланганлигини оширувчи энг муҳим воситадир.

Ҳукумат томонидан иқтисодиётни ривожлантириш борасида олиб борилаётган ислохотларда асосий эътибор аҳоли турмуш даражасини янада яхшилаш ва аҳоли даромадини изчил ошириб боришга қаратилмоқда.

Юқорида қайд этиб ўтилган тенденцияларнинг шаклланишига муҳим таъсир этган омиллар қаторида 2017 йилнинг 13 январида Ўзбекистон Республикаси Президентининг “2017 — 2020 йилларда шаҳарларда арзон кўп квартирали уйларни қуриш ва реконструкция қилиш дастурини самарали амалга ошириш борасидаги қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПҚ-2728-сонли қарорининг қабул қилиниши алоҳида аҳамият касб этади. Ушбу қарорга кўра, Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва қурилиш қўмитаси, Молия вазирлиги, Тикланиш ва тараққиёт жамғармаси, «Ипотека банк» АТИБ, «Ўзметкомбинат» АЖ, «Қизилқумцемент» АЖ ва «Ўзбекинвест» миллий суғурта компаниясининг устав капитали 1,0 миллиард сўм миқдорида бўлган масъулияти чекланган жамият шаклидаги «Ўзшаҳар қурилиш инвест» республика ихтисослаштирилган инжиниринг компаниясини ташкил этилди. Бу эса, ўз навбатида АТИБ Ипотека банкнинг ипотека кредитлари бозоридаги улушини мустаҳкамлашга ўзининг муносиб ҳиссасини қўшди деб ўйлаймиз.

2015-2017 йилларда Агробанк томонидан берилган ипотека кредитлари ҳажмининг пасайиш тенденциясини кузатилганлиги Агробанкнинг қишлоқ хўжалигини кредитлаш соҳасидаги етакчи банклардан бири эканлиги билан изоҳланади. Шунингдек, таҳлил қилинган давр мобайнида Агробанк брутто

кредитлари ҳажмида ипотека кредитлари салмоғининг ўсиш тенденциясини кузатилганлиги Банкнинг ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш нуқтаи-назаридан ижобий ҳолат ҳисобланади.

Таҳлил натижалари кўрсатдики, 2015-2017 йилларда АТ Агробанк томонидан берилган ипотека кредитларининг умумий ҳажмида уй-жойни таъмирлаш мақсадида берилган ипотека кредитларининг салмоғини пасайиш тенденциясига эга бўлганлиги мазкур даврда бирламчи бозордан уй-жой сотиб олиш учун берилган кредитлар салмоғининг ошганлиги билан изоҳланади.

2015-2017 йилларда республикаимиз қишлоқ массивларида қурилган уй-жойлар сони ва қийматининг ўсиш тенденциясини кузатилганлиги Қишлоқ қурилиш банк томонидан берилган имтиёзли кредитлар ҳажмининг ошишига сабаб бўлган.

2015-2017 йилларда Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг қайта молиялаш ставкаси пасайиш тенденциясига эга бўлганлиги ва мазкур даврда Агробанк томонидан берилган ипотека кредитларининг ўртача йилилк фоиз ставкаларининг ҳам пасайиш тенденциясини кузатилганлиги аҳолининг мазкур банкларнинг ипотека кредитларидан фойдаланиш даражасини оширишга хизмат қилади ва ижобий ҳолат ҳисобланади.

Тижорат банкларининг ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштиришга қаратилган қуйидаги илмий таклифлар ва амалий тавсияларни ишлаб чиқдик:

1. Ўзбекистон Республикаси тижорат банклари ипотека кредитларининг ресурс таъминотини кучайтириш мақсадида, биринчидан, Марказий банк мажбурий захира талабномаларининг базавий ставкасини (15%) пасайтириш ва захира талабномаси суммасини тижорат банкларининг “Ностро” вакиллик ҳисобарқамларида қолдириш йўли билан банкларнинг муддатли депозитларга фоиз тўлаш имкониятини ва ликвидлигини ошириш лозим; иккинчидан, тижорат банкларида соф фоизли спрэд кўрсаткичининг меъёрий даражасини

таъминлаш мақсадида, даромадлиликнинг тўлиқ нуқтасидан келиб чиққан ҳолда, кредитларнинг фоиз ставкалари билан муддатли ва жамғарма депозитларининг фоиз ставкалари ўртасидаги мутаносибликни таъминлаш зарур; учинчидан, мамлакат тижорат банклари регулятив капиталининг номинал ЯИМга нисбатан даражасини 6 фоиздан кам бўлмаган барқарор даражасини таъминлаш чораларини кўриш лозим. Бунинг учун банкларнинг регулятив капитали ўсиш суръатини номинал ЯИМнинг ўсиш суръатига мувофиқлигини таъминлашга эътиборни кучайтириш зарур.

2. Банкларнинг ипотекали кредитлаш амалиётини янада такомиллаштириш мақсадида, биринчидан, тўлови ҳукумат томонидан кафолатланган ипотека облигацияларини муомалага чиқариш лозим; иккинчидан, инвесторларнинг ушбу облигациялардан оладиган даромадлари солиқдан озод қилиниши лозим.

Кейинги вақтларда банк хизматлари сегментининг кўчмас мулк таъминоти асосида уй-жой биноларини сотиб олиш учун ажратиладиган ипотекавий кредитлаш турига бўлган талаб сезиларли равишда ортиб бормокда. Шу ўринда савол туғилади, ушбу банк хизмати қанчалик муҳим, у махсус ипотекавий кредитлаш институтларининг пайдо бўлиши заруриятини келтириб чиқариши мумкинми? Агар мумкин бўлса бу институтлар қандай кўринишда бўлиши лозим.

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

Ипотека кредитини ривожлантириш бир томондан мақсадли тизим сифатида иккинчи томондан иккинчи томондан бозор иқтисодиётининг

таркибий қисми сифатида қуйидаги асосий тамойиллар асосига қурилиши лозим:

3. Республикамиздаги ипотекали кредитлашни ташкил қилишда халқаро тажрибани чуқур ўрганган ҳолда амалга ошириш лозим. У Ўзбекистон макроиктисодий шарт-шароитлар ва қонунчилик базасига мослаштирилиши, ҳозиргача сақланиб қолган банк олдидаги узоқ муддатли қарздорликдан хавфсираш хусусиятига эга Ўзбекистон аҳолисининг психологик аспектларини ҳисобга олиши лозим.

Ипотека кредитини ривожлантиришдаги асосий талаблардан бири сифатида шунини айтиш лозимки, ипотека кредитини нафақат юқори даромадли аҳоли катламлари учун, балки унчалик юқори даромадга эга бўлмаган аҳоли катламлари учун ҳам олиш имкониятини таъминлаш лозим. Буни амалга оширишда ипотека кредити дотацион эмас балки бозор қонуниятлари асосида амал қилиши ҳамда бу тизим ипотека кредитлаштириш жараёнининг барча иштироқчилари учун тушунарли ва очиқ-ойдин бўлиши лозим.

Ташкил қилинаётган ипотека кредити тизими ривожланиб бориш хусусиятига эга бўлиши, бунга эса давлат бюджети маблағлари ҳисобига эмас, балки аҳоли, тижорат банклар, инвесторлардан жалб қилинган молиявий ресурсларни самарали ишлатиш орқали эришиш лозим булади.

Ипотека кредитини Республикамизнинг барча ҳудудларида амалга ошириш имконияти бўлиши зарур. У ёки бу ҳудудлардаги ипотека кредити ривожланиши уша ҳудуд маъмурий бошқарувининг ипотека кредитини ривожлантиришига ҳоҳиши бор ёки йўқлиги каби субъектив омилларга биноан эмас, балки ўша ҳудуддаги объектив иқтисодий ҳолат, уй-жой ва унинг тақлифига бўлган тўловга қобилиятли талабга биноан аниқлаштирилиши лозим.

Ушбу имтиёз тижорат банкларининг ипотекавий кредитлашга бўлган қизиқишларини оширади ҳамда ушбу соҳанинг жадал ривожланишига катта ҳисса кушади деб ишонч билдиришимиз мумкин. Сабаби тижорат банклари

Ўзларининг солиқ тўловлари бўйича харажатларини камайтириш ва фойдаларини максималлаштиришдан катта манфаат топишларини кузлаб асосий кредит фаолиятини ипотекавий кредитлашга йуналтирадилар. Бу имтиёз бир томондан тижорат банкларининг нисбатан кам даромадли соҳа билан ривожлантиришини рағбатлантирса иккинчи томондан банкларга узларининг молиявий ҳолатларини яхшилаб олишлари учун қўшимча имконият ҳамдир.

4. Кредитнинг муддатини 25 йилгача узайтириш аҳолининг кредит олиш имкониятини ошириши мумкин, аммо унинг узайтирилиши ресурсларни узок муддатга банд қилиб қўйиши сабабидан банк учун самарасиздир. Шу сабабли, ипотека кредитларини қайта молиялаш механизмини шакллантириш зарур.

## **Фойдаланилган адабиётлар рўйхати**

### **I Ўзбекистон Республикаси Қонунлари**

1. Ўзбекистон Республикасининг “Марказий банки тўғрисида”ги Қонуни, 21 декабрь 1995 йил.
2. Ўзбекистон Республикасининг “Банклар ва банк фаолияти тўғрисида”ги Қонуни. Т.: “Ўзбекистон”. 1996 й. 17б.
3. Ўзбекистон Республикасининг 1998 йил 24 декабрдаги “Инвестиция фаолияти тўғрисида”ги Қонуни. Т.: “Ўзбекистон” 2000й. 12б.
4. Ўзбекистон Республикасининг “Акциядорлик жамиятлари ва акциядорларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилиш тўғрисида”ги Қонуни. 6 май 2014 йил.(Янги таҳрири).
5. Ўзбекистон Республикасининг 2008 йил 27 июлдаги ЎРҚ-163 сонли “Қимматли қоғозлар бозори тўғрисида”ги Қонуни. Т. 2010й. -348б.
6. Ўзбекистон Республикасининг 1996йил 26 апрелдаги ЎРҚ-223-1- сонли “Акциядорлик жамиятлари ва акциядорларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилиш тўғрисида”ги Қонуни, 2010й.- 348б.
7. Ўзбекистон Республикасининг “Чет эл инвестициялари тўғрисида”ги Қонуни. Ж. “Хўжалик ва ҳуқуқ” №7, 1998 й. 2-7бет.
8. “Қимматли қоғозлар ва фонд биржаси тўғрисида”ги Қонун. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами 2013 й. 34-сон

### **II. Ўзбекистон Республикаси Президенти Фармонлари ва Қарорлари**

10. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги ПФ-4947 сонли “Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича ҳаракатлар стратегияси тўғрисида” ги фармони.
11. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 12 сентябрдаги “Республика банк тизимини янада ривожлантириш ва баръарорлигини ошириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПҚ-3270-сонли қарори.

12. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Ўзбекистон Республикасида инвестиция иқлими ва ишбилармонлик муҳитини янада такомиллаштиришга доир қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида” ги 2017 йил 7 апрелдаги 4609-сонли Фармони.

12. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Хусусий мулк, кичик бизнес ва хусусий тадбиркорликни ишончли ҳимоя қилишни таъминлаш, уларни жадал ривожлантириш йўлидаги тўсиқларни бартараф этиш чора-тадбирлари тўғрисида” ги 2015 йил 15 майдаги 4725-сонли Фармони.

### **Ш. Ўзбекистон Республикаси Президентининг маърузалари ва асарлари.**

13 Мирзиёев Ш.М. Танқидий таҳлил, қатъий тартиб-интизом ва шахсий жавобгарлик – ҳар бир раҳбар фаолиятининг кундалик қоидаси бўлиши керак-Тошкент; Ўзбекистон НМИУ, 2017. 186

14. Мирзиёев Ш.М. Танқидий таҳлил, қатъий тартиб-интизом ва шахсий жавобгарлик – ҳар бир раҳбар фаолиятининг кундалик қоидаси бўлиши керак. – Тошкент: Ўзбекистон, 2017. – 104 б.

15. Мирзиёев Ш.М. Буюк келажакимизни мард ва олижаноб халқимиз билан бирга қурамыз. – Тошкент: “Ўзбекистон” НМИУ, 2017. – 488 б.

16. Мирзиёев Ш.М. Эркин ва фаровон, демократик Ўзбекистон давлатини биргаликда барпо этамыз. – Тошкент: “Ўзбекистон” НМИУ, 2017. -56 б.

17. Мирзиёев Ш.М. Қонун устуворлиги ва инсон манфаатларини таъминлаш – юрт тараққиёти ва халқ фаровонлигининг гарови. – Тошкент: “Ўзбекистон” НМИУ, 2017. – 48 б.



#### **IV. Ўзбекистон Республикаси Марказий банки Низом ва йўриқномалари**

18. “Тижорат банклари капиталининг етарлигига қўйиладиган талаблар тўғрисида” Низом. Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлигида 2000йил 25-июлда 949-сонли рўйхатга олинган.

19. Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлигида 2002 йил 23-октябрда 1181-сон билан рўйхатга олинган “Хўжалик юритувчи субъектлар молиявий-хўжалик фаолиятининг бухгалтерия ҳисоби счетлари режаси ва уни қўллаш бўйича йўриқнома”. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлар тўплами. 2002-йил 39-сон.

20. Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлигида 2004 йил 13августда 773-17-сон рўйхатга олинган “Ўзбекистон Республикаси тижорат банкларида бухгалтерия ҳисоби ҳисобварақлари режаси”. №578.

21. “Ўзбекистон Республикаси банк тизими” Ф.М. Муллажонов таҳрири остида. Т.: “Ўзбекистон” НМИУ. 2011йил 368-бет.

22. Тижорат банкларига қимматли қоғозлар бозорида операциялар бажаришга доир тавсиялар. Ўзбекистон Республикаси Марказий банки. 2009 йил 7-бет.

#### **VI. Илмий адабиётлар**

23. Бланк А.И. “Инвестиционный менеджмент” Москва 2004г, 207ст.

24. Идрисов А.Б., Картышев С.В., Постников А.В. «Стратегическое планирование и анализ эффективности инвестиции». – М.: «Дело» - 1997г.- ст7-9.

25. Лаврушин О.И. “Банковский менеджмент”Учебник.- 4-е изд.-М.: КноРус, 2015. -560с

26. Лаврушин О.И. “Новые модели банковской деятельности в современной экономике” Учебное пособие. - М.: - 2015. - 156с.

27. Лаврушин О. И. “Новые модели банковской деятельности в современной экономике” монография - М.: Кнорус, 2015.-168 с.

28. Роджер Л., Миллер, Д.Д. Ван-Хуэ “Современные деньги и банковское дело” М.: ИНФРА-М, 2000. – 881 с.

29. Бутиков И.Л. Рынок ценных бумаг Узбекистана: проблемы формирования и развития. Т.: «Консаудитинформ нашр» 2008 й 35б

30. Боровкова В.А. “Банки и банковское дело” Учебник. - М.: 2014. -157с.

31. Варламова С.Б., Лаврушин О.Л. “Банковские операции с драгоценными металлами и драгоценными камнями” Учебное пособие.- М.: -2013.- 186с.

32. Каримов Т.М., Сатторов О.В. Сайфуддинов И.Ф. “Тижорат банклари фаолияти тахлили” ТМИ. 2012-йил. 200-бет

33. Омонов А. “Тижорат банкларининг ресурсларини бошқариш”. Монография 2-нашр –Т.: “Иқтисод-молия”, 2010-йил 292 бет.

34. Носиров Э.И. “Қимматли қоғозлар бозорида тижорат банкларининг ролини ошириш масалалари”. Автореферат и.ф.н. Ўзб.РБМА-Т. 2003 йил 5-бет.

35. Юлдошев Ф.М. “Тижорат банкларининг қимматли қоғозлар билан операцияларини фаоллаштириш масалалари”. Автореферат и.ф.н. Ўзб.РБМА. –Т. 2003 йил 5-бет.

36. Питер Р. “Банковский менеджмент” М.: финанс и статистика 1995 г. 77бет

37. Золотогоров В.Г. «Инвестиционные проектирование». Учебное пособие. Минск: ИП «Экоерспектива» 1998г. 11ст.

## **VII. Илмий мақолалар**

38. Боева Ж. “Инвестиция бозори хусусиятлари” Ж. “Иқтисод ва ҳисобот” 1997-йил №9, 42-43бет.

39. Валинский П.Л., Смоляков А. “Как рассчитать эффективность инвестиционного проекта” М.: “Институт промышленности”-1996г. 148ст.

40. Газибеков Д.Г. и др. “Финансовое обеспечение инвестиций в экономику Ўзбекистана” –Т.: “Дом науки и техники” -1995г. 20-29 ст.

41. Муллажонов Ф.М. “Барқарор банк тизими мамлакат иқтисодиётининг мусиаҳкамлаш таянчлари”. Ж. “Бозор пул ва кредит” 2014- йил №1. бет-4-14.
42. Муллажонов Ф.М. “2013 йилда пул-кредит соҳасидаги вазият ва монетар сиёсатининг 2014 йилга мўлжалланган асосий йўналишлари”. Ж. “Бозор, пул ва кредит” 2014 йил №1, бет-14-35.
- 43 Шапран В.С. “Инвестиционные банки в США: история перемен”  
Банковское дело №6 2015
44. Аналитический обзор банковского сектора Узбекистана по итогам 2016 года Аналитический обзор. – Ташкент, 2017. - № 46. – С. 74.
45. <http://www.cbu.uz> (O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki).
46. <http://www.lex.uz> (O'zbekiston Respublikasi Qonun hujjatlari ma'lumotlari milliy bazasi).
47. <http://www.worldbank.org> (The World Bank Group).
48. <http://www.finance.uz> (moliyaviy yangiliklar sayti).
49. <http://www.bisnes-daily.uz> (Ob'edinyonnaya redaktsiya ekonomicheskix izdaniy).