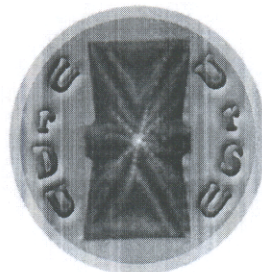


**O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI  
OLIV VA O'RTA MAXSUS TA'LIM VAZIRLIGI**



**URGANCH DAVLAT UNIVERSITETI**

**IQTISODIYOT FAKULTETI**

**Jumaniyazova Nilufar Baxtiyorovna**

**5230100- Iqtisodiyot (Makroiqtisodiyot) yo`nalishi bo`yicha bakalavr darajasini  
olish uchun**

***BITIRUV MALAKAVIY ISHI***

**Mavzu: Tijorat banklari tizimida ipotekali kreditlash jarayonini samarali  
tashkil etish yo`llari (ATIB "Ipoteka-bank" Xorazm viloyati filiali misolida)**

**Ilmiy rahbar:**

**Matyabova D.**

**Urganch 2015 yil**

## MUNDARIJA:

<b>Kirish.....</b>	<b>3-5</b>
<b>I-bob. Tijorat banklari tizimida ipotekali kreditlash jarayonini samarali tashkil etishning nazariy asoslari.....</b>	<b>6-34</b>
1.1. Ipotekali kreditlashning iqtisodiy mohiyati va ahamiyati.....	6-14
1.2. Ipotekali kreditlash jarayonini samarali tashkil etishning nazariy asoslari...	15-23
1.3. Ipotekali kreditlashda hisob-kitoblarni amalga oshirish tartibi.....	24-34
<b>II-bob. Tijorat banklari tizimida ipotekali kreditlash jarayonini samarali tashkil etish yo`llari.....</b>	<b>35-60</b>
2.1. Tijorat banklari tizimida ipotekali kreditlashning bugungi ahvoli.....	35-43
2.2. Ipotekali kreditlash jarayonini samaradorligini oshirish yo`llari.....	44-52
2.3. Ipotekali kreditlash jarayonini samarali tashkil etish istiqbollari.....	53-60
<b>Xulosa va takliflar.....</b>	<b>61-62</b>
<b>Foydalanilgan adabiyotlar ro`yxati.....</b>	<b>63-65</b>

## Kirish

**Mavzuning dolzarbligi.** Mamlakatimizda olib borilayotgan moliya-bank tizimidagi islohotlar natijasida bugun yurtimizda faoliyat ko'rsatayotgan bank muassasalari katta-kichik sanoat korxonalari, kichik biznes va xususiy tadbirkorlik sub'ektlari, dehqon hamda fermer xo'jaliklarining ishonchli hamkoriga aylandi. Negaki, yalpi ichki mahsulot hajmi, aholi real ish haqi va daromadlarining o'sishida, yurtimizda ishlab chiqarilayotgan mahsulotlarning jahon bozorida o'z xaridoriga ega bo'lishida, ijtimoiy ob'ektlar hamda turar-joy binolari barpo etishdek keng ko'lamli bunyodkorlik ishlarida qo'lga kiritilayotgan ulkan yutuqlarda aynan bank muassasalarining moliyaviy ko'magi muhim ahamiyat kasb etmoqda. O'tgan yillar sarhisobini qilganda, avvalambor shuni ta'kidlashimiz kerakki, global jahon iqtisodiyotida haligacha saqlanib qolayotgan jiddiy muammolarga qaramasdan 2014 yilda O'zbekiston o'z iqtisodiyotini barqaror sur'atlar bilan rivojlantirishni davom ettirdi, aholining turmush darajasini izchil yuksaltirishni ta'minladi, dunyo bozorida o'z pozitsiyasini mustahkamladi. Ayni paytda barqaror va ishonchli faoliyat yuritib kelayotgan Ipoteka-banki iqtisodiyotdagi tarkibiy o'zgarishlarni yanada chuqurlashtirish, uning yetakchi tarmoqlarini jadal modernizatsiya qilish hamda texnik va texnologik jihatdan yangilash, qulay ishbilarmonlik muhitini yaratish hamda aholining ish bilan bandligini ta'minlashga qaratilgan tadbirlarda faol ishtirok etib kelayapti.

Jismoniy shaxslarga uy-joy qurilishi, uy-joy rekonstruksiya qilish va sotib olish uchun ipoteka krediti berish tartibi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2007 yil 3 yanvardagi 2-sonli qarori bilan tasdiqlangan «Uy-joy qurilishiga, uni rekonstruksiya qilishga va sotib olishga ipoteka krediti berish to'g'risida»gi Nizomi, O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligida 2007 yil 18 iyulda 1697-raqam bilan ro'yxatga olingan «Tijorat banklari tomonidan yosh oilalarga imtiyozli asosda kreditlar berish tartibi to'g'risida»gi Nizom, "Germaniya "KFV" taraqqiyot banki mablag'lari hisobidan jismoniy shaxslarga uy-joy qurilishi, uy-joy rekonstruksiya qilish va sotib olish uchun ipoteka krediti berish", "Ipoteka to'g'risida"gi O'zbekiston Respublikasi qonuni, O'zbekiston Respublikasi

Prezidentning 2009 yil 11 martdagi “Germaniya "KFV" taraqqiyot banki mablag`larini jalb etgan holda moliya sektorini qo`llab-quvvatlash dasturini amalga oshirish chora-tadbirlari to`g`risida”gi PQ-1070-sonli qarori hamda mazkur tartibga muvofiq amalga oshiriladi.

Shuningdek, kreditlash tizimi O`zbekiston Respublikasi Konstitusiyasi, Fuqarolik Kodeksi, “O`zbekiston Respublikasining Markaziy banki to`g`risida”gi, “Banklar va bank faoliyati to`g`risida”gi va «Ipoteka to`g`risida»gi Qonunlari, O`zbekiston Respublikasi Prezidentining 2005 yil 16 fevraldagi “Uy-joy qurilishi va uy-joy bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to`g`risida”gi PQ-10 sonli Qarori, O`zbekiston Respublikasi Adliya vazirligida 2000 yil 2 martda 905-son bilan ro`yxatga olingan “Tijorat banklari kredit siyosatiga qo`yiladigan talablar to`g`risida”gi va 2000 yil 5 iyulda 943-son bilan ro`yxatga olingan “Tijorat banklarida korporativ boshqaruv to`g`risida”gi Nizom talablariga hamda amaldagi boshqa me`yoriy-huquqiy hujjatlarga muvofiq ishlab chiqiladi.

**Muammoning o`rganilganlik darajasi.** Tijorat banklari tizimida ipotekali kreditlash jarayonini samarali tashkil etish yo`llari qator xorijiy va mamlakatimiz iqtisodchi olimlarining ilmiy ishlarida o`z aksini topgan. Xorijlik olimlar: R.Adams, V.D.Andreev, V.V.Bursev, YU.A.Danilevskiy, J.V.Zakaraya, T.Kox, F.L.Defliz, V.I.Podolskiy, V.P.Paliy, O.I.Lavrushin, T.YU.Morozova, P.Rouz, J.F.Sinki, ye.B.SHIRINSKAYA, A.D.SHEREMET, E.KROKETT va respublikamizning iqtisodchi olimlari YU.M. Itkin, B.A.Xasanov, B.Q. Hamdamov, X.N.Musaev, Z.T. Mamatov, S.Norqobilov, F.M.Mullajonov, M.M.To`laxodjaeva, A.Usanov, K.B.O`razovlarning ilmiy ishlarida kreditlash tizimini samarali tashkil etish yo`llari tadqiq etilgan.

Bunda asosiy e`tibor korxonalar va tashkilotlarning ishlab chiqarish, xizmat ko`rsatish va iqtisodiyotning boshqa real sektorlari yo`nalishidagi zamonaviy texnologiyalarni respublikamizga kiritish hamda yangi ishchi o`rinlarini yaratishga yo`naltirilgan loyihalarni moliyalashtirishga qaratilmoqda. Ipotekali kreditlash sohasida resurslarning cheklanganligi ayrim muammolarni keltirib chiqaradi.

Bitiruv malakaviy ishini ishlash jarayonida yuqoridagilarni inobatga olgan holda tegishli nazariy xulosa va amaliy takliflar ishlab chiqarish ko`zda tutilgan.

**Bitiruv malakaviy ishining rejalari bilan bog`liqligi.** Bitiruv malakaviy ishi Urganch davlat universiteti ilmiy-tadqiqot ishlari rejasi doirasida bajarilgan.

**Bitiruv malakaviy ishining maqsadi.** Bozor islohotlari sharoitida Tijorat banklari tizimida ipotekali kreditlash jarayonini samarali tashkil etish qaratilgan nazariy taklif va amaliy tavsiyalarni ishlab chiqishdan iborat.

**Bitiruv malakaviy ishining vazifalari:**

- ipotekali kreditlashning iqtisodiy mohiyati va ahamiyati yoritib berish;
- ipotekali kreditlash jarayonini samarali tashkil etishning nazariy asoslarini tavsiflash;
- ipotekali kreditlashda hisob-kitoblar tartibini amalga oshirish tartibini izohlash;
- tijorat banklari tizimida ipotekali kreditlashning bugungi ahvolini tahlil qilish;
- ipotekali kreditlash jarayonini samaradorligini oshirish yo`llarini izohlash;
- ipotekali kreditlash jarayonini samarali tashkil etish istiqbollari bo`yicha nazariy xulosa va amaliy takliflar ishlab chiqish.

**Bitiruv malakaviy ishining ob'ekti va predmeti.** ATIB “Ipoteka-bank” Xorazm viloyati filiali misolida iqtisodiy faoliyati tadqiqot ob'ekti sifatida tanlab olingan. Kreditlash jarayonida sodir bo`ladigan iqtisodiy munosabatlar tizimi tadqiqot predmeti hisoblanadi.

**Bitiruv malakaviy ishining metodlari.** Bitiruv malakaviy ishni ishlash jarayonida turli ilmiy usullari, jumladan, statistik guruhlash, tasniflash, abstrakt-mantiqiy fikrlash, tahlil va sintez, statistik jadvallar va grafiklar, iqtisodiy-statistik tahlil, usullardan foydalanilgan.

**Bitiruv malakaviy ishining tuzilishi va hajmi.** Bitiruv malakaviy ishi tarkibi kirish, ikkita bob, xulosa va takliflar, foydalanilgan adabiyotlar ro`yxatidan iborat. Bitiruv malakaviy ishining matni 63 bet (12782 so`z)dan iborat bo`lib bitta rasm, 13 ta jadval va bitta ilova keltirilgan.

## **I-bob. Bozor islohotlari sharoitida tijorat banklari tizimida ipotekali kreditlash jarayonini samarali tashkil etishning nazariy asoslari.**

### **1.1. Ipotekali kreditlashning iqtisodiy mohiyati va ahamiyati**

Iqtisodiyotimiz barqaror sur'atlar bilan rivojlanayotgan, xalqimiz turmush darajasi o'sib, mamlakatimizning xalqaro maydondagi obro'-e'tibori tobora yuksalib borayotgan bugungi kunda mamlakatimiz iqtisodiyotida yuz berayotgan jiddiy sifat o'zgarishlari alohida e'tiborga sazovordir.

Bugungi kunda Ipoteka-bank universal bank sifatida iqtisodiyot tarmoqlarini investitsiyalash, kichik biznesni kreditlash, ipoteka va iste'mol kreditlarini berish va umuman olganda aholiga zamonaviy hamda bank sohasidagi barcha ehtiyojlarini qondirish bilan bog'liq xizmatlarni ko'rsatishda mamlakatimizda olib borilayotgan iqtisodiy islohotlarga mutanosib holda javob berishga qaratilgan.

Ipoteka kreditlari bank tomonidan qaytarishlik, to'lovlik, ta'minlanganlik va muddatlilik shartlari bilan quyidagi maqsadlar uchun beriladi:

-qonun hujjatlarida belgilangan tartibda kelishilgan yakka tartibdagi va namunaviy loyiha asosida, qurilishning belgilangan normalari va qoidalariga rioya qilib yakka tartibda uy-joy qurish;

-qonun hujjatlarida belgilangan tartibda kelishilgan yakka tartibdagi va namunaviy loyiha asosida, qurilishning belgilangan normalari va qoidalariga rioya qilib yakka tartibda uy-joyni rekonstruksiya qilish;

-yakka tartibdagi uy-joyni yoki ko'p kvartirali uydagi kvartirani sotib olish;

Kreditlar, kredit muddatini hisobga olgan holda mehnat qobiliyatiga layoqatli, 18 yoshdan 60 yoshgacha bo'lgan doimiy ish joyi hamda o'z faoliyati natijasidan olinadigan daromad va boshqa rasmiy daromad manbalariga ega bo'lgan O'zbekiston Respublikasi fuqarolariga ajratiladi.

Ipoteka kreditini ajratish, shuningdek ipoteka krediti bo'yicha asosiy qarz va u bo'yicha foiz to'lovlari milliy valyuta so'mda amalga oshiriladi.

Qarz oluvchi – uy-joy qurilishi, uni rekonstruksiya qilish va uy-joy sotib olish uchun kredit oluvchi va olingan summani kredit shartnomasida belgilangan shartlarda

qaytarish majburiyatini oladigan jismoniy shaxs- O`zbekiston Respublikasi fuqarosi;

Quruvchi, sotuvchi - qurilgan, rekonstruksiya qilingan tayyor uy-joyni birlamchi bozorda va tayyor uy-joyni ikkilamchi bozorda sotish uchun taklif etuvchi qurilish tashkilotlari, boshqa yuridik shaxs yoki jismoniy shaxs;

Birgalikda qarz oluvchi - qarz oluvchining turmush o`rtog`i va qarz oluvchi bilan bitta manzilda ro`yxatda o`tib yashovchi, kredit va uning foizlari bo`yicha oylik to`lovlarda ishtirok etuvchi hamda kredit bo`yicha birgalikda mas`ul bo`lgan Qarz oluvchining oila a`zolari (O`zbekiston Respublikasi fuqarolari);

Qarz oluvchining o`z mablag`lari (boshlang`ich badal) – ariza beruvchining quriladigan, rekonstruksiya qilinadigan uy-joy smeta qiymati yoki sotib olinadigan uy-joy qiymatining 25 foizidan kam bo`lmagan miqdordagi mablag`lari. Ushbu mablag`lar quyidagi ko`rinishda bo`lishi mumkin:

- qarz oluvchi tomonidan o`z nomiga bankda ochilgan omonat hisob raqamiga kiritgan milliy valyutadagi pul mablag`lari;
- qarz oluvchining o`rnatilgan tartibda bajarilgan qurilish-montaj ishlari yoki qarz oluvchi o`z mablag`lari hisobiga sotib olgan qurilish materiallari.

Yosh oila – fuqarolik holatini ro`yxatga olish idoralarida nikohlari ro`yxatga olingan, har ikkalasi birinchi marta rasmiy nikohda bo`lgan hamda har biri 30 yoshdan oshmagan (30 yoshga to`lmagan), doimiy ish joyiga hamda o`z faoliyati natijasidan olinadigan daromadga yoki boshqa rasmiy daromad manbalariga ega bo`lgan oila.

Kredit shartnomasi - uy-joy qurish, uni rekonstruksiya qilish yoki sotib olish uchun kredit ob`ektini garovi asosida kredit berish haqidagi shartnoma;

Ipoteka shartnomasi – kredit shartnomasi bo`yicha majburiyatni ta`minlashda ipotekani (ko`chmas mulk garovini) belgilash haqidagi shartnoma;

To`lov layoqati – jismoniy shaxsning umumiy daromadlari tahlilidan kelib chiqqan xolda kredit shartnomasi bo`yicha o`z to`lov majburiyatlarini vaqtida va to`liq bajarish qobiliyati;

Birlamchi uy-joy bozori – yangi uy-joy fondidan taklif etuvchi bozor;

Ikkilamchi uy-joy bozori – mavjud uy-joy fondidan yakka tartibdagi uy-joy yoki

ko`p kvartirali uydagi kvartirani taklif etuvchi uy-joy bozori.

Yakka tartibdagi turar uy-joyni rekonstruksiya qilish – yakka tartibdagi uy-joyning me'morchilik-rejalashtirish yechimlarini o`zgartirish, uyning ustiga, yoniga qo`shimcha qurish, eskirgan va ma'naviy eskirgan konstruksiyalar va muhandislik inshootlarini qismlarga ajratgan, almashtirgan holda o`zgartirish.

Bank tomonidan beriladigan ipoteka krediti miqdori kredit maqsadidan kelib chiqqan holda quyidagi miqdorlarda belgilanadi:

- yakka tartibdagi uy-joy qurilishi uchun ajratiladigan kreditning eng ko`p miqdori - qonunchilik bilan belgilangan amaldagi eng kam oylik ish haqining 3000 barobarigacha;
- yakka tartibdagi uy-joyni rekonstruksiya qilish hamda yakka tartibdagi uy-joy yoki ko`p kvartirali uydan kvartira sotib olish uchun ajratiladigan kreditning eng ko`p miqdori - qonunchilik bilan belgilangan amaldagi eng kam oylik ish haqining 2500 barobarigacha.
- "Germaniya "KFV" taraqqiyot bankining shartlari asosida ajratiladigan ipoteka kreditlari yakka tartibda uy-joy qurilishi, uy-joy rekonstruksiyasi, yakka tartibda uy-joy sotib olish va ko`p qavatli uydan xonadon sotib olish uchun eng ko`p miqdori – 20 ming yevro miqdorida (evro kursi ariza yozilgan kundagi kurs bo`yicha) belgilanadi. SHuningdek, uy-joylarni qurish va rekonstruksiya qilish uchun kredit summasidan kelib chiqib, 5 ming yevro so`m ekvivalentidan oshmagan miqdorigacha qonunchilikka muvofiq naqd pul shaklida ajratish mumkin.

Birlamchi bozordan yakka tartibdagi uy-joy yoki ko`p kvartirali uydan kvartira sotib olishda kreditning eng ko`p miqdori ob'ekt qiymatidan kelib chiqib belgilanadi, lekin uy-joy qiymatining 75 foizidan ko`p bo`lmagan miqdorda. Ushbu holatda «Ipoteka-bank» ATIB Kredit Qo`mitasining Quruvchi-Sotuvchiga bo`lgan ijobiy qarori zarur (agar Quruvchi-sotuvchi tomonidan qurilgan ko`p qavatli turar joy binosidan xonadonni ipoteka krediti orqali istisno tariqasida sotib olinadigan bo`lsa, Boshqaruv Raisi o`rinbosarining yozma xati bilan ruxsat berilishi mumkin).

Yakka tartibda uy-joy qurilishi, uy-joy rekonstruksiyasi uchun hamda



ikkilamchi bozordan uy-joy yoki ko`p kvartirali uydan kvartira sotib olish uchun ipoteka krediti 10 yil muddatga qadar, 6 oylik imtiyozli davrni qo`llash imkoniyati bilan ajratiladi. Bunda qarz oluvchining o`z mablag`lari miqdori uy-joy umumiy qiymatining 25 foizdan kam bo`lmasligi lozim.

Ipoteka-bank filiallari tomonidan moliyalashtirib qurilgan ko`p qavatli turar joy binolaridagi xonadonlarni sotib olishi hamda "Germaniya "KFV" taraqqiyot bankining shartlari asosida ajratiladigan ipoteka kreditlari 12 yil muddatga qadar, ko`pi bilan 1 yillik imtiyozli davrni qo`llash imkoniyati bilan ajratiladi. Bunda qarz oluvchining o`z mablag`lari miqdori uy-joy umumiy qiymatining 25 foizdan kam bo`lmasligi lozim.

Imtiyozli davr o`rnatilgan holda berilgan kreditlar bo`yicha asosiy qarz to`lovi imtiyozli davr tugagandan keyingi oydan boshlanadi.

Imtiyozli davr kredit bo`yicha foizlar hisoblashga tatbiq etilmaydi. Bunda foizlar kredit bo`yicha qarzdorlikning amaldagi qoldig`iga kunlik hisoblab boriladi va oyda bir marta undiriladi.

O`zbekiston Respublikasi Prezidentining 2007 yil 18 maydagi PF-3878 sonli «Yosh oilalarni moddiy va ma`naviy qo`llab-quvvatlashga doir qo`shimcha chora-tadbirlar to`g`risida»gi Farmoni ijrosini ta`minlash maqsadida O`zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi tomonidan shu yil 18-iyul kuni 1697-son bilan ro`yxatga olingan «Tijorat banklari tomonidan yosh oilalarga imtiyozli asosda kreditlar berish tartibi to`g`risida»gi Nizomiga muvofiq bank tomonidan yosh oilalarga quyidagi imtiyozli shartlar asosida ipoteka kreditlari ajratiladi:

Qarz oluvchining o`z mablag`lari miqdoridan qat`iy nazar (lekin uy-joy qiymatidan 25 foizdan kam bo`lmagan miqdorda), ipoteka krediti 15 yil muddatga 3 yillik imtiyozli davr bilan bankning o`z mablag`lari hamda boshqa manbalar hisobidan ajratiladi.

Yosh oilalarga beriladigan ipoteka kreditlari yillik foiz stavkasi kredit ajratish sanasidagi Markaziy bankning amaldagi qayta moliyalash stavkasi miqdorida amalga oshiriladi.

O`zbekiston Respublikasi Prezidentining 2013 yil 13 noyabrdagi PQ 2065-

sonli qarori hamda O`zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2012 yil 31 oktyabrdagi 312-sonli qarori bilan tasdiqlangan «Sudyalarga imtiyozli shartlarda uy-joy sotib olishga uzoq muddatli ipoteka kreditlari berish tartibi to`g`risida»gi Nizomiga muvofiq bank tomonidan Sudyalarga, prokuratura organlari hamda O`zbekiston Respublikasi Bosh prokuraturasi huzuridagi Soliq, valyutaga oid jinoyatlarga va jinoiy daromadlarni legallashtirishga qarshi kurashish departamenti xodimlariga quyidagi imtiyozli shartlar asosida ipoteka kreditlari ajratiladi:

Qarz oluvchining o`z mablag`lari miqdoridan qat`iy nazar (lekin uy-joy qiymatidan 25 foizdan kam bo`lmagan miqdorda), ipoteka krediti 10 yil muddatga 6 oygacha imtiyozli davrni qo`llash imkoniyati bilan bankning o`z mablag`lari hamda boshqa manbalar hisobidan yakka tartibdagi uy-joy yoki ko`p kvartirali uydan kvartira sotib olish uchun qonunchilik bilan belgilangan amaldagi eng kam oylik ish haqining 2000 barobarigacha ajratiladi.

Sudyalarga, prokuratura organlari hamda O`zbekiston Respublikasi Bosh prokuraturasi huzuridagi Soliq, valyutaga oid jinoyatlarga va jinoiy daromadlarni legallashtirishga qarshi kurashish departamenti xodimlariga beriladigan ipoteka kreditlari yillik foiz stavkasi kredit ajratish sanasidagi Markaziy bankning amaldagi qayta moliyalash stavkasi miqdorida amalga oshiriladi.

Bank tomonidan bevosita jalb etilgan xalqaro va xorijiy moliya institutlarining grantlari va investisiyalari hisobidan beriladigan ipoteka kreditlari bo`yicha muddat va kreditdan foydalanganlik uchun foiz stavkasi ushbu mablag`larni berish to`g`risida bank va ko`rsatib o`tilgan moliya institutlari o`rtasida tuzilgan tegishli shartnomalar shartlaridan kelib chiqqan holda belgilanadi.

Qarz oluvchi ipoteka krediti olish uchun ariza taqdim etganda arizalarni qabul qilish bo`yicha bankning mas`ul xodimi mijozga ipoteka kreditining asosiy yo`nalishlari to`g`risida izoh beradi. Shuningdek, u mijozning barcha savollariga javob berib, ipoteka krediti rasmiylashtirish uchun barcha talab etiladigan hujjatlar ro`yxatini taqdim etadi. SHuningdek, bank xodimi ariza beruvchiga ipoteka krediti rasmiylashtirish jarayonida amalga oshiriladigan quyidagi taxminiy xarajat turlari bilan tanishtiradi:

- uy-joyga hujjatlarni rasmiylashtirish bilan bog`liq xarajatlar;
- ipoteka shartnomasini rasmiylashtirish va uni ro`yxatga olish bilan bog`liq xarajatlar;
- ipotekaga (garovga) qo`yilgan ko`chmas mulkni sug`urta qilish bilan bog`liq xarajatlar;
- mulk qiymatini baholash uchun to`lov.

Kredit olish uchun ariza va ushbu tartibda ko`rsatilgan barcha talab qilinadigan zaruriy hujjatlar qabul qilingandan keyin, kredit mutaxassisi bir hafta muddat ichida taqdim etilgan hujjatlarni hamda ularda ko`rsatilgan ma'lumotlarning qonuniyligi o`rganiladi va qarz oluvchining to`lov layoqati hamda kreditning eng ko`p miqdori va muddati aniqlanadi. Shuningdek bank yuristi qarz oluvchidan qabul qilib olinayotgan hujjatlarni O`zbekiston Respublikasi qonunchiligi talablariga muvofiqligini o`rganib chiqib xulosa beradi.

Bunda jismoniy shaxslardan ipoteka krediti olish uchun kelib tushayotgan arizalar bank mas'ul xodimi tomonidan navbat tartibida ko`rib chiqiladi.

Ko`rsatilgan hujjatlarga asosan kredit xodimi tomonidan ariza beruvchining kredit va u bo`yicha foizlarni o`z vaqtida qaytarish imkoniyatlari ya'ni to`lov qobiliyati aniqlanadi. Qarz oluvchining to`lov qobiliyati uning o`z mablag`lari miqdoridan kelib chiqib quyidagicha aniqlanadi:

Qarz oluvchining boshlang`ich badal miqdori uy-joy qiymati 50 foizidan kam bo`lgan holda, kredit xodimi tomonidan qarz oluvchi (birgalikda qarz oluvchi) daromadlik darajasini aniqlash uchun uning asosiy va qo`shimcha ish joylaridan doimiy oladigan ish haqi, bankda mavjud omonatlari hamda boshqa daromadlari (masalan, aksiyalar bo`yicha oladigan dividendlari) jamlanadi.

Qarz oluvchi (birgalikda qarz oluvchi) to`lov layoqatini hisob-kitob qilishda umumiy daromad summasidan barcha majburiy har oylik xarajatlarni (daromad solig`i, pensiya, kasaba uyushmasi va boshqa badallar, alimentlar, zarar qoplanishi, boshqa kreditlar bo`yicha qarz va foiz to`lovi, berilgan kafillik bo`yicha majburiyat summasi, keyin to`lovini amalga oshirish sharti bilan olingan tovarlar qiymatini uzish to`lovlari, kommunal to`lovlar, mulk solig`i va boshqa mavjud soliqlar, sug`urta

to'lovlari, boshqa majburiy to'lovlar) chegirib tashlaydi.

Kreditni qaytarmaslik xatarini kamaytirish maqsadida kredit bo'yicha oylik to'lovning (asosiy qarz va foiz bilan birgalikda) eng ko'p miqdori Qarz oluvchining o'rtacha bir oylik sof daromadiga nisbatan hisob-kitob qilinishi lozim. Bunda asosiy qarz va uning foizlari bo'yicha eng katta oylik to'lov, barcha majburiy xarajatlarni ayirib tashlagandan keyin aniqlangan o'rtacha oylik sof daromadning 70 foizidan oshmasligi lozim.

Yosh oilalarga, imtiyozli davr bilan beriladigan kreditlar bo'yicha qarz oluvchining (birgalikda qarz oluvchi) to'lov layoqatini hisob-kitob qilishda imtiyozli davr mobaynidagi eng katta oylik to'lov (foiz)ga nisbatan majburiy to'lovlar chegirib tashlangandan keyingi aniqlangan o'rtacha bir oylik sof daromadi hisob-kitob qilinishi lozim, bunda imtiyozli davr mobaynidagi eng katta oylik to'lovi (foiz to'lovi) barcha majburiy xarajatlarni chegirgandan keyin aniqlangan o'rtacha oylik sof daromadning 70 foizidan oshmasligi lozim.

Qarz oluvchining (Birgalikda qarz oluvchi) to'lov layoqati daromadlar haqidagi ma'lumotnoma yoki daromadlar haqidagi deklarasiya hamda taqdim etilgan boshqa turdagi daromadni tasdiqlovchi hujjatlarga asosan aniqlanadi.

Agar qarz oluvchining boshlang'ich badal miqdori uy-joy qiymatining 50 va undan ortiq foizni tashkil etsa, u holda kredit xodimi tomonidan qarz oluvchining doimiy ish joyiga va doimiy pul tushumiga ega ekanligini tasdiklovchi xujjatlar takdim etilganligi va kredit xatari yetarli darajada ta'minlanganligini inobatga olib, qarzdorning daromadliligi yetarli deb hisoblanadi.

Kredit xodimi va bank yuristi tomonidan ipoteka krediti berishning maqsadga muvofiqligi haqida xulosa berilgunga qadar, filial boshqaruvchisi yoki o'rinbosari, kredit xodimi va bank muhandisi qarz oluvchi bilan birgalikda uy-joy garov qiymatini kelishish dalolatnomasini tuzadilar

Yakka tartibdagi uy-joy qurish va rekonstruksiya qilish uchun ipoteka krediti berishda bank muhandisi tomonidan loyiha-smeta hujjatlarini o'rganilishi lozim. yer uchastkasida bajarilgan qurilish-montaj ishlari (tugallanmagan qurilish) mavjud bo'lgan holda, ularning qiymati loyihalashtiruvchi tomonidan smeta-moliya hisob-

kitoblarida (SMHK) aks ettirilgan bo`lishi lozim. Bank muhandisi joyiga chiqqan holda loyihalashtiruvchi tomonidan SMHK da aks ettirilgan tugatilmagan qurilish qiymatining amalda bajarilgan qurilish-montaj ishlari hajmi bilan muvofiqligi haqida xulosa berilishi lozim.

Qarz oluvchi tomonidan qurilish yoki rekonstruksiya uchun sotib olingan qurilish materiallari mavjud bo`lgan holda bank muhandisi qurilish materiallarining qiymatini baholash bo`yicha dastlabki hisob-kitoblarni tuzadi.

Barcha taqdim etilgan hujjatlarni o`rganish va tekshirish natijalari bo`yicha ma'sul kredit xodimi va bank yuristi tomonidan kredit komissiyasiga ipoteka krediti berishning maqsadga muvofiqligi haqida asoslangan xulosa kiritiladi.

Agar, ikkilamchi bozordan uy-joy sotib olishda uy-joy sotuvchisi va xaridor o`rtasida bevosita hamda uning turmush o`rtog`ining va boshqa turdagi ya'ni to`g`ri shajara va yon shajara bo`yicha qarindoshlik munosabatlari mavjud bo`lsa, bunday holatda ipoteka krediti berilmaydi (Qarindoshlik darajasi O`zbekiston Respublikasining Oila kodeksiga muvofiq aniqlanadi). Ushbu holat yuzasidan ipoteka kreditining ajratish vaqtida qaysi holatda aniqlangan holda ma'lum bo`lsa ipoteka kredit ushbu holatning o`zida ipoteka krediti ajratish bo`yicha rad etiladi va barcha xarajatlar qarzdor tomonidan qoplanadi.

Shuningdek, hudud arxitektura boshqarma (bo`linma)si tomonidan taqdim etilgan ma'lumotnomaga asosan qizil chiziqda joylashga yoki qisman joylashgan uy-joylarni uchun ipoteka krediti ajratilmaydi.

Kredit komissiyasi (kredit qo`mitasi) kredit arizasi va unga ilova qilingan barcha hujjatlarni hamda ushbu kredit arizasi bo`yicha kredit bo`limi xulosasini ko`rib chiqib, arizani qanoatlantirish yoki rad etish haqida qaror qabul qiladi. Ipoteka krediti olish uchun kredit arizasini ko`rib chiqish muddati-kredit arizasi va u bilan birga barcha zaruriy hujjatlar taqdim etilgan kundan boshlab 30 ish kunidan oshmasligi lozim.

Kredit komissiyasi (kredit qo`mitasi) tomonidan ipoteka krediti berish to`g`risida ijobiy qaror qabul qilingandan keyin:

- bank uch kun muddatda kredit shartnomasi tuzish uchun bu haqida ariza

beruvchini yozma ravishda xabardor qiladi. Uy-joy sotib olish uchun ramiylashtirilayotgan ipoteka kreditlarida, yozma ravishdagi xabarnomada sotuvchining nomiga talab qilib olinguncha depozit hisob raqami ochish uchun qarz oluvchi tomonidan yakka tartibdagi uy-joyi yoki ko`p kvartirali uydagi kvartirani sotuvchisini ham bankka kelishini ta`minlash zarurligi ko`rsatiladi;

- ipotekaga (garovga) qo`yuvchi bank foydasiga o`z hisobidan yakka tartibdagi uy-joyi yoki ko`p kvartirali uydagi kvartiraning to`liq qiymatini yo`qolish va shikastlanish xavflaridan sug`urta qilishi, agar mulkning to`liq qiymati ipoteka bilan ta`minlanayotgan kredit summasi va u bo`yicha hisoblangan foizlar miqdoridan ortiq bo`lsa, u holda bank oldidagi ushbu majburiyati summasidan past bo`lmagan summaga sug`urta qilishi shart;

Bank qarz oluvchi bilan "Ipoteka to`g`risida"gi O`zbekiston Respublikasi qonuniga muvofiq notarial tasdiqlanishi va davlat ro`yxatidan o`tkazilishi kerak bo`lgan ipoteka to`g`risida shartnoma, shuningdek kredit shartnomasi tuzadi.

Bankning kredit komissiyasi (kredit qo`mitasi) tomonidan kredit berishni rad etish to`g`risida qaror qabul qilingan taqdirda bank qaror qabul qilingan kundan boshlab uch kun muddatda qarz oluvchiga yozma ravishda, kredit berishning rad etilishi sabablarini ko`rsatgan holda ma`lum qiladi.

## **1.2. Ipotekali kreditlash jarayonini samarali tashkil etishning nazariy asoslari.**

Bugungi kunda yakka tartibdagi uy-joylarga aholining talabi oshib bormoqda. Yakka tartibdagi uy-joylar qurilishiga berilgan ipoteka kreditining qaytarilish quyidagilar hisoblanadi:

1) yakka tartibdagi uy-joy foydalanishga topshirilgunga va u qarz oluvchining mulkiga o'tgunga qadar qonunchilikda belgilangan tartibda qarz oluvchi kredit bo'yicha garov ta'minoti sifatida qurilayotgan uy-joyni yer uchastkasi bilan birgalikda ipotekaga taqdim etadi (ipoteka shartnomasini rasmiylashtirib uni belgilangan tartibda davlat ro'yxatidan o'tkazadi;

2) yakka tartibdagi uy-joy qurilishi yakunlangandan keyin qarz oluvchi bir hafta muddatda belgilangan tartibda tuman (shahar) hokimi tomonidan tashkil etilgan qabul qilish komissiyasiga qurilishi tugatilgan yakka tartibdagi uy-joyni foydalanishga qabul qilish haqida ariza bilan murojaat etadi. Qabul komissiyasi tomonidan yakka tartibdagi uy-joyni foydalanishga qabul qilish haqidagi dalolatnomasi tuzilib, tuman (shahar) hokimining qarori bilan tasdiqlangandan keyin kredit mas'ul xodimi va qarz oluvchi birgalikda bir oy muddat ichida quyidagilarni ta'minlashi lozim:

a) yergeodezkadastr davlat qo'mitasi organlarida qurib bitkazilgan yakka tartibdagi uy-joyga egalik huquqini ro'yxatdan o'tkazishni ta'minlash;

b) ipoteka krediti hisobidan qurib bitkazilgan yakka tartibdagi uy-joy qiymatini qisman yoki to'liq yo'qotilishi holatidan sug'urta qilinishini ta'minlash. Qarz oluvchi sug'urta shartnomasi va sug'urta polisining asl nusxasini bankga taqdim etadi;

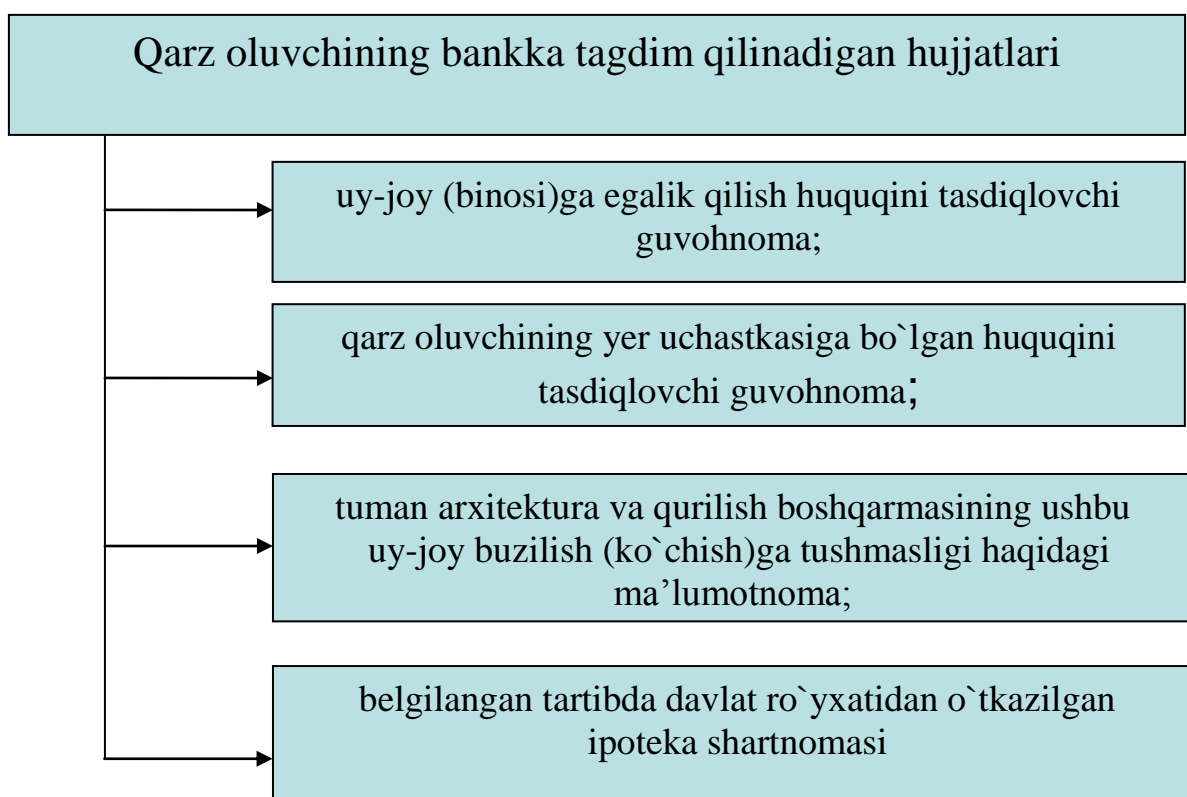
Quyidagi 1.2.1- rasmdan ko'rishimiz mumkinki qarz oluvchining bankka taqdim qilinadigan hujjatlarining albatta asl nisxalari talab qilinadi:

- uy-joy (binosi)ga egalik qilish huquqini tasdiqlovchi guvohnoma;
- qarz oluvchining yer uchastkasiga bo'lgan huquqini tasdiqlovchi guvohnoma;
- tuman arxitektura va qurilish boshqarmasining ushbu uy-joy buzilish (ko'chish)ga tushmasligi haqidagi ma'lumotnoma;

- belgilangan tartibda davlat ro`yxatidan o`tkazilgan ipoteka shartnomasi.

1.2.1-rasm

### Qarz oluvchining bankka tagdim qilinadigan hujjatlari\*



Ushbu shartlar bank va qarz oluvchi o`rtasida tuziladigan kredit shartnomasiga kiritilishi shart hisoblanadi.

Xo`jalik usulida (qarz oluvchi o`z kuchi bilan) qurilayotgan yakka tartibdagi uy-joy qurilishini ipoteka kreditlashda (hisob-kitoblar shakli) qarz oluvchiga alohida ssuda hisob raqami ochib, undan qarz oluvchining yozma topshiriqnomasi asosida memorial order bilan, qurilish materiallari sotib olish uchun savdo tashkilotlari va yakka tartibdagi tadbirkorlarning banklardagi talab qilib olinguncha depozit hisob raqamiga va bajarilgan qurilish-montaj ishlari uchun pudratchi qurilish tashkilotining talab qilib olinguncha depozit hisobvaraqlariga tovar yetkazib beruvchilar bilan tuzilgan shartnomalarda belgilangan shart va muddatlarda amalga oshiriladi.

Moliyalashtirish quyidagi tartibda amalga oshiriladi:

- a) qurilishning smeta qiymatining 50 foizi miqdorida bo`nak to`lovini ajratish

\* BMI ma`lumotlari asosida tuzildi



(Qarz oluvchi boshlang`ich pul badali hamda bank kredit mablag`lari hisobidan) qarz oluvchi arizasi va hisob-shartnomaga asosan amalga oshiriladi. Agar boshlang`ich badali pul ko`rinishida kiritilgan bo`lsa badal to`lovi jamg`arma omonat hisob raqamiga kiritilgan pul mablag`lari hisobidan, ushbu mablag`lar badal to`lovini amalga oshirishda yetarli bo`lmasa bo`nak to`lovining qolgan qismi qarz oluvchining ssuda hisobvarag`idan o`tkazish orqali amalga oshiriladi;

b) qurilish qiymatining qolgan qismini kreditlash bo`nak to`lovining maqsadli foydalanishi bank injeneri va kredit xodimi tomonidan joyiga chiqib tekshirilgandan keyin (maqsadli foydalanish dalolatnomasi va nazorat o`lchovi dalolatnomasi tuzish bilan) amalga oshiriladi.

Bunda, kreditlashning so`nggi bosqichi, bank muhandisi va kredit xodimi tomonidan joyiga chiqib, avvalgi barcha to`lovlarning maqsadli foydalanilganligi tekshirilgandan keyin amalga oshiriladi (maqsadli foydalanish dalolatnomasi va nazorat o`lchovi dalolatnomasi tuzish bilan).

Quyidagi buxgalteriya o`tkazmalari amalga oshiriladi:

- bo`nak to`lovini boshlang`ich pul badali hisobidan qurilish materiallari yetkazib beruvchi tashkilot hisobvarag`iga o`tkazish:

Dt 20406...666 «Qarz oluvchi boshlang`ich pul badali» hisobvaraqi

Kr 202...«Qurilish materiallari yetkazib beruvchi tashkilot hisobvaraqi».

- bo`nak to`lovini kredit mablag`lari hisobidan qurilish materiallari yetkazib beruvchi tashkilot hisobvarag`iga o`tkazish:

Dt 14901... «Qarz oluvchi ssuda hisobvaraqi»

Kr 202... «Qurilish materiallari yetkazib beruvchi tashkilot hisobvaraqi».

Agar, qarz oluvchining o`z mablag`lari boshlang`ich badali uning o`z hisobidan sotib olingan qurilish materiallari qiymati yoki bajarilgan qurilish-montaj ishlari boshlang`ich badali ko`rinishida bo`lsa, u holda bo`nak to`lovi qarz oluvchining nomiga ochilgan ssuda hisobvarag`iga o`tkazish orqali amalga oshiriladi.

Quyidagi buxgalteriya o`tkazmalari amalga oshiriladi:

- bo`nak to`lovini kredit mablag`lari hisobidan qurilish materiallari yetkazib beruvchi tashkilot hisobvaraqi o`tkazish:

Dt 14901... «Qarz oluvchi ssuda hisobvaraqi» hisobvaraqi

Kr 202...«Qurilish materiallari yetkazib beruvchi tashkilot hisobvaraqi».

Yakka tartibda uy-joy qurish qarz oluvchining bevosita o`z kuchi bilan (xo`jalik usulida) bajarilgan taqdirda qarz oluvchi tomonidan boshlang`ich badal tariqasida kiritilgan pul mablag`lari hamda kredit shartnomasida kelishilgan kredit summasining 20 foizi miqdorigacha bo`lgan pul mablag`lari qarz oluvchiga to`liqligicha, to`g`ridan-to`g`ri qurilish bilan bog`liq xarajatlarni amalga oshirish uchun naqd pul ko`rininishida berishga yo`l qo`yiladi.

Mazkur mablag`lar hisobidan faqatgina to`g`ridan-to`g`ri qurilish bilan bog`liq harajatlarga ishlatilishi mumkin.

Bunda quyidagi buxgalteriya o`tkazmalari amalga oshiriladi:

-Qarz oluvchiga naqd pul mablag`lari berish:

Dt 20406...666 «Qarz oluvchi boshlang`ich pul badali»

Kr 10101... «bank kassasi hisobvaraqi».

Dt 14901... «Qarz oluvchi ssuda hisobvaraqi»

Kr 10101... «bank kassasi hisobvaraqi».

Shuningdek, kredit shartnomasida kelishilgan kredit summasining 20 foizi miqdorida berilgan naqd pul mablag`lari hisobidan amalga oshirilgan xarajatlarni tasdiqlovchi yuk-xati va shu kabi tasdiqlovchi xujjatlar asl nusxasi bankka topshirilishi lozim.

Agar, qarz oluvchining o`z mablag`lari uning o`z hisobidan sotib olingan qurilish materiallari qiymati va/yoki bajarilgan qurilish-montaj ishlari ko`rinishida bo`lsa, u holda kredit summasidan 20 foizi miqdoridagi mablag`larni naqd pulda berilishi qarz oluvchining nomiga ochilgan ssuda hisobvarag`idan berish orqali amalga oshiriladi.

Bunda quyidagi buxgalteriya o`tkazmalari amalga oshiriladi:

- qarz oluvchiga naqd pul mablag`lari berish:

Dt 14901... «Qarz oluvchi ssuda hisobvaraqi»

Kr 10101... «bank kassasi hisobvaraqi».

Ipoteka krediti bo`yicha foizlar Qarz oluvchi ssuda hisobvarag`idan kredit

mablag`lari o`tkazib berilishi boshlangan kundan hisoblab boriladi.

Bank tomonidan ipoteka kreditlari ssuda hisob raqamidan mablag`larni qarz oluvchining bank kredit plastik kartochkalariga o`tkazish yo`li bilan ham berilishi mumkin. Bunda bank kredit plastik kartochkasi qarz oluvchi nomiga alohida shartnomani rasmiylashtirish yo`li bilan beriladi. SHartnomada ushbu bank kredit plastik kartochkasidagi mablag`lardan faqat yakka tartibda uy-joy qurish uchun qurilish materiallarini sotib olishda foydalanilishi belgilab qo`yilishi kerak. Ushbu bank kredit plastik kartochkalaridan naqd pul berilishiga yo`l qo`yilmaydi.

Quyidagi buxgalteriya o`tkazmalari amalga oshiriladi:

- kredit mablag`larini qurilish materiallari yetkazib beruvchi qurilish tashkiloti bilan keyingi hisob-kitoblarni amalga oshirish uchun qarz oluvchining plastik kartasiga o`tkazish:

Dt 14901... «Qarz oluvchining ssuda hisobvaraqi»

Kr 29801... «Qarz oluvchi plastik kartasi bo`yicha tranzit hisobvaraqq»

Qarz oluvchi bank kredit plastik kartochkasi vositasida amalga oshirilgan operatsiyalar to`g`risida har oyda bankka terminallar cheklari, sotib olingan tovarlar uchun chakana savdo tashkilotlari va yakka tartibdagi tadbirkorlar tomonidan berilgan schyotlar, kvitansiyalar, yuk xati yoki qonun hujjatlarida belgilangan boshqa hujjatlar ilova qilingan holda hisobot taqdim etishi kerak.

Bank hisobotga ilova qilingan hujjatlarni tahlil etish jarayonida bank kredit plastik kartochkasi vositasida hisob-kitob qilish vaqtida kreditdan boshqa maqsadlarda foydalanilganini aniqlangan taqdirda bank kredit plastik kartochkasi to`g`risidagi shartnoma bekor qilinadi, bank kredit plastik kartochkasi hisob raqami yopiladi va bank kredit plastik kartochkasi olib qo`yiladi. Kreditning boshqa maqsadlar uchun foydalanilgan qismi uchun kredit shartnomasida belgilangan miqdorda jarima solinadi va uni undirib olish choralari ko`riladi.

Pudrat uslubida uy-joy qurilishini ipoteka kreditlashda hisob-kitoblar shakli qarz oluvchiga alohida ssuda hisobvarag`ini ochish va to`lovlarni ushbu hisobvaraqqdan qarz oluvchining yozma arizasiga asosan, filial boshqaruvchisi, kredit

bo`limi boshlig`i va kredit xodimi imzosi bilan tasdiqlangan memorial order bilan, bajarilgan qurilish-montaj ishlari uchun pudrat qurilish tashkilotining talab qilib olguncha depozit hisobvaraqlariga «kalit bilan» shartlari asosida tuzilgan pudrat shartnomasida belgilangan shart va muddatlarda o`tkazish (naqdsiz) orqali amalga oshiriladi.

Pudrat qurilish tashkilotlari bilan hisob-kitoblarni amalga oshirish uchun pudrat qurilish tashkilotining asosiy hisobvaraqi «Ipoteka-bank» filiallaridan birida ochilgan bo`lishi lozim.

Moliyalashtirish tasdiqlangan moliyalashtirish grafigi va qurilish-montaj ishlari bajarish (QMI) grafigiga muvofiq quyidagi tartibda amalga oshiriladi:

a) qarz oluvchining boshlang`ich pul badali va kredit mablag`lari hisobidan qurilishning smeta qiymatining 50 foizi miqdorigacha bo`lgan bo`nak to`lovi Qarz oluvchi arizasi va Qarz oluvchi va pudrat qurilish tashkiloti o`rtasida tuzilgan «kalit bilan» shartnomasiga asosan pudrat qurilish tashkiloti hisobvarag`iga ajratish orqali amalga oshiriladi.

b) qurilish qiymatining qolgan qismini kreditlash bo`nak to`lovining maqsadli foydalanishi bank injeneri va kredit xodimi tomonidan joyiga chiqib tekshirilganidan keyin (maqsadli foydalanish dalolatnomasi va nazorat o`lchovi dalolatnomasi tuzish bilan), bajarilgan ishlar (amalga oshirilgan xarajatlar) qiymati haqidagi schet-faktura ma'lumotlariga asosan, lekin qurilish qiymatidan 95 foizidan yuqori bo`lmagan miqdorda amalga oshiriladi.

v) 5 foiz miqdoridagi kreditning qolgan qismi yakka tartibdagi uy-joyini qonunchilikda belgilangan tartibda foydalanishga qabul qilish dalolatnomasi tasdiqlanganligi haqidagi tuman (shahar) hokimining qarori taqdim etilgandan keyin moliyalashtiriladi.

Pudrat tashkiloti bilan hisob-kitoblar boshlang`ich pul badali mablag`larini pudrat qurilish tashkiloti hisobvarag`iga o`tkazish orqali amalga oshiriladi. Agar Qarz oluvchining boshlang`ich pul badali bo`nak to`lovini to`liq amalga oshirish uchun yetarli bo`lmagan holda bo`nak to`lovining qolgan qismi Qarz oluvchining ssuda hisobvarag`idan o`tkazish orqali amalga oshiriladi.

Bunda quyidagi buxgalteriya o`tkazmalari amalga oshiriladi:

-bo`nak to`lovini boshlang`ich pul badali hisobidan pudrat qurilish tashkiloti hisobvarag`iga o`tkazish:

Dt 20406...666 «Qarz oluvchining boshlang`ich pul badali hisobvaraqi»

Kr 202... «Pudrat qurilish tashkilotining hisobvaraqi».

- bo`nak to`lovi kredit mablag`lari hisobidan pudrat qurilish tashkiloti hisobvaraqi o`tkazish:

Dt 14901... «Qarz oluvchining ssuda hisobvaraqi»

Kr 202... «Pudrat qurilish tashkilotining hisobvaraqi».

Agar, qarz oluvchining o`z mablag`lari uning o`z hisobidan sotib olingan qurilish materiallari qiymati va/yoki bajarilgan qurilish-montaj ishlari ko`rinishida bo`lsa, u holda bo`nak to`lovi ariza beruvchi nomiga ochilgan ssuda hisobvarag`idan o`tkazish orqali amalga oshiriladi.

Ipoteka krediti bo`yicha foizlar kredit mablag`larini Qarz oluvchining ssuda hisobvarag`idan o`tkazilishi boshlangan kundan hisoblanadi.

Qurilish tashkiloti bilan hisob-kitoblar tartibi yakka tartibdagi uy-joyini «kalit bilan» qurish pudrat shartnomasida qayd etilishi lozim.

Yakka tartibdagi uy-joyini rekonstruksiya qilishga kredit olish uchun arizachi bankka kredit olish uchun so`ralayotgan kredit summasi ko`rsatilgan ariza bilan birgalikda quyidagi hujjatlarni taqdim etadi:

1) kredit olish uchun Bank tomonidan belgilangan shaklda, qarz oluvchi tomonidan to`ldirilgan va imzolangan qarz oluvchining arizasi va so`rovnomasi;

2) ariza beruvchining yashash joyidan oila tarkibi haqida ma`lumotnoma va arizachi (birgalikda qarz oluvchi) pasporti nusxasi;

3) ariza beruvchining qonunchilikda belgilangan tartibda rekonstruksiya qilinadigan yakka tartibdagi uy-joyga egalik huquqini va yer uchastkasiga bo`lgan (doimiy foydalanish, umrining oxirigacha merosni boshqarish, mulk egasi) huquqini tasdiqlovchi hujjatning notarial tasdiqlangan nusxasi;

4) ariza beruvchi, uning turmush o`rtog`i va ariza beruvchi bilan birga yashash joyidan ro`yxatdan o`tgan oila a`zolarining daromadlari to`g`risida oxirgi 12 oy

uchun doimiy ish joyidan (doimiy ish joyi mavjud bo'lganda) berilgan ma'lumotnomalar yoki ariza beruvchining va uning oila a'zolarining oxirgi 12 oy uchun daromadlari to'g'risidagi deklarasiyalarning (ularning yashash joyidagi davlat soliq organi tomonidan tasdiqlangan) nusxalari;

5) yakka tartibdagi uy-joyni rekonstruksiya qilish uchun qonun hujjatlarida belgilangan tartibda kelishilgan va qarz oluvchi tomonidan tasdiqlangan loyihaning nusxasi;

Turar uy-joyni rekonstruksiya qilish loyihasi quyidagilardan iborat:

- yerosti va yerusti muhandislik kommunikasiyalari aks ettirilgan yer uchastkasi rejasi;

- uy-joyning poydevorlari, yerto'lalari, qavatlari, kesimlari va fasadlari rejalari;

- smeta-moliya hisob-kitobi.

6) ariza beruvchining nomiga ochilgan jamg'arma omonat hisob raqamida pul mablag'lari joylashtirilgani to'g'risidagi bank ma'lumotnomasi yoki qarz oluvchi tomonidan sotib olingan qurilish materiallari va/yoki bajarilgan qurilish-montaj ishlari qiymatining bahosi bo'yicha dastlabki hisob-kitob. Tijorat bankidagi jamg'arma omonat hisob raqamida joylashtirilgan pul mablag'larining jami summasi va ko'rsatib o'tilgan qurilish materiallarining va/yoki bajarilgan qurilish-montaj ishlarining qiymati yakka tartibdagi uy-joyni rekonstruksiya qilish smeta qiymatining 25 foizdan kam bo'lmasligi lozim.

Yakka tartibdagi uy-joyni rekonstruksiya qilishga berilgan ipoteka kreditining qaytarilish ta'minoti quyidagilar hisoblanadi:

1) yakka tartibdagi uy-joy rekonstruksiya qilingunga qadar, ushbu yakka tartibdagi uy-joy yer uchastkasi bilan birgalikda, ipoteka shartnomasini rasmiylashtirish va belgilangan tartibda davlat ro'yxatidan o'tkazish orqali garov ta'minoti sifatida taqdim etiladi, shuningdek, qarz oluvchi belgilangan tartibda ipotekaga berilayotgan rekonstruksiya qilinadigan uy-joyni qisman yoki to'liq yo'qotish holatidan sug'urta qilishni amalga oshiradi;

2) yakka tartibdagi uy-joy rekonstruksiyasi yakunlangandan keyin qarz oluvchi bir hafta muddatda belgilangan tartibdagi tuman (shahar) hokimi tomonidan tashkil

etilgan qabul qilish komissiyasiga rekonstruksiya tugatilgan yakka tartibdagi uy-joyni foydalanishga qabul qilish haqidagi ariza bilan murojaat etadi.

Qabul komissiyasining yakka tartibdagi uy-joyni foydalanishga qabul qilish haqidagi dalolatnomasi tuzilib, tuman (shahar) hokimining qarori bilan tasdiqlangandan keyin kredit mas'ul xodimi va qarz oluvchi birgalikda bir oy muddat ichida quyidagilarni ta'minlashi lozim:

1) yergeodezkadastr davlat qo'mitasi organlarida rekonstruksiya qilingan yakka tartibdagi uy-joyga egalik huquqini ro'yxatdan o'tkazishni ta'minlash;

2) ipoteka krediti hisobidan rekonstruksiya qilingan yakka tartibdagi uy-joyning qiymati qisman yoki to'liq yo'qotilishi holatidan sug'urta qilinishini ta'minlash. Qarz oluvchi sug'urta shartnomasi va sug'urta polisining asl nusxasini bankka taqdim etish;

3) ipoteka krediti hisobidan rekonstruksiya qilingan yakka tartibdagi uy-joyga kreditdan foydalanishning to'liq muddatiga ipoteka shartnomasi tuzish va belgilangan tartibda ro'yxatdan o'tkazish. yergeodezkadastr davlat qo'mitasi ro'yxatga olish ofislari qarz oluvchi murojaat etgan kuni belgilangan tartibda davlat ro'yxatiga olish bilan birgalikda garovga qo'yilgan uy-joy bo'yicha garov xatini rasmiylashtirilishini ta'minlaydi. (yakka tartibdagi uy-joy bino chizmasida o'zgarishlar amalga oshirilmagan holatlar bundan mustasno)

Qarz oluvchi bankka quyidagi hujjatlarning asl nusxasini taqdim etadi:

- Uy-joyga egalik qilish huquqini tasdiqlovchi guvohnoma;
- qarz oluvchining yer uchastkasiga bo'lgan huquqini tasdiqlovchi guvohnoma;
- tuman arxitektura va qurilish boshqarmasining ushbu uy-joy buzilish (ko'chish)ga tushmasligi haqidagi ma'lumotnoma;
- belgilangan tartibda davlat ro'yxatidan o'tkazilgan ipoteka shartnomasi.

### **1.3. Ipotekali kreditlashda hisob-kitoblarni amalga oshirish tartibi**

Bank tizimini yanada isloh qilish va erkinlashtirish, uning barqaror rivojlanishini ta'minlash, tijorat banklarining ish samaradorligini oshirish, ularning kapitallashish darajasini ko'tarish, investitsiya jarayonlarida va iqtisodiyotning tarkibiy o'zgarishlarida keng ishtirok etishni ta'minlaydi.

Birlamchi uy-joy bozorida yakka tartibdagi uy-joyi yoki ko'p kvartirali uy-joydagi kvartirani sotib olishga ipoteka krediti berishda talab etiladigan hujjatlar tartibi quyidagilardan iborat.

Birlamchi bozordan yakka tartibdagi uy-joyi yoki ko'p kvartirali uy-joydan kvartira sotib olishga ipoteka krediti berish uchun arizachi bankka kredit olish uchun ariza (so'ralayotgan kredit summasini ko'rsatgan holda) bilan birgalikda quyidagi hujjatlarni taqdim etadi (1.3.1-rasm):

1) kredit olish uchun bank tomonidan belgilangan shaklda, qarz oluvchi tomonidan to'ldirilgan va imzolangan qarz oluvchining arizasi va so'rovnomasi;

2) ariza beruvchining yashash joyidan oila tarkibi haqida ma'lumotnoma va arizachi (birgalikda qarz oluvchi) pasporti nusxasi;

3) sotib olinayotgan yakka tartibdagi uy-joyi yoki ko'p kvartirali uy-joydan sotib olinadigan kvartira uchun to'lovlarni xaridorning (qarz oluvchi) o'z mablag'lari yoki kredit shartnomasiga asosan kredit hisobidan amalga oshirishni ko'zda tutuvchi sotuvchi va xaridor (qarz oluvchi) o'rtasida tuzilgan uy-joy oldi-sotdi munosabatlarini belgilovchi (investitsiya) shartnomasi;

4) ariza beruvchi, uning turmush o'rtog'i va ariza beruvchi bilan birga yashash joyidan ro'yxatdan o'tgan oila a'zolarining daromadlari to'g'risida oxirgi 12 oy uchun doimiy ish joyidan (doimiy ish joyi mavjud bo'lganda) berilgan ma'lumotnomalar yoki ariza beruvchining va uning oila a'zolarining oxirgi 12 oy uchun daromadlari to'g'risidagi deklarasiyalarning ularning yashash joyidagi davlat soliq organi tomonidan tasdiqlangan nusxalari;

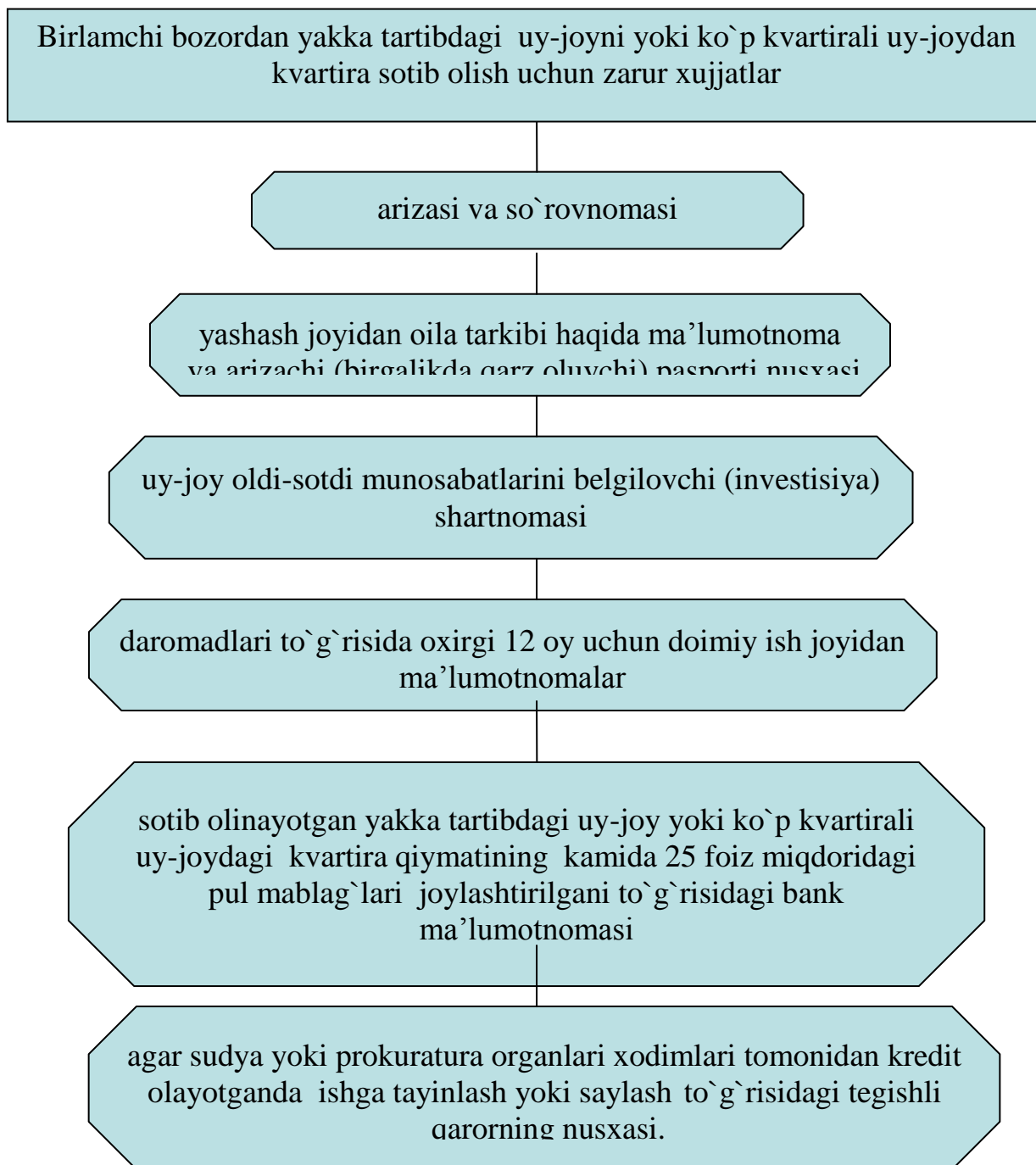
5) ariza beruvchining nomiga ochilgan jamg'arma omonat hisob raqamida sotib olinayotgan yakka tartibdagi uy-joy yoki ko'p kvartirali uy-joydagi kvartira



qiymatining kamida 25 foiz miqdoridagi pul mablag`lari joylashtirilgani to`g`risidagi bank ma`lumotnomasi;

1.3.1-rasm

**Birlamchi bozordan yakka tartibdagi uy-joyni yoki ko`p kvartirali uy-joydan kvartira sotib olish uchun zarur xujjatlar\***



\* BMI ma`lumotlari asosida ishlandi

6) agar sudya yoki Prokuratura organlari xodimlari tomonidan kredit olayotganda ishga tayinlash yoki saylash to'g'risidagi tegishli qarorning nusxasi

Kredit qaytarilishini ta'minlash va uni rasmiylashtirish bo'yicha talablar tubandagilar.

Yakka tartibdagi uy-joyni yoki ko'p kvartirali uy-joydan kvartirani sotib olish uchun berilgan ipoteka krediti ta'minoti bo'lib quyidagilar hisoblanadi:

1) qarz oluvchi birlamchi bozordan ipoteka krediti hisobiga sotib olayotgan yakka tartibdagi uy-joyga yoki ko'p kvartirali uy-joydan kvartiraga bo'lgan hujjatlarni qonunchilikda belgilangan tartibda to'liq olgunga qadar, qarz oluvchi qonunchilikda belgilangan boshqa qo'shimcha ta'minot turini taqdim etishi lozim;

2) yakka tartibdagi uy-joyga yoki ko'p kvartirali uy-joydagi kvartiraga bo'lgan hujjatlarni qonunchilikda belgilangan tartibda to'liq olganidan keyin qarz oluvchi oldi-sotdi shartnomasi va egalik qilish huquqini tasdiqlovchi hujjatlarga asosan mulkka egalik huquqi unga o'tganligini davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun yergeodezkadastr davlat qo'mitasining ro'yxatga olish ofislariga murojaat qiladi;

3) qarz oluvchi tomonidan garov predmetini sug'urta qilish ta'minlanadi;

4) yakka tartibdagi uy-joyga yoki ko'p kvartirali uy-joydan kvartiraga bo'lgan hujjatlarni qonunchilikda belgilangan tartibda to'liq olganidan keyin, qarz oluvchi kredit ta'minoti sifatida olingan uy-joyni ipotekaga qo'yish uchun ipoteka shartnomasini rasmiylashtirib, uni davlat ro'yxatidan o'tkazadi. yergeodezkadastr davlat qo'mitasi ro'yxatga olish ofislari qarz oluvchi murojaat etgan kuni belgilangan tartibda ipoteka shartnomasi davlat ro'yxatidan o'tkazish bilan birgalikda, garov xatini rasmiylashtirishni ta'minlaydi;

Qonunchilikda belgilangan tartibda uy-joyga hujjatlarni olinib birlamchi bozordan uy-joy sotib olishga kredit shartnomasi imzolanganidan keyin qarz oluvchi tomonidan majburiy tartibda quyidagi taqdim etishi lozim:

- davlat ro'yxatidan o'tganlik belgisi qo'yilgan ipoteka shartnomasining asl nusxasi;
- bank krediti hisobidan sotib olingan va yergeodezkadastr davlat qo'mitasi joylardagi ofislari tomonidan ro'yxatga olingan va Qarz oluvchi nomiga

rasmiylashtirilgan yakka tartibdagi uy-joyni yoki ko`p kvartirali uy-joydan kvartirani oldi-sotdi shartnomasining asl nusxasi;

- uy-joyga bo`lgan mulkchilik huquqini tasdiqlovchi guvohnoma;
- yer uchastkasiga huquqini tasdiqlovchi guvohnoma;
- sug`urta to`lovini tasdiqlovchi hujjatlar hamda garovga qo`yilgan ko`chmas mulk qiymatini qisman yoki to`liq yo`qotish holatidan ipoteka predmetini sug`urta qilinganligini tasdiqlovchi sug`urta polisi va sug`urta haqidagi shartnoma (sug`urta to`lovi amalga oshirilganligi to`g`risida kvitansiya ham taqdim etilishi lozim).

Ushbu shartlar bank va qarz oluvchi o`rtasida tuziladigan kredit shartnomasiga kiritilishi shart.

Hisob-kitoblar tartibi quyidagicha amalgam oshirildi.

Uy-joy sotib olish uchun ipoteka krediti berishda sotuvchi-yuridik shaxs bilan hisob-kitoblar shakli filial boshqaruvchisi, kredit bo`limi boshlig`i va kredit xodimi imzosi bilan tasdiqlangan farmoyishga asosan memorial order orqali amalga oshiriladi.

a) Qarz oluvchi tomonidan kerakli hujjatlar taqdim etilgandan so`ng sotib olinayotgan uy-joy uchun uy-joy sotuvchi bilan hisob-kitoblar qarz oluvchining boshlang`ich pul badalini hamda qarz oluvchi arizasiga asosan qarz oluvchi ssuda hisobvarag`idan kredit mablag`larni uy-joyni sotuvchi-yuridik shaxs hisobvarag`iga o`tkazish orqali amalga oshiriladi. Bunda uy-joy sotuvchisi bilan hisob-kitoblar tartibi uy-joy oldi-sotdi shartnomasida qayd etilishi lozim.

Bunda quyidagi buxgalteriya o`tkazmalari amalga oshiriladi:

-boshlang`ich pul badalini sotuvchi hisobvarag`iga o`tkazish:

Dt 20406...666 «Boshlang`ich pul badali hisobvaraqi»

Kr 202... «Sotuvchi – yuridik shaxs hisobvaraqi».

-kredit mablag`larini sotuvchining hisobvaraqi o`tkazish:

Dt 14901... «Qarz oluvchi ssuda hisobvaraqi»

Kr 202... «Sotuvchi-yuridik shaxs hisobvaraqi».

b) Uy-joyni sotuvchi-yuridik shaxs bilan hisob-kitoblar O`zbekiston

Respublikasi Adliya vazirligida 2009 yil 27 aprelda 1948-son bilan ro`yxatga olingan O`zbekiston Respublikasi banklarida ochiladigan bank hisobvaraqlari haqidagi Yo`riqnoma bilan belgilangan tartibda chaqirilmaydigan akkreditiv (keyingi o`rinlarda akkreditiv) orqali amalga oshirilishi mumkin.

Akkreditiv bank tomonidan qarz oluvchining akkreditiv hisobvaraqi ochish arizasi bo`yicha (Ipoteka-bank o`sha filialida) (22602 h/v) sotuvchi-yuridik shaxs nomiga ochiladi va uy-joyni sotuvchi foydasiga belgilangan tartibda ijro etiladi. Bunda uy-joyni sotuvchi bilan hisob-kitoblar tartibi uy-joyni oldi-sotdi shartnomasida qayd etilishi lozim. Akkreditiv bo`yicha amal qilish muddati va hisob-kitob tartibi, agar oldi-sotdi shartnomasida ko`zda tutilmagan bo`lsa, qarz oluvchi va uy-joyni sotuvchi o`rtasidagi alohida shartnoma bilan belgilanadi.

Qarz oluvchi Akkreditiv ochishga ariza bilan bir vaqtda bank va Qarz oluvchi o`rtasidagi kredit shartnomasiga muvofiq belgilangan miqdordagi boshlang`ich badal mablag`larini 20406...666 «Qarz oluvchining boshlang`ich badali» hisobvarag`idan uy-joyni sotuvchi nomiga akkreditiv ochish arizasiga muvofiq avval ochilgan akkreditiv hisobvaraqa o`tkazish arizasini taqdim etishi lozim.

Uy-joy sotib olish uchun kredit berish filial boshqaruvchisi, kredit bo`limi boshlig`i hamda kredit xodimining imzosi bilan berilgan farmoyishiga asosan memorial order bilan Kredit shartnomasida belgilangan miqdordagi sotib olinayotgan uy-joy qiymatining 75 foizigacha qarz oluvchi ssuda hisobvarag`idan uy-joyni sotuvchi nomiga bankda avval ochilgan akkreditiv hisobvaraqa to`lovni o`tkazish orqali amalga oshiriladi.

Akkreditiv sotuvchi foydasiga ijro etiladi, ya`ni mablag`larni akkreditiv hisobvaraqdan uy-joyni sotuvchining talab qilib olguncha depozit hisobvarag`iga kiritish uy-joy qiymatining 100 foiz miqdorida amalga oshiriladi. (bank hujjatlar majburiy taqdim etilgandan keyin uy-joy qiymatining 75 foizigacha bank kredit mablag`lari va qarz oluvchi boshlang`ich badali 25 foiz mablag`lari tashkil etadi)

Bunda quyidagi buxgalteriya o`tkazmalari amalga oshiriladi:  
-boshlang`ich badal mablag`larini sotuvchining akkreditiv hisobvarag`iga o`tkazish:  
Dt 20406...666 «Qarz oluvchining boshlang`ich pul badali hisobvaraqi»

Kr 22602... «Sotuvchining akkreditiv hisobvaraqi»;

-kredit mablag`larini sotuvchining akkreditiv hisobvarag`iga o`tkazish:

Dt 14901... «Qarz oluvchi ssuda hisobvaraqi»

Kr 22602... «Sotuvchining akkreditiv hisobvaraqi»;

-Sotuvchi foydasiga akkreditiv ijro etish:

Dt 22602... «Sotuvchining akkreditiv hisobvaraqi»»

Kr 202... «Sotuvchining hisobvaraqi».

Ipoteka krediti bo`yicha foizlar kredit mablag`larini qarz oluvchining ssuda hisobvarag`idan o`tkazilgan kundan boshlab hisoblanadi.

Ikkilamchi bozordan yakka tartibdagi uy-joyni yoki ko`p kvartirali uy-joydan kvartira sotib olishga ipoteka krediti berish uchun arizachi bankka kredit olish uchun ariza (so`ralayotgan kredit summasini ko`rsatgan holda) bilan birgalikda quyidagi hujjatlarni taqdim etadi:

1) kredit olish uchun bank tomonidan belgilangan shaklda, qarz oluvchi tomonidan to`ldirilgan va imzolangan qarz oluvchining so`rovnomasi;

2) ariza beruvchining yashash joyidan oila tarkibi haqida ma`lumotnoma va arizachi (birgalikda qarz oluvchi) pasporti nusxasi;

3) sotuvchining uy-joy mulkiga egalik huquqini tasdiqlovchi hujjatlarning nusxalarini ilova qilgan holda sotiladigan yakka tartibdagi uy-joy yoki kvartiraning kelishilgan qiymatini ko`rsatish bilan yakka tartibdagi uy-joy yoki kvartirani dastlabki oldi-sotdi shartnomasi;

4) ariza beruvchi, uning turmush o`rtog`i va ariza beruvchi bilan birga yashash joyidan ro`yxatdan o`tgan oila a`zolarining daromadlari to`g`risida oxirgi 12 oy uchun doimiy ish joyidan (doimiy ish joyi mavjud bo`lganda) berilgan ma`lumotnomalar yoki ariza beruvchining va uning oila a`zolarining oxirgi 12 oy uchun daromadlari to`g`risidagi deklarasiyalarning ularning yashash joyidagi davlat soliq organi tomonidan tasdiqlangan nusxalari;

5) ariza beruvchining nomiga ochilgan jamg`arma omonat hisob raqamida sotib olinayotgan yakka tartibdagi uy-joy yoki ko`p kvartirali uy-joydan sotib olinayotgan kvartira qiymatidan kamida 25 foiz miqdoridagi pul mablag`lari

joylashtirilgani to'g'risidagi bank ma'lumotnomasi;

6) ipoteka krediti hisobidan sotib olinayotgan yakka tartibdagi uy-joy yoki ko'p kvartirali uy-joydan sotib olinayotgan kvartiraning bozor qiymati bo'yicha mustaqil baholash tashkiloti tomonidan amalga oshirilgan baholash hisoboti.

7) Agar sudya yoki Prokuratura organlari xodimlari tomonidan kredit olayotganda ishga tayinlash yoki saylash to'g'risidagi tegishli qarorning nusxasi.

Ushbu shartlar bank va qarz oluvchi o'rtasida tuziladigan kredit shartnomasiga kiritilishi shart.

Hisob-kitoblarni amalgam oshirish tartibi quyidagicha

Uy-joy sotib olish uchun ipoteka krediti berishda sotuvchi-yuridik shaxs bilan hisob-kitoblar shakli filial boshqaruvchisi, kredit bo'limi boshlig'i va kredit xodimi imzosi bilan tasdiqlangan farmoyishga asosan memorial order bilan amalga oshiriladi.

a) uy-joyni sotuvchisi bilan hisob-kitoblar sotib olinayotgan uy-joy uchun to'lov Qarz oluvchi boshlang'ich pul badali hamda Qarz oluvchi arizasiga asosan Qarz oluvchining ssuda hisobvarag'idan kredit mablag'larini Sotuvchi hisobvarag'iga o'tkazish orqali amalga oshiriladi. Uy-joyni sotuvchi bilan hisob-kitoblar Qarz oluvchi tomonidan kerakli bo'lgan hujjatlar topshirilgandan keyin amalga oshiriladi. Bunda uy-joyni sotuvchi bilan hisob-kitoblar uy-joyni oldi-sotdi shartnomasida qayd etiladi.

Bunda quyidagi buxgalteriya o'tkazmalari amalga oshiriladi:

- boshlang'ich pul badalini sotuvchi hisobvarag'iga o'tkazish:

Dt 20406...666 «Boshlang'ich pul badali»

Kr 202... «Sotuvchi – yuridik shaxs hisobvaraqi».

- Kredit mablag'larini sotuvchining hisobvarag'iga o'tkazish:

Dt 14901.. «Qarz oluvchi ssuda hisobvaraqi»

Kr 202... «Sotuvchi-yuridik shaxs hisobvaraqi».

b) Uy-joyni sotuvchi-yuridik shaxs bilan hisob-kitoblar O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligida 2009 yil 27 aprelda 1948-son bilan ro'yxatga olingan O'zbekiston Respublikasi banklarida ochiladigan bank hisobvaraqlari haqidagi

Yo`riqnoma bilan belgilangan tartibda chaqirilmaydigan akkreditiv (keyingi o`rinlarda akkreditiv) orqali amalga oshirilishi mumkin.

Akkreditiv bank tomonidan qarz oluvchining akkreditiv hisobvaraqi ochish arizasi bo`yicha Ipoteka-bank o`sha filialida (22602 hisobvarag`i) sotuvchi-yuridik shaxs nomiga ochiladi va uy-joyni sotuvchi foydasiga belgilangan tartibda ijro etiladi. Bunda uy-joyni sotuvchi bilan hisob-kitoblar tartibi uy-joyni oldi-sotdi shartnomasida qayd etilishi lozim. Akkreditiv bo`yicha amal qilish muddati va hisob-kitob tartibi, agar oldi-sotdi shartnomasida ko`zda tutilmagan bo`lsa, qarz oluvchi va uy-joyni sotuvchi o`rtasidagi alohida shartnoma bilan belgilanadi.

Akkreditiv ochishga ariza bilan bir vaqtda qarz oluvchi bank va qarz oluvchi o`rtasidagi Kredit shartnomasiga muvofiq belgilangan miqdordagi boshlang`ich badal mablag`larini 20406...666 «Qarz oluvchining boshlang`ich badali» hisobvarag`idan uy-joyni sotuvchi nomiga akkreditiv ochish arizasiga muvofiq avval ochilgan akkreditiv hisobvaraqa o`tkazish arizasini taqdim etishi lozim.

Uy-joy sotib olish uchun kredit berish memorial order bilan kredit xodimining farmoyishiga asosan kredit bo`limi boshlig`i va filial boshqaruvchisi imzosi bilan Kredit shartnomasida belgilangan miqdordagi sotib olinayotgan uy-joy qiymatining 75 foizigacha qarz oluvchi ssuda hisobvarag`idan uy-joyni sotuvchi nomiga bankda avval ochilgan akkreditiv hisobvaraqa to`lovni o`tkazish orqali amalga oshiriladi.

Akkreditiv sotuvchi foydasiga ijro etiladi, ya`ni mablag`larni akkreditiv hisobvarog`idan uy-joyni sotuvchining talab qilib olguncha depozit hisobvarag`iga kiritish uy-joy qiymatining 100 foiz miqdorida amalga oshiriladi, shu jumladan bankga hujjatlar majburiy taqdim etilgandan keyin uy-joy qiymatining 75 foizigacha bank kredit mablag`lari va qarz oluvchi boshlang`ich badali 25 foiz mablag`lari tashkil etadi.

Bunda quyidagi buxgalteriya o`tkazmalari amalga oshiriladi:

- boshlang`ich badal mablag`larini sotuvchining akkreditiv hisobvarag`iga o`tkazish:  
Dt 20406...666 «Qarz oluvchining boshlang`ich pul badali»  
Kr 22602... «Sotuvchining akkreditiv hisobvaraqi»;
- kredit mablag`larini sotuvchining akkreditiv hisobvarag`iga o`tkazish:

Dt 14901... «Qarz oluvchi ssuda hisobvaraqi»

Kr 22602... «Sotuvchining akkreditiv hisobvaraqi»;

-Sotuvchi foydasiga akkreditiv ijro etish:

Dt 22602... «Sotuvchining akkreditiv hisobvaraqi»»

Kr 202... «Sotuvchining hisobvaraqi».

Qarz oluvchi tomonidan bankka taqdim etilgan yakka tartibdagi uy-joyga yoki ko`p kvartirali uy-joydagi kvartiraga egalik huquqini belgilovchi hujjatlarning asl nusxasi, yakka tartibdagi uy-joy yoki ko`p kvartirali uy-joydagi kvartirani oldi-sotdi shartnomasi, ipoteka shartnomasi, sug`urta shartnomasi va sug`urta polisi balansdan tashqari hisobvaraqlarda hisobda yuritilib, bank kassa omborida saqlanishi lozim.

Uy-joy sotib olishga ipoteka krediti berishda sotuvchi-jismoniy shaxs bilan hisob-kitoblar shakli filial boshqaruvchisi, kredit bo`limi boshlig`i va kredit xodimi imzosi bilan tasdiqlangan farmoyishga asosan memorial order bilan amalga oshiriladi.

a) uy-joy sotuvchisi bilan hisob-kitoblar sotib olinayotgan uy-joyning kelishilgan qiymati bo`yicha to`lov amalga oshiriladi. Bunda:

-boshlang`ich badal mablag`laridan uy-joyni sotuvchi-jismoniy shaxsning plastik kartasiga yoki qarz oluvchining arizasiga asosan mas`ul ijrochilar guruhida ochiladigan uy-joy sotuvchi-jismoniy shaxs nomiga ochilgan talab qilib olguncha omonat hisobvarag`iga o`tkaziladi;

-qarz oluvchi ssuda hisobvarag`idan mablag`larni uy-joyni sotuvchi-jismoniy shaxsning plastik kartasiga yoki qarz oluvchining arizasiga asosan mas`ul ijrochilar guruhida ochiladigan uy-joy sotuvchi-jismoniy shaxsning talab qilib olguncha omonat hisobvarag`iga o`tkazish bilan;

- uy-joyni sotuvchi bilan hisob-kitoblar qarz oluvchi tomondan kerakli hujjatlar taqdim etilgandan keyin amalga oshiriladi. Bunda sotuvchi bilan hisob-kitoblar tartibi uy-joy oldi-sotdi shartnomasida qayd etiladi.

Bunda quyidagi buxgalteriya o`tkazmalari amalga oshiriladi:

-Boshlang`ich badal mablag`larini sotuvchining mas`ul ijrochilar guruhida ochilgan talab qilib olguncha omonat hisobvarag`iga o`tkazish:



Dt 20406...666 «Qarz oluvchining boshlang`ich badali hisobvaraqi»

Kr 20206... «Sotuvchining talab qilib olguncha omonat hisobvaraqi».

-Kredit mablag`larini sotuvchining mas`ul ijrochilar guruhida ochilgan talab qilib olguncha omonat hisobvarag`iga o`tkazish:

Dt 14901... «Qarz oluvchining ssuda hisobvaraqi»

Kr 20206... «Sotuvchining talab qilib olguncha omonat hisobvaraqi»;

b) ipoteka kreditlashda uy-joy ikkilamchi bozoridan uy-joy sotuvchi-jismoniy shaxs bilan hisob-kitoblar sotib olinayotgan uy-joy bo`yicha hisob kitoblar bank, sotuvchi va qarz oluvchi o`rtasida uch tomonlama tartibda tuzilgan xat-majburiyatga asosan, Ipoteka-bankning kredit rasmiylashtirilayotgan filialida uy-joyni sotuvchi nomiga ochilgan (20406...555 h|v) band qo`yilgan omonat hisob varoqqa o`tkazish orqali amalga oshirilishi mumkin. Ushbu majburiyat uy-joy oldi-sotdi shartnomasi bilan bir vaqtda imzolanadi.

Bank va qarz oluvchi o`rtasida tuzilgan kredit shartnomasiga muvofiq belgilangan miqdordagi boshlang`ich badal mablag`larini 20406...666 «Qarz oluvchi boshlang`ich badali» hisobvarag`idan 20406...555 «Sotuvchining band qo`yilgan omonat hisobvaraqi»ga o`tkazish uchun ariza berishi lozim.

Uy-joy sotib olish uchun kredit berish filial boshqaruvchisi, kredit bo`limi boshlig`i hamda kredit xodimi imzosi bilan tasdiqlangan farmoyishiga asosan memorial order bilan sotib olinayotgan uy-joy qiymatining 75 foizigacha bo`lgan to`lovini qarz oluvchining ssuda hisobvarag`idan uy-joy sotuvchisi nomiga bankda band qo`yilgan 20406...555 omonat hisobvarag`iga o`tkazish orqali amalga oshiriladi.

Uy-joy sotuvchisiga mablag`larni band qo`yilgan hisobvaraqdan uning talab qilib olinguncha omonat hisob raqamiga o`tkazish bankka kerakli bo`lgan hujjatlar taqdim etilgandan keyin uy-joy qiymatining 100 foiz miqdorida amalga oshiriladi. (Shu jumladan uy-joy qiymatining 75 foizigacha bank kredit mablag`lari va kamida 25 foiz miqdorida qarz oluvchining boshlang`ich badali hisobidan amalga oshiriladi) Uy-joyni sotuvchining arizasi bo`yicha uy-joy qiymatining 100 foiz miqdoridagi pul mablag`lari plastik kartasiga yoki mas`ul ijrochilar guruhida sotuvchi nomiga

ochiladigan talab qilib olguncha omonat hisobvarag`iga o`tkaziladi.

Bunda quyidagi buxgalteriya o`tkazmasi amalga oshiriladi:

- boshlang`ich badal mablag`larini mas`ul ijrochilar guruhida sotuvchiga ochilgan band qo`yilgan hisobvaraqa o`tkazish:

Dt 20406...666 «Qarz oluvchining boshlang`ich pul badali»

Kr 20406...555 «Sotuvchining band qo`yilgan omonat hisobvaraqi»;

- kredit mablag`larini mas`ul ijrochilar guruhida sotuvchiga ochilgan band qo`yilgan omonat hisobvaraqa o`tkazish:

Dt 14901... «Qarz oluvchining ssuda hisobvaraqi

Kr 20406...555 «Sotuvchining band qo`yilgan omonat hisobvaraqi»;

- mablag`larni sotuvchining band qo`yilgan omonat hisobvarag`idan mas`ul ijrochilar guruhida sotuvchiga ochilgan talab qilib olguncha omonat hisobvarag`iga o`tkazish:

Dt 20406...555 «Sotuvchining band qo`yilgan omonat hisobvaraqi»;

Kr 20206... «Sotuvchining talab qilib olguncha omonat hisobvaraqi».

Ipoteka krediti bo`yicha foizlar kredit mablag`larini qarz oluvchining ssuda hisobvarag`idan o`tkazilgan kundan boshlab hisoblanadi.

## **II-bob. Tijorat banklari tizimida ipotekali kreditlash jarayonini samarali tashkil etish yo`llari**

### **2.1. Tijorat banklari tizimida ipotekali kreditlashning bugungi ahvoli**

Bugungi kunga kelib iqtisodiyotimiz barqaror sur'atlar bilan rivojlanib bomoqda, xalqimiz turmush darajasi o'sib, mamlakatimizning xalqaro maydondagi o'z mavqe'i oshib tobora yuksalib borayotgan bugungi kunda mamlakatimiz iqtisodiyotida yuz berayotgan jiddiy sifat o'zgarishlari alohida e'tiborga sazovordir. Bu jarayonda tijorat banklarining ham o'rnini beqiyos.

O'tgan yillarni sarhisob qilganda Ipoteka-bank birgina 2013 yilning o'zida bank bergan moliyaviy imkoniyat yordami bilan 1520 ta oila o'z uy-joyiga ega bo'ldi. Buning uchun ularga jami 99,7 mlrd. so'mlik ipoteka kreditlari ajratildi. Shuningdek, 446 ta yosh oilalar Ipoteka-bank ajratgan 32,1 mlrd. so'm miqdorida ipoteka kreditlari evaziga hayotlarini ana shunday mustahkam asosga qurmoqdalar. Ipoteka-bankning ushbu faoliyatiga chet ellik moliyaviy tashkilotlar mablag'larini ham jalb qilmoqda. Yuqorida aytilganidek, Germaniyaning "KfV" banki tomonidan berilgan 5 mln. yevro ekvivalentidagi kredit liniya hisobidan 328 ta oilaga 13,4 mlrd. so'm miqdorida ipoteka kreditlari ajratildi. Ipoteka krediti tizimini rivojlantirish bo'yicha tashkil qilingan ushbu tadbirlar natijasida 2013 yilda ajratilgan ipoteka kreditlari 2012 yilga nisbatan qariyb 3 barobar oshdi.

Mijozlarga qulayliklar yaratish maqsadida minibanklar va jamg'arma kassalar orqali ko'rsatiladigan xizmatlar turini ko'paytirishga, ularning sifatini yanada yaxshilashga, kredit tavakkalchiligini oqilona boshqarishga jiddiy e'tibor qaratib kelinmoqda.

Ayni paytda kunda bankning barqaror rivojlanib borayotganini "Moody's" va "Standard & Poor's" xalqaro reyting agentliklari bankning "Barqaror" reyting darajasini tasdiqlaganliklari ham izohlaydi.

**Umumiy shartlar asosida ipoteka kreditlarini olish tartibi\***

Kreditning maqsadi:	Birlamchi va ikkilamchi turar-joy bozorida yakka tartibdagi uy-joy yoki kvartira xarid qilish uchun * Birlamchi uy-joy bozori – yangi uy-joy va kvartiralar; * Ikkilamchi turar-joy bozori – mavjud turar-joy fondidagi yakka tartibdagi uy-joylar yoki kvartiralar;
Kredit valyutasi:	O'zbek so'mi
Kredit muddati:	birlamchi uy-joy bozorida kvartira sotib olish uchun 12 yil ikkilamchi uy-joy bozorida kvartira yoki xovli-joy sotib olish uchun 10 yil
Imtiyozli davr:	birlamchi uy-joy bozorida kvartira sotib olish uchun kreditlarga 12 oygacha ikkilamchi uy-joy bozorida kvartira yoki xovli-joy sotib olish uchun kreditlarga 6 oygacha
Kreditning eng yuqori summasi:	O'zbekiston Respublikasi qonunchiligida o'rnatilgan eng kam ish haqining 2500 barobarigacha hajmda
Boshlang'ich badalning eng kam miqdori:	Baholangan uy-joy yoki kvartira narxining 25% dan kam bo'lmagan miqdorda

\* [www.ipotekabank.uz](http://www.ipotekabank.uz)

Ipoteka kreditini olish jarayonida amalga oshiriladigan taxminiy xarajatlarning turlari:

- uy-joy yoki kvartira narxini mustaqil baholovchi tomonidan baholatish bilan bog‘liq xarajatlar;
- oldi-sotdi shartnomasi (notarius, BTI) va turar-joyga bo‘lgan kadastr hujjatlarini rasmiylashtirish bilan bog‘liq bo‘lgan xarajatlar;
- ipoteka shartnomasini rasmiylashtirish (notarius, BTI) bilan bog‘liq bo‘lgan xarajatlar;
- garovga qo‘yilgan turar-joy mulkini sug‘urtalash bilan bog‘liq bo‘lgan xarajatlar;
- ipoteka kreditini bankning o‘rnatilgan tariflari bo‘yicha rasmiylashtirish bilan bog‘liq bo‘lgan xarajatlar.

Ipoteka krediti uchun qarz oluvchilar birlamchi uy-joy bozoridan kvartira sotib olish uchun kiritiladigan boshlang‘ich badal miqdoriga qarab bankka quyida o‘rnatilgan tartibdagi foizlarni to‘laydilar.

2.1.2-jadval

**Birlamchi uy-joy bozoridan kvartira sotib olish uchun kiritiladigan boshlang‘ich badalga qo‘yiladigan foiz stavka\***

<b>Kvartiraning narxiga nisbatan boshlang‘ich badal</b>	<b>25% dan 39% gacha</b>	<b>40% dan 49% gacha</b>	<b>50% va undan yuqori</b>
<b>Foiz stavka</b>	16 % yillik	15 % yillik	14 % yillik

Ipoteka krediti uchun qarz oluvchi ikkilamchi uy-joy bozoridan kvartira yoki xovli-joy sotib olish uchun kiritiladigan boshlang‘ich badal miqdoriga qarab bankka quyida o‘rnatilgan foizni to‘laydi.

\* [www.ipotekabank.uz](http://www.ipotekabank.uz)

**Ikkilamchi uy-joy bozoridan kvartira sotib olish uchun kiritiladigan  
boshlang'ich badalga qo'yiladigan foiz stavka\***

Kvartira yoki hovli-joyning narxiga nisbatan boshlang'ich badal	25% dan 29% gacha	30% dan 39% gacha	40% dan 49% gacha	50% va undan yuqori
Foiz stavka	19 % yillik	18 % yillik	17 % yillik	16 % yillik

Yakka tartibdagi turar-joy yoki kvartira sotib olish uchun ipoteka kreditini olishda ariza beruvchi tomonidan bankka kredit olish uchun ariza bilan birgalikda (so'ralayotgan kredit summasini ko'rsatgan holda) quyidagi hujjatlar taqdim etiladi:

- mijoz tomonidan ariza;
- yashash joyidan oila a'zolari to'g'risidagi ma'lumotnoma va ariza beruvchi (aloqador qarzdor) pasportining nusxasi;
- doimiy ish joyidan berilgan ariza beruvchi (aloqador qarzdor) tomonidan so'nggi 12 oy davomida olingan daromadlar to'g'risidagi ma'lumotnomalar yoki yashash joyi bo'yicha ariza beruvchining (aloqador qarzdorning) so'nggi yil davomidagi daromdlari to'g'risidagi mahalliy soliq organlari tomonidan tasdiqlangan deklaratsiyalarning nusxalari;
- pul mablag'larining jamg'arma omonat hisobvarag'iga joylashtirilganligi to'g'risidagi bank ma'lumotnomasi;

---

\* [www.ipotekabank.uz](http://www.ipotekabank.uz)

**Qurilish va qayta ta'mirlash uchun ipoteka krediti ajratish tartibi\***

Kreditning maqsadi:	Yakka tartibdagi turar-joyning arxitektura-rejalashtirish yechimlarini o'zgartirish, qisman bo'laklarga ajratish, yemirilgan va ma'naviy jihatdan eskirgan konstruksiyalar va muhandislik jihozlarini almashtirish bilan ustki qavatlar, ichki xonalar, qo'shimcha binolarni qurish uchun
Kredit valyutasi:	O'zbek so'mi
Kredit muddati:	10 yil
Imtiyozli davr	6 oygacha
Kreditning eng yuqori summasi:	Yakka tartibdagi turar-joyni qurish uchun – O'zbekiston Respublikasi qonunchiligida o'rnatilgan eng kam ish haqining 3000 barobarigacha hajmda Yakka tartibdagi turar-joyni qayta ta'mirlash uchun – O'zbekiston Respublikasi qonunchiligida o'rnatilgan eng kam ish haqining 2500 barobarigacha hajmda
Boshlang'ich badalning eng kam miqdori:	qurilayotgan yoki ta'mirlanayotgan turar-joy smeta bahosining 25 foizidan kam bo'lmagan miqdorda. Bular: qarzdorning pul mablag'lari; qarzdorning o'z mablag'i evaziga sotib olgan qurilish materiallarining puldagi ko'rinishi

---

\* [www.ipotekabank.uz](http://www.ipotekabank.uz)

- sotuvchining turar-joyga boʻlgan mulkchilik huquqini tasdiqlovchi hujjatlarning notarial tarzda tasdiqlangan nusxalari;
- yakka tartibdagi turar-joy yoki koʻp kvartirali uydagi kvartira narxini baholash boʻyicha hisobot; (birlamchi bozordan turar-joyni xarid qilishda yakka tartibdagi turar-joy yoki koʻp kvartirali uydagi kvartira narxini baholash boʻyicha hisobot talab qilinmaydi);
- soliq organlaridan olingan soliqlar boʻyicha qarzdorlikning yoʻqligi toʻgʻrisidagi maʼlumotnoma.

Ipoteka kreditini olish jarayonida amalga oshiriladigan taxminiy xarajatlarning turlari:

- turar-joyga boʻlgan hujjatlarni rasmiylashtirish bilan bogʻliq boʻlgan xarajatlar;
- ipoteka shartnomasini rasmiylashtirish (notarius, BTI) bilan bogʻliq boʻlgan xarajatlar;
- garovga qoʻyilgan turar-joy mulkini sugʻurtalash bilan bogʻliq boʻlgan xarajatlar;
- ipoteka kreditini bankning oʻrnatilgan tariflari boʻyicha rasmiylashtirish bilan bogʻliq boʻlgan xarajatlar.

Qurilish va qayta taʼmirlash uchun ipoteka kreditini olish uchun quyidagi hujjatlar taqdim etiladi:

- kredit olish uchun ariza
- kredit oluvchining dastlabki kvalifikatsiya qilish soʻrovnomasi;
- yashash joyidan oila aʼzolari toʻgʻrisidagi maʼlumotnoma va ariza beruvchi (aloqador qarzdor) pasportining nusxasi;
- doimiy ish joyidan berilgan ariza beruvchi (aloqador qarzdor) tomonidan soʻnggi 12 oy davomida olingan daromadlar toʻgʻrisidagi maʼlumotnomalar yoki yashash joyi boʻyicha ariza beruvchining (aloqador qarzdor ning) soʻnggi yil davomidagi daromatlari toʻgʻrisidagi mahalliy soliq organlari tomonidan tasdiqlangan deklaratsiyalarning nusxalari;



**Yosh oilalar uchun ipoteka krediti olish tartibi\***

Kredit oluvchiga bo'lgan talab	Har ikkalasi birinchi nikohda bo'lgan, er-xotinning yoshi 30 dan oshmagan oila
Kreditning maqsadi:	Birlamchi* va ikkilamchi* turar-joy bozoridan yakka tartibdagi uy-joy yoki kvartira xarid qilish uchun * birlamchi uy-joy bozori – yangi uy-joylar va kvartiralar * ikkilamchi turar-joy bozori – mavjud turar-joy fondidagi yakka tartibdagi uy-joylar yoki kvartiralar
Kredit valyutasi:	O'zbek so'mi
Kredit muddati:	15 yil
Foiz stavkasi	yillik 9 %
Imtiyozli davr	36 oygacha
Kreditning eng yuqori summasi:	O'zbekiston Respublikasi qonunchiligida o'rnatilgan eng kam ish haqining 2500 barobarigacha hajmda
Boshlang'ich badalning eng kam miqdori:	Baholangan uy-joy yoki kvartira narxining 25% dan kam bo'lmagan miqdorda

turar-joyni qurish loyihasi quyidagilardan tashkil topadi:  
- yer usti va yer osti muhandislik kommunikatsiyalari aks ettirilgan yer uchastkasining rejasi;

---

\* [www.ipotekabank.uz](http://www.ipotekabank.uz)

- turar-joy poydevori, yerto'lasasi, qavatlarini, kesimlari va fasadlarining rejasi;
- moliyaviy smeta hisob-kitoblari.

- pul mablag'larini jamg'arma omonat hisobvarag'iga joylashtirilganligi to'g'risidagi bank ma'lumotnomasi, qarzdor tomonidan sotib olingan qurilish materiallari va/yoki bajarilgan qurilish-montaj ishlarining narxlarini baholash bo'yicha dastlabki hisob-kitoblar;
- soliq organlaridan olingan soliqlar bo'yicha qarzdorlikning yo'qligi to'g'risidagi ma'lumotnoma;

Ipoteka kreditini olish jarayonida amalga oshiriladigan taxminiy xarajatlarning turlari:

- uy-joy yoki kvartira narxini mustaqil baholovchi tomonidan baholash bilan bog'liq bo'lgan xarajatlar;
- oldi-sotdi shartnomasi (notarius, BTI) va "turar-joyga" bo'lgan kadastr hujjatlarini rasmiylashtirish bilan bog'liq bo'lgan xarajatlar;
- ipoteka shartnomasini rasmiylashtirish (notarius, BTI) bilan bog'liq bo'lgan xarajatlar;
- garovga qo'yilgan turar-joy mulkini sug'urtalash bilan bog'liq bo'lgan xarajatlar;
- ipoteka kreditini bankning o'rnatilgan tariflari bo'yicha rasmiylashtirish bilan bog'liq bo'lgan xarajatlar.

Uy-joy yoki kvartira sotib olishga ipoteka kreditini olish uchun quyidagi hujjatlar taqdim etiladi:

- kredit olish uchun arizasi;
- yashash joyidan oila a'zolari to'g'risidagi ma'lumotnoma va ariza beruvchi (aloqador qarzdor) pasportining nusxasi;
- doimiy ish joyidan berilgan ariza beruvchi (aloqador qarzdor) tomonidan so'nggi 12 oy davomida olingan daromadlar to'g'risidagi ma'lumotnomalar yoki yashash joyi bo'yicha ariza beruvchining (aloqador qarzdor ning) so'nggi yil

davomidagi daromadlari to'g'risidagi mahalliy soliq organlari tomonidan tasdiqlangan deklaratsiyalarning nusxalari;

- pul mablag'larining jamg'arma omonat hisobvarag'iga joylashtirilganligi to'g'risidagi bank ma'lumotnomasi;
- sotuvchining turar-joyga bo'lgan mulkchilik huquqini tasdiqlovchi hujjatlarning notarial tarzda tasdiqlangan nusxalari;
- yakka tartibdagi turar-joy yoki ko'p kvartirali uydagi kvartira narxini baholash bo'yicha hisobot; (birlamchi bozordan turar-joyni xarid qilishda yakka tartibdagi turar-joy yoki ko'p kvartirali uydagi kvartira narxini baholash bo'yicha hisobot talab qilinmaydi);
- nikohni qayd qilinganligi to'g'risidagi guvohnoma va fuqarolik holatlari dalolatnomalarini yozish organi tomonidan berilgan er va xotinning dastlabki nikohda (yosh oila) ekanligini tasdiqlovchi ma'lumotnoma;
- soliq organlaridan olingan soliqlar bo'yicha qarzdorlikning yo'qligi to'g'risidagi ma'lumotnoma.

Ipoteka kreditini olish jarayonida amalga oshiriladigan taxminiy xarajatlarning turlari quyidagilar:

- turar-joyga bo'lgan hujjatlarni rasmiylashtirish bilan bog'liq bo'lgan xarajatlar;
- ipoteka shartnomasini rasmiylashtirish (notarius, BTI) bilan bog'liq bo'lgan xarajatlar;
- garovga qo'yilgan turar-joy mulkini sug'urtalash bilan bog'liq bo'lgan xarajatlar;
- ipoteka kreditini bankning o'rnatilgan tariflari bo'yicha rasmiylashtirish bilan bog'liq bo'lgan xarajatlardan iborat.

## **2.2. Ipotekali kreditlash jarayonini samaradorligini oshirish yo'llari**

Kreditlar Ipoteka-bank va Markaziy bankning amaldagi me'yoriy hujjatlari talablariga rioya qilgan holda, qarz oluvchilarning moliyaviy holatini sinchkov tahlil qilish orqali beriladi. Kredit olish haqidagi buyurtmani ko'rib chiqishda mavjud me'yoriy hujjatlar va tavsianomalarga rioya qilish ta'minlanadi.

Qarz oluvchining moliyaviy holatini va kreditni qaytarmaslik xatari darajasini tahlil qilish asosida amalga oshiriladi.

Kreditlash bank filiallari tomonidan qaytarishlik, to'lovlilik, ta'minlanganlik, muddatlilik va maqsadli foydalanishlik shartlari ostida amalga oshiriladi.

Kreditlarni berish tuzilgan shartnomaga muvofiq mijozning talab qilib olguncha birlamchi depozit hisobraqami joylashgan bankda amalga oshiriladi. Alohida hollarda, faqatgina Ipoteka-bank Markaziy Devonining rasmiy yozma ruxsati yoki kredit qo'mitasining qarori bilan, asosiy hisobraqami boshqa bankda bo'lgan qarz oluvchiga ikkilamchi hisob-raqamidan kredit berish mumkin.

Shuningdek, mijozning talab qilib olguncha birlamchi depozit hisobraqamiga Ipoteka-bank filiallarining birida xizmat ko'rsatilsa, bunday mijozlarga ikkilamchi hisobraqam orqali kredit ajratish masalasi vakolat doirasida 2-bosqich kredit komissiyasida hal qilinadi.

O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 1993 yil 27 noyabrdagi 574-sonli va O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining 2010 yil 11 dekbrdagi 40/9-sonli qarorlari talablaridan kelib chiqqan holda surunkali zarar ko'rib ishlovchi korxonalariga kredit xizmatlari ko'rsatilmaydi. (Alohida Hukumat qarorlari va ko'rsatmalari asosida ajratilishi lozim bo'lgan kredit xizmatlari, rejali zarar ko'rib faoliyat yuritayotgan korxonalar, texnik iqtisodiy asoslanmasi bo'yicha loyixa ishga tushgandan so'ng foyda ko'rishi kutilayotgan investision loyixalarni amalga oshiruvchi korxonalar, ijtimoiy ahamiyatdagi ob'ektlarga xizmat ko'rsatuvchi korxonalar va tashkilotlarga kredit xizmatlari hamda yillik hisoboti zararli bo'lib, choraklik va tezkor oylik hisobotlari foyda bilan yakunlangan mijozlarga kredit xizmatlari ko'rsatish bundan mustasno).

Nolikvid balans, sifati past va bahosi yuqoriligi sababli tayyor mahsulotning salmoqli miqdordagi nolikvid zahirasi mavjud bo`lgan xo`jalik sub`ektlariga kredit berilmaydi.

Bank uchun muhim ahamiyatga ega, yirik mijozlar va kredit qaytarilishi bo`yicha katta xatar bo`lmagan xo`jalik yurituvchi subektlarga kredit xizmatlari ko`rsatish, faqatgina Markaziy Devonning rasmiy ruxsati bilan yoki bank Kredit qo`mitasi qarori asosida amalga oshirilishi mumkin.

Kreditlash davri mobaynida qarz oluvchi moliyaviy holatida salbiy holatlar aniqlansa (yoki qarz oluvchi tomonidan yo`l qo`yilsa) kreditlar belgilangan tartibda muddatidan oldin undirilishi mumkin. Ushbu shartlar majburiy tartibda mijoz va bank o`rtasida tuziladigan kredit shartnomasida qayd etilgan bo`lishi lozim.

Kredit mablag`lari hisobiga uzoq muddatli moliyaviy uzilishlardan kelib chiquvchi majburiyatlarni qoplashga yo`l qo`yilmaydi.

Bankrotlik jarayonida bo`lgan korxonalarni kreditlash bo`yicha yakuniy qaror faqatgina bank Boshqaruvi tomonidan qabul qilinadi.

Kredit ajratish masalasi ko`rib chiqilayotganda qarz oluvchining kredit olish huquqi majburiy tarzda o`rganilishi lozim. Qonunchilikda belgilangan hollarda qarz oluvchi tomonidan korxonaga egalarining (Ta`sischilar, Kuzatuv Kengashi, aksiyadorlar va boshqalar) kredit olishga yozma ruxsati (qarori) taqdim etilishi shart hisoblanadi.

Ipoteka-bank» ATIB tizimida quyidagi kreditlar maqbul kreditlar hisoblanadi:

- kredit va unga hisoblanadigan foizlar yig`indisidan ortadigan summaga pul mablag`lari garovi bilan ta`minlangan kreditlar;
- likvid ko`chmas mulk garovi bilan ta`minlangan kreditlar;
- yangi transport vositasi garovi bilan ta`minlangan kreditlar;
- tegishli tarmoq bozori sohasida rivojlangan korxonalarga beriladigan yaxshi ta`minlangan kreditlar;
- bozorda narx o`zgarib turishidan qat`iy nazar adekvat diskontli, oson sotiladigan aksiyalar va obligasiyalar bilan ta`minlangan kreditlar;

- tegishli lisenziyaga ega bo`lgan baholovchilar tomonidan baholangan qimmatbaxo metallar va ulardan yasalgan buyumlar garovi bilan ta'minlangan kreditlar;
- va boshqa yaxshi kredit tarixiga, barqaror moliyaviy holatga va likvid ta'minotga ega bo`lgan qarz oluvchilarga kreditlar.

Quyidagi kreditlar nomaqbul kreditlar hisoblanadi:

- maishiy tovarlar va san'at asarlari bilan ta'minlangan kreditlar;
- mos muddatga resurslar bilan ta'minlanmagan 5 yildan ortiq muddatga beriladigan kreditlar;
- qonunchilikda ko`zda tutilgan holatlarni istisno qilgan holda, davlat kadastri hujjatlari mavjud bo`lmaganda qurilishi tugallanmagan ko`chmas mulk bilan ta'minlangan kreditlar;
- xo`jalik faoliyati bilan shug`ullanmaydigan korxonalariga kreditlar;
- turar joy garovi bilan ta'minlangan kreditlar (jismoniy shaxslarga ajratiladigan ipoteka kreditlaridan tashqari);
- sotish imkoniyati cheklangan maxsus asbob-uskunalar garovi ostidagi kreditlar;
- budjetdan moliyalashtiriladigan korxonalariga kreditlar.

Quyidagi kreditlarni berish ta'qiqlanadi:

- qimmatli qog`ozlar bo`yicha birja spekulyativ amaliyotlariga kreditlar berish;
- spekulyativ obligasiyalar yoki chet ellik shaxslar tomonidan chiqarilgan bozorda kotirovka qilinmaydigan obligasiyalar bilan ta'minlangan kreditlar berish;
- siyosiy maqsadlarga kreditlar berish;
- qurol ishlab chiqarish va sotib olish bo`yicha amaliyotlarni moliyalashtirishga kreditlar berish;
- kotirovka qilinmaydigan qimmatli qog`ozlar bilan ta'minlangan kreditlar;
- noqonuniy (jinoiy faoliyat, terrorizmni moliyalashtirish va boshqa.) maqsadlarga kreditlar berish;
- uzoq muddat harakatsiz saqlanayotgan, talabsiz, turib qolgan, sifatsiz hamda nolikvid moddiy qimmatliklar garovi ostida kreditlar berish;

- sotish bozoriga ega bo'lmagan yoki cheklangan talab bilan foydalaniladigan tugallanmagan ishlab chiqarish va tayyor mahsulot qoldig'i garovi ostida kreditlar berish.

O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisi Senatining "2014 yilda ish o'rinlari tashkil etish va aholi bandligini ta'minlash dasturi to'g'risida" gi 2013 yil 12 dekabrda SQ – 401-II-sonli Qarori ijrosini ta'minlash yuzasidan 2014 yil davomida xo'jalik yurituvchi sub'ektlar tomonidan tadbirkorlik faoliyatini amalga oshirishga kredit mablag'lari olish uchun kelib tushgan kredit buyurtmanomalarini ko'rib chiqishda taqdim etilgan biznes rejaga muvofiq loyihani amalga oshirish natijasida tashkil etilishi rejalashtirilgan ish o'rinlariga ustuvor ravishda ahamiyat qaratish hamda kelgusida ushbu ish o'rinlari tashkil etilishi ustidan kredit shartnomasiga asosan monitoring o'rnatiladi.

Xo'jalik yurituvchi sub'ektlarga, shu jumladan yirik korxonalar, kichik biznes sub'ektlari va qishloq xo'jaligi korxonalariga kredit ajratilayotganda mazkur kredit ajratilishi natijasida yangi ish o'rinlari yaratilishiga alohida e'tibor qaratilishi lozim. Biznes-rejada ko'rsatilgan miqdorda yangi ish o'rinlari tashkil etish talabi, qarz oluvchi bilan tuziladigan kredit shartnomasida belgilab o'tilishi shart. Mazkur shartlar bajarilmagan taqdirda ajratilgan kreditning birlamchi shartlari o'zgartirilishi ham (foiz 9 stavkasini ko'tarilishi, shuningdek ajratilgan kredit imtiyozli foiz ostida berilgan bo'lsa, foiz stavkasining umumiy shartlarga o'zgartirilishi) kredit shartnomasida ko'rsatiladi.

«Ipoteka-bank» ATIB tizimida kreditlash jarayonlari, O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligida 2013 yil 21 noyabrda 2528-son bilan ro'yxatdan o'tkazilgan «Tijorat banklarida jinoiy faoliyatdan olingan daromadlarni legallashtirishga va terrorizmni moliyalashtirishga qarshi kurashish bo'yicha ichki nazorat qoidalarini tasdiqlash haqida»gi qarori talablarini inobatga olgan holda amalga oshiriladi.

Kreditlarni berishda cheklanishlar. Bank kreditlarini berish ma'muriy chegaralar doirasida belgilangan geografik hudud bilan chegaralanadi. Filial joylashgan ma'muriy hududdan (Qoraqalpog'iston Respublikasi va viloyatlar) boshqa

hududda faoliyat olib borayotgan tadbirkorlik sub'ekti ushbu filial uchun nohududiy mijoz hisoblanadi.

Qarz oluvchilarni samarali monitoring qilish maqsadida filialga yaqin joydagi xo`jalik organlariga kredit xizmatlari ko`rsatish tavsiya etiladi.

Barcha nohududiy kreditlar qoida bo`yicha, bank siyosatiga nomaqbul, lekin bankning barcha manfaatlarini inobatga olgan holda, ushbu turdagi amaliyotlar mijozning moliyaviy holati yaxshi bo`lgan taqdirda Markaziy Devonning rasmiy yozma ruxsati bilan yoki bank Kredit qo`mitasi qarori asosida amalga oshirilishi mumkin. (Toshkent shahrida mavjud bo`lgan bank filiallari uchun Toshkent viloyati tumanlarida faoliyat olib boruvchi qarz oluvchilar nohududiy mijozlar hisoblanmaydi.)

Bir qarz oluvchi yoki o`zaro bog`liq qarz oluvchilar guruhiga to`g`ri keladigan (jumladan kreditlar, qoplanmagan kafolatlar va kafilliklar, akkreditivlar, faktoring va lizing operasialari, balansdan tashqari majburiyatlar va hisoblangan foizlar bo`yicha) xatarning maksimal miqdori 1-darajali bank kapitalining 25 foizidan oshmasligi kerak (Alohida hukumat qarorlari asosida ajratilishi istisno tariqasida ruxsat etilgan kreditlar bundan mustasno).

Ishonchli kreditlar uchun bir qarz oluvchi yoki o`zaro bog`liq qarz oluvchilar guruhiga to`g`ri keladigan xatarning maksimal miqdori 1-darajali bank kapitalining 5 foizidan oshmaydi.

Bank bilan bog`liq barcha shaxslarga berilgan kreditlar umumiy miqdori 1-darajali bank kapitalining 100 foizidan oshmasligi kerak.

Bank bergan barcha yirik kreditlarning (1-darajali bank kapitalining 10 foizi va undan ortiq hajmdagi kreditlar) umumiy miqdori 1-darajali bank kapitalining 8 barobaridan oshmaydi.

Bank ko`rsatayotgan lizing xizmatlarining umumiy miqdori (avializing bundan mustasno) 1-darajali bank kapitalining 25 foizidan oshmaydi.

Bank daxldor shaxslar bilan operasialarni faqat bank Kengashi ruxsati bilan amalga oshirishi mumkin.



Bankka daxldor shaxslar yoki ularning nomidan ishtirok etuvchi shaxslar bilan bajariladigan operasialarni ular bankka daxldor bo`lmagan shaxslar bilan bajariladigan operasialarga qaraganda qulayroq shartlarda amalga oshirish ta'qiqlanadi.

Bank tomonidan berilgan jami kafolat va prinsipal tomonidan qoplanmagan benefisarga to`lab berilgan mablag`lar summalarining yig`indisi 1- darajali bank kapitalining 25 foizidan oshmasligi kerak (O`zbekiston Respublikasi Bosh vaziri tomonidan 2014 yil 3 yanvarda tasdiqlangan "To`qimachilik sanoati korxonalarini moliyaviy qo`llab 10 quvvatlash yuzasidan qo`shimcha chora tadbirlar to`g`risida"gi Vazirlar Maxkamasining 1 - sonli yig`ilish bayoniga asosan to`qimachilik sanoati korxonalariga paxta tolasi sotib olish uchun beriladigan bank kafolatlari bundan mustasno).

Bank siyosati muayyan chegaralar doirasida bankning kreditlar konsentrasiyasi monitoringi va nazoratini amalga oshirishni talab etadi. Xatarlar konsentrasiyasi kreditlarning muayyan tarmoqlar, muayyan ta'minot bo'yicha, jismoniy shaxslar bilan bog`liq muayyan biznes turlari va boshqalar bo'yicha konsentrasiyasini bildiradi.

Kredit portfelini diversifikasiyalashdan maqsad kredit portfelini muayyan nisbatlarda iqtisodiyotning turli sohalariga taqsimlash orqali kreditlarni qaytarish bo'yicha xatarni kamaytirishdan iborat. Kredit portfeli ichida diversifikasiya kreditlar konsentrasiyasi bilan bog`liq xatarlarni yumshatadi.

2014 yil mobaynida Ipoteka-bank Boshqaruviga va Kredit qo`mitasiga bank kredit portfelini quyidagi tarkibda diversifikasiyalashga e'tibor qaratish tavsiya etilgan.

Quyidagi 2.2.1-jadvalda kredit portfelini tarmoqlar bo'yicha diversifikasiyalash tartibini ko`rishimiz mumkin. Bu tartibga ko`ra sanoat tarmog`da 70 % ni, qishloq xo`jaligida 10 % ni, transport va kommunikasiya tarmog`ida 15 % ni, qurilish tarmog`da 15 %ni, savdo va umumiy ovqatlanish tarmog`ida 25 % ni tashkil qilgan.

**Kredit portfelini tarmoqlar bo'yicha diversifikasiyalash tartibi\***

№	Tarmoqlar bo'yicha:	Me'yorlar tavsiyasi foizda
1	Sanoat	70
2	Qishloq xo'jaligi	10
3	Transport va kommunikasiya	15
4	Qurilish	15
5	Savdo va umumiy ovqatlanish	25
6	Moddiy-texnik ta'minot va sotish	10
7	Uy-joy kommunal xizmati	15
8	Ipoteka kreditlari	25
9	Iste'mol kreditlari	10
10	Boshqa tarmoqlar	25

Moddiy-texnik ta'minot va sotish tarmog'ida 10 % ni, uy-joy kommunal xizmatida 15 % ni, ipoteka kreditlarida 25 % ni, iste'mol kreditlari 10 % ni, boshqa tarmoqlar hissasiga esa 25 % to'g'ri keladi.

Kreditlar portfelini tarmoqlar bo'yicha diversifikasiyalash tartibida eng ko'p foiz sanoat tarmog'iga to'g'ri keladi. Ketingi o'rinlarni savdo va umumiy ovqatlanish tarmog'i, ipoteka kreditlari hamda boshqa tarmoqlar hissasiga 25 % dan to'g'ri kelgan.

---

\* [www.ipotekabank.uz](http://www.ipotekabank.uz)

**Kredit portfelini mijozlar turi bo`yicha diversifikasiyalash tartibi\***

№	Mijozlar turi bo`yicha	Me`yorlar tavsiyasi foizda
1	Jismoniy shaxslar	30
2	Davlat korxonalar	75
3	Qo`shma korxonalar	15
4	Qishloq xo`jaligi korxonalar	15
5	Xususiy korxonalar	25
6	Boshqa mijozlar	25

Ushbu 2.2.2-jadvalda kredit portfelini mijozlar turi bo`yicha diversifikasiyalash tartibi foizlarda o`z aksini topgan. Bu erda eng yuqori foizlar davlat korxonalar ulushiga to`g`ri kelganligini ko`rishimiz mumkin.

**Kredit portfelini muddatlari bo`yicha diversifikasiyalash tartibi\***

№	Mijozlar turi bo`yicha	Me`yorlar tavsiyasi foizda
1	Qisqa muddatli kreditlar	25
2	Uzoq muddatli kreditlar	95

Kredit portfelini muddatlari bo`yicha diversifikasiyalash tartibi o`z ichiga mijozlar turlari bo`yicha, ya`ni qisqa muddatli va uzoq muddatli kredit turlarini qamrab oladi. Yuqoridagi jadvalda va uzoq muddatli kreditlar 95 % ga ega bo`lganligini ko`rishimiz mumkin.

---

\* [www.ipotekabank.uz](http://www.ipotekabank.uz)

**Kredit portfelini valyutalar bo'yicha diversifikatsiyalash tartibi\***

№	Kredit valyutalari bo'yicha	Me'yorlar tavsiyasi foizda
1	Milliy valyutada	70
2	Chet el valyutasida	60

Kredit portfelini valyutalar bo'yicha diversifikatsiyalash tartibida milliy va chet el valyutalari nazarda tutiladi. 2.2.4-jadvalda tasvirlanganidek milliy valyutamizning me'yorlar tavsiyasi 70 foizdan iborat bo'lib bu chet el valyutasining me'yorlar tavsiyasidan 10 % ko'p. Quyidagi 2.2.5-jadvalda Kredit portfelini kredit ta'minotlari bo'yicha diversifikatsiyalash tartibi to'g'risida ma'lumot keltirilgan.

**Kredit portfelini kredit ta'minotlari bo'yicha diversifikatsiyalash tartibi\***

№	Kredit ta'minotlari bo'yicha	Me'yorlar tavsiyasi foizda
1	O'zbekiston Respublikasi Xukumati kafolati	50
2	Ko'chmas mulklar garovi	40
3	Ko'char mulklar garovi	30
4	3-shaxslar kafilliklari	30

Jadvalda ifodalanganidek O'zbekiston Respublikasi Xukumati kafolatining me'yorlar tavsiyasi 50 % bo'lib birinchi o'rinda turadi.

---

\* [www.ipotekabank.uz](http://www.ipotekabank.uz)

### **2.3. Ipotekali kreditlash jarayoinini samarali tashkil etish istiqbollari**

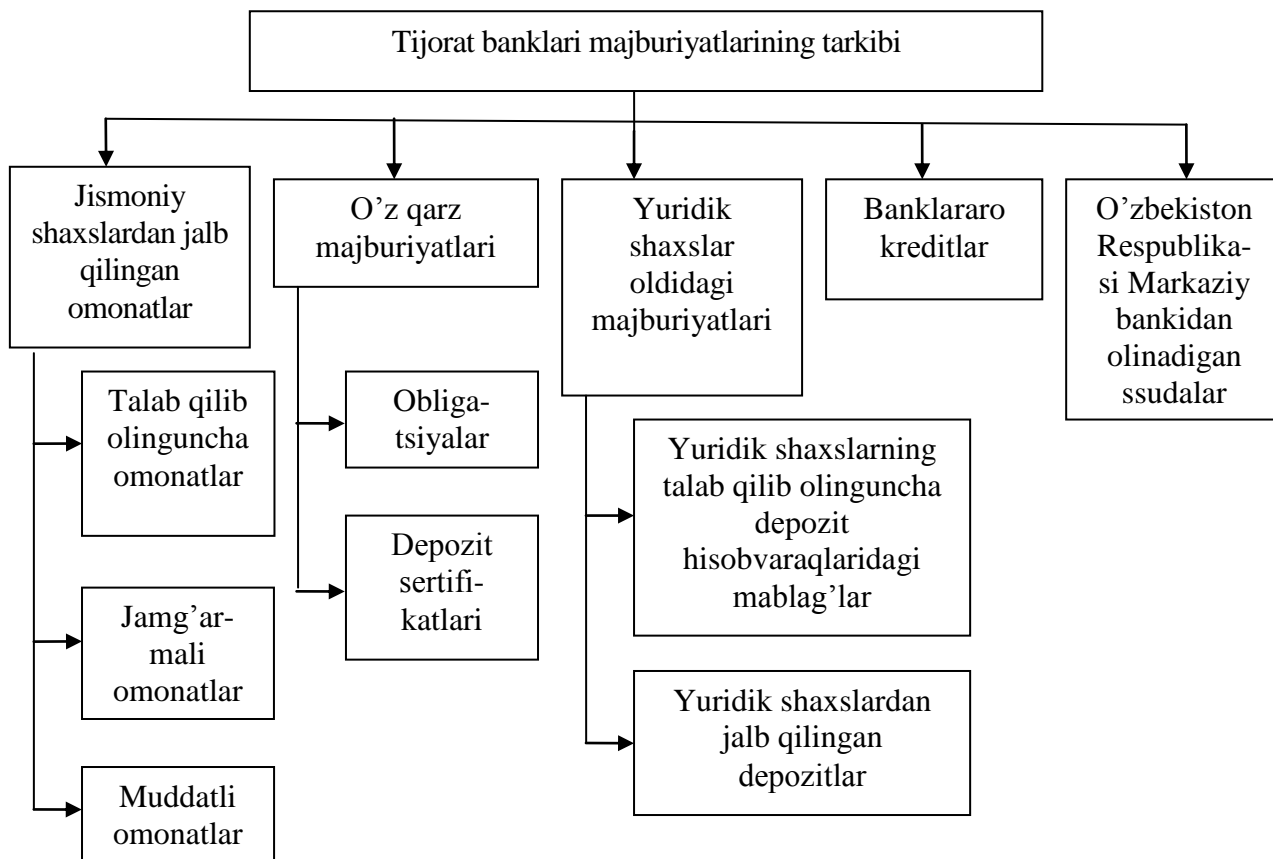
Mamlakatimizda olib borilayotgan moliya-bank tizimidagi islohotlar natijasida bugun yurtimizda faoliyat ko`rsatayotgan bank muassasalari katta-kichik sanoat korxonalari, kichik biznes va xususiy tadbirkorlik sub`ektlari, dehqon hamda fermer xo`jaliklarining ishonchli hamkoriga aylandi. Negaki, yalpi ichki mahsulot hajmi, aholi real ish haqi va daromadlarining o`shishida, yurtimizda ishlab chiqarilayotgan mahsulotlarning jahon bozorida o`z xaridoriga ega bo`lishida, ijtimoiy ob`ektlar hamda turar-joy binolari barpo etishdek keng ko`lamli bunyodkorlik ishlarida qo`lga kiritilayotgan ulkan yutuqlarda aynan bank muassasalarining moliyaviy ko`magi muhim ahamiyat kasb etmoqda.

Bilamizki tijorat banklari yuridik va jismoniy shaxslarning mablag`larini depozit va omonatlarda saqlash uchun jalb qiladilar. Tijorat banklarining yuridik va jismoniy shaxslar mablag`larini jalb qilishga oid operatsiyalari passiv operatsiyalar bo`lib, u bankning kredit mablag`larini shakllantirishda, ya`ni aktiv operatsiyalarni amalga oshirishda muhim ahamiyat kasb etadi. Bank depozitlari va omonatlaridagi mablag`lar, kanta-korrent va korrespondentlik hisobvaraqlaridagi mablag`lar bankning jalb qilingan mablag`lari tarkibiga kiradi. Yuridik shaxslar xohlagan tijorat banklarida o`zlarining talab qilib olinguncha depozit hisobvaraqlarini ochishlari mumkin. Ular ushbu hisobvaraqlardan xomashyo va materiallar sotib olish uchun mol etkazib beruvchilarga hamda soliqlarni to`lash uchun byudjetga pul mablag`larini o`tkazadilar. Ushbu hisobvaraqlarga xaridorlardan sotilgan tayyor mahsulotlar uchun to`lovlar kelib tushadi va yuridik shaxslar mazkur hisobvaraqlardan o`z kassasiga xodimlarining mehnat haqi va xizmat safari xarajatlarini to`lash maqsadida chek asosida pul mablag`larini oladilar. Shunday qilib, talab qilib olinguncha depozit hisobvaraqlarda bank mijozlari o`zlarining vaqtinchalik bo`sh pul mablag`larini saqlaydilar va ushbu hisobvaraqlar bo`yicha barcha operatsiyalarini tegishli hujjatlarga asosan amalga oshiradilar. Yuridik shaxslar bankdagi talab qilib olinguncha depozit hisobvarag`ini hisob-kitob hisobvarag`i deb yuritadilar. Ularning hisob-kitob hisobvaraqlarida har doim ma`lum darajada mablag`lar qoldig`i bo`lishi mumkin. Tijorat banklari majburiyatlarining tarkibini quyidagi chizma yordamida

ko'rishimiz mumkin (2.3.1-chizma):

2.3.1-chizma

### Tijorat banklari majburiyatlarining tarkibi\*



Tijorat banklari o'z mijozlarining bunday mablag'lari hisobidan kredit mablag'larini to'ldirishga harakat qiladilar. Shuning uchun tijorat banklari o'z mijozlari tarkibida talab qilib olinguncha depozit hisobvaraqida yirik mablag'lar aylanadigan mijozlarni imkoni boricha ko'paytirishga va bunday mijozlarga xizmat ko'rsatish jarayonida barcha qulayliklarni yaratib berishga harakat qiladilar.

\* B.Ergashev, Z.Xamraev "Tijorat banklarida iqtisodiy tahlil". T.O'quv qo'llanma.2012. 78-b

**2015 yilning 1 yanvar holatiga bank ko'rsatkichlari (mlrd. so'm)\***

<b>№</b>	<b>Ko'rsatkichlar</b>	<b>01.07.2014</b>	<b>01.09.2014</b>	<b>01.01.2015</b>
1	Aktivlar	3 134,5	3 154,6	3 292,1
2	Kredit portfeli	2 168,1	2 258,9	2 521,1
2.1	shu jumladan, qisqa muddatli kreditlar	296,7	274,6	330,4
2.2	shu jumladan, uzoq muddatli kreditlar	1 871,3	1 984,3	2 190,7
3	Kichik biznesga berilgan kreditlar	376,9	557,5	662,3
3.1	shu jumladan, kichik biznesga berilgan mikro kreditlar	87,2	131,7	161,5
4	Depozitlar	1778,1	1 711,7	1 790,1
4.1	shu jumladan, aholi omonatlari	426,8	440,8	473,3
5	Kapital	266,2	283,5	287,3
5.1	shu jumladan, ustav kapital	138,3	138,3	181,5
6	Minibanklar soni (dona)	115	115	116
7	Jamg'arma va maxsus kassalar soni (dona)	508	510	511
8	Plastik kartochkalar soni (dona)	1 127 202	1 170 393	1234 095
9	Terminallar soni (dona)	16 423	16 763	17 489

O'tgan yili moboynda aholining turmush darajasi izchil rivojlantirilib, O'zbekiston dunyo bozorida o'z pozitsiyasini mustahkamladi. Ayni paytda barqaror va ishonchli faoliyat yuritib kelayotgan Ipoteka-banki ham iqtisodiyotdagi tarkibiy o'zgarishlarni yanada chuqurlashtirish, uning yetakchi tarmoqlarini jadal modernizatsiya qilish hamda texnik va texnologik jihatdan yangilash, qulay ishbilarmonlik muhitini yaratish hamda aholining ish bilan bandligini ta'minlashga qaratilgan tadbirlarda faol ishtirok etib kelayapti. 2014 yil 1 yanvar holatiga Ipoteka-bankning ustav kapitali 138,3 mlrd. So'mga, umumiy kapitali 233,8 mlrd. so'mga yetdi va bu bankning investitsiyaviy faolligini yanada oshirishga zamin yaratdi. Bankning kredit portfeli yil boshiga nisbatan 606,3 mlrd.so'mga yoki 45,9 foizga

---

\* [www.ipotekabank.uz](http://www.ipotekabank.uz)

o`svi va 2014 yil 1 yanvar holatiga 1,927 trln. so`mni tashkil etdi. Buning natijasida bankning sof aktivlari qariyb 2,960 trln. so`mga yetishiga erishildi. Agar e`tibor beriladigan bo`lsa, aktivlar 23,6 foizga, kreditlar esa 45,9 foizga, yoki qariyb 2 barobar kattaroq o`shish sur`atiga ega ekanligi, bank aktivlaridagi tarkibiy o`zgarishlarda ijobiy holatni ko`rish mumkin. Ya`ni bank aktivlari asosan daromad keltiruvchi aktivlar hisobidan o`sib kelmoqdaki, bu kelgusi yillar uchun ham daromad bazasining mustahkamlanayotganligini anglatadi. Bankka mijozlarning ishonchi oshib borayotganligini birgina raqam izohlaydi. Bankning depozit bazasi 1,785 trln. so`mga yetib, 2013 yil boshiga nisbatan 358,6 mlrd. so`mga, yoki 25,1 foizga o`svi. Depozitlar tarkibidagi aholining omonatlari esa 107,4 mlrd. so`mga yoki 41,9 foizga o`svi va 363,7 mlrd. so`mga yetdi. Ipoteka-bank tomonidan korporativ boshqaruvni takomillashtirish, kapitallashuv darajasini oshirish, resurslar bazasini mustahkamlash, aktivlar sifatini yaxshilash borasida amalga oshirilgan ishlarning bahosi sifatida Ipoteka-bank 2 ta xalqaro tan olingan reyting agentliklarining istiqboli “Barqaror” reytinglariga ega bo`lib kelmoqda. Jumladan, 2013 yil 29 may kuni “Standard & Poor’s” xalqaro reyting agentligi Ipotekabankning “V+” reytingini hamda 2013 yil 29 noyabr kuni “Moody’s Investors Service” xalqaro reyting agentligi “V2” reytingini e`lon qildilar.

2.3.2-jadval

**2012-2014 yillar moboynda ATIB “Ipoteka-bank” Xorazm viloyati filiali tomonidan turar-joylar qurish uchun yo`naltirilgan kreditlar to`g`risida ma`lumot\***

Yillar	Qurilgan uylar soni (xonadon)		Yo`naltirilgan kreditlar (so`m)	
	Birlamchi bozor	Namunaviy uylar	Birlamchi bozor	Namunaviy uylar
2012	47	-	3066235069	-
2013	27	40	762927864	3183600000
2014	71	70	8064646332	67273550

\* BMI ma`lumotlari asosida tuzildi



Yuqoridagi jadvaldan shuni ko`rish mumkinki 2012-2014 yillar oralig`ida ATIB "Ipoteka-bank" Xorazm viloyati filiali aholini turar joylarga bo`lgan ehtiyojlarini qondirish maqsadida bank tomonida kreditlar ajratgan.

2012 yilda 47 xonadonga mo`ljallangan uylarni qurish uchun 3066235069 so`mlik kreditlar ajratgan, 2013 yilga kelib esa birlamchi bozorda 27 ta xonadonga mo`ljallangan jami qiymati 762927864 so`mlik kreditlar yo`naltirgan bo`lsa, shu yili 40 xonadonga mo`ljallangan namunaviy uylar uchun jami 3183600000 so`m ajratgan. Bu ko`rsatkichlar 2014 yilga kelib birlamchi bozorda 71 ta xonadonga jami 8064646332 so`m va 70 ta xonadonga mo`ljallangan namunaviy uylar uchun jami 67273550 so`mlik kreditlar ajratilgan.

Kreditlarni qaytarilish tartibi bank tomonidan ishlab chiqilgan qat`iy grafik asosida amalga oshiriladi (1-ilovaga qarang).

1-ilovada ko`rsatilgan, umumiy qiymati 118400000 so`mlik 15 yilga mo`ljallangan, imtiyozli 7 % ustama bilan berilgan kreditlarni qaytarilish grafigini tahlil qilib o`tamiz. Mijoz kredit to`lovini 2015 yilning 14 aprel sanasidan boshlagan birinchi oyidan 363309.59 to`lagan.

O`zbekiston yoshlari yurt kelajagidir. Bugungi kunga kelib davlatimizni yoshlarga yaratib berayotgan sharoitlari shular jumlasidandir.

Yosh oilalarga qurilish va qayta ta'mirlash uchun ipoteka krediti ajratish tartibi boshqa kreditlardan farqli o`laroq imtiyozli hamdir (2.3.3-jadval).

Ipoteka kreditini olish jarayonida amalga oshiriladigan taxminiy xarajatlarning turlari:

- turar-joyga bo`lgan hujjatlarni rasmiylashtirish bilan bog`liq bo`lgan xarajatlar;
- ipoteka shartnomasini rasmiylashtirish (notarius, BTI) bilan bog`liq bo`lgan xarajatlar;
- garovga qo`yilgan turar-joy mulkini sug`urtalash bilan bog`liq bo`lgan xarajatlar;
- ipoteka kreditini bankning o`rnatilgan tariflari bo`yicha rasmiylashtirish bilan bog`liq bo`lgan xarajatlar.

**Yosh oilalarga qurilish va qayta ta'mirlash uchun ipoteka krediti ajratish tartibi\***

Kredit oluvchiga bo'lgan talab	Har ikkalasi birinchi nikohda bo'lgan, er-xotinning yoshi 30 dan oshmagan oila
Kreditning maqsadi:	Yakka tartibdagi turar-joyning arxitektura-rejalashtirish yechimlarini o'zgartirish, qisman bo'laklarga ajratish, yemirilgan va ma'naviy jihatdan eskirgan konstruksiyalar va muhandislik jihozlarini almashtirish bilan ustki qavatlar, ichki xonalar, qo'shimcha binolarni qurish uchun kredit
Kredit valyutasi:	O'zbek so'mi
Kredit muddati:	15 yil
Foiz stavkasi	yillik 9 %
Imtiyozli davr	36 oygacha
Kreditning eng yuqori summasi:	Yakka tartibdagi turar-joyni qurish uchun – O'zbekiston Respublikasi qonunchiligida o'rnatilgan eng kam ish haqining 3000 barobarigacha hajmda Yakka tartibdagi turar-joyni qayta ta'mirlash uchun – O'zbekiston Respublikasi qonunchiligida o'rnatilgan eng kam ish haqining 2500 barobarigacha hajmda
Boshlang'ich badalning eng kam miqdori:	qurilayotgan yoki ta'mirlanayotgan turar-joy smeta bahosining 25 foizidan kam bo'lmagan miqdorda. Bular: qarzdorning pul mablaglari; qarzdorning o'z mablagi evaziga sotib olgan qurilish materiallarining puldagi ko'rinishi

---

\* [www.ipotekabank.uz](http://www.ipotekabank.uz)

Yuqoridagi jadvaldan ko`rinib turibdiki ustama foiz stavkalari yosh oilalarga atigi 9 % qilib belgilangan. Bu ko`rsatkich boshqa yo`nalishlarda 14 % dan 19 % gacha qilib belgilangan.

Qurilish va qayta ta'mirlashga ipoteka kreditini olish uchun bankka quyidagi hujjatlar taqdim etiladi:

- kredit olish uchun arizasi;
- yashash joyidan oila a'zolari to'g'risidagi ma'lumotnoma va ariza beruvchi (aloqador qarzdor) pasportining nusxasi;
- qonunchilikda o'rnatilgan tartibda yakka tartibdagi turar-joyni qurish uchun ariza beruvchining yer uchastkasiga bo'lgan mulkchilik huquqini tasdiqlovchi hujjatning notarial tarzda tasdiqlangan nusxasi;
- doimiy ish joyidan berilgan ariza beruvchi (aloqador qarzdor) tomonidan so'nggi 12 oy davomida olingan daromadlar to'g'risidagi ma'lumotnomalar yoki yashash joyi bo'yicha ariza beruvchining (aloqador qarzdorning) so'nggi yil davomidagi daromatlari to'g'risidagi mahalliy soliq organlari tomonidan tasdiqlangan deklaratsiyalarning nusxalari;
- yakka tartibdagi turar-joyni qurish (qurilish va qayta ta'mirlashda) loyihasining nusxasi;
- turar-joyni qurish loyihasi quyidagilardan tashkil topadi:
  - yer usti va yer osti muhandislik kommunikatsiyalari aks ettirilgan yer uchastkasining rejasini;
  - turar-joy poydevori, yerto'lasini, qavatlarini, kesimlarini va fasadlarining rejasini;
  - moliyaviy smeta hisob-kitoblari;
- pul mablag'larini jamg'arma omonat hisobvarag'iga joylashtirilganligi to'g'risidagi bank ma'lumotnomasi, qarzdor tomonidan sotib olingan qurilish materiallari va/yoki bajarilgan qurilish-montaj ishlarining narxlarini baholash bo'yicha dastlabki hisob-kitoblar;

- nikohni qayd qilinganligi to'g'risidagi guvohnoma va fuqarolik holatlari aktlarini yozish organi tomonidan berilgan er va xotinning dastlabki nikohda (yosh oila) ekanligini tasdiqlovchi ma'lumotnoma;
- soliq organlaridan olingan soliqlar bo'yicha qarzdorlikning yo'qligi to'g'risidagi ma'lumotnoma

Ipoteka-bank – o'z nomidan kelib chiqqan holda, aholiga, asosan yosh oilalarga ipoteka kreditlari ajratishni o'z oldiga qo'ygan asosiy maqsadi sifatida qarab keladi. Bunda, yuqorida ta'kidlangan, bank tomonidan moliyalatirish orqali qurilgan uy-joylarni aholi uchun qulay shartlarda ipoteka krediti orqali ularga sotish yo'lga qo'yilganligini bitiruv malakaviy ishi natijalaridan ham ma'lum bo'ladi. Bank aholi uchun taklif qilayotgan ipoteka tizimining qulayliklari bu bilan chegaralanmaydi. Birgina 2013 yilning o'zida bank bergan moliyaviy imkoniyat yordami bilan 1520 ta oila o'z uy-joyiga ega bo'ldi. Buning uchun ularga jami 99,7 mlrd. so'mlik ipoteka kreditlari ajratildi. Shuningdek, 446 ta yosh oilalar Ipoteka-bank ajratgan 32,1 mlrd. so'm miqdorida ipoteka kreditlari evaziga hayotlarini ana shunday mustahkam asosga qurmoqdalar. Ipoteka-bankning faoliyati yanada kengayib istiqbolda aholimiz faravonligi uchun qulay kreditlash tizimini amalgam oshirishiga ishonch bildiramiz.

## **XULOSA VA TAKLIFLAR:**

Bitiruv malakaviy ishim natijasiga ko`ra quyidagicha amaliy xulosa va nazariy takliflar ishlab chiqildi:

1. Mamlakatimiz mustakillikka erishgan dastlabki paytdan boshlab bank tizimida tub iqtisodiy isloxlarni amalga oshirish davlatimiz iqtisodiy siyosatining muhim yo`nalishlaridan biriga aylandi. Ayni paytda tijorat banklari faoliyatining pirovard maqsadi olinayotgan foydani maksimallashtirishdan iborat bo`lib, ushbu maqsadga erishish bank aktivlari daromadlilikini barqaror tarzda oshirib borishni taqozo qiladi. Mazkur jarayonda bank aktivlari daromadlilikini oshirishning sifat jixatiga e`tibor qaratish muxim amaliy axamiyatga egadir. Bunga erishish uchun esa, har bir tijorat bank uzining moliyaviy resurslarini to`g`ri boshqara olishi muhim axamiyat kasb etadi.

2. Tijorat banklar o`zlarining aktiv faoliyatini o`zlarida mavjud bo`lgan o`z va jalb qilingan pul mablag`lar doirasida yurita oladilar. Aynan passiv operasiyalar aktiv operasiyalarni olib borish uchun asos yaratadi hamda daromadli operasiyalarining xajmini va ko`lamini aniqlab beradi. Shundan kelib chiqib, tijorat banklar resurslari deganda, aktiv operasiyalarga asos yaratuvchi va ularni amalga oshirish uchun ishlatiluvchi, ularning xajmi va masshtabini aniqlab beruvchi mablag`larga aytiladi.

3. Har bir tijorat bank o`zining rivojlanish strategiyasidan va bank faoliyatining yirikligidan kelib chiqqan holda likvidlilikni boshqarish strategiyalarini e`tiborga olib, o`z faoliyatida qo`llashi bankning likvidlilikini ta`minlab turishga erishish mumkin. Shuni ham ta`kidlab o`tish joizki, bank resurslarini likvidlilikining samaradorligini oshirish uchun albatta likvidlilikni boshqarishning aktiv va passivlarni boshqarish strategiyasidan foydalangan holda o`zining aktiv va passivlarini shakllantirishsa, maqsadga muvofiq bo`lar edi. Buning uchun, bankning aktivlarida daromad keltiruvchi va yuqori likvidlikka ega bo`lgan qimmatli qogozlar salmog`ini oshirib borilishi va qarz majburiyatlarini o`ziga jalb qilgan holda passivlari shakllantirilsa, bank faoliyatida likvidlilik, daromadlilik va risklilik o`rtasidagi eng optimal nisbatni saqlab turish imkoniyatini beradi.

4. Bugungi kunda uy-joylarga bo`layotgan talab, ayniqsa birlamchi bozordagi

turar-joylarga aholining talabi juda yuqori, shunga qaramasdan resurslar cheklanganligi tufayli bank barcha talabni qamrab ololmayapti. Fikrimizcha bankda bu masalani echishda bevosita xalqaro va xorijiy moliya institutlarining grantlari va investisiyalarini jalb etish maqsadga muvofiqbo`lar edi.

5. Xalqaro va xorijiy moliya institutlarining grantlari va investisiyalari hisobidan beriladigan ipoteka kreditlari bo`yicha muddat va kreditdan foydalanganlik uchun foiz stavkasi ushbu mablag`larni berish to`g`risida bank va ko`rsatib o`tilgan moliya institutlari o`rtasida tuzilgan tegishli shartnomalar shartlaridan kelib chiqqan holda aholi mafaatlariiga mosligini ta`minlash orqali keng ko`lamli talabni qondirish mumkin.

### **Foydalanilgan adabiyotlar ro`yxati:**

1. O`zbekiston Respublikasining Konstitusiyasi. –T.: “O`zbekiston”, 2010
2. O`zbekiston Respublikasining “Markaziy banki to`g`risi” dagi Qonuni. 21 dekabr 1995 yil.
3. «Banklar va bank faoliyati tugrisida»gi O`zbekiston Respublikasi Qonuni. 25 aprel 1996 yil.
4. «Bank tizimini yanada erkinlashtirish va isloh qilish borasidagi chora-tadbirlari tugrisida»gi O`zbekiston Respublikasi Prezidentining Farmoni. 21 mart 2000 yil.
5. «Aksiyadorlik tijorat banklari faoliyatini takomillashtirish chora-tadbirlari tugrisida» Uzbekiston Respublikasi Prezidentining Farmoni. 2 oktyabr 1998 yil.
6. «Bank tizimini islox qilish chora-tadbirlari tugrisida» Uzbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasining Qarori. 15 yanvar 1999 yil.
7. O`zbekiston Respublikasi Prezidenti Islom Karimovning mamlakatimizni 2013 yilda ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirish yakunlari hamda 2014 yilga mo`ljallangan iqtisodiy dasturning eng muhim ustuvor yo`nalishlariga bag`ishlangan Vazirlar Mahkamasining majlisidagi ma'ruzasi. Xalq so`zi, 2014 yil 18 yanvar.
8. «Tijorat banklari likvidligini boshkarishga bulgan talablar tugrisidagi» Nizom, 1998 yil 2 dekabr.
9. «Tijorat banklari kapitalining yetarliligiga kuyiladigan talablar tugrisida» Nizom, 1998 yil 2 dekabr.
- 10.«Tijorat banklari tomonidan kimmatli kogoslar bilan utkaziladigan operasialarga kuyiladigan talablar tugrisida» Nizom, 1998 yil 19 dekabr.
- 11.«Tijorat banklari tomonidan aktivlar sifatini tasniflash, ular bo`yicha yuzaga kelishi mumkin bulgan yukotishlar urnini koplash uchun tashkil etiladigan zaxiralarni shakllantirish va ulardan foydalanish tartibi» 1999 yil 11 fevral.
- 12.«Tijorat banklari tomonidan Markaziy bankda majburiy zaxiralarni deponentlash tartibi tugrisida» Nizom 2000 yil 20 aprel.

13. Abdullaeva Sh.Z. «Pul, kredit va banklar». - T.: Moliya, 2000 yil.
14. Abdullaeva Sh.Z. «Bank ishi». - T.: TMI, 2000 yil. 89 b.
15. «Banklarning kredit depozitlari bo`yicha foizlar hisoblash tartibi tugrisidagi» Nizom, 1998 yil 2 dekabr.
16. Banklarda buxgalteriya hisobini yuritishga oid me`yoriy xujjatlar tuplami. URMB. - T. 1999. - 68 b.
17. Balabanov T.I. Risk - menedjment. - M.: Finansy i statistika, 1996. - 187 s
18. «Bir karzdor yoki uzaro daxldor bulgan karzdorlar guruxiga tugri keluvchi tavakkalchilikning eng yukori darajasi tugrisida» Nizom, 1998 yil 2 dekabr.
19. Мелкумов Я.С., Румянцев В.Н. Кредитные ресурсы: рашчты и анализ. - М.: Бизнес школа, 1996. - 142 с.
20. Michael G. Hajimichankis «Contemporary Money, Banking and Financial Markets» Richard D. Irwin, Inc. Boston, MA 02116.
21. Наврузов А. Пути повышения эффективности использования ресурсной базу комерческих банков. «Bozor, pul va kredit» jurnali. 2002 yil, 9-10-sonlari, 10-12 betlar.
22. Rode V. «Commercial Banks in a modern economy» //Switzerland Press// Switzerland. 1998.
23. Sh. Koraliev. Tijorat banklari kapitali yetarliligini ta`minlash. «Bozor, pul va kredit» jurnali. 2003 yil, 2-son, 13-15 betlar.
24. Yusupov X. Ustav kapitali oshirilishi va bank barqarorligi. «Bozor, pul va kredit» jurnali. 2002 yil, 4-son, 11-15 betlar.
25. Yusupov X. Tijorat banklari resurslarining turkumlanishi. «Bozor, pul va kredit» jurnali. 2002 yil, 9-10-sonlari, 3-5 betlar.
26. O`zbekiston bank tizimini islox kilish va erkinlashtirish bo`yicha konunchilik xujjatlari tuplami. - (2 nashr) T.:«Uzbekiston», 2003. 416 b.
27. O`zbekiston Respublikasi tijorat banklarining qimmatli qogozlar bilan bog`lik operatsiyalariga doir qonunchilik xujjatlari to`plami /. - T.: «Uzbekiston», 2003. - 416 b.



28. O'zbekiston Respublikasi tijorat banklari tomonidan kichik va urta biznesni qo'llab-quvvatlash bo'yicha qonunchilik xujjatlari tuplami. - (2 nashr). - T.: «Uzbekiston», 2003. - 384 b.
29. Baxriddinov Sh. «Tijorat banklarining moliyaviy resurslari va ularni boshqarishning asosiy konsepsiyalari nima» Fidokor gazetasi, T.: 13 may 2003 y.
30. Baxriddinov Sh. «Tijorat banklari likvidligini boshqarishning asosiy strategiyalari» Samarqand gazetasi, №23 son, 14 iyun 2003 yil 3-bet.

1. [www.ziyonet.uz](http://www.ziyonet.uz)
2. <http://www.gov.uz>
3. <http://www.gov.tseu.uz>
4. <http://www.edu.uz>
5. <http://gov.bilimdon.uz>