

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ
ВАЗИРЛИГИ
ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ**

“ИҚТИСОДИЁТ ВА КЎЧМАС МУЛКНИ БОШҚАРИШ” КАФЕДРАСИ

ТОЛИПОВА Г.А.

БИТИРУВ МАЛАКАВИЙ ИШИ

**МАВЗУ: ҚУРИЛИШ КОРХОНАСИ ФАОЛИЯТИНИ СТРАТЕГИК
РЕЖАЛАШТИРИШ (“PSU TIS” ШХЖ)**

Мундарижа

Кириш	3
I БОБ. ҚИШЛОҚ ЖОЙЛАРДА УЙ-ЖОЙ ҚУРИЛИШИ ВА УНИ ТАШКИЛ ЭТИШНИНГ ИҚТИСОДИЙ МЕХАНИЗМИ	6
1.1. Қишлоқда замонавий уй-жойлар қуриш ва ижтимоий инфратузилмани ривожлантиришнинг ижтимоий-иқтисодий аҳамияти.....	6
1.2. Қишлоқ жойларда уй-жой қурилишини ташкил қилиш.....	11
1.3. Қишлоқларда намунавий лойиҳалар асосида қуриладиган якка тартибдаги уй-жойларни молиялаштириш.....	22
II БОБ. ҚИШЛОҚ ЖОЙЛАРДА ЯККА ТАРТИБДАГИ УЙ-ЖОЙ ҚУРИЛИШИ ТАҲЛИЛИ.....	34
2.1. Ўзбекистон республикасида қишлоқ жойларда уй-жой қурилиши таҳлили.....	34
2.2. «Қишлоққурилишлойиҳа» МЧЖ лойиҳа-қидирув институтининг асосий фаолияти таҳлили	40
2.3. Қишлоқ жойларда қурилаётган якка тартибдаги уй-жойларнинг иқтисодий самардорлиги таҳлили.....	48
III БОБ. ҚИШЛОҚ ЖОЙЛАРДА ЯККА ТАРТИБДАГИ УЙ-ЖОЙ ҚУРИЛИШИ РИВОЖЛАНТИРИШ ЙЎЛЛАРИ.....	54
3.1. Қишлоқ жойларда уй-жой қурилишини ривожлантириш йўллари.....	54
3.2. Қишлоқ жойларда уй - жой қурилишини ривожланитришда ипотека кредитининг ролини ошириш.....	59
Хулоса ва таклифлар	63
Фойдаланилган адабиётлар рўйхати.....	66

Кириш

Мавзунинг долзарблиги. Президентимиз И.А.Каримов томонидан республикамызда жаҳон молиявий-иқтисодий инқирозга қарши кўрилган чоралар доирасида қабул қилинган “Қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги йили” Давлат дастурининг мақсади қишлоқларимиз қиёфасини яхшилаш, қишлоқ аҳолиси ҳаёти фаровонлигини ошириш бўлиб, бунинг пировардида қишлоқ аҳолисининг ижтимоий-сиёсий, маданий ва маънавий савиясини ривожлантиришга қаратилган.

2011 йил 21 январда Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2010 йилда республикани ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш якунлари ва 2011 йил иқтисодий дастурларнинг энг муҳим устувор вазифаларига бағишлаб ўтказилган мажлисда Президентимиз И.А.Каримов 2011 йилга мўлжалланган энг муҳим устувор вазифаларга тўхталар экан, қишлоқ жойларида “уй-жой қурилиши кўламини кенгайтириш ва қишлоқларни ободонлаштириш дастурини амалга оширишга алоҳида эътибор қаратиши лозимлиги, айниқса, яқка тартибда қурилаётган уй-жойлар лойиҳаларини қулайлик нуқтаи назаридан кўриб чиқиш”¹ ҳамда уй-жой қурилишини иқтисодий самарали ташкил этиш механизмларини шакллантириш борасида ўз ечимини кутаётган вазифаларга қаратди.

Ушбу вазифаларни амалга оширишда қурилиш мажмуаси барча соҳалар тараққиёти учун локоматив ҳисобланиб, уй-жой қурилишини иқтисодий самарали ташкил этиш эса асосий ва ўта долзарб масалалардан биридир.

Ўзбекистон Республикаси Давлат Статистика Қўмитасининг маълумотига кўра Ўзбекистон аҳолиси 2010 йилда 28 млн. 453 минг кишидан

¹ Президент И.А.Каримовнинг Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “2010 йилда республикани ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш якунлари ва 2011 йил иқтисодий дастурларнинг энг муҳим устувор вазифаларига бағишланган маърузаси. Халқ сўзи. 2011 йил 22 январь.

ошди, шундан 13,835 миллиондан ортиғи, яъни 48,6 фоизи қишлоқ аҳолисини ташкил этади.

Шундан келиб чиқиб айтиш мумкинки, қишлоқ жойларда уй-жой қурилишини ривожлантириш ва самарадорлигини ошириш нафақат қурилиш мажмуасини, балки ижтимоий инфратузилмани ривожлантириш ҳамда аҳоли турмуш даражасини юксалтиришга бевосита таъсир кўрсатади.

Тадқиқот мақсади ва вазифалари. Тадқиқот мақсади иқтисодийни модернизациялаш шароитида қишлоқ жойларда яқка тартибдаги уй-жой қурилишини такомиллаштиришга бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат.

Ушбу мақсадга эришиш учун қуйидаги вазифалар қўйилган:

- қишлоқ жойларида қурилишнинг асосий хусусиятлари ва вазифаларини ўрганиш;
- республикамиз қишлоқ жойларда қурилишни ривожлантиришга ижобий ва салбий таъсир кўрсатувчи омилларни аниқлаш;
- яқка тартибдаги уй-жой қурилишини ривожлантиришда қурилиш мажмуасининг аҳамиятини асослаб бериш;
- иқтисодийни модернизациялаш шароитида капитал қурилиш мажмуаси ривожланиш тенденцияларини аниқлаш;
- қишлоқ жойларда маҳаллий ҳом ашёдан қурилиш материаллари ишлаб чиқариш имкониятлари, муаммолар ва уларни ҳал этиш йўлларини ишлаб чиқиш;
- қишлоқ жойларда қурилишни ва яқка тартибда уй жой қурилишини молиялаштириш ва кредитлаш тизимини такомиллаштириш юзасидан таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқиш;
- қишлоқ жойларда уй - жой қурилишини ривожлантиришда ипотека кредитидан ва молиявий манбалардан самарали фойдаланиш бўйича тавсиялар ишлаб чиқиш.

Тадқиқот объекти. Тадқиқот объекти “Қишлоққурилишлойиха” лойиҳа-тадқиқот институти масъулияти чекланган жамияти ҳисобланади.

Тадқиқот предмети қишлоқ жойларида уй-жой қурилиши ва уни лойиҳалашда вужудга келадиган иқтисодий муносабатлар ҳисобланади.

Тадқиқотнинг методологик ва назарий асоси бўлиб, Ўзбекистон Республикаси Қонунлари, Ўзбекистон Республикаси Президентининг фармонлари, Вазирлар Маҳкамаси қарор ва меъёрий ҳужжатлари, мамлакатимиз ҳамда хорижий олимларнинг илмий ишлари, шунингдек, корхона менежментига оид чоп этилган иқтисодий адабиётлар ташкил этади.

Тадқиқот услуби. Битирув малакавий иши предметини ўрганишда муайян усуллардан кўпроқ фойдаланилади. Бу усулларга: иқтисодий-математик, иқтисодий таҳлил ва синтез, иқтисодий таққослаш, статистик кабилар киради.

Битирув малакавий ишининг таркибий тузилиши. БМИ кириш уч боб, хулоса ва таклифлар, фойдаланилган адабиётлар рўйхатидан иборат.

I БОБ. ҚИШЛОҚ ЖОЙЛАРДА УЙ-ЖОЙ ҚУРИЛИШИ ВА УНИ ТАШКИЛ ЭТИШНИНГ ИҚТИСОДИЙ МЕХАНИЗМИ

1.1. Қишлоқда замонавий уй-жойлар қуриш ва ижтимоий инфратузилмани ривожлантиришнинг ижтимоий-иқтисодий аҳамияти

Маълумки, 2008 йилнинг 5 декабрь куни Ўзбекистон Республикаси Конституцияси қабул қилинганлигининг 16 йиллиги муносабати билан ўтказилган тантанали йиғилишда Президентимиз томонидан 2009 йил «Қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги йили» деб эълон қилинди. Президентимиз ўз маърузаларида қишлоқда тараққиёт ва фаровонликни таъминлашнинг қуйидаги асосий йўналишларини белгилаб бердилар:

- қишлоқда турмуш даражасини ошириш;
- қишлоқ аҳлининг манфаатларини янада тўлиқ таъминлашга қаратилган ҳуқуқий базани мустаҳкамлаш;
- қишлоқ жойлардаги инфратузилма тармоқларини янада ривожлантириш;
- қишлоқ ҳаётининг савияси ва маданиятини янги поғонага кўтариш;
- қишлоқ аҳолиси, энг аввало, ёшларни иш билан таъминлаш, одамларнинг даромади ва фаровонлигини ошириш;
- қишлоқ хўжалигидаги ислохотларни чуқурлаштириш, фермерлик ҳаракатини қўллаб-қувватлаш;
- қишлоқда пайдо бўлаётган мулкий муносабатларни, янги ўрта синф вакиллари – мулкдорлар, тадбиркор ва ишбилармонларнинг манфаатларини ҳимоялаш;
- ер, тупроқ унумдорлигини доимий равишда ошириш, ернинг мелиоратив ҳолатини яхшилаш².

² Президент Ислам Каримовнинг 2008 йил 5 декабрдаги Ўзбекистон Республикаси Конституцияси қабул қилинганлигининг 16 йиллигига бағишланган йиғилишда сўзлаган маърузаси.

Мазкур йўналишлар бўйича чора-тадбирларни изчил ва тизимли амалга ошириш мақсадида «Қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги йили» Давлат дастури ишлаб чиқилди ҳамда Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 26 январдаги ПП-1046 сонли Қарори асосида кучга киритилди. Дастурда ўтказиладиган чора-тадбирлар, бажарилиш муддатлари, харажатлар ва уларни молиялаштириш манбалари, чора-тадбирларни амалга ошириш шакллари, механизмлари ва кутиладиган натижалар тўлиқ ўз ифодасини топган. Дастур асосий йўналишлари 9 та бўлим, 105 та банда ўз ифодасини топган.

Президентимиз ўз маърузаларида «Қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги йили» Давлат дастурининг принципиал аҳамиятга эга бўлган асосий йўналишларига яна бир бор эътибор қаратиб ўтдилар.

Маълумотларга кўра, бугунги кунда Ўзбекистон Республикаси аҳолисининг 13,835 млн. нафари ёки 48,6 фоиз қисми қишлоқда, 14,618 млн. нафари ёки 51,4 фоиз қисми шаҳарда истиқомат қилади³. Шундай экан, қишлоқда яшаётган аҳоли учун муносиб турмуш шароитларини яратиш миллионлаб ватандошларимизнинг фаровонлигини юксалтиришга, уларда эртанги кунга бўлган ишонч ва ҳаётдан қониқиш ҳисларини шакллантиришга хизмат қилади. Зеро президентимиз таъкидлаганларидек “Қишлоқда уй-жой қуриш ва ижтимоий инфратузилмани ривожлантиришни жадаллаштириш дастурининг 2010 йилнинг муҳим устувор йўналишлари қаторига киритилишига тўлиқ асос бор. Юртимизда 2009 йилнинг Қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги йили деб эълон қилиниши, шу муносабат билан қабул қилинган Давлат дастурининг амалга оширилиши қишлоқларимиз қиёфасини замонавий архитектура ва саноат асосида тубдан ўзгартириш ва янгилаш, уй-жой, ижтимоий ва коммунал объектлар, коммуникацияларни барпо этиш бўйича узоқ муддатга мўлжалланган аниқ мақсадли ишларимизнинг бошланиши бўлди.

³ Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси маълумоти

Буларнинг барчаси қишлоқ аҳолиси турмуш даражасини тубдан ошириш ва шаҳар шароитига яқинлаштиришга хизмат қилади»⁴.

Бугунги кунда замонавий архитектура ва меъморий қурилиш талабларига мос келадиган, шинам ва барча қулайликларга эга бўлган, коммуникация тизимларига уланган, жаҳон андозалари даражасидаги қишлоқларни барпо этиш бўйича йирик лойиҳалар амалга оширилмоқда. Жумладан, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 26 январдаги 1046-сонли «Қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги йили» давлат дастури тўғрисидаги қарори ижросини таъминлаш мақсадида 2010-2014 йиллар давомида аҳоли сони 10 минг кишидан ортиқ бўлган қишлоқ аҳоли пунктларини бош режа лойиҳалари ишлаб чиқиш бўйича дастурига жами 62 та, қишлоқ аҳоли пунктларини қурилиши ҳамда қишлоқ хўжалиги корхоналари худудларини меъморий режалаштириш ва ташкил қилиш бош режа схема лойиҳа ҳужжатларини ишлаб чиқиш бўйича дастурга аҳоли сони 5 минг кишидан кам бўлган қишлоқ аҳоли пунктлари бўйича 990 та, аҳоли сони 5 мингдан 10 минг кишигача бўлган аҳоли пунктлари бўйича 353 та лойиҳаларни амалга ошириш кўзда тутилган.

Энг аввало, қишлоқда қуриладиган замонавий уй-жойлар ва ижтимоий инфратузилмаларни лойиҳалаштиришсиз тасаввур этиб бўлмайди. Бунинг учун лойиҳалаштириш ишларидан яхши хабардор бўлган, барча моддий-техникавий базага ҳамда етарли илмий салоҳиятга эга ихтисослашган лойиҳа-қидирув институтларини ташкил этиш талаб этилади. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 27 январда қабул қилинган 1049-сонли «МЧЖ «Қишлоққурилишлойиҳа» лойиҳа-қидирув институтини ташкил қилиш тўғрисидаги» қарорига мувофиқ ташкил этилган «Қишлоққурилишлойиҳа»

⁴ Асосий вазифамиз – Ватанимиз тараққиёти ва халқимиз фаровонлигини янада юксалтиришдир. – Президент Ислам Каримовнинг 2009 йилнинг асосий якуналари ва 2010 йилда Ўзбекистонни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси // Халқ сўзи, 2010 йил 30 январь.

лойиҳалаш-қидирув институти айнан шу вазифани амалга оширишга хизмат қилади. «Қишлоққурилишлойиҳа» институти ҳукуратимиз кўмаги билан қишлоқларни замонавий архитектура талаблари асосида меъморий лойиҳалаштириш ишлари учун зарур бўлган барча модий-техникавий ва илмий салоҳият билан таъминланган. Ўтган йили «Қишлоққурилишлойиҳа» институти томонидан 31 та уй-жой лойиҳалари, 16 та ижтимоий соҳа объектларнинг лойиҳалари ва ҳудудлардаги лойиҳа институтлари томонидан 20 та уй-жой лойиҳалари ишлаб чиқилиб, қўллаш учун тавсия этилди.

Намунавий лойиҳа - замонавий қурилиш материаллари ва технологияларини республика минтақаларининг табиий-иқлим шароитларини ва жойнинг рельефини, ижтимоий-демографик хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда қўлланиб намунавий уй-жойлар қуриш учун "Қишлоққурилишлойиҳа" МЧЖ лойиҳалаш-қидирув институти томонидан ишлаб чиқилган ва тасдиқланган лойиҳа. Намунавий лойиҳа: ер ости ва ер усти муҳандислик коммуникациялари акс этирилган ҳолдаги ер участкаси режасидан; уй-жойнинг пойдеворлари, ертўлалари, қаватлари, кесимлари ва фасадларининг режаларидан; смета-молиявий ҳисоб-китобдан иборат бўлади.

Алоҳида эътиборга молик томони шундаки, мазмун-моҳиятига кўра ноёб бўлган бу комплекс лойиҳалар юртимизнинг барча ҳудудларида қишлоқ аҳли ва бутун жамоатчилигимиз томонидан кенг қўллаб-қувватланмоқда.

“Қишлоқ жойларнинг табиий-иқлим шароити ва рельефини, юртимиз ҳудудларининг ижтимоий-демографик хусусиятларини ҳисобга олган, замонавий қурилиш материаллари ва технологияларини қўллаган ҳолда, яқка тартибда қуриладиган уйлар, ижтимоий-маданий ва санитария-маиший объектлар лойиҳаларини такомиллаштириш ишларини давом эттириш лозим”⁵.

⁵ Асосий вазифамиз – Ватанимиз тараққиёти ва халқимиз фаровонлигини янада юксалтиришдир. – Президент Ислоҳ Каримовнинг 2009 йилнинг асосий якуналари ва 2010 йилда Ўзбекистонни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси // Халқ сўзи, 2010 йил 30 январь.

Қишлоқларимиз қиёфасини янгилаш, қишлоқда истиқомат қилувчи аҳоли учун муносиб турмуш тарзини шакллантиришда ишлаб чиқариш ва ижтимоий инфратузилма объектларининг аҳамияти катта. Айниқса аҳолини тоза ичимлик суви, электр қуввати, газ билан таъминлаш, замонавий йўллар ҳамда бошқа коммуникация тармоқлари қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги учун ўта муҳим аҳамият касб этади.

Бугунги кунда нафақат замонавий ва қулай уй-жойлар ва коттежлар қуриш, айна вақтда болалар боғчалари, умумтаълим мактаблари, мусиқа ва санъат мактаблари, спорт иншоотлари, тиббиёт муассасалари, хизмат кўрсатиш объектлари, кенг ва равион йўллар, бир сўз билан айтганда, қишлоқ аҳолисининг қулай ва муносиб ҳаёт кечирishi учун зарур бўлган барча шароитларни ўз ичига олган замонавий ва обод қишлоқларни барпо этиш кўзда тутилмоқда.

Ижтимоий инфратузилмани ривожлантириш орқали аҳоли яшаш шароитларини янада яхшилаш, турмуш даражасини ошириш ва ҳалқ фаровонлигини таъминлашга эришиш мақсад қилиб қўйилгандир. Ҳукуматимиз томонидан инфратузилмаларни ривожлантириш борасида амалга оширилаётган йирик давлат дастурлари натижасида ҳудудларда бир қатор диққатга сазовор ишлар қилинди.

Хусусан, республика бўйича жами 964,2 км газ тармоқларида қурилиш ва реконструкция ишлари тўлиқ якунланиб, фойдаланишга топширилди, 2,3 минг км сув тармоқларини қуриш ва реконструкция қилиш ишлари амалга оширилган, 366 та (19 млрд. сўмлик) қишлоқ аҳоли пунктларида сув объектларининг қуриб фойдаланишга топширилган.

2009 йилда давлат бюджети маблағлари ҳисобидан 182 та замонавий лицей ва коллежларда ҳамда 697 та мактабларда қурилиш ишлари тўлиқ якунланган. Бундан ташқари, маҳаллий бюджет ва ҳомийлар маблағлари ҳисобидан ҳудудларда жами 1,5 мингга яқин мактаб ва мактабгача таълим муассасаларини (17,7 млрд. сўмлик), 246 та касалхона ва қишлоқ врачлик

пунктлари (6 млрд. сўмлик), 84 та спорт объектлари (8,2 млрд. сўмлик) тўлиқ таъмирдан чиқарилиб, фойдаланишга топширилган.

Худудларда 2100 та кўп хонадонли уйлар тўлиқ капитал таъмирланиб, мазкур ишларга маҳаллий бюджет манбалари ҳисобидан 24,2 млрд. сўмлик маблағ сарфланган.

Қишлоқларимиз тараққиётини юксалтириш, уларни замонавий архитектура талаблари асосида қайта қуриш, ижтимоий инфратузилмаларни ва коммуникация тизимларини кенг кўламда барпо этиш қишлоқ аҳолисининг фаровонлигини юксалтириш, улар учун муносиб турмуш тарзини шакллантиришга қаратилгандир.

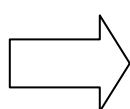
1.2. Қишлоқ жойларда уй-жой қурилишини ташкил қилиш

Замонавий уй-жойлар ва коммуникация тармоқларини барпо этиш учун энг сўнги фан-техника ютуқлари ҳамда технологияларга таянадиган, мустаҳкам моддий-техникавий базага эга қурилиш ташкилотлари талаб этилади. Қишлоқ аҳолисига қурилишни комплекс тарзда ташкиллаштириш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 3 августдаги ПҚ-1167 сонли “Қишлоқ жойларда уй-жой қурилиши кўламини кенгайтиришга оид қўшимча чоратadbирлар тўғрисидаги” Қарорига асосан “Қишлоқ қурилиш банк” ОАТБнинг намунавий лойиҳалар бўйича уй-жой қурилишида якка тартибда иморат қурувчиларга кўмак бериш учун республиканинг ҳар бир минтақасида ўз филиалига эга “Қишлоқ қурилиш инвест” ихтисослаштирилган шўъба инжиниринг компанияси ташкил этилди. Ихтисослаштирилган «Қишлоқ қурилиш инвест» компанияси барпо этиладиган уй-жойлар, ижтимоий аҳамиятдаги объектлар ва муҳандислик инфратузилмалари таркиби ҳамда тузилмасини танлаб олиш, қишлоқ аҳоли пунктларида янги уй-жойларни қишлоқ фуқаролари билан «тайёр ҳолда топшириш» шартларида буюртмачи

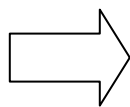
функцияларини асосида бажариш, пудратчи қурилиш ташкилотлари ўртасида танлов асосида қурилишни ташкиллаштириш, танланган ер массивларида намунавий лойиҳалар бўйича уй-жой қурилишини ташкиллаштириш ва намунавий лойиҳа бўйича бино қурилиши юзасидан назорат этиш масалалари билан шуғулланмоқда.

Инжиниринг компанияси Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши ва вилоятлар ҳокимликлари билан биргаликда уй-жой бозорини маркетинг асосида ўрганиш ва аҳолининг буюртманомалари асосида ҳар йили

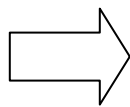
"Қишлоқ қурилиш инвест" ихтисослаштирилган шўъба инжиниринг компаниясининг асосий вазифалари:



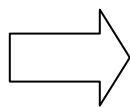
уй-жой бозорини маркетинг жиҳатдан ўрганиш ва бунинг асосида қуриш массивларини, барпо этиладиган уй-жойлар, ижтимоий аҳамиятдаги объектлар ва муҳандислик инфратузилмалари таркиби ҳамда тузилмасини танлаб олиш бўйича таклифлар тайёрлаш.



қишлоқ аҳоли пунктларида яқка тартибдаги янги уй-жойлар, шунингдек ижтимоий аҳамиятдаги объектлар ва муҳандислик инфратузилмаларини "тайёр ҳолда топшириш" шартларида буюртмачи функцияларини шартнома асосида бажариш, жумладан, молиялашни ташкил этиш ва қурилишнинг бориши устидан техник назорат ўрнатиш.



аҳоли буюртманомаларига мувофиқ уй-жойлар, шунингдек намунавий лойиҳалар бўйича "тайёр ҳолда топшириш" шартларида ижтимоий аҳамиятдаги объектлар ва муҳандислик инфратузилмаси объектларини қуриш буюртмаларини объектларни сифатли қуришни таъминлаб бера оладиган амалдаги ва янгитдан ташкил этилаётган пудратчи қурилиш ташкилотлари ўртасида танлов асосида жойлаштириш.



кейинчалик "Қишлоқ қурилиш банк" ОАТБ томонидан бериладиган имтиёзли кредитлар ҳисобидан узил-кесил ҳисоб-китоб қилинган ҳолда намунавий лойиҳалар бўйича қурилган яқка тартибдаги уйларни аҳолига бериш, шунингдек муҳандислик инфратузилмаси, ижтимоий-маданий ва санитария-маиший аҳамиятдаги объектларни эксплуатация ташкилотларига топшириш.

1.1-расм. "Қишлоқ қурилиш инвест" ихтисослаштирилган шўъба инжиниринг компаниясининг асосий вазифалари

1 октябргача минтақалар бўйича кейинги йилга уй-жой ва ижтимоий инфратузилма объектлари қуриш дастури бўйича таклифларни тайёрлайди.

Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши ва вилоятлар ҳокимликлари томонидан ҳар йили 1 ноябргача бўлган муддатда инжиниринг компаниясининг таклифлари асосида ва Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва қурилиш қўмитаси, Ер ресурслари, геодезия, картография ва давлат кадастри давлат қўмитаси билан келишган ҳолда қишлоқ хўжалиги мақсадидаги ерлар тоифасига ва ўрмон фондига кирмайдиган ер массивларини тасдиқланган намунавий лойиҳалар бўйича якка тартибда уй-жой ва ижтимоий инфратузилма объектлари қуриш учун танлаш ва кейинчалик инжиниринг компаниясига бериш амалга оширилади.

Бунда ҳар йили прогнозлаштирилаётган йилнинг 1 февралигача намунавий уй-жой қиймати қайта ҳисоблаб чиқилади ва белгиланган тартибда давлат экспертиза органларида экспертизадан ўтказилади.

Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва қурилиш қўмитаси томонидан танланган ер массивлари уларнинг муҳандислик ва транспорт коммуникациялари билан таъминланганлиги, уй-жой ва ижтимоий инфратузилма объектларига амалда талаб мавжудлиги юзасидан комплекс экспертизадан ўтказилади.

Тасдиқланган намунавий лойиҳалар бўйича якка тартибда уй-жой қуриш учун ер участкаси қишлоқ хўжалиги ва ўрмон хўжалиги мақсадидаги ерлар таркибига кирмайдиган ердан кимошди савдолари ўтказилмасдан, белгиланган тартибда Ўзбекистон Республикаси фуқароларига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш учун берилади.

Якка тартибда уй-жой қуриш учун инжиниринг компанияси томонидан танланган ер массивлари тўғрисидаги маълумотлар ҳар йили 1 декабргача маҳаллий оммавий ахборот воситалари ва фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш

органлари орқали маҳаллий аҳоли, тадбиркорлар ҳамда манфаатдор юридик ва жисмоний шахслар эътиборига етказилади.

Инжиниринг компанияси фойдаланишга тайёр ҳолда топшириш шартлари билан тасдиқланган намунавий лойиҳа бўйича уй-жой қуриш бўйича ишларнинг бутун комплексини ташкил этади.

Якка тартибда уй-жой қуришни ташкил этиш учун якка тартибдаги қурувчи яшаш жойи бўйича инжиниринг компаниясининг тегишли минтақавий филиалига буюртманома билан мурожаат қилади.

Якка тартибдаги қурувчи ўз буюртманомасида ўзи танлаган аниқ ер участкасини ва намунавий лойиҳани, шунингдек қуриладиган уй-жой қийматини (ипотека кредитлари, ўз маблағлари ёки қонун ҳужжатларига зид бўлмаган бошқа манбалар ҳисобига) тўлаш усулини кўрсатади.

Якка тартибдаги қурувчи хоҳишига кўра инжиниринг компаниясининг филиали томонидан танланган намунавий лойиҳанинг нусхаси билан таъминланади.

Инжиниринг компаниясининг филиали бир иш куни мобайнида якка тартибдаги қурувчининг буюртманомасини кўриб чиқади ва у маъқулланган тақдирда, уч кун муддатда якка тартибдаги қурувчини ёзма равишда хабардор қилади ҳамда уни фойдаланишга тайёр ҳолда топшириш шарти билан уй-жой қуришга инжиниринг компанияси томонидан буюртмачи функцияси амалга оширилиши учун шартнома тузишга таклиф қилади.

Бунда қурилаётган уй-жой қийматини ипотека кредити ҳисобига тўлайдиган якка тартибдаги қурувчи билан дастлабки шартнома тузилади.

Инжиниринг компаниясининг филиали билан қурилаётган уй-жой қийматини ипотека кредити ҳисобига тўлаш шарти билан дастлабки шартномани тузган якка тартибдаги қурувчи банкнинг филиалига ариза билан мурожаат қилади.

Ипотека кредити берилиши юзасидан қарор қабул қилингандан кейин банкнинг филиали ўша куннинг ўзида инжиниринг компаниясининг филиалига тегишли бадални киритган якка тартибдаги қурувчилар рўйхатини илова қилган ҳолда бошланғич бадал тўланганлиги тўғрисидаги маълумотларни тақдим этади.

Ушбу маълумотлар инжиниринг компанияси филиали учун якка тартибдаги қурувчи билан асосий шартномани тузиш учун асос ҳисобланади.

Қурилаётган уй-жой қийматини ўз маблағлари ҳисобидан ёки қонун ҳужжатларига зид бўлмаган бошқа манбалар ҳисобига тўлайдиган якка тартибдаги қурувчи бошланғич бадални тўлаш учун банкда омонат қўйилма ҳисоб рақами очади.

Қурилаётган уй-жой қийматининг қолган қисми якка тартибдаги қурувчи билан инжиниринг компанияси ўртасида шартнома тузилгандан кейин, ушбу шартномада назарда тутилган тартибда тўланади.

Инжиниринг компанияси иштирокида якка тартибда уй-жой қуриш учун якка тартибдаги қурувчига имтиёзли ипотека кредити бериш банк томонидан Вазирлар Маҳкамасининг 2009 йил 25 майдаги 148-сон қарори билан тасдиқланган Тасдиқланган намунавий лойиҳалар бўйича якка тартибдаги уй-жой қурилиши учун "Қишлоқ қурилиш банк" акциядорлик тижорат банки томонидан имтиёзли ипотека кредити бериш тартиби тўғрисидаги низомда назарда тутилган тартибда, шунингдек бошқа хусусиятлар ҳисобга олинган ҳолда амалга оширилади.

Ипотека кредити олиш учун якка тартибдаги қурувчи томонидан Вазирлар Маҳкамасининг 2009 йил 25 майдаги 148-сон қарори билан тасдиқланган Тасдиқланган намунавий лойиҳалар бўйича якка тартибдаги уй-жой қурилиши учун "Қишлоқ қурилиш банк" акциядорлик тижорат банки томонидан имтиёзли ипотека кредити бериш тартиби тўғрисидаги низомнинг 18-банди 1 - 4-кичик бандларида кўрсатилган ҳужжатлар, шунингдек

бошланғич бадал омонат қўйилма ҳисоб рақамига тўланганлиги тўғрисидаги маълумотнома ва инжиниринг компаниясининг филиали билан тузилган дастлабки шартнома нусхаси тақдим этилади.

Кредит комиссияси (кредит қўмитаси) томонидан ипотека кредити бериш тўғрисида ижобий қарор қабул қилингандан кейин кредит шартномаси (намунавий шакли 1-иловага мувофиқ) расмийлаштирилади.

Уй-жой инжиниринг компанияси томонидан топшириш-қабул қилиш далолатномаси бўйича қарз олувчига берилгандан кейин қарз олувчи бир ой муддатда:

а) банкка ер участкаси бериш тўғрисида туман ҳокими қарорининг нусхасини тақдим этиши;

б) қурилган уй-жойга мулкчилик ҳуқуқи Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари, геодезия, картография ва давлат кадастри давлат қўмитаси органларида давлат рўйхатидан ўтказилишини таъминлаши, шундан кейин банкка уй-жойга мулкчилик ҳуқуқи рўйхатдан ўтказилганлиги тўғрисидаги ҳужжатнинг нусхасини тақдим этиши;

в) турар жойни кредит шартномаси амал қилиши муддатида йўқотиш ва шикастланиш хавфи юзасидан суғурта қилиши, шундан кейин банкка суғурта шартномаси ва суғурта полисини тақдим этиши;

г) банк билан уй-жой ипотекаси тўғрисида шартнома имзолаши (намунавий шакли 2-иловага мувофиқ), уни нотариусда тасдиқлаши ва рўйхатдан ўтказиши, шундан кейин банкка тақдим этиши шарт.

Танлаш шартларига ва тузилган пудрат шартномасига мувофиқ ишларнинг бутун комплексини бажаришни таъминлашга қодир бўлган юридик шахслар уй-жой қуришга шартнома бўйича пудратчилар бўлиши мумкин.

Инжиниринг компанияси буюртманомалар асосида тушган таклифларни баҳолаш йўли билан танлаш асосида пудрат ташкилотини танлайди.

Таклифларни баҳолаш инжиниринг компанияси камида етти кишидан иборат таркибда ташкил этадиган танлаш комиссияси томонидан амалга оширилади.

Иш тартиби ва пудратчини танлаш шартлари танлаш комиссияси томонидан белгиланади ва инжиниринг компанияси томонидан тасдиқланади.

Уй-жойни белгиланган муддатларда фойдаланишга тайёр ҳолда сифатли қуриш шarti пудратчини танлашнинг асосий шартларидан бири ҳисобланади.

Инжиниринг компаниясининг филиали билан пудратчи ўртасидаги пудрат шартномаси ўтказилган танлаш натижалари бўйича ғолиб эълон қилингандан кейин ўн кун муддатда тузилади.

Пудратчи томонидан пудрат шартномаси бўйича ўз мажбуриятлари бажарилишини таъминлаш қонун ҳужжатларига мувофиқ кафиллик, кафолат шаклида ва бошқа шаклларда таъминланиши мумкин.

Пудрат шартномаси пудратчининг тасдиқланган намунавий шартномаларга мувофиқ танлаш шартларида назарда тутилган ишларнинг бутун ҳажми бажарилиши бўйича мажбуриятларни назарда тутати.

Шартнома бўйича мажбуриятларни бажариш учун пудратчи иш хусусиятига қараб тегишли субпудрат ташкилотларни жалб этиш ҳуқуқига эгадир.

Якка тартибдаги қурувчи пудрат шартномасига мувофиқ қурилишнинг бутун даври мобайнида қурилиш жараёнига халақит бермаган ҳолда қурилишнинг боришини кузатиб бориш ҳамда зарурият бўлганда намунавий лойиҳа доирасида ёзма шаклда таклифлар киритиш ва инжиниринг компанияси ва пудратчига эътирозлар билдириш ҳуқуқига эгадир.

Банк инжиниринг компаниясининг айланма маблағларини тўлдириш мақсадида банк билан инжиниринг компанияси ўртасида тузилган шартнома асосида 22626-сон "Қорхоналар ва ташкилотларнинг мақсадли маблағлари" инжиниринг компаниясининг молиялаштириш мақсадли депозит ҳисоб

рақамига банкнинг мақсадли маблағларини ўтказди. Ушбу маблағлардан белгиланган мақсадда фойдаланилади ва мазкур маблағлар ушбу Низомда назарда тутилган тартибда уй-жой қуришни молиялаштиришга йўналтирилади.

Уй-жой қуришни молиялаштириш инжиниринг компаниясининг аванси ҳисобига (объект қийматининг камида 15 фоизи), бажарилган ишлар ҳажмининг 90 фоизгачаси ҳар ойда жорий молиялаштирилган ҳолда, берилган аванс пропорционал ушлаб қолинган ва объект қийматининг 5 фоиз миқдоридagi қолган қисми инжиниринг компанияси филиали томонидан тасдиқлангач кафолат муддати тамом бўлгандан кейин тўланган ҳолда 22626-сон "Корхоналар ва ташкилотларнинг мақсадли маблағлари" инжиниринг компаниясининг молиялаштириш махсус депозит ҳисоб рақамидан амалга оширилади.

Уй-жойлар қуришни ҳар ойда жорий молиялаштириш амалда бажарилган қурилиш-монтаж ишларига ҳақ тўлаган ҳолда амалга оширилади.

Якка тартибдаги қурувчиларнинг буюртманомалари бўйича қурилган уй-жойлар банкнинг берилган имтиёзли ипотека кредитлари ва бошқа маблағлар, шунингдек якка тартибдаги қурувчининг маблағлари ҳисобга олинган ҳолда инжиниринг компанияси билан узил-кесил ҳисоб-китоб қилингандан кейин унга мулк қилиб берилади.

Бунда дастлабки бадал маблағларини 22626-сон "Корхоналар ва ташкилотларнинг мақсадли маблағлари" инжиниринг компаниясининг молиялаштириш махсус депозит ҳисоб рақамига уй-жой қийматининг қолган қисмига расмийлаштирилган ипотека кредити маблағларини ўтказиш банк филиали томонидан якка тартибдаги қурувчи билан инжиниринг компанияси филиали ўртасида тузилган шартномада назарда тутилган тартибда қарз олувчининг ёзма топшириғи асосида амалга оширилади.

Юридик шахслар томонидан ўз ходимлари учун уй-жой қуриладиган уй-жой қийматига ҳақ тўлаш учун ўтказилган маблағлар ҳам ушбу 22626-сон

"Корхоналар ва ташкилотларнинг мақсадли маблағлари" инжиниринг компаниясининг молиялаштириш махсус депозит ҳисоб рақамига йўналтирилади.

Якка тартибдаги қурувчи томонидан қурилаётган уй-жой қийматига ўз маблағлари ёки қонун ҳужжатларида тақиқланмаган бошқа манбалар ҳисобига ҳақ тўланган тақдирда, инжиниринг компанияси томонидан туман ҳокимининг турар жойни фойдаланишга қабул қилиш далолатномасини тасдиқлаш тўғрисидаги қарорининг нусхаси тақдим этилгандан кейин якка тартибдаги қурувчи омонат қўйилма ҳисоб рақамида тўпланган қурилаётган уй-жойнинг қийматига тенг миқдордаги маблағни якка тартибдаги қурувчи билан инжиниринг компанияси филиали ўртасида тузилган шартномада назарда тутилган тартибда 22626-сон "Корхоналар ва ташкилотларнинг мақсадли маблағлари" инжиниринг компаниясининг молиялаштириш махсус депозит ҳисоб рақамига ўтказди.

Якка тартибда уй-жой қуриш инжиниринг компанияси томонидан молиялаштирилган тақдирда қурилаётган якка тартибдаги уй-жой қийматига ҳақ тўлаш учун 22626-сон "Корхоналар ва ташкилотларнинг мақсадли маблағлари" инжиниринг компаниясининг молиялаштириш махсус депозит ҳисоб рақамига тушган маблағлар якка тартибда уй-жойлар қуриш учун инжиниринг компанияси томонидан олинган банк кредитларини қайтаришга йўналтирилади.

Қурилган уй-жойлар назарда тутилган барча қурилиш-монтаж ишлари ҳажми бажарилгандан ва ажратилган ер участкаси ободонлаштирилгандан кейин ШНК 3.01.04-04 "Қурилиши тугалланган объектларни фойдаланишга қабул қилиш" асосида ташкил этилган қабул қилиш комиссияси томонидан белгиланган тартибда фойдаланишга қабул қилинади.

Бунда инжиниринг компаниясининг филиали қабул қилиш комиссиясига уй-жойни фойдаланиш учун қабул қилиш тўғрисидаги ариза билан мурожаат қилади.

Қабул қилиш комиссияси ишига коммунал хизматлар кўрсатадиган туман хизматлари вакиллари ва якка тартибдаги қурувчи таклиф этилиши керак.

Қабул қилиш комиссияси томонидан қабул қилиш тўғрисидаги далолатнома расмийлаштирилади ва у тегишли туман (шаҳар) ҳокимининг қарори билан тасдиқланади.

Қабул қилиш далолатномаси ва ҳокимнинг тегишли қарори асосида инжиниринг компанияси филиали билан пудратчи ўртасида қурилиши тугалланган уй-жойни топшириш-қабул қилиш далолатномаси тузилади.

Пудратчи томонидан қурилган уй-жой инжиниринг компаниясининг филиали томонидан якка тартибдаги қурувчига топшириш-қабул қилиш далолатномаси бўйича берилади.

Қурилиш тугаллангандан ва уй-жой қабул қилиб олингандан кейин инжиниринг компаниясининг филиали билан якка тартибдаги қурувчи ўртасида имзоланган топшириш-қабул қилиш далолатномаси асосида туман (шаҳар) ҳокимининг қарори билан ер участкасини кимошди савдолари ўтказмасдан якка тартибдаги қурувчига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш учун бериш расмийлаштирилади.

Ер массиви ҳудудида ишлаб чиқариш инфратузилмаси объектлари қуришни молиялаштириш инвесторларнинг маблағлари ва тижорат банкларининг кредитлари ҳисобига амалга оширилади.

Ер массиви ҳудудига хизмат кўрсатишга мўлжалланган ижтимоий ва ташқи муҳандислик инфратузилмаси объектлари қуришни молиялаштириш ва улардан фойдаланиш маҳаллий бюджетлар ва ҳомийлар ҳисобига амалга оширилади.

Бунда инжиниринг компанияси ва унинг минтакавий филиаллари шартнома асосида кўрсатиб ўтилган объектларнинг буюртмачиси бўлиши мумкин.

Инжиниринг компанияси келгуси йилда Инвестиция дастурини шакллантиришда тегишли йилнинг май-июнь ойларида тегишли вилоят ва туман ҳокимликларининг молия бошқармалари ва бўлимларига ижтимоий ва ташқи муҳандислик инфратузилмасининг олдинги йилдан ўтадиган ва янгидан бошланадиган объектларини куришни молиялаштиришнинг зарур ҳажмлари юзасидан белгиланган тартибда таклифлар киритади.

Қурилган ижтимоий ва ташқи муҳандислик инфратузилмаси объектларини фойдаланувчи ташкилотларга бериш туман (шаҳар) ҳокимининг қарори асосида, белгиланган тартибда буюртмачи ва фойдаланувчи ташкилот томонидан расмийлаштирилган топшириш-қабул қилиш далолатномаси бўйича амалга оширилади.

Қурилган ишлаб чиқариш инфратузилмаси объектларини инвесторларга бериш белгиланган тартибда қабул қилиш-топшириш далолатномаси асосида амалга оширилади.

Топшириш-қабул қилиш далолатномаларида фойдаланишга берилаётган объектнинг асосий техник-иқтисодий кўрсаткичлари, шу жумладан, ҳақиқий қиймати, лойиҳалаштирувчи ва пудратчининг номи ва манзили акс эттирилади. Далолатномага ижро ва лойиҳа ҳужжатларининг бир нусхаси илова қилинади.

Якка тартибда уй-жой куриш лойиҳасининг сифати учун жавобгарлик намунавий лойиҳани тўғрилаган лойиҳа ташкилотига юкланади.

Якка тартибда уй-жой куришни таъминлаш учун жавобгарлик ушбу Низомга мувофиқ инжиниринг компаниясига, кредитлаш қисми бўйича эса - банкка юкланади.

Банк уй-жой ўз вақтида фойдаланишга топширилмаганлиги, нархнинг ўзгариши, қурилиш ишлари ва кўрсатиладиган коммунал хизматлар сифати

учун жавоб бермайди. Юқорида кўрсатиб ўтилган муносабатлар туфайли юзага келадиган низолар ва можароли вазиятлар қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда инжиниринг компанияси, якка тартибдаги қурувчи, пудратчи ва бошқа ташкилотлар ўртасида ҳал қилинади.

Пудратчи шартномада белгиланган кафолатли даврда лойиҳада назарда тутилган параметрларга риоя қилиниши юзасидан инжиниринг компаниясига жавоб беради.

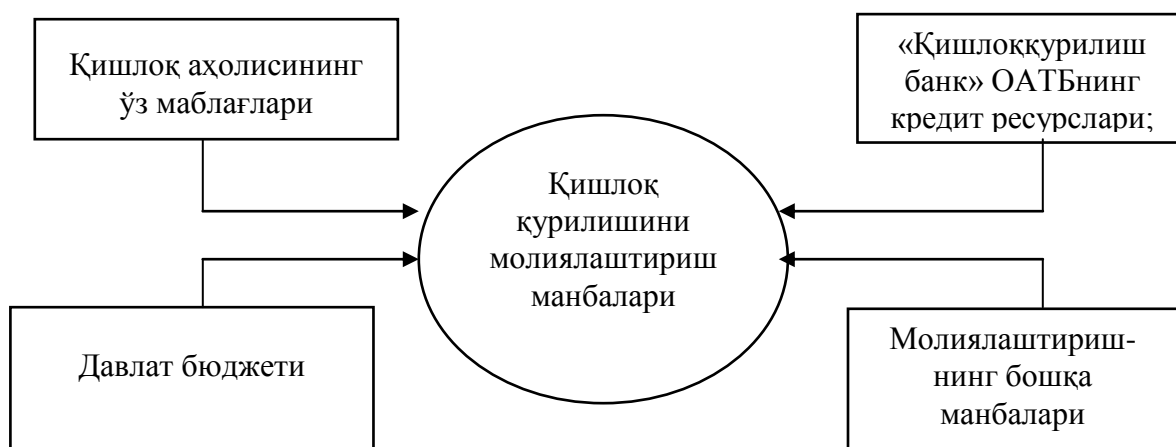
1.3. Қишлоқларда намунавий лойиҳалар асосида қуриладиган якка тартибдаги уй-жойларни молиялаштириш

Гарчи қишлоқларда замонавий уй-жойлар барпо этиш лойиҳасининг бошланганига эндигина бир йил тўлганига қарамай, ушбу мақсадларга молиялаштиришнинг барча манбалари ҳисобидан 2009 йилнинг ўзида 2 триллион 600 миллиард сўмдан зиёд маблағ йўналтирилди. Энг муҳими, ўтган йили қишлоқ жойларда қурилиш олиб бориш учун узоқ истикболга мўлжалланган, лойиҳалаштириш, саноат-қурилиш, муҳандислик-техник жиҳатдан кучли замонавий салоҳиятга эга бўлган база яратишга эришилди.

Бу борада молиялаш манбалари ва маблағ ажратиш механизми белгилаб олинди. Қишлоқларда замонавий уй-жойлар ва инфратузилмалар барпо этиш узоқ муддатга мўлжалланган, босқичма-босқич амалга ошириладиган йирик дастур бўлиб, уни ҳаётга татбиқ этиш учун катта маблағ талаб этилади. Қишлоқ қурилишига сарфланадиган маблағларнинг манбалари қуйидагилардан иборат:

- қишлоқ аҳолисининг ўз маблағлари;
- «Қишлоқ қурилиш банк» очик турдаги акциядорлик тижорат банкининг кредит ресурслари;
- давлат бюджетидан шу мақсадларга ажратиладиган маблағлар;
- молиялаштиришнинг бошқа манбалари.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 30 мартда қабул қилинган ПҚ-1083 сонли «Қишлоқ қурилиш банк» очик турдаги акциядорлик тижорат банкини ташкил қилиш тўғрисидаги» қарорига мувофиқ қишлоқ қиёфасини ва қишлоқ аҳолисининг уй-жой шароитларини сифат жиҳатдан яхшилаш, қишлоқ жойларда ишлаб чиқариш ва ижтимоий инфратузилмани ривожлантириш, уй-жой қурилишини узоқ муддатли имтиёзли кредитлаш тизимини кенг жорий этиш мақсадида «Қишлоққурилишбанк» ташкил этилди.



1.2-расм. Қишлоқ қурилишини молиялаштириш манбалари

2010 йилги Инвестиция дастури доирасида фақат уй-жой қурилиши учун «Қишлоқ қурилиш банк» орқали аҳолига 250 миллиард сўмдан ортиқ имтиёзли кредитлар ажратиш кўзда тутилган. Бу 2009 йилда ушбу мақсадлар учун йўналтирилган маблағ миқдоридан 4 марта кўп демакдир. Айни вақтда яқка тартибда уй қурувчиларнинг ўзлари ҳам 118 миллиард сўмга яқин маблағ сарф этиши кутилмоқда.

Президентимиз ташаббуси билан қишлоқ жойларда қуриладиган уй-жойларни имтиёзли фоиз ставкалари билан узоқ муддатли ипотека кредитлари орқали аҳолига топшириш тартиби ишлаб чиқилиб, амалиётга жорий этилди.

Ипотека – кўчмас мулкни гаровга қўйиш асосида бериладиган узоқ муддатли қарз, ушбу қарзни таъминлашга хизмат қилувчи гаров.

Ипотека кредити – кўчмас мулк гарови остида банк томонидан берилувчи кредит. Аксарият ҳолларда кўчмас мулкни сотиб олиш учун кредит олишда шу кўчмас мулкнинг ўзи банкка кредитни қайтариш кафолати сифатида ипотека (гаров) бўлиб хизмат қилади.

Жумладан, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2009 йил 25 майда қабул қилинган «Тасдиқланган намунавий лойиҳалар бўйича якка тартибдаги уй-жой қурилиши учун «Қишлоқ қурилиш банк» акциядорлик тижорат банки томонидан имтиёзли ипотека кредити бериш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида»ги 148-сонли қарорига биноан якка тартибда уй-жой қуришга узоқ муддатли ипотека кредити беришнинг асосий шартлари қуйидагича белгиланган:

- ипотека кредитлари олти ойдан иборат имтиёзли давр билан 15 йилгача муддатга берилади;

- ипотека кредити миқдори қонун ҳужжатларида белгиланган энг кам ойлик иш ҳақининг 1000 бараваридан ошмайдиган миқдорда белгиланади;

- ипотека кредитидан фойдаланганлик учун банк томонидан Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг банк кредит комиссияси (қўмитаси) томонидан ижобий қарор қабул қилинган кундаги қайта молиялаштириш ставкасининг 50 фоизи миқдорида фоизлар ундирилади;

- фоизлар қарз олувчи томонидан унинг олган ипотека кредити тўлиқ тўлангунгача кредит бўйича қарзларнинг амалдаги қолдиғига ҳисоблаб кўшилади.

Қарз олувчи ипотека кредити бўйича бошланғич бадални тўлаш учун ўз маблағларига эга бўлиши керак. Бунда бошланғич бадал суммасининг бир қисми ёки унинг жами суммаси қарз олувчининг иш берувчиси ҳисобланадиган юридик шахс томонидан қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда қарз олувчининг номига банкда очилган омонат қўйилма ҳисоб рақамига ўтказилиши мумкин.

бошланғич бадал - қарз олувчининг қурилаётган уй-жой смета қийматининг камида 25 фоизи миқдоридаги қуйидагича тарздаги:

қарз олувчи (биргаликда қарз олувчилар)нинг ёки юридик шахс - қарз олувчи иш берувчисининг банкда қарз олувчи номига миллий ёки хорижий валютада очилган омонат қўйилма ҳисоб рақамига киритилган пул маблағлари;

тасдиқланган намунавий лойиҳалар бўйича бажарилган қурилиш-монтаж ишлари;

қарз олувчи (биргаликда қарз олувчилар) томонидан ўз маблағлари ҳисобига сотиб олинган қурилиш материаллари тарзидаги ўз маблағлари;

қурилиш-уй-жой омонат қўйилмаси - бир йилдан ортиқ муддатли мақсадли жамғарма омонат қўйилмаси, у уй-жой қурилиши бўйича ҳисоб-китобларни амалга ошириш ва бошланғич бадални тўлаш учун очилади, шунингдек ушбу қўйилмани очган жисмоний шахсларга, омонатга қўювчи томонидан кредит суммасининг камида 25 фоизи жамғарилган тақдирда, уй-жой қуриш учун имтиёзли ипотека кредити олишга устунлик ҳуқуқини беради;

Ипотека кредитлари шартнома асосида ҳамда қайтарилиш, тўлиқлик, таъминланганлик, мақсадли фойдаланиш ва муддатлилик шартлари билан қуйидаги талабларга жавоб берувчи қарз олувчига берилади:

Ипотека кредитлари олти ойдан иборат имтиёзли давр билан 15 йилгача муддатга берилади.

Ипотека кредити миқдори қонун ҳужжатларида белгиланган энг кам ойлик иш ҳақининг 1000 бараваридан ошмайдиган миқдорда белгиланади.

Ипотека кредитидан фойдаланганлик учун банк томонидан Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг банк кредит комиссияси (қўмитаси) томонидан ижобий қарор қабул қилинган кундаги қайта молиялаштириш ставкасининг 50 фоизи миқдорида фоизлар ундирилади.

Фоизлар қарз олувчи томонидан унинг олган ипотека кредити тўлиқ тўлангунгача кредит бўйича қарзларнинг амалдаги қолдиғига ҳисоблаб кўшилади.

Ипотека кредитлари шартнома асосида ҳамда қайтарилиш, тўлиқлик, таъминланганлик, мақсадли фойдаланиш ва муддатлилик шартлари билан қуйидаги талабларга жавоб берувчи қарз олувчи (биргаликда қарз олувчилар)га берилади:

қишлоқ жойларда яшайдиган, ипотека кредити олиш учун мурожаат қилган кунида 18 ёшга тўлган Ўзбекистон Республикаси фуқароларига;

охирги 12 ой мобайнида доимий иш жойига, шахсий ёрдамчи ёки деҳқон хўжалигидан ёхуд яққа тартибдаги тадбиркорлик фаолиятдан доимий даромадга, шунингдек ипотека кредити бўйича ҳисоблаб ёзилган фоизларни ва асосий қарзни тўлов жадвалига мувофиқ ҳар ойда тўлаш учун етарли бўлган, қонун ҳужжатларида тақиқланмаган бошқа даромад манбаига эга бўлган шахсларга;

барпо этилаётган уй-жой смета қийматининг ва/ёки бажарилган қурилиш-монтаж ишлари ҳажмининг ва/ёки барпо этилаётган уй-жой смета қийматининг камида 25 фоизи суммасидаги қурилиш материаллари қийматининг камида 25 фоизи миқдорида бошланғич бадал учун маблағга эга бўлган шахсларга;

кредит ташкилотларидан кредитлар бўйича тўлов муддати ўтган қарзи бўлмаган шахсларга берилади.

Қарз олувчи ипотека кредити бўйича бошланғич бадални тўлаш учун ўз маблағларига эга бўлиши керак.

Бунда бошланғич бадал суммасининг бир қисми ёки унинг жами суммаси қарз олувчининг иш берувчиси ҳисобланадиган юридик шахс томонидан қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда қарз олувчининг номига банкда очилган омонат қўйилма ҳисоб рақамига ўтказилиши мумкин.

Пул маблағларини омонат қўйилма ҳисоб рақамига ўтказиш омонат қўйилма ҳисоб рақамини очиш юзасидан ариза асосида банкнинг қўйилма шартномаси билан расмийлаштирилади.

Бир йилдан ортиқ муддат билан уй-жой қурилишига ўтказилган қурилиш-уй-жой омонат қўйилмасига Ўзбекистон Республикаси Марказий банкнинг амалдаги қайта молиялаштириш ставкасидан кам бўлмаган миқдорда фоизлар ҳисоблаб ёзилади, улар ҳар ойда капиталлаштириб борилади.

Омонат қўйилма ҳисоб рақамини очиш ва унинг бўйича операцияларни амалга ошириш тартиби банкнинг ички қоидалари билан белгиланади.

Ер участкаси билан бирга барпо этилаётган уй-жой ипотекаси қарз олувчи (биргаликда қарз олувчилар)нинг ипотека кредитини тўлаш бўйича мажбуриятларининг таъминланиши ҳисобланади.

Банкнинг кредит комиссияси (қўмитаси) қарори асосида ипотека сифатида шунингдек қарз олувчи (биргаликда қарз олувчилар)нинг мулки бўлган бошқа қўчмас мулк ҳам қабул қилиниши мумкин.

Ипотека кредитлари банк томонидан Ўзбекистон Республикасининг миллий валютасида берилади.

Берилаётган ипотека кредити миқдори қарз олувчи (биргаликда қарз олувчилар)нинг тўловга қодирлигини баҳолашдан ҳамда қурилаётган уй-жойнинг смета қийматидан келиб чиққан ҳолда белгиланади ҳамда у энг кам ойлик иш ҳақининг 1000 бараваридан, шунингдек қурилаётган уй-жой смета қийматининг 75 фоизидан ошмаслиги керак. Ипотека кредити чекланган миқдорининг ҳисоб-китобига мисоллар ушбу Низомга 1-иловада келтирилган.

Ҳукуматимиз томонидан қишлоқ аҳолисини замонавий уй-жойлар билан таъминлашда аҳолининг тўлов қобилиятини ошириш мақсадида ипотека кредитини қайтариш муддатининг 15 йил этиб белгиланиши ва Марказий банк қайта молиялаштириш ставкасининг 50 фоизи даражасида имтиёзли фоиз

ставкаси жорий этилишига қўшимча равишда яна бир қатор қулайликлар яратилган. Жумладан:

- солиққа тортиладиган иш хақи ва бошқа даромадларнинг имтиёзли кредит маблағлари ва улар бўйича ҳисобланган фоизларни қоплаш учун йўналтирилган суммаси даромад солиғи тўланишидан озод қилинади;

- иш берувчи томонидан ходимига уй-жой сотиб олиш учун берилган маблағлар даромад солиғи тўланишидан озод қилинади;

- бошланғич бадал сифатида жамғариладиган (намунавий лойиҳанинг 25 фоиздан кам бўлмаган миқдорда) омонат бир йилдан кам бўлмаган муддатда тўпланса Марказий банкнинг амалдаги қайта молиялаш ставкасининг 150 фоизи миқдорида йиллик даромад тўланади ва имтиёзли тарзда навбатсиз кредит олиш имкониятига эга бўлади.

Агар қарз олувчининг ипотека кредити ва кредит бўйича фоизларни тўлаш учун маблағлари етишмаса, ҳар ойдаги тўловларда ипотека кредити юзасидан биргаликда жавоб берадиган эри (хотини) ҳамда унинг яқин қариндошлари (ота-онаси, ака-укалари, опа-сингиллари, фарзандлари) қатнашишига ҳам рухсат берилган.

Бундай имтиёзлар истиқболда қишлоқларимизнинг чирой очиб, гуллаб-яшнашига ва қишлоқ аҳолисининг турмуш фаровонлигини оширишга кенг имкониятлар очиб бериши шубҳасиз.

Ипотека кредити бериш қарз олувчига алоҳида ссуда ҳисоб рақами очиш ва кредит шартномасида кўрсатилган ҳужжатларни илова қилган ҳолда қарз олувчининг ёзма топшириқномаси асосида қурилиш материаллари сотиб олиш учун мемориал ордер билан ушбу ҳисоб рақамидан пул маблағларини нақдсиз шаклда савдо ташкилотлари, ишлаб чиқарувчи корхоналар ҳамда айрим қурилиш материалларини тайёрлаш билан шуғулланувчи якка тартибдаги тадбиркорларнинг талаб қилиб олинadиган депозит ҳисоб рақамларига, бажарилган қурилиш-монтаж ишлари учун эса - пудратчининг талаб қилиб

олинадиган депозит ҳисоб рақамига пудрат шартномасида белгиланган шартларда ва муддатларда ўтказиш йўли билан амалга оширилади.

Ипотека кредити бериш банк томонидан қарз олувчининг ёзма топшириқномаси олинган вақтдан бошлаб бир банк куни мобайнида амалга оширилади.

Уй-жойни қарз олувчининг ўз кучи билан қуришда ссуда ҳисоб рақамидан кредит шартномасида белгиланган ипотека кредити суммасининг 20 фоизигача миқдорда нақд пул, шунингдек қарз олувчининг бошланғич бадал тарзидаги омонат қўйилмасида тўпланган маблағлар берилади.

Банк филиали томонидан ипотека кредитларини бериш ссуда ҳисоб рақамидан қарз олувчининг банк пластик карточкаларига маблағлар ўтказиш йўли билан ҳам амалга оширилиши мумкин. Бунда банк пластик карточкаси алоҳида шартнома расмийлаштириш йўли билан қарз олувчининг номига берилади. Шартномада ушбу банк пластик карточкасидан ўтказилган маблағлардан фақат уй-жой қуришга қурилиш материаллари сотиб олиш учунгина фойдаланилиши мумкинлиги белгилаб қўйилган бўлиши керак. Ушбу банк пластик карточкаларидан нақд пуллар берилишига йўл қўйилмайди.

Қарз олувчи ҳар ойда банк филиалига банк пластик карточкаси билан ўтказилган операциялар тўғрисида ҳисобот топшириши керак. Ҳисоботга савдо ташкилотлари, ишлаб чиқарувчи корхоналар ёки яқка тартибдаги тадбиркорлар томонидан сотиб олинган товарларга берилган счётлар, квитанциялар, юк хатлари ва бошқа ҳужжатлар ҳамда қонун ҳужжатларида белгиланган бошқа ҳужжатлар мажбурий равишда илова қилинган ҳолдаги терминаллар чеклари илова қилинади.

Ҳисоботга илова қилинган ҳужжатларни таҳлил қилиш жараёнида банк томонидан банк пластик карточкаси воситасида ҳисоб-китоблар қилишда ипотека кредитидан белгиланган мақсадда фойдаланилмаганлиги аниқланган тақдирда банк пластик карточкаси тўғрисидаги шартнома бекор қилинади, банк

пластик карточкаси ҳисоб рақами ёпилади ва банк пластик карточкаси олиб кўйилади. Ипотека кредитининг белгиланган мақсадда фойдаланилмаган қисми юзасидан кредит шартномасида белгиланган миқдорларда жарима солинади ва у муддатидан олдин ундириб олинади.

Қурилиш қарз олувчи ва пудратчи ўртасидаги пудрат шартномаси асосида, қарз олувчига уй-жойни фойдаланишга тайёр ҳолда топшириш шarti билан амалга оширилган тақдирда ишлар қийматини тўлаш босқичма-босқич, қурилиш-монтаж ишларини молиялаштириш ва амалга ошириш жадвалларига мувофиқ қуйидаги тартибда амалга оширилади:

а) ипотека кредити умумий суммасининг 50 фоизигача миқдордаги аванс тўлови;

б) ипотека кредити умумий суммасининг 40 фоизгачаси миқдорда жорий молиялаштириш - банк ходимлари томонидан жойига борган ҳолда ва белгиланган мақсадда фойдаланиш далолатномасини тузиб аванс баланс тўловидан белгиланган мақсадда фойдаланиш текширилгандан кейин;

в) ипотека кредити умумий суммасининг қолган 11 фоизи миқдорида узил-кесил тўлов - қурилиш тугаллангандан ва уй-жой қабул қилиб олиш комиссияси томонидан белгиланган тартибда қабул қилиб олингандан, шунингдек банк ходимлари томонидан жойига борган ҳолда (белгиланган мақсадда фойдаланиш далолатномасини тузиб) барча олдинги тўловлардан белгиланган мақсадда фойдаланганлик текширилгандан кейин 12 ой ўтгач. Қурилиш-монтаж ишларининг яширилган нуқсонлари аниқланган ва пудратчи аниқланган нуқсонларни тузатишни рад этган тақдирда кўрсатиб ўтилган маблағлар қарз олувчи томонидан уларни тузатишга йўналтирилиши мумкин.

Қарз олувчи томонидан омонат кўйилмасида тўпланган бошланғич бадал маблағлари биринчи навбатда уй-жой қурилишини молиялаштиришга йўналтирилади.

Қурилиш-уй-жой омонат қўйилмасида тўпланган маблағлардан фойдаланиб бўлингандан кейин банк филиали томонидан қарз олувчининг ёзма топшириқномаси бўйича ссуда ҳисоб рақамидан ипотека кредитлари ажратиш бошланади.

Замонавий уй-жойлар ва коммуникация тармоқларини барпо этиш учун энг сўнги фан-техника ютуқлари ҳамда технологияларга таянадиган, мустақкам моддий-техникавий базага эга қурилиш ташкилотлари талаб этилади. Қишлоқ аҳолисига қурилишни комплекс тарзда ташкиллаштириш мақсадида банк томонидан «Қишлоқ қурилиш инвест» ихтисослаштирилган шўъба инжиниринг компанияси ташкил этилган. Ихтисослаштирилган «Қишлоқ қурилиш инвест» компанияси барпо этиладиган уй-жойлар, ижтимоий аҳамиятдаги объектлар ва муҳандислик инфратузилмалари таркиби ҳамда тузилмасини танлаб олиш, қишлоқ аҳоли пунктларида янги уй-жойларни қишлоқ фуқаролари билан «тайёр ҳолда топшириш» шартларида буюртмачи функцияларини асосида бажариш, пудратчи қурилиш ташкилотлари ўртасида танлов асосида қурилишни ташкиллаштириш, танланган ер массивларида намунавий лойиҳалар бўйича уй-жой қурилишини ташкиллаштириш ва намунавий лойиҳа бўйича бино қурилиши юзасидан назорат этиш масалалари билан шуғулланмоқда.

Ўзбекистон Республикасининг 2009-2012 йилларга мўлжалланган Инқирозга қарши чора-тадбирлар дастурида Президентимиз томонидан иқтисодиётнинг реал сектор тармоқларида маҳсулотлар таннархини 20 фоизга камайтириш вазифаси қўйилган эди. Амалга оширилган чора-тадбирлар натижасида саноат тармоқларида ишлаб чиқарилаётган маҳсулотлар таннархи ўртача 18 фоизга, «Ўзқурилишматериаллари» компанияси таркибига кирувчи корхоналарда 20-25 фоизга камайгани ижобий ютуқларимиз сирасига киради.

Маҳсулот таннархини пасайтиришга қаратилган мақсадли чора-тадбирлар қишлоқларда барпо этилаётган уй-жойларнинг лойиҳа-смета қийматини камайтиришда ҳам муҳим ўрин тутди. Зеро уй-жой қийматининг

арзонлашуви миллионлаб ватандошларимизнинг манфаатларига мос бўлиб тушади.

Намунавий лойиҳаларнинг ўртача лойиҳа қийматида 23-25 фоизи (ғишт, том ёпиш материаллари, эшик ва ромлар) каби қурилиш материалларига тўғри келмоқда. Уй-жойларнинг нархларини оптималлаштирилиш мақсадида қуриладиган уй-жойларда ишлатиладиган асосий қурилиш материаллари:

- цемент ва металл прокатлар тўғридан-тўғри ишлаб чиқарувчилардан имтиёзли нархларда олинмоқда;
- пишган ғишт ва том ёпиш материаллари бозор нархларидан 25-30 фоиз арзонлаштирилган ҳолда бевосита ишлаб чиқарувчилардан олинмоқда.

Қурилиш материаллари нархларини арзонлаштириш мақсадида «Қишлоқ қурилиш инвест» компанияси томонидан йилига 300 млн. дона пишган ғишт ишлаб чиқарадиган 12 та, йиллик қуввати 1,7 млн. кв. метр том ёпиш материаллари ҳамда 75 минг донадан эшик ва ром ишлаб чиқарадиган янги корхоналар ташкил этилмоқда. Булар натижасида:

- уй-жойлар таннархининг асоссиз ўсишига йўл қўйилмайди;
- қурилиш индустриясининг моддий-техник базаси мустаҳкамланади, рақобатбардош сифатли ва арзон маҳсулот ишлаб чиқариш йўлга қўйилади;
- 500 дан ортиқ янги ишчи ўринлар яратилади.

Қуриладиган уй-жойлар ва ижтимоий инфратузилма объектларининг таннархини арзонлаштириш мақсадида янгидан ташкил этилган ихтисослаштирилган таъмирлаш-қурилиш ташкилотлари ва «Қишлоқ қурилиш инвест» компания билан намунавий лойиҳалар асосида уй-жойларнинг қурилиши учун «тайёр ҳолда топшириш» шартларида шартнома тузган барча пудратчи ташкилотлар солиқларнинг барча турларини тўлашдан (пенсия жамғармасидан ташқари) озод этилган. Бундан ташқари янгидан ташкил этиладиган ихтисослаштирилган таъмирлаш-қурилиш ташкилотларига:

- айланма маблағни шакллантириш ва янги қурилиш техникаси сотиб олиш учун имтиёзли кредитлар ажратиш;

- четдан олиб кириладиган қурилиш техникаси учун божхона тўловлари тўлашдан озод қилиш бўйича имтиёзлар жорий этилган.

Ҳукуматимиз саъй-ҳаракати билан ихтисослаштирилган таъмирлаш-қурилиш ташкилотлари ва пудратчи ташкилотларни арзон қурилиш материаллари билан таъминловчи 131 та махсус фирма дўконларини ташкил этилди. Қурилиш материаллари ишлаб чиқаришни ривожлантириш дастурига асосан 120 дан ортиқ лойиҳа амалга оширилмоқда.

Юқорида келтирилган кенг қамровли тадбирлар натижасида ҳар бир уй-жойнинг таннариhini 8-10 млн. сўмга камайтирилишига эришилади. Бу эса қишлоқ аҳолисини арзон, шинам ва барча қулайликларга эга замонавий уй-жойлар билан таъминлашда муҳим аҳамият касб этади.

II БОБ. ҚИШЛОҚ ЖОЙЛАРДА ЯККА ТАРТИБДАГИ УЙ-ЖОЙ ҚУРИЛИШИ ТАҲЛИЛИ

2.1. Ўзбекистон республикасида қишлоқ жойларда уй-жой қурилиш таҳлили

Қишлоқ жойларида ижтимоий инфратузилманинг ривожланганлик даражаси аҳолининг уй-жой билан таъминланганлиги, ижтимоий хизматлар кўрсатиш объектлари, коммунал хизматлар: ичимлик суви, табиий газ, электр энергияси, йўллар ва бошқа ижтимоий соҳа тарикбига кирувчи объектлар билан таъминланганлик даражасига боғлиқ.

Аҳолининг турур жой билан таъминланиши ва яратилган уй жой шароити инсон ҳаёти сифатининг муҳим индикатори ҳисобланади. Аҳолининг ҳаёт даражаси кўпгина ижтимоий-демографик жараёнларнинг детерминанти ҳисобланади. Аҳолининг уй-жой шароити тўғрисидаги маълумотларни оммавий рўйхатга олиш ва танлаб олибган ҳудудда ёки гуруҳда тадқиқотлар ўтказиш йўли билан, ҳамда тўпланган статистик маълумотлардан олиш мумкин. Аҳолини турур жойи яшаш шарт-шароитлари билан бирга рўйхатга олиш тан олинган халқаро стандарт ҳисобланади, бу эса мамлакат аҳолиси тўғрисидаги маълумотларни ўрганиш билан бирга аҳолининг уй-жой шароитини батафсил таҳлил қилишга имкон беради.

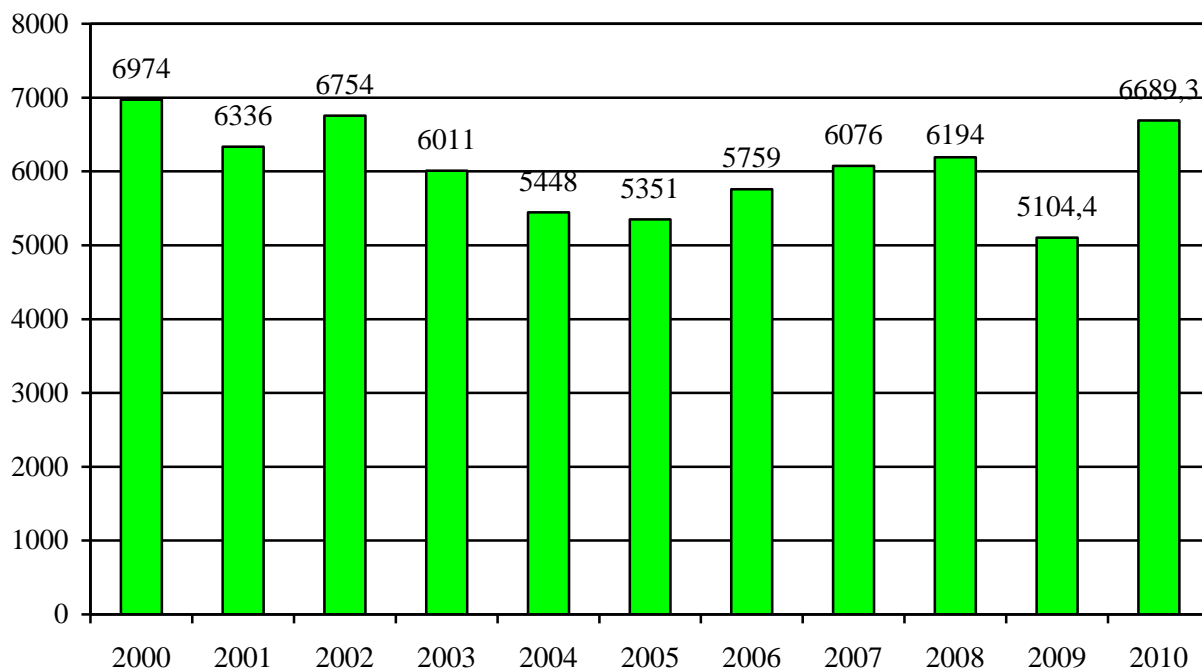
Аҳоли ҳаёт даражасини таҳлил қилишнинг яна бир манбааси уй-жой статистикаси ҳисобланади. Ушбу статистика аҳолининг уй-жой шароитига ўртача кўрсаткичлар орқали тавсиф беради, аммо у бир мартали ялпи рўйхатга олиш усулидан фарқли равишда соҳадаги йиллик ўзгаршларини кузатиш мумкин.

Уй-жой қурилиши - янги уй-жойларни, ётоқхоналар, ётоқ корпуслари, болалар уйлари ва қария ҳамда ногиронлар уйларини қуришдир. Уй-жойларни

фойдаланишга топшириш – қурилиши тугалланган ва ўрнатилган тартибда фойдаланишга топширилган доимий турар –жой бинолари, ётоқхоналар, яшаш хонодонлари мавжуд нотураар жой бинолари умумий майдони (квадрат метр).

Қуйидаги расмда қишлоқ жойларда фойдаланишга топширилган уй-жой фониди 2000 ва 2010 йиллар оралиғида таҳлил қилинган.

минг м. кв.



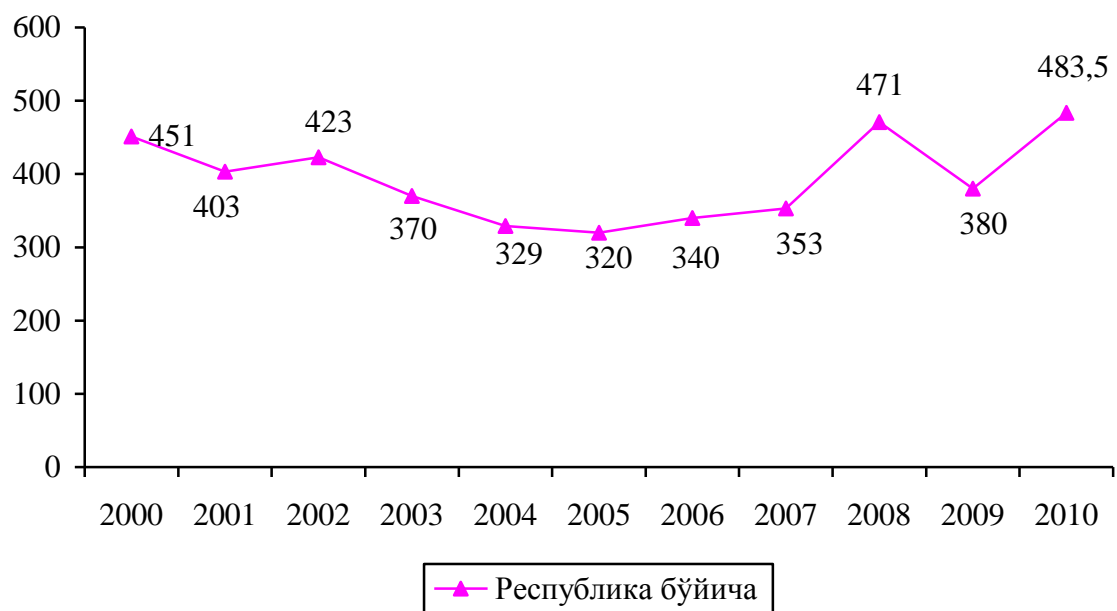
2.1.1-расм. Қишлоқ жойларда фойдаланишга топширилган уй-жой фониди (2000-2010й.й.)

Республикада қишлоқ жойларида қурилган уй-жойлар 6974 минг квадрат метрни ташкил қилган. 2000 йилдан 2003 йилгача 6 минг квадрат метрдан ортиқ уй-жойлар қурилган. Жумладан, 2001 йил 6336, 2002 йил 6754, 2003 йил 6011 минг квадрат метрни ташкил қилган. 2004-2006 йилларда бу кўрсаткич пасайган. 2004 йилда 5448 минг м², 2005 йилда 5351 минг м², 2006 йилда 5759 минг м² уй-жой қурилган. 2007 -2008 йилда бу кўрсаткич яна ошиб, 2007 йилда 6076 минг м², 2008 йилда 6194 минг м²ни ташкил қилган. 2009 йилда 5104,4

минг м²ни ташкил қилган бўлса, 2010 йилда бу кўрстакич кескин ошиб, 6689,3 минг м²дан ортиқ уй-жой фонди фойдаланишга топширилган.

Қишлоқ жойларидаги ижтимоий инфратузилманинг ривожланганлиги, айниқса ҳаёти фаровонлигини ўрганишда аҳолининг уй-жойлар билан таъминланганлик кўрсаткичи катта аҳамиятга эга. Ўрганилаётган давр оралиғида уй-жой қурилиши миқдори доимий ўсиш тенденциясига эга бўлиши мумкин. Аммо аҳолининг демографик ўсиш кўрсаткичлари бу кўрсаткичга нисбатан прогрессив характерга эга бўлганда уй-жой қурилишидаги бундай ўсиш сурати аҳоли ҳаёт даражаси яхшиланаётганлигини акс эттирмайди.

Шу сабабли, қишлоқ жойларда фойдаланишга топширилаётган уй-жой фонидининг аҳоли ҳаёт фаровонлигига таъсирини ўрганиш учун, ушбу кўрстакични қишлоқ аҳоли жон бошига нисбатан ўзгаришини таҳлил қиламиз.



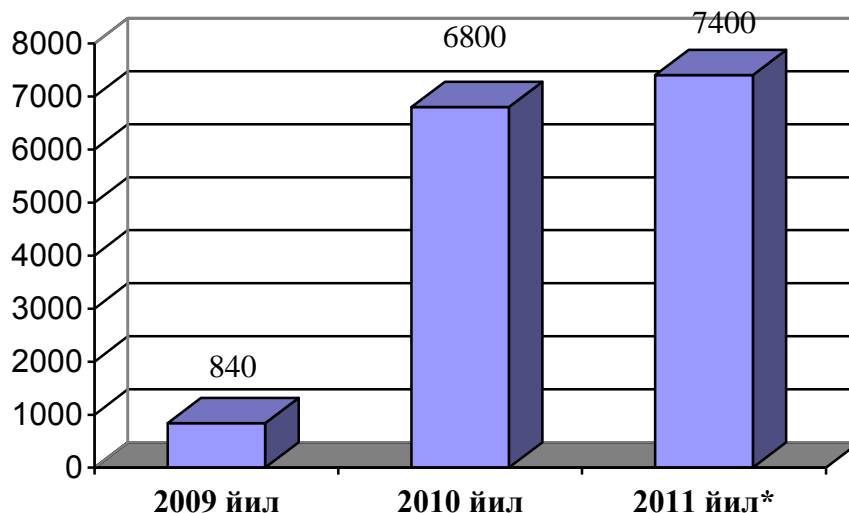
2.1.2. - расм. 1000 аҳоли ҳисобига ишга туширилган уй-жойлар (умумий майдони квадрат метр)

Юқоридаги диаграмма шуни кўрстадики қишлоқ жойларида 1000 аҳоли жон бошига фойдаланишга топширилган уй-жой фонди баққарорликни кўриш

мумкин. Ўзбекистон Республикасида 1000 аҳоли жон бошига ҳисобланган қишлоқ жойларда фойдаланишга топширилган уй-фондини кўриб чиқамиз.

Ҳар томонлама пухта ўйланган режа асосида 2009 йилнинг ўзида Қорақалпоғистон Республикаси ва вилоятларда 42 та ер массиви ажратилиб, қишлоқ ҳудудларида эксперимент тариқасида 840 та якка тартибдаги уй-жой барпо этилди.

2010 йили мамлакатимизнинг барча 159 та қишлоқ туманида намунавий лойиҳалар бўйича тайёр ҳолда топшириш шарти билан 6 минг 800 та уй-жой барпо этилди. Ушбу мақсадларга қарийб 430 миллиард сўм миқдоридagi капитал қўйилмалар, жумладан, 250 миллиард сўмдан ортиқ узоқ муддатли имтиёзли кредитлар йўналтирилди. Бу маблағ 2009 йилга нисбатан 9 баробар кўпдир. Дастурни амалга ошириш бошланганидан буён янги массивларда қишлоқ аҳолисининг қулай ва муносиб яшаши учун зарур бўлган 165 та ижтимоий ва бозор инфратузилмаси объекти барпо этилди.



2.1.3-расм. Намунавий лойиҳалар асосида якка тартибдаги уй-жой қурилиши, дона

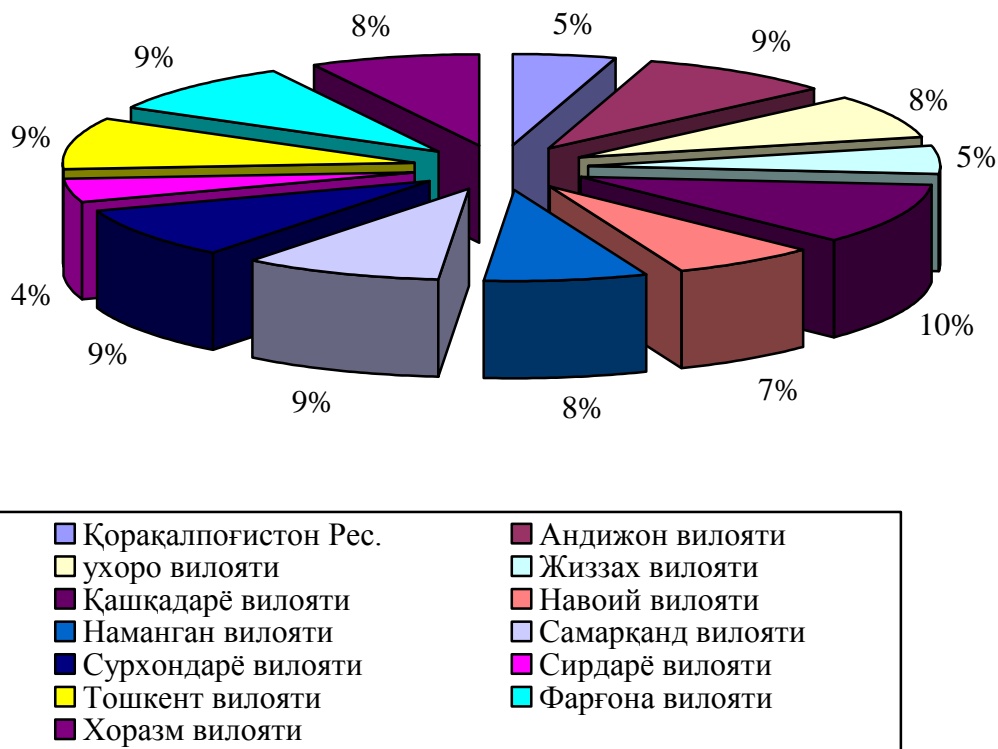
Изоҳ: 2011 йил режа

2011 йилда республикамизнинг барча вилоятлар ва Қорақалпоғистон республикасининг қишлоқ туманларида янги намунавий лойиҳалар асосида уй-жой қурилиш бошлаб юборилган. 2011 йилда 372 массивларда қурилиш ишлари

олиб борилмоқда. Жумладан Бухоро вилоятида 44 та, Қашқадарё вилоятида 31 та, Сурхондарё вилоятида 38 та, Андижон вилоятида 37 та массивларда уй-жойлар барпо қилинмоқда.

2.1.1-жадвал. 2011 йилда қишлоқ жойларда “Қишлоқ қурилиш банк” АТБнинг имтиёзли ипотека кредитини жалб қилган ҳолда намунавий лойиҳалар асосида якка тартибдаги уй-жойлар қурилиши

Худудлар	Массивлар сони	Ер массивларининг умумий майдони, га	Уйлар сони, дона	Уй-жой майдони, Минг кв. м	ҚМИ хажми, млн сум.
Жами	372	815,95	7 400	1 092,7	570 337,0
шу жумладан:					
Қорақалпоғистон Республикаси	24	55,20	345	49,7	26 350,0
Андижон вилояти	37	54,41	665	101,0	52 109,0
Бухоро вилояти	44	54,77	575	86,2	44 916,0
Жиззах вилояти	19	42,21	360	48,9	25 920,0
Қашқадарё вилояти	31	83,00	805	118,0	61 869,0
Навоий вилояти	30	131,60	490	72,2	37 824,0
Наманган вилояти	32	44,36	555	77,0	40 840,0
Самарқанд вилояти	23	68,89	695	101,1	53 044,0
Сурхондарё вилояти	38	68,70	675	98,2	51 598,0
Сирдарё вилояти	15	32,78	310	45,0	23 720,0
Тошкент вилояти	22	54,87	680	108,2	55 054,0
Фарғона вилояти	32	65,56	675	101,0	52 398,0
Хоразм вилояти	25	59,60	570	86,2	44 695,0



2.1.4-расм. 2011 йилда қишлоқ жойларда намунавий лойиҳалар асосида якка тартибдаги уй-жойлар қурилиши, дон

Ушбу масивлар қурилши учун қарийб 816 гектар ер майдони ажратилган. Энг кўп ер майдони Навоий вилоятида ажратилган бўлиб, 131,6 гани ташкил қилади, шунингдек Қашқадарё вилоятида ҳам 83,0 га ер ажратилган бўлиб, 805 та уй намунавий лойиҳалар асосида барпо қилинмоқда. Фарғона, Тошкент, Сурхондарё, Самарқанд, Андижон вилоятида 660 тадан ортиқ уйлар қурилмоқда. 2011 йилда 1 092,7 минг квадрат метрдан ортиқ уй-жойлар фойдаланишга топшириш кўзда тутилган. Майдони бўйича энг кўп уйлар Қашқадарё вилоятида бўлиб, 118,0 минг квадрат метрдан ортиқ уй-жойлар фойдаланишга топшириш режалаштирилган. Шунингдек Фарғона, Тошкент, Самарқанд, Андижон вилоятларида ҳам 100 минг квадрат метрдан ортиқ уйлар қурилмоқда. Юқоридаги уйларни топшириш учун 570 337,0 миллион сўмдан ортиқ қурилиш монтаж ишларини бажариш режалаштирилган.

2.2. «Қишлоққурилишлойиха» МЧЖ лойиха-қидирув институтининг асосий фаолияти таҳлили

Энг аввало, қишлоқда қуриладиган замонавий уй-жойлар ва ижтимоий инфратузилмаларни лойихалаштиришсиз тасаввур этиб бўлмайди. Бунинг учун лойихалаштириш ишларидан яхши хабардор бўлган, барча моддий-техникавий базага ҳамда етарли илмий салоҳиятга эга ихтисослашган лойиха-қидирув институтларини ташкил этиш талаб этилади.

"Қишлоққурилишлойиха" масъулияти чекланган жамият лойиха-қидирув институти Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 27 январдаги ПҚ-1049 сонли Қарорига асосан ташкил қилинган.

"Қишлоққурилишлойиха" масъулияти чекланган жамият лойиха-қидирув институтининг асосий вазибалари қуйидагилар:

- қишлоқда уй-жой ҳамда ишлаб чиқариш ва ижтимоий инфратузилма объектларини лойихалаштириш ва қуриш тизимини тубдан такомиллаштиришни назарда тутадиган қишлоқ жойларда қурилишни комплекс ривожлантириш бўйича ягона сиёсат олиб бориш бўйича бош ихтисослаштирилган ташкилот функцияларини амалга ошириш;
- қишлоқ аҳоли пунктлари ва худудлар қурилишини архитектуравий режалаштириш жиҳатидан ташкил этишнинг бош ривожлантириш режалари ва лойихаларини ишлаб чиқиш, шунингдек қурилиш объектлари учун топогеодезия ва муҳандислик-геология қидирув ишларини олиб бориш;
- жойларнинг табиий-иқлим шароитлари ва рельефини, республика минтақаларининг ижтимоий-демографик хусусиятларини ҳисобга олиб, замонавий қурилиш материаллари ва технологияларини қўллаган ҳолда қишлоқ турар жойлари, қишлоқда ижтимоий-маданий ва санитария-маиший объектларининг янги намунавий лойихаларини ишлаб чиқиш;

- қишлоқ аҳоли пунктларининг ишлаб чиқариш инфратузилмаси объектларини - энергия таъминоти, сув таъминоти ва канализация, иссиқлик таъминоти ва газ таъминоти, телекоммуникация ва алоқа тармоқлари ҳамда бошқа объектларни лойиҳалаштириш (магистрал коммуникациялар ва объектлар бундан мустасно);

- айрим қишлоқ ҳудудларини ривожлантиришнинг техник-иқтисодий асосларини ишлаб чиқиш ва лойиҳа ҳужжатларини барча босқичларда белгиланган тартибда тасдиқлаган ҳолда объектларни қуриш;

- лойиҳалаштирилган объектлар қурилишининг барча босқичларида сифатли муаллифлик архитектуравий назоратини таъминлаш, қишлоқ аҳоли пунктларида турар жойларни, ишлаб чиқариш ва ижтимоий инфратузилма объектларини лойиҳалаштириш ва қуриш соҳасида норматив ҳамда методологик ҳужжатларни такомиллаштириш;

- қишлоқ аҳоли пунктларидаги турар жойлар, ижтимоий-маданий ва санитария-маиший объектлари, ишлаб чиқариш инфратузилмаси ва муҳандислик коммуникацияларининг намунавий лойиҳалари маълумотлар базасини жамлаш, тизимлаштириш ва архивлаштириш.

«Қишлоққурилишлойиҳа» институти ҳукуматимиз кўмаги билан қишлоқларни замонавий архитектура талаблари асосида меъморий лойиҳалаштириш ишлари учун зарур бўлган барча модий-техникавий ва илмий салоҳият билан таъминланган. 2009 йили «Қишлоққурилишлойиҳа» институти томонидан яқка тартибда уй-жой қуриш учун Қорақалпоғистон Республикаси ва Хоразм вилояти учун алоҳида, Навоий, Бухоро, Самарқанд вилоятлари ҳудуди учун алоҳида, Жиззах, Сирдарё ва Тошкент вилоятлари учун алоҳида, Қашқадарё, Сурхондарё ҳамда Фарғона, Андижон, Наманган ҳудудлари учун алоҳида, тоғ ва тоғолди жойлар учун ўзига хос, жами 31 та уй-жой лойиҳалари, 16 та ижтимоий соҳа объектларининг лойиҳалари ва ҳудудлардаги лойиҳа

институтлари томонидан 20 та уй-жой лойиҳалари ишлаб чиқилиб, қўллаш учун тавсия этилди.

2.2.2-жадвал. Лойиҳалар қўлланувчи ҳудудлар бўйича белгиланган қурилиш –иқлимий минтақалари

	Лойиҳа қўлланиладиган ҳудуд	Қурилиш –иқлимий минтақалари		
		I	II	III
1.	I ҳудуд: -Қарақолпоғистон Республикаси - Хоразм вилояти	+ +	- -	- -
2.	II ҳудуд: - Фарғона вилояти	-	+	+
3.	III ҳудуд: - Бухоро вилояти - Навоий вилояти - Қашқадарё вилояти - Сурхондарё вилояти	+ + + +	- + + +	- + + +
4.	IV ҳудуд: - Самарқанд вилояти - Жиззах вилояти - Сирдарё вилояти - Тошкент вилояти	+ + + -	+ + + +	- + - +
5.	V ҳудуд: Тоғли, тоғ олди ҳудудлар	-	+	+

Манбаа: ШНҚ 2.08.01-05 “Уй-жой бинолари”

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 29 июлдаги 3235-сонли фармойишига биноан ташкил қилинган уй-жой бинолари ва ижтимоий-маданий ҳамда санитария-маиший иншоотларини намунавий лойиҳаларини танқидий баҳолаш бўйича эксперт комиссиясининг 2009 йил 7 августдаги 05/1-

617-сонли баённома қарорида келтирилган таклиф ва мулоҳазаларни кўриб чиқиб, биноларнинг ҳажмий-режавий ечимлари ва олд томонларининг меъморий жиҳатдан ифодалилиги бўйича лойиҳа ҳужжатларига ўзгартиришлар киритилди.

2.2.3-жадвал. Қурилиш иқлимий минтақаларнинг тавсифномаси ва табиий-иқлимий шароитларини ҳисобга олган ҳолда уй-жой биноларини лойиҳалаш бўйича талаблар

Т/р	Қурилиш –иқлимий минтақаларнинг тавсифномаси	Минтақаларда уй-жой бинолари лойиҳаланиши бўйича талаблар
1.	<p>I минтақа. Худуд узоқ муддатли ёзги жазирама, ҳавонинг чангланиш даражаси юқори ва қишда ҳарорат совуқ бўладиган сахро иқлимига эга. Ёзги ҳарорати: Плюс 39,2 С Қишги ҳаво ҳарорати: Минус 20С</p>	<p>Уй-жой биносининг лойиҳавий ечими ёзги жазирамадан, шамол ва чанглан ҳимоланишни таъминлаш керак. Уй-жой биноларининг ихчам, ёпиқ ёки ярим ёпиқ, турар-жой хоналарини шамол ва чангдан ҳимояланган ҳовли томонга очилишини таъминловчи максимал кенг корпусли режавий ечимларини қўллаш тавсия этилади. Ёзги хоналарни уй-жой биносининг ичкарасида жойлаштириш тавсия этилади.</p>
2.	<p>II минтақа. Табиий –иқлим ва ландшафт шароитлари қулай бўлган тоғ олди воҳалар, водий ва паст тоғли ҳудудлар Ёзги ҳарорати: Плюс 35,7 С Қишги ҳаво ҳарорати: Минус 15С</p>	<p>Уй-жой биносининг меъморий-режавий ечимлари иқлимнинг мақбул шароитларидан максимал тўлиқ тарзда фойдаланишга ва шу билан бирга жазирама иссиқдан ҳимоя қилишга қаратилган бўлиши лозим. Жазирамадан ҳимоланиш иморатни соялаш, турар жойнинг ташқи муҳитга очилиши, салқин шамолларнинг мақбул йўналишларини ҳисобга олган ҳолда очиқ ва бурчакли шамоллатиш ҳисобига таъминланади.</p>
3.	<p>III минтақа. Қишги экстремал шароитларга эга бўлган тоғли ҳудудлар Ёзги ҳарорати: Плюс 30 С Қишги ҳаво ҳарорати: Минус 20 С</p>	<p>Уй-жой биносининг меъморий-режавий ечимлари қишдаги экстремал иқлимий таъсирлардан ишончли тарзда ҳимояланиши, шунингдек тўғри ва қайта қияликларга эга бўлган мураккаб рельефларда қўлланилишини ҳисобга олиш керак.</p>

Манбаа: ШНҚ 2.08.01-05 “Уй-жой бинолари”

Қўшимчалар ва ўзгартиришларни ҳисобга олган ҳолда ишлаб чиқилган намунавий лойиҳалар белгиланган тартибда экспертизадан ўтказилди ва 2009

йилнинг 25 августида «Давархитектқурилиш» кўмитасининг техник кенгашида тасдиқланди.

2009 йилнинг 7-14 сентябр кунлари «Ўзэкспомарказ» павилонида «Қишлоқ ҳудудларида яқка тартибда қуриладиган уй-жой биноларининг лойиҳалари ва қурилиш материаллари» ихтисослашган кўргазмаси ташкил қилинди.

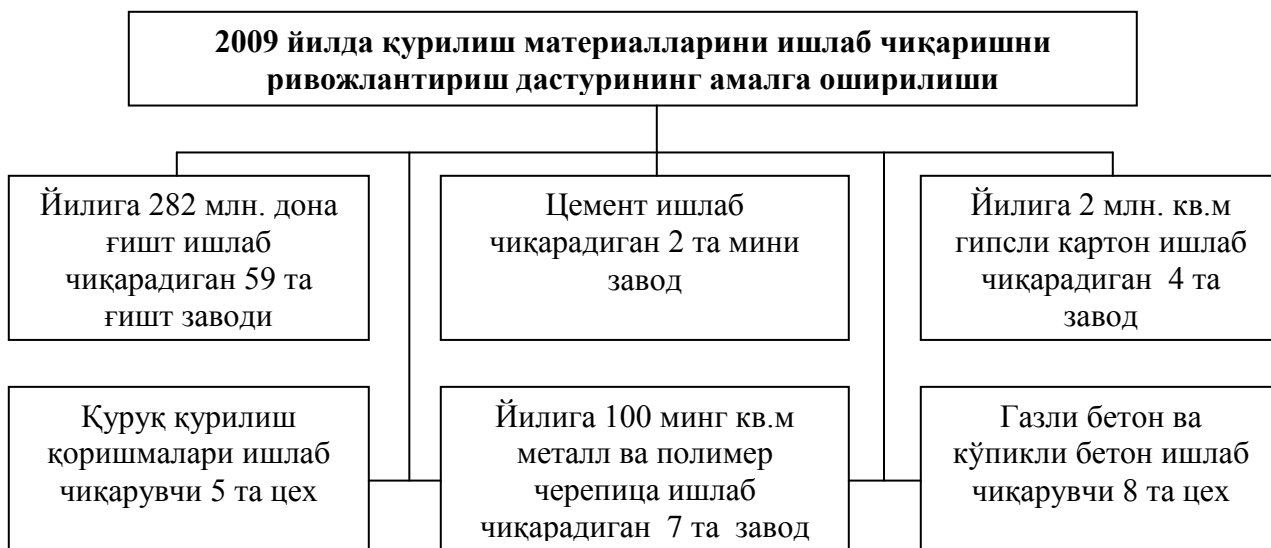
Уй-жой бинолари ва ижтимоий-маданий соҳа иншоотларининг намунавий лойиҳалари ва танлаб олинган эскиз лойиҳалар асосида институт томонидан каталог чоп этилди.

Ўзбекистан Республикасидаги қишлоқ аҳолисини ишлаб чиқилган намунавий лойиҳалар билан кенг миқёсда таништириш мақсадида, октябр-ноябр ойларида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг фармойишига биноан, Республика ҳудудларида кўчма кўргазмалар ташкил қилинди.

Кўргазмаларда билдирилган таклиф ва тавсияларни ҳисобга олган ҳолда, институт томонидан қишлоқ уй-жой биноларининг 55 та лойиҳавий таклифлари ишлаб чиқилди. Шунингдек, ушбу лойиҳалар бўйича янгидан каталоглар ишлаб чиқилди.

Қурилиш ишларини ўз вақтида ва самарали амалга ошириш кўп жиҳатдан қурилиш материалларига боғлиқ. Шунга кўра, 2009 йилда қурилиш материаллари ишлаб чиқарадиган 31 та ишлаб чиқариш қуввати, жумладан, 2 миллион квадрат метр замонавий том ёпиш материаллари ишлаб чиқарадиган 6 та корхона, шунингдек, гипс, алебастр, гипсокартон каби қурилиш ва пардозлаш материаллари, йиғма конструкциялар тайёрлайдиган янги корхоналар фойдаланишга топширилди. Шулар қаторида йилига 81 миллион дона ғишт ишлаб чиқариш қувватига эга бўлган 12 та янги завод ишга туширилди. Умуман олганда, қурилиш материалларини ишлаб чиқаришни

ривожлантириш дастури доирасида 120 дан ортиқ лойиҳаларни амалга ошириш кўзда тутилган (2.2.1-расм).



2.2.1- расм. 2009 йилда қурилиш материалларини ишлаб чиқаришни ривожлантириш дастурининг амалга оширилиши

Ўзбекистон Республикасининг 2009-2012 йилларга мўлжалланган Инқирозга қарши чора-тадбирлар дастурида Президентимиз томонидан иқтисодиётнинг реал сектор тармоқларида маҳсулотлар таннархини 20 фоизга камайтириш вазифаси қўйилган эди. Амалга оширилган чора-тадбирлар натижасида саноат тармоқларида ишлаб чиқарилаётган маҳсулотлар таннархи ўртача 18 фоизга, «Ўзқурилишматериаллари» компанияси таркибига кирувчи корхоналарда 20-25 фоизга камайгани ижобий ютуқларимиз сирасига киради.

Қурилиш материалларининг маҳаллий шароитларда ишлаб чиқарилиши, уларга берилган имтиёзлар натижасида қурилиш материаллари таннархининг сезиларли даражада пасайганлиги ва, энг муҳими, қурилиш материалларини сотиб олишда имтиёзли нархларнинг белгиланиши ўз навбатида уйлар нархининг пасайишига ҳам таъсир кўрсатмоқда. Қурилиш материаллари харид қилишда берилган имтиёзлар натижасида уйлар қийматининг пасайиши ўртача 26-30 фоизни ташкил этмоқда.

Маҳсулот таннархини пасайтиришга қаратилган мақсадли чоратadbирлар қишлоқларда барпо этилаётган уй-жойларнинг лойиҳа-смета қийматини камайтиришда ҳам муҳим ўрин тутди. Зеро уй-жой қийматининг арзонлашуви миллионлаб ватандошларимизнинг манфаатларига мос бўлиб тушади.

2.2.4-жадвал. 2010 йилда ишлаб чиқилган намунавий лойиҳалар бўйича аниқланган эркин ва имтиёзли нархларини таққослама жадвали⁶

Намунавий лойиҳаларнинг турлари	Уй-жойнинг умумий майдони, м ²	Бозор нархлари асосида қурилиш қиймати (минг сум)	* Имтиёзли нархларда қурилиш қиймати (минг сум)	Имтиёзлар натижасида қийматнинг пасайиши	
				минг сум	%
1	2	3	4	5	6
1 қаватли, 3 хонали, комфортлик даражаси ўрта уй-жой биноси (184-01с-09)	82,1	76 743,38	52 506,64	24 236,74	31,58
1 қаватли, 4 хонали, комфортлик даражаси ўрта уй-жой биноси (184-02с-09)	108,92	82 542,59	56 846,90	25 695,69	31,13
1 қаватли, 5 хонали, комфортлик даражаси ўрта уй-жой биноси (184-03с-09)	122,19	89 581,38	61 039,18	28 542,20	31,86
1 қаватли, 3 хонали, комфортлик даражаси яхшиланган уй-жой биноси (184-05с-09)	88,64	81 370,64	58 550,03	22 820,61	28,05
1 қаватли, 3 хонали, комфортлик даражаси яхшиланган уй-жой биноси (184-06с-09)	123,5	85 497,37	55 776,03	29 721,34	34,76
1 қаватли, 5 хонали, комфортлик даражаси яхшиланган уй-жой биноси (184-10с-09)	148,1	109 822,87	73 181,25	36 641,62	33,36
1 қаватли, 5 хонали, комфортлик даражаси яхшиланган уй-жой биноси (184-11с-09)	131	95 291,35	66 305,33	28 986,02	30,42

⁶ Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва қурилиш Қўмитаси маълумоти

1	2	3	4	5	6
2 қаватли, 2 хонадонли, 4 хонали, комфортлик даражаси яхшиланган уй-жой биноси (144-16с-09)	252,5	174 051,73	121 025,53	53 026,20	30,47
2 қаватли, 4 хонали, комфортлик даражаси яхшиланган уй-жой биноси (144-17с-09)	130,17	93 722,80	62 008,32	31 714,48	33,84
2 қаватли, 2 хонадонли, 4 хонали, комфортлик даражаси яхшиланган уй-жой биноси (144-18с-09)	229,4	168 205,45	126 003,12	42 202,33	25,09
2 қаватли, 5 хонали, комфортлик даражаси яхшиланган уй-жой биноси (144-20с-09)	156,12	111 295,76	73 409,70	37 886,06	34,04
2 қаватли, 6 хонали, комфортлик даражаси яхшиланган уй-жой биноси (144-22с-09)	167,0	120 936,14	73 920,58	47 015,56	38,88
		1 289 061,46	880 572,61	408 488,85	31,69

изох: * уй-жой биносини имтиёзли қиймати "Кишлоққурилишлойиха" МЧЖ институти томонидан ҳисобланган;

- имтиёзли нархларини аниқлашда -ғишт 38%, -металлопрокат 43%, -цемент 50%, -черепца 26%га бозор нархларига нисбатан арзон олинган.

Намунавий лойиҳаларнинг ўртача лойиҳа қийматида 23-25 фоизи (ғишт, том ёпиш материаллари, эшик ва ромлар) каби қурилиш материалларига тўғри келмоқда. Уй-жойларнинг нархларини оптималлаштирилиш мақсадида қуриладиган уй-жойларда ишлатиладиган асосий қурилиш материаллари:

- цемент ва металл прокатлар тўғридан-тўғри ишлаб чиқарувчилардан имтиёзли нархларда олинмоқда;
- пишган ғишт ва том ёпиш материаллари бозор нархларидан 25-30 фоиз арзонлаштирилган ҳолда бевосита ишлаб чиқарувчилардан олинмоқда.

Қурилиш материаллари нархларини арзонлаштириш мақсадида «Қишлоқ қурилиш инвест» компанияси томонидан йилига 300 млн. дона пишган ғишт ишлаб чиқарадиган 12 та, йиллик қуввати 1,7 млн. кв. метр том ёпиш материаллари ҳамда 75 минг донадан эшик ва ром ишлаб чиқарадиган янги корхоналар ташкил этилмоқда. Булар натижасида:

- уй-жойлар таннархининг асоссиз ўсишига йўл қўйилмайди;
- қурилиш индустриясининг моддий-техник базаси мустахкамланади, ракобатбардош сифатли ва арзон маҳсулот ишлаб чиқариш йўлга қуйилади;
- 500 дан ортиқ янги ишчи ўринлар яратилади.

2.3. Қишлоқ жойларда қурилаётган якка тартибдаги уй-жойларнинг иқтисодий самардорлиги таҳлили

Президент И.Каримов 2010 йилнинг май ойида Андижон ва Фарғона вилоятларига ташрифи давомида экспериментал тарзда қурилган уй-жойлар билан танишиб, янги хонадонларнинг соҳиблари билан суҳбатлашганди. Уларнинг афзал жиҳатларини эътироф этган ҳолда, уй-жойларнинг лойиҳаларини янада такомиллаштириш борасида ўзининг таклиф ва тавсияларини берганди. Юртбошимизнинг амалий фикр-мулоҳазалари ҳамда тавсияларидан келиб чиққан ҳолда “Қишлоққурилишлойиҳа” лойиҳа-қидирув институти томонидан намунавий лойиҳаларни янада мукамаллаштириш мақсадида таҳлилий ишлар қилинди. Жумладан, эътибордан четда қолган омиллар — шамол йўналиши, ёруқлик тушиши лойиҳада инобатга олинди. Уйларнинг кенг бўлиши, деворларнинг баландлигига эътибор берилди. Шунингдек, ҳовлидаги дарвозахона ёнида автомашина учун жой назарда тутилди. Хавфсизлик нуқтаи назаридан қозонхона ҳовли четига кўчирилди.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2010 йил 17 июндаги ПҚ-1354 сонли “Қишлоқ жойларда намунавий лойиҳалар асосида хусусий уй-жой қурилишини кенгайтиришга оид қўшимча чора тадбирлар тўғрисида”ги Қарорига кўра қишлоқ жойларда хусусий уй-жой қурилиши учун қишлоқ хўжалиги мақсадларига ва ўрмон фонди тоифасига кирмайдиган ерлардан ҳар бир иморат қурувчига 0,06 га ҳажмида ер участкаларини ажратиш кўзда тутилди.

2010 йил 19-20 октябрларда Тошкент шаҳридаги “Ўзкўргазмасавдо” маркази кўргазмалар павильонида Қишлоқ аҳолиси учун уй-жойлар лойиҳаларининг II Республика кўргазмаси бўлиб ўтди. Президентимиз янги уй-жойларни шарқона усулда, халқимизнинг миллий ҳаёт тарзи, табиий иқлим шароити, шу билан бирга замонавий муҳандислик коммуникациялари билан уйғун ҳолда, баҳаво, ёруғ, кенг ва қулай қилиб барпо этиш зарурлигини таъкидлаган эдилар. Кўргазмада намойиш этилган 3, 4, 5 хонали бир қаватли уйларнинг лойиҳаларида юқоридаги хусусиятлар инобатга олинган.

Демак қуйидаги намунавий лойиҳалар бўйича 2011 йилда қишлоқ жойларда якка тартибдага уй-жой қурила бошланди⁷:

1. НЛ 184-32С-10 бир қаватли уч хонали турар жой биноси.
2. НЛ 184-33С-10 бир қаватли тўрт хонали турар жой биноси.
3. НЛ 184-34С-10 бир қаватли беш хонали турар жой биноси.

2011 йилда Республика бўйича жами 372 массивда 7400 та якка тартибдаги уй-жойлар қурила бошланди, шундан 3 хонали уйлар 1701 та, 4 хонали уйлар 4808 та, 5 хонали 4808 та. Янги намунавий лойиҳаларнинг самардорлигин аниқлаш учун “Қишлоққурилишлойиҳа” МЧЖ томонидан ишлаб чиқилган янги 1 қаватли 3 хонали турар жой биноси (НЛ 184-32С-10) намунавий лойиҳаси ва НЛ 184-05С-09 намунавий лойиҳани таққослаймиз.

Жадвал маълумотларидан кўринадикки янги лойиҳанинг умумий майдони эски ўхшаш лойиҳадан 12,24 квадрат метрга кўпроқ, яъни янги намунавий лойиҳа (184-32С-10) 141,88 метр квадрат бўлса, эски лойиҳанинг умумий майдони 129,64 метр квадрат. Яшаш майдони ҳам сезларли даражада ортиқ, янги лойиҳанинг яшаш майдони 72,6 метр квадрат бўлса, эски лойиҳаники 54 метр квадрат бўлган, яъни 18,6 метр квадратга кўп. Қурилиш ҳажми ҳам катталгини кўриш мумкин, янги лойиҳада 883,2 метр куб, эски лойиҳада 630

⁷ Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2011 йил 5 январдаги №2 сонли “2011 йил пудрат қурилиш ишлари дастури тўғрисида”ги Қарорининг 2-иловаси

метр куб, яъни 253,2 метр кубга кўп. Бу нафақат уй-жой майдонининг ошиши билан балки уйнинг баландлиги ҳам ошагнлиг билан ҳам боғлиқ.

Қиймат кўрсаткичларида ҳам бир қанча рационаллик ва самардорликни кўриш мумкин. Жумладан, янги лойиҳада алоҳида уйнинг қиймати 48 739,25 минг сўм бўлса, эски лойиҳада 51727,655 минг сўм бўлган.

2.3.1-жадвал. 3-хонали бир қаватли янги НЛ184-32С-10 ва НЛ184-05С-09 намунавий лойиҳаларининг таққослама кўрсаткичлари

№	Кўрсаткичлар	Ўл. бир.	НЛ 184-32С-10	НЛ 184-05С-09	Фарқи (+/-)
I. Ҳажмий –режалаштириш кўрсаткичлари					
1.	Умумий майдони	м ²	141,88*	129,64	12.24
2.	Турар жой майдони	м ²	72,6	54,0	18,6
3.	Қурилиш ҳажми	м ³	883,2	630	253.2
4.	Қурилиш майдони	м ²	178,2	168,0	10.2
II. Уйнинг қиймат кўрсаткичлари					
1.	Умумий қиймати	минг сўм	48739,25	51727,65**	-2988,4
2.	Умумий майдоннинг 1 м ² қиймати	минг сўм	343,52	399.0	-55,48
3.	Қурилиш ҳажмининг 1 м ³ қиймати	минг сўм	55,18	82.10	26.98
III. Хўжалик қурилишларининг қиймати:					
1.	Қозонхона	минг сўм	4505,39	-	4505.39
2.	Автомашина учун айвон	минг сўм	2766,07	2766,07	0
3.	Ҳовлидаги хожатхона	минг сўм	2517,22	2517,22	0
4.	Канализация учун резервуар 8,0м ³ ҳажмдаги	минг сўм	1407,71	1407,71	0
5.	Учатка девори	минг сўм	3564,67	3564,67	0
IV. Турар жой биносининг хўжалик қурилишлари билан бирга қиймати		минг сўм	63500,31	61983,32	1516,99

Изох: *бинонинг умумий майдонига ёзги айвон майдони ўтказиш коэффициентисиз қўшилган

** уй-жойнинг қиймат кўрсаткичига қозонхона қиймати қўшилган.

Эски лойихада қозонхона уй ичида бўлган. Янги лойихада қозонхона хавфсизлик нуқтаи назаридан ташқарига олиб чиқилган. Янги лойиха бир метр квадрат 343,52 минг сўм бўлса, эски лойихада 399,0 минг сўм. Ҳажм кўрсаткичлари бўйича, бир метр куб қиймати янги лойихада 55,18 минг сўм, эски лойихада 82,1 минг сўм.

2.3.2-жадвал. 4-хонали бир қаватли янги НЛ184-33С-10 ва НЛ184-08С-09 намунавий лойиҳаларининг таққослама кўрсаткичлари

№	Кўрсаткичлар	Ўл. бир.	НЛ 184-33С-10	НЛ 184-05С-09	Фарқи (+/-)
I. Ҳажмий –режалаштириш кўрсаткичлари					
1.	Умумий майдони	м ²	151,30**	134,74	(+)16,56
2.	Турар жой майдони	м ²	78,80	80,80	(-)2,0
3.	Қурилиш ҳажми	м ³	940,0	796,40	(+)143,60
4.	Қурилиш майдони	м ²	187,60	173,0	(+)14,60
II. Уйнинг қиймат кўрсаткичлари					
1.	Умумий қиймати	минг сўм	52365,20	53882,45*	(-)1517,25
2.	Умумий майдоннинг 1 м ² қиймати	минг сўм	346,10	397,45	(-)51,35
3.	Қурилиш ҳажмининг 1 м ³ қиймати	минг сўм	55,70	67,65	(-)11,95
III. Хўжалик қурилишларининг қиймати:					
1.	Қозонхона	минг сўм	4505,39	-	4505.39
2.	Автомашина учун айвон	минг сўм	2766,07	2766,07	0
3.	Ҳовлидаги хожатхона	минг сўм	2517,22	2517,22	0
4.	Канализация учун резервуар 8,0м ³ ҳажмдаги	минг сўм	1407,71	1407,71	0
5.	Учатка девори	минг сўм	3776,76	3776,76	0
IV. Турар жой биносининг хўжалик қурилишлари билан бирга қийма		минг сўм	65338,35	64350,21	(+)2988,14

Изох: *бинонинг умумий майдонига ёзги айвон майдони ўтказиш коэффициентисиз қўшилган
 ** уй-жойнинг қиймат кўрсаткичига қозонхона қиймати қўшилган.

Тўрт хонали уйда ҳам янги намунавий лойиҳанинг кўрсаткичларидан бир қанча абзал жиҳатларни кўриш мумкин. Жадвал маълумотларидан кўринадикки янги лойиҳанинг умумий майдони эски ўхшаш лойиҳадан 16,56 квадрат метрга кўпроқ, яъни янги намунавий лойиҳа (184-33С-10) 151,30 метр квадрат бўлса, эски лойиҳанинг умумий майдони 134,74 метр квадрат. Яшаш майдони эса камлигини кўриш мумкин.

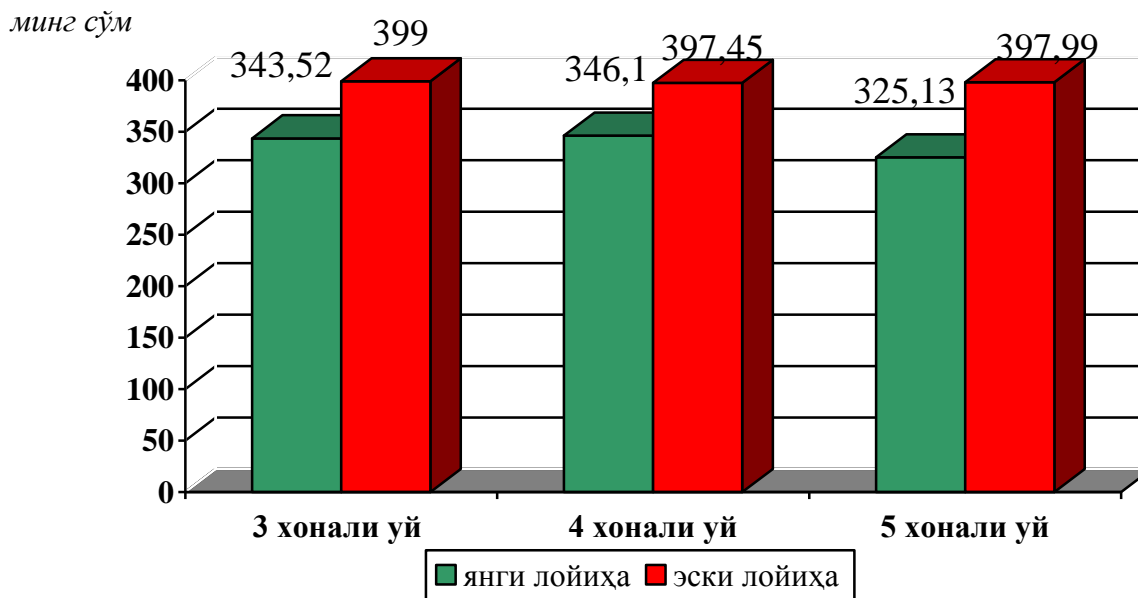
2.3.3-жадвал. 5-хонали бир қаватли янги НЛ184-34С-10 ва НЛ184-11С-09 намунавий лойиҳаларининг таққослама кўрсаткичлари

№	Кўрсаткичлар	Ўл. бир.	НЛ 184-32С-10	НЛ 184-05С-09	Фарқи (+/-)
I. Ҳажмий –режалаштириш кўрсаткичлари					
1.	Умумий майдони	м ²	194,50**	145,30	(+)49,20
2.	Турар жой майдони	м ²	108,40	85,10	(+)23,30
3.	Қурилиш ҳажми	м ³	1185,40	825,0	(+)360,4
4.	Қурилиш майдони	м ²	235,3	185,0	(+)50,30
II. Уйнинг қиймат кўрсаткичлари					
1.	Умумий қиймати	минг сўм	63238,54	57828,09*)	(+)5410,45
2.	Умумий майдоннинг 1 м ² қиймати	минг сўм	325,13	397,99	(-)72,86
3.	Қурилиш ҳажмининг 1 м ³ қиймати	минг сўм	53,34	70,09	(-)16,75
III. Хўжалик қурилишларининг қиймати:					
1.	Қозонхона	минг сўм	4505,39	-	4505.39
2.	Автомашина учун айвон	минг сўм	2766,07	2766,07	0
3.	Ҳовлидаги хожатхона	минг сўм	2517,22	2517,22	0
4.	Канализация учун резервуар 8,0м ³ ҳажмдаги	минг сўм	1407,71	1407,71	0
5.	Учатка девори	минг сўм	3501,24	3501,24	0
IV. Турар жой биносининг хўжалик қурилишлари билан бирга қийма		минг сўм	77936,17	68020,33	(+)9915,84

Изоҳ: *бинонинг умумий майдонига ёзги айвон майдони ўтказиш коэффицентисиз қўшилган

** уй-жойнинг қиймат кўрсаткичига қозонхона қиймати қўшилган.

Янги лойиҳанинг яшаш майдони 78,80 метр квадрат бўлса, эски лойиҳаники 80,80 метр квадрат бўлган, яъни 2,0 метр квадратга кўп. Лекин қурилиш ҳажми катталигини кўриш мумкин, янги лойиҳанинг ҳажми 940,0 метр куб, эски лойиҳада 796,4 метр куб, яъни 143,6 метр кубга кўп.



2.3.1-расм. “Қишлоққурилишлойиҳа” МЧЖ лойиҳа-қидирув институти томонидан намунавий лойиҳаларни 2009-2011 йилларда ишлаб чиқилган лойиҳаларнинг иқтисодий самардорлиги, умумий майдоннинг бир квадрат метри

Таҳлиллардан кўринадики президентимиз таклифлари асосида ишлаб чиқилган янги лойиҳа нафақат, ҳажмий жиҳатдан балки қулайлиги, хавфсизлиги, миллийлиги ва иқтисодий самарадорлиги билан ажралиб туради.

III БОБ. ҚИШЛОҚ ЖОЙЛАРДА ЯККА ТАРТИБДАГИ УЙ-ЖОЙ ҚУРИЛИШИ РИВОЖЛАНТИРИШ ЙЎЛЛАРИ

3.1. Қишлоқ жойларда уй-жой қурилишини ривожлантириш

Қишлоқларимиз қиёфасини янгилаш, қишлоқда истиқомат қилувчи аҳоли учун муносиб турмуш тарзини шакллантиришда ишлаб чиқариш ва ижтимоий инфратузилма объектларининг аҳамияти катта. Айниқса аҳолини тоза ичимлик суви, электр қуввати, газ билан таъминлаш, замонавий йўллар ҳамда бошқа коммуникация тармоқлари қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги учун ўта муҳим аҳамият касб этади.

Бугунги кунда нафақат замонавий ва қулай уй-жойлар ва коттежлар қуриш, айти вақтда болалар боғчалари, умумтаълим мактаблари, мусиқа ва санъат мактаблари, спорт иншоотлари, тиббиёт муассасалари, хизмат кўрсатиш объектлари, кенг ва равон йўллар, бир сўз билан айтганда, қишлоқ аҳолисининг қулай ва муносиб ҳаёт кечирishi учун зарур бўлган барча шароитларни ўз ичига олган замонавий ва обод қишлоқларни барпо этиш кўзда тутилмоқда.

Ижтимоий инфратузилмани ривожлантириш орқали аҳоли яшаш шароитларини янада яхшилаш, турмуш даражасини ошириш ва халқ фаровонлигини таъминлашга эришиш мақсад қилиб қўйилгандир. Ҳукуматимиз томонидан инфратузилмаларни ривожлантириш борасида амалга оширилаётган йирик давлат дастурлари натижасида ҳудудларда бир қатор диққатга сазовор ишлар қилинди.

Хусусан, республика бўйича жами 964,2 км газ тармоқларида қурилиш ва реконструкция ишлари тўлиқ яқунланиб, фойдаланишга топширилди, 2,3 минг км сув тармоқларини қуриш ва реконструкция қилиш ишлари амалга оширилган, 366 та (19 млрд. сўмлик) қишлоқ аҳоли пунктларида сув объектларининг қуриб фойдаланишга топширилган.

2009 йилда давлат бюджети маблағлари ҳисобидан 182 та замонавий лицей ва коллежларда ҳамда 697 та мактабларда қурилиш ишлари тўлиқ якунланган. Бундан ташқари, маҳаллий бюджет ва ҳомийлар маблағлари ҳисобидан ҳудудларда жами 1,5 мингга яқин мактаб ва мактабгача таълим муассасаларини (17,7 млрд. сўмлик), 246 та касалхона ва қишлоқ врачлик пунктлари (6 млрд. сўмлик), 84 та спорт объектлари (8,2 млрд. сўмлик) тўлиқ таъмирдан чиқарилиб, фойдаланишга топширилган.

Ҳудудларда 2100 та кўп хонадонли уйлар тўлиқ капитал таъмирланиб, мазкур ишларга маҳаллий бюджет манбалари ҳисобидан 24,2 млрд. сўмлик маблағ сарфланган.

Қишлоқларимиз тараққиётини юксалтириш, уларни замонавий архитектура талаблари асосида қайта қуриш, ижтимоий инфратузилмаларни ва коммуникация тизимларини кенг кўламда барпо этиш қишлоқ аҳолисининг фаровонлигини юксалтириш, улар учун муносиб турмуш тарзини шакллантиришга қаратилгандир.

Республикамизнинг қишлоқ жойларда яқка тартибдаги уй-жой қурилишини ҳамда ижтимоий инфратузилмани ривожлантиришни жадаллаштириш йуналишлари самарали ташкил этиш қуйдагиларни назарда тутуди:

-қишлоқ аҳоли пунктларининг ижтимоий-иқтисодий тараққиётини ҳисобга олган ҳолда қишлоқ аҳоли пунктлари ва ҳудудларни ривожлантиришнинг бош режалари ва ҳудудларни архитектура-режа асосида қуриш лойиҳалари билан таъминланиш;

-қишлоқ аҳоли пунктини архитектура режалари, бош схемалари ва намунавий лойиҳалар асосида тартиб билан барпо этилиши ҳамда барча муҳандислик тармоқларига (электр, газ узатиш тармоқлари, сув таъминоти, йўллар ва бошқа) эга бўлиши, буларнинг барчаси қишлоқ аҳолиси турмуш

даражасини тубдан яхшиланганлиги билан ва шаҳар шароитига яқинлашишга олиб келади.

-аҳолининг шинам уй-жойларга бўлган талаб-эҳтиёжларини мумкин қадар тўлиқ таъминлаш, уй-жой қурилишини, айниқса кичик шаҳарлар ва қишлоқ жойларда уй-жой қурилиши жадал ривожлантириш учун имтиёзли узоқ муддатли ипотека кредити бериш тизимлари такомиллашиб боради.

-Республикамиздаги мавжуд маҳаллий хом-ашёлардан фойдаланилган ҳолда қурилиш материаллари ва конструкцияларини ишлаб чиқадиган корхоналарни сони ошиши қурилиш материаллари нархининг бир меъёردа сақланиб турилишига олиб келади.

-қурилиш материалларининг маҳаллий шароитларда ишлаб чиқарилиши, уларга берилган имтиёзлар натижасида қурилиш материаллари таннархининг сезиларли даражада пасайганлиги ва, энг муҳими, қурилиш материалларини сотиб олишда имтиёзли нархларнинг белгиланиши ўз навбатида уйлар қийматининг пасайиши олиб келади.

2010 йил 8 сентябрда Ўзбекистон Республикаси Президентининг ПҚ-1403-сонли “Қишлоқ жойларда уй-жойларни лойиҳалаштиришни такомиллаштириш ва қурилишни яхшилаш борасидаги кўшимча чоратadbирлар тўғрисида” қарори қўйилган талабларга биноан вилоят архитектура ва қурилиш бош бошқармалари, "Қишлоқ қурилиш инвест" компанияси вилоят бўлими ҳамда туман ҳокимликлари лойиҳалаштириш ишларини такомиллаштириш ва қишлоқ жойларида уй-жой қурилишини янада ривожлантириш чораларини амалга оширишда қуйидагиларни таъминлашлари шарт.

Биринчидан, қишлоқ аҳоли пунктларининг бош режаларидан келиб чиққан ҳолда яқка тартибдаги уй-жой қурилиши учун ер майдонлари танлашнинг аниқ ва ошкоравий тизими яратилиши керак.

Иккинчидан, қишлоқда якка тартибдаги уй-жой қурилиши хоналарнинг рационал жойлаштирилиши, ёруғлик, шамол йўналишлари, бошқа табиий ва иқлим омиллари ҳамда маҳаллий шарт-шароитларни назарда тутувчи янги тасдиқланган лойиҳалар асосида амалга оширилиши лозим.

Учинчидан, қишлоқ турар-жой массивларида иншоотлар ва муҳандислик-коммунал инфратузилма тармоқларининг (автомобиль йўллари, сув, газ, электр тармоқлари, телекоммуникация тизими) олдиндан лойиҳалаштирилиши ва қурилиши орқали комплекс олиб борилиши шарт.

Тўртинчидан, уй-жойни "калити билан" қуриб топширишда мамлакатимизда ишлаб чиқарилган замонавий қурилиш материалларидан фойдаланган ҳолда илғор технологиялар ва янги конструктив йўналишларни қўллаш, бунинг асосида қуриладиган уй-жой сифатининг юқори бўлиши ва таннархининг камайтирилишини таъминлаш даркордир.

Шунингдек, туман ҳокимликлари "Қишлоқ қурилиш банк" вилоят филиали билан биргаликда 2010 йилнинг 1 декабрига қадар 2011 йилда қуриладиган уй-жойлар эгаларини аниқлаш ва қурилиш ишларини ўз вақтида бошлаш учун бошланғич бадалларини шакллантириш, вилоят ҳокимлиги ягона буюртмачи инжиниринг компанияси билан тегишли объектлар молиялаштиришни таъминлаш ҳамда якка тартибдаги уй-жойлар қурилишига ишончли пудрат ташкилотларини синчковлик ва қатъий танлов асосида ўтказиб, ўз вақтида сифатли қуриш мажбурияти қабул қилиниши топширилди.

Юқоридагилар билан тўхталиб қолмасда биноларнинг лойиҳаларини ишлаб чиқишда енгил конструкциялар, иссиқликни йўқотмайдиган қурилиш материаллари, муқобил электр энергия, иситиш тизими, иссиқ сув таъминотларидан фойдаланишни такомиллаштириш ва қурилишни бошқариш янги тизимлар қўллаш устида доим ишлашимиз лозим. Бунинг учун қуйидагиларни амалга ошириш лозим.

Биринчидан, қуриладиган бинонинг таннархини арзонлаштириш учун:

- маҳалий хом ашёлардан унумли фойдаланган ҳолда четдан республикага олиб киритиладиган маҳсулотларни, қурилиш материалларни, жиҳозлар ва дастгоҳларни талаб доирасида ишлаб чиқишни;

Ўзбекистон Республикаси Статистика қўмитаси ва унинг ҳудудлардаги бошқармалари амалда сарфланадиган, шундан қанчаси республикада ишлаб чиқилган, қанчаси четдан олиб келинганлиги ҳақида мониторинг олиб боришни;

мавжуд ишлаб чиқариш корхоналаридаги дастгоҳлар ва ускуналарни замонавий кам чиқимли ускуналар билан алмаштиришни;

ташкilotларда иновация ғоялар берадиган ва рационализаторлик қиладиган мутахассисларни техник иқтисодий кўрсаткичларига қараб рағбатлантириб боришни янада ревожлантириш лозим.

Иккинчидан, лойиҳа ҳужжатларининг сифати, қулайлиги ва тежамкорлигини ошириш ҳамда бинонинг эксплуатация харажатларини камайиштириш учун:

ҳудудларнинг ўзига ҳос маҳалий анъаналари ва табиий иқлими шароитини пухта ўрганган ҳолда намунавий лойиҳалар ишлаб чиқиш танловини ўтказиш, бунда лойиҳадаги бинонинг кўркамлиги, қўлайлиги ва техник иқтисодий кўрсаткичлари орқали танлаб олиш;

биноларнинг деворлари енгил иссиқ сақлайдиган ёнғинга чидамли деворбop материаллар ишлатиш ҳамда ёпишда ишлатиладиган темир бетон плиталарни ўрнига ёғоч, пуфакли қоплама ва бошқа енгил конструктив материаллардан фойдаланиш;

лойиҳа ҳужжатларда, қуёш нуридан электр энергияси ишлаб чиқиш, ёмғир ва қор сувларини ички санузелларга, исситиш тизимларига йўналтиришни такомиллаштириш устида доимо изланишда бўлиш керак.

Учинчидан, 2009-2010 йилларда қишлоқ аҳоли пунктларида намунавий лойиҳалар асосида қуриладиган уй-жойларга аҳоли томонидан бўладиган талабни ва уларнинг таклифларини ўрганиш;

“Қишлоқ Қурилиш банк” банк томонидан аҳолига облегацциялар сотишни йўлга қўйиш ва узоқ муддатли депозитга пул қўядиган аҳоли сони ва маблағ миқдорини оширишни ва уни аҳоли уй-жой қурилишига йўналтириш тизимини такомиллаштириб бориш.

3.2. Қишлоқ жойларда уй - жой қурилишини ривожлантиришда ипотека кредитининг ролини ошириш

Қишлоқларда замонавий уй-жойлар барпо этиш лойиҳасининг бошланганига эндигина икки йил тўлганига қарамай, ушбу мақсадларга молиялаштиришнинг барча манбалари ҳисобидан 2010 йилда қарийб 430 миллиард сўм миқдоридаги капитал қўйилмалар, жумладан, 250 миллиард сўмдан ортиқ узоқ муддатли имтиёзли кредитлар йўналтирилди. Бу маблағ 2009 йилга нисбатан 9 баробар кўпдир⁸. Энг муҳими, ўтган йили қишлоқ жойларда қурилиш олиб бориш учун узоқ истиқболга мўлжалланган, лойиҳалаштириш, саноат-қурилиш, муҳандислик-техник жиҳатдан кучли замонавий салоҳиятга эга бўлган база яратишга эришилди.

Бу борада молиялаш манбалари ва маблағ ажратиш механизми белгилаб олинди. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 30 мартда қабул қилинган ПҚ-1083 сонли «Қишлоқ қурилиш банк» очик турдаги акциядорлик тижорат банкини ташкил қилиш тўғрисидаги» қарорига мувофиқ қишлоқ қиёфасини ва қишлоқ аҳолисининг уй-жой шароитларини сифат жиҳатдан яхшилаш, қишлоқ жойларда ишлаб чиқариш ва ижтимоий инфратузилмани

⁸ Президент И.А.Каримовнинг Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “2010 йилда республикани ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш яқунлари ва 2011 йил иқтисодий дастурларнинг энг муҳим устувор вазифаларига бағишланган маърузаси. Халқ сўзи. 2011 йил 22 январь.

ривожлантириш, уй-жой қурилишини узоқ муддатли имтиёзли кредитлаш тизимини кенг жорий этиш мақсадида «Қишлоққурилишбанк» ташкил этилди.

Албатта, қишлоқ жойларида янги уй-жойлар қурилишини йилдан-йилга ривожлантириш энг аввало икки муаммо, биринчидан: қурилишни узлуксиз тарзда молиявий маблағлар билан таъминлаш, иккинчидан аҳолига қуриб битказилган уй-жойларни имтиёзли сотиб олиш тизимини яратишни тақозо этади. Республикамизда мазкур масалаларни ҳал қилиш мақсадида барча манбаалар ўрганиб чиқилиб, етарли маблағ билан узлуксиз таъминлаш чоралари кўрилмоқда.

Ҳукуматимиз томонидан қишлоқ аҳолисини замонавий уй-жойлар билан таъминлашда аҳолининг тўлов қобилиятини ошириш мақсадида ипотека кредитини қайтариш муддатининг 15 йил этиб белгиланиши ва Марказий банк қайта молиялаштириш ставкасининг 50 фоизи даражасида имтиёзли фоиз ставкаси жорий этилишига қўшимча равишда яна бир қатор қулайликлар яратилган.

Ипотека кредити аҳолини уй - жой билан таъминлашда иқтисодий самарали, балки уй - жой қурилишини ривожлантиришга ижобий таъсир кўрсатади. Бу эса аҳолининг уй – жой қуришда замонавий қурилиш технологияларини қўллашга, маҳаллий қурилиш ҳом ашёсини қурилиш материаллари ишлаб чиқаришга жалб қилиб, улардан фойдаланишга, замон талабларига ва давлат стандартларига жавоб берадиган лойиҳаларни тадбиқ қилишга ижобий таъсир кўрсатади.

Ривожланган давлатларда ипотека кредити аҳолини уй - жой билан таъминлашдан ташқари, шунингдек қуйидаги муҳим функцияларни бажаради:

➤ модий ишлаб чиқаришни қўллаб қувватлаш ва ривожлантиришга қўшимча молиявий воситаларни яратиш ва жалб қилиш механизми;

➤ уй –жой билан таъминлашда юридик ва иқтисодий имкониятсиз вазиятларда (маасалан, хусусийлаштириш ва бошқалар), таъминлашни қўшимча воситаси;

➤ аҳоли, банкниг пул мабалағлари билан қурилиш индустрия корхоналари билан алоқасини таъминлаш;

➤ молия ресурсларни реал сектор га жалб қилиш.

Таъкидлаб ўтилган функцияларни қишлоқ жойларда ипотека кредитлаш механизмига жалб қилиш муҳим аҳамият касб тутди. Ушбу функцияларни қўллашдан аввал, вилоятда бир қанча тадбирларни амалга ошириш керак.

Биринчидан, ипотека кредитлаш механизми ва бирламчи ва иккиламчи ипотека кредити бозорини самарали функциялаштиришнинг қонун ва меъёрий базасини такомиллаштириш.

Иккинчидан, ипотека уй-жой кредитлаш бозорига бюджетдан ташқари манбаларни жалб қилиш механизмини яратиш ва эришиш.

Учинчидан, ипотека кредитини олувчи фуқароларни, қайта молиялашни таъминловчи кредитор ва инвесторларни солиққа тортиш механизмини такомиллаштириш;

Тўртинчидан, ипотека кредити бозори субъектлари ўртасида тенг рақобат шароитларини яратиш.

Бешинчидан, кредит олувчини кредиторларнинг ноҳуқуқий ҳаракатларидан ва кредитни қайтара олмаган вазиятда ижтимоий адаптациядан ҳимоя қилувчи ижтимоий ҳимоя механизмини ишлаб чиқиш.

Таҳлиллар шуни кўрсатадики вилоятда ипотека кредитини ривожлантиришда қуйидаги муаммолар мавжуд:

1. Аҳоли даромадининг пастлиги ва ипотека кредитлашнинг имкониятлари ҳақида маълумотга эга эмаслиги;

2. қишлоқ жойларда ипотека кретилашни функциялаштирувчи мослаштирилган гуруҳ муассасалар (суғурта, баҳолаш ва бошқалар) ривожланиши пастлиги;

3. Имформацион чекланганлик: ипотека кердитлаш шартлари ва имкониятлари информацияларини тарқатишнинг сустлиги (аҳолининг кўпгина катлами ҳуқуқий ва иқтисодий билим йўқлиги сабали ипотека кредити нима эканлиги билмайди);

4. Кадр ресурслари билан чекланганлик: вилоятда ипотека кредити соҳасида мутахассис ва малакали кадрларнинг етишмаслиги.

Юқоридаги вазифаларни амалага ошириш ва муаммоларни бартараф қилиш орқали қишлоқ жойларда ипотека кредитлаш механизмининг истиқболли ривожланишига эришиш мумкин.

Хулоса

“Қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги йили” Давлат дастурида белгиланган устувор вазифаларнинг пировард мақсади Қишлоқларимиз қиёфасини яхшилашга, қишлоқда ҳаёт сифатини, ишлаб чиқариш муносабатларининг мазмун-моҳиятини ўзгартиришга, агросаноат мажмуида олиб борилаётган ислохотларни чуқурлаштиришга, охир-оқибатда қишлоқ аҳолисининг ижтимоий-сиёсий ва маданий савиясини, онги ва фуқаролик масъулиятини оширишга қаратилган.

Шундан келиб чиқиб айтиш мумкинки, қишлоқ жойларда якка тартибда уй-жой қурилишни ривожлантириш орқали аҳолисини замонавий ва шинам уй-жойлари билан таъминлашга, республикамиз ҳудудларида қурилиш тармоғи ва қурилиш материаллари ишлаб чиқариш саноатини ривожлантиришга ҳамда қишлоқ жойларида янги иш ўринларини ташкил этишга эришилади.

Зеро президентимиз таъкидлаганларидек “Қишлоқ ҳаётини обод этишда уларнинг қиёфасини ўзгартириш, бугун қишлоқ жойларда яшаётган одамларнинг турмуш шароитини замон талабларига мослаштириш, керак бўлса, уни шаҳар шароитига яқинлаштириш ғоят муҳим ўрин тутди, десам, ўйлайманки, янглишмаган бўламан”⁹.

Ҳар томонлама пухта ўйланган режа асосида 2009 йилнинг ўзида Қорақалпоғистон Республикаси ва вилоятларда 42 та ер массиви ажратилиб, қишлоқ ҳудудларида эксперимент тариқасида 840 та якка тартибдаги уй-жой барпо этилди.

⁹ Ўзбекистон Конституцияси – биз учун демократик тараққиёт йўлида ва фуқаролик жамиятини барпо этишда мустаҳкам пойдевордир. Президент Ислом Каримовнинг Ўзбекистон Республикаси Конституцияси қабул қилинганининг 17 йиллигига бағишланган тантанали маросимдаги маърузаси. // Халқ сўзи, 2009 йил 6 декабрь.

2010 йили мамлакатимизнинг барча 159 та қишлоқ туманида намунавий лойиҳалар бўйича тайёр ҳолда топшириш шарти билан 6 минг 800 та уй-жой барпо этилди. Ушбу мақсадларга қарийб 430 миллиард сўм миқдордаги капитал қўйилмалар, жумладан, 250 миллиард сўмдан ортиқ узоқ муддатли имтиёзли кредитлар йўналтирилди. Бу маблағ 2009 йилга нисбатан 9 баробар кўпдир. Дастурни амалга ошириш бошланганидан буён янги массивларда қишлоқ аҳолисининг қулай ва муносиб яшаши учун зарур бўлган 165 та ижтимоий ва бозор инфратузилмаси объекти барпо этилди.

Президент И.Каримов 2010 йилнинг май ойида Андижон ва Фарғона вилоятларига ташрифи давомида экспериментал тарзда қурилган уй-жойлар билан танишиб, янги хонадонларнинг соҳиблари билан суҳбатлашганди. Уларнинг афзал жиҳатларини эътироф этган ҳолда, уй-жойларнинг лойиҳаларини янада такомиллаштириш борасида ўзининг таклиф ва тавсияларини берганди. Ушбу таклиф ва тавсияларни инобатга олган ҳолда янги лойиҳалар ишлаб чиқилиб, 2011 йилда Республика бўйича жами 372 массивда 7400 та яқка тартибдаги уй-жойлар қурила бошланди, шундан 3 хонали уйлар 1701 та, 4 хонали уйлар 4808 та, 5 хонали 4808 та.

Республикаимизнинг қишлоқ жойларда яқка тартибдаги уй-жой қурилишини ҳамда ижтимоий инфратузилмани ривожлантиришни жадаллаштириш йуналишлари самарали ташкил этиш қуйдагиларни назарда тутди:

-қишлоқ аҳоли пунктларининг ижтимоий-иқтисодий тараққиётини ҳисобга олган ҳолда қишлоқ аҳоли пунктлари ва ҳудудларни ривожлантиришнинг бош режалари ва ҳудудларни архитектура-режа асосида қуриш лойиҳалари билан таъминланиш;

-қишлоқ аҳоли пунктини архитектура режалари, бош схемалари ва намунавий лойиҳалар асосида тартиб билан барпо этилиши ҳамда барча муҳандислик тармоқларига (электр, газ узатиш тармоқлари, сув таъминоти,

йўллар ва бошқа) эга бўлиши, буларнинг барчаси қишлоқ аҳолиси турмуш даражасини тубдан яхшиланганлиги билан ва шаҳар шароитига яқинлашишга олиб келади.

-аҳолининг шинам уй-жойларга бўлган талаб-эҳтиёжларини мумкин қадар тўлиқ таъминлаш, уй-жой қурилишини, айниқса кичик шаҳарлар ва қишлоқ жойларда уй-жой қурилиши жадал ривожлантириш учун имтиёзли узок муддатли ипотека кредити бериш тизимлари такомиллашиб боради.

-Республикамиздаги мавжуд маҳаллий хом-ашёлардан фойдаланилган ҳолда қурилиш материаллари ва конструкцияларини ишлаб чиқадиган корхоналарни сони ошиши қурилиш материаллари нархининг бир меъёردа сақланиб турилишига олиб келади.

-қурилиш материалларининг маҳаллий шароитларда ишлаб чиқарилиши, уларга берилган имтиёзлар натижасида қурилиш материаллари таннархининг сезиларли даражада пасайганлиги ва, энг муҳими, қурилиш материалларини сотиб олишда имтиёзли нархларнинг белгиланиши ўз навбатида уйлар қийматининг пасайиши олиб келади.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. Ўзбекистон Республикаси Конституцияси-Тошкент. Ўзбекистон 2008.
- 2."Қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги йили" Давлат Дастури. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 26 январдаги ПҚ-1046-сон қарорига Илова. "Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами", 2009 йил, 5-сон, 33-модда.
3. Ўзбекистон Республикаси Президентининг "Қишлоқ қурилишлойиҳа" масъулияти чекланган жамият лойиҳа-қидирув институтини ташкил этиш тўғрисида Қарори. 2009 йил 27 январь, № ПҚ-1049 сон.
4. Ўзбекистон Республикаси Президентининг "Қишлоқ жойларда уй-жой қурилиши кўламини кенгайтиришга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисидаги" Қарори. 2009 йил 3 август. № ПҚ-1167 сон.
5. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг "Қишлоқ жойларда намунавий лойиҳалар асосида "Қишлоқ қурилиш инвест" инжиниринг компанияси иштирокида уй-жойлар қуришни ташкил этиш чора-тадбирлари тўғрисидаги" Қарори 2009 й 26 октябрь. №280 сон.
6. Ўзбекистон Республикаси Президентининг "Деворбоп материаллар ишлаб чиқаришни кўпайтиришни рағбатлантириш ва сифатини яхшилаш борасидаги қўшимча чора-тадбирлар тўғрисидаги" Қарори. 2009 й 19 июнь. N ПҚ-1134 сон.
7. Ўзбекистон Республикаси Президентининг "Қишлоқ жойларда намунавий лойиҳалар асосида хусусий уй-жой қурилишини кенгайтиришга оид қўшимча чора тадбирлар тўғрисидаги" Қарори. 2010 й. 17 июнь. №ПҚ-1354 сон.
8. Каримов И.А. Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари/ И.А.Каримов.-Т.: Ўзбекистон, 2009.-56 б.

9. Асосий вазифамиз – Ватанамиз тараққиёти ва халқимиз фаровонлигини янада юксалтиришдир. – Президент Ислом Каримовнинг 2009 йилнинг асосий яқунлари ва 2010 йилда Ўзбекистонни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси // Халқ сўзи, 2010 йил 30 январь.

10. Ўзбекистон Конституцияси – биз учун демократик тараққиёт йўлида ва фуқаролик жамиятини барпо этишда мустаҳкам пойдевордир. – Президент Ислом Каримовнинг Ўзбекистон Республикаси Конституцияси қабул қилинганининг 17 йиллигига бағишланган тантанали маросимдаги маърузаси // Халқ сўзи, 2009 йил 6 декабрь.

11. Барча режа ва дастурларимиз ватанамиз тараққиётини юксалтириш, халқимиз фаровонлигини оширишга хизмат қилади. Президент Ислом Каримовнинг 2010 йилда мамлакатимизни ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш яқунлари ва 2011 йилга мўлжалланган энг муҳим устувор йўналишларга бағишланган Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси. Халқ сўзи. 2011 йил 22 январь. 16 сон.

12. Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги иқтисодиёти ва бошқаруви. Дарслик. Т.: ТАҚИ, 2011й.

13. Ёдгоров В.У., Коммунал хўжалиги иқтисодиёти. Ўқув қўлланма.1-қисм. Т.: ТАҚИ, 2007й.

14. Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Коммунал хўжалиги иқтисодиёти. Ўқув қўлланма.2-қисм. Т.: ТАҚИ, 2008й.

15. Степанов П. С. “Экономика строительства” М., “Юрайт”, 2005.

16. Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислом Каримовнинг «Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари» номли асарини ўрганиш бўйича ўқув қўлланма. – Т.: Иқтисодиёт, 2009. – 120 б.

17. Степанов П. С. “Экономика строительства” М., “Юрайт”, 2005.

18. Степанов П. С. “Менежмент в строительстве” М., Экономика, 2002.
19. Семенов С. М., Березин В. П. “Совершенствование методологических основ управления деятельностью строительного комплекса” Ж. “Экономика строительства ”, №2. М. Стройинформация, 2001.
20. Махмудов Э.Х. Капитал курилиш иқтисодиёти. Ўқув кўлланма. Т.: ТДИУ, 2009.
21. Зияев М.К. Экономико-организационные основы развития жилищного строительства в Республике Узбекистан: Автореф. Дисс. д.э.н. - Ташкент, 1997;
22. Давлетов И. Х. оценка социально-экономической эффективности проектных решений (на примере жилищного строительства). Дис. к.э.н: 08.00.04 –Микроэкономика. Ташкент, 1998;
23. Бутунов Д.Я. Бозор иқтисодиёти шароитида қишлоқ жойларда курилишнинг самарали ривожланишини таъминлаш (Жиззах вилояти мисолида). Магистрлик унвонини олиш учун диссертация. 5А 340102 – Менежмент (курилиш) мутахассислиги. Тошкент – 2006.
24. ШНК 2.08.01-05. Турар – жой бинолари. Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва курилиш қўмитаси – Тошкент, 2005, 61.
25. ШНК 2.07.04-06 «Қишлоқ хўжалиги корхоналари худудларини меъморий режалаштириш ва ташкил қилиш» ўзбекистон Республикаси «Давархитекткурилиш» қўмитаси - Тошкент, 2006 й.
26. Ўзбекистон Республикаси давлат статистика қўмитасининг “1997-2010 йиллар бўйича ижтимоий-иқтисодий ривожланишининг асосий кўрсаткичлари” статистик тўпламлари.
27. Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва курилиш қўмитасининг 2009-2010 йиллардаги маълумотлари.
28. www.gov.uz. (Ўзбекистон Республикаси ҳукуматининг расмий сайти)
29. www.stat.uz (Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси)

30. www.gkas.uz (Ўзбекистон Республикаси Давлат Архитектура ва қурилиш Қўмитаси сайти)

34. www.uzkommunhizmat.uz (Ўзбекистон “Ўзкоммунизат” Агентлиги сайти)