

Хомитов К.З. – ТМИ,
доцент, и.ф.д.

ГАРОВ ОБЪЕКТИ ВА МУЛК ҚИЙМАТИНИ БАҲОЛОВЧИЛАР ФУҚАРОЛИК ЖАВОБГАРЛИГИНИ СУҒУРТАЛАШНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ

Мақоланинг асосий мақсади мулк қийматини баҳоловчилар фуқаролик жавобгарлигини суғурталашнинг мазмун моҳияти, тартиб-қоидалари ва заруриятини очиқ беришдан иборат. Шунингдек, унинг ўзига хос хусусиятларини ўрганиш ва уларни баҳолаш фаолияти сифати ва транспарентлигини оширишдаги аҳамиятини тадқиқ этиш ҳамда янада ривожлантириш зарурияти асосланади.

Калит сўзлар: мулк, суғурта, мулк бозори, баҳолаш фаолияти, баҳолаш объекти, банк, гаров, кредит портфели, мол-мулк суғуртаси.

Главная цель статьи раскрывать сущность, правила процедуры и необходимость страхования гражданской ответственности оценщиков стоимости имущества, а также обосновывается необходимость изучения их особенности, исследовать и в дальнейшем развивать значение повышения качества и транспарентность деятельности оценщиков.

Ключевые слова: собственность, страхования, рынок собственности, оценочная деятельность, объект оценки, банк, залог, кредитный портфель, страхование имущества.

The main purpose of article to reveal contents, order rules and necessity of civil liability insurance of property value appraisers in insurers' activity. Also, based the necessity of further development and to learn their peculiarities, the quality of their evaluation and studying the importance of transparency.

Keywords: Property, insurance, property market, process of evaluation, object of evaluation, bank, pledge, the credit portfolio, the property insurance.

Ўзбекистон Республикаси Президенти Ш.М.Мирзиёевнинг 2017 йил 7 февралдаги “Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича Ҳаракатлар стратегияси тўғрисида” ПФ-4947-сон Фармони билан тасдиқланган “2017-2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича Ҳаракатлар стратегияси”да иқтисодиётни ривожлантириш ва либераллаштиришнинг устувор йўналишлари кўрсатиб берилган. Хусусан, суғурта, лизинг, баҳолаш ва бошқа молиявий хизматларнинг ҳажмини, уларнинг янги турларини жорий қилиш ва сифатини ошириш ҳисобига кенгайтириш, шунингдек, хусусийлаштиришни янада жадаллаштириш, тадбиркорлик фаолияти тўсиқларини батамом бартараф этиш, уларнинг молиявий, айниқса кредит маблағларига бўлган эҳтиёжини тўлиқ қондиришни таъминлашга алоҳида эътибор қаратилган.

Бунда тижорат банклари томонидан бериладиган кредитнинг таъминоти сифатида гаровга қўйилган мол-мулкнинг сифати, унинг баҳолаш ташкилотлари

томонидан холисона баҳоланганлиги ҳамда гаров объекти суғуртасини талаб даражасида амалга оширилиши муҳим аҳамият касб этади.

Сўнги йилларда ҳукуратимиз томондан суғурта соҳасини ривожлантиришга катта эътибор қаратилди. Масалан, 2008 йил 21 майда Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Суғурта хизматлари бозорини янада ислоҳ қилиш ва ривожлантиришга оид чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПҚ-872 сонли қарори қабул қилинди. Мазкур қарорга асосан суғурталовчилар устав капиталининг энг кам миқдори белгиланди [1]. Унга кўра, суғурталовчилар устав капиталининг энг кам миқдори ҳаётни суғурта қилиш соҳасида – 1,0 млн. евро, умумий суғурта қилиш соҳасида – 750 минг евро, мажбурий суғурта қилиш бўйича – 1,5 млн. евро, қайта суғурталаш бўйича эса – 4,0 млн. евро этиб белгиланди. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2010 йил 26 ноябридаги ПҚ №-1438-сонли қарорига асосан суғурталовчиларнинг энг кам устав капитали миқдорига ўзгартириш ва қўшимчалар киритилди. Унга мувофиқ суғурталовчиларнинг энг кам устав капитал миқдори қуйидагича белгиланди [2]: ҳаётни суғурта қилиш соҳасида – 2,0 млн. евро, умумий суғурта қилиш соҳасида – 1,5 млн. евро, мажбурий суғурталаш бўйича – 3,0 млн. евро, қайта суғурталаш бўйича – 6,0 млн. евро. Шунингдек, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2011 йил 31 майдаги “Суғурталовчиларнинг молиявий барқарорлигини янада оширишга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида” ПҚ-1544-сон қарори суғурта компанияларининг капиталлашув даражасини ошириш, уларнинг республика ҳудудларида агентлик шаҳобчаларини кенгайтириш ва инвестицион жараёнлардаги иштирокини кенгайтиришда катта аҳамият касб этди. 2017-2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича Ҳаракатлар стратегиясига мувофиқ 2017 йил 2 сентябрда Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Валюта сиёсатини либераллаштириш бўйича биринчи навбатдаги чора-тадбирлар тўғрисида” ПФ-5177-сон Фармонининг қабул қилиниши суғурталовчилар устав капитали энг кам миқдорига белгиланган давлат талабларини қайта кўриб чиқишни тақозо этди. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 29 сентябрдаги “Ўзбекистон Республикаси Президентининг баъзи ҳужжатларига ўзгартиш ва қўшимчалар киритиш, шунингдек, айримларини ўз кучини йўқотган деб ҳисоблаш тўғрисида”ги ПФ-5197-сон Фармонига асосан суғурта ташкилотларининг устав капиталига белгиланган талаб ўзгарди, яъни умумий суғурталаш тармоғида фаолият юритувчи суғурталовчилар 2018 йилнинг 1 июлига қадар устав капитали миқдорини 7,5 млрд. сўмга, ҳаётни суғурталаш соҳасида эса 10,0 млрд. сўмга етказишлари лозим бўлади.

Бу ўз навбатида суғурталовчилар томонидан кўрсатиладиган суғурта хизматлари доирасини кенгайтиради ва хизматлари сифатини яхшилайтиди. Мазкур чора-тадбирларнинг амалга оширилиши баҳоловчилар фаолиятини мажбурий суғурта қилишга ҳам жуда катта имкониятлар яратади.

Шунингдек, тижорат банклари кредит портфелини таҳлил этиш натижасида шуни аниқлаш мумкинки, кредит портфелида гаров асосида кредит бериш нисбатан салмоқли улушни эгаллайди. Табиийки бунда, гаровга қўйилган

мол-мулк юқори ликвидли ва харидоргир бўлса, бошқа таъминот турларига қараганда ишончли ҳисобланади. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Пул массаси ўсишини чеклаш ва молиявий интизомга риоя этишни такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида” 2002 йил 31 мартдаги Фармонида “тижорат банклари хўжалик юритувчи субъектларнинг ликвидли мол-мулклари асосида кредит беришни кенгайтирсин” [3], деб алоҳида таъкидланганлиги ҳам бизнинг фикримизни сўзсиз тасдиқлайди.

Аммо, гаров таъминотини баҳолаш ва суғурталашда қатор муаммолар мавжуд. Хусусан, банк кредитини ўз вақтида қайтариб бермаганлиги учун гаровга қўйилган мол-мулкларни тижорат банклари балансига олиш ҳолатлари ҳамон учраяпти. Энг ачинарлиси, бу мол-мулклар ликвидли бўлмаганлиги учун уни қисқа муддатларда сотиш имконияти бўлмаяпти.

Аммо барча тижорат банкларининг кредит сиёсатидан бизга маълумки, гаров таъминотини баҳолашда ички ва ташқи баҳоловчилар бўлади.

Ташқи баҳоловчилар сирасига қуйидагиларни киритиш мумкин:

- техник-инвентаризация бўлимлари (фуқароларга тегишли ўй-жой ва иншоотлар гаровга қўйилганда);
- Ер ресурслари ва давлат кадастри бўлими (яшаш учун мўлжалланмаган бинолар гаровга қўйилганда);
- “Автотеххизмат” ташкилотлари (автомобиль транспортлари гаровга қўйилганда);
- Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштирилган корхоналарга кўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш Давлат қўмитаси ҳузуридаги кўчмас мулкларни баҳолаш агентлиги;
- мустақил баҳоловчи ташкилотлар (фирмалар).

Бугунги амалиёт шуни кўрсатмоқдаки, айрим ҳолатларда гаровга қўйилган мол-мулкни баҳолаш бўйича туман ёки шаҳар техник инвентаризация ва Ер ресурслари ва давлат кадастри хизмати томонидан қарз олувчи томонидан тақдим этилган ҳужжатлар гаровга қўйилган мол-мулкнинг бозор қийматини тўлиқ акс эттирмайди. Баъзан, қарз олувчи бу ташкилотлар билан келишишган ҳолда гаров қийматини сунъий равишда ошириш ҳолатлари ҳам йўқ эмас. Ҳолбуки, бундай “келишишлар” кредитлар қайтарилмаган тақдирда банклар учун қимматга тушиши мумкин.

Мазкур муаммонинг нечоғли аҳамиятли эканлигини эътиборга олган ҳолда республика минтақаларида, айниқса туман ва шаҳар даражаларида мустақил баҳоловчилар фаолияти транспарентлиги (шаффофлиги)ни баҳоланадиган мулк объектига адолатли қийматни ўрнатиш ва томонларнинг ўзаро манфаатдорлигини таъминлаш асосида янада ошириш лозим. Бу ўз навбатида баҳоловчи ташкилотлар ўртасида рақобат муҳитини кучайтиради ва кўрсатилган хизмат сифатини янада оширади. Шу билан бир қаторда баҳоловчи ташкилотларни ташкил этишга хорижий инвесторларни ҳамда халқаро баҳоловчи сертификатига эга бўлган ходимларни жалб этиш мазкур йўналишда халқаро стандартларга мувофиқ келувчи баҳолаш хизматларини кўрсатиш имкониятини беради.

Гаров мулкни суғурталаш хусусида шуни айтиш мумкинки, 1998 йилнинг 1 майида янги таҳрирда қабул қилинган “Гаров тўғрисида” Ўзбекистон Республикаси Қонунининг 12-моддасида “Шартнома ёки қонун ҳужжатлари билан гаровга қўювчи зиммасига давлат бошқарув органлари томонидан унинг хўжалик фаолиятини тўхтатиб қўювчи ёхуд унга халақит берувчи ёки унга салбий таъсир этувчи хатти-ҳаракатлар содир этилиши ва ҳужжатлар қабул қилиниши (мол-мулкни мусодара, реквизиция қилиш), шунингдек тугатилиши ёки хўжалик субъекти тўлов қобилиятини йўқотган деб эътироф этилиши ҳолларида суғурта қилиш мажбурияти юкланиши мумкин”, дейилган. Ҳақиқатан ҳам кредит шартномаси амал қилаётган даврда гаровга қўйилган мол-мулк билан боғлиқ юқоридаги ҳолатлар рўй бериши оқибатида шикастланиши эҳтимолдан ҳоли эмас. Шу боис гаровга қўйилган мол-мулкни мажбурий суғуртаси жорий этилганлиги ва бу кредит ҳужжатларини расмийлаштиришда асосий шартлардан бири эканлиги кўпчиликка аён.

1998 йил бошларига қадар гаровга қўйилган мулкни мажбурий суғуртаси билан, дастлаб, собиқ давлат суғурта ташкилотлари, кейинчалик эса “Ўзагросуғурта” ва “Кафолат” акциядорлик суғурта компаниялари шуғулланишган. 1997 йилнинг декабрь ойида ўша пайтда амалда бўлган “Суғурта тўғрисида”ги Қонунга ўзгартиришлар киритилиши муносабати билан мажбурий суғурта турларини, шу жумладан гаровга қўйилган мол-мулкни мажбурий суғуртасини тегишли лицензияга эга бўлган ҳар қандай суғурта ташкилоти ўтказиш ҳуқуқига эга бўлди. Аммо, мамлакатимизда 2002 йилнинг декабрь ойига қадар суғурта фаолияти лицензияланмаганлиги туфайли гаровга қўйилган мол-мулкни мажбурий суғуртаси фақатгина Вазирлар Маҳкамаси қарорлари ва бошқа қонунчилик ҳужжатлари асосида ваколат берилган суғурта ташкилотлари томонидан амалга ошириб келинди. Бу суғурта ташкилотлари куйидагилар эди:

- “Ўзагросуғурта” акционерлик суғурта компанияси.
- “Кафолат” акционерлик суғурта компанияси
- “Ўзбекинвест” экспорт-импорт миллий суғурта компанияси.
- “ЎЗАИГ” ўзбек-америка қўшма суғурта компанияси.

Гаровга қўйилган мол-мулкни мажбурий суғурталаш тартиби ва шартлари Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2002 йил 27 ноябрдаги “Суғурта хизматлари бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида” қарорини 1-илоvasи “Суғурталовчилар ва суғурта брокерларининг суғурта фаолиятини лицензиялаш тўғрисида”ги Низомга асосан амалга ошириб келинмоқда. Мазкур Низомда суғурта қилиш тармоғи 2 та тармоққа ажратилган. Унга кўра гаровга қўйилган мол-мулкни суғурталаш умумий суғурта қилиш тармоғининг 8-9-класслар ва 13-14 класслар доирасида амалга оширилади. Умумий суғурта тармоғининг 8-класси – мол-мулк оловдан ва табиий офатлардан суғурталаш, 9-класси мол-мулкни зарардан суғурталаш, 13-класси умумий фуқаролик жавобгарлиги деб номланиб, унда кўрсатилмаган таваккалчиликлар оқибатида учинчи шахслар олдида фуқаролик жавобгарлиги пайдо бўлган тақдирда суғурта қопламаси тўланишини таъминловчи суғурта

турлари жами ва 14-класси кредитларни суғурталаш деб номланиб, унда суғурта қилдирувчининг дебитори ночорлиги ёки дебиторнинг суғурта қилдирувчи олдидаги қарзларни қайтариш мажбурияти бажарилмаслиги натижасида суғурта қилдирувчи зарар кўрганда суғурта қопламаси тўланишини таъминловчи суғурта турлари жамини инобатга олиш тартиби белгиланган.

Ҳозирги пайтда гаровга қўйилган мол-мулк суғуртасини тегишли суғурта турини ўтказишга лицензияси мавжуд бўлган ҳар қандай суғурта ташкилоти амалга оширишга ҳақли. 2018 йилнинг 1 февраль ҳолатида 27 та суғурта ташкилоти суғурта фаолиятини амалга ошириш бўйича лицензияга эга. Суғурта фаолиятини лицензиялаш ваколати Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлигига берилган. Шундай қилиб, биз гаров таъминотини баҳолаш ва суғурта қилишнинг баъзи жиҳатлари устида фикр-мулоҳаза юритдик. Сиртдан қараганда, унчалик ҳам мураккаб кўринмайдиган гаров таъминоти билан боғлиқ муносабатларда етарли даражада муаммолар мавжудлигига амин ҳам бўлдик. Бунда асосий мақсад - тижорат банклари томонидан ажратилаётган кредитлар ва улар учун белгиланган фоиз суммаларини ўз вақтида банкка қайтарилишини таъминлашдир.

Бугунги кунда тижорат банклари ўзларининг кредит рискларини пасайтириш мақсадида қарз олувчининг гаровга қўйилган мулкни суғурталашни талаб этади. Бундай амалиёт тижорат банклари учун муҳим аҳамиятга эга. Чунки банк қарздор бажариши лозим бўлган мажбуриятнинг рискин камайтирган ҳолда юзага келиши билан боғлиқ бўлган жавобгарликни суғурталовчига ўтказмоқда. Ушбу муносабатлар банклар билан суғурталовчилар ўртасида яхши йўлга қўйилган. Шунга қарамадан бу борадаги ишларни кўламини янада кенгайтириш керак.

Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонунининг 19-моддаси “баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларини бузганлик учун жавобгар” деб номланиб, унда баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларини бузганликда айбдор шахслар белгиланган тартибда жавобгар бўлади. Мазкур моддага асосан баҳоловчи ташкилот шартномани бажармаганлиги ёки лозим даражада бажармаганлиги оқибатида буюртмачига зарар етказилганлиги учун унинг олдида жавобгар бўлади. Шунингдек буюртмачига етказилган зарарнинг, шу жумладан, бой берилган фойданинг ўрни қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда, баҳоловчи ташкилот томонидан қопланиши керак бўлади. Шу билан бир қаторда баҳоловчи объектни баҳолашни сифатсиз ўтказганлиги ёки лозим даражада ўтказмаганлиги, махфий маълумотларни ошкор этганлиги натижасида етказилган зарар ёки баҳоловчи ташкилотнинг зарар кўришига олиб келган бошқа хатти-ҳаракатлар учун баҳоловчи ташкилот олдида қонун ҳужжатларига мувофиқ жавобгар бўлади.

Баҳоловчи ташкилотларнинг фуқаролик жавобгарлигини суғурта қилиш 1999 йил 19 июлида қабул қилинган Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни, 2002 йил 5 апрелида қабул қилинган “Суғурта фаолияти тўғрисида”ги Қонуни ҳамда Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини

янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида”ги ПҚ-843-сонли қарорига асосан тартибга солиб борилади. Жумладан, қарорнинг иловасида берилган “Баҳоловчи ташкилотлар ва баҳоловчилар тўғрисида” Низомнинг 22-бандида “Баҳоловчи ташкилотлар баҳолаш фаолиятини ўзининг фуқаролик жавобгарлигининг суғурта полиси мажбурий равишда мавжуд бўлган тақдирда баҳолаш хизматлари кўрсатиш тўғрисида тузилган шартнома асосида амалга оширадilar” деб кўрсатилган. Шу билан бирга, баҳоловчи ташкилотларда баҳоловчиларнинг фуқаролик жавобгарлигини мажбурий суғурталашни нафақат давлат суғурта компаниялари томонидан, балки нодавлат суғурта ташкилотлари орқали ҳам ташкил этиш керак. Бу эса бир томондан, суғурта ташкилотлари ўртасида соғлом рақобатни ривожлантирса, иккинчи тарафдан баҳолаш жараёнида битим томонлари манфаатини ҳимоя қилади.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Суғурта хизматлари бозорини янада ислоҳ қилиш ва ривожлантиришга оид қўшимча чора тадбирлар тўғрисида” 2008 йил 21 майдаги ПҚ-872-сонли Қарори.

2. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “2011-2015 йилларда республика молия-банк тизимини янада ислоҳ қилиш ва барқарорлигини ошириш ҳамда юқори халқаро рейтинг кўрсаткичларига эришишнинг устувор йўналишлари тўғрисида” 2010 йил 26 ноябрдаги ПҚ-1438-сонли Қарори.

3. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Пул массаси ўсишини чеклаш ва молия интизомига риоя этиш масъулиятини ошириш чора-тадбирлари тўғрисида” 2002 йил 30 мартдаги Фармони.