

IPOTEKA (UY JOY XIZMATLARI) BOZORI SHAKLLANISHINING ASOSIY BOSQICHLARI

Turopova Nigora Xolmurod qizi

Termiz davlat universiteti

nturopova@tersu.uz

Annotatsiya: Maqolada ipoteka bozori shakllanishining asosiy bosqichlari yoritilgan.

Kalit soʻzlar: Ipoteka, bozor, uy-joy, kredit, lizing, moliya bozori.

Mamlakatimizda mustaqillik yillaridan soʻng ilk bor ipoteka tizimining vujudga kelishi, yaʼni 1996 yilda “Uyjoyjamg‘armabank”ning hamda 2005-yilda “Ipoteka-bank” ATIBning tashkil etilishi va keyinchalik 2016-yilda Prezidentning ikkita muhim qarori asosida davlat dasturlari qabul qilinib, bu bilan qishloq va shahar joylarda uy-joy qurilishini jadallashtirish va aholiga imtiyozli ipoteka kreditlar ajratib kelinayotganligini alohida qayd etish lozim. Yuqoridagi qoʻyilgan ushbu qadam aholining yillar davomida yigʻilib qolgan uy-joy masalasini hal etishga qaratilganligi bilan ahamiyatlidir. Uy-joylarni ipoteka kreditlash bozori iqtisodiyotining eng muhim tuzilmalaridan biridir. Uy-joy ipoteka kreditining samaradorligi bozor iqtisodiyoti tizimining sifati, uning ijtimoiy yoʻnaltirilganligi va takror ishlab chiqarish qobiliyatidan dalolat beradi.

Ipoteka kreditlash tizimining faoliyat koʻrsatishi investitsiya jarayonlarini rivojlantirish, kredit tashkilotlari, iqtisodiyotning moliya va bank sektorlari faoliyati, qurilish industriyasini rivojlantirish, oʻrta sinfni shakllantirish uchun asosiy shart-sharoitlarni yaratadi. aholi uchun yuqori sifatli yashash sharoitlari. Ipoteka kreditlari fuqarolarning shaxsiy jamgʻarmalarini investitsiya jarayonlariga eng samarali jalb etish, byudjet xarajatlarini bevosita ijtimoiy ahamiyatga molik vazifalarni, shu jumladan infratuzilmani rivojlantirish bilan bogʻliq vazifalarni hal etishga yoʻnaltirish imkonini beradi.

Ehtimol, ipoteka mazmuni haqida eng keng tarqalgan fikr uning koʻchmas mulk garovi bilan taʼminlangan kredit sifatida tushunishidir¹. Haqiqatan ham, hodisaning yuzaga kelishi garov mavjudligi sababli ipoteka koʻchmas mulk sifatida qaralishi mumkin. Shu bilan birga, koʻplab qoʻshimcha shartlar mavjud boʻlib, ular

orasida garovni nazarda tutuvchi yuzaga keladigan munosabatlarning uzoq muddatli tabiati ham ko'rsatiladi. Shuni ta'kidlash kerakki, paydo bo'lgan munosabatlarning yakuniy maqsadi qarz oluvchi asosiy sifatida qabul qiladigan mulkni sotib olishdir. Ehtiyojlar, bu ipoteka kreditini kreditlash bilan bog'liq boshqa operatsiyalardan sezilarli darajada ajratib turadi. Ipoteka krediti turli tarkibiy qismlarni o'z ichiga oladi. Ular orasida: ko'chmas mulk bozori to'g'ri kredit munosabatlari; kapital bozoridan moliyaviy resurslarni jalb qilish bilan bog'liq faoliyat; ko'chmas mulk ob'ektlariga nisbatan manfaatdor tomonlarning huquqlarini ta'minlash uchun tranzaksiyalar shartlari xisoblanadi⁴. Ipoteka kreditlash tizimining samaradorligi uning barcha ishtirokchilari, ham qarz oluvchilar, ham kreditorlar qoniqishlari bilan belgilanadi va faoliyat natijasi keyinchalik daromad olish uchun resurs sifatida qaralishi mumkin bo'lgan uy-joy fondini yaratishdan iboat.

Mamlakatimizda ipoteka kreditlash amaliyoti to'g'ridan-to'g'ri kreditlash amaliyotiga asoslanib, O'zbekiston Respublikasining 2006 yil 4 oktyabrdagi "Ipoteka to'g'risida"gi Qonuni, Vazirlar mahkamasining 2007 yil 3 yanvardagi "Uy-joy qurilishiga, uni rekonstruksiya qilishga va sotib olishga ipoteka krediti berish to'g'risidagi nizomni tasdiqlash haqida" gi 2-sonli qaroriga asosan tartibga solinadi. Mamlakatimizdagi tijorat banklari tomonidan ipoteka kreditlari quyidagilar hisobidan beriladi. Yuqoridagilardan ham ko'rish mumkinki, banklar tomonidan bevosita ipoteka kreditlarini moliyalashtirish yoki qayta moliyalashtirish maqsadida ipoteka qimmatli qog'ozlari muomalasi yo'lga qo'yilmagan.

2005 yilda ATB O'zuyjoyjamg'armabank va ATB Zaminbankning birlashuvi natijasida tashkil etilgan ATIB Ipotekabank faoliyatiga e'tibor qaratadigan bo'lsak, faqat bir marta 2010 yilda korporativ obligatsiyalar muomalaga chiqarilgan 5 yildan so'ng 2015 yilda so'ndirilgan. Ipoteka obligatsiyalari birorta ham bank tomonidan muomalaga chiqarilmagan. Ipoteka krediti berishda bankning (ipotekaga oluvchining) ipoteka bilan ta'minlangan majburiyati bo'yicha huquqlari garov xati bilan tasdiqlanishi mumkin. Garov xati qarz oluvchi (ipotekaga qo'yuvchi) tomonidan tuziladi va ipoteka davlat ro'yxatidan o'tkazilgandan keyin, qarz oluvchi (ipotekaga qo'yuvchi) hamda bank (ipotekaga oluvchi) ishtirokida ro'yxatdan o'tkazuvchi organ tomonidan rasmiylashtiriladi va bankka (ipotekaga oluvchiga) beriladi.

Ipoteka krediti uchun berilgan xalqaro va xorijiy moliya institutlari mablag'lari hisobiga tijorat banki tomonidan beriladigan ipoteka krediti miqdori



ushbu mablag'larni berish to'g'risida tijorat banki va ko'rsatib o'tilgan moliya institutlari o'rtasida tuzilgan tegishli shartnomalar shartlaridan kelib chiqqan holda belgilanadi. Ariza beruvchi tijorat banklarining o'z mablag'lari va jalb etilgan mablag'lari hisobiga ipoteka krediti olish uchun: - quriladigan, sotib olinadigan uy-joy yoki ko'p kvartirali uydagi kvartira qiymatining; - uy-joyni rekonstruksiya qilish qiymatining kamida 25 foizi miqdoridagi o'z mablag'iga ega bo'lishi kerak. Ushbu mablag'lar ariza beruvchining nomiga bankda ochilgan jamg'arma omonat hisob raqamida milliy yoki chet el valyutasida mavjud bo'lishi, shuningdek qurilayotgan uy-joy smeta qiymatining yoki rekonstruksiya qilish qiymatining 25 foizidan kam bo'lmagan miqdorda ariza beruvchi tomonidan o'z mablag'lari hisobiga sotib olingan qurilish materiallari tarzida bo'lishi mumkin.

2017-2021 yillarda O'zbekiston Respublikasini yanada rivojlantirish bo'yicha Harakatlar strategiyasida aholi, eng avvalo, yosh oilalar, eskirgan uylarda yashab kelayotgan fuqarolar va uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj boshqa fuqarolarning yashash sharoitini imtiyozli shartlarda ipoteka kreditlari ajratish hamda shahar va qishloq joylarda arzon uylar qurish orqali yanada yaxshilash masalasi mamlakatimizda ijtimoiy sohani rivojlantirishning ustuvor yo'nalishlaridan biri sifatida belgilangan. Shundan kelib chiqqan holda respublikamizda aholini munosib uy-joy bilan ta'minlashga alohida e'tibor qaratilayotgan bir vaqtda xorijiy mamlakatlarda keng qo'llanilayotgan amaliyotlarni mamlakatimizda ham qo'llash moliya bozori va ko'chmas mulk bozori rivojlanishida ahamiyat kasb etadi. Bunda yuqorida ta'kidlanganidek aholi bo'sh mablag'larini jalb qilish hisobiga qimmatli qog'ozlar bozori yangi segmenti yuzaga kelishiga erishiladi.

O'zbekistonda moliya bozorida aksiyadorlik kompaniyalari korporativ boshqaruv tizimi anglo-sakson ("investorlik") modelidan farqli kontinental (Germaniyadagiga o'hshash "insayderlik" yoki "ikki pog'onali") modelga asoslanganligi va ichki nodavlat investitsiyalar hajmini kamligi, xususiylashtirish mexanizmi kam samarali bo'lgani va regulyatorlarning ko'p sonliligi, banklar, sug'urta tashkilotlari va budjetdan tashqari fondlarning yetarlicha investitsion samara bilan ishlayotgani sababli, barcha o'tish iqtisodiyotiga mansub mamlakatlar singari ma'lum darajada muammolar kelib chiqmoqda:

1. Minoritar aksiyadorlar ulushlari kamayishi hisobiga yirik aksiyadorlar paydo bo'lishi, natijada investitsiyalar sifatidagi moliyaviy resurslar jalb qilinishi susayishi kuzatilmoqda. Chunki yirik investorlar korporativ manfaatlari ila



kompaniyalarda ustuvor mavqeni egallab, tashqi portfel investitsiyalar oqimiga to‘sqinlik qiladilar, bu esa yangi emissiyalarga yo‘l bermaydi, listing darajasidan uzoqlashtiradi, qimmatli qog‘ozlarning ochiq birlamchi va davomiy uzluksiz ikkilamchi bozori rivojiga salbiy ta‘sir ko‘rsatadi.

2. Bank tizimi modeli anglo-sakson modelidan farqli ko‘proq Germaniyadagiga o‘hshash modelga asoslanganligi banklarni moliya bozor-larida to‘liq qonli investitsion va kredit operatsiyalarning tashabbuskori va katalizatori sifatida faollik qilishiga to‘sqinlik qilmoqda.

3. Sug‘urta tizimi hali yahshi rivojlanmaganligi va investitsion resursleri kamligi, hamda fond bozorida to‘g‘ridan-to‘g‘ri portfel investitsiyalar bilan shug‘ullanmaganligi sababli, ular na korporativ boshqaruv tizimida, na birlamchi va ikkilamchi bozorlarda faollik sezilmayapti.

4. Budjetdan tashqari fondlar faqat davlat qimmatli qog‘ozlariga investitsiyalar qilish bilan cheklanganlar, aktsiyalar bozori ular uchun juda riskli.

5. Investitsiya institutlari, ayniqsa investitsiya fondlari va kompaniyalarning investitsion resursleri hajmi va menejmenti sifati juda past, ular asosan xususiylashtirish mexanizmi omili ta‘siri ostida qolganlar.

6. Nisbatan ko‘p vaqt davomida xususiylashtirilgan kompaniyalarda davlatning ihtiyorida aktsiyalarning yirik paketlari turib qolganligi va ularda korporativ boshqaruv va menejment (moliyaviy, administrativ va strategik) tizimi samarasiz qolganligi (unda asosan davlatning ishonchli vakillari sifatida davlat organlari hizmatchilari va ishonchli boshqaruvchi kompaniyalar davlat nomidan qatnashganlari samarasiz bo‘lganligi), natijada restrukturizatsiya samarasiz amalga oshirilib, modernizatsiya qilinmay moliyaviy ahvoli borgan sari yomonlashib borganligi sababli, davlat resurslarining ko‘p qismi strategik va spekuliyativ portfel investorlarga sotilishi qiyin bo‘lib kelmoqda, sotilsa ham yirik investorlarga ketmoqda, natijada salbiy holatlar yuzaga kelmoqda. Bunda banklar va boshqa moliya institutlarining investitsion faollik sezilmay kelmoqda.

7. Xususiylashtirish tizimi va unga tayangan biznes yaxshi rivojlanmay sustligicha qolmoqda.

8. Kompaniyalarning bazaviy qimmatli qog‘ozlari jalbdor va tovar bozorida raqobatbardosh bo‘lmaganligi, davomiy uzluksiz barqaror ikkilamchi bozor yo‘qligi sababli, bazisli qimmatli qog‘ozlar (derivativlar) bozori shakllanishiga yo‘l bermayapti.



9. Banklar va turli kompaniyalarda emission, dividend va investitsion siyosatlari menejmentining uyg'unlikdagi optimal balansiga erishish masalasiga ahamiyat berilmasdan kelinmoqda, natijada ular ichki va tashqi resurslarni samarali jalb qila olmayaptilar.

10. Davlat regulyativ institutlarining ko'p sonligi va tartiblashtirish mexanizmlari birbirlari bilan bir muncha nomutanosiblikda bo'lganligi (ularni uyg'unlikda birlashtiradigan bir butun yagona umummilliy makroregulyator yo'qligi) sababli, moliya bozori umuman olganda iqtisodiyotdagi o'z funksiyasini to'liq va samarali barishi qiyin kechmoqda, bunda esa bozor qatnashchilari o'z vazifalarini bajarishga to'liq qodir bo'lmaganicha qolmoqdalar.

11. Davlat qimmatli qog'ozlari turlari va hajmi nisbatan kamligi, ular bilan bog'liq operatsiyalarning sustligi, Markaziy bankning ochiq moliya bozorlaridagi operatsiyalari sezilarli emasligi moliya bozorini rivojlanishiga to'sqinlik qilmoqda. Bundan tashqari mahalliy hokimiyatlar tomonidan munitsipal obligatsiyalar chiqarilmasligi qo'shimcha investitsion resurslar manbasidan foydalanmaslikka olib kelmoqda.

12. Ipoteka va lizing bozorlari yetarlicha shakllanmagan. Hanuzgacha eksport lizingi va ipotekaviy qimmatli qog'ozlari, veksellar va mavjudlaridan boshqa turdagi qimmatli qog'ozlar qog'ozlar yo'q. Moliya injeneriyasi va uning innovatsion mahsulotlari tarkib topmagan.

13. Mamlakatda birjalar va birjadan tashqari elektron savdo tizimlarining nisbatan ko'pligi oborot hajmlari kamligi, ularning barchasini tijorat tashkilotlari ekanligi, mos ravishda hisob yuritish, savdo va hisob-kitoblar o'tkazish bo'yicha tegishli institutlar xizmatidan foydalanuvchi qatnashchilarning transaksion harajatlari miqdori ko'pligi, va o'zini o'zi muvofiqlashtirish mexanizmiga asoslanmaganligi moliya bozorini maydalanishiga va samaradorligini pasayishiga olib kelmoqda.

Yuqoridagilar va boshqa sabablarning barchasi mamlakatda kollektiv investorlar institutlarini investitsion jarayonda sezilarli emasligiga, aksincha yirik deyarli samarasiz bo'lgan investorlarning salmog'ini keskin oshib ketishiga olib kelmoqda.



Foydalanilgan adabiyotlar

1. Довиденко И.В., Черняк В.З. Ипотека. Управление. Организация. Оценка: Учеб.пособие для студентов вузов.- М.: ЮНИТИ-ДАНА. 2012. 464 с
2. Жаровская Е.П. Банковское дело: Учебное пособие: Учебник -М.: Омега-Л, 2008-476с
3. Звягинцев В. Проблемы и перспективы ипотечного кредитования в РФ Лаборатория книги 2011-121 с
4. Отман Ш. “Секьюритизация и право” Учебник.-М.: ИНФРА-М, 2008.,- 460 с



Research Science and Innovation House

