

IPOTEKA BOZORIDA ESKROU TIZIMINI JORIY ETISH ISTIQBOLLARI

Atajanov Sherali Muratovich

Bank-Moliya akademiyasi magistranti

Annotatsiya: Ushbu maqolada uy-joy sotib olish bo'yicha kafolatli eskrou tizimi joriy etishning afzalliklari va tahlili hamda istiqbollarini takomillashtirish haqida so'z boradi. Shuningdek, mamlakatimizdagi banklar quruvchi va xaridor o'rtasida ko'prik bo'lib, uy-joyi o'z vaqtida va sifatli qurib, egasiga topshirishdagi mavjud muammolar hamda ularni bartaraf etish bo'yicha muallif yondashuvlari va takliflari keltirib o'tilgan.

Kalit so'zlar: ipoteka, bank, kredit, uy-joy, aholi daromadlari, eskrou tizimi.

Kirish

Endilikda uy-joy sotib olish bo'yicha kafolatli eskrou tizimi joriy qilinadi. Bunda banklar quruvchi va xaridor o'rtasida ko'prik bo'lib, uy-joyi o'z vaqtida va sifatli qurib, egasiga topshirishga kafil bo'ladi.

Bu haqda Prezident qurilish industriyasi va qurilish materiallarini ishlab chiqarishni yanada rivojlantirish chora-tadbirlari yuzasidan videoselektor yig'ilishida ma'lum qildi.

“Uy-joy qurib berishni va'da qilgan quruvchi va bunga pul tikkan aholi o'rtasida nizolar ko'payib borayotgani qayd etildi. Bunday noinsof quruvchilarga aldanib, odamlar ham uysiz, ham pulsiz qolmoqda.”, - deya ta'kidladi prezident.

Shu sababdan Prezident topshirig'iga asosan qurilish vaziri boshchiligidagi ishchi guruhi xorijiy tajribani o'rgangangani aytiladi. Yangi eskrou tizimida developerlar o'zlari qurayotgan uylar sotuvini tashkil qilish bo'yicha banklar bilan shartnoma tuzadi, bu uylarni olmoqchi bo'lgan odamlar pulini quruvchiga emas, to'g'ridan-to'g'ri bankka topshiradi. Banklar esa yig'ilgan pulni quruvchiga resurs sifatida beradi. Shunda banklar quruvchi va xaridor o'rtasida ko'prik bo'lib, uy-joyi o'z vaqtida va sifatli qurib, egasiga topshirishga kafil bo'ladi.

Yangi tizim Samarqand shahri, Yangiheyot va Sergeli tumanlarida bir yil davomida tajribadan o'tkaziladi.

Shuningdek, iqtisodiyotda amalga oshirilayotgan iqtisodiy islohotlarning yangi bosqichida milliy iqtisodiyotning raqobatbardoshligini oshirish va makroiqtisodiy barqarorlikni yanada mustahkamlash maqsadida ipoteka bozorida eskrou tizimini joriy etish, uni mazmun va sifat jihatdan zamon talablari asosida takomillashtirish zaruriyati yuzaga kelmoqda.

Mavzuga oid adabaiyotlar tahlili

Ko'chmas mulk va ipoteka bozori mamlakat iqtisodiyotining rivojlanish darajasini va kelajakdagi o'sish istiqbollarini aks ettiruvchi muhim omil hisoblanadi. Ko'chmas mulk sektori nafaqat iqtisodiy farovonlikning asosiy ko'rsatkichlari sifatida xizmat qiladi, balki aholining turmush darajasi va milliy iqtisodiyotning umumiy holatiga oid muhim ma'lumotlarni taqdim etadi.

Mamlakatimizda uy-joy qurilishi sohasini uy-joylarni loyihalashtirishdan tortib, foydalanishga topshirishgacha bo'lgan bosqichlarda kompleks tartibga solish, uy-joy qurilishi sohasini yanada rivojlantirish, investitsiyalarni jalb qilish mexanizmlarini takomillashtirish hamda turar va noturar joy ob'ektlarini ulush kiritish asosida qurish jarayonida fuqarolarning huquq va qonuniy manfaatlarini kafolatlash maqsadida

O'zbekiston Respublikasining Ipoteka to'g'risidagi Qonuni hamda O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 27-yanvardagi "Uy-joy qurilishi sohasini yanada rivojlantirish, turar va noturar joy ob'ektlarini ulush kiritish asosida qurish jarayonini tartibga solish mexanizmlarini takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida" PF-11-sonli Farmoni, 2025-yil 21-fevraldagi "Uy-joy va ipoteka bozorini yanada rivojlantirishga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi PF-26-sonli Farmonlari mamlakatimizda zamonaviy uy-joylar qurish ko'lamini hamda ipoteka mahsulotlari turlarini kengaytirib borish muhim ahamiyatga ega bo'lib, ushbu sohadagi islohotlar aholining turmush darajasini yanada yaxshilashga, urbanizatsiya jarayonlarining rivojlanishiga va pirovardida iqtisodiyotning o'sishiga xizmat qiladi.

O'zbekistonda ijtimoiy-iqtisodiy islohotlar sharoitida aholini arzon uy-joy bilan ta'minlash bo'yicha davlat dasturlari, shu jumladan ipoteka kreditlari va subsidiyalar ajratish bo'yicha yangi siyosatni amalga oshirilishi, doimiy ro'yxatga olish tartibining soddalashtirilishi hamda qurilish uchun yer uchastkalari ajratish tizimidagi islohotlarning chuqurlashtirilishi bilan ko'chmas mulk bozori izchil rivojlanib bormoqda. Natijada, so'nggi yillarda uyjoy va tijorat ob'yektlariga investitsiyalar hajmi bir necha barobar ko'paydi. Hukumat tomonidan ko'chmas mulk sanoatini rivojlantirish va iqtisodiy o'sish imkoniyatlarini yaratish uchun xorijiy investorlarni ham jalb qilish bo'yicha faol choralar ko'rilmogda.

Tadqiqot metodologiyasi

Tadqiqotda ilmiy abstraktsiyalash, guruhlash, qiyoslash, retrospektiv va istiqbolli, empirik tahlil va boshqa uslublardan foydalanildi. Maqolada qiyosiy taqqoslash usulida jahon amaliyotida **ipoteka bozorida eskrou tizimini joriy etishni** rivojlantirish usullarining tashkiliy-huquqiy asoslarini mamlakatimizdagi mavjud asoslar bilan taqqoslab, tegishli xulosalar shakllantirildi.

Tahlil va natijalar

O'zbekistonda 2017-2019 yillarda jadal sur'atlar bilan boshlangan qurilish ishlari 2020- 2022 yillarda uy-joy taklifining sezilarli darajada oshishiga olib keldi.

2017-2020 yillarda davlat dasturlari doirasida yiliga oʻrtacha 35 ming uy-joylar qurilgan. Bu esa avvalgi yillarda qurilgan uy-joylar sonidan 4-5 barobar koʻproq hisoblanadi.

2020-2022 yillarda foydalanishga topshirilgan uy-joylar soni tahlili shuni koʻrsatmoqdaki, Namangan, Surxondaryo va Andijon viloyatlarida eng koʻp uy-joylar qurilgan boʻlsa, aholi soni kamroq boʻlgan hududlar Jizzax, Navoiy va Sirdaryo viloyatlarida nisbatan kamroq uy-joy barpo etilgan.

Banklarning resurslarni jalb qilish faoliyati puxta oʻylangan aktivlar va passivlarni boshqarish strategiyasiga asoslanishi kerak. Bu holda, jalb qilish siyosati yoʻqotishlarga olib keladi, chunki siz jalb qilingan resurslar uchun juda yuqori narxda toʻlashingiz kerak boʻlishi mumkin. Oʻz ishining ishonchliligini taʼminlash uchun bank risklarni aniqlash, ularning hajmini oʻlchash, ularni kuzatish va yuzaga keladigan tahdidlarga javob berish uchun zarur vositalar va protseduralarni oʻz ichiga olgan risklarni boshqarish tizimini yaratishi kerak.

Bunday tizim bank tomonidan ishlab chiqilgan risklarni boshqarish siyosatiga asoslanishi kerak. Xatarlarni boshqarish bank menejmentining asosiy vazifasidir. Bank risklarini boshqarishning oʻziga xos xususiyati shundaki, har qanday qarorlar aniq subʼektivdir. Boshqaruv xatolarini minimallashtirish uchun qaror qabul qiluvchi xavf manbalarini toʻgʻri tushunishi, bank faoliyatining xususiyatlari va tashqi iqtisodiy muhit holati oʻrtasidagi asosiy munosabatlarni bilishi kerak. Yuqoridagilar xavflarning umumiylikiga, shuningdek ularning alohida turlariga teng ravishda qoʻllaniladi.

Kredit xavfi va likvidlik xavfi bilan bir qatorda zamonaviy bank doimiy ravishda duch keladigan xavflardan biri bu foiz stavkasi xavfi (foiz stavkasi xavfi). Ikkinchisini boshqarish har qanday bankning strategik yoʻnalishlaridan biridir. Koʻpincha, uning mavjudligi bankning foiz stavkasi xavfini boshqarish qobiliyatiga bogʻliq – hatto bankda investitsiya qilingan mablagʻlarni (tijorat va banklararo kreditlar) toʻlash bilan bogʻliq muammolar boʻlmasa ham, bu, albatta, dargumon. Foiz stavkasi risklarini boshqarish umuman bank boshqaruvining muhim qismlaridan biridir. Shuning uchun foiz stavkasi xavfini boshqarishda yuzaga keladigan munosabatlar va aloqalar toʻgʻrisida toʻliq tasavvurni taqdim etish, uni boshqarishning turli usullarini qoʻllash doirasini aniqlash kerak. Ushbu muammo hali ham nazariy jihatdan etarli darajada ishlab chiqilmagan va natijada har doim ham amalda hal qilinmaydi.

Maqsadga erishish uchun quyidagi vazifalarni hal qilish kerak:

1 Ipoteka kreditini iqtisodiyotda tutgan oʻrni, Ipoteka kreditini oʻziga xos xususiyatlari va Ipoteka kreditlashning mexanizmlarini takomillashtirishda xorij tajriba tizimidagi oʻrnini oʻrganish;

2. Oʻzbekiston amaliyotida ipoteka kreditlash mexanizmlarini riskni minimallashtirish nuqtai nazaridan baholashni oʻrganish;

3. Oʻzbekistonda ipoteka kreditlash mexanizmlarini riskni minimallashtirishdagi

muammo va kamchiliklarini bartaraf etish yo'llari ko'rib chiqish

4. O'zbekistonda ipoteka kreditlash mexanizmlarini jahon tajribasi asosida takomillashtirish yo'llari tavsiyalar ishlab chiqish g'oyalarini tuzish. Ipoteka kreditlashning nazariy asoslari, ipoteka kreditini iqtisodiyotda tutgan o'rni, ipoteka kreditini o'ziga xos xususiyatlari va Ipoteka kreditlashning mexanizmlarini takomillashtirishda xorij tajribasi yordam beradigan omillarni belgilaydi.

O'zbekiston amaliyotida ipoteka kreditlash faoliyatini me'yoriy asoslarini tahlili, O'zbekiston amaliyotida ipoteka kreditlash mexanizmlarini riskni minimallashtirish nuqtai nazaridan baholash, O'zbekistonda ipoteka kreditlash mexanizmlarini riskni minimallashtirishdagi muammo va kamchiliklari tahlil qilish aniqlash turlari. O'zbekistonda ipoteka kreditlash mexanizmlarini riskni minimallashtirishdagi muammo va kamchiliklarini bartaraf etish yo'llari, O'zbekistonda ipoteka kreditlash mexanizmlarini jahon tajribasi asosida takomillashtirish yo'llari samaradorligi baholandi.

IPOTEKALI KREDITLASHNING ASOSIY OB'EKTЛАRI



Ko'pchilik rivojlanayotgan mamlakatlarda (Meksika, Braziliya, Koreya, Vetnam) qonunlarida huquqiy ta'minotining bo'lmagan va avval foydalanilmagan yangi hollar, talab va protseduralar kiritildi, masalan, turar-joylarni garov qoidasi, garov mulkini sug'urtalash qoidasi.

Rivojlanayotgan mamlakatlarda foydalanilayotgann turarjoylarni moliyalashtirishning asosiy shakllari chizmada aks ettirilgan.

O'zbekiston Respublikasining iqtisodiy xolatini mustaxkamlanishi ko'chmas mulk obroti xajmini oshishiga olib keldi bu esa o'z navbatida ko'chmas mulk bozorini rivojlantirdi. Ko'chmas mulkning garov sifatida mukobil xususiyatlari bo'lmish:

zarurligi, uzoq vaqt saklanishi, takrorlanmasligi, xilma-xiligi kreditlash jarayonida keng foydalanishni takazo qiladi. Ushbu xususiyatlari uni bozor iqtisodiyoti sharoitida ipoteka sifatida foydalanishga imkon yaratdi. Ipoteka – ko‘chmas mulk garovi bo‘lib ipoteka kreditini olish maksadida foydalaniladi. O‘ziga xos xususiyati yana shundan iboratki u kreditor egaligiga topshirilmasdan karz oluvchining ixtiyorida koladi.

Ipoteka garov sifatida majburiyatni ta‘minlash xususiyatiga ega bo‘lib bank amaliyotida kredit risklarini kamaytiruvchi instrument sifatida keng tarkkiyot qilgan. Hozirgi paytda ko‘chmas mulk oborotini huquqiy tartibga solishga imkon yaratuvchi ipotekani huquqiy doirasini rivojlantirish kuzda tutilmokda. Ipotekani xukukiy tarzda tartibga solishni asosini Respublikada kabul kilingan «Garov» to‘g‘risidagi qonun tashkil qiladi.

Undagi ta‘lukli moddalarga binoan ipoteka mulkiy munosabatda ko‘chmas mulk shakli majburiyatni ta‘minoti sifatida foydalanilganda namoyon bo‘ladi.

Rivojlangan mamlakatlar tajribasini taxliliga ko‘ra ipoteka iqtisodiyotni rivojlantirishda kuchli omil xisoblanadi (Evropa mamlakatlarida garov ko‘yilgan mulklarning 80% ipoteka), chunki ipoteka kreditiga urnatilgan foiz stavkalar boshka kredit turlariga nisbatan ancha pastdir.

Xulosa va takliflar

Ko‘chmas mulk va ipoteka bozori O‘zbekistonning iqtisodiy taraqqiyoti va kelajakdagi o‘shining muhim ko‘rsatkichidir. Ushbu hisobotda uy-joy bozori dinamikasiga ta‘sir qiluvchi asosiy omillar, jumladan, talab va taklif, uy-joy va ijara narxlari, davlat tomonidan qo‘llabquvvatlash tizimlari va turli omillarning uy-joy qurilishi xarajatlariga ta‘siri tahlil qilindi.

So‘nggi yillarda O‘zbekiston uy-joy bozorida sezilarli o‘shish kuzatildi. Ijtimoiy-iqtisodiy islohotlar doirasida aholini arzon uy-joy bilan ta‘minlash bo‘yicha amalga oshirilgan davlat dasturlari uy-joy bozorini rivojlanishida asosiy omil bo‘ldi.

Hukumatning ushbu ko‘magi rivojlanayotgan ko‘chmas mulk sektori uchun zarur bo‘lgan infratuzilma va me‘yoriy-huquqiy bazani rivojlantirishda muhim rol o‘ynadi. Davlat tashabbuslari aholining keng qatlamlari uchun uy-joy mulkdori bo‘lish imkoniyatlarini yanada qulayroq qilib, yangi uy-joylar qurilishini osonlashtirdi. Bu sa‘y-harakatlar uy-joy bozorini barqarorlashtirish va rag‘batlantirish, kelajakdagi o‘shish uchun mustahkam poydevor yaratishda muhim rol o‘ynadi.

Shuningdek, uy-joy bozorini yanada rivojlantirish uchun xususiy investitsiyalarga tayanish bozor talablari va iste‘molchilarning xohish-istaklaridan kelib chiqqan holda yanada xilma-xil va innovatsion uy-joy loyihalari uchun eshiklarni ochadi. Xususiy investorlar bozorning turli segmentlariga mos keladigan raqobatbardosh narxlarni, yuqori sifat standartlarini va turli xil uy-joy variantlarini joriy etishlari mumkin.

Rivojlanayotgan bozor sharoitida adolatli raqobat, sifat nazorati va iste‘molchilar huquqlarini himoya qilish uchun me‘yoriy-huquqiy bazani takomillashtirish talab

qilinadi.

Uy-joy bozorini rivojlantirish bo'yicha islohotlarning amalga oshirilishi bilan birgalikda o'z yechimini kutayotgan dolzarb masalar ham mavjud.

1. Arzon uy-joylarning yetishmasligi. O'tgan davrlarda aholining uy-joyga bo'lgan talabining yetarli darajada qondirilmaganligi hamda hozirda yangi uyjoylar qurilishi aholi sonining o'sish sur'atlariga to'g'ri kelmagani arzon uyjoylar yetishmasligiga sabab bo'ldi.

2. Uy-joy narxining yuqoriligi. So'nggi yillarda uy-joy narxlari tez o'sib, real daromadlar o'sishidan oshib bordi. Bu esa ko'pchilik aholining uy sotib olish imkoniyatini qiyinlashtirdi. O'tkazilgan so'rov natijalariga ko'ra, uy-joy sotib olmoqchi bo'lgan fuqarolarning 66%i kredit bo'yicha dastlabki to'lov va foizlarni to'lashda qiyinchiliklarga duch kelishmoqda. Uy-joy narxlarining 500 mln so'mdan oshishi aholining 80%dan ortig'ining uy sotib olish imkoniyatlarini pasaytirib yuboradi.

3. Uy-joy bozorida shaffoflikning yetishmasligi. Xaridorlar va sotuvchilar uchun uy-joy narxlari va mavjudligi haqida ma'lumotlar topish imkoniyatlari cheklangan. Uy-joylar qurilishini amalga oshiruvchi tadbirkorlik sub'yektlari, ular tomonidan qurilayotgan ko'p kvartirali uyjoylar, ulardagi kvartiralar soni, maydoni, qiymati va joylashuvi, ipoteka kreditlari va subsidiyalar kabi ma'lumotlarni taqdim etuvchi "ipoteka-bozori.uz" veb-portali to'liq ishlamayapti.

4. Uy-joy narxlari "pufagi xavfi". O'zbekistonning uy-joy bozori, ayniqsa Toshkent shahridagi vaziyat bir qatormuhim tendensiyalarni ko'rsatmoqda. Toshkent shahrida ko'chmas mulk narxlari sezilarli darajada oshib bormoqda, bu esa "pufak xavfi" yuzaga kelayotganidan dalolat berishi mumkin. Toshkent shahrida uy-joy oldi-sotdi operatsiyalarning katta qismi xaridorlarning o'z mablag'lari hisobiga moliyashtirilayotganligi sababli "pufak xavfi"ning moliyaviy sektor barqarorligiga katta ta'sir ko'rsatish ehtimolligi past bo'lsa-da, narxlarning yuqoriligi uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj aholining imkoniyatlarini kamaytiradi. Shu bilan birga, Toshkent va Samarqand kabi viloyatlarda narxlarning sekin-asta oshib borayotgani Toshkent viloyatining poytaxtga yaqin hududlarida hamda Samarqand viloyati markazlariga yaqin hududlarda yuqori narxlarning "ko'chib o'tish" xavfini keltirib chiqarmoqda, ya'ni uy-joy narxlari ushbu hududlarda ham oshib borishi mumkin.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI:

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "“O'zbekiston — 2030” strategiyasi to'g'risida”gi Farmoni, PF-158 11.09.2023. <https://lex.uz/docs/-6600413>
2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "2023-yilda bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlari orqali aholini uy-joy bilan ta'minlash dasturini amalga oshirish chora-tadbirlari to'g'risida”gi Farmoni, PF-51 13.04.2023.

<https://lex.uz/docs/-6433775>

3. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Ipoteka kreditidan foydalanishda aholiga qo‘shimcha qulayliklar yaratish chora-tadbirlari to‘g‘risida” Qarori, PQ-377 22.09.2022. <https://lex.uz/docs/-6203431>

4. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Oila va xotin-qizlarni tizimli qo‘llab-quvvatlashga doir ishlarni yanada jadallashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi Farmoni, PF-8707.03.2022. <https://lex.uz/docs/-5899498>

5. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Uy-joylar qurilishini va qurilish materiallari sanoatini qo‘llab-quvvatlashning qo‘shimcha chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi Qarori, PQ-139 21.02.2022. <https://lex.uz/ru/docs/-5871090>

6. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “2022—2026 yillarga mo‘ljallangan Yangi O‘zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to‘g‘risida”gi Farmoni, PF-60 28.01.2022. <https://lex.uz/docs/-5841063>

7. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlari orqali aholini uy-joy bilan ta‘minlashga oid qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risida”gi Farmoni, PF-33 09.12.2021. <https://lex.uz/docs/-5767194>

8. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Yangi O‘zbekiston” massivlarini qurish va hududlarning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishini ta‘minlash chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi Farmoni, PF-32 09.12.2021. <https://lex.uz/docs/5767440#5769738>

9. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Hududlarning sanoat salohiyatini oshirishga doir qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risida”gi Farmoni, PF-6244 09.06.2021. <https://lex.uz/ru/docs/-5449564>

10. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Yer munosabatlarida tenglik va shaffoflikni ta‘minlash, erga bo‘lgan huquqlarni ishonchli himoya qilish va ularni bozor aktiviga aylantirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi Farmoni, PF-624308.06.2021. <https://lex.uz/docs/-5450176>

11. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlarini ajratish orqali aholini uy-joy bilan ta‘minlashga oid qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risida”gi Farmoni, PF-6186 11.03.2021. <https://lex.uz/docs/-5327053>

12. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Ipoteka krediti mexanizmlari yanada takomillashtirilishi munosabati bilan O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti va O‘zbekiston Respublikasi Hukumatining ayrim hujjatlariga o‘zgartirish va qo‘shimchalar kiritish to‘g‘risida”gi Farmoni, PF-6126 07.12.2020. <https://lex.uz/docs/-5146838>

13. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Aholining uy-joy sharoitini yaxshilash hamda ipoteka krediti bozorini yanada kengaytirishga oid qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risida”gi Qarori, PQ-4701 01.05.2020. <https://lex.uz/docs/-4803527>

14. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “O‘zbekiston Respublikasining qurilish sohasida islohotlarni chuqurlashtirishga doir qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risida” Farmoni, PF-5963 13.03.2020. <https://lex.uz/ru/docs/-4762004>