



TOP-CONFERENCES

International Conference of Economics, Finance and Accounting Studies

International Conference of Economics, Finance and Accounting Studies is a double-blind peer-reviewed, open-access journal published to reach excellence on the scope. It considers scholarly, research-based articles on all aspects of economics, finance and accounting. As an international congress aimed at facilitating the global exchange of education theory, contributions from different educational systems and cultures are encouraged. It aims to provide a forum for all researchers, educators, educational policy-makers and planners to exchange invaluable ideas and resources.

Ўзбекистонда Ипотека Молиялаштириш Тизимини Ислоҳ Қилиш Ва Унинг Ҳуқуқий Асосларини Тақомиллаштириш Йўналишлари

Тоҳиров Муҳаммад Бобур Тоҳир ўғли
ТДИУ мустақил изланувчиси

Ҳозирги кунда аҳолининг уй-жойга бўлган эҳтиёжи ортиб бораётган шароитда ипотека молиялаштириш тизими миллий иқтисодиёт ва ижтимоий соҳа учун стратегик аҳамият касб этмоқда. Ушбу тизим орқали фуқароларнинг узоқ муддатли ва барқарор манбалар орқали турар жойга эга бўлиши таъминланади. Шу билан бирга, ипотека молиялаштириши қурилиш соҳаси, банк-молия тизими ва меҳнат бозори билан чамбарчас боғлиқ бўлиб, мамлакат иқтисодий ўсишида катта роль ўйнайди.

Ўзбекистонда кейинги йилларда ипотека молиялаштириш тизимини ривожлантириш, аҳолининг кенг қатлами учун уй-жой сотиб олиш имкониятини яратиш мақсадида қатор ислохотлар амалга оширилди. Жумладан, имтиёзли ипотека кредитлари жорий этилди, ипотека бозори иштирокчилари фаолияти тартибга солинмоқда ва бу соҳада ҳуқуқий базани тақомиллаштиришга қаратилган чора-тадбирлар кўрилмоқда.

Шу билан бирга, ипотека молиялаштириш тизимида ҳали ҳам ечимини кутаётган бир қатор масалалар мавжуд. Жумладан, молиялаштириш манбаларининг чекланганлиги, ҳуқуқий механизмларнинг самарадорлиги, ипотека фойз ставкалари ва кам таъминланган аҳоли учун қулай шартларнинг етарлича эмаслиги шулар жумласидандир.

Бу куйидагиларнинг шаклланишини англатади:

- гаровга қўйилган қонун тизими, шу жумладан гаров объекти бўйича гаровга қўйилиш тартиби;
- ер ресурсларидан фойдаланиш ва уни муҳофаза қилиш тартиби;
- суд тизими ва мажбурий ижро иши юритиш тизими;
- ипотека молияси соҳасидаги қонунчилик базасининг бажарилишини назорат қилиш тизимлари;
- ипотека молияси субъектлари (ипотека банклари, суғурта компаниялари, баҳоловчилар ва бошқа иштирокчилар) фаолиятини лицензиялаш тартиби;
- ипотека молияси ва кредит механизмларининг таркибий қисми сифатида ипотека суғуртаси тизими;

- кўчмас мулк билан боғлиқ битимларни расмийлаштириш ва рўйхатдан ўтказиш жараёнидаги ҳуқуқий талаблар;
- кўчмас мулк бозори, уй-жой бозори, ер бозорининг ишлаш қоидалари;
- инфратузилмавий ипотека кредитларини амалга ошириш механизми;
- ипотека кредити бўйича қимматли қоғозлар билан операцияларни расмийлаштириш, айланиш ва рўйхатдан ўтказиш тизимлари;
- кредит бюрolari иши тизими ва кредит бюрolarининг асосий билан ахборот алмашинувини ташкил этиш ипотека капитали айланишини таъминловчи бозор инфраструктураси субъектлари, шунингдек тартибга солиш, тартибга солиш ва назорат субъектлари;
- ипотека меёрлари ва меёрлар тизими, ҳамда ипотека банклари ва бошқа ихтисослаштирилган ипотека субъектлари фаолиятига қўйиладиган талаблар.

Солиқ имтиёзларини тақдим этиш, ипотека муносабатларини ривожлантириш учун солиқ имтиёзларидан фойдаланишда:

- уй-жой сотиб олаётганда қарз олувчилар учун солиқ имтиёзлари, қурилиш жамғармасига солинадиган фоизлардан озод қилиш, кредит фоизлари бўйича солиқ тўлашдан озод қилиш, даромад солиғи;
- ипотека кредити билан шуғулланувчи кредиторлар учун солиқ имтиёзлари, уй-жой ипотека кредитидан олинган банк даромадлари учун махсус солиқ солиш режимини қўллаш;
- ипотека кредити бўйича қимматли қоғозларга инвестиция киритаётган инвесторлар учун солиқ рағбатлантириш;
- мол-мулк операциялари бўйича қўшилган қиймат солиғи учун солиқ имтиёзлари ва бошқалар киради.

Пул-кредит сиёсати усуллари – ипотека кредити билан шуғулланувчи банклар учун қайта молиялаштириш ресурсларини олиш учун махсус шарт-шароитларни белгилаш ва уларнинг портфелида ипотека кредити бўйича қимматли қоғозларга эга бўлиш; қайта молиялаштириш ставкасини тартибга солиш; бозорда давлат қимматли қоғозлари билан операцияларни ўтказиш; миқдорий кредит чекловларини қамраб олади.

Банк рисклари даражасини тартибга солувчи пруденциал нормалар ва талаблар, шунингдек банк ипотека кредитига қўйиладиган талаблар (ипотека нормалари ва стандартлари) қўлланилиши.

Қарз олувчиларни ижтимоий ҳимоя қилиш механизмларини яратиш: коллекторлар ва кредиторларнинг ноқонуний ҳаракатларидан ҳимоя қилиш, жисмоний шахснинг банкротлик механизмидан фойдаланиш, кредитни қайтармаслик оқибатида уй-жойини йўқотган қарз олувчиларни ҳимоя қилиш ва ҳ.к.

Махсус кредит ташкилотларини яратиш, унинг асосий фаолияти ипотека кредитлашни давлат томонидан ишга тушириш йўлга қўйилади; ипотека молиясини тартибга солишнинг юқорида санаб ўтилган бевосита усуллари орқали махсус қарз берувчиларни яратиш ва уларни қўллаб-қувватлаш механизмларидан фойдаланишни рағбатлантириш.

Ипотека кредитини давлат томонидан тўғридан-тўғри қўллаб-қувватлаш механизмлари кредит ташкилотларига тўғридан-тўғри молиявий ёрдам кўрсатиш ва қарз олувчиларга ёрдамни ўз ичига олиши керак. Асосийси, турли даражадаги бюджет маблағлари ҳисобидан мақсадли субсидиялаш механизмига асосланган:

- бюджет маблағлари эвазига қарз олувчиларнинг айрим тоифаларига мақсадли субсидиялар: паст фоизли тўловнинг бир қисмини ёки ҳаммасини қайтариш; қарз

олувчининг қарзининг бир қисмини маълум муддатларда қайтариш;

- қарз олувчиларнинг айрим тоифалари учун имтиёзли кредитлаш шартларини тақдим этиш;
- ипотека кредитлари бўйича фоиз ставкасининг бир қисмини қайтариш учун банклар ёки қарз олувчиларга юборилган компенсация тўловлари;
- компенсация қилиш ёки бонуслар орқали "қурилиш" жамғармаларини бир қисмини шаклланишини рағбатлантириш;
- бошқа турдаги субсидиялар, грантлар, шунингдек, бошқа маблағлардан фойдаланиш имкониятини тақдим этиш ипотека қарзини қайтариш (болалар учун тўловлар, пенсия жамғармаси ва бошқалар);
- давлат томонидан ер участкаларини ажратиш ижтимоий уй-жой қурилиши, ижтимоий аҳамиятга эга инфратузилма лойиҳаларини амалга ошириш;

Истеъмол кредитларини давлат томонидан тўғридан-тўғри қўллаб-қувватлаш шакллари, асосан, аҳолининг ижтимоий жиҳатдан заиф қатламлари, кам таъминланган оилалар, шунингдек давлат ушбу шаклдан ўз фаолиятини ижтимоий рағбатлантириш шаклида фойдаланадиган фуқаролар учун (ҳарбий хизматчилар, давлат хизматчилари, судьялар, прокурорлар ва бошқалар) учун қўлланилади.

Тўғридан-тўғри давлат томонидан қўллаб-қувватлашнинг турли шакллари асосланган ипотека кредити ижтимоий ипотека кредити сифатида белгиланиши мумкин. Бошқа мамлакатларнинг ривожланиш тажрибасига асосланиб, давлат томонидан тартибга солиш тизими кўпроқ асосланган ва ривожланишнинг дастлабки босқичларида ипотека кредитлаш тизимини тўғридан-тўғри қўллаб-қувватлашга таянади. Кейинчалик билвосита усулларга қайта йўналтириш, шунингдек, бозор тамойиллари ва рақобат асослари бўйича ипотека тизимининг молиявий-кредит механизмининг ҳуқуқий базасини шакллантиришга эътиборнинг ўзгариши кузатилмоқда.

Таъкидлаш лозимки, дунёнинг деярли барча ривожланган мамлакатларида хусусий уй-жой ипотека кредитини беришнинг ривожланиши амалга оширилди ва бу жараёнда сезиларли иштирок билан мавжуд бўлишда давом этмоқда. Унда давлат иштирокининг ҳажми аста-секин камайиб бормоқда ва молиявий қўллаб-қувватлаш аҳолининг маълум сегментлари ва даромадлари паст бўлган фуқаролар доимий равишда сақланиб туради.

Бинобарин, ипотека кредитини қўллаб-қувватлаш бўйича бевосита чора-тадбирларнинг қўлланилиши ва махсус ипотека тизимида кредит муносабатларини ривожланиш кам таъминланган аҳоли гуруҳлари учун ижтимоий турмуш сифатини таъминлаш иконини беради. Ипотека тизимини ривожлантиришни рағбатлантиришдаги муаммолари бошқа усуллар билан ҳал этилади: асосан самарали ипотеканинг шаклланиши билвосита усуллар билан биргаликда ҳуқуқий майдон ва давлат томонидан қўллаб-қувватлаш механизмларини қамраб олади.

Ипотека муносабатларини ривожлантиришга кучли туртки бўлган ҳуқуқий асос 2006 йил 28 июнда қабул қилинган ЎРҚ-58-сонли "Ипотека тўғрисида"ги Қонунни мамлакатимизнинг ипотека тизими фаолиятини ҳуқуқий қўллаб-қувватлаш учун барча асосларни қўйди. "Ипотека тўғрисида"ги қонун ипотека бозори фаолиятининг шарт-шароитлари ва параметрларини белгиловчи ипотека молиясини ҳуқуқий тартибга солиш тизимининг мажбурий элементи ҳисобланади. Қонунда ипотека соҳасининг концептуал аппарати, ипотеканинг ташкилий-ҳуқуқий асослари, келиб чиқиши, қўлланилиши, устуворлиги унинг турларини ҳисобга олган ҳолда ипотеканинг ҳуқуқий механизми кўрсатилади.

Бугунги кунда мамлакатда қабул қилинаётган қарорлар фуқароларни ипотека уй-жойларидан фойдаланиш орқали арзон уй-жой билан таъминлашга қаратилган кредит бериш, унинг шартларига айланиши керак аҳоли учун оптимал ечим ҳисобланади. Кўпгина

тадқиқотлар алоҳида сегментларга қаратилган ва ипотека бозорининг давлат томонидан тартибга солинишини ва унинг таъсирини комплекс таҳлили уй-жой бозорини молиялаштириш жараёнлари тадқиқ этилмаган. Гарчи бундай баҳолашга бўлган талабга шубҳа йўқ. Ушбу таҳлил асосида ўз давлат сиёсатидаги бўшлиқлар аниқланиши мумкин, бу эса тобора кўпроқ янги дастур ва лойиҳаларни амалга оширишни олдиндан белгилаб уй-жой бозорида, режалаштирилган натижаларга эришиш имконини беради.

Ипотека соҳасидаги қонунчиликни ривожлантириш бўйича истиқболли йўналишлар сифатида қуйидагиларни қайд этиш мумкин:

1. Узоқ муддатли ресурс базасини шакллантиришга йўналтирилган самарали рағбатлантиришларни аниқлаш ипотека кредиторлари, шунингдек, унинг доирасида аҳоли ва бошқа субъектлар ўртасида ипотека схемаларида иштирок этиш учун қизиқиш уйғотади.

Биринчи йўналиш ҳозирда узоқ муддатли инвестициялар даражаси ўртасидаги муносабатларда банк фаолиятида узоқ муддатли ва барқарор банкнинг ресурслари, биринчи навбатда, аҳоли омонатлари мавжуд муҳокамаларга сабаб бўлади. Иккинчи йўналиш солиқ чора-тадбирлари ва уларни ишлаб чиқиш билан боғлиқ фаолиятини рағбатлантириш. Шунингдек, ипотека архитектураси билан боғлиқ барча асосий субъектларининг жозибадор инвестиция иқлимини шакллантириш.

2. Ипотека кредити жараёни иштирокчилари билан боғлиқ хавфларни камайтириш учун:

- норматив-ҳуқуқий ҳужжатларни такомиллаштириш жисмоний ва юридик шахсларнинг уй-жой қурилишида маблағларни гаровга кўювчилар ҳуқуқларини ҳимоя қилишини талаб қилади;
- молия тизимида ипотека суғуртаси механизмини тўлиқ фаолият кўрсатишни шакллантириш, ҳозирги шароитда муайян институционал ўзгаришларни талаб қилади;
- ипотека рискларини бошқаришнинг назарий-методологик йўналишларни ишлаб чиқиш ва тартибга солиш воситаларини ишлаб чиқиш;

3. Ипотека кредитини давлат томонидан қўллаб-қувватлашнинг билвосита механизмларини такомиллаштириш бўйича солиққа тортиш, кафолатлаш механизми ва рискларни бошқариш, қарз олувчиларни ижтимоий ҳимоя қилиш даражасини ошириш.