

IPOTEKA KREDITLARINI HUQUQIY TARTIBGA SOLISH MUAMMOLARI**Zokirov Mohir Abdumavlon o'g'li**

O'qish joyi: Toshkent Davlat Transport universiteti,

Iqtisodiyot fakulteti "Xalqaro ommaviy huquq kafedrası" 4-kurs YU-2a guruh talabasi.

E-mail: mohir.zokirov@icloud.com**<https://doi.org/10.5281/zenodo.14406750>**

Annotatsiya. Ushbu maqolada ipoteka kreditlari tushunchasi hamda ipoteka kreditlari bilan bog'liq muammolar, shuningdek yurtimizda ipoteka kreditlari qanday maqsadlar uchun olinishi, ipoteka kreditlari to'g'risidagi qonunchilik bilan tanishamiz. Shuningdek bank tizimidagi kredit portfellari va muammoli kreditlar bilan ish olib borish masalalari bo'yicha mavjud ishlarning tahlili va qonunchilik doirasida ko'rilyotgan chora-tadbirlarning analizi qilingan bo'lib ushbu sohada kredit berish va qaytarib olish tiziminining samarali faoliyatini ta'minlash haqida bazi tavsiyalar ham berib o'tilgan.

Kalit so'zlar: ipoteka, kreditlar, uy-joy, banklar, qonunlar, qurilish, portfel, ipoteka kreditlari afzalliklari, to'lovlar.

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Аннотация. В данной статье мы познакомимся с понятием ипотечного кредита и проблемами, связанными с ипотечным кредитом, а также целями, на которые берутся ипотечные кредиты в нашей стране, и законодательством об ипотечных кредитах. Кроме того, проведен анализ существующей работы по вопросам работы с кредитными портфелями и проблемными кредитами в банковской системе и принимаемых мер в рамках законодательства, а также даны некоторые рекомендации по обеспечению эффективной работы кредитной системы. и система вывода средств в этой области.

Ключевые слова: ипотека, кредиты, жилье, банки, законы, строительство, портфель, преимущества ипотечных кредитов, выплаты.

PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF MORTGAGE LOANS

Abstract In this article, we will get acquainted with the concept of mortgage loans and problems related to mortgage loans, as well as the purposes for which mortgage loans are taken in our country, and the legislation on mortgage loans. In addition, an analysis of the existing work on the issues of dealing with credit portfolios and problem loans in the banking system and the measures taken within the framework of the legislation were made, and some recommendations were made to ensure the effective operation of the lending and withdrawal system in this area given.

Keywords: mortgage, loans, housing, banks, laws, construction, portfolio, advantages of mortgage loans, payments.

«Kreditor» va «kredit oluvchi» oʻrtasida vujudga keladigan munosabatlarning asosida tovar - pul aylanmasi yotadi. Jamiyatda vaqtinchalik boʻsh mablaglarning mavjudligi va tovar aylanmasining mavjudligi kredit va qarz oluvchining manfaatlarini bir - biriga toʻqnashishiga xizmat qiladi. Agar, ushbu manfaatlar bir - biriga mos kelsa ular oʻrtasida kredit munosabatlari vujudga keladi. Kreditor - kredit munosabatlarini tashkil etishda kredit beruvchi sifatida maydonga chiqadi.¹ Kreditor pul mablagʻlarini vaqtinchalik foydalanishga beruvchi subyektlar hisoblanadi.

Bunday subyektlar banklar, kredit uyushmalari, mikrokredit tashkilotlar, lombardlar, davlat va boshqa moliyaviy tashkilotlar boʻlishi mumkin. Kreditor ssuda sifatida beradigan pul mablagʻlari ulaming oʻz mablagʻlari va jalb qilingan mablagʻlari hisobidan shakllantiriladi.

Kreditor subʼyektlar ichida, banklar va kredit uyushmalari nafaqat oʻz mablagʻlari hisobidan, balki chetdan jalb qilingan mablagʻlar hisobidan kreditlar beradi.

Ipoteka (yun. hypotheke — garov) — koʻchmas mulk (yer yoki bino) ni ssuda olish maqsadida garovga qoʻyishdir. Bunda garovga qoʻyilayotgan mulk qarz beruvchining qoʻliga oʻtmay, qarzdor ixtiyorida qoladi. Koʻchmas mulk sohasida bu atama banklar va qurilish jamiyatlari oʻrtasida keng tarqalgan, bu birinchi ipoteka navbatini koʻchmas mulkning umumiy baholash narxida foizdagi nisbatini bildirish uchun qoʻllanadi. Ipoteka kreditlari tijorat banklari tomonidan qaytarishlik, toʻlovlilik, taʼminlanganlik va muddatlilik shartlarida quyidagi maqsadlar uchun beriladi:

1. Qonun hujjatlarida belgilangan tartibda kelishilgan yakka tartibdagi va **naʼmunaviy loyiha asosida**, qurilishning belgilangan normalari va qoidalariga rioya qilib **yakka tartibda uy-joy qurish** va rekonstruktsiya qilish;

2. Yakka tartibdagi uy-joyi yoki **koʻp kvartirali** uydagi kvartirani sotib olish.

Koʻpchilik uchun ipoteka "bu shu yerda va hozir" uy sotib olishning yagona imkoniyatidir.

Koʻchmas mulkning narxi ancha yuqori va hamma ham xonadon uchun pul yigʻish imkoniyatiga ega emas. Bu holatda ipoteka krediti sizga oʻz uy-joyingizni sotib olish va uni yillar davomida toʻlash imkoniyatini beradi. Ipoteka olish yoki olmaslik? Bu oʻz uyiga ega boʻlishni orzu qiladigan potensial bank mijozining asosiy savolidir. Ipoteka ham, bu barcha narsa kabi, oʻzining ijobiy va salbiy tomonlariga ega. Ipoteka kreditining afzalliklari va kamchiliklari nimada, ipoteka krediti hisobiga uy sotib olib oʻz uyiga ega boʻlgan yoki ipoteka olgandan koʻra uysiz yashagan yaxshiroqmi degan savollarga javob berishga harakat qilamiz.

Birinchi va eng asosiy afzallik — bu kvartira yoki uyni qoʻlda kerakli miqdorda mablagʻga ega boʻlmasdan turib olish imkoniyatidir. Ijarani qabul qilmaydigan yoki boshqa oila aʼzolari bilan kichik yashash maydonida yashaydiganlar uchun ipoteka krediti pul jamgʻarishning imkoni

¹ Raxmatov Shoxjahon Ulugʻbek oʻgʻli. "Muammoli kreditlarni undirish". [Modern Science and Research](#) jurnali 20.06.2024 -1-2b

bo'laganda yagona imkoniyatdir. Ipoteka krediti yordamida siz o'z shaxsiy uy-joyingizga ega bo'lishingiz va har oy ipoteka to'lovini to'lab u yerda yashashingiz mumkin. Ipoteka uchun ariza topshirayotganda, qarz oluvchi qaysidir ma'noda investorga aylanadi. Bozordagi ko'chmas mulkning qiymati har yili o'sib bormoqda. Kredit muddatidan oldin yopib, uyni yuqoriroq narxda sotish orqali foydaga ham ega bo'lish mumkin. Muddatidan oldin yopilmagan taqdirda ham, kredit to'liq qaytarilganidan keyin ham yuqori qiymatga sotish imkoniyati bo'ladi.

Bu ipoteka kreditining afzalliklaridir. Ammo shartnomani imzolashdan oldin, qarz oluvchi ipoteka kreditining kamchiliklari borligini ham bilishi kerak: Katta miqdordagi ortiqcha to'lovlar.

Agar ipoteka uzoq davrga olingan bo'lsa, unda ortiqcha to'lovlar miqdori yashash maydoni narxining ikki yoki hatto uchtagacha teng bo'lishi mumkin. Ammo yillik inflyatsiyani hisobga olsak, kredit muddati tugashi bilan ipoteka bo'yicha ortiqcha to'lov unchalik katta bo'lmaydi. Ipoteka kreditini olish uchun murojaat qilganda, qarz oluvchi nafaqat dastlabki to'lovni to'laydi, balki boshqa xarajatlar ham mavjud bo'ladi, masalan, ipoteka orqali sotib olingan uy-joyi sug'urtalash va garovni ro'yxatdan o'tkazish uchun notarial xarajatlar.

Moliyaviy sektorni izchil isloh qilish davomida qator chora-tadbirlar amalga oshirildi va natijada ilg'or bank biznesini yuritish hamda ushbu sektorda raqobat muhitini kuchaytirish uchun zarur huquqiy shart-sharoitlar yaratildi. Xususan, xalqaro standartlarga muvofiq keladigan va moliyaviy sohaga xorijiy investitsiyalar kiritish uchun jozibador huquqiy muhitni yaratadigan O'zbekiston Respublikasining «O'zbekiston Respublikasining Markaziy banki to'g'risida»gi, «Banklar va bank faoliyati to'g'risida»gi, «Valyutani tartibga solish to'g'risida»gi hamda «To'lovlar va to'lov tizimlari to'g'risida»gi yangilangan qonunlari qabul qilindi.

Ayni paytda ilmiy-nazariy hamda amaliyotchi olimlar, jumladan Karimov M., Malikova D., Burxanov D.lar tomonidan "Muammoli kredit" tushunchasi avvalgiga nisbatan ancha ko'proq bahs va munozaralarga sabab bo'lmoqda. Bu albatta, bejizga emas, chunki bugungi kunda respublikamiz tijorat banklarining kredit portfelida muammoli kreditlarning ulushi, uni kamaytirish choralari ko'rilishiga qaramasdan anchagina yuqori foizni tashkil etmoqda.²

Iqtisodchi olimlarimizdan professor O.K.Iminov, kredit mexanizmi va uning tarkibiy elementlari to'g'risida o'z qarashlari asosida fikrlari mavjud bo'lib, uning fikricha kredit resurslaridan samarali foydalanish, ularni boshqarish shakllari hamda usullaridan iborat tizim bu kredit mexanizmini tashkil qiladi.

² i.f.d. (PhD), dotsent Bozorov Ruslan Xamdamovich. "Kredit tizimi va mexanizmining o'zaro bog'liqligi hamda ularda kreditlash mexanizmi, kreditlash mexanizmi o'rnini nazariy tadqiqi". <https://scholar.google.ru/citations?journal=2024y.1-2b>

Shuningdek, kredit mexanizmi, kredit munosabatlari va kredit muassasalari bir bo'lib kredit tizimini shakllantiradi.³

Bugungi kunda ko'pgina davlatlar bank tizimida umidsiz qarzlarning ko'payishi muammosiga duch kelayotganligi tufayli banklarning muammoli kreditlari bilan ishlash tizimini takomillashtirish masalalari dolzarbligi hozirgacha muhim ahamiyat kasb etmoqda. Shuning uchun kreditorlar bilan bir qatorda mijozlar tomonidan kreditni qaytarish bo'yicha o'z yechimini topmagan muammolar mavjud.⁴ Dolzarb muammolardan biri sifatida: banklarning kredit uchun resurslar jamlashdagi faolligi, xususan aholi va yuridik shaxslarning bo'sh mablag'larini bank depozitlariga, birinchi navbatda muddatli va jamg'arib boriladigan depozitlarga jalb qilish ishlari yetarli emasligi, tijorat banklari ustav kapitali asosan davlat ulushi hisobiga oshirilib, xususiy sektor mablag'lari deyarli yo'naltirilmagani keltirib o'tsak bo'ladi.

Kredit tushunchasiga quyidagicha ta'rif berish mumkin deb hisoblaymiz: Avvalo bankning kredit portfeli - bu bankning kredit operatsiyalarini amalga oshirish uchun zarur asos sanalib, bank tomonidan berilgan jami kreditlarning yig'indisini o'zida ifodalaydi. Shuningdek, banklar faoliyatida kredit operatsiyalari asosiy o'rinni egallagani uchun ularning kredit paketlarini to'g'ri tashkil qilish banklarning samarali va barqaror faoliyat ko'rsatishi uchun imkoniyat yaratib beruvchi asosiy omillardan biri hisoblanadi. Kredit operatsiyalarini olib borishda yo'l qo'yilgan kamchiliklar banklar daromadining kamayishiga, ba'zi hollarda ularning sinishiga olib kelishi mumkin. Shu sababli, banklarning kredit portfeli va uning sifatini nazorat qilib borish tijorat banklari samarali faoliyatining garovidir.⁵

Jahon banki ma'lumotlariga ko'ra, banklarning muammoli kreditlarini yuzaga kelishida ichki omillar 67 foiz yo'qotishlarga sabab bo'ladi. Bu ko'rsatkich tashqi omillar bo'yicha bor yo'g'i 33 foizni tashkil etadi. Ichki omillarga ta'minotning yetishmasligi 22 foizni, ssuda buyurtmasini o'rganishda axborotning noto'g'ri baholanishi 21 foizni, operatsiya nazoratining zaifligi, hamda dastlabki ogohlantiruvchi belgilarni o'z vaqtida aniqlanmasligi va ular yuzasidan tegishli choralarning ko'rmasligi 18 foizni, garov ta'minoti sifatining pastligi 5 foizni, shartnomada ko'rsatilgan ta'minotni olish imkoniyatining yo'qligi 1 foizni tashkil etgan.

Tashqi omillarga esa kompaniyaning bankrot bo'lishi 12 foizni, korxona moliyaviy nazoratining kuchsizligi 11 foizni, kompaniyaning bozorda o'z o'rnini yo'qotishi va ichki ijtimoiy muammolar 6 foizni, o'g'irlik, muttahamlik 4 foizni jahon banki hisobkitoblariga ko'ra tashkil

³ i.f.d. (PhD), dotsent Bozorov Ruslan Xamdamovich. "Kredit tizimi va mexanizmining o'zaro bog'liqligi hamda ularda kreditlash mexanizmi, kreditlash mexanizmi o'rnini nazariy tadqiqi". <https://scholar.google.ru/citations> jurnali 2024y.1-b

⁴ Muhammadiyev Dilmurod Abdulhakim o'g'li. "Tijorat banklari resurslaridan samarali foydalanish". - Scientific Journal Impact Factor SJIF 2021: 5.423 jurnali 2021y 1-3b

⁵ Azlarova Aziza Axrorovna. "Tijorat banklarida kredit portfelini samarali boshqarish masalalari". "Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar" ilmiy elektron jurnali. № 6, 2018. 3 b

etgan.⁶ Xalqaro amaliyotda birlamchi uy-joy uchun ipoteka fuqarolarga hali qurilish bosqichida bo'lgan uy-joylardan ko'chmas mulk sotib olish uchun kredit ajratishni anglatadi, bunda kvadrat metr narxi obyekt foydalanishga topshirilgandan keyingi narxga qaraganda ancha past bo'ladi.

O'zbekistonda ipoteka kreditlarini ajratish tartibi to'g'risidagi Vazirlar Mahkamasining 2021 yil 5 fevraldagi 56-son "O'zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi tomonidan joylashtirilgan mablag'lar hisobidan ipoteka kreditlari ajratish tartibi to'g'risidagi nizomni tasdiqlash haqida" gi qaroriga muvofiq, **foydalanishga topshirilganiga uch yildan oshmagan uy-joylar** oldi-sotdisi birlamchi uy-joy bozori sifatida tasniflanadi. Rivojlangan ipoteka kreditlash tizimiga ega mamlakatlarda bunday uy-joy allaqachon ikkilamchi bozor hisoblanadi.

Ipotekaning afzalliklari haqida:

- **Ko'chmas mulk sotib olish imkoniyati.** Ipoteka xarid qilish uchun zarur bo'lgan miqdorda to'lov qilishga mablag'i yetarli bo'lmagan holda ko'chmas mulk sotib olish imkonini beradi.

- **Uzoq muddatlilik.** Uy-joy sotib olish uchun kreditlar odatda uzoq muddatga (20 yilgacha) taqdim etiladi, bu esa oylik to'lovlarni kamaytirish va ularni qarz oluvchining moliyaviy imkoniyati darajasida qilish imkonini beradi.

- **Fiksirlangan to'lovlar.** Ipoteka kreditlari fiksirlangan foiz stavkasiga ega bo'lib, bu qarz oluvchiga o'z xarajatlarini aniq rejalashtirish va kredit stavkalari o'zgarishi bilan bog'liq kutilmagan hodisalarning oldini olish imkonini beradi.

- **Soliq chegirmalari.** O'zbekistonda ipoteka oluvchilar uchun soliq imtiyozlari mavjud bo'lib, bu ipotekani yanada manfaatli qiladi. Shuningdek, muayyan toifadagi fuqarolar uchun imtiyozlar berilishi va subsidiyalar ajratilishi mumkin. Masalan, davlat uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj bo'lgan kam daromadli oilalarning ipoteka kreditlarini subsidiyalaydi.

Quyidagi toifadagi 18 yoshga to'lgan fuqarolar subsidiya olishlari mumkin:

- qishloq joylarda istiqomat qiluvchi belgilangan mehnatga haq to'lashning eng kam miqdorining (MHTEKM) 3 baravaridan (2,940 mln so'm) 6,9 baravarigacha (6,762 mln so'm) miqdorda daromadga ega bo'lgan aholi;

- Qoraqalpog'iston Respublikasi va viloyatlarida istiqomat qiluvchi belgilangan MHTEKMning 3 baravaridan (2,940 mln so'm) 8 baravarigacha (7,840 mln so'm) miqdorda daromadga ega bo'lgan aholi;

- Toshkent shahrida istiqomat qiluvchi belgilangan MHTEKMning 3 baravaridan (2,940 mln so'm) 9,2 baravarigacha (9,016 mln so'm) miqdorda daromadga ega bo'lgan aholi.

⁶ www.worldbank.orgning 2022-yildagi ma'lumotlari asosida

Fuqarolar subsidiya olish uchun my.gov.uz portali orqali elektron tarzda ariza topshirishlari mumkin. Ariza ijobiy ko'rib chiqilgandan so'ng, arizachi uy-joyini ipoteka hisobidan sotib olish uchun qurilish (pudrat) tashkiloti bilan shartnoma tuzadi.

Kreditdan maqsadsiz foydalanganlik O'zR Jinoyat kodeksining 167-moddasi (talon-taroj qilish), 209-moddasi (mansab soxtakorligi) va 228-moddasi (hujjatlarni qalbakilashtirish, sotish yoki ulardan foydalanish) bilan jinoyat ishi qo'zg'atilganlik holatlari ham bo'lishi mumkinligiga e'tibor qaratish lozim.

Shuningdek, Oliy sud plenum qarorlariga murojaat qiladigan bo'lsak: O'zbekiston Respublikasi Oliy sudi Plenumining va Oliy xo'jalik sudi Plenumining 2006 yil 22 dekabrda 13/150-sonli⁷ qarorida kredit shartnomalaridan kelib chiqadigan nizolarni ko'rish bilan bog'liq bir qancha masalalar yuzasidan rahbariy tushuntirishlar berilgan. Ushbu Qarorning 4-bandi ikkinchi xatboshisida sudlar nazarda tutishlari kerakki, yuqori foiz stavkalarini belgilash, kreditni qaytarish yoki foiz to'lashni kechiktirganlik uchun jarima qo'llash, kredit valyutasi kursining o'zgarishi kredit o'zgartirilishi yoki bekor qilinishiga olib keladigan vaziyatning jiddiy o'zgarishi deb hisoblanishi mumkin emas.

Sudlar kredit munosabatlaridan kelib chiqadigan nizolarni ko'rib chiqishda O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi, O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik protsessual kodeksi, shu sohani tartibga soluvchi boshqa qonun normalari va O'zbekiston Respublikasi Oliy sudi Plenumi talablariga rioya qilgan holda ko'rib chiqsalar, nizolarni o'z vaqtida qonuniy va adolatli hal qilib, odil sudlovni samarali amalga oshirilishini ta'minlagan bo'lar edilar.

Xulosa qilib aytadigan bo'lsak, mamlakatimiz tijorat banklari tomonidan berilgan kreditlarni muammoli kreditlarga aylanmasligini oldini olish maqsadida quyidagi takliflarni keltirish maqsadga muvofiq deb o'ylaymiz:

- banklarga kredit uchun kelib tushgan arizaga atroflicha yondashuv, ya'ni dastlabki monitoringni to'g'ri va mukammal amalga oshirish. Bu yerda birinchi navbatda mijozning xarakteriga, uning moliyaviy ahvoriga, agar tadbirkor bo'lsa biznes hamkorlari orasidagi mavqeiga hamda ushbu sohadagi tajribasiga asosiy e'tiborni qaratish;
- kredit arizasini ko'rib chiqilayotgan davrda mijoz tomonidan bankka taqdim etayotgan hujjatlar to'plamining to'liqligini va ularning to'g'riligini tekshirish. Kredit bo'limi xodimi tomonidan mijozning moliyaviy ahvoli chuqur tahlil etilishi va xolisona baho berilishi zarur;
- kredit ajratilgan davrdan boshlab, mijozning biznes-rejasi bo'yicha amalga oshirayotgan ishlarini, hisob raqamidagi mablag'lari aylanmasini doimiy ravishda nazorat qilib borish, muddati o'tgan debitorlik-kreditorlik qarzdorliklariga yo'l qo'ymaslik choralari ko'rish;

⁷ O'zbekiston Respublikasi Oliy sudi Plenumining va Oliy xo'jalik sudi Plenumining 2006 yil 22 dekabrda 13/150-sonli qarori

- kredit ta'minoti sifatida taqdim etilgan mol-mulkni saqlash va ekspluatatsiya sharoitini doimiy ravishda nazorat qilib borish. Ipoteka krediti ajratilishida quyidagilarga rioya etilishi zarur:

- ipoteka krediti to'lovida muammo yuzaga kelganida mavjud qarzдорlikni undirib olish uchun huquqiy jihatdan ta'minotga bankning talab huquqi mavjud bo'lishi;

- ipoteka kreditining foizlarini va asosiy qarzlarini so'ndirish uchun qarzдор to'lovga layoqatli bo'lishi;

- ta'minotga qabul qilingan ko'chmas mulk garovi bozor narxlaridan kelib chiqib baholangan bo'lishi;

- kreditni olishga va monitoring qilishga kerak bo'ladigan barcha ma'lumotlar bankning kredit siyosatiga muvofiq hujjatlashtirilgan bo'lishi zarur.

Ipoteka kreditini ajratishning barcha bosqichlari uzoq jarayonni tashkil etishini hisobga olgan holda, bankning ichki kredit siyosatida ko'rsatib o'tilishi, shu jumladan unda ipoteka kreditlarini olish imkoniyatiga ega bo'lgan potensial qarz oluvchilarga muvofqlik mezonlari ishlab chiqilishi zarur.

REFERENCES

1. O'zbekiston Respublikasi "Ipoteka to'g'risida"gi qonuni. 04.10.2006.
2. O'zbekiston Respublikasi Oliy sudi Plenumining va Oliy xo'jalik sudi Plenumining 2006 yil 22 dekabrda 13/150-sonli qarori
3. Azlarova Aziza Axrorovna. "Tijorat banklarida kredit portfelini samarali boshqarish masalalari". "Iqtisodiyot va Innovatsion texnologiyalar" ilmiy elektron jurnali. № 6. 2018. 3 b
4. Raxmatov Shoxjahon Ulug'bek o'g'li. "Muammoli kreditlarni undirish". Modern Science and Research jurnali 20.06.2024 -.1-2b
5. i.f.d. (PhD), dotsent Bozorov Ruslan Xamdamovich. "Kredit tizimi va mexanizmining o'zaro bog'liqligi hamda ularda kreditlash mexanizmi, kreditlash mexanizmi o'rnini nazariy tadqiqi". ". <https://scholar.google.ru/citations> jurnali 2024y.1-b
6. Muhammadiyev Dilmurod Abdulhakim o'g'li. "Tijorat banklari resurslaridan samarali foydalanish". - Scientific Journal Impact Factor SJIF 2021: 5.423 jurnali 2021y 1-3b
7. Lex.uz
8. Advice.uz
9. www.worldbank.orgning 2022-2024 yildagi ma'lumoti