

ИПОТЕКА КРЕДИТЛАШ ТИЗИМИНИ ТАКОМИЛЛАСHTIRISHDA FUQAROLIK-HUQUQIY TARTIBGA SOLISHNING O'ZIGA XOS XUSUSIYATLARI

Komilov Bobirjon Shuhratjon o'g'li

Toshkent davlat yuridik universiteti

Xalqaro tijorat huquqi mutaxassisligi magistranti

Annotatsiya: ipoteka kreditlash tizimining shakllanishi va rivojlanishi jarayonida fuqarolik munosabatlarini tartibga solish muammolarini o'rganishga bag'ishlangan. Dissertatsiyasida ipoteka kreditlash tizimini fuqarolik tartibga solishning asosiy jihatlari, jumladan, huquqiy normalar, qonun hujjatlari, ularning samaradorligi va amaliy qo'llanilishi tahlil etilgan..

Kalit so'zlar: Ipoteka, ipoteka kreditlash, investitsiya, subsidiya.

Bugungi kunda yurtimizda ko'plab sohalarda islohotlar amalga oshirilmoqda. Ayniqsa, Ipoteka tizimini rivojlantirish sohasiga davlatimiz rahbari Shavkat Miromonovich Mirziyoyev alohida e'tibor qaratmoqda. 2024-yil 29-yanvar sanasida o'tkazilgan yig'ilish ham aynan shu ipoteka tizimini isloh qilish masalasiga bag'ishlandi. O'zbekistonda yashayotgan har bir fuqaroga byurokrtiyasiz uy-joy olish imkoniyatini yaratish lozimligi alohida ta'kidlab o'tildi. Shuningdek, yig'ilishda yangi uy-joylarning tannarxiga to'xtalib o'tildi. Quruvchilar uchun moliyaviy resurs yetishmasligi, bori ham qimmatligi ta'kidlandi. Resurs yo'qligi uchun quruvchilar aholi mablag'larini poydevor quyish bosqichida jalb qilib, ulushdor sifatida rasmiylashtirayotgani, ayrim nopok quruvchilar hisobiga odamlar himoyasiz qolayotgani ko'rsatib o'tildi.

Hozirgi amaliyotga muvofiq, kadastr hujjati yo'q uyga ipoteka krediti berish mumkin emas. Shulardan kelib chiqib, mutasaddilarga xorijiy tajribani o'rgangan holda Ipotekani qo'llab-quvvatlash jamg'armasini tashkil qilish topshirildi¹.

Uy-joy qurilishiga aholi ulushdor bo'lib kirishini huquqiy tartibga solish va qurilish korxonalariga aylanma mablag'ni ko'paytirish vazifasi qo'yildi. 2024-yilda 80 ming xonadonli 1 800ta uy-joy qurish va "Yangi O'zbekiston" massivlarini 38tadan 45taga yetkazish maqsad qilib olindi. 2023-yil davomida banklar tomonidan ipoteka kreditlari uchun 16,9 trln so'm ajratilgan. Ko'rsatkich 2022-yilga nisbatan 17%ga oshgan².

Ipoteka kreditlash tizimini shakllantirish va rivojlantirishda fuqarolik-huquqiy tartibga solish bilan bog'liq muammolarni o'rganish zamonaviy iqtisodiy va huquqiy

¹ https://uza.uz/uz/posts/ipotekani-qollab-quvvatlash-zhamgarmasi-tashkil-qilinadi_562459

² <https://daryo.uz/2024/01/29/ozbekistonda-ipotekani-qollab-quvvatlash-jamgarmasi-tashkil-etiladi>

muhokamalarda muhim ahamiyatga ega. Ushbu dolzarblikning markazida iqtisodiy manzara va individual moliyaviy farovonlikni shakllantirishda ipoteka kreditlash tizimi muhim rol o'ynaydi. Ipoteka operatsiyalarini tartibga soluvchi fuqarolik-huquqiy normalarning nozik tomonlarini tushunish bir necha sabablarga ko'ra juda muhimdir.

Birinchiidan, ipoteka kreditlash tizimining iqtisodiy ahamiyatini oshirib bo'lmaydi. Uy-joy va ko'chmas mulkka kirishni osonlashtirgan holda, ushbu tizim iqtisodiy barqarorlik va o'sishga chuqur ta'sir qiladi. Fuqarolik-huquqiy bazani o'rganish ipoteka bitimlari doirasida mulkka egalik va huquqlar qanday tashkil etilishi, o'tkazilishi va himoya qilinishini chuqur tushunish imkonini beradi.

Ikkinchiidan, fuqarolik-huquqiy me'yoriy hujjatlarni o'rganish ipoteka kreditiga xos bo'lgan risklarni boshqarish dinamikasini yoritib beradi. Kreditorlar manfaatlarini himoya qilish va qarz oluvchilarga adolatli munosabatda bo'lishni ta'minlash o'rtasidagi muvozanatni ta'minlash ipoteka sohasining barqaror salomatligi uchun muhimdir. Bundan tashqari, me'yoriy-huquqiy baza shaffoflik, oshkoralik va adolatli kreditlash amaliyoti bilan bog'liq muammolarni hal qilish, iste'molchilar huquqlarini himoya qilishga ustuvor ahamiyat berishi kerak.

Bundan tashqari, yaxshi tartibga solingan ipoteka kreditlash tizimi ko'chmas mulk sohasida bozor barqarorligiga yordam beradi. Fuqarolik-huquqiy tartibga solishdagi noaniqliklar yoki bo'shliqlar kabi muammolar bozor buzilishlariga, chayqovchilikka va moliyaviy beqarorlikka olib kelishi mumkin. Ushbu muammolarni aniqlash va tuzatish ko'chmas mulk bozorining uzoq muddatli barqarorligi uchun juda muhimdir.

Shuningdek, ipoteka kreditlash tizimini rivojlantirish global ahamiyatga ega, chunki ipoteka kreditlash tizimi texnologik taraqqiyot va o'zgaruvchan iqtisodiy sharoitlarga asoslanib rivojlanadi. Turli yurisdiksiyalardagi me'yoriy-huquqiy asoslarning qiyosiy tahlillari siyosatchilarni eng yaxshi amaliyotlar va potentsial yaxshilanishlar haqida xabardor qilishi mumkin.

Yuqoridagilardan ko'rinib turibdiki, ipoteka kreditlash tizimining jamiyatga ta'siri samarali fuqarolik-huquqiy tartibga solish zarurdir. Uy-joyga ega bo'lish jamiyat farovonligining asosiy jihati bo'lib, tartibga solishdagi muammolar ijtimoiy tenglikka ta'sir qilishi va uy-joy bilan bog'liq muammolarga hissa qo'shishi mumkin.

Ipoteka kreditlash tizimidagi fuqarolik-huquqiy tartibga solishdagi muammolarni o'rganish mustahkam va adolatli moliyaviy muhitni shakllantirish uchun muhim ahamiyatga ega. Ushbu mavzuning dolzarbliqi iqtisodiy, huquqiy, iste'molchilar huquqlarini himoya qilish va ijtimoiy jihatlarni qamrab oladi va bu uni o'rganish va isloh qilishning muhim sohasiga aylantiradi.

Ipoteka kreditlash tizimini shakllantirish va rivojlantirishda fuqarolik tartibga solish muammolari zamonaviy iqtisodiyotning jiddiy jihatini ifodalaydi.

Kreditlashning bu turi aholini uy-joy bilan ta'minlashda muhim o'rin tutadi, shu bilan birga, uni fuqarolik munosabatlari darajasida tartibga solishda ma'lum kamchiliklar va qiyinchiliklar mavjud.

Asosiy muammolardan biri ipoteka kreditlashni tartibga soluvchi huquqiy normalarning aniq va shaffof emasligidir. Yagona standartlar va qoidalarning yo'qligi qarz oluvchilar tomonidan ham, kredit tashkilotlari tomonidan ham kelishmovchiliklar va talqinlarga olib kelishi mumkin. Bu oldindan aytib bo'lmaydigan holatlarni keltirib chiqaradi va tomonlar o'rtasidagi huquqiy munosabatlarni murakkablashtiradi.

Yana bir muammo - bu ipoteka kreditlarini taqdim etuvchi banklar va kredit tashkilotlari uchun xavfning yuqori darajasi. Kreditlarni to'lamaslik bilan bog'liq nizolar va muammolarni hal qilishning samarali mexanizmlarining yo'qligi butun bank tizimining moliyaviy barqarorligining yomonlashishiga olib kelishi mumkin.

Shuningdek, ipoteka kreditlash jarayonida iste'molchilar huquqlarini himoya qilish bilan bog'liq muammolar ham e'tiborga loyiq. Ko'pincha qarz oluvchilarning huquqlarini buzish, shuningdek, banklar tomonidan kredit berish shartlarining shaffofligiga rioya qilmaslik holatlari mavjud. Bu ijtimoiy keskinlikka va ipoteka kreditlash tizimiga ishonchning yomonlashishiga olib kelishi mumkin.

Bu muammolarni hal qilish uchun ipoteka kreditlashni tartibga solishga qaratilgan qonunchilikni takomillashtirish zarur. Barcha tomonlar - banklar, qarz oluvchilar va davlat manfaatlarini hisobga oladigan shaffof va muvozanatli standartlarni yaratish muhimdir. Shuningdek, iste'molchilar huquqlariga rioya etilishini nazorat qilish mexanizmlarini kuchaytirish va yuzaga kelishi mumkin bo'lgan nizolarni hal etishning samarali vositalari bilan ta'minlash muhim ahamiyatga ega.

Ipoteka kreditlash sohasidagi fuqarolik-huquqiy tartibga solish muammolari kompleks yondashuvni va ushbu sohadagi qonunchilik hamda amaliyotni takomillashtirish bo'yicha yanada sa'y-harakatlarni talab qiladi.

Zotan, ipoteka kreditlashni fuqarolik jihatdan tartibga solishning muhim muammolaridan biri sug'urta mexanizmlarining rivojlanmaganligidir. Uy-joy kreditini sug'urtalashning samarali tizimlarining yo'qligi fors-major holatlarida banklar uchun jiddiy oqibatlariga olib kelishi mumkin, masalan, qarz oluvchi ishdan ayrilish yoki kasallik kabi kutilmagan holatlar tufayli kreditni to'lash qobiliyatini yo'qotishi mumkin.

Yana bir muhim masala – ipoteka kreditlarining yuqori foiz stavkalari muammosi. Ko'pgina fuqarolar uchun yuqori foiz stavkalari uy-joy kreditlariga kirishda yengib bo'lmaydigan to'siq bo'lishi mumkin. Pastroq stavkalar ipoteka kreditlarini kengroq qabul qilishni rag'batlantirishi va uy-joy sotib olish imkoniyatini yaxshilashi mumkin.

Xususan, kredit berish shartlarining shaffofligi va ravshanligi masalalariga ham e'tibor qaratish lozim. Qarz oluvchilar ko'pincha salbiy oqibatlariga olib kelishi mumkin bo'lgan ipoteka krediti shartnomalarining nozik tomonlarini tushunmaslikka

duch kelishadi. Axborot shaffofligi talablarini kuchaytirish va kreditlashning barcha shartlari to'g'risida aniq ma'lumotlarni taqdim etishni talab qilish qarz oluvchilar uchun xavflarni kamaytirishga yordam beradi.

Umuman olganda, ipoteka kreditlashda fuqarolik tartibga solish muammolarini hal qilish parlament, bank tizimi va jamiyat tomonidan muvofiqlashtirilgan sa'y-harakatlarni talab qiladi. Qonunchilikni takomillashtirish, iste'molchilar huquqlarini himoya qilish va sug'urta mexanizmlarini rivojlantirish bo'yicha kompleks chora-tadbirlarning amalga oshirilishi yanada barqaror va mutanosib ipoteka kreditlash tizimini yaratishga, bu orqali uy-joy bozorining barqaror rivojlanishiga, aholini arzon uy-joylar bilan ta'minlashga xizmat qiladi.

Ipoteka kreditini fuqarolik jihatdan tartibga solishda e'tiborni talab qiladigan qo'shimcha jihat - bu garovni baholash masalasidir. Mulknı baholash ipoteka krediti berish jarayonining asosiy qismi bo'lib, bu baholashda noto'g'ri yoki noxolislik barcha tomonlar uchun salbiy oqibatlarga olib kelishi mumkin. Xavfni kamaytirish va sohada adolatni ta'minlash uchun ko'chmas mulknı baholashning aniqroq va obyektiv mezonlarini ishlab chiqish kerak.

Yana bir muammo - ipoteka kreditlash sohasida banklar va qarz oluvchilar o'rtasidagi nizolarnı hal qilish tartiblarining standartlashtirilmaganligi. Mojarolarnı hal qilishning samarali mexanizmlari ikkala tomon uchun salbiy oqibatlarnı sezilarli darajada kamaytirishi va kreditlash tizimiga ishonchnı saqlashga yordam beradi. Qarz oluvchilarning ham, kredit tashkilotlarining ham huquq va manfaatlariga rioya etilishini ta'minlash uchun nizolarnı hal qilishning shaffof va adolatli tartiblari ishlab chiqilishi kerak.

Bundan tashqari, ipoteka kreditlarini to'lash jarayonida moliyaviy qiyinchiliklarga duch kelgan shaxslarnı ijtimoiy qo'llab-quvvatlash mexanizmlarini ishlab chiqish muhim yo'nalish hisoblanadi. Qiyin hayotiy vaziyatlarga tushib qolgan odamlarnı qo'llab-quvvatlash dasturlari va choralarnı yaratish defolt xavfinı kamaytirishga va ijtimoiy barqarorlikni saqlashga yordam beradi.

Umuman olganda, ipoteka kreditlashda fuqarolik tartibga solish muammolarini samarali hal qilish uchun qonunchilikni takomillashtirish, tartiblarnı standartlashtirish, sug'urta va qo'llab-quvvatlash mexanizmlarini ishlab chiqish, shuningdek, nizolarnı hal etish mexanizmlarini kuchaytirishni o'z ichiga olgan kompleks yondashuv talab etiladi. Ana shunday kompleks yondashuvgina ipoteka kreditlash tizimining barqaror rivojlanishini ta'minlashi mumkin.

Ipoteka kreditini fuqarolik tartibga solishning qo'shimcha muammosi kredit skoringi va qarz oluvchilarning kredit qobiliyatini baholash masalasidir. Ko'pincha kreditni baholash jarayonlari etarlicha shaffof va obyektiv bo'lmagan holatlar yuzaga keladi. Bu kredit qarorlarini qabul qilish mezonlarini noto'g'ri tushunishga, shuningdek, kamsitish amaliyotiga olib kelishi mumkin. Protseduralarnı

standartlashtirish va kreditni baholash mezonlarini yanada shaffof qilish riskni kamaytirishga va ipoteka kreditlash tizimiga ishonchni oshirishga yordam beradi.

Yana bir muhim masala - ko'chmas mulkka garovni ro'yxatdan o'tkazishning uzoq va murakkab jarayoni hisoblanadi. Ba'zi mamlakatlarda bu jarayon ko'p vaqt oladi va qimmatga tushishi mumkin. Garovni ro'yxatdan o'tkazish tartib-taomillarini tezlashtirish va soddalashtirish ipoteka kreditini qarz oluvchilar uchun yanada jozibador qiladi va banklarning yanada samarali faoliyat yuritishiga xizmat qiladi.

Shuni ham ta'kidlash joizki, iqtisodiy vaziyat yoki huquqiy tizimdagi o'zgarishlar ipoteka kreditlash mexanizmlari samaradorligiga ta'sir qilishi mumkin. Qonunchilikni doimiy ravishda yangilab borish, uni zamon talablari va iqtisodiy tendentsiyalarga moslashtirish ipoteka tizimi barqarorligini ta'minlashning zarur chorasidir.

Xulosa qilib aytadigan bo'lsak, ipoteka kreditlash tizimida fuqarolik huquqiy tartibga solish muammolarini hal qilish kredit reytingi, jarayonlarning shaffofligi, garovni rasmiylashtirish va iqtisodiy muhitning o'zgarishiga moslashish jihatlari qamrab olgan tizimli yondashuvni talab qiladi. Ana shunday qadamlargina ipoteka kreditlash tizimining barqarorligi va rivojlanishiga, uy-joylarni arzon va ishonchli kreditlash uchun qulay shart-sharoitlar yaratishga xizmat qilishi mumkin.

ADABIYOTLAR:

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "2022-2026 yillarga mo'ljallangan Yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to'g'risida"gi PF-60-son Farmoni, 2022-yil 28-yanvar.
2. Prezidentning PF-5992-son qarori. O'zbekiston Respublikasining "2020-2025-yillarda O'zbekiston Respublikasi bank tizimini isloh qilish strategiyasi to'g'risida", 2020 yil 12 may.