

ИПОТЕКА QIMMATLI QOG'OZLAR BOZORI AMALDAGI HOLATI

*Qahramonova Xusnora Asad qizi
Toshkent Davlat Iqtisodiyot Universiteti talabasi
Husnoraqahramonova17@gmail.com*

Annotatsiya: Ipoteka bozori faoliyatining nazariy jihatlarini va mamlakatimizda ipoteka bozorining amaldagi holatini. Ipoteka bozori modellari va qo'llanish xususiyatlari.

Kalit so'z: Ipoteka, ipoteka krediti, ipoteka qimmatli qog'ozlari, garov qog'ozi, uy-joy sertifikatini, ipoteka obligatsiyalari, ishtirok etish ipoteka sertifikatini.

Kirish: Ipoteka- bu real aktiv bilan ta'minlangan uzoq muddatli kreditdir. Kengroq ta'kidlaydigan bo'lsak, Ipoteka-majburiyatlarni ko'chmas mulk bilan ta'minlashning bir usuli bo'lib, bunda agar garovga qo'yuvchi o'z majburiyatlarini bajarmasa, garovga oluvchi o'z talablarini garovga qo'yilgan ko'chmas mulkni sotib olish yoki qurish uchun beriladigan uzoq muddatli kredit turidir. Bunda ipoteka krediti sotib olinayotgan ko'chmas mulk orqali beriladi va garov predmeti sifatida olinayotgan ko'chmas mulk amal qiladi. Ipoteka krediti bo'yiicha barcha majburiyatlar bajarilgach ko'chmas mulk ipoteka krediti oluvchining to'liq egaligiga o'tadi.

Ipoteka qimmatli qog'ozlari – bu, ipoteka amaliyotini moliyalashtirish maqsadida muomalaga chiqariladigan va uzoq muddatli ipoteka bilan ta'minlangan qimmatli qog'ozlardir.

Asosiy qism: Garov qog'ozi – egasi yozilgan va orderly qimmatli qog'ozlar belgilarini o'zida jamlagan, uzatuv yozuvlari orqali cheksiz muomalada bo'lish

xususiyatiga egaligi unga vekselning ayrim hossalari beradigan emissiyalanmaydigan qimmatli qog'ozdir.

Uy-joy sertifikatini – uy-joy sertifikatining birinchi egasi tomonidan muayyan uy-joy maydoni va joyda qurilayotgan yoki qayta qurilayotgan uyda qurish uchun mablag' ajratilganligini tasdiqlovchi emissiyalanmaydigan qimmatli qog'ozdir.

Ipoteka obligatsiyalari – majburiyatlarning bajarilishi ipoteka garov ta'minoti bilan ta'minlanadigan emissiyaviy qimmatli qog'ozdir. Ipoteka obligatsiyalari muomalasi bo'yicha shartlar ipoteka kreditlari shartlari bilan o'zaro muvofiqlikda belgilanishini ham shu o'rinda qayd etib o'tish lozim.

Ishtirok etish ipoteka sertifikatini – ipoteka ta'minoti umumiy mulkida o'z egasining ulush huquqini tasdiqlovchi egasi yozilgan emissiyalanmaydigan qimmatli qog'ozdir.

Ipoteka kreditlari bo'yicha qayta moliyalashtirish tizimi Amerika qo'shma shtatlarida 1930-yillardan boshlab keng qo'llanila boshlagan. Aynan shu davrdan boshlab mamlakatda ipoteka kreditlash amaliyotini qo'llab-quvvatlash maqsadida ixtisoslashgan tashkilotlar, shu jumladan ipoteka agentliklari tashkil etiladi. AQSHda ipoteka kreditlari bozori rivojlangan ipoteka obligatsiyalari bozori asosida faoliyat yuritadi. Chunki ipoteka obligatsiyalari ipoteka kreditlashini amalga oshirishda banklarning qayta moliyalashtirishini ta'minlaydi.

Amerika qo'shma shtatlarida ipoteka agentlarining keng tarmog'i mavjud bo'lib, ulardan eng yiriklari Uy-joy ipoteka krediti federal korporatsiyasi (Federal Home Loan Mortgage Corporation, Freddie Mac), Federal milliy ipoteka assotsiatsiyasi (Federal National Mortgage Association, Fannie Mae), Davlat milliy ipoteka assotsiatsiyasi (Government National Mortgage Association, Ginnie Mae) kabilar tilga olinadi.

Ipoteka bozori rivojlanish jarayonida bir nechta muammolarga duch kelingan. Ya'ni birinchidan, dastlabki vaqtlarda ipoteka miqdori juda past bo'lgan. Natijada ko'plab institutsional investorlar bunday kichik moliyaviy instrument ishlashni lozim topmagan.

Ikkinchi muammo ikkilamchi bozorda ipoteka savdolari bilan bog'liq bo'lib, bunda savdolarining standartlashtirilmagan salbiy ta'sir ko'rsatgan. Unda qoplash davrining, foiz stavkalarining, bitim shartlarining turlichaligi amal qilishi ipoteka bozori kengayishiga to'sqinlik qilgan.

Uchinchidan, ipoteka kreditlari xizmat ko'rsatish nuqtai nazaridan qimmatligi bilan ajralib turgan.

Ipoteka kreditlariga xizmat ko'rsatishni korporatib obligatsiyalariga xizmat ko'rsatish bilan solishtirganda bunga yaqqol guvoh bo'lish mumkin. Kreditor har oylik to'lovni undirishi, mulk bo'yicha soliqlarni to'lash, sug'urta mukofotlari to'lab borishi va zaxira hisobi bo'yicha xizmatlar ko'rsatishi lozim. Korporativ obligatsiyalar bo'yicha bunday emas.

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.

- Tijorat banklarining o'z mablag'lari va jalb qilingan mablag'lari;
- Kredit liniyalari, shu jumladan imtiyozli kredit liniyalari;

- Хорijiy moliya institutlarining ipoteka krediti uchun berilgan grantlar va investitsiyalari;

2005-yilda ATB O'zuyjoyjamg'armabank va ATB Zaminbankning birlashuvi natijasida tashkil etilgan. ATB 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 kreditlari orqali aholimi uy-joy bilan ta'minlash, uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj oilalarni ijtimoiy va moliyaviy qo'llab-quvvatlash, xuzuziy pudrat tashkilotlarini uy-joy qurilishi sohasiga keng jalb etish bo'yicha shart-sharoitlar yaratishga qaratilgan islohotlarning ko'lamini kengaytirish maqsadida:

Belgilansinki, O'zbekiston Respublikasi Prezidentning 2019-yil 28-noyabrdagi PF-5886-son Farmoniga asosan joriy etilgan bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlari orqali aholini uy-joy bilan ta'minlashning yangi tartibi doirasida:

Ko'p kvartirali uy-joylar Qoraqalpog'iston Respublikasi va barcha viloyatlarning qishloq joylarida (shaharlarga va tuman ma'muriy markazlariga tutash hududlarda) quriladi;

Moliya vazirligi tijorat banklariga pul mablag'larini hamda tijorat banklari aholiga ipoteka kreditlarini 6 oylik imtiyozli davr (mijozning xohishiga ko'ra) bilan 20 yil (yigirmanchi yilni ham qo'shgan holda) muddatga ajratadi.

Xulosa: Shu o'rnida shuni ayta olishim mumkinki ipoteka kreditlari nafaqat mamlakatimizda balki butun bir rivojlangan va rivojlanayotgan mamlakatlarda ham keng qo'llaniladi. 2017-2021 yillarda O'zbekiston Respublikasini yanada rivojlantirish bo'yicha Harakatlar strategiyasida ham yosh oilalarni yangi uy-joy bilan ta'minlash, eski va reskanstruksiyaga muhtoj uy-joylarni qayta qurish, qishloq

joylarda ham aholini uy-joy bilan ta'minlash va chekka-chekka tumanlarda ham arzon va sifatli uy-joylar barpo etish masalalari nazarda tutilgan. Ipoteka kireditlarning aholiga berilishining yana bir sababi aholining bo'sh pul mablag'larini jalb qilish hisobiga qimmatli qog'ozlar bozori yangi segmenti yuzaga kelishiga erishiladi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR:

1. Frederic S.Mishkin, Stanley G.Eakins. Financial markets and institutions, 7th ed. USA Pearson, 2012.P. 324
2. Sattorov B.K O'zbekistonda ipotika qimmatli qog'ozlari bozorini shakillantirish yo'llari. I.f.I ilmiy darajasini olish taqdim etilgan diss aktoreferati. T.2012.B.8.
3. Корасева Н.Б. Основы ипотечново кредитования. М, ИНФРА-М.2007.С.5
4. Гусева И.А. Финансовые рынки и институты М.Юрайт.2018.С.105
5. Гусева И.А. Финансовые рынки и институты М.Юрайт.2018.С.109-111
6. Lex.uz/uz/docs/-5327053