

УЙ-ЖОЙЛАР ҚУРИЛИШНИ МОЛИЯЛАШТИРИШНИНГ МИЛЛИЙ ВА ХОРИЖИЙ МЕХАНИЗМЛАРИ

Зияев Азамат Мирза ўғли
Банк-молия академияси магистранти

Аннотация: *Мамлакатимизда уй-жойлар қурилишини молиялаштиришда қўлланилаётган механизмлар кўриб чиқилади ҳамда хориж амалиётида фойдаланиб келинаётган усуллар билан таққосланади.*

Калит сўзлар: *улушдорлик асосида уй-жой қурилишини молиялаштириш, уй-жой қурилиши кооперативлари, марказлаштирилган манбаалар, пудрат қурилиш такшилоти, буюртмачи.*

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2022 йил 28 январдаги “2022-2026 йилларга мўлжалланган Янги Ўзбекистоннинг тараққиёт стратегияси тўғрисида”ги ПФ-60-сонли Фармони билан тасдиқланган “Миллий иқтисодиётни жадал ривожлантириш ва юқори ўсиш суръатларини таъминлаш” устувор йўналишида аҳолининг, жумладан, хотин-қизлар, ёш оилалар, аҳолининг айрим тоифаларининг уй-жой шароитларини яхшилаш жараёнини давом эттириш асосий вазифалардан бири сифатида келтириб ўтилган. [1]

Негаки қурилиш ҳажмининг ошиши, уй-жой фондининг ортишига, ялпи ички маҳсулот ҳажмининг ошишга ҳамда аҳолини иш билан бандлик даражасини кўтарилишига сезиларли даражада ижобий таъсир кўрсатади. Хусусан, 2022 йилда ялпи ички маҳсулот реал ҳажми ўтган йилга нисбатан 5,7 фоизга ортиб, 780,3 трлн.сўмга етган бўлса, қурилиш тармоғининг ялпи қўшилган қиймати 6,6 фоизга ортиб, 55,5 трлн.сўмни ташкил этди. 2022 йилнинг тўққиз ой якунлари бўйича иш билан банд аҳоли сони 2021 йилнинг шу даврига нисбатан 1,7 фоизга ортиб 13 835,9 минг кишига етган бўлса, айнан қурилиш соҳасида банд бўлган аҳоли сони ҳисобот даврида 5,5 фоизга ортиб 1 366,1 минг кишига етган. Рақамлар шуни кўрсатмоқдаки, қурилиш соҳасидаги ўсиш сурати умум кўрсаткичларга нисбатан юқорироқдир. [2]

Мамлакатимизда аҳолини уй-жойларга бўлган талабини қондиришда қуйидаги усуллардан фойдаланиб келинмоқда:

- мавжуд ипотека бозорига мурожаат қилиш яъни иккиламчи бозор орқали уй-жой харидини амалга ошириш;



- уй-жойларни қайта таъмирлаш ёки уларда қўшимча равишда янги қурилишларни бажариш;

- янги турар-жой биноларини барпо этиш.

Ушбу усуллардан энг кенг қўлланилиб келинаётган тури бу иқтисодиётда қўшимча қиймат ҳосил қилувчи янги турар-жой биноларини қуриш ва бу орқали ипотека бозорида таклиф ҳажмини ошириш ҳисобланади.

Сўнги йилларда мамлакатимизда янги турар-жойлар қурилишини молиялаштиришда турли механизмлардан фойдаланиб келинмоқда. Жумладан:

1. Марказлаштирилган манбаалар ҳисобидан буюртмачи ташкилотга ажратиладиган тижорат банкларининг кредит маблағлари ҳисобидан қурилишни молиялаштириш;

2. Аҳолининг ўз ва бошланғич бадал маблағлари ҳамда хорижий кредит институтларидан жалб қилинган манбаалар ҳисобидан улушдор - жисмоний шахсларга ажратиладиган ипотека кредитлари ҳисобидан қурилишни молиялаштириш;

Мазкур қурилишни молиялаштириш механизмларидан инжинеринг компаниялари буютмачилигида шахар ва қишлоқ жойларида арзон уй-жойлар қуриш давлат дастурларида фойдаланиб келинмоқда. [3]


Шунингдек, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 27 майдаги “Кўп квартирали уйларни улуш киритиш асосида қуриш жараёнини тартибга солиш чора-тадбирлари ҳақида”ги ПҚ-4732-сонли қарори қабул қилинганидан сўнг, улушдорлик асосида уй-жой қурилишини молиялаштириш мақсадида тижорат банлари томонидан бозор шартлари асосида қайта молиялаштириш орқали улушдор жисмоний шахсларга ипотека кредитлари ажратиб келинмоқда. [4]

3. Тижорат банкларининг ўз маблағлари ҳисобидан уй-жойлар қурилишини анъанавий тарзда молиялаштириш. Бунда кредитлар тижорат банкларининг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилади ва кредит сўндириш манбааси уй-жойлар сотувидан тушадиган маблағлар ҳисобланади. Шу сабабли, кредит шартлари лойиҳа параметрларидан келиб чиқиб белгиланади.

Ушбу молиялаштириш механизми лойиҳага махсус специфик ёндошувни талаб қилганлиги учун миллий банк тизимимиздаги айрим банклардагина қўлланилади.

4. Уй-жойлар қурилишини бозор тамойилларига асосланган янги тартиби асосида амалга ошириш. Бунда уй-жойлар қурилиши мўлжалланган





ер майдонларини аукцион савдолари орқали ютиб олган, молиявий кўмакка муҳтож бўлган пудрат ташкилотлари тижорат банкларининг амалдаги бўлган кредит маҳсулотларидан (айланма маблағларни тўлдириш, жумладан, қурилиш материалларини, махсус техникаларни сотиб олиш учун миллий ва хорижий валютада ажратиладиган кредитлар) фойдаланган ҳолда лойиҳаларни амалга оширадилар.

Уй-жой қурилиши бозори ривожланган мамлакатларда жорий этилган тартиблардан бири бу уй-жой қурилиши кооперативлари (УЖҚК) ҳисобланади. Бунда уй-жой шароитини яхшилашни мақсад қилиб қўйган жисмоний шахслар ҳамда бошқарув компаниялари ўз ҳохишларига кўра пай киритиш орқали бирлашадилар. Ер майдони бўйича тегишли ҳужжатларни расмийлаштириш, лойиҳа-смета ҳужжатларини ишлаб чиқиш ҳамда келишиш каби қурилиш олди ишлари бажарилгунга қадар аъзолар томонидан пай бадаллари шакллантирилади. Кейинги босқичда пудрат ташкилоти танланиб, тегишли қурилиш-монтаж ишларини амалга ошириш бошланади. УЖҚК ва амалдаги улушдорлик асосида уй-жой қурилишини молиялаштириш механизми ўртасида фарқ қуйидагилардан иборат:[5]

- Улушдорлик асосида уй-жой қурилишини молиялаштиришда қурилиш ишлари билан боғлиқ риск, моддий ҳамда молиявий масъулият ва мажбуриятлар буюртмачи пудрат ташкилотида бўлса, УЖҚКда буюртмачилик функцияси кооперативда бўлади. Ўз навбатида бу қуриладиган уй-жойнинг тўлиқлигича кооператив шартлари асосида қурилишини таъминлайди;


- УЖҚКда аъзо жисмоний шахсларнинг қурилишни молиялаштиришдан асосий мақсади ўзларининг уй-жой шароитларини яхшилашдан иборат бўлса, улушдорларнинг асосий мақсади уй-жой таннархини пасайтиришдан иборатдир;

- Улушдорлик асосида уй-жойлар қурилишини молиялаштиришда қурилишга доир тегишли ҳуқуқлар буюртмачи пудрат ташкилотида бўлса, банлар олдидаги кредит мажбуриятлари улушдор жисмоний шахсларда бўлади, УЖҚКда эса ҳуқуқ ва мажбуриятлар текис тақсимланади. Бу ўз навбатида молиялаштириш рискин пасайтиради.

- Кредит маблағлари улушдорлик асосида қурилишни молиялаштиришда жисмоний шахсларга ажратилса, УЖҚКда бошқарув компанияларига ёки пудрат қурилиш ташкилотига ажратилади.

Хулоса қилиб айтганда миллий уй-жой қурилиши механизмларини такомиллаштириш, уй-жой қурилишини молиялаштиришнинг янги





тартибларини жорий қилиш орқали ҳам қурилиш ҳажмини ошириш ҳам аҳолини уй-жойга бўлган талабини қондириш имконияти ошади.

Фойдаланилган адабиятлар:

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2022 йил 28 январдаги “2022-2026 йилларга мўлжалланган Янги Ўзбекистоннинг тараққиёт стратегияси тўғрисида”ги ПФ-60-сонли Фармони.

2. www.cbu.uz ҳамда www.stat.uz сайтлари маълумотлари асосида муаллиф томонидан тайёрланди.

3. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 28 ноябрдаги “Ипотека кредити механизмларини такомиллаштиришга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПФ-5886-сонли Фармони, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “Кўп квартирали уйларни қуриш ва реконструкция қилишни молиялаштириш, шунингдек ёш оилаларга, эскирган уй-жойларда яшаётганларга ва уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож бўлган фуқароларнинг бошқа тоифаларига сотиш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги ВМҚ-14-сонли қарори.

4. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 27 майдаги “Кўп квартирали уйларни улуш киритиш асосида қуриш жараёнини тартибга солиш чора-тадбирлари ҳақида”ги ПҚ-4732-сонли қарори.

5. Тарасюк В. М. Жилищно-строительные кооперативы как оптимальная модель обеспечения населения доступным жильем // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2009. № 2 (39). С. 36—39

