



MOLIYA VA BANK ISHI

O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI BANK-MOLIYA AKADEMIYASI ILMIY JURNALI



Ипотека суғуртаси: таъсир қилишнинг янги усуллари

Холматов Сухроб Нарзуллаевич

Тошкент молия институти, мустақил изланувчиси

Ёзишмалар учун электрон почта: s.kholmatov@mail.ru

Мақола ҳақида маълумот

Топширилган вақти: 19.07.2022
Қабул қилинган вақти: 01.08.2022

Таянч сўз ва иборалар: ипотека, ипотека суғуртаси, ипотека кредитлаш дастурлари, гаров суғуртаси, мулк суғуртаси.

Аннотация

Ушбу мақолада ипотека суғуртасининг асосий мақсадлари, ушбу муносабатларнинг турли иштирокчилари учун ипотека суғуртасининг афзалликлари муҳокама қилинган. Ушбу мавзунинг ўрганар эканмиз, иқтисодиётнинг ушбу сегментини ривожлантириш билан боғлиқ муаммоларни, шунингдек уларни ҳал қилиш ва бартараф этишнинг мумкин бўлган йўллари кўриб чиқмасликнинг имкони йўқ. Шунингдек, ипотека дастурларини модернизация қилиш, уларнинг миллий иқтисодиётни ривожлантиришга таъсирини ошириш ва асосий ижтимоий-иқтисодий муаммоларни ҳал қилиш, бунда қарз олувчилар сифатида кредитлаш дастурларида иш берувчилар ва маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг биргаликдаги фаолиятини ривожлантириш бўйича таклифлар ишлаб чиқилган.

Mortgage insurance: new ways of influence

Kholmatov Suxrob Narzullaevich

Tashkent Institute of Finance, independent researcher

Corresponding author: email: s.kholmatov@mail.ru

ARTICLE INFO

Received: 26.07.2022
Accepted: 01.08.2022

Key words: mortgage, mortgage insurance, mortgage lending programs, collateral insurance, title insurance.

Abstract

This article discusses the main goals of mortgage insurance, the benefits of mortgage insurance for various participants in these relationships. Studying this topic, it is impossible not to consider the problems associated with the development of this segment of the economy, as well as possible ways to solve and overcome them. And also proposed directions for the modernization of mortgage programs to increase their impact on the development of the domestic economy and the solution of the main socio-economic problems, which can be facilitated by participation in lending programs of employers and local authorities as co-borrowers.

Кириш

Ҳозирги вақтда банклар ва суғурта компанияларининг ипотека кредити соҳасидаги ҳамкорликдаги фаолияти, айниқса молиявий маҳсулотлар бозоридаги ўзаро манфаатли ҳамкорлиги муғим аҳамият касб этиб келмоқда. Бугунги кунда ипотека кредити нафақат кредит ва суғурта компаниялари даражасида, балки давлат даражасида ҳам кўриб чиқиладиган долзарб мавзу ҳисобланади, сабаби уй-жойнинг арзонлиги давлат

ижтимоий сиёсати йўналишларидан биридир.

Миллий банк-молия тизимида жисмоний шахсларни кредитлашни ривожланишининг асосий тенденцияларидан бири ипотека кредитларининг фаол ўсиши бўлди, бунга бир қатор омиллар таъсир кўрсатди, жумладан уй- жой муаммосини ҳал қилишнинг зарурияти, ижтимоий ипотека дастурларини давлат томонидан қўллаб-қувватланиши, банклар ва суғурта компанияларида кредитлашнинг бу турида рисклилик даражасининг пастлиги ва бошқалар. Лекин юқоридагиларга

қарамай ипотека кредитларини модернизация қилиш уларнинг мамлакатдаги ижтимоий-иқтисодий муаммоларни ҳал этишга таъсир даражасини ошириш долзарблигича қолмоқда

Адабиётлар шарҳи

Тадқиқотчилар Симонова ва Иванова (2021) фикрига кўра, ипотека суғуртасининг пайдо бўлиши уй-жой харид қилиш учун ихтисослаштирилган ипотека кредити бўлган банк маҳсулотларининг мавжудлиги билан боғлиқдир. Агар қонунчиликда бошқача тартиб ва қоида назарда тутилмаган бўлса, ипотека кредит шартномаси бўйича мажбуриятни, кредит шартномаси ёки бошқа мажбуриятни, шу жумладан сотиш, сотиб олиш, ижарага бериш ёки бошқа мажбуриятларни таъминлаш учун берилиши мумкин. Ипотека шартномасини тузишда олинган кўчмас мулк гаров ҳисобланади ва қарз мажбурияти бажарилмагунча банкка тегишли бўлади.

Савруков (2011) тадқиқотлари шуни кўрсатадики, банк рискларини камайтиришнинг энг яхши усули уларни суғурта қилишдир. Ипотека кредитлаш тизимидаги рискларни камайтириш ушбу тизимга хос бўлган кредит рискларини суғурталаш методологияси ва технологияларини ишлаб чиқишни талаб қилади. Ипотека суғуртаси деганда биз ипотека кредитлаш иштирокчиларининг мулкый манфаатларини ҳимоя қилувчи суғурта турлари мажмуини ўз ичига олган рискларни бошқариш усуллари билан тушунамиз. Ипотека кредити билан боғлиқ рискларни суғурталашнинг ўрнатилган амалиёти кўра қарз олувчининг ҳаёти ва соғлиғини суғурталаш, ипотека предметини йўқотиш ва шикастланиш хавфидан суғурталаш, шунингдек мулк ҳуқуқини суғурталаш билан чекланади.

Аверченко (2006) таъкидлашича, ипотека кредити хавфини суғурталашнинг (ёки ипотека суғуртаси) ривожланиши кредиторни қарз олувчининг қарзни тўламаганлиги (қарзни тўламаслик) натижасида юзага келадиган зарарлардан ҳимоя қилишга имкон беради.

Дендиберях (2021) банклар ва ипотека суғуртаси соҳасида хизматлар кўрсатувчи суғурта компаниялари ўртасида уларнинг фаолиятини тартибга солиш мақсадида нотижорат ҳамкорликни ташкил этишни таклиф қилади, бу турли хил суғурта тарифларини актуар ҳисоб-китобларнинг ихтисослаштирилган усуллари ишлаб чиқиш муаммосини ҳал қилади. Иқтисодиётдаги тебранишлар шароитида суғурта компаниясининг суғурта фондини мувозанатлаш, бир вақтнинг ўзида суғурта рискин қабул қилиш жараёнини соддалаштириш, талаб қилинадиган ҳужжатлар миқдорини камайтириш, бу эса бир вақтнинг ўзида мижознинг харажатларини сезиларли даражада оптималлаштириш, шунингдек молия институтларининг харажатларини камайтириш имконини беради.

Дараселия (2014) маълумотларига кўра, ипотека кредитлари рискларни бошқариш нуқтаи назаридан энг заиф ҳисобланади. Ипотека кредитлашда

суғуртанинг асосий роли мижознинг кредит маблағларидан узоқ муддат фойдаланиши туфайли зарур бўлган банкнинг рискларини минималлаштиришдан иборат. Аслида суғурта ипотека кредитлаш бозори иштирокчилари ўртасида рискларни тақсимлаш тизими родини ўйнайди. Ипотека суғуртасининг барча ижобий томонларига қарамай, у жуда секин ривожланмоқда. Бу, биринчи навбатда, банкларнинг дастлабки тўловлар ва қарз олувчиларнинг жавобгарлигини суғурталаш шарт билан кредит беришга тайёр эмаслиги билан боғлиқдир.

Тадқиқот методологияси.

Тадқиқот методологиясининг асосини ипотека суғуртаси соҳасидаги эмпирик таҳлиллар ва ёндашувлар, шунингдек, ипотека суғуртасини амалга оширишнинг халқаро ва маҳаллий амалиётини умумлаштириш ва ипотека кредитлаш дастурларини қиёсий таҳлил қилиш ташкил этади.

Таҳлил ва натижалар муҳокамаси.

Мамлакат иқтисодиёти ривожланишининг ҳозирги босқичида турли рисклардан, жумладан, ипотека кредитлари билан бевосита боғлиқ бўлган хавф-хатарлардан суғурталаш муҳим ўрин тутди. Ипотека фаолияти жамиятнинг тобора ўсиб бораётган эҳтиёжларига максимал даражада мос келишини таъминлаш учун кўплаб муаммоларни ҳал қилиш керак бўлади, уларнинг асосийлари ипотека кредитлаш тизимини барқарорлаштириш, ипотека фаолияти иштирокчиларининг рискларини минималлаштириш ва кафолатлар бериш, ушбу турдаги кредитларни қайтариш билан боғлиқ муаммолардир.

Ипотека суғуртаси – бу гаровга қўйилган мол-мулкни кейинчалик сотиш ва ипотека қарз олувчиларнинг қарзларини тўламаганлиги сабабли кредиторларнинг зарарлари рискин суғурта қилиш. Бошқача айтганда, гап гаровга қўйилган мол-мулкни сотишдан тушган маблағ етишмаслиги ва қолган маблағларни қарз олувчидан ундириб олишнинг имкони йўқлигида юзага келадиган рисклар ҳақида бормоқда.

Ипотека суғуртасининг моҳиятини тушуниш учун унинг турларини кўриб чиқамиз:

1) Гаровга қўйилган мол-мулкни суғурталаш, фуқароларнинг мол-мулкни суғурта қилиш тушунилади, транспорт воситалари бундан мустасно.

2) Қарз олувчининг ҳаётини суғурталаш - ўлим, бахтсиз ҳодиса ва касаллик, маълум бир ёшгача яшаш ёки бошқа воқеа содир бўлишидан суғурта қилиш.

3) Мулк ҳуқуқини суғурталаш (титуль суғуртаси) мулк ҳуқуқини йўқотиш ёки чеклаш (қийинлаштириш) рискларини суғурталашни англатади.

4) Қарз олувчининг жавобгарлигини суғурталаш - шартнома бўйича мажбуриятларни бажармаганлик ёки лозим даражада бажармаганлик учун фуқаролик жавобгарлигини суғурта қилиш.

5) Банкнинг тадбиркорлик (тижорат) рискларини суғурталаш.

Ипотека суғуртасининг ривожланган, тўғри ва манзилли ишлайдиган тизимини яратиш муайян мақсадларни кўзлайди.

Биринчи навбатда, банкларнинг стандарт ипотека кредитини бериш бўйича асосий талабларига жавоб берадиган, лекин уй сотиб олаётганда дастлабки тўловни амалга ошириш учун зарур маблағга эга бўлмаган шахсларга ипотека кредити бериш учун қулай шарт-шароитлар яратиш.

Иккинчи мақсад - ипотека кредитлаш бозорини янада ривожлантириш ва кенгайтириш учун ҳамма бир хил шартлардаги шарт-шароитларни таъминлаш. Ушбу мақсадга эришиш механизми ўзининг ва қарз маблағлари ҳисобидан уй-жой сотиб олиш имкониятини оширишдан иборат бўлади.

Ипотека суғуртасининг яна бир мақсади - сотиб олинган уй-жой қийматидаги ўз ва қарз маблағларининг улушини қарз маблағлари фойдасига оширишдир (Циренова (2014)).

Ипотека кредитининг юқори жозибадорлиги бир қанча муҳим омиллар билан белгиланади.

Бу, биринчидан, аҳолини қулай ва арзон уй-жойлар билан етарли даражада таъминланмаганлигидир.

Иккинчидан, ипотека кредитларининг жиддий афзаллиги уларнинг ипотека гарови билан таъминланиши, имтиёзли ипотека дастурларини давлат томонидан қўллаб-қувватлашдир. Шу муносабат билан ипотека кредитлари бўйича муддати ўтган қарзларнинг улуши истеъмол кредитларига нисбатан паст, кредит ставкалари ҳам анча паст бўлади.

Шу билан бирга, ипотека кредитлашни ривожлантиришда бир қатор муаммолар сақланиб қолмоқда, уларнинг ечимларини излаш сўнгги йилларда кўплаб тадқиқотлар мавзусига айланди (Караваева (2018), Бакланов (2017), Грин (2017), Иванова ва Шевня (2018), Долматович ва Кешенкова (2017), Новицкая ва Кошелева (2017), Цихоцкий (2017)). Масалан, ипотека кредити бўйича дастлабки тўловни камайтириш таклиф қилинмоқда. Бироқ, бу ёндашув ҳар доим ҳам назорат ва тартибга солувчи органлар томонидан қўллаб-қувватланмайди, улар паст тўлов билан кредитларни энг хавфли деб билишади. Бу ҳолат тижорат банкларининг бундай кредитлар беришдаги фаоллигига тўсқинлик қилмоқда.

Бошқа томондан, ипотека кредитлари бўйича хизмат кўрсатиш бундай кредитларнинг узоқ муддатлилиги туфайли қарз олувчиларнинг иш билан таъминланиши ва даромадларининг етарлича узоқ вақт барқарорлигини англатади, шунингдек ижтимоий-иқтисодий муаммо бўлган бандлик ва малакали кадрлар етишмаслигини олдини олишда уй-жой масаласини ҳал қилиш асосий ҳал қилувчи омил бўлиб ҳисобланади. Мамлакатда ишсизлик даражаси нисбатан паст бўлишига қарамай, кўплаб ҳудудлар қўшимча меҳнат ресурсларига (айниқса, тиббиёт ходимлари) эҳтиёжлари жуда юқори ҳисобланади.

Бунда ипотека дастурларни амалга ошириш механизминини соддалаштириш мақсадида уларга

инвестиция лойиҳаларини киритишдан воз кечиш, ишчи кучига муҳтож бўлган иш берувчиларни бевосита танлашга ўтиш таклиф этилмоқда. Бу иш берувчиларга ҳудудий дастурлар доирасида ишчиларни нафақат янги ташкил этилган ишлаб чиқариш ёки янги лойиҳага, балки маҳаллий меҳнат ресурсларини жалб қилиш билан алмаштириб бўлмайдиган мавжуд иш ўринларига ҳам жалб этиш имконини беради.

Айнан иш берувчилар жалб этилган мутахассисларнинг янги уй-жойга бўлган эҳтиёжларини ҳисобга олган ҳолда бандлик дастурини амалга оширишнинг бевосита иштирокчиси бўлишлари мумкин. Шу сабабли, ипотека кредитлашнинг истиқболли ва мақбул варианты, бизнинг фикримизча, иш берувчининг кўмагидаги ипотека кредит маҳсулотидир.

Дастурнинг асоси иш берувчини (жорий ёки салоҳиятли) амалдаги кредит шартномаси бўйича биргаликда қарз олувчи сифатида киритилиши бўлиши мумкин. Бунинг привардида барча манфаатдорлар учун керакли натижа олинади:

қарз олувчи-мутахассис иш жойи яқинида иш жойи ва шахсий уй-жой эга бўлади;

иш берувчи ипотека кредити шартномаси шартларида назарда тутилган муайян иш муддати кафолати билан юқори малакали мутахассисга эга бўлади.

Шу тариқа, ҳудудлардаги реал сектор тармоқларида мутахассислар етишмаслиги муаммосини ҳал этиш мумкин бўлади. Кўпгина мутахассисларнинг фикрига кўра, янги иш берувчининг жойлашган жойида уй-жой мавжудлиги кўчиб ўтишга жиддий туртки бўлиши мумкин.

Бунда кредитларда иш берувчининг иштироки турлича бўлиши мумкин: дастлабки тўловни тўлашдан тортиб кредит бўйича фоизларни қисман қоплашгача.

Иш берувчи иштирокида ипотека кредитлаш дастурининг у ёки бу вариантини танлаш иш берувчига унинг имкониятлари ва мақсадларидан келиб чиқиб таклиф этилиши мумкин:

агар ишлаб чиқариш янги жараёнларни узоқ муддатли ишлаб чиқишни талаб қилмайдиган юқори самарали бўлса, унда дастлабки тўловни тўлиқ қоплаш вариантини танлаш мақсадга мувофиқроқ бўлади;

аксинча, ишлаб чиқариш янги, ўсиб бораётган ва ишлаб чиқариш самарадорлигини ошириш учун юқори малакали мутахассислар талаб этилса, узоқ муддатли кредит ставкасини қисман субсидиялаш вариантини қўллаши мумкин.

Ҳудудларда ипотека дастурлари самарадорлигини ошириш учун ипотека кредитларини субсидиялаш, иштирокчилари қаторига нафақат қарз олувчиларнинг иш берувчиларини, балки маҳаллий ҳокимият органларини ҳам киритиш мумкин.

Амалдаги давлат дастурлари рўйхати анча кенг, аммо у қарз олувчиларнинг иш берувчиларини ушбу лойиҳаларга жалб қилишни назарда тутмайди. Шу билан бирга, уларнинг қарз олувчиларга кўмаклашишдаги биргаликдаги иштироки тижорат

банкларининг мижоз базасини янада кенгайтириш, кредитлаш рискларини диверсификация қилиш ва бунинг натижасида ҳудуд иқтисодиётини ривожлантириш имконини бериши мумкин.

Хулоса ва таклифлар.

Ипотека кредитлашни фаол ривожланиши уни аҳоли учун ҳам, тижорат банклари учун ҳам жозибадор қиладиган бир қатор объектив омилларга боғлиқдир. Шу билан бирга, уларнинг самарадорлигини ошириш, вилоят иқтисодиёти ривожига таъсир кўрсатиш ва қарз олувчининг кредит мажбуриятларини бажариш кафолати сифатида аҳоли бандлигини таъминлашдек муҳим ижтимоий-иқтисодий вазифани ҳал этиш амалдаги ипотека дастурларини модернизация қилишни тақозо этмоқда.

Бу иш берувчи ва маҳаллий ҳокимият органларининг дастурда биргаликда қарз олувчилар сифатида иштирок этиши билан таъминланиши мумкин. Шу билан бирга, ипотека дастурининг ўзига хос вариантларини ёки кредитлаш усуларини танлаши учун бир қанча омилларни ҳисобга олиш лозим, бу бир томондан, маълум бир минтақанинг хусусиятларидан келиб чиқиши, иккинчи томондан, ипотека дастурларини ишлаб чиқиш учун замонавий актуар ҳисоб-китоблар усулларида кенг фойдаланишни назарда тутати.

Кўриб чиқилган муаммолардан келиб чиқиб, миллий бозорда ипотека суғуртасини муваффақиятли ривожлантириш учун зарур бўлган муайян шартларни ажратиш кўрсатиш мумкин.

Биринчидан, ушбу суғурта тури бўйича салоҳиятли қарз олувчиларнинг имкониятлари ва эҳтиёжларини аниқлаш учун маркетинг тадқиқотлари талаб қилинади.

Иккинчидан, бозорга мутлақо янги ипотека маҳсулотларини ишлаб чиқиш ва жорий этиш зарур. Уларнинг пайдо бўлиши ипотека кредитларига бўлган талабнинг сезиларли даражада ошиши, бу эса ипотека бозори иштирокчиларининг кўпчилигини ҳар томонлама ҳимоя қила оладиган янги, замонавий суғурта турларининг пайдо бўлишига олиб келади.

Учинчидан, ипотека кредитлари бўйича тариф ставкаларини иқтисодий жиҳатдан асосланган барча иштирокчиларнинг манфаатларини ҳисобга олиш орқали ушбу турдаги кредитларни аҳолининг турли қатламлари учун имкон қадар қулай қилиш мумкин.

Тўртинчидан, ипотека кредитларини комплекс суғурталашни амалга оширишга кўмаклашувчи, суғурталовчилар ва суғурталанувчиларни барча турдаги муаммоли ва зиддиятли вазиятлардан ҳимоя қилиш имконини берадиган янги қонунчилик

базасини ишлаб чиқиш ва жорий этиш зарур.

Адабиётлар/Литература/Reference:

Н.Ю. Симонова, Е.В. Иванова (2021) Анализ рынка ипотечного страхования в России. Вестник Сибирского института бизнеса и информационных технологий Том 10. № 3. – с 85-89

А.Н. Савруков (2011) Механизм взаимодействия и принципы страхования кредитного риска в системе ипотечного кредитования. Научно-технические ведомости СПбГПУ №1. Экономические науки. – с 190-195.

В.А. Аверченко (2006) Принципы жилищного кредитования [Текст] / В. Аверченко, Р. Весели, Г. Наумов, Э. Файкс, И. Эртл. – М.: Альпина Бизнес Букс, – 261 с

М.Ю. Дендиберя (2021) Ипотечное страхование: проблемы и пути их решения. Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права. № 1 (105) – с 43-47

Г.Т. Дараселия (2014) Ипотечное страхование как инструмент повышения доступности ипотеки. ВЕСТНИК ФИНАНСОВОГО УНИВЕРСИТЕТА № 5, - с 144-147.

И.Б. Цыренова (2014) Развитие новых услуг в страховании ипотеки: основание и необходимость // Актуальные вопросы современной науки. – № 34. – С. 366- 375.

Ю.С. Караваева (2018) Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития // Вестник НГИЭИ, № 2 (81), сс.133-147

А.А. Бакланов (2017) Факторы и проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в России // Экономика и социум. № 6-1 (37). С. 219-223.

С.В. Гринь (2017) Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в целях снижения рисков экономики и финансовой системы России // Экономика и управление: проблемы, решения. Т. 3. № 8. С. 135-139.

Д.Г. Иванова, В.И. Шевня (2018) Региональный рынок ипотечного жилищного кредитования: проблемы и тенденции развития // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. № 1. С. 76-81.

И.А. Долматович, Н.В. Кешенкова (2017) Ипотечное жилищное кредитование в России: проблемы и решения //Деньги и кредит. № 3. С. 33-37.

Л.Ю. Новицкая, М.В. Кошелева (2017) Некоторые проблемы, связанные с ипотечным кредитованием в Российской Федерации // Экономика. Право. Общество. № 3 (11). С. 57-63.

М.А. Цихоцкий (2017) Проблемы ипотечного кредитования в России // Экономика. Бизнес. Банки. Т. 2. С. 132-139