Emro Science and Education
Open-access scientific journal
Journal homepage: https://journal.emro.uz
OPEN ACCESS

CONFERENCE PAPER OPEN ACCESS

Vol. 1 No. 4 (2024) · “Milliy iqtisodiyotni barqaror rivojlantirish va yuqori iqtisodiy o‘sish sur’atlarini ta’minlashning ustuvor yo‘nalishla...

ta´minlashning ustuvor yo´nalishlari´ mavzusidagi xalqaro ilmiy-amaliy anjuman

- укрепление научного потенциала и эффективности научных исследований и разработок, создание действенных механизмов интеграции образования, науки и предпринимательства для широкого внедрения результатов научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ;

- увеличение вложения государственных и частных средств в инновации, в научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы, внедрение современных и эффективных форм финансирования мероприятий в данных сферах;

- повышение эффективности деятельности органов государственной власти путем внедрения современных методов и инструментов управления;

- обеспечение защиты прав собственности, создание конкурентных рынков и равных условий ведения бизнеса, развитие государственно-частного партнерства;

- создание устойчиво функционирующей социально-экономической инфраструктуры.

Кооперация ВУЗов и предприятий происходит по многим направлениям. Основным видом взаимодействия между рассматриваемыми элементами, является взаимодействие в области подготовки кадров. Эта область кооперации является наиболее инновационной и насыщенной и с точки зрения обмена и управления знаниями. Пристального внимания требует аспект сотрудничества производства и ВУЗов в области подготовки кадров и он касается основных требований компаний и предприятий к будущим кадрам. Образовательные программы учебных заведений должны своевременно адаптироваться в зависимости от тенденций рынка труда и от актуальности тех или иных профессий. Высшим образовательным учреждениям стоит внедрять программы сотрудничества с предприятиями для повышения ценности приобретенных знаний, которыми будет обладать выпускник [2] .

Кооперация между вузами и инновационными предприятиями в Узбекистане является важным элементом развития научно-технологической и образовательной сфер страны. Совместные научные исследования, создание центров инноваций, программы стажировок и передача технологий - все это способствует росту инновационного потенциала и улучшению качества образования. Для дальнейшего развития этого сотрудничества необходимы системные изменения, включая улучшение механизмов государственной поддержки и создание удобных условий для партнерства между университетами и бизнесом.

Список использованной литературы:

Указ Президента Республики Узбекистан № УП-165 от 06.07.2022 г. «Об утверждении Стратегии инновационного развития Республики Узбекистан на 2022 - 2026 годы»// https://lex.uz/docs/6102464

Etzkowitz H. The Triple Helix: university–industry–government innovation in action. – New York; London:Routledge, 2008

УЙ-ЖОЙ ҚУРИЛИШИНИ БАНКЛАР ТОМОНИДАН МОЛИЯЛАШТИРИШ ЖАРАЁНИ ТАҲЛИЛИ ҲАМДА УНИНГ ИҚТИСОДИЙ БАРҚАРОРЛИККА ТАЪСИРИ

Зияев Азамат Мирза ўғли
Банк-молия академияси
“Банк иши” кафедраси ўқитувчиси
azamat.ziyayev.94@gmail.com

Published: 23.12.2024

Cite this article: Зияев Азамат Мирза ўғли (2024). Уй-жой қурилишини банклар томонидан молиялаштириш жараёни таҳлили ҳамда унинг иқтисодий барқарорликка таъсири. Emro Science and Education, 1(4). https://journal.emro.uz/public/maqola/982

© 2024 The Author(s). Published by Emro Science and Education. This is an open access article.

Нафақат миллий иқтисодиётимизда балки ривожланган давлатлар иқтисодиётида ҳам мухим аҳамиятга эга бўлган соҳалардан бири бу албатта қурилиш, айниқса уй-жой қурилишидир. Мамлакатимизда уй-жой қурилишини молиявий қўллаб қувватлаш асосан тижорат банклари томонидан амалга ошириб келинмоқда.

Мазкур йўналишда банклар томонидан бир қанча молиялаштириш усулларидан фойдаланиб келинаётган бўлиб, ушбу тезисда соҳада учраётган айрим ҳолатлар ва уларнинг ечими юзасидан таклифлар келтирилган.

Хусусан, уй-жой қурилиш ишларининг ягона субъект томонидан олиб борилмаслиги. Тегишли Президент қарори[42] асосида тасдиқлаган Низомда қурувчи ташкилот ва девелопер компанияси бир субъект сифатида келтирилган бўлсада, амалиётда уларнинг функциялари турличадир. Қурилиш ташкилоти буюртмачи яъни лойиҳа инициатори сифатида фаолият юритса, девелопер компаниялари лойиҳалаштириш, қурилишни ташкиллаштириш, молиявий схемаларни шакллантириш каби фаолиятлар билан шуғулланади. Шунингдек, аксар ҳолларда буюртмачилар томонидан умум қурилиш ишларини амалга ошириш учун пудрат ташкилотлари жалб қилинади. Шартномавий муносабатлар улушдор жисмоний шахс ва буюртмачи ташкилот ўртасида юзага келсада, қурилишнинг титул рўйхатида келтирилган шартларга риоя қилиш пудрат ташкилоти зиммасида бўлади. Яъни молиявий мажбурият буюртмачи зиммасида бўлса, уй-жойни улушдорга тақдим этиш девелопер, пудратчи, риелторлик компаниялари зиммасида бўлади. Бундан кўринадики молиялаштирувчи тижорат банкнинг улушдорларга ажратган кредит қўйилмаларини муаммоли активга айланмаслиги ташқи омилларга боғлиқ бўлиб қолмоқда.

Қурилиш ишларининг ягона субъект томонидан олиб борилмаслиги натижасида юзага келаётган мажбуриятларнинг нотекис тақсимотига амалда чек қўйиб бўлмайди. Аммо улушдор жисмоний шахсларнинг ссуда ҳисобварағидан маблағларни ўзлаштирилиши назорат қилингани каби буюртмачининг маблағлардан қандай фойдаланиши, бош пудратчи ташкилотининг самарали фаолият юритишини монтироинг қилиб бориш имконияти мавжуд. Натижада қурилиш ишлари якунига етказилмаслик хавфи хеджерланиб, ажратилган кредитларнинг яхши актив сифатида сақлаш имкони ортади. Ушбу амалиёт Низомда[43] белгиланган тартибга асосан олиб борилган бўлиб, бугунги кунда мониторинг жараёнини 22626-сонли махсус ҳисобварағсиз такомиллаштирилган ҳолда қайта йўлга қўйиш тавсия этилади.

Улушдорлар ҳуқуқ ва қонуний манфаатлари бузилишининг олдини олиш мақсадида ташкил этилган электрон платформадан улушдорларнинг фойдаланиш имконияти мавжуд эмаслиги. Шунингдек ушбу платформада рўйхатга олинган шартномалар бўйича тегишли уй-жойларни бегоналаштиришга нисбатан чекловлар ўрнатилмаганлиги. Натижада улушдорлик асосида қурилиши молиялаштирилаётган хонадон юзасидан қурилиш ташкилоти томонидан қасддан яна бир шартнома тузиш мумкин бўлиб, бу кредит сўндириш манбаасини йўқотилишига олиб келади.

[42] 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

[43] Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2017 йил 16 январдаги “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

Улушдорларга нисбатан арзонроқ нархлардаги хонадон харид қила олиш имкониятини яратиш нафақат мижоз учун балки “ипотека бозорининг касодга учрашини ҳам бу олдини олиш” нуқтаи назаридан иқтисодиёт учун ҳам мухим масала ҳисобланади. Бунга эришишда қуйидагилар тавсия этилади: сотув нархларини белгиланишида аниқ калкуляцияларга риоя қилиш ҳамда буюртмачининг улушдор маблағлари ҳисобига ҳам даромад олиш имкониятини яратиб бермаслик; сотув нархларини шакллантиришда смета харажатлари таркибига киритилмаган бошқа харажатларни (ер майдони сотиб олиш каби) тасдиқловчи ҳужжатлар мавжуд бўлгандагина инобатга олиш; ажратилган ипотека кредитларини мижозларни қурилиш даврида муддатидан аввал сўндириб боришга ундовчи ҳаракатларни амалга ошириш; қурилиш тармоқ жадвалларига қатъий риоя қилинишини таъминлаш, яъни хонадонларни мижозларга тўлиқ бириктириш, улушдорлик асосида қурилиши-сотилиши режалаштирилмаган хонадонлар бўйича мунтазам пул оқимини таъминлай олувчи тўлов усулларида шартномалар тузиш, лозим ҳолларда қисқа муддатли кредитлар ажратиш ва бошқалар.

Улушдорлик механизмида уй-жойлар улуш киритиш асосида барпо этилиб, пировардида улушдорга тегишли бўлишини инобатга оладиган мулк ҳуқуқининг шаклланишини ҳамда молиялаштирувчи тижорат банки фойдасига гаровда бўлишини таъминловчи тартиб мавжуд эмаслиги. Бу ўз навбатида тижорат банкларининг кредит таъминоти рискини келтириб чиқаради.[44]

Сўнги вақтларда мамалакатимизда бошқа давлатларда кузатилгани каби уй-жойлар қурилишини улуш киритиш асосида молиялаштириш механизмининг айрим (бир хонадон хариди бўйича икки ва ундан ортиқ шартномалар тузилиши, гаровда бўлган хонадон бўйича битимлар тузилиши каби) камчиликлари келиб чиқмоқда. Бу каби ҳолатларда мазкур молиялаштириш механизмидан воз кечмаслик, балки уни такомиллаштириш зарур бўлади. Яъни, тўлов усули қандай бўлишидан қатъий назар тузиладиган ҳар бир шартномани Қурилиш вазирлиги томонидан ҳисоби юритилувчи электрон платформа орқали рўйхатдан ўтказиш; рўйхатдан ўтмаган шартномалар бўйича тўловларни амалга ошириш имкониятини чеклаш; электрон платформани нотариал ҳаракатлар баъзаси билан интеграция қилиш; банклар томонидан қурилишни молиялаштиришга кредит ажратишда тузилган шартномалар ҳисобини таҳлил қилиш мақсадида маълумотларни электрон платформадан буюртма асосида олиш имкониятини яратиш; платформадан рўйхатдан ўтказиш учун белгиланган давлат божи миқдорини камайтириш; тегишли Низомга[45] қонун асосидаги ипотека қоидасига кўра мулк ҳуқуқини нотариал тасдиқланган олди-сотди шартномаси асосида эмас балки дастлабки шартнома асосида шаклланишини ҳамда банк кредит шартномаси асосида банк фойдасига гаровда бўлишини назарда тутувчи ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш чораларини кўриш лозим[46].

Уй-жойлар қурилишини лойиҳавий молиялаштириш яъни “эскроу” ҳисобварағидан фойдаланиш амалиётини жорий қилиш лозим. Ушбу механизм қурилиш ташкилотлари томонидан илиқ қабул қилинмаслиги табиий аммо бугунги кунда уй-жой қурилиши бозорида салоҳиятсиз ташкилотларнинг пайдо бўлиши уй-

[44] O‘G‘Li Z. A. M. TIJORAT BANKLARI TOMONIDAN UY-JOY QURILISHINI IPOTEKA KREDITI ORQALI MOLIYALASHTIRISH TARTIBI //Raqamli iqtisodiyot (Цифровая экономика). – 2024. – №. 9. – С. 25-33.

[45] 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

[46] Ziyayev A. Tijorat banklari tomonidan uy-joylar qurilishini moliyalashtirishda qo‘llaniladigan usullar //YASHIL IQTISODIYOT VA TARAQQIYOT. – 2024. – Т. 2. – №. 10.

жойлар учун олдидан тўлов қилишдаги ишонч даражасини тушуриб, реализацияни сусайтириб қўймоқда. Мазкур механизм Россия Федерациясида 2019 йил 1 июл санасидан амалиётга жорий қилинган бўлиб, янги механизмга ўтишдаги ноқулайликларни бартараф қилиш мақсадида ҳам амалдаги ҳам лойиҳавий молиялаштириш механизмларини (қурилиши бошланган уй-жойлар фойдаланишга топширилгунга қадар) қўллашга рухсат берилган. Бунда, қурилиш ташкилотлари уч гуруҳга ажратилган.

1-жадвал

Россия Федерациясида уй-жойлар қурилишини лойиҳавий молиялаштириш кўрсаткичлари (дона)[47]

	Кўрсаткичлар	Жами		Шундан, "эскроу" ҳисобварағи орқали молиялаштирилган қисми	
		01.10.19 й.	01.10.24 й.	01.10.19 й.	01.10.24 й.
	Қурилиш ташкилотлари сони	3 850	4 339	774	4 241
	Қурилишига рухсат берилган уйлар сони	8 022	11 233	1 339	10 970
	Хонадонлар майдони (минг кв.м)	118 162	117 789	19 203	114 670

Жадвал маълумотларидан кўринадики “эскроу” ҳисобварағидан фойдаланиш амалиёти бошланганидан 3 ой ўтиб қурилиш ташкилотлари ушбу молиялаштириш механизмини қабул қила бошлашган. 2019 йилнинг 1 октябрь ҳолатига 118,2 млн.кв. метрдан иборат бўлган хонадонлардан 19,2 млн.кв. метри бўйича тўловлар “эскроу” ҳисобварағи орқали амалга оширилган бўлса, 2024 йилнинг мос даврига 117,8 млн.кв. метрдан иборат бўлган хонадонлардан 114,7 млн.кв. метри бўйича айнан шу тартибда амалга оширилган.

Хулоса қилиб айтганда, банклар томонидан уй-жой қурилишини молиялаштириш жараёнларини юқорида келтирилган таклифлар асосида такомиллаштириш иқтисодий барқарорликни таъминлашга ижобий таъсир кўрсатади.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати.

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2024 йил 30 апрелдаги “2024 йилда ипотека кредитларини ажратиш механизмларини такомиллаштириш ва аҳолининг уй-жой шароитларини яхшилашга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПФ-70-сонли Фармони.

2. Ziyayev Azamat Mirza o‘g‘li. (2023). Uy-joylar qurilishini moliyalashtirishning milliy va xorijiy mexanizmlari. Models and methods for increasing the efficiency of innovative research: a collection scientific works of the International scientific conference, 194-197. (https://interonconf.org/index.php/ger/article/view/2046/1844);

[47] https://дом.рф сайти маълумотлари асосида муаллиф томонидан тайёрланди

3. Ziyayev Azamat Mirza o‘g‘li. (2024). Tijorat banklari tomonidan uy-joylar qurilishini moliyalashtirishda qo‘llaniladigan usullar. Yashil Iqtisodiyot Va Taraqqiyot, 2(10), 14–21. https://doi.org/10.5281/zenodo.14028374

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

O‘ZBEKISTON VA XORIJIY MAMLAKATLARDA AGROSANOAT MAJMUASINI KLASTERLASHTIRISHNING TASHKILIY-IQTISODIY ASOSLARI

A.Ch.Boboyev
Buxoro muhandislik-texnologiya instituti dotsenti
M.O.Shamsiyeva.
Buxoro muhandislik-texnologiya instituti tayanch doktaranti

O’zbekiston Respublikasida mustaqillikning dastlabki yillarida iqtisodiyotni klasterlashtirishga darhol kirishilmadi. Ammo endilikda iqtisodiyot sohalari va tarmoqlarida klasterlashtirish harakatlarining miqyosi kengayib, tezligi ham sezilarli oshdi. Bizning fikrimizcha, klasterga birlashuvchi jismoniy shaxslar, yuridik shaxslar va milliy mahalliy boshqaruv organlarining turli darajalardagi (mikroiqtisodiy va makroiqtisodiy) strategiyalarining o’zaro uyg’unligi, simbiozi, sinergiyasini ta’minlab beruvchi mezoiqtisodiy darajadagi (ya’ni tarmoq darajasidagi) strategik rejalashtirish ko’proq ahamiyatga ega bo’ladi, chunki aynan shunday strategiya tarmoq boshqaruvi tizimida muvofiqlashtiruvchi va birlashtiruvchi omilga aylana oladi va klasterlarning tashqi muhitdagi jamoaviy raqobatdosh afzalliklarini belgilaydi. Mamlakatdagi vaziyatga sezilarli ta'sir ko‘rsatadigan ikkita qo‘shimcha o‘zgaruvchi mavjud. Bular tasodifiy hodisalar (ya'ni firma rahbariyati nazorat qila olmaydigan hodisalar) va davlat siyosati [48]

Klasterlash strategiyasini shakllantirish va amalga oshirishda quyidagi faktorlar inobatga olinadi:

- Omillar sharoitlari: inson va tabiiy resurslar, ilmiy va axborot salohiyati, kapital, infratuzilma, jumladan, hayot sifati omillari;
- Ichki talab shartlari: talab sifati, jahon bozorida talabning rivojlanish tendentsiyalariga muvofiqligi, talab hajmi dinamikasi;
- Turdosh va xizmat ko‘rsatish tarmoqlari (tarmoqlar klasterlari): xomashyo va yarim tayyor mahsulotlar yetkazib berish sohalari, asbob-uskunalar bilan ta’minlash sohalari, xom ashyo, asbob-uskunalar, texnologiyalardan foydalanish sohalari;
- Kompaniyalar strategiyasi va tuzilishi, tarmoq ichidagi raqobat: maqsadlar, strategiyalar, tashkil etish usullari, kompaniyalarni boshqarish, tarmoq ichidagi raqobat

Klaster boshqaruvida biznes qanday ishtirok etishi mumkin? Bu bir necha usulda sodir bo‘lishi mumkin:

- Kompaniya ichidagi rejalarni ishlab chiqish va amalga oshirishda umumiy klaster strategiyasini hisobga olgan holda bilvosita ;
- To‘g‘ridan-to‘g‘ri klaster miqyosidagi boshqaruv organlarida shaxsiy vakillik va jamoaviy qarorlar qabul qilish orqali;

[48] Е.В. Иванова. Формирование и функционирование интеграционных структур в агропромышленном комплексе. Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук. Йошкар-Ола 2006. ***Стр. 1-192***