

IPOTEKA SUG'URTASINING XORIJIY TAJRIBASI

PhD, Xolmatov Suxrob Narzullayevich
suxrobbekxolmatov@gmail.com

Annotatsiya: So'nggi yillarda ipoteka kreditlari tobora muhim ahamiyat kasb etmoqda. Shuningdek, kapital bozorining muvaffaqiyatli rivojlanishi, shu jumladan ipoteka va sug'urta tizimisiz mumkin emas. Shu nuqtai nazardan ushbu mavzu hamisha dolzarb va tadqiqotchilarning diqqat e'tiboridadir. Ushbu maqolada ipoteka sug'urtasi tushunchasi, uning asosiy turlari va amal qilish mexanizmlari tahlil qilingan. Shuningdek, maqolada ushbu munosabatlarning turli ishtirokchilari uchun ipoteka sug'urtasining asosiy afzalliklari ko'rsatib o'tilgan.

Kalit so'zlar: ipoteka, bank riski, sug'urta, ipoteka sug'urtasi, hayot sug'urtasi, javobgarlik sug'urtasi, bank sug'urta mahsulotlari.

Sug'urta va ipotekani moliya instituti sifatida olib qaraydigan bo'lsak, kelib chiqishi bo'yicha albatta sug'urta ancha tarixiy jarayon ekanligini ko'rishimiz xatti-harakatlaridan himoyalaniшни hoxlardi, shuning uchun sug'urta jamiyat rivojlanishining har bir davrida sug'urta o'ziga xos rivojlanish bosqichlaridan o'tib ushbu munosabatlarning ajralmas qismiga aylana bordi. Ipoteka instituting paydo bo'lishi bilan esa sug'urta himoyaning asosiy vositasi va uning ajralmas

Arzon uy-joy bozorini shakllantirish O'zbekiston siyosatining ustuvor yo'nalishlaridan biridir. Iqtisodiy rivojlangan barcha mamlakatlarda insonlar bir vaqtning o'zida to'liq to'lash orqali uy-joy sotib olmaydilar, balki ipoteka ko'chib o'tish imkoniyatini beradi, keyin esa yillar davomida davriy to'lovlar bilan qarz va uning foizlarini to'lash imkoniyati beriladi. Amerika qo'shma

h Uzoq muddatli ipoteka kreditlari bo'yicha operatsiyalarni kengaytirish jalb qilish muammosini hal qilish uchun shart-sharoitlarni yaratish bilan uzviy bog'liq bo'lib, bunda ishonchli mexanizmlarni ishlab chiqish, kreditorlarni moliyalashtirish va eng muhimi, o'z kapitali uzoq muddatli uy-joy bozoriga jo'naltiruvchi investorlar uchun ishonchlik kafolatlarini ta'minlash ularning

o
' Dunyoda yuz bergan so'nggi inqiroz davrida mulk narxlarining pasayishi oqibatida ipoteka bozori uchun notanish bo'lgan ikkita yangi riskni keltirib



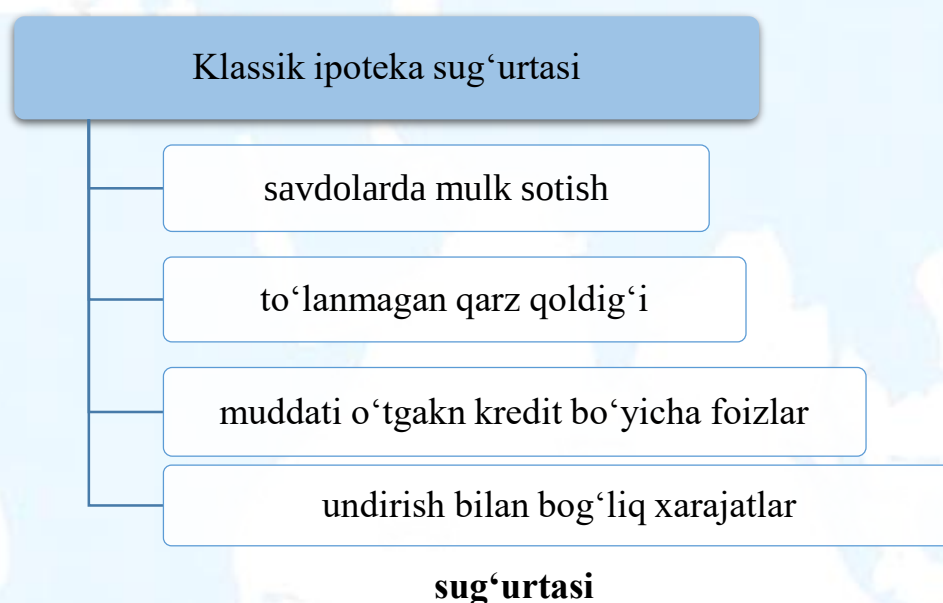


kreditlari bo'yicha ko'plab defolt holatlarining ko'payishi. Bunga asosiy sabablar, birinchi navbatda, ishning yo'qotilishi va ish haqqining kamayishi, shuningdek ipoteka krediti ta'minoti bo'lgan uy-joy narxlarining pasayishidir. Yo'qotishlar oldida turgan banklar ko'chmas mulk sotib olish uchun kredit berishni cheklashdi, berish paytida ham mijoz uchun juda noqo'lay shartlarda kreditlash amaliyotni qo'lladilar.

Biroq, xalqaro amaliyotda biz uchun ma'lum bo'lgan ipoteka sug'uratsi aslida umuman boshqa risklarni nazarda tutadi. Ipoteka sug'urtasi – bu sug'urtaning mutloqo boshqa yangi yo'nalishidir.

Xorijiy mamlakatlarda birinchi marta ipoteka sug'urtasi tizimi vujudga olib keldi. Chet elda qabul qilingan ipoteka sug'urtasi (mortgage insurance) klassik ipoteka sug'urtasi hisoblanadi.

Klassik ipoteka sug'urtasi qarz oluvchining ipoteka kreditini to'lash qoplaydi, shuningdek, qarz oluvchining kreditni to'lash imkoniyati mavjud bo'lganda, uy-joyning bozor qiymati ipoteka balansi miqdoridan pastga qilingan klassik ipoteka sug'urtasi 1-rasmda keltirilgan.



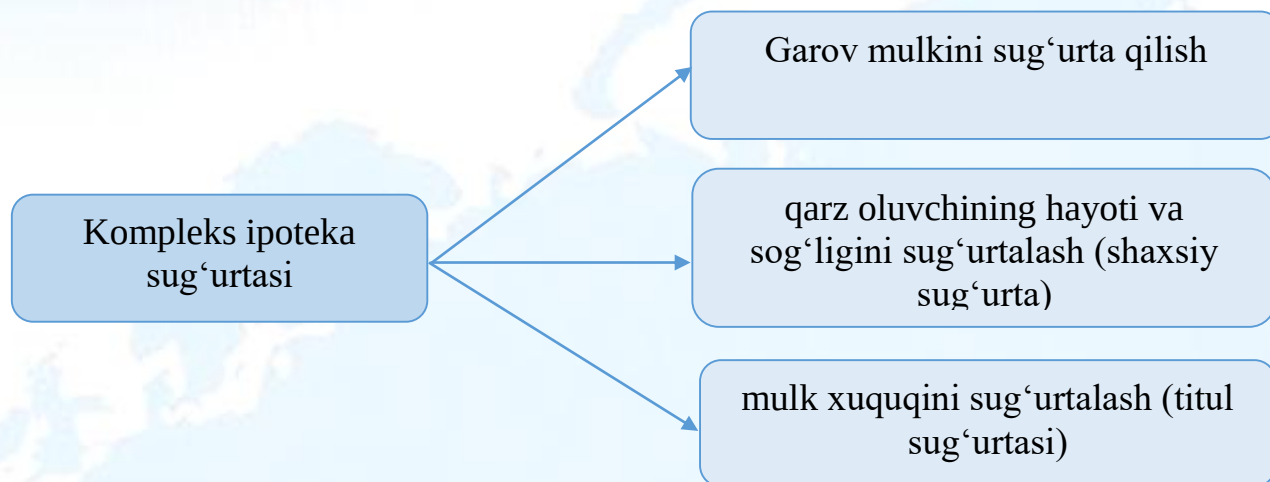
O'zbekistonda klassik ma'nodagi ipoteka sug'urtasi rivojlanmagan. Milliy sug'urta bozorimizda ko'proq "kompleks ipoteka sug'urtasi" deb ataladigan

Kompleks ipoteka sug'urtasi mulkni sug'urta qilish, qarz oluvchining hayoti va sog'ligini sug'urtalash, mulk xuquqini sug'urtalash (titul sug'urtasi) kabi ipoteka sug'urtasi shartnomasini tuzish bilan bog'liq bo'lgan risklarni sug'urtalashning bir nechta turlarining kombinatsiyasidan iboratdir, ayrim

Ipoteka sug'urtasi – bu qarz oluvchining kreditor oldidagi majburiyatlarini bajarmaslik xavfi va garovga qo'yilgan mol-mulkni sotish yo'li bilan uning



qarzlarni to'liq qoplay olmasligi, buning natijasida kreditor zarar ko'rishini oldini olish uchun mo'ljallangan ijtimoiy-iqtisodiy mexanizmdir. Kompleks ipoteka sug'urtasi 2-rasmda ko'rsatilgan.



sug'urtasi

Shunday qilib, ipoteka sug'urtasi odatda mulkning kelajakdagi qiymat kreditini to'lamaslikka olib kelishi mumkin. Odatda ipoteka sug'urtasi bilan qoplanadigan qarz oluvchining qarzni to'lamaslik riskining boshqa sabablari va qarz oluvchilarning qarzlarni to'lamay qolishiga olib keladigan salbiy iqtisodiy holatlarning ayrim turlari kiradi. Mintaqaviy iqtisodiy pasayish sharoitida qarz oluvchilar o'z ish joylarini yo'qotishi mumkin va buning natijasida ipoteka kreditlari bo'yicha o'z majburiyatlarini bajara olmasliklari yoki umumiy iqtisodiy pasayishning bir qismi sifatida mintaqada ko'chmas mulk narxlarining

Sug'urta qoplamasi qarz beruvchiga to'lab beriladi, agarda ma'lum bir ssuda bo'yicha undirish tartibi qo'llanilsa va qarz beruvchi kerakli miqdorini undira olmagan hollarda. Bunda qoplama kreditor va sug'urta kompaniyasi o'rtasida tuzilgan shartnomada belgilangan sug'urta summasi doirasida to'lanadi. Sug'urta qoplamasi sug'urta qarzining to'lanmagan qoldig'i, muddati o'tgan foizlar, sud to'lovlari va mulk sug'urtasining to'lanmagan qismini o'z ichiga

Ushbu sug'urta qoplamasi va uning qo'llanilishi "yuqori qatlam" qoplamasi sifatida hammaga ma'lum, bunda sug'urta qoplamalari qarz beruvchi tomonidan ko'rilgan zararlarning ma'lum bir foizi bilan cheklanadi. Xozirgi kunda qarz oluvchining defolt holatini sug'urtalashda "yuqori qatlam" sug'urta qoplamasi ipoteka sug'urta kompaniyalari uchun odatiy hol hisoblanadi.

Yoning turli mamlakatlarida xususiy sug'urta kompaniyalarida bunday qamrov 15 foizdan 50 foiz oralig'ida amalga oshiriladi. Davlat ipoteka sug'urta tizimlarida

Shuningdek, ipoteka sug'urta tizimini tashkil etishning asosiy maqsadlarini



qayd etadigan bo'lsak, ular qo'yidagilardan iborat:

Birinchidan, standart ipoteka kreditlarini taqdim etish bo'yicha asosiy talablarga javob beradigan, lekin uy-joy sotib olayotganda dastlabki to'lovni amalga oshirish uchun o'zining mablag'lari yetarli bo'lmagan oilalarga kreditlar

hajmi oshirish mumkin bo'ladi. Shu bilan birga, dastlabki to'lov ulushining kamayishi va shunga mos ravishda garovning baholangan qiymatiga nisbatan kredit ulushining oshishi bilan kreditorning moliyaviy yo'qotishlarga, qarz

Ipoteka riskini sug'urtalash shartnomasi kreditor-banka ushbu ortib borayotgan kredit risklarini to'liq yoki qisman sug'urta qilish imkonini beradi, shu bilan birga qarz oluvchi qarzni to'lamagan defolt holati taqdirida kredit mablag'larini to'lash uchun qo'shimcha kafolat, shuningdek zarar miqdorini garov ta'minotini qoplash uchun yetarli bo'lgan narxda realizatsiya qilish mumkin emas. Sug'urta hodisasi yuz berganda sug'urta kompaniyasi sug'urta ta'minoti doirasida bankka sug'urta qoplamasini amalga oshirish majburiyatini oladi, uning miqdori ipoteka riskini sug'urta qilish shartnomasida belgilanadi.

Ipoteka riskini sug'urtalashning uzoq muddatli maqsadi katta hajmdagi sug'urtalangan kreditlar ko'lami va diversifikatsiyasi tufayli foiz stavkalarini

Yuqoridagilarni umumlashtirgan holda quyidagilarni ta'kidlash mumkin, kreditorlar uchun ipoteka sug'urtasining afzalliklari qarz oluvchilarning defoti mo'ljallangan ipoteka krediti mahsulotlarining kengaytirilgan xizmatlarini taklif qilish imkoniyatidir. Qarz oluvchilar uchun ipoteka sug'urtasining afzalliklari

tufayli kreditlarning hamyonbopligi ortadi, shuning uchun dastlabki to'lov

Ikkinchidan, ipoteka krediti bo'yicha foiz stavkalarining pasayishi, sababi ipoteka sug'urtasi odatda kreditor uchun kredit riskini kamaytiradi;

Uchinchidan, kredit tashkiloti kredit mahsulotlari turlari va solohiyatli qarz oluvchilar hisobiga kredit portfelini orishish imkoniyatiga ega bo'ladi.

Majburiy sug'urta turlarining ijtimoiy ahamiyatini e'tirof etgan holda shuni ta'kidlash kerakki, sug'urta sohasi asosiy usishi ixtiyoriy sug'urta turlari hisobiga bo'lishi kerak, shuning uchun ularni rivojlantirish chora-tadbirlari muhim turlarini joriy etish va ularning zamonaviy bozor sharoitlariga mos kelishini qo'llab-quvvatlashdan iborat bo'lishi kerak.