

IPOTEKA TURLARI VA ULARNING XUSUSIYATLARI

Komilov Bobirjon Shuhratjon o'g'li

*Toshkent davlat yuridik universiteti Xalqaro tijorat huquqi mutaxassisligi
magistranti*

***Annotatsiya:** ipoteka turlari va ularning xususiyatlari, milliy va xorijiy tajriba asosida o'rganilgan.*

***Kalit so'zlar:** Ipoteka, Ipoteka turlari, investitsiya, iqtisodiy yangilash va modernizatsiyalash.*

Ipoteka kreditlarining bir necha turlari mavjud bo'lib, ularning har biri o'ziga xos xususiyatlarga ega. Bular qatoriga qat'iy va o'zgaruvchan foiz stavkalari, chet el valyutasidagi kreditlardan foydalangan holda ipoteka kreditlari, davlat tomonidan qo'llab-quvvatlash dasturlari, dastlabki to'lov dasturlari va soliq imtiyozli ipoteka kreditlari kiradi.

Ipotekaning har bir turi o'zining afzalliklari va kamchiliklariga ega, bu esa qarz oluvchilarga moliyaviy ehtiyojlari va imkoniyatlaridan kelib chiqqan holda optimal echimni tanlash imkonini beradi. Shunga asosan, O'zbekiston Respublikasi "Ipoteka to'g'risida"gi Qonunning 3-moddasida ipotekaning vujudga kelishi asoslari ko'ra turlari ko'rsatilgan. Unga ko'ra, ipoteka ipoteka to'g'risidagi shartnoma asosida (shartnoma asosidagi ipoteka) yoki qonun asosida (qonun asosidagi ipoteka) vujudga keladi¹.

Ipoteka to'g'risidagi shartnoma bo'yicha bir taraf — ipoteka bilan ta'minlangan majburiyat bo'yicha kreditor bo'lgan garovga oluvchi (bundan buyon matnda ipotekaga oluvchi deb yuritiladi) shu majburiyat bo'yicha o'zining

¹ O'zbekiston Respublikasi 04.10.2006 yildagi O'RQ-58-son "Ipoteka to'g'risida"gi Qonunning 3-moddasi // Qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi 25.10.2023-y., 03/23/871/0797-son. <https://lex.uz/docs/-1063359#-1063388>

qarzdorga nisbatan pul talablari boshqa tarafning — garovga qo'yuvchining (bundan buyon matnda ipotekaga qo'yuvchi deb yuritiladi) garovga qo'yilgan ko'chmas mulki qiymatidan ipotekaga qo'yuvchining boshqa kreditorlariga qaraganda imtiyozli qanoatlantirilish huquqiga ega bo'ladi, ushbu Qonunda belgilangan hollar bundan mustasno. Qonun asosidagi ipotekaga nisbatan unda ko'rsatilgan holatlar yuzaga kelganda, agar qonunda boshqacha tartib belgilanmagan bo'lsa, ipoteka to'g'risidagi shartnoma asosida vujudga keladigan ipoteka haqidagi qoidalar qo'llaniladi. Bundan tashqari, birlamchi va ikkilamchi ipoteka turlari ham mavjud. Lekin mamlakatimiz qonunchiligida aniq turlari belgilab qo'yilmagan. Lekin MDH davlatlarida, masalan, Rossiya, Ukraina, Qozog'iston va boshqalarda ipoteka kreditlarining bir nechta turlari mavjud bo'lib, ularning xususiyatlari muayyan mamlakatga qarab farq qilishi mumkin. Misol uchun, MDH davlatlarida umumiy ipoteka turlari quyidagilar:

- o'zgaruvchan foizli kreditlar;
- xorijiy valyutadagi kreditlashdan foydalangan holda ipoteka;
- ipoteka kreditini qo'llab-quvvatlash bo'yicha davlat dasturlari;
- avvalgi to'lov dasturlari;
- imtiyozli soliqqa tortiladigan ipoteka kreditlari.

Ushbu ipoteka turlarini o'ziga xos xususiyatlari orqali bir-biridan farq qiladi. Misol uchun o'zgaruvchan foizli ipoteka kreditlar foiz stavkasi bozor sharoitlariga mos bo'ladi, dastlab past foiz stavkalari afzalligi hisoblanadi, lekin kelajakda to'lovlar miqdoridagi noaniqlik, ya'ni kutarilib ketish ehtimoli yuqori hisoblanadi. Xorijiy valyutadagi kreditlashdan foydalangan holda ipoteka qarz oluvchilar chet el valyutasida kredit oladilar va pastroq foiz stavkalaridan foydalanish imkoniyati mavjud. Kamchiligi esa oylik to'lovlar miqdoriga ta'sir qilishi mumkin bo'lgan valyuta kursining o'zgarishi xavfi. Biz bilamizki, xorijiy valyuta judayam tez o'zgarib bormoqda². Ipoteka kreditini qo'llab-quvvatlash bo'yicha davlat dasturlari aholining ayrim toifalari uchun davlat subsidiyalari yoki imtiyozli kreditlash

² <https://cbu.uz/uz/statistics/dks/842001/>
www.pedagoglar.org

dasturlari va pastroq foiz stavkalari bor, lekin bitta kamchiligi cheklov mavjudlik(misol uchun, O'zbekiston Respublikasida kam ta'minlangan oilalar, yoshlar va ayollar daftoriga kirgan oilalari uchungina amal qiladi). Imtiyozli soliqqa tortiladigan ipoteka kreditlari ipoteka kreditidan foydalangan qarz oluvchilar uchun soliq imtiyozlari bo'lgan dasturlar va qarz oluvchilar uchun soliq yukining kamayishi, lekin ushbu ipoteka turida ham yuqoridagi kabi imtiyozlarni olish uchun cheklovlar va shartlar hisoblanadi. Umuman olganda Ipotekani quyidagi o'ziga xos xususiyatlari mavjud:

1. Dastlabki to'lov: ipoteka krediti, mulk qiymatining 10-20% miqdorida dastlabki to'lov talab qilinadi;
2. Ipoteka foizi: ipoteka bo'yicha foiz stavkasi ipoteka turi, kredit muddati va qarz oluvchining kredit reytingi kabi turli omillarga bog'liq;
3. Kredit muddati: ipoteka krediti muddati 30 yilgacha bo'lishi mumkin;
4. Oylik to'lov: oylik ipoteka to'lovi asosiy qarz va foizlardan iborat;
5. Sug'urta: qarz oluvchi mol-mulkini va o'z hayotini sug'urta qilishga majburdir.

Bu MDH mamlakatlaridagi ipoteka turlarining umumiy ko'rinishi. Har bir mamlakatning o'ziga xos xususiyatlari va uy-joy kreditini qo'llab-quvvatlash dasturlari hisoblanadi. Endi bir nechta davlatlardan tashqari AQShda ipoteka kreditlari har xil turdagi bo'lib, ularning har biri turli moliyaviy ehtiyojlarni qondirish uchun mo'ljallangan o'ziga xos xususiyatlarga ega. Quyida ipoteka kreditlarining ba'zi keng tarqalgan turlari, ularning xususiyatlari va qo'shimcha ma'lumotlarga havolalari keltirilgan:

1. Belgilangan foizli ipoteka (fixed-rate-mortgages): ushbu kredit turining oylik to'lovlarni oldindan aytish imkoniyatini ta'minlab, butun kredit muddati uchun belgilangan foiz stavkasini taklif qiladi³.

³ <https://www.consumerfinance.gov/owning-a-home/explore-rates/fixed-rate-mortgages>
www.pedagoglar.org

2. Sozlanadigan foizli ipoteka (adjustable-rate-mortgages): Boshlang'ich belgilangan stavka davri, so'ngra bozor sharoitlariga asoslangan sozlanishi foiz stavkalari, potentsial pastroq boshlang'ich stavkalarni taklif qiladi.

3. Federal uy-joy ma'muriyati (Federal Housing Administration) krediti⁴

FHA tomonidan sug'urtalangan bo'lib, pastroq kredit ballari va kichikroq dastlabki to'lovlarga ega bo'lgan qarz oluvchilar malakali bo'lishlari mumkin.

Federal uy-joy ma'muriyati uy-joy narxlarining o'sishini ushlab turish uchun butun mamlakat bo'ylab 3338 ta okrugda 2024 yil uchun kredit limitlarini oshirdi. FHA cheklovlari qarz oluvchilarga har bir tuman uchun uy sotib olish mumkin bo'lgan maksimal ruxsat etilgan kredit miqdori haqida ma'lumot beradi.

FHA kredit limitlari HUD tomonidan qo'llab-quvvatlanadigan ipoteka uchun qancha qarz olishingiz mumkinligini aniqlash uchun o'rnatildi. Har bir shtatda turli cheklovlar mavjud. 2024 yil uchun FHA qavati yakka tartibdagi uy-joy kreditlari uchun 498 257 dollar qilib belgilandi. Ushbu minimal kredit miqdori AQShning aksariyat okruglarini qamrab oladi. FHA tavani maksimal kredit miqdorini ifodalaydi va quyidagi jadvalda ko'rsatilgan.

FHA Limits (low cost areas)			
Single	Duplex	Tri-plex	Four-plex
\$498,257	\$637,950	\$771,125	\$958,350

Shuningdek, 2024-yil uchun FHA shifti yakka tartibdagi uy-joy kreditlari uchun 1,149,825 dollar qilib belgilandi. Bu qarz oluvchi FHA kredit dasturi orqali olishi mumkin bo'lgan eng yuqori miqdorni anglatadi. Bu Qo'shma Shtatlardagi yuqori xarajat hududlariga taalluqlidir va quyidagi jadvalda tasvirlangan.

FHA Limits (high cost areas)			
------------------------------	--	--	--

⁴ <https://www.fha.com>
www.pedagoglar.org

Single	Duplex	Tri-plex	Four-plex
\$1,149,825	\$1,472,250	\$1,779,525	\$2,211,600

FHA kreditlari uchun dastlabki to'lov grantlari

Yangi uy sotib olish uchun dastlabki xarajatlarni to'lash qiyin bo'lishi mumkin. Ushbu to'siqni engib o'tishga yordam berish uchun ko'plab mahalliy va davlat idoralari grantlar yoki ikkinchi ipoteka shaklida dastlabki to'lov yordamini taklif qilishadi⁵.

4.(Veterans Affairs) krediti: Mavjud faxriylar, muddatli harbiy xizmatchilar va turmush o'rtoqlar uchun mavjud, ko'pincha dastlabki to'lov talab qilinmaydi.

Uy kreditlari banklar va ipoteka kompaniyalari kabi xususiy kreditorlar tomonidan taqdim etiladi. VA kreditning bir qismini kafolatlaydi, bu qarz beruvchiga sizga yanada qulayroq shartlarni taqdim etish imkonini beradi⁶

5.USDA (Single Family Housing Guaranteed Loan Program) krediti⁷: qishloq va shahar atrofidagi uy sotib oluvchilar uchun mo'ljallangan bo'lib, past yoki boshlang'ich to'lovsiz variantlarni taklif etadi.

Kafolatli kredit dasturi tasdiqlangan kreditorlarga kam va o'rtacha daromadli uy xo'jaliklariga tegishli qishloq joylarida asosiy yashash joyi sifatida etarli, oddiy, munosib, xavfsiz va sanitariya-gigiyena uylariga egalik qilish imkoniyatini taqdim etishda yordam beradi. Muvaffaqiyatli ariza beruvchilar 100% moliyalashtirish bilan tegishli qishloq joylarida turar joy sotib olishlari, qurishlari, reabilitatsiya qilishlari, yaxshilashlari yoki boshqa joyga ko'chirishlari mumkin. Dastur muvofiq qishloq uy-joy sotib oluvchilarga 100% kredit berish xavfini kamaytirish uchun tasdiqlangan kreditorlarga 90% kredit kafilligini taqdim etadi - shuning uchun talablarga javob beradiganlar uchun pul tushmaydi.

⁵ <https://www.fha.com>

⁶ <https://www.benefits.va.gov/homeloans>

⁷ <https://www.rd.usda.gov/programs-services/single-family-housing-guaranteed-loan-program>

Faqat foizli ipoteka (Interest-Only Mortgage)⁸: Qarz oluvchilar asosiy qarz va foiz to'lovlariga o'tishdan oldin faqat belgilangan muddat uchun foiz to'laydilar.

6. Faqat foizli ipoteka - bu kreditning dastlabki bir necha yili uchun foizlarni to'laydigan, asosiy qarz va foizlarni o'z ichiga olgan to'lovlardan farqli o'laroq. Faqat foizlar bo'yicha to'lovlar ma'lum vaqt oralig'ida amalga oshirilishi mumkin, opsiya sifatida berilishi mumkin yoki kreditning butun muddati davomida davom etishi mumkin (oxirida hammasini qaytarishingiz shart).

Odatda, faqat foizli kreditlar sozlanadigan stavkali ipotekaning ma'lum bir turi sifatida tuzilgan.

Faqat foizli ipotekalar bir muncha vaqt uchun to'lovlarni kamaytirishni anglatasa-da, ular sizning o'z kapitalingizni yaratmayotganingizni anglatadi va faqat foizlar muddati tugaganda to'lovlarda katta sakrashni anglatadi.

Faqat foizli ipotekalar turli yo'llar bilan tuzilishi mumkin. Faqat foizlar bo'yicha to'lovlar ma'lum vaqt oralig'ida amalga oshirilishi mumkin, opsiya sifatida berilishi yoki kreditning butun muddati davomida davom etishi mumkin. Ba'zi kreditorlar bilan foizlarni to'lash faqat ma'lum qarz oluvchilar uchun mavjud bo'lgan shart bo'lishi mumkin.

Ko'pgina foizli ipoteka kreditlari faqat ma'lum bir muddat uchun foiz to'lovlarini talab qiladi - odatda besh, etti yoki 10 yil. Shundan so'ng, kredit standart jadvalga o'tadi - kreditor tilida to'liq amortizatsiya asosi - va qarz oluvchining to'lovlari foizlarni ham, asosiy qarzning bir qismini ham o'z ichiga oladi.

Odatda, faqat foizli kreditlar faqat foizli ARM deb nomlanuvchi sozlanadigan stavkali ipoteka (ARM)ning ma'lum bir turi sifatida tuzilgan. Siz faqat foizlarni belgilangan stavka bo'yicha, kirish davri deb nomlanuvchi ma'lum yillar uchun to'laysiz. Kirish muddati tugagandan so'ng, qarz oluvchi asosiy qarzni ham, foizlarni ham to'lashni boshlaydi va foiz stavkasi o'zgara boshlaydi.

7. Teskari ipoteka (Reverse Mortgage): 62 va undan katta yoshdagi uy egalari uchun mavjud bo'lib, ularga uylarini sotmasdan, uy kapitalini naqd pulga aylantirish

⁸ <https://www.investopedia.com/terms/i/interestonlymortgage.asp>
www.pedagoglar.org

imkonini beradi⁹. Teskari ipoteka - bu Qo'shma Shtatlardagi 62 va undan katta yoshdagi uy egalari uchun mavjud moliyaviy mahsulot. Bu tegishli uy-joy mulkdorlariga mulkka egalik huquqini saqlab qolgan holda o'z kapitalining bir qismini naqd pulga aylantirish imkonini beradi. Ushbu ipoteka tizimini ishlash jarayonini ko'rib chiqamiz. Bu teskari ipoteka qanday ishlaydi:

- teskari ipoteka bilan, an'anaviy ipoteka kabi qarz beruvchiga oylik to'lovlarni amalga oshirish o'rniga, qarz beruvchi qarz oluvchiga to'lovlarni amalga oshiradi.

- kredit miqdori qarz oluvchining yoshi, uying baholangan qiymati, joriy foiz stavkalari va kredit shartlari kabi omillarga asoslanadi.

- uy egasi kredit mablag'larini turli yo'llar bilan olishi mumkin, jumladan, bir martalik to'lov, oylik to'lovlar, kredit liniyasi yoki ushbu variantlarning kombinatsiyasi.

- kredit qoldig'i vaqt o'tishi bilan o'sib boradi, chunki to'lanmagan qoldiq va qarz oluvchiga berilgan har qanday qo'shimcha mablag'lar bo'yicha foizlar hisoblab chiqiladi.

Xususiyatlar va muvofiqlik:

- teskari ipotekaga ega bo'lish uchun uy egalari kamida 62 yoshda bo'lishi va o'z uyida sezilarli kapitalga ega bo'lishi kerak.

- uy qarz oluvchining asosiy yashash joyi bo'lishi kerak va ular mulk solig'i, uy-joy mulkdorlari sug'urtasi va texnik xizmat ko'rsatish xarajatlarini to'lashda davom etishlari kerak.

- teskari ipoteka uchun daromad yoki kredit reytingi talablari yo'q, bu cheklangan daromadi yoki kredit tarixi bo'lgan nafaqaxo'rlar uchun ochiq bo'ladi.

- qarz oluvchilar uy-joyga egalik huquqini saqlab qoladilar va agar ular kredit talablariga javob bersalar, unda yashashlari mumkin.

To'lov:

⁹ <https://www.consumerfinance.gov/owning-a-home/explore-rates/reverse-mortgages/>
www.pedagoglar.org

- qarz oluvchi uyni asosiy yashash joyi sifatida egallamaguncha, uyni sotmaguncha yoki vafot etmaguncha, teskari ipotekani qaytarish odatda talab qilinmaydi.

- qarz oluvchi yoki ularning merosxo'rlari qarzni to'lash va uy-joyni saqlab qolish yoki kreditni to'lash uchun uyni sotish imkoniyatiga ega.

- agar uy sotilsa, tushum kreditni to'lash uchun sarflanadi va qolgan har qanday o'z mablag'lari qarz oluvchiga yoki ularning merosxo'rlariga tegishlidir.

Ijobiy va salbiy tomonlari:

- ijobiy tomonlar: nafaqaxo'rlar uchun qo'shimcha daromad beradi, uy egalariga o'z uylarini sotmasdan turib, o'z kapitaliga kirish imkonini beradi, mablag'larni qanday qabul qilishda moslashuvchanlikni taklif qiladi va foydali moliyaviy rejalashtirish vositasi bo'lishi mumkin.

- salbiy tomonlari: hisoblangan foizlar va yig'imlar vaqt o'tishi bilan uy egasining kapitalini sezilarli darajada kamaytirishi mumkin, merosxo'rlar uchun potentsial merosni cheklaydi va hamma uchun mos kelmasligi mumkin.

Qoidalar:

- teskari ipotekalar Federal uy-joy ma'muriyati (FHA) tomonidan tartibga solinadi va qarz oluvchilarni himoya qilish bo'yicha qat'iy ko'rsatmalarga rioya qilishlari kerak.

- qarz oluvchilarga kreditning xavf-xatarlari va afzalliklarini tushunishlarini ta'minlash uchun teskari ipoteka olishdan oldin HUD tomonidan tasdiqlangan maslahatchi tomonidan maslahat talab qilinadi.

- qarz oluvchilar o'z fikridan qaytgan taqdirda, kreditni yopib qo'ygandan keyin ma'lum muddat ichida qaytarib olish huquqiga ega.

ADABIYOTLAR

1. O'zbekiston Respublikasi 04.10.2006 yildagi O'RQ-58-son "Ipoteka to'g'risida"gi Qonuni;
2. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi.