



ЎЗБЕКИСТОН RESPUBLIKASI
ADLIYA VAZIRLIGIDA
DAVLAT RO'YXATIDAN O'TKAZILDI
RO'YXAT RAQAMI: 3269
20 20 yil 30 iyun

**ЎЗБЕКИСТОН RESPUBLIKASI MARKAZIY BANKI BOShQARUVINING
ҚАРОРИ**



**Аҳолига ипотека кредитлари ажратилишининг ҳадли шартлари
тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида**

Ўзбекистон Республикасининг “Ўзбекистон Республикасининг Марказий банки тўғрисида”ги ва “Ипотека тўғрисида”ги қонунлари ҳамда Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 13 майдаги ПФ–5715-сон “Ипотека кредити бозорини ривожлантириш ва кенгайтиришга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги Фармониға мувофиқ Ўзбекистон Республикаси Марказий банки бошқаруви қарор қилади:

1. Аҳолиға ипотека кредитлари ажратилишининг ҳадли шартлари тўғрисидаги низом иловаға мувофиқ тасдиқлансин.
2. Мазкур қарор расмий эълон қилинган кундан эътиборан кучға қиради.

Марказий банки раиси



М. Нурмуратов

Тошкент ш.,
2020 йил “11” ИЮНЬ,
13/8 -сон

Ўзбекистон Республикаси
Марказий банки бошқарувининг
2020 йил 11 июндаги
13/8-сон қарорига
ИЛОВА

Аҳолига ипотека кредитлари ажратилишининг ҳадли шартлари тўғрисидаги НИЗОМ

Мазкур Низом Ўзбекистон Республикасининг “Ўзбекистон Республикасининг Марказий банки тўғрисида”ги, “Ипотека тўғрисида”ги қонунларига ва Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 13 майдаги ПФ–5715-сон “Ипотека кредити бозорини ривожлантириш ва кенгайтиришга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги қарорига мувофиқ тижорат банклари (бундан буён матнда банк деб юритилади) томонидан аҳолига ипотека кредитлари ажратилишининг ҳадли шартларини белгилайди.

1-боб. Умумий қондалар

1. Мазкур Низомда қуйидаги асосий тушунчалардан фойдаланилади:

тўлов лаёқати – умумий даромадларни таҳлил қилишдан келиб чиқиб аниқланадиган қарз олувчининг (биргаликда қарз олувчиларнинг) кредит шартномаси бўйича мажбуриятларни ўз вақтида ва тўлиқ бажариш қобилияти;

ўзгармас фоиз ставкаси – кредит бўйича тўловларнинг қисман ёки бутун муддати давомида, кредит суммасидан фойдаланганлик учун бир хилда ҳисобланадиган фоиз ставкаси;

ўзгарувчан фоиз ставкаси – кредит бўйича тўловларнинг қисман ёки бутун муддати давомида, кредит суммасидан фойдаланганлик учун ўзгарувчан омилга боғлаб ҳисобланадиган фоиз ставкаси;

қарз юки кўрсаткичи – қарз олувчининг барча кредитлари ва микроқарзлари бўйича ўртача ойлик тўловлари миқдорининг қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчиларнинг тасдиқланган ўртача ойлик даромади миқдорига бўлган нисбати;

биргаликда қарз олувчи – қарз олувчининг ипотека кредити асосий суммаси ва кредит бўйича фоизларнинг ҳар ойдаги тўловларида қатнашадиган, шунингдек ипотека кредити бўйича солидар жавоб берадиган жисмоний шахслар.

2. Аҳолига ипотека кредити банклар томонидан тўловлилик, қайтаришлик, таъминланганлик ва муддатлилик шартларида қуйидаги мақсадларга берилади:

қурилишнинг белгиланган нормалари ва қондаларига риоя қилиб яқка тартибда уй-жой қуриш, реконструкция қилиш ва таъмирлаш;

янги қурилган ёки иккиламчи бозордан яқка тартибдаги уй-жойни ёки кўп квартирали уйдаги квартирани сотиб олиш;

янги қурилган ёки иккиламчи бозордан яқка тартибдаги уй-жойни ёки кўп квартирали уйни ўзининг мавжуд уй-жойи ёки кўп квартирали уйига алмаштиришга;

бошқа банклар томонидан ажратилган ипотека кредитларини мижозларга қулай шартларда қайта молиялаштириш.



3. Ипотека кредити:

қурилатган уй-жойни у жойлашган ер участкаси билан бирга;
ипотека кредити ҳисобига сотиб олинган ва белгиланган тартибда қарз олувчи мулкига ўтадиган яқка тартибдаги уй-жойни ёки кўп квартирали уйдаги квартирани;
қарз олувчининг мулки бўлган ва ипотека кредити ҳисобига реконструкция қилинган яқка тартибдаги уй-жойни гаровга қўйган ҳолда амалга оширилади.

Муомаладан олиб қўйилган ва бегоналаштирилиши мумкин бўлмаган кўчмас мулк ипотека предмети бўлиши мумкин эмас.

4. Ипотека кредитининг муддати, ҳажми, фоиз ставкаси ва бошқа шартлари банкнинг ички кредит сиёсатига мувофиқ банк ва унинг мижози ўртасидаги келишувга асосан белгиланади.

5. Ипотека кредити ажратилишида қўйидагиларга риоя этилиши зарур:

ипотека кредити тўловида муаммо юзага келганида мавжуд қарздорликни ундириб олиш учун ҳуқуқий жиҳатдан таъминотга банкнинг талаб ҳуқуқи мавжуд бўлиши;

ипотека кредитининг фоизларини ва асосий қарзларини сўндириш учун қарздор тўловга лаёқатли бўлиши;

таъминотга қабул қилинган кўчмас мулк гарови бозор нархларидан келиб чиқиб баҳоланган бўлиши;

кредитни олишга ва мониторинг қилишга керак бўладиган барча маълумотлар банкнинг кредит сиёсатига мувофиқ ҳужжатлаштирилган бўлиши зарур.

6. Ипотека кредитини расмийлаштириш банк томонидан ажратилган бошқа кредитларга нисбатан узоқ жараёни ташкил этиб, унинг барча босқичлари банкнинг ички кредит сиёсатида кўрсатиб ўтилиши зарур.

7. Банк ички кредит сиёсатида ипотека кредитларини олиш имкониятига эга бўлган потенциал қарз олувчиларга мувофиқлик мезонларини ишлаб чиқишлари лозим.

2-боб. Қарз олувчиларнинг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларини таъминлаш

8. Банклар қарз олувчилар билан кредит ажратиш билан боғлиқ муносабатларга киришишда Банк хизматлари истеъмолчилари билан ўзаро муносабатларни амалга оширишда тижорат банкларининг фаолиятига қўйиладиган минимал талаблар тўғрисида низом (рўйхат рақами 3030, 2018 йил 2 июль) талабларига қатъий амал қилишлари зарур.

9. Қарз олувчи кредит олиш учун банкка мурожаат қилганда, банк ипотека кредитининг асосий шартлари тўғрисидаги ахборот варақасини кредит олиш истагида бўлган фуқароларга бепул тарзда тақдим этади.

10. Банк қарз олувчига ипотека кредити бўйича тўланиши лозим бўлган ойлик тўловлар миқдори ҳамда қарз олувчининг даромадларини таҳлил қилган ҳолда ушбу тўловларни тўлаш учун унинг имконияти етиши (ёки етмаслиги) ҳақида тушунтириш беради.

11. Кредит шартномаси имзоланмасдан олдин банк қарз олувчига ушбу шартнома лойиҳасини танишиб чиқиш учун ўзи билан олиб кетиш ҳуқуқига эга эканлиги тўғрисида хабардор қилиши лозим.

12. Банк қарз олувчига кредит шартномаси имзоланган кунда шартноманинг битта асл нусхасини кредитни қайтариш жадвалини илова қилган ҳолда тақдим этиши керак.

13. Банк ипотека кредити бўйича тегишли ҳужжатларни қабул қилгандан сўнг ҳужжатларни кўриб чиқиш ва қарор қабул қилиш муддатларини ички кредит сиёсатида белгилаши ва белгиланган муддатлар барча учун ошкор бўлиши зарур.

Агар, кредитни қайтариш жадвали расмийлаштирилгандан сўнг кредит шартномасида кўзда тутилган фоиз ставкаси ўзгарганда, банк кредитни қайтариш жадвалини янгидан расмийлаштириб, қарз олувчига тақдим қилиши лозим.

14. Қарз олувчи банк фойдасига ўз ҳисобидан кўп квартирали уйдаги квартиранинг тўлиқ қийматини йўқолиш ва шикастланиш хавфларидан суғурта қилишда суғурта ташкилотини мустақил танлаш ҳуқуқига эга.

3-боб. Ипотека кредити олиш учун буюртманомани кўриб чиқиш ва буюртманома бўйича қарор қабул қилиш

15. Банклар ипотека кредити олиш учун тақдим этиладиган ҳужжатлар рўйхатини мустақил равишда шакллантиради.

16. Кредит олиш учун буюртманома ва банкнинг ички кредит сиёсатида кўрсатилган барча зарур ҳужжатлар банк ходимлари томонидан қабул қилиб олинади, ушбу ҳужжатлар ўрганилади ва уларда кўрсатилган маълумотларнинг тўғрилиги текширилади.

Ўрганиш ва текшириш натижаларига кўра, банк ушбу буюртманома бўйича ижобий ёки рад этиш тўғрисида қарор қабул қилади. Зарур ҳолларда, банк ушбу буюртманомани қайта кўриб чиқиш бўйича қарор қилиши мумкин.

17. Банк томонидан ипотека кредити беришни рад этиш тўғрисида қарор қабул қилинган тақдирда, қарор қабул қилинган кундан бошлаб уч кун муддат ичида қарз олувчига ипотека кредити беришнинг рад этилиши сабабларини аниқ ва тушунарли кўрсатган ҳолда қарор нусхасидан кўчирма юборади.

18. Қарз олувчи банк қароридан кўрсатилган камчиликлар бартараф этилгандан кейин ипотека кредити ажратиш тўғрисидаги ариза билан банкка қайтадан мурожаат қилишга ҳақлидир.

19. Қарз олувчига ипотека кредити ажратиш тўғрисида ижобий қарор қабул қилинган тақдирда, банк томонидан уч кун муддатда бу ҳақида қарз олувчини аризада кўрсатилган алоқа боғлаш усулларидан (ёзма, электрон почта, SMS-хабар ва бошқа хабарномалардан) фойдаланган ҳолда хабардор қилади.

20. Банк томонидан ипотека кредитини ажратиш тўғрисида ижобий қарор қабул қилингандан сўнг:

банк ва қарз олувчи (биргаликда қарз олувчилар) ўртасида кредит шартномаси расмийлаштирилади;

қарз олувчи ўз ҳисобига ва кредит шартномасида белгиланган муддатларда суғурта ташкилоти билан ипотека объектини таваккалчиликлардан суғурта қилиш шартномасини тузади. Бунда суғурта шартномасида суғурта мукофотини ҳар йили тўланиши назарда тутилиши мумкин;

якка тартибдаги уй-жойни ёки кўп квартирали уйдаги квартирани сотиб олишда белгиланган тартибда уй-жойнинг олди-сотди шартномаси расмийлаштирилади;

Ўзбекистон Республикасининг “Ипотека тўғрисида”ги Қонунига мувофиқ ипотека шартномаси тузилади. Ипотека шартномаси, шунингдек қонун асосида вужудга келган ипотека белгиланган тартибда давлат рўйхатидан ўтказилади.

21. Ипотека кредити беришда банкнинг ипотека билан таъминланган мажбурияти бўйича ҳуқуқлари гаров хати билан тасдиқланиши мумкин.

Гаров хати қарз олувчи томонидан тузилади ва ипотека давлат рўйхатидан ўтказилгандан кейин, қарз олувчи ҳамда банк иштирокида рўйхатдан ўтказувчи орган томонидан расмийлаштирилади ва банкка берилади.

22. Банкнинг ипотека кредити бериш бўйича мажбурияти қарз олувчи томонидан банкка ипотека предметини йўқолиш ва шикастланиш таваккалчиликларидан суғурта қилиш шартномасини ҳамда суғурта полисини тақдим этгандан, шунингдек ипотека вужудга келгандан кейин пайдо бўлади. Ушбу шарт кредит шартномасида белгилаб қўйилган бўлиши керак.

Бунда, якка тартибдаги уй-жой қуриш ва қайта қуриш учун ажратиладиган ипотека кредитлари учун қонун ҳужжатларида бошқача тартиб назарда тутилиши мумкин.

23. Қарз олувчига ажратилган ипотека кредити суммаси (шу жумладан, қарз олувчининг банкдаги ҳисобварағида шакллантирилган маблағлари) банк томонидан шартномага мувофиқ тегишли ҳисобвараққа ўтказиб берилади.

4-боб. Қарз олувчининг тўловга лаёқатини таҳлил қилиш

24. Қарз олувчининг тўловга лаёқатлилиги таҳлили қарз олувчининг даромадлари ва харажатлари даражасини, уларни мавжуд ва кейинги кредит тўловлари билан таққослаш, кредит тарихини ўрганиши зарур, шунингдек банкнинг скоринг тизими асосида таҳлил амалга оширилиши мумкин.

25. Кредит тарихини таҳлил қилишда кредит бюроси ёки бошқа расмий манбалардан маълумот олиш орқали потенциал қарз олувчининг ушбу банк ёки бошқа тижорат банклари ва кредит ташкилотларидан илгари олган ҳамда жорий кредитлари ва микроқарзлари бўйича тўлов интизомини текширишни ўз ичига олади.

26. Банклар кредит бериш тўғрисида қарор қабул қилишда қарз олувчининг жорий қарз юкини ҳисоблашлари керак. Бу ҳолда, берилиши кутилаётган кредитни тўлашни кечиктирмасдан ва қарз олувчининг қолган харажатларига (бюджетига) жиддий зиён етказмасдан кредитлашнинг тахминий шартларини аниқлаш лозим.

27. Қарз юки кўрсаткичининг чегаравий миқдори банк томонидан қарз олувчининг тўлов қобилиятига таъсир этувчи омилларни (даромад даражаси, қарамоғидаги шахсларнинг мавжудлиги ва сони, ҳақиқий яшаш жойи, қарз олувчининг меҳнат фаолияти тури ва бошқалар) ҳисобга олган ҳолда аниқланади.

28. Қарз юки кўрсаткичи ҳисоб-китобларида қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчиларнинг ўртача ойлик даромадлари миқдори улар томонидан охириги 12 ой мобайнидаги (12 ойдан кам ишланган тақдирда – ишланган давр учун) олган даромадлари миқдорининг ўртача арифметик қиймати сифатида ҳисобланади.

29. Банк қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчининг ўртача ойлик даромадларини аниқлашда қуйида келтирилган тасдиқловчи ҳужжатлар ва маълумотлардан фойдаланиш ҳуқуқига эга:

- иш берувчи томонидан тасдиқланган иш ҳақи тўғрисидаги маълумотлар;
- пенсия тўловлари миқдори тўғрисидаги маълумотлар;
- фуқароларнинг жамғариб бориладиган пенсия бадаллари тўғрисидаги маълумотлар;
- фоизлар, дивидендлар, мол-мулкни ижарага беришдан олинган доимий тарздаги даромадлари тўғрисидаги маълумотлар;
- жисмоний шахсларнинг даромадлари бўйича декларация;



ипотека кредити таъминотига қўйилган кўчмас мулкнинг ижарасидан келадиган даромадлар;

конун ҳужжатларида тақиқланмаган бошқа доимий тарздаги даромадларни тасдиқловчи маълумотлар.

Банк қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчиларнинг ўртача ойлик даромадини аниқлашда кредит бюролвридани ёки бошқа расмий манбалардан мустақил равишда олинган, қарз олувчининг даромадларини аниқлаш имконини берувчи маълумотлардан фойдаланиши мумкин.

5-боб. Ипотека кредитлари ажратишда банк таваккалчиликларини бошқариш

30. Банкнинг кузатув кенгаши ипотека кредитлари билан боғлиқ таваккалчиликларни бошқаришда қуйидагиларни назорат қилиши зарур:

ажратилаётган ипотека кредитлари банкнинг риск-аппетити доирасида, жумладан таваккалчиликларни бошқариш стратегияси ва бизнес режаси доирасида олиб борилаётганлиги;

банк бошқарувидан ипотека кредити ажратувчи мутахассисгача бўладиган ипотека кредит ажратиш жараёни банкнинг ички кредит сиёсати ва тегишли ҳужжатларида акс эттирилганлиги;

қуйидагиларни қамраб олган информацион тизимга эга эканлиги:

ипотека портфели риск-аппетити доирасида эканлигини акс эттирувчи маълумотлар базаси шаклланганлиги;

даврий равишда ҳисоботларни олиш имконияти мавжудлиги;

ипотека портфелининг таваккалчилик даражасини ва самарадорлигини баҳолаш учун керакли маълумотларни жамланганлиги.

31. Банк ипотека кредитларни ажратиш билан боғлиқ таваккалчиликлар юзага келишини олдини олиш мақсадида қуйидагиларни ҳисобга олиши лозим:

ипотека портфелини диверсификацияси;

ипотека портфелини географик концентрацияси;

қарздорнинг қарз юки даражаси;

кредитнинг гаров қийматига нисбати;

ипотека кредитини суғурталаш ва суғурта ташкилотларига концентрация даражаси;

кафилларнинг молиявий ҳолати;

ипотека кредити портфелида максимум кутилган йўқотишлар, муаммоли кредитлар улуши ва ҳисобдан чиқариладиган ипотека кредитлари даражаси.

32. Фоиз ўзгаришлардан катта зарар кўриш эҳтимолини камайтириш мақсадида ўзгарувчан фоиз ставкасига жалб қилинган маблағларни ўзгармас фоиз ставкасида бўлган ипотека кредитларига йўналтириганда фоиз таваккалчилиги банк томонидан хеджирланиши лозим.

33. Банклар ипотека кредити портфелини таҳлил қилишда жалб қилинган манбалар ва ипотека кредитларининг муддатлари ўртасидаги тафовут, ипотека портфелининг даромадлиги ҳамда банк регулятив капиталига бўлган таъсири каби омилларни ҳисоб-китоб қилиб боришлари зарур.

6-боб. Ипотека (гаров) предметини баҳолашга қўйиладиган талаблар

34. Ипотека предметини баҳолаш Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни ҳамда бошқа қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда амалга оширилади.

35. Гаров қийматини ҳар уч йилда ёки кўчмас мулк бозорида жиддий ўзгаришлар юз берганда янгилаб туриш тавсия этилади.

36. Агар ипотека предмети банкнинг талабларига жавоб берса, ипотека кредитининг индивидуал параметрларини ҳисоблаш учун банк кредитни гаровга нисбатини белгилайди. Кредитни гаровга нисбатини ҳисоблаш учун ипотеканинг қиймати банк томонидан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга мувофиқ (баҳоланган қиймат) ёки мулкни сотиб олиш шартномасида кўрсатилган нархга мувофиқ белгиланиши мумкин.

37. Кредитни гаровга нисбати коэффиценти кредит суммасининг кўчмас мулк гаров қийматининг нисбати орқали ҳисоб-китоб қилинади, бунда:

кредит суммаси – ипотека кредитининг сўндирилмаган қолдиғи ва қарздор томонидан ишлатилмаган қисмини ўз ичига олади;

кўчмас мулк гаров қиймати – келажакдаги йўқотишларни ўз ичига олган ҳолда бозор нархлари асосида шаклланган ва баҳолаш ташкилоти томонидан баҳоланган ёки қонунчиликда тақиқланмаган бошқа тартибда аниқланган кўчмас мулк нархидир.

7-боб. Ипотека кредитини қайтариш тартиби

38. Кредитни қайтариш ва у бўйича фоизларни тўлаш тартиби банк ва қарз олувчи ўртасида тузилган ипотека кредити шартномаси ҳамда қонун ҳужжатлари талаблари асосида амалга оширилади.

39. Қарз олувчи томонидан ипотека кредити бўйича асосий қарз ва унга ҳисобланган фоиз тўловлари белгиланган муддатларда тўланмаганда банк кредит шартномаси ҳамда қонун ҳужжатлари талаблари асосида кредит суммаси ва фоиз тўловларини ундириш чораларини кўради.

8-боб. Кредит тўлови бўйича муддати ўтган қарздорлик юзага келганда муаммоларни ҳал қилишнинг алтернатив усуллари

40. Банк зарур бўлганда, максимал узоқ ва қиммат ундирув жараёнига йўл қўймаслик мақсадида, қарз олувчининг юзага келган қийинчиликларини ечишда ёрдам бериш бўйича маслаҳатлар беради ва унга кўмаклашади.

41. Банклар истеъмолчилар ҳуқуқларини ҳимоя қилиш мезонларини ҳисобга олган ҳолда истеъмолчига муаммоларни ҳал қилиш бўйича тавсиялар беради.

42. Вужудга келган вазиятларни ҳал қилиш жараёни тамойиллари ва асосий босқичлари қуйидагилардан иборат:

қарздорларнинг аниқ қийинчилик даражасини ва мунтазам тўловларни тиклашга тайёрлигини баҳолаш учун зарур бўлган маълумотларни тўплаш;

қарз олувчилар билан юзага келган қийинчиликларни бартараф этишда ёрдам бериш ва қарзни тўлашда кечикишларнинг олдини олиш мақсадида фаол алоқа, шунингдек унинг оқибатлари борасида тушунтириш бериш;



кредитни қайтаришнинг муқобил механизмларини аниқлаш ва муҳокама қилиш (масалан, кредит шартларини ўзгартириш, ихтиёрий равишда сотиш ёки кейинчалик уй-жойга эгалик қилиш ҳуқуқини қайта рўйхатдан ўтказиш билан кредит бўйича қарзини бошқа шахсга ўтказиш ва ҳ.к.).

9-боб. Яқуний қоида

43. Мазкур Низом талабларининг бузилишида айбдор бўлган шахслар қонунчиликда белгиланган тартибда жавобгар бўлади.

