



ЎЗБЕКИСТОН RESPUBLIKASI VAZIRLAR MAHKAMASINING QARORI

20 21 yil « 5 » февраль

№ 56

Toshkent sh.

Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги томонидан жойлаштирилган маблағлар ҳисобидан ипотека кредитлари ажратиш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида

Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Ипотека кредити механизмларини такомиллаштиришга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида” 2019 йил 28 ноябрдаги ПФ–5886-сон Фармони ва “Аҳолининг уй-жой шароитини яхшилаш ҳамда ипотека кредити бозорини янада кенгайтиришга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида” 2020 йил 1 майдаги ПҚ–4701-сон қарорига мувофиқ Вазирлар Маҳкамаси **қарор қилади:**

1. Қуйидагиларни назарда тутувчи Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги томонидан жойлаштирилган маблағлар ҳисобидан ипотека кредитлари ажратиш тартиби тўғрисидаги низом 1-иловага мувофиқ тасдиқлансин:

Молия вазирлиги томонидан тижорат банкларига узоқ муддатли маблағларни жойлаштириш тартиби;

тижорат банклари ва қарз олувчиларга нисбатан белгиланадиган мувофиқлик мезонлари;

ипотека кредитларини расмийлаштириш ва ажратиш тартиби;

ипотека кредити мониторингини олиб бориш ва кредитларни қайтариш тартиби.

2. Манфаатдор тижорат банкларига ушбу қарор талабларидан келиб чиқиб, Молия вазирлиги томонидан жойлаштирилган маблағлар ҳисобидан ипотека кредитлари ажратиш бўйича ички тартибларни ишлаб чиқиш тавсия этилади.

3. Ўзбекистон Республикаси Ҳукуматининг 2-иловага мувофиқ айрим қарорлари ўз кучини йўқотган деб ҳисоблансин.

4. Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги бошқа манфаатдор вазирликлар ва идоралар билан биргаликда ўзлари қабул қилган норматив-ҳуқуқий ҳужжатларни бир ой муддатда мазкур қарорга мувофиқлаштирсин.

5. Мазкур қарорнинг бажарилишини назорат қилиш Ўзбекистон Республикаси Бош вазирининг молия-иқтисодиёт ва камбағалликни қисқартириш масалалари бўйича ўринбосари – иқтисодий тараққиёт ва камбағалликни қисқартириш вазири Ж.А. Қўчқоров зиммасига юклансин.

Ўзбекистон Республикасининг
Бош вазири



А. Арипов

Вазирлар Маҳкамасининг
2021 йил “ 5 ” февралдаги 56 - сон қарорига
1-илова

**Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги томонидан
жойлаштирилган маблағлар ҳисобидан ипотека кредитлари
ажратиш тартиби тўғрисида
НИЗОМ**

1-боб. Умумий қоидалар

1. Ушбу Низом бозор тамойилларига асосланган ипотека кредитлари орқали аҳолини уй-жой билан таъминлашнинг янги тартиби (кейинги ўринларда – янги тартиб) доирасида Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги (кейинги ўринларда – Молия вазирлиги) томонидан жойлаштирилган маблағлар ҳисобидан Ўзбекистон Республикаси фуқароларига (кейинги ўринларда – фуқаролар) ипотека кредитлари ажратиш тартибини белгилайди.

2. Мазкур Низом қоидалари:

шаҳар ва қишлоқ жойларда қурилган бирламчи уй-жой бозорида кўп квартиралли уйлардаги квартираларни (кейинги ўринларда – квартиралар) сотиб олишда;

Тошкент шаҳри, Андижон, Наманган ва Фарғона вилоятларида тажриба тариқасида (кейинги ўринларда – тажриба ўтказилаётган вилоятлар) 2020 йил 1 майга қадар белгиланган тартибда умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи асосида ажратилган ер участкаларида пудрат ташкилотларини жалб этган ҳолда белгиланган тартибда келишилган ва тасдиқланган лойиҳалар асосида якка тартибдаги уй-жойларни қуриш (қайта қуриш) учун ипотека кредитларини ажратишда қўлланилади.

3. Мазкур Низом қоидалари қуйидагиларга нисбатан:

тижорат банкларининг (кейинги ўринларда – банк) ички кредит сиёсатига мувофиқ ўз маблағлари, халқаро молия ташкилотлари ва хорижий ҳукумат молия ташкилотлари маблағлари ҳамда бошқа жалб қилинган маблағлар ҳисобидан жисмоний шахсларга уй-жой (квартира) сотиб олиш, қуриш (қайта қуриш), таъмирлаш учун ипотека кредитлари ажратишга;

ипотекани қайта молиялаштириш ташкилоти томонидан белгиланган тартиб ва шартлар, банкларнинг ички сиёсати, шунингдек, мазкур ташкилот ва банклар ўртасида тузилган шартномалар асосида унинг маблағлари ҳисобидан ипотека кредитлари ажратишга;

якка тартибдаги уй-жой қурилишига руҳсат олиб, лекин кейинчалик бирламчи бозорда сотиш мақсадида қурилган кўп квартиралли уйлардаги квартираларни ипотека кредитлари орқали сотишга татбиқ этилмайди.

4. Ушбу Низомда қуйидаги асосий тушунчалар қўлланилади:

ариза берувчи – бирламчи уй-жой бозорида квартирани сотиб олиш ёки тажриба ўтказилаётган вилоятларда фуқаронинг умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи

асосида ажратилган ер участкасида пудрат ташкилотини жалб этган ҳолда белгиланган тартибда келишилган ва тасдиқланган лойиҳа асосида якка тартибда уй-жой қуриш (қайта қуриш) мақсадида ипотека кредити олиш учун банкка ариза тақдим этган фуқаро;

бирламчи уй-жой бозори (янги қурилган уй-жой) – туман (шаҳар) ҳокимининг қурилиши тугалланган уй-жойни фойдаланишга қабул қилиб олиш тўғрисида комиссия далолатномасини тасдиқлаш ҳақидаги қарори асосида мулк ҳуқуқи юзага келган ҳамда қабул қилиб олинганига уч йилдан кўп бўлмаган уй-жой;

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

бошланғич бадал – сотиб олинадиган квартиранинг ёки қуриладиган (қайта қуриладиган) якка тартибдаги уй-жой қийматининг ипотека кредити олиш учун қарз олувчи томонидан ўз маблағлари ва қонун ҳужжатларида тақиқланмаган бошқа манбалар ҳисобидан белгиланган меъёрларда шакллантириладиган қисми;

ипотека кредити – аҳолига бирламчи уй-жой бозоридаги квартираларни сотиб олиш учун ёки ер участкалари мавжуд фуқароларга лойиҳа асосида пудрат ташкилотини ёллаган ҳолда якка тартибдаги уй жойларни қуриш (қайта қуриш) учун Молия вазирлиги томонидан жойлаштирилган маблағлар ҳисобидан банклар томонидан бозор тамойиллари асосида ажратиладиган кредитлар;

иштирок этувчи тижорат банклари – фуқаролар томонидан бирламчи бозорда танланган уй-жойларни сотиб олишга Молия вазирлиги томонидан жойлаштирилган маблағлар ҳисобидан ипотека кредитини тақдим этувчи банклар;

пудрат ташкилоти – кўп квартирали уйларни ёки якка тартибдаги уй-жойларни ўз маблағлари, банк кредити ва қонун ҳужжатларида тақиқланмаган бошқа маблағлар ҳисобидан қуриш (қайта қуриш)ни амалга оширувчи ҳамда бирламчи уй-жой бозорида қурилган квартираларни сотиш учун тақлиф этувчи тадбиркорлик субъекти;

субсидия – ипотека кредитлари асосида бирламчи уй-жой бозоридаги квартираларни сотиб олиш учун ипотека кредити бўйича бошланғич бадал ва (ёки) кредит фоизининг бир қисмини қоплаш мақсадида давлат бюджетидан фуқаро учун банкда унинг номига очилган тегишли ҳисобварағига ўтказилган маблағ;

уй-жой – пудрат ташкилотлари томонидан ўз маблағлари, банк кредити ва қонун ҳужжатларида тақиқланмаган бошқа манбалар ҳисобидан қурилган бирламчи уй-жой бозоридаги квартиралар ҳамда фуқаро билан тузилган шартнома доирасида унга умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи асосида ажратилган ер участкасида қурилган (қайта қурилган) якка тартибдаги уй-жойлар;

уй-жойнинг ҳисобланган қиймати – квартира бир квадрат метрининг тегишли худуддаги ўртача бозор қиймати ҳамда икки, уч ва ундан кўп хонали квартиралар майдонининг энг кам меъёрларини инобатга олган ҳолда аниқланадиган қиймат;

қарз олувчи – бирламчи уй-жой бозоридаги квартирани сотиб олиш ёки якка тартибдаги уй-жойни қуриш (қайта қуриш) учун ипотека кредити олган ва кредит шартномасида белгиланган шартларда қайтариш мажбуриятини эга фуқаро;

қарз юки кўрсаткичи – қарз олувчининг барча кредитлари ва микроқарзлари бўйича ўртача ойлик тўловларининг ушбу қарз олувчи ва биргаликда қарз олувчиларнинг тасдиқланган ўртача ойлик даромадлари миқдорида бўлган нисбати;

якка тартибдаги уй-жой – бир ер участкасида жойлашган, доимий яшаш, дам олиш ва шахсий хўжаликни юритишга мўлжалланган ёрдамчи-хўжалик иморатлари ва ҳовлидаги иншоотлар тегишли бўлган бир ёки бир неча турар жой иморати;

якка тартибдаги уй-жой қуриш (қайта қуриш, реконструкция қилиш) – фуқаронинг белгиланган тартибда умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи асосида ажратилган ер участкасида (кейинги ўринларда – ер участкаси) белгиланган тартибда келишилган ва тасдиқланган лойиҳа асосида (кейинги ўринларда – лойиҳа асосида) пудрат ташкилотини ёллаган ҳолда якка тартибдаги уй-жой қуриш, унинг меъморчилик-режалаштириш ечимларини ўзгартириш, уйнинг устига, ёнига қўшимча қуриш, эскирган конструкциялар ва муҳандислик иншоотларини, шу жумладан, ташқи тармоқларни (магистраль тармоқдан ташқари) қисмларга ажратган, алмаштирган ҳолда ўзгартириш.

5. Молия вазирлиги томонидан жойлаштирилган маблағлар ҳисобидан фуқароларга ипотека кредитларини ажратиш банклар ва уларнинг филиаллари томонидан мазкур Низомга ва банкларнинг ички кредит сиёсатида мувофиқ амалга оширилади.

Банклар томонидан Молия вазирлигидан маблағлар жалб қилиш, ушбу маблағлар ҳисобидан фуқароларга ипотека кредитларини ажратиш, кредит бўйича фоиз ставкасини аниқлаш, кредитларни белгиланган муддатларда қайтариш шартлари банклар ва Молия вазирлиги ўртасида тузиладиган Бош битим ва шартномаларда белгиланади.

6. Молия вазирлиги томонидан банкларга ажратиладиган маблағлар ва банклар томонидан қарз олувчиларга бериладиган ипотека кредитлари:

20 йилдан кўп бўлмаган муддатга бозор (фоиз) ставкасида ажратилади;

улар бўйича аннуитет тўловлар тартиби татбиқ этилади ва имтиёзли давр белгиланмайди;

фоиз ставкаси Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг (кейинги ўринларда – Марказий банк) асосий ставкаси пасайтирилган тақдирда, мутаносиб равишда камаяди, оширилган тақдирда эса – ўзгаришсиз қолади.

Бунда фоиз тўловларидаги ўзгаришлар Марказий банк асосий ставкасининг пасайтирилиши амалга киритилган кундан бошлаб ҳисоб-китоб қилинади.

Агар банклар томонидан ипотека кредитлари бўйича фоиз ставкаси пасайтирилмаган тақдирда, банкнинг ипотека кредитлари бўйича фоиз ставкасини пасайтирилмаслик натижасида олган фоиз даромадининг икки баравари миқдорида жарима ҳисоблаган ҳолда унинг барча ҳисобварақларидан Молия вазирлиги томонидан жойлаштирилган маблағлар (ундириш кунига ҳисобланган фоизлар билан бирга) сўзсиз ундирилади.

Ушбу шартлар Молия вазирлиги ва банклар ўртасидаги Бош битим ва шартномаларда ҳамда банклар ва қарз олувчилар ўртасидаги ипотека кредити шартномаларида белгилаб қўйилган бўлиши керак.

7. Янги тартиб доирасида кўп квартирали уй-жойлардаги квартираларни сотиб олиш ва яқка тартибда уй-жой қуриш (қайта қуриш) учун ипотека кредитларини ажратиш ушбу Низомга 1 ва 2-иловалардаги схемаларга мувофиқ амалга оширилади.

2-боб. Банкларга қўйиладиган мувофиқлик мезонлари ва уларга маблағлар ажратиш тартиби

8. Молия вазирлиги томонидан ипотека кредитлари учун маблағлар ажратишда банкларга қуйидаги мувофиқлик мезонлари белгиланади:

банкда янги тартиб доирасида ипотека кредитларини ажратиш юзасидан аниқ белгиланган ички тартиб мавжуд бўлиши;

банк “Fitch Ratings” ёки “Standard & Poor’s” рейтинг агентликларининг “В” даражасидан ёки “Moody’s Investors Service” рейтинг агентлигининг “В2” рейтингидан паст бўлмаган даражада узоқ муддатли кредит рейтингига эга бўлиши;

охирги уч йиллик молиявий ҳисоботлар бўйича аудиторлик ташкилоти ижобий хулосасининг мавжудлиги;

банкнинг регулятив капитали 500 миллиард сўмдан кам бўлмаслиги;

банк давлат бюджети маблағлари, шу жумладан, Молия вазирлиги томонидан янги тартибга мувофиқ жойлаштирилган маблағлар бўйича муддати ўтган қарздорликка эга бўлмаслиги;

Марказий банк томонидан белгиланган пруденциал нормативлар бузилганлиги сабабли унга нисбатан ипотека кредити берилишига тўсқинлик қилувчи амалдаги чора ва санкциялар мавжуд бўлмаслиги лозим.

Мазкур банднинг иккинчи-олтинчи хатбошларида назарда тутилган ҳужжатлар банклар томонидан, еттинчи хатбошида келтирилган маълумотлар Марказий банк томонидан Молия вазирлигига тақдим этилади.

9. Молия вазирлиги банкларнинг мувофиқлик мезонларига мос келишини баҳолашда Марказий банкдан банкларнинг молиявий ҳолати тўғрисидаги қўшимча ахборотни сўраб олиши мумкин.

10. Ушбу Низомнинг 8-бандида белгиланган ҳужжатлар тўлиқ тақдим этилгандан сўнг Молия вазирлиги мувофиқлик мезонларига мос келувчи банклар билан ипотека кредитлари учун маблағлар ажратиш юзасидан Бош битим тузади.

Молия вазирлиги томонидан ушбу Низом доирасида ажратиладиган маблағлар банкнинг биринчи даражали регулятив капиталидан ошиб кетмаслиги лозим.

11. Бош битимга мувофиқ Молия вазирлиги маблағларни банкларга бозор шартлари асосида жойлаштиради.

Бунда банкларга жойлаштириладиган маблағларнинг бозор ставкаси Молия вазирлиги ва Марказий банк томонидан банкларга жойлаштирилган депозитлар, давлат қимматли қоғозлари, бошқа воситалар ва операциялар бўйича фоиз ставкаларидан келиб чиққан ҳолда аниқланади.

Маблағларнинг фоиз ставкасини аниқлашда фойдаланиладиган молиявий операция ва мақсадли кўрсаткичлар турлари Молия вазирлиги томонидан Марказий банк билан келишган ҳолда инфляциянинг жорий ва кутилаётган даражаси ҳамда пул бозоридаги шарт-шароитларни инобатга олган ҳолда белгиланади.

12. Молия вазирлиги томонидан банкларга маблағлар жойлаштиришдан олинган даромадлар (фоизлар) Ўзбекистон Республикасининг республика бюджетига ўтказилади.

13. Банклар Бош битимга мувофиқ ипотека кредитлари учун фуқаролардан тушган реал талабни инобатга олган ҳолда асосланган ҳисоб-китоблар билан бирга ипотека кредитлари учун маблағлар ажратиш бўйича Молия вазирлигига шартнома тузиш юзасидан мурожаат қилади.

Мурожаат киритилгандан сўнг банклар томонидан ўз маблағлари ҳисобидан фуқароларнинг уй-жойга бўлган талабини ўз вақтида қондириш мақсадида ажратилган ипотека кредитлари Молия вазирлигидан ажратилган маблағлар ҳисобидан қайта молиялаштирилиши мумкин.

14. Банклардан ипотека кредитлари ажратиш бўйича буюртманомалар қабул қилингандан сўнг Бош битим доирасида Молия вазирлиги банклар билан ажратиладиган маблағ миқдори, фоиз ставкаси ва молиялаштиришнинг бошқа шартларини назарда тутувчи шартномаларни имзолайди ҳамда ўн иш куни мобайнида шартномада назарда тutilган маблағларни тегишли банкка ўтказиб беради.

Молия вазирлиги томонидан жойлаштирилган маблағлар ушбу маблағлар олинган санадан бошлаб уч ой мобайнида ипотека кредитлари бериш учун фойдаланилмаган тақдирда, банк фойдаланилмаган маблағларни ушбу давр тугашидан олдинги санагача шартномада кўрсатилган фоизлар билан бирга Молия вазирлигига қайтариши шарт.

Фойдаланилмаган маблағлар банк томонидан Молия вазирлигига белгиланган уч ой муддатда қайтарилмаган тақдирда, қайтарилмаган маблағлар улар олинган санадан бошлаб ҳақиқатда қайтариш санасига бўлган давр учун

шартномада кўрсатилган фоиз ставкаси икки баравар миқдорда ҳисобланган ҳолда тўлаб берилади.

Бунда тегишли банк томонидан молия йили мобайнида икки марта Молия вазирлиги маблағларининг 50 фоиздан ортиқ қисми ипотека кредитлари бериш учун белгиланган уч ой муддат мобайнида фойдаланилмаслик ҳолатлари аниқланган тақдирда, Молия вазирлиги ушбу банкка кейинги уч ой муддатга маблағ ажратилишини вақтинча тўхтатиши мумкин.

15. Молия вазирлигидан олинган маблағлар улар ҳисобидан ажратиладиган ипотека кредитлари қарз олувчилар томонидан тўловларни амалга ошириш муддатидан қатъи назар банклар томонидан Бош битим, шартномалар ва уларга илова қилинган қайтариш графикларига асосан қайтарилади.

3-боб. Қарз олувчиларнинг мувофиқлик мезонлари

16. Қарз олувчилар қуйидаги мувофиқлик мезонларига мос бўлиши лозим:

а) ипотека кредити олиш учун мурожаат қилган кунида 18 ёшга тўлган ва 60 ёшдан ошмаган Ўзбекистон Республикаси фуқароси бўлиши;

б) доимий иш жойига, шахсий ёрдамчи ёки деҳқон хўжалигидан ёхуд яқка тартибдаги тадбиркорлик фаолиятдан доимий даромадга, шунингдек, ипотека кредити бўйича ҳисобланган фоизларни ва асосий қарзни тўлов жадвалига мувофиқ ҳар ойда тўлаш учун етарли бўлган қонун ҳужжатларида тақиқланмаган ва ҳужжатлар билан тасдиқланган бошқа даромад манбаига эга бўлиши;

в) қарз юки кўрсаткичи (ипотека кредити бўйича фоиз харажатларнинг бир қисмини қоплаш учун субсидия бериш назарда тутилган ҳолларда мазкур субсидияни ҳисобга олган ҳолда) 70 фоиздан юқори бўлмаслиги;

г) ипотека кредити олиш учун бирламчи уй-жой бозорида сотиб олинadиган квартира қийматининг:

қишлоқ жойларда – камида 10 фоизи;

шаҳарларда – камида 20 фоизи миқдорида (шу жумладан, бошланғич бадалнинг бир қисми учун субсидия тўланадиган шахслар бўйича субсидия суммасини инобатга олган ҳолда) бошланғич бадални шакллантириш имкониятига эга бўлиши;

д) тажриба ўтказилаётган вилоятларда 2020 йил 1 майга қадар ажратилган ер участкаларида яқка тартибдаги уй-жой қуриш (қайта қуриш) ишлари қийматининг камида 10 фоизи миқдорида бошланғич бадални шакллантириш имкониятига эга бўлиши;

е) сотиб олинadиган квартира ёки қуриладиган (қайта қуриладиган) яқка тартибдаги уй-жойнинг қиймати ушбу банд билан белгиланган бошланғич бадал ва ушбу Низомнинг 28-бандида белгиланган ипотека кредитининг энг кўп миқдори суммасидан ошиб кетган тақдирда, қийматнинг қолган қисмини шакллантириш (тўлаш) имкониятига эга бўлиши;

ж) ипотека кредитини ажратишни кўриб чиқиш вақтида кредит ташкилотларидан аввал олинган кредитлар бўйича муддати ўтган қарздорлиги мавжуд бўлмаслиги;

з) якка тартибдаги уй-жой куриш (қайта куриш) учун ер участкасига умрбод эгалик қилиш ҳуқуқига ва белгиланган тартибда келишилган лойиҳа-смета ҳужжатларига эга бўлиши.

17. 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.

18. Банк қарз олувчи (биргаликда қарз олувчи)нинг ўртача ойлик даромадини аниқлашда куйида келтирилган тасдиқловчи ҳужжатлардан фойдаланиш ҳуқуқига эга:

иш берувчи томонидан тасдиқланган иш ҳақи тўғрисидаги маълумот;

пенсия тўловлари миқдори тўғрисидаги маълумот;

жамғариб бориладиган пенсия бадаллари тўғрисидаги маълумот;

фоизлар, дивидендлар, мол-мулкни ижарага беришдан олинган доимий тарздаги даромадларини тасдиқловчи маълумотлар;

давлат солиқ хизмати органи томонидан тасдиқланган жисмоний шахсларнинг даромадлари бўйича декларация;

конун ҳужжатларида тақиқланмаган бошқа даромадларни тасдиқловчи маълумотлар.

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

19. Қарз олувчи (биргаликда қарз олувчи)нинг қарз юки кўрсаткичи белгиланган меъёрдан юқори бўлганда, унинг банк олдидаги қарз мажбуриятини таъминлаш юзасидан юридик шахслар кафиллиги қабул қилиниши ва юридик шахснинг йиллик соф фойдасининг 50 фоизи қарз олувчининг қарз юки кўрсаткичинини ҳисоблашда қўшилиши мумкин.

20. Қарз олувчи ўз танловлари асосида бирламчи уй-жой бозорида сотиладиган квартираларни танлайди ва пудрат ташкилоти билан шартнома имзолайди.

4-боб. Ипотека кредитини ажратиш тартиби

21. Ипотека кредити банклар томонидан қайтаришлик, тўловлилик, таъминланганлик, муддатлилик ва мақсадлилик шартларида берилади.

22. Қарз олувчининг ипотека кредитини қайтариш бўйича мажбурияти таъминоти сифатида:

бирламчи уй-жой бозоридан сотиб олинаётган квартира;
якка тартибда қуриладиган (қайта қуриладиган) уй-жой ва у жойлашган ер участкасига бўлган ҳуқуқ гаровга қўйилади.

23. Банк Давлат хизматлари марказлари ёки Ягона интерактив давлат хизматлари портали орқали субсидия олиш учун ариза берувчининг кредитга лаёқатлилиги бўйича юборилган сўровига жавобан мазкур Низомнинг 16-бандида белгиланган мезонларга мувофиқлиги доирасида унинг тўлов қобилияти, унга берилиши мумкин бўлган ипотека кредити ва сотиб олиниши мумкин бўлган квартиранинг юқори қиймати ҳамда хулоса бериш вақтида кредит ташкилотлари олдида муддати ўтган қарздорлик мавжуд ёки мавжуд эмаслиги юзасидан хулоса тақдим этади.

24. Қарз олувчига берилиши мумкин бўлган ипотека кредитининг юқори миқдори қарз юки кўрсаткичи бўйича ушбу Низомнинг 16-банди “в” кичик бандида белгиланган меъёрдан келиб чиққан ҳолда аниқланади.

Бунда пудрат ташкилотлари томонидан янги тартиб доирасида тайёр ҳолда топшириш шартлари билан қуриб битказилган, қурилган квартираларни бирламчи уй-жой бозорида сотиб олиш ҳамда якка тартибдаги уй-жойни қуриш (қайта қуриш) ишлари учун берилиши мумкин бўлган ипотека кредитининг энг кўп миқдори ушбу Низомнинг 28-бандида белгиланган миқдорлардан ошиб кетмаслиги лозим.

25. Сотиб олинadиган квартира ва қуриладиган (қайта қуриладиган) якка тартибдаги уй-жойнинг қиймати ушбу Низомнинг 16-бандида белгиланган бошланғич бадалнинг минимал миқдори ва 28-бандига мувофиқ берилиши мумкин бўлган ипотека кредитининг энг кўп миқдори йиғиндиси сифатида аниқланади.

26. Банк томонидан Давлат хизматлари маркази ёки Ягона интерактив давлат хизматлари портали орқали ариза берувчининг субсидия олиш ҳақидаги мурожаатини кўриб чиқишда унинг кредитга лаёқатлилиги бўйича ижобий хулоса берилгандан сўнг ариза берувчи ушбу банкка субсидия хабарномасини илова қилган ҳолда банкнинг хулосасида белгиланган берилиши мумкин бўлган ипотека кредити миқдоридан ошмаган суммада ипотека кредитини олиш тўғрисида мурожаат қилганда, унга тўловга лаёқатсизлик важи билан кредит бериш рад этилишига йўл қўйилмайди.

Субсидия хабарномасини олган фуқаро банкка ипотека кредити олиш учун ариза тақдим этаётган даврда ушбу Низомнинг 16-бандида белгиланган қарз олувчиларнинг мувофиқлик мезонларига тўлиқ жавоб бермай қолган ҳолларда банк ажратилadиган ипотека кредити миқдорини камайтириши ёки ипотека кредити ажратишни рад этиши мумкин.

27. Фуқаро банкка ипотека кредити олиш учун мурожаат қилган тақдирда, банкнинг масъул ходими унга ипотека кредитининг асосий йўналишлари бўйича изоҳ беради, талаб этиладиган барча ҳужжатлар рўйхати ва тахминий харажатлар турлари билан таништиради.

Бунда қарз олувчи банкка ипотека кредити олиш учун ариза ва ушбу Низомга ҳамда банкнинг ички кредит сиёсатига асосан тегишли ҳужжатларни тақдим этади.

Субсидия хабарномасига эга бўлган қарз олувчи банкка қўшимча равишда мазкур хабарномани ҳам тақдим этади.

Якка тартибдаги уй-жойни қуриш (қайта қуриш) учун ипотека кредити олиш бўйича буюртманомага қарз олувчининг ер участкасига умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжат, якка тартибдаги уй-жойни қуриш (қайта қуриш) бўйича смета ҳужжати, пудрат ташкилоти билан тузилган шартнома ҳамда ипотека кредитини қайтариш бўйича мажбурият таъминотини тасдиқловчи тегишли ҳужжатлар ҳам илова қилинади.

28. Пудрат ташкилоти томонидан янги тартиб доирасида тайёр ҳолда топшириш шарти билан қуриб битказилган, шунингдек, янги тартиб доирасидан ташқари тайёр ҳолда топшириш шартсиз (пардоз ишларини амалга оширмасдан) қурилган квартираларни бирламчи уй-жой бозорида сотиб олиш ҳамда якка тартибдаги уй-жойни қуриш (қайта қуриш) ишлари учун Молия вазирлиги томонидан жойлаштирилган маблағлар ҳисобидан фуқароларга ипотека кредити банклар томонидан қуйидаги шартлар асосида ажратилади:

- 1) бозор ставкасида;
- 2) 20 йилдан кўп бўлмаган муддатга;
- 3) бошланғич бадали:
 - а) тажриба ўтказилаётган вилоятларда якка тартибда қурилаётган (қайта қурилаётган) уй-жой қийматининг 10 фоизидан кам бўлмаган миқдорда;
 - б) сотиб олинadиган квартира қийматининг:
 - қишлоқ жойларда – 10 фоизидан кам бўлмаган миқдорда;
 - шаҳарларда – 20 фоизидан кам бўлмаган миқдорда;
- 4) бир қарз олувчига бериладиган ипотека кредитларининг қуйида келтирилган энг кўп миқдорларидан ошмаган миқдорда:
 - а) Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Ипотека кредити механизмларини такомиллаштиришга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида” 2019 йил 28 ноябрдаги ПФ–5886-сон Фармонида мувофиқ уй-жой ҳисобланган қийматининг:
 - қишлоқ жойларда – 90 фоизидан ошмайдиган миқдорда;
 - шаҳарларда – 80 фоизидан ошмайдиган миқдорда;
 - б) Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Аҳолининг уй-жой шароитини яхшилаш ҳамда ипотека кредити бозорини янада кенгайтиришга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида” 2020 йил 1 майдаги ПҚ-4701-сон қарорига мувофиқ:
 - қишлоқ жойларда – 1 ва 2 хонали квартиралар учун 240 млн сўмгача,
 - 3 ва ундан кўп хонали квартиралар учун 320 млн сўмгача;

шаҳарларда – 1 ва 2 хонали квартиралар учун 240 млн сўмгача, 3 ва ундан кўп хонали квартиралар учун 320 млн сўмгача;

Тошкент шаҳрида – 1 ва 2 хонали квартиралар учун 264 млн сўмгача, 3 ва ундан кўп хонали квартиралар учун 352 млн сўмгача берилади.

29. Қарз олувчи томонидан банкка 20 йилдан кам муддатга ва (ёки) ушбу Низомнинг 28-бандида белгилангандан кўпроқ миқдордаги бошланғич бадални тўлаган ҳолда ипотека кредити олиш учун ариза тақдим этилганда, аризани кўриб чиқиш ҳамда кредит ажратиш ушбу Низомга ва банкнинг ички кредит сиёсатида белгиланган талабларга мувофиқ амалга оширилади.

30. Сотиб олинган квартира ёки якка тартибда қурилган (қайта қурилган) уй-жойнинг қиймати ушбу Низомнинг 28-бандида белгиланган миқдорлардан ошиб кетган тақдирда, қийматнинг қолган қисми қарз олувчи томонидан ўз маблағлари ва қонун ҳужжатларида тақиқланмаган бошқа манбалар ҳисобидан тўланади.

Бунда қийматнинг ортган қисмини шакллантириш (тўлаш) учун банклар томонидан қарз олувчига ушбу Низомга асосан Молия вазирлиги томонидан ажратилган маблағлар ҳисобидан ипотека ва бошқа кредитлар берилишига йўл қўйилмайди.

31. Ипотека кредитининг йиллик фоиз ставкаси банкнинг ички сиёсатига асосан Молия вазирлиги томонидан жойлаштирилган маблағларнинг фоиз ставкаси ҳамда банк маржасини инобатга олган ҳолда қарз олувчи ва банк ўртасидаги ўзаро келишувга мувофиқ ипотека кредити шартномасида белгиланади.

Бунда фоиз тўловларининг бир қисмини қоплашга субсидия ажратилган ипотека кредитининг фоиз ставкаси янги тартиб доирасида бошқа шахсларга берилган ипотека кредитларининг фоиз ставкаларидан юқори бўлишига йўл қўйилмайди.

32. Кредит ҳужжатлари тўлиқ шакллантирилгандан сўнг қарз олувчи ўз маблағлари ҳисобидан бошланғич бадални, шунингдек, ипотека кредитлари бўйича бошланғич бадалнинг бир қисмини қоплаш учун субсидия хабарномасига эга бўлган қарз олувчилар бошланғич бадалнинг ўзи томонидан шакллантирилиши лозим бўлган қисмини банкдаги тегишли ҳисобварақда шакллантириши лозим.

Якка тартибда уй-жойни қуриш (қайта қуриш) учун бериладиган ипотека кредити бўйича бошланғич бадал учун қарз олувчи томонидан сотиб олинган қурилиш материаллари ва (ёки) бажарилган қурилиш-монтаж ишлари қиймати ҳисобга олиниши мумкин.

33. Сотиб олинган квартира ёки қуриладиган (қайта қуриладиган) якка тартибдаги уй-жойнинг қиймати қарз олувчи тўлаган бошланғич бадал билан унга бериладиган ипотека кредитининг энг кўп миқдори йиғиндисидан ортган ҳолларда қийматнинг ортган қисми учун маблағлар қарз олувчи томонидан банкдаги тегишли ҳисобвараққа ўтказилади ёки банкка ушбу сумма тўланганлигини тасдиқловчи ҳужжат тақдим этилиши мумкин.

34. Тегишли ҳужжатлар тўлиқ тақдим қилингандан ва маблағлар шакллантирилгандан сўнг банк уч иш кунида қарз олувчига кредит бериш масаласини кўриб чиқади ҳамда аризани қаноатлантириш ёки рад этиш тўғрисида қарор қабул қилади.

35. Банк томонидан ипотека кредити беришни рад этиш тўғрисида қарор қабул қилинган тақдирда, уч иш кунида қарз олувчига ипотека кредити беришни рад этишнинг сабаблари аниқ ва тушунарли кўрсатилган ҳолда ёзма хулоса юборилади.

36. Қарз олувчи банк хулосасида кўрсатилган камчиликларни бартараф этгандан кейин ипотека кредити бериш тўғрисидаги ариза билан банкка қайта мурожаат қилишга ҳақлидир.

37. Қарз олувчига ипотека кредити бериш тўғрисида ижобий қарор қабул қилинган тақдирда, банк уч иш кунида бу ҳақида қарз олувчини ёзма равишда хабардор қилади. Бунда банк томонидан қарз олувчига танишиб чиқиш ва ўзи билан олиб кетиши мумкин бўлган ипотека кредити шартномаси ва кредитнинг кайтариш жадвали лойиҳаси тақдим этилади.

38. Субсидия хабарномаси мавжуд бўлганда, банк ҳудудий молия бўлимларига қарз олувчи бошланғич бадалининг бир қисмини қоплаш учун хабарномани юборади. Молия бўлимлари икки иш кунида ушбу хабарномани рўйхатдан ўтказди ҳамда унга асосан тегишли буюртманома ва тўлов топшириқномасини шакллантириб ҳудудий ғазначилик бўлимларига юборади.

Ҳудудий ғазначилик бўлимлари Молия бўлимларидан тегишли буюртманома ва тўлов топшириқномасини олган кундан бошлаб бир иш кунида бошланғич бадалнинг бир қисмини қоплаш учун субсидия маблағларини банкка ўтказиб беради.

39. Ҳудудий ғазначилик бўлимлари томонидан бошланғич бадалнинг бир қисмини қоплаш учун субсидия ўттиз кунда банкка ўтказиб берилмаганда, қарз олувчига ипотека кредити шартномасини расмийлаштириш вақтинча тўхтатиб турилади.

Бунда банк томонидан қарз олувчига шакллантирилмаган бошланғич бадалнинг бир қисмини ўз маблағлари ҳисобидан тўлаш бўйича аниқ муддат кўрсатилган ёзма огоҳлантириш хати юборилади.

40. Ижобий қарор қабул қилинган ипотека кредити бўйича (субсидия хабарномасига эга қарз олувчилар учун субсидия банкка ўтказиб берилгандан сўнг) бир иш кунида:

а) белгиланган тартибда пудрат ташкилоти билан квартиранинг олди-сотди ёки яқка тартибдаги уй-жойни куриш (қайта куриш) шартномаси расмийлаштирилади;

б) банк ва қарз олувчи (биргаликда қарз олувчилар) ўртасида ипотека кредити шартномаси расмийлаштирилади ва битта асл нусхаси кредитни кайтариш жадвали билан бирга қарз олувчига тақдим этилади;

в) қарз олувчи ўз ҳисобига ва ипотека кредити шартномасида белгиланган муддатларда сотиб олинаётган квартира ёки қурилаётган (қайта қурилаётган) якка тартибдаги уй-жой ва у жойлашган ер участкасига бўлган ҳуқуқ бўйича гаров шартномаси ҳамда суғурта ташкилоти билан ипотека предметини таваккалчиликлардан суғурта қилиш шартномасини тузади. Бунда суғурта шартномасида суғурта мукофоти ҳар йили тўланиши назарда тутилиши мумкин;

г) “Ипотека тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Қонунига мувофиқ ипотека шартномаси тузилади. Ипотека шартномаси, шунингдек, қонун асосида юзага келган ипотека белгиланган тартибда давлат рўйхатидан ўтказилади.

41. Банкнинг ипотека кредити бериш бўйича мажбурияти қарз олувчи томонидан банкка ипотека предметини йўқолиш ва шикастланиш таваккалчиликларидан суғурта қилиш шартномаси ҳамда суғурта полиси тақдим этилгандан, шунингдек, ипотека юзага келгандан кейин пайдо бўлади. Ушбу шарт ипотека кредити шартномасида белгилаб қўйилган бўлиши керак.

42. Қарз олувчининг банк ҳисобварағида шакллантирилган маблағ ва унга ажратилган ипотека кредити банк томонидан нақд пулсиз шаклда пудрат ташкилотининг ҳисобварағига ўтказиб берилади.

43. Ипотека кредити шартномаси қайтариш графигига асосан қарз олувчи ипотека кредити ва унга ҳисобланган фоиз тўловларини (субсидиядан ташқари қисми) тўлаб боради.

5-боб. Якка тартибдаги уй-жойни қуриш (қайта қуриш) учун ипотека кредитини ажратишнинг ўзига хос хусусиятлари

44. Якка тартибдаги уй-жойни қуриш (қайта қуриш) учун қарз олувчига ипотека кредити бериш банк томонидан қарз олувчи ва пудрат ташкилоти ўртасида тузилган якка тартибдаги уй-жойни қуриш (қайта қуриш) бўйича ишларни бажариш ёки хизмат кўрсатиш шартномаси ва қурилиш-монтаж ишлари режа-жадвали асосида қарз олувчининг банкда очилган алоҳида ссуда ҳисобварағидан бажарилган ишлар ҳажмига мутаносиб равишда босқичма-босқич пудрат ташкилотининг депозит ҳисобварағига нақд пулсиз шаклда ўтказиш орқали амалга оширилади.

45. Ипотека кредити бўйича маблағ ажратиш банк томонидан қарз олувчининг ёзма топшириқномаси олинган вақтдан бошлаб бир банк куни мобайнида амалга оширилади. Бунда кредит ажратишнинг ҳар бир босқичида банк ходими томонидан жойига чиқиб, ажратилган ипотека кредитининг мақсадли ишлатилиши ўрганилади.

Бажарилган ишлар ҳажмининг 95 фоизгача қисми қарз олувчининг бошланғич бадали (жами бажариладиган ишлар қийматининг 10 фоизи) ҳисобидан пудрат ташкилотига ўтказиб берилган аванс маблағларга мутаносиб равишда ушлаб қолинган ҳолда қарз олувчи ва пудрат ташкилоти томонидан тақдим қилинган бажарилган қурилиш-монтаж ишлари тўғрисидаги далолатномага мувофиқ молиялаштириб борилади ҳамда якка тартибдаги уй-жой қийматининг 5 фоизи миқдоридаги қолган қисми банк ходими томонидан

жойига чиқиб ипотека кредитини тўлиқ ажратиш тўғрисида хулоса берилгандан сўнг тўланади.

Қарз олувчи ҳар ойда банкка амалга оширилган қурилиш-монтаж ишлари ҳолати тўғрисида ҳисобот топшириши керак. Ҳисоботга сотиб олинган товарларга берилган счётлар, квитанциялар, юк хатлари ва бошқа ҳужжатлар ҳамда қонун ҳужжатларида белгиланган бошқа маълумотлар илова қилинади.

46. Якка тартибдаги уй-жойнинг қурилиши (қайта қурилиши) тугалланиб, белгиланган тартибда фойдаланишга топширилган ҳамда давлат рўйхатидан ўтказилгандан кейин бир ой муддатда:

а) қурилиши тугалланган уй-жойни таваккалчиликлардан суғурта қилиш шартномаси тузилади. Бунда суғурта шартномасида суғурта мукофоти ҳар йили тўланиши назарда тутилиши мумкин;

б) ипотека тўғрисидаги шартнома ёки қонун асосида ипотекани расмийлаштирилади ва у давлат рўйхатидан ўтказилади.

6-боб. Ипотека кредити мониторингини олиб бориш ва кредитни қайтариш тартиби

47. Ипотека кредитини қайтариш ва у бўйича ҳисобланган фоизларни тўлаш тартиби банк ва қарз олувчи ўртасида тузилган ипотека кредити шартномаси, қонун ҳужжатлари ва банк кредит сиёсати билан тартибга солинади.

48. Ипотека кредити бўйича фоиз кредит қолдиғига нисбатан ҳар куни ҳисоблаб ёзилади ва ҳар ойда бир марта ундирилади.

49. Ипотека кредити бўйича асосий қарзни ва фоизни тўлаш тартиби кредит шартномасида белгиланади. Бунда ҳисобланган фоиз ва ипотека кредити бўйича асосий қарз банк ва қарз олувчи томонидан имзоланган, кредит шартномасига илова қилинган тўловлар жадвалида белгиланган муддатларда ундирилади.

50. Банк фоиз харажатларининг бир қисмини қоплаш учун субсидия олиш ҳуқуқига эга бўлган қарз олувчига ипотека кредити берилган кундан бошлаб уч иш кунда ҳудудий молия бўлимларига ипотека кредитини тўлаш жадвали илова қилинган ҳолда субсидияни тўлашга буюртманомани тақдим этади.

Субсидия олиш ҳуқуқига эга бўлган қарз олувчининг фоиз харажатлари бир қисмини қоплаш учун ҳудудий молия бўлимлари ҳар ойнинг 25-кунигача буюртномани шакллантириб тегишли ҳудудий ғазначилик бўлимларига юборади. Буюртманома рўйхатдан ўтгандан сўнг ҳудудий молия бўлимлари ушбу буюртманоманга асосан ҳудудий ғазначилик бўлимларига тўлов топшириқномасини юборади.

Фоиз харажатининг бир қисмини қоплаш учун маблағ ҳудудий ғазначилик бўлинмаси томонидан қарз олувчининг банк томонидан кўрсатилган ҳисобварағига ўтказиб берилади. Фоиз бўйича харажатнинг бир қисми ҳудудий молия бўлинмаси томонидан ўз муддатида тўлаб (қоплаб) берилмаганда, мазкур тўлов қарз олувчидан ундирилиши мумкин.

51. Қарз олувчи томонидан кредит шартномаси шартлари бажарилмаслиги оқибатида юзага келган муддати ўтган асосий қарздорлик учун ҳисобланган фоиз тўловлари субсидия олиш ҳуқуқига эга бўлган қарз олувчи учун давлат бюджетидан ажратиладиган субсидия маблағи ҳисобидан қоплаб берилмайди ва ушбу тўловлар қарз олувчи томонидан тўланиши лозим.

Давлат бюджетидан фоиз тўловининг бир қисмини қоплаш учун ажратилган субсидия қарз олувчининг ипотека кредити бўйича асосий қарздорлик тўлови учун йўналтирилишига йўл қўйилмайди.

52. Худудий молия, ғазначилик бўлимлари ва банк ўртасида ҳар чоракда камида бир марта субсидия олиш ҳуқуқига эга бўлган қарз олувчилар фоиз харажатларининг бир қисмини қоплаш учун тўлаб берилган субсидия бўйича солиштирма далолатнома тузилади.

53. Банк ипотека кредитидан фойдаланишнинг бутун даври давомида доимий мониторингни амалга оширади. Мониторинг давомида банкнинг масъул ходими кредитдан мақсадли фойдаланилиши, асосий қарз ва фоизнинг тўланиши, гаров мулкidan фойдаланиш ва унинг сақланиши, ипотека предметининг ноқонуний бегоналаштирилишига йўл қўймасликни назорат қилиб боради.

54. Ипотека кредитидан белгиланган мақсадда фойдаланмаганлик учун қарз олувчига нисбатан банк томонидан қўлланиладиган чоралар ипотека кредити шартномасида белгиланган бўлиши керак.

55. Қарз олувчи томонидан ипотека кредити бўйича асосий қарз ва унга ҳисобланган фоиз тўлови белгиланган муддатларда тўланмаганда, банк ходими қарз олувчи билан шахсан учрашиб мажбуриятини бажарилмаётгани сабабини аниқлайди ва муддатида қайтарилмаган кредитнинг қайтарилишини таъминлаш чорасини кўришни талаб қилади.

56. Ипотека кредити мониторинги давомида тақдим этилган ҳисобот ва унга илова қилинган ҳужжатларни таҳлил қилиш жараёнида банк томонидан ипотека кредитидан мақсадсиз фойдаланилганлиги аниқланган тақдирда банк мақсадсиз фойдаланилган маблағ ва улар бўйича ҳисобланган фоизларни ипотека кредити шартномасида белгиланган тартибда муддатидан олдин ундириб олади.

57. Агар ипотека кредитини ўз вақтида ундириш бўйича кўрилган чоралар натижа бермаса ва кредитнинг ўз вақтида ва тўлиқ қайтарилмаслик хавфи юзага келса, банк кредит шартномаси ҳамда қонун ҳужжатлари талаблари асосида тўлов (қайтариш) муддати келган кредит ва фоиз тўловларини ундириш чораларини кўради. Берилган кредитни муддатидан олдин ундириш мақсадида банк қарз олувчи (биргаликда қарз олувчи)нинг ҳар қандай ҳисобварақларидан (омонат, банк карталаридаги) маблағларни акцептсиз тартибда ундириб олиш ва қарздорликни қайтаришга йўналтириши мумкин. Ушбу шартлар кредит шартномасида белгиланган бўлиши керак.

58. Қарз олувчи ипотека кредити шартномаси ва унга илова қилинган тўловлар жадвали бўйича мажбуриятларни мунтазам равишда кетма-кет уч ой

давомида бузганда ва тўловларни тўламаган тақдирда, шунингдек, қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа ҳолларда банк “Ипотека тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Қонунида белгиланган тартибда ундирувни гаровга қўйилган мулкка қаратади. Шунингдек, банк уч иш куни мобайнида туман (шаҳар) молия бўлимларига ипотека кредити фоиз харажатларини қоплашга субсидия ажратишни тўхтатиш тўғрисида хабарнома юборади.

59. Ипотека кредитини муддатидан олдин ундириш юзасидан суддан олдинги тадбирлар ва судда даъво кўзғатиш “Ипотека тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Қонуни ва бошқа қонун ҳужжатларига ҳамда банкнинг ички норматив ҳужжатларига мувофиқ ташкил қилинади.

60. Ипотека кредити шартномаси бекор қилинган тақдирда, туман (шаҳар) молия бўлимлари банклар билан биргаликда тўлаб берилган субсидияни қарз олувчидан белгиланган тартибда қайтариб олиш чораларини кўради.

61. Молия вазирлиги томонидан банкларга жойлаштирилган маблағларни қайтариш ва улар бўйича фоизларни тўлаш банклар ва Молия вазирлиги ўртасида тузиладиган шартномаларда белгиланган тартибда ва муддатларда амалга оширилади.

62. Молия вазирлиги зарур ҳолларда Марказий банк билан биргаликда банкларга жойлаштирилган узоқ муддатли маблағларнинг ўзлаштирилиши, мақсадлилиги ва қайтарилиши, шунингдек, улар ҳисобидан ипотека кредити тўғри ажратилишини ўрганиб боради.

7-боб. Қарз олувчиларнинг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларини таъминлаш

63. Қарз олувчи ипотека кредити олиш учун банкка мурожаат қилганда, банк ипотека кредитининг асосий шартлари тўғрисидаги ахборот варақасини бепул тарзда тақдим этади.

64. 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.

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

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

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

68. Банк ипотека кредитини ажратишда банк хизматлари истеъмолчилари билан ўзаро муносабатларни амалга оширишда банклар фаолиятига қўйиладиган минимал талаблар тўғрисидаги қонун ҳужжатлари ва бошқа норматив-ҳуқуқий

хужжатлар талабларига мувофиқ қарз олувчиларнинг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларини таъминлаши шарт.

69. Қарз олувчи банк фойдасига ўз ҳисобидан сотиб олинган квартира ёки қурилган (қайта қурилган) якка тартибдаги уй-жойнинг тўлиқ қийматини йўқолиш ва шикастланиш хавфларидан суғурта қилишда суғурта ташкилотини мустақил танлаш ҳуқуқига эга.

8-боб. Яқунловчи қоида

70. Мазкур Низом талабларининг бузилишида айбдор бўлган шахслар қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда жавоб берадилар.

Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги
томонидан жойлаштирилган маблағлар
ҳисобидан ипотека кредитлари
ажратиш тартиби тўғрисидаги низомга
1-илова

**Пудрат ташкилотлари томонидан қурилган бирламчи уй-жой бозоридаги
квартираларни сотиб олиш учун ипотека кредитлари ажратиш тўғрисида
СХЕМА**

Босқичлар	Субъектлар	Чора-тадбирлар	Муддат
1-босқич	Молия вазирлиги	Мувофиқлик мезонларига мос келадиган банклар билан Бош битим тузади.	Доимий
2-босқич	Банк	Молия вазирлиги билан ипотека кредитлари учун ресурс ажратиш бўйича Бош битим доирасида (ресурс суммаси кўрсатилган ҳолда) шартнома имзолайди.	Йил давомида
3-босқич	Пудрат ташкилоти	Ўз маблағлари, банкларнинг кредитлари ва қонун ҳужжатларида тақиқланмаган бошқа манбалар ҳисобидан кўп квартираларни уй-жойларни қуради. Қуриб битказилган кўп квартираларни уй-жойларга талабгорларни аниқлайди ва уларни сотиш ишларини амалга оширади.	Белгиланган муддатларда Йил давомида
4-босқич	Банк	Молия вазирлигига ресурс маблағларини олиш учун буюртманомани тақдим этади.	Йил давомида
5-босқич	Молия вазирлиги	Банкка ресурс маблағини ўтказиб беради.	10 иш куни давомида
6-босқич	Қарз олувчи	Ўз танловлари асосида бирламчи уй-жой бозорида сотиладиган квартираларни танлайди ва пудрат ташкилоти билан шартномани имзолайди. Қарз олувчи банкка тегишли ҳужжатлар (бошланғич бадал учун субсидия ажратилган ҳолларда – субсидия хабарномаси) билан бошланғич бадал тўловини амалга оширган ҳолда ипотека кредити олиш учун ариза топширади.	Ўз хоҳишига кўра белгиланган муддатларда

7-босқич	Банк	<p>Кредит олиш тўғрисидаги аризани ва унга илова қилинган хужжатларни кўриб чиқиб ҳамда бошланғич бадал шакллангандан сўнг аризани қаноатлантириш ёки рад этиш тўғрисида қарор қабул қилади.</p> <p>Банк ипотека кредити ажратиш тўғрисида ижобий қарор қабул қилинган тақдирда, ҳудудий молия бўлимларига қарз олувчилар бўйича бошланғич бадалнинг бир қисмини қоплаш учун субсидияларни тўлашга буюртманома юборади.</p>	3 иш куни 1 иш куни ичида
8-босқич	Ҳудудий ғазначилик бўлимлари	<p>Бошланғич бадални қоплаш учун мижозларга тегишли субсидияларни банкка ўтказиб беради.</p>	3 иш куни
9-босқич	Банк	<p>Мижозларнинг ипотека кредитини қарз олувчи томонидан банкда шаклланган маблағлар билан бирга квартира учун пудрат ташкилотига ўтказиб беради.</p> <p>Ҳудудий молия бўлимларига субсидия олиш ҳуқуқига эга бўлган қарз олувчилар бўйича (ипотека кредити фоиз тўловлари бўйича субсидия ажратиладиган ҳолларда) ипотека кредитини тўлаш жадвалини илова қилган ҳолда фоиз харажатларининг бир қисмини тўлаш учун субсидияларни тўлашга буюртманомаларни тақдим этади.</p>	3 иш куни Ипотека кредити тақдим этилганидан сўнг 3 иш куни мобайнида
10-босқич	Қарз олувчи	<p>Кредит шартномасининг қайтариш графигига асосан мижоз ипотека кредити ва унга ҳисобланган фоиз тўловларини (субсидиядан ташқари қисми) тўлаб боради.</p>	Ҳар ойнинг 25-кунигача
11-босқич	Ҳудудий ғазначилик бўлимлари	<p>Кредит шартномасининг қайтариш графигига асосан мижознинг ипотека кредитига ҳисобланган фоиз тўловларининг бир қисми учун субсидия маблағларини тўлаб боради*</p>	Ҳар ойнинг 25-кунигача

**) ҳудудий молия, ғазначилик бўлимлари ва банк ўртасида ҳар чоракда камида бир марта субсидиялар олиш ҳуқуқига эга бўлган қарз олувчилар фоиз харажатларининг бир қисмини қоплаш учун тўлаб берилган субсидия тўловлари бўйича солиштирма далолатнома тузилади.*

Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги
томонидан жойлаштирилган маблағлар ҳисобидан
аҳолига ипотека кредитлари ажратиш тартиби
тўғрисидаги низомга
2-илова

Якка тартибда уй-жой қуриш (қайта қуриш) учун ипотека кредитлари ажратиш схемаси**

Босқичлар	Субъектлар	Чора-тадбирлар	Муддат
1-босқич	Қарз олувчи	Ер участкаларида белгиланган тартибда келишилган лойиҳа асосида ҳамда туман (шаҳар) аҳоли пунктлари Бош режаси ва шаҳарсозлик нормаларига мос ҳолда пудрат ташкилоти билан якка тартибда уй-жой қуриш (қайта қуриш) бўйича шартномани имзолайди.	Ўз хоҳишига кўра белгиланган муддатларда
2-босқич	Қарз олувчи	Банкка тегишли ҳужжатлар билан бошланғич бадал тўловини амалга оширган ҳолда ипотека кредити олиш учун ариза топширади. Бунда якка тартибда уй-жойни қуриш (қайта қуриш) хўжалик усулида амалга оширилганда, ажратиладиган ипотека кредити бўйича бошланғич бадал учун қарз олувчи томонидан сотиб олинган қурилиш материаллари ва/ёки бажарилган қурилиш-монтаж ишлари қиймати ҳисобга олиниши мумкин.	Ўз хоҳишига кўра белгиланган муддатларда
3-босқич	Банк	Кредит олиш бўйича тақдим этилган ариза ва унга илова қилинган ҳужжатларни кўриб чиқиб, аризани қаноатлантириш ёки рад этиш тўғрисида қарор қабул қилади. Ариза қаноатлантирилган тақдирда, кредит шартномаси имзоланади.	3 иш кунида
4-босқич	Пудрат ташкилотлари	Якка тартибдаги уй-жойни қуриш (қайта қуриш) ишларини амалга оширади.	Шартномада белгиланган муддатларда
5-босқич	Банк	Шартнома ва лойиҳа асосида якка тартибдаги уй-жойни қуриш (қайта қуриш) бўйича бажарилган ишлар бўйича тўловлар учун ипотека кредити ва қарз олувчи томонидан банкда шаклланган маблағларни пудрат ташкилотларининг депозит ҳисобварағига нақд пулсиз шаклда ўтказиб беради.	Шартномада белгиланган муддатларда
6-босқич	Қарз олувчи	Кредит шартномасининг қайтариш графигига асосан ипотека кредити ва унга ҳисобланган фоиз тўловларини тўлаб боради.	Ҳар ойнинг 25-кунигача

***) Молия вазирлиги томонидан банкларга маблағлар ушбу Низомга 1-иловага мувофиқ схемадаги 1, 2, 4 ва 5-босқичларда белгиланган тартибда ажратилади.



Вазирлар Маҳкамасининг
2021 йил “ 5 ” февралдаги 56-сон қарорига
2-илова

Ўзбекистон Республикаси Ҳукуматининг ўз кучини йўқотган деб эътироф этилаётган қарорлари РЎЙХАТИ

1. Вазирлар Маҳкамасининг “Уй-жой қурилишига, уни реконструкция қилишга ва сотиб олишга ипотека кредити бериш тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида” 2007 йил 3 январдаги 2-сон қарори.
2. Вазирлар Маҳкамасининг “Қишлоқ жойларда намунавий лойиҳалар асосида “Қишлоқ қурилиш инвест” инжиниринг компанияси иштирокида уй-жойлар қуришни ташкил этиш чора-тадбирлари тўғрисида” 2009 йил 26 октябрдаги 280-сон қарорига 2-илованинг 2-банди.
3. Вазирлар Маҳкамасининг “Ўзбекистон Республикаси Ҳукуматининг айрим қарорларига ўзгартиришлар киритиш тўғрисида” 2010 йил 9 ноябрдаги 248-сон қарорига илованинг 13-банди.
4. Вазирлар Маҳкамасининг “Қишлоқ жойларда уй-жой қурилишини молиялаштиришнинг ресурс базасини янада кенгайтириш чора-тадбирлари тўғрисида” 2011 йил 25 майдаги 151-сон қарорига 2-илова.
5. Вазирлар Маҳкамасининг “Мамлакатнинг ижтимоий ҳаётида фаол қатнашаётган ёш оилаларни уй-жой билан таъминлашни янада қўллаб-қувватлаш чора-тадбирлари тўғрисида” 2014 йил 8 сентябрдаги 250-сон қарорининг 7-банди ва қарорга 2-илова.
6. Вазирлар Маҳкамасининг “Ўзбекистон Республикаси Ҳукуматининг айрим қарорларига ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида” 2014 йил 6 ноябрдаги 309-сон қарорига илованинг 3-банди.
7. Вазирлар Маҳкамасининг “Ўзбекистон Республикаси Ҳукуматининг айрим қарорларига ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида” 2017 йил 12 сентябрдаги 712-сон қарорига илованинг 6-банди.
8. Вазирлар Маҳкамасининг “Ўзбекистон Республикаси Ҳукуматининг айрим қарорларига ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида” 2017 йил 20 декабрдаги 1001-сон қарорига илованинг 17-банди.
9. Вазирлар Маҳкамасининг “Ўзбекистон Республикаси Ҳукуматининг айрим қарорларига ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида” 2020 йил 1 апрелдаги 195-сон қарорига илованинг 2-банди.
10. Вазирлар Маҳкамасининг “Ўзбекистон Республикаси Ҳукуматининг айрим қарорларига ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш, шунингдек баъзиларини ўз кучини йўқотган деб ҳисоблаш тўғрисида” 2020 йил 7 июлдаги 429-сон қарорига 1-илованинг 6-банди.