ИҚТИСОДИЙ ИСЛОҲОТЛАР НАТИЖАСИДА АҲОЛИНИ АРЗОН УЙ-ЖОЙ БИЛАН ТАЪМИНЛАШНИНГ ДОЛЗАРБ МАСАЛАЛАРИ

Исаков Мусахон Юсупджанович
ТДИУ доценти, и.ф.н.

Ядгаров Акрам Акбарович
ТДИУ доценти, и.ф.н.
E-mail: ayadgarov79@mail.ru

Аннотация: *Ушбу мақолада аҳолини арзон уй-жой билан таъминлаш масаласи ва бугунги кундаги ҳолат таҳлил қилинган. Шунингдек, арзон уй-жой билан таъминлаш тизимини такомиллаштириш асосида аҳолини уй-жойга бўлган талабини қондириш масалалари ҳам ўрин олган.*

Аннотация: *В этой статье рассматривается проблема обеспечения дешевого жилья населению и нынешней ситуации. Существуют также вопросы, связанные с удовлетворением жилищных потребностей населения на основе улучшения системы доступного жилья.*

Abstarct: *This article examines the problem of providing cheap housing for the population and the current situation. There are also issues related to meeting the housing needs of the population through the improvement of affordable housing.*

Калит сўзлар: *арзон уй-жойлар қуриш, уй-жойлар қуришнинг иқтисодий асослари, уй-жойлар қурилиши ҳолати таҳлили, уй-жой кредити масалалари.*

Кириш

Бугунги кунда мамлакатимиз аҳолиси учун сифатли ва замонавий уй-жойлар қуриш ҳамда аҳолини кенг кўламли уй-жойлар билан таъминлаш долзарб вазифа сифатида қуйилмоқда. Уй-жойлар қурилиши натижасида ўз шахсий хонадонига эга бўлиш халқимизда азалдан қадрият даражасига кўтарилган. Бунда уй-жойга шунчаки кўчмас мулк ёки вақтинчалик бошпана эмас, балки ватан ичидаги мўъжаз ватан сифатида муносабатда бўлинади. Шу боис, ҳам юртимиздаги ҳар бир оила моддий шароити, ижтимоий аҳволи ва даражасидан қатъи назар ўз шахсий уйига эга бўлишини истайди.

Бугунги кунда республикамизнинг қайси ҳудудига борсангиз, албатта бўлаётган бунёдкорлик ишларидан, замонавий уй-жой ва биноларнинг қурилишидан ҳайратланмай иложингиз йўқ. Ҳозирда эски шаҳар ўрнида янги ва замонавий уй-жойлар ва аҳолига хизмат кўрсатувчи инфратузилма объектларининг хизмат кўрсатиш сифатини юқорилиги ҳайратимизни янада оширади.

Бу борада, мамлакатимиз Президентининг Олий Мажлисга мурожаатномасида ижтимоий соҳани ислоҳ қилиш масалаларига алоҳида эътибор қаратилиб, “Ўзбекистонда олиб борилаётган давлат сиёсатининг ғоят муҳим йўналиши бўлган ижтимоий соҳани ислоҳ қилиш бўйича қабул қилинган дастурлар ижроси ҳам босқичма-босқич таъминланмоқда”-деб таъкидланди[1].

[1]Ўзбекистон Республикаси Президенти Шавкат Мирзиёевнинг Олий Мажлисга Мурожаатномаси// Халқ сўзи, 2017 йил 23 декабрь.

Бевосита давлат раҳбарининг ташаббуси билан Ўзбекистоннинг кўп миллатли халқининг талаб ва истакларини инобатга олиб, 2017 йилда имтиёзли ипотека кредитлари асосида арзон уй-жойлар қуриш лойиҳасини амалга оширишга киришилди.

Мавзуга оид адабиётлар таҳлили

Уй-жой қурилиш борасида Уй-жой Кодексида, Ўзбекистон Республикаси Президентининг қарор ва фармонларида, ҳамда Вазирлар Маҳкамасининг қарорларида, соҳа бўйича илмий-тадқиқот олиб борилаётганлиги ҳам ушбу мавзунинг янада долзарблигини акс эттиради.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 13 январдаги "2017 — 2020 йилларда шаҳарларда арзон кўп квартирали уйларни қуриш ва реконструкция қилиш дастурини самарали амалга ошириш борасидаги қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида"ги ПҚ-2728-сонли қарорида жорий йилда ёш оилаларнинг, эскирган уйларда яшовчиларнинг ҳамда уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож бўлган бошқа тоифалардаги фуқароларнинг уй-жой шароитларини яхшилаш юзасидан қабул қилинган қарорларга мувофиқ Тошкент шаҳрида ва республиканинг бошқа шаҳарларида майдони 554,8 минг квадрат метр бўлган 191 та кўп квартирали уйлар қурилиши ва реконструкция қилиниши амалга оширилмоқда[2].

Президентимиз Шавкат Мирзиёевнинг 2016 йил 21 октябрдаги "2017-2021 йилларда қишлоқ жойларда янгиланган намунавий лойиҳалар бўйича арзон уй-жойлар қуриш дастури тўғрисида"ги қарори бу борадаги ишларни янги босқичга олиб чиқди. Мазкур қарор ижроси қишлоқ аҳолисининг кенг қатлами учун замонавий ва шинам уйлардан фойдаланиш даражасини тубдан оширишга, ер ресурсларидан оқилона фойдаланишни таъминлашга ва қишлоқ жойларда якка тартибда уй-жой қурилишини янада ривожлантиришга хизмат қилмоқда[3].

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 23 октябрдаги "2017-2020 йилларда шаҳарларда арзон кўп квартирали уйларни қуриш ва реконструкция қилиш дастурини самарали амалга ошириш борасидаги қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида"ги ПҚ-3350-сонли қарори ва мазкур масалага доир қатор ҳужжатлар бу соҳадаги ишларни самарадорлигини оширишга хизмат қилмоқда[4].

Тадқиқот методологияси

Тадқиқотни амалга оширишда асосан эмпирик тадқиқот усулидан фойдаланилди, яъни, уй-жой қуриш асосида аҳолини ижтимоий фаровонлигини ошириш масалалари кўриб чиқилди, уй-жой қурилишини кредитлаш масалалари батафсил келтириб ўтилди ҳамда соҳани такомиллаштириш борасида хулоса ва таклифлар ишлаб чиқилди.

Таҳлил ва натижалар

Кейинги йилларда республикада қишлоқ аҳоли пунктларининг меъморий қиёфасини яхшилаш, намунавий лойиҳалар бўйича якка тартибда уй-жойлар қуриш ҳисобига қишлоқ аҳолисининг ҳаёт даражаси ва сифатини ошириш, қишлоқда муҳандислик ва транспорт коммуникацияларини, ижтимоий инфратузилма объектларини жадал ривожлантириш бўйича кўламли ишлар амалга оширилди. Фақат 2009-2016 йилларда қишлоқ жойларда 1308 турар жой массивида умумий майдони 9 миллион

573 минг квадрат метр бўлган 69 557 та шинам уй-жой қурилди. Қишлоқлардаги 83,5 мингдан ортиқ оиланинг яшаш шароити яхшиланди[2].

Шаҳар ва қишлоқларимизда жами 3,5 миллион квадрат метрдан зиёд намунавий уйлар ва кўп қаватли уй-жойлар барпо этилди. Бу рақамни аввалги йилларга таққослайдиган бўлсак, 2007 йилга нисбатан 20 баробар, намунавий уй-жойлар қуриш дастури бошланган 2010 йилга нисбатан 3,5 баробар, 2014 йилга нисбатан эса 2 баробар кўп уй-жой қурилганини кўрамиз.

Давлат раҳбари мазкур йўналишдаги энг долзарб бўлган ва кўплаб оилаларни қийнаб келаётган асосий муаммолардан бири бўлган бюджет соҳаси ходимлари ҳамда кам таъминланган оилаларни уй-жой муаммосига янада эътибор қаратиш лозимлигига алоҳида урғу бериб ўтди.

Шуни алоҳида таъкидлаш ўринлики, биз кейинги 25 йил давомида биринчи марта аҳоли учун арзон, барча қулайликларга эга бўлган кўп қаватли уй-жойлар қуришни бошладик. 2017 йилнинг ўзида 800 минг квадрат метрдан зиёд ана шундай уй-жойлар қуриб фойдаланишга топширилди. Биргина Тошкент шаҳрининг ўзида жорий йилда 420 минг квадрат метр кўпқаватли уй-жой фонди фойдаланишга топширилди. Бу ўтган йилга нисбатан қарийб 3 баробар кўпдир[3].

Шу билан бирга, ўрганиш якунлари аҳолининг реал эҳтиёжларини ва харид қобилиятини, шунингдек миллий менталитетни ва қишлоқ жойларда яшаш шароитларини тўлиқ ҳисобга олувчи қурилишнинг юқори самарадорлигини таъминлайдиган принципиал жиҳатдан янги ёндашувларни ишлаб чиқиш зарурлигини кўрсатди.

Қишлоқ аҳолисининг замонавий ва арзон уйларга бўлган ўсиб бораётган эҳтиёжи имтиёзли кредит беришнинг юқори даражадаги шартларини жорий этишни, энергияни тежайдиган материаллар ва асбоб-ускуналарнинг янги турларидан фойдаланишни янада кенгайтиришни, шунингдек барпо этилаётган уйларнинг таннархини пасайтиришни талаб қилмоқда.

Ушбу муҳим вазифалар ҳисобга олинган ҳолда Ўзбекистон Республикаси Президенти томонидан 2016 йил 21 октябрда қабул қилинган “2017-2021 йилларда қишлоқ жойларда янгиланган намунавий лойиҳалар бўйича арзон уй-жойлар қуриш дастури тўғрисида” ги қарор қишлоқ аҳолисининг кенг қатламлари учун замонавий ва шинам уйлардан фойдаланиш даражасини тубдан оширишга, ер ресурсларидан оқилона фойдаланишни таъминлашга ва қишлоқ жойларда якка тартибда уй-жой қурилишини янада ривожлантиришга йўналтирилган асосий дастлабки ҳужжатдир.

Мазкур қарор тўпланган тажрибани ўрганишни ҳисобга олиб қишлоқ жойларда якка тартибда уй-жой қурилишига янгича ёндашувни мустаҳкамлайди. Қарорда беш йиллик даврга мўлжалланган қишлоқ жойларда арзон уйлар қуришнинг кўламли Дастурини амалга ошириш назарда тутилган. Дастурга асос қилиб олинган янгиланган намунавий лойиҳалар қишлоқ аҳолисининг юқорида кўрсатиб ўтилган талаблари ва эҳтиёжларини тўлиқ ҳисобга олади, чунки уларнинг фикрлари ва истак-хоҳишлари ҳисобга олиниб ишлаб чиқилган.

---

[2]Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2016 йил 21 октябрдаги “2017-2021 йилларда қишлоқ жойларда янгиланган намунавий лойиҳалар бўйича арзон уй-жойлар қуриш дастури тўғрисида”ги ПҚ-2639 сонли қарори // "Халқ сўзи", 2016 йил 25 октябрь.

[3]Ўзбекистон Республикаси Президенти Шавкат Мирзиёевнинг Олий Мажлисга Мурожаатномаси.// Халқ сўзи, 2017 йил 23 декабрь.

Дастурда қишлоқ жойларда нарх параметрлари ва шинамлилигига кўра якка тартибдаги уй-жойлар намуналарининг учта энг арзон турларини қўшимча равишда барпо этиш назарда тутилган:

- хўжалик иморатлари ва обод ҳовлилари бўлган икки, уч қаватли кўп квартирали *(2, 3 хонали)* уйлар;
- аҳоли зич жойлашган туманларда ҳовлидаги иморатлар билан биргаликда майдони 0,02 гектар бўлган ер участкаларида жойлаштириладиган бир қаватли 2 ва 3 хонали уйлар;
- ҳовлидаги иморатлар билан биргаликда майдони 0,04 гектар бўлган ер участкаларида жойлаштириладиган икки қаватли 4 хонали бирлаштирилган уйларни ўз ичига олади. Амалдаги намунавий уйлар *(6 сотихли)* нинг ҳам қурилиши давом эттирилади.

Якка тартибдаги уй-жойлар намуналарининг майдони ва тахминий нархлари уй-жойнинг турига кўра қуйидагича белгилаб берилган.

Уй-жойнинг **биринчи тури** бўйича умумий майдони 42,4 квадрат метр бўлган икки хонали квартираларнинг тахминий қиймати 72,5 миллион сўм, хўжалик иморатлари билан ҳисобга олинган ҳолда 85 миллион сўм бўлиши режалаштирилмоқда. Ўз навбатида, уч хонали квартираларнинг майдони 52,4 квадрат метр ва ўртача нархи 88,5 миллион сўм, хўжалик иморатлари ҳисобга олинганда 100,7 миллион сўм бўлади.

Бу уйларни қуришда квартиралар эгаларининг талаб ва истакларини инобатга олган ҳолда ҳовлида жойлашадиган иморатлар — болалар майдончалари, дам олиш учун айвонлар, душ ва бошқалар қуриш назарда тутилади. Уй-жойнинг **иккинчи турига** мувофиқ, аҳоли зич жойлашган туманларда 2 сотих майдондаги ер участкасида бир қаватли икки ва уч хонали арзон уйлар бунёд этилади. Бундай икки хонали уйнинг умумий майдони 53 квадрат метр ва тахминий қиймати 93,8 миллион сўм *(101,5 миллион сўм — хўжалик иморатлари билан)*. Уч хонали эса 63,5 квадрат метр ва ўртача 111 миллион сўм *(118,7 миллион сўм — хўжалик иморатлари ҳисобга олинган ҳолда)*. Уйларнинг ҳовлисида хўжалик иморатлари қуриш мўлжалланган.

Учинчи тури. Улар 4 сотих ер участкасида барпо этиладиган, умумий майдони 115 квадрат метр, ягона блокка бирлаштириладиган икки қаватли тўртхонали уйлардир. Нархи 162 миллион сўм, хўжалик иморатлари билан 181,8 миллион сўмни ташкил этади.

Агар 2009 йилда қабул қилинган Қишлоқ жойларда намунавий лойиҳалар бўйича якка тартибда уй-жойлар қуриш дастури доирасида уй қурувчининг дастлабки бадали 25 фоизни ташкил этган бўлса, янги Дастур бўйича ушбу бадал биринчи ва иккинчи турдаги уйларни қурувчилар учун атиги 15 фоизни ташкил этади. Бу арзон уйлар Дастурига қишлоқ аҳолисининг кенг қатламларини жалб этишга кўмаклашади.

Бундан ташқари, ипотека кредити уч йиллик имтиёзли давр ва биринчи 5 йил мобайнида йиллик 7 фоиз миқдоридаги фоиз ставкаси билан 15 йил муддатга берилади. Кейинги йилларда кредитнинг фоиз ставкаси Марказий банкнинг ҳозирги вақтда йиллик 9 фоизни ташкил этадиган қайта молиялаштириш ставкасидан ортиқ бўлмайди.

Қарорда белгиланишига кўра уй-жой қурилишини молиялаштиришда қуйидаги манбалардан фойдаланилади:

➢ аҳолининг ўз маблағи, яъни бошланғич бадал. Бунда уй-жойга талабгор фуқароларнинг дастлабки бадали қуйидаги миқдорларни ташкил этади:

➢ 15 фоиз — икки, уч қаватли кўп квартирали *(2-3 хонали)* уйлар ва 2, 3 хонали бир қаватли *(2 сотихли)* уйлар учун;

➢ 25 фоиз — 4 сотихли *(икки қаватли 4 хонали бирлаштирилган)* ва 6 сотихли уйлар учун;

➢ якуний бадал.

2017-2021 йилларда қишлоқ жойларда янгиланган намунавий лойиҳалар бўйича арзон уй-жойлар қуриш дастури доирасида қишлоқ жойларда арзон уй-жойлар тоифасига — ҳовлидаги иморатлар ва обод ҳовлилар билан биргаликда икки, уч қаватли кўп квартирали *(2-3 хонали)* уйлар ва 0,02 гектар ўлчамли ер участкаларида аҳоли зич туманларда жойлаштириладиган ҳовлисида иморатлари бўлган бир қаватли 2 ва 3 хонали уйлар киритилган.

Мазкур уй-жойларга талабгорларни фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органлари аниқлайди. Улар уй-жой шароитини яхшилашга муҳтож бўлган оилаларни дастлабки танлашни амалга оширади. Бунда уй-жойнинг биринчи ва иккинчи турига талабгор фуқарога тавсифнома бериш йўлга қўйилади. Шу орқали тизимнинг шаффофлиги ва ишончлилиги таъминланади.

Фуқароларга тавсифнома берганда фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органи қуйидаги ижтимоий мезонларни ҳисобга олади:

а) ариза берувчида мулк ҳуқуқи билан турар жойнинг йўқлиги ва турар жойда ижара шартларида ёки яшаш учун яроқсиз хонадонда яшаши;

б) бошқа оила ёки бошқа оилалар билан бир уйда *(бир квартирада)* яшаши;

в) кўп болали;

г) оиланинг кам таъминлангани;

д) бир ёки ундан ортиқ бола ота-оналардан бири *(тўлиқ бўлмаган оила)* томонидан тарбияланиши ва боқилиши;

е) ариза берувчининг оила аъзолари орасида сурункали касалликнинг оғир турларидан азоб чекувчи ва Соғлиқни сақлаш вазирлиги тасдиқлаган рўйхатга мувофиқ, алоҳида хонада яшашга муҳтож бўлган шахсларнинг мавжудлиги;

ж) ариза берувчининг оила аъзолари орасида биринчи гуруҳ ногирони мавжудлиги;

з) уй-жой майдонининг қонун ҳужжатларида назарда тутилган ижтимоий нормага мувофиқ эмаслиги.

Уй-жойларга талабгорларга ***кредит ажратиш шартлари қуйидагиларни ўз ичига олади:***

➢ мурожаат қилган кунида 18 ёшга тўлган, қишлоқ жойда яшайдиган, кредитга лаёқатли Ўзбекистон фуқароси бўлиши;

➢ уй-жой шароитини яхшилашга муҳтож оила бўлиши *(1 ва 2-типдаги уй-жой олувчилари учун)*;

➢ бошланғич бадални тўлиқ шакллантиргани *(1 ва 2-типдаги уйлар бўйича уй-жой қийматининг 15 фоизи, 3-типдаги ва 6 сотихли уйлар бўйича 25 фоиздан кам бўлмаган миқдорда);*

➢ энг кам иш ҳақининг 1000 баробаригача, *(4 ва 6 сотих ер майдонида қуриладиган уй-жой бўйича)*, шунингдек, қурилаётган уй-жой смета қийматининг 75

фоизи *(3-типдаги ва 6 сотихли уй бўйича)* ва 85 фоизидан *(1 ва 2 — типдаги уйлар бўйича)* ошмаган миқдорда;

- имтиёзли фоиз ставкасида;
- асосий қарзни қайтариш бўйича 3 йил муддатга имтиёзли давр билан;
- 15 йил муддатгача кредит ажратилади.

Қурилиш-монтаж ишлари сифатига қўйиладиган талабларнинг оширилиши дастурнинг яна бир муҳим хусусияти ҳисобланади. Бунда асосий қурилиш материаллари ва буюмларга қурилиш-пудрат ташкилотларининг харажатларини оптималлаштириш ҳисобига барпо этиладиган намунавий уй-жойлар қиймати пасайиши таъминланади.

Бундан ташқари, уйларнинг арзонлигига дастур иштирокчилари учун солиқ, божхона имтиёзи ва бошқа имтиёзлар берилиши туфайли ҳам эришилади. Масалан, пудрат ташкилотлари арзон уйлар қуриш доирасида бажариладиган ишлар ҳажми учун солиқларнинг барча турларини ва давлат мақсадли жамғармаларига мажбурий ажратмаларни тўлашдан озод этилади.

Янгиланган лойиҳалар бўйича барпо этиладиган уйлар ўзининг нарх параметрлари, сифат тавсифлари ва шинамлилиги бўйича Марказий Осиёда ўхшаши йўқлигини эътироф этиш зарур.

Турли омилларга кўра, мамлакатимиз шаҳарларида ҳам урбанизация даражасининг ошиши ушбу масканларда шундоқ ҳам кам бўлган уй-жойларга нисбатан талабни кескин ошириб юборган эди. Бундай пайтларда ўзига тўқ, имкон доираси кенг фуқаролар қиммат бўлса-да керакли уй-жойни харид қилишар, олий ўқув юртини тугатиб илмий иш ёки давлат идорасидаги фаолияти туфайли шаҳарга муқим ўрнашмоқчи бўлган қатлам ҳамда кам таъминланган оила фарзандлари учун ўз шахсий бошпанага эга бўлиш анчайин катта орзу эди.

Бу борада ҳам муҳтарам Президентимизнинг 2016 йил 22 ноябрдаги ПҚ-2660-сонли “2017-2020 йилларда шаҳарларда арзон кўп квартирали уйларни қуриш ва реконструкция қилиш дастурини амалга ошириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги қарори аҳолининг уй-жойга нисбатан талабини қондиришда муҳим ҳуқуқий асос бўлиб хизмат қилди ва кенг кўламлиислоҳотларнинг янги босқичини бошлаб берди.

Мазкур қарордан мақсад шаҳарда яшаётган аҳолини, шу жумладан, ёш оилалар, эскирган уй-жойларда яшаётган ва уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож бўлган бошқа тоифадаги фуқароларни арзон, қулай, замонавий уй-жойлар билан таъминлаш йўли билан уларнинг турмуш даражасини янада ошириш ва ижтимоий қўллаб-қувватлашни кучайтиришдан иборатдир. Қарорга асосан 2018 йилда 13917 та квартирали 335 та арзон кўп қаватли уй-жойлар қурилиши режалаштирилган (1-жадвал).

Шунингдек, жадвал маълумотларидан кўриш мумкинки, истиқболда яъни, 2017-2020 йилларда шаҳарларда жами 1236 та уй ёки 51350 та квартира қурилиши режалаштирилган. Мўлжалланган уй-жойларнинг асосан катта қисми Тошкент шаҳри ва Тошкент вилоятида қурилиши режалаштирилган бўлиб, умумий қурилаётган уйларнинг 29252 та квартирали, яъни 56,9 фоизини, 727 та арзон кўп қаватли уй-жойларнинг эса 58,8 фоизини ташкил этади.

1-жадвал

2017-2020 йилларда шаҳарларда арзон кўп квартирали уйларни қуриш дастурининг асосий параметрлари[4], (бирлик)

№	Минтақалар	Жами		2017 йил		2018 йил		2019 йил		2020 йил	
		уй-лар сони	квар-тиралар сони	уй-лар сони	квар-тиралар сони	уй-лар сони	квар-тиралар сони	уй-лар сони	квар-тиралар сони	уй-лар сони	квар-тиралар сони
	Жами:	**1 236**	**51 350**	**191**	**7 919**	**335**	**13 917**	**355**	**14 757**	**355**	**14 757**
1.	Қорақалпоғистон Республикаси	37	1 665	7	315	10	450	10	450	10	450
2.	Андижон вилояти	49	2 058	7	294	14	588	14	588	14	588
3.	Бухоро вилояти	36	1 512	6	252	10	420	10	420	10	420
4.	Жиззах вилояти	50	2 145	5	210	15	645	15	645	15	645
5.	Қашқадарё вилояти	49	2 205	7	315	14	630	14	630	14	630
6.	Навоий вилояти	29	1 218	5	210	8	336	8	336	8	336
7.	Наманган вилояти	50	2 100	8	336	14	588	14	588	14	588
8.	Самарқанд вилояти	57	2 565	9	405	16	720	16	720	16	720
9.	Сурхондарё вилояти	35	1 575	5	225	10	450	10	450	10	450
10	Сирдарё вилояти	35	1 470	5	210	10	420	10	420	10	420
11	Тошкент вилояти	135	5 664	15	624	40	1 680	40	1 680	40	1 680
12	Фарғона вилояти	47	2 010	5	210	14	600	14	600	14	600
13	Хоразм вилояти	35	1 575	5	225	10	450	10	450	10	450
14	Тошкент ш.	592	23 588	102	4 088	150	5 940	170	6 780	170	6 780

Шаҳарлардаги арзон уй-жойларнинг нархи. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2017 йил 16 январдаги 14-сонли “Кўп квартирали уй-жойларни қурилиши ва реконструкциясини молиялаштириш, шунингдек ёш оилаларга, эскирган уй-жойларда яшовчи ҳамда бошқа тоифадаги уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож фуқароларга кўп квартирали уй-жойдаги квартираларни реализация қилиш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги қарори билан тасдиқланган.

Унга кўра, кўп квартирали уй-жойлардаги квартиралар буюртмачи – “Ўзшаҳар қурилиш инвест” масъулияти чекланган жамияти томонидан тақдим этилган ҳар бир квартира бўйича алоҳида, кўп квартирали уйнинг қурилиши ёки реконструкциясини молиялаштириш ва реализация қилиш бўйича ҳужжатларни расмийлаштириш билан боғлиқ харажатлар ўз ичига олган маълумотномада белгиланган нархларда реализация қилинади.

Уй-жой шароитини яхшилашга муҳтож жисмоний шахс кўп квартирали уй-жойлардан квартира сотиб олиш учун шаҳар ҳокими раислигидаги ҳудудий комиссияга қуйидаги ҳужжатларни ҳудудий комиссияга тақдим этиши лозим:

а) ариза;

[4]Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2016 йил 22 ноябрдаги "2017-2020 йилларда шаҳарларда арзон кўп квартирали уйларни қуриш ва реконструкция қилиш дастурини амалга ошириш чора-тадбирлари тўғрисида"ги ПҚ-2660-сонли қарори.

б) қарз олувчи (биргаликда қарз олувчилар) шахсни молиявий ҳолатини тасдиқловчи ҳужжатлар;

в) уй-жой шароитини яхшилашга муҳтож эканлигини тасдиқловчи ҳужжатлар.

Уй-жой шароитини яхшилашга муҳтож эканлигини тасдиқловчи ҳужжатларда қуйидагилар ҳақида маълумотлар келтирилади:

- ➢ мулк ҳуқуқи билан турар жойи йўқлиги ва турар жойда ижара ёки бепул фойдаланиш шартларида яшаши ҳамда эскирган уй-жойларда истиқомат қилиши;
- ➢ бошқа оила ёки бошқа оилалар билан бир уйда (квартирада) яшаши;
- ➢ кўп болалик оила; тўлиқ бўлмаган оилада ота (она) томонидан фарзанд(лар) тарбияланиши;
- ➢ оила аъзолари таркибида оғир сурункали касалликка учраган ва қонунчиликка мувофиқ алоҳида уйда яшашга муҳтож бўлган қариндош мавжудлиги;
- ➢ оила аъзолари таркибида биринчи гуруҳ ногирони мавжудлиги; уй-жой майдонининг қонун ҳужжатларида назарда тутилган уй-жой майдонининг ижтимоий нормасига мувофиқ эмаслиги.

Давлат раҳбарининг мурожаатномасида “Одамларимизнинг ҳаётий эҳтиёж ва манфаатларини таъминлашда бу муҳим масаланинг нақадар ўткир ва долзарб муаммо бўлиб турганини ҳисобга олиб, бу ишларнинг ҳажмини оширган ҳолда, биз янги йилда ҳам албатта давом эттирамиз. Чунки, халқимиз эртага эмас, узоқ келажакда эмас, айнан бугун ўз ҳаётида ижобий ўзгаришларни кўришни истайди. Бизнинг меҳнаткаш, оққўнгил, бағрикенг халқимиз бунга тўла ҳақлидир. ”-деб таъкидланди[5].

Жорий йилда ёш оилаларнинг, эскирган уйларда яшовчиларнинг ҳамда уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож бўлган бошқа тоифалардаги фуқароларнинг уй-жой шароитларини яхшилаш юзасидан қабул қилинган қарорларга мувофиқ Тошкент шаҳрида ва республиканинг бошқа шаҳарларида майдони 554,8 минг квадрат метр бўлган 191 та кўп квартирали уйлар қурилиши ва реконструкция қилиниши амалга оширилмоқда.

Натижада шу йилнинг ўзидаёқ уй-жой шароитлари яхшиланишига муҳтож бўлган шаҳар аҳолиси оилаларидан 7919 нафари арзон ва шинам уй-жой билан таъминланди (2-жадвал).

Бугунги кунда амалга оширилаётган иқтисодий ва ижтимоий ислоҳотлар натижасида республикамизнинг барча ҳудудларида ташкил этилган “Халқ қабулхоналари” га мурожаатлар натижаси ўлароқ, 2017-2020 йилларда шаҳарларда арзон кўп квартирали уйларни қуриш ва реконструкция қилиш дастури қандай амалга оширилаётганлигини ўрганиш республика шаҳарларида арзон уй-жойларга бўлган талаб-эҳтиёж ҳамон юқори даражада қолаётганлигини кўрсатди. 27,0 мингдан зиёд муҳтож оила Дастур доирасида қурилаётган арзон кўп квартирали уйларда яқин йиллар ичида квартира сотиб олиш истагини билдириб, ҳудудий комиссияларга мурожаат қилган.

---

[5]Ўзбекистон Республикаси Президенти Шавкат Мирзиёевнинг Олий Мажлисга Мурожаатномаси.// Халқ сўзи, 2017 йил23 декабрь.

2-жадвал

2017 йилда шаҳарларда арзон кўп квартирали уйларни қуриш дастурини амалга ошириш параметрлари ва молиялаштириш манбалари[6]

№	Минтақалар	Жами 2017 йилда		Шу жумладан:				Харажат-лар 2017 йилга*, млрд.сўм	Улардан манбалар ҳисобига:	
				5-қаватли уйлар		7-қаватли уйлар			Аҳолининг дастлабки бадаллари (25%)	Халқ банки маблағлари
		Уй-лар сони	Квар-тиралар сони	Уй-лар сони	Квар-тиралар сони	Уй-лар сони	Квар-тиралар сони			
	Жами:	**191**	**8 121**	**33**	**1 485**	**158**	**6 636**	**897,1**	**224,3**	**672,8**
1.	Қорақалпоғистон Республикаси	7	315	7	315	-	-	30,6	7,7	23,0
2.	Андижон вилояти	7	294	-	-	7	294	31,4	7,8	23,5
3.	Бухоро вилояти	6	252	-	-	6	252	26,9	6,7	20,2
4.	Жиззах вилояти	5	210	-	-	5	210	22,4	5,6	16,8
5.	Қашқадарё вилояти	7	315	7	315	-		30,6	7,7	23,0
6.	Навоий вилояти	5	210	-	-	5	210	22,4	5,6	16,8
7.	Наманган вилояти	8	336	-	-	8	336	35,9	9,0	26,9
8.	Самарқанд вилояти	9	405	9	405	-	-	39,4	9,8	29,5
9.	Сурхондарё вилояти	5	225	5	225	-	-	21,9	5,5	16,4
10	Сирдарё вилояти	5	210	-	-	5	210	22,4	5,6	16,8
11	Тошкент вилояти	15	630	-	-	15	630	67,3	16,8	50,5
12	Фарғона вилояти	5	210	-	-	5	210	22,4	5,6	16,8
13	Хоразм вилояти	5	225	5	225	-	-	21,9	5,5	16,4
14	Тошкент ш.	102	4 284	-	-	102	4 284	501,6	125,4	376,2

* параметрлар аниқлаштирилиши мумкин.

Бу вазифани амалга оширишнинг хуқуқий ва молиявий асослари сифатида Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 23 октябрдаги қарорига мувофиқ, 2018-2020 йилларда шаҳарларда арзон кўп квартирали уйлар қуриш дастурининг янгиланган параметрлари тасдиқланган эди. Унга кўра, келгуси йилларда қуриладиган уйлар сони 1,5-2 баробар кўпайтирилган. Хусусан, 2018 йил жами 15 минг 172 хонадонга эга бўлган 365 та кўп қаватли уй қуриш кўзда тутилган.

Халқаро молия институтлари маблағларини турар-жой қурилишини ривожлантириш бўйича дастурларни молиялаштиришга жалб этиш кўрсаткичларини таҳлилий нуқтаи назардан кўрадиган бўлсак, айнан 2017-2021 йилларда қишлоқ уйлари қурилишига, кўп квартирали уйлар қурилишига ҳамда қишлоқ массивлари инфратузилмаси қурилишига жами 1280,0 млн. АҚШ доллари миқдоридаги маблағ жалб қилиниши режалаштирилмоқда.

3-жадвал

[6]Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2016 йил 22 ноябрдаги "2017-2020 йилларда шаҳарларда арзон кўп квартирали уйларни қуриш ва реконструкция қилиш дастурини амалга ошириш чора-тадбирлари тўғрисида"ги ПК-2660-сонли қарори.

Халқаро молия институтлари маблағларини турар-жой қурилишини ривожлантириш бўйича дастурларни молиялаштиришга жалб этиш кўрсаткичлари[7],
(млн. АҚШ доллари)

№	Халқаро молия институтлари	Ҳаммаси	Шу жумладан:					Маблағларнинг йўналтирилиши
			2017 йил	2018 йил	2019 йил	2020 йил	2021 йил	
	Жами:	**1 280,0**	**218,0**	**469,0**	**393,0**	**100,0**	**100,0**	
1	Осиё тараққиёт банки	500,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	Қишлоқ уйлари қурилишига
		200,0	-	100,0	100,00	-	-	Кўп квартирали уйлар қурилишига
2	Ислом тараққиёт банки	300,0	113,0	94,0	93,0	-	-	Қишлоқ уйлари қурилишига
3	Араб иқтисодий ривожланишининг Қувайт фонди	30,0	5,0	25,0	-	-	-	Қишлоқ массивлари инфратузилмаси қурилишига
4	Саудиянинг тараққиёт фонди	50,0	-	50,00	-	-	-	Қишлоқ уйлари қурилишига
5	Туркиянинг "Зироат" давлат банки	200,0	-	100,0	100,00	-	-	Кўп квартирали уйлар қурилишига

Шунингдек, Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари раҳбарларининг зиммасига арзон кўп квартирали уйлар, ташқи муҳандислик-коммуникация тармоқлари, инфратузилма объектлари ўз вақтида фойдаланишга топширилиши, ҳудудлар ободонлаштирилиши, шунингдек, фуқаролар квартираларга жойлаштирилиши юзасидан шахсий жавобгарлик юклатилиши белгилаб қўйилди.

Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги томонидан Осиё тараққиёт банки билан биргаликда "Ипотека-банк" АТИБ, "Асака-банк" АТБ ва "Ўзсаноатқурилишбанк" АТБ учун ипотека кредит ресурслари берилишини назарда тутувчи "Ўзбекистоннинг ипотека бозорини кенгайтириш" лойиҳаси тайёрланмоқда, шунингдек, 3-жадвалга мувофиқ, Туркиянинг "Зироат" давлат банки қарзини жалб этиш масаласи ишлаб чиқилмоқда.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 23 октябрдаги "2017-2020 йилларда шаҳарларда арзон кўп квартирали уйларни қуриш ва реконструкция қилиш дастурини самарали амалга ошириш борасидаги қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида"ги ПҚ-3350-сонли Қарорида арзон кўп квартирали уйларда квартира сотиб олиш учун бошланғич бадалнинг ўртача миқдори 25 фоиз даражасида сақланиши ва квартираларни қаватлар бўйича тақсимлашда суиистеъмолчилик фактларининг олдини олиш мақсадида, мувофиқ, квартираларни ёш оилаларга, эскирган уйларда яшовчиларга ва уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож бошқа тоифадаги фуқароларга сотиш шартлари асосида бошланғич бадалнинг табақалаштирилган миқдори амалиётга татбиқ этилиши белгилаб қўйилди (4-жадвал).

---

[7]Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 23 октябрдаги "2017-2020 йилларда шаҳарларда арзон кўп квартирали уйларни қуриш ва реконструкция қилиш дастурини самарали амалга ошириш борасидаги қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида"ги ПҚ-3350-сонли қарори.

4-жадвал

Квартираларни ёш оилаларга, эскирган уйларда яшовчиларга ва уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож бошқа тоифадаги фуқароларга сотиш шартлари[8]

Қаватлар	Кредитлаш шартлари:					
	Дастлабки бадал (%)			Дастлабки 5 йил давомидаги фоиз ставкаси	Кредит муддати	Имтиёзли давр
	5 қаватли уйлар учун	7 қаватли уйлар учун	9 қаватли уйлар учун			
1-қават	35	35	35	7%	20 йил	36 ой
2-қават	40	40	40			
3-қават	30	30	30			
4-қават	25	25	25			
5-қават	20	20	25			
6-қават		15	20			
7-қават		10	20			
8-қават			15			
9-қават			10			

Хулоса ва таклифлар

Юқоридаги жадвал маълумотларидан хулоса қилиш мумкинки, ёш оилаларга, эскирган уйларда яшовчиларга ва уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож бошқа тоифадаги фуқароларга сотиш шартларининг аҳолимиз фаровонлигини кўзлаган ҳолда 20 йил муддатнинг белгиланиши, бошланғич бадалнинг талаб қилинмасилиги Марказий банкнинг қайта молиялаш ставкасидан паст даражада имтиёзли фоиз ставкасининг қуйилиши ҳамда 36 ойлик даврнинг белгиланиши ислоҳотларнинг амалда ижобий натижасини таъминламоқда. Шу билан бирга арзон кўп квартирали уйлар қурилиши учун ер майдонларини ажратиб бериш Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва шаҳарлар ҳокимликлари томонидан “Ўзшаҳар қурилиш инвест” ИК МЧЖ ва иштирок этувчи тижорат банкларининг буюртманомалари асосида фақат аҳоли ўртасида талаб катта бўлган ҳудудларда белгиланган тартибда амалга оширилади.

Олиб борилган тадқиқотлар натижасида қуйидаги илмий-амалий тавсиялар ишлаб чиқилди:

- биринчидан, республикамизнинг ҳудудларидаги аҳолини арзон уй-жой билан таъминлаш борасида вилоят ва туманларда амалга оширилаётган ишларнинг мониторингини такомиллаштириш;
- иккинчидан, аҳолини арзон уй-жой билан таъминлаш борасида ҳокимиятлар ҳузурида ташкил этилган комиссияларнинг доимий ишлашини таъминлаш ҳамда талаб қилинадиган хужжатларнинг сонини қисқартириш;
- учинчидан, аҳолини арзон уй-жой билан таъминлаш борасида хорижий тажрибаларни ўрганиш ҳамда кредит муддатини узайтириш масаласига аҳамият қаратиш;

[8] Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 23 октябрдаги “2017-2020 йилларда шаҳарларда арзон кўп квартирали уйларни қуриш ва реконструкция қилиш дастурини самарали амалга ошириш борасидаги қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида” ги ПҚ-3350-сонли Қарори.

- тўртинчидан, аҳолини арзон уй-жой билан таъминлаш борасида ҳудудий ҳокимиятларда алоҳида бўлим ташкил этиш ва аҳолининг уй-жойга бўлган талаблари базасини шакллантириш.

Хулоса ўрнида айтиш жоизки, Президентимиз томонидан олиб борилаётган одилона сиёсат, аҳолини иқтисодий-ижтимоий қўллаб-қувватлаш, аҳолини арзон уй-жой билан таъминлаш борасидаги кенг кўламли ислоҳотлар натижасида аҳолимизнинг ижтимоий фаровонлиги янада ортиб боради.

Фойдаланилган адабиётлар

1. Ўзбекистон Республикаси Президенти Шавкат Мирзиёевнинг мамлакатимизни 2016-йилда ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг асосий якунлари ва 2017-йилга мўлжалланган иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг кенгайтирилган мажлисидаги маърузаси // Халқ сўзи, 2017 й. 16.01.

2. Ўзбекистон Республикаси Президентининг «Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича Ҳаракатлар стратегияси тўғрисида»ги Фармони // Халқ сўзи 2017 й. 08.02. № 28 (6722).

3. Ўзбекистон Республикаси Президенти Шавкат Мирзиёевнинг Олий Мажлисга Мурожаатномаси // Халқсўзи 2017 й. 23.12.

4. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 13 январдаги “2017 -2020 йилларда шаҳарларда арзон кўп квартирали уйларни қуриш ва реконструкция қилиш дастурини самарали амалга ошириш борасидаги қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПҚ-2728-сонли қарори.

5. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2016 йил 21 октябрдаги “2017-2021 йилларда қишлоқ жойларда янгиланган намунавий лойиҳалар бўйича арзон уй-жойлар қуриш дастури тўғрисида” ги қарори.

6. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 23 октябрдаги “2017-2020 йилларда шаҳарларда арзон кўп квартирали уйларни қуриш ва реконструкция қилиш дастурини самарали амалга ошириш борасидаги қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПҚ-3350-сонли қарори.

7. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2016 йил 22 ноябрдаги “2017-2020 йилларда шаҳарларда арзон кўп квартирали уйларни қуриш ва реконструкция қилиш Дастурини амалга ошириш чора-тадбирлари тўғрисида” ги ПҚ-2660-сонли қарори.