



IPOTEKA RISKLARINI SUG‘URTALASH: ILG‘OR TAJRIBALAR TAHLILI

PhD, Suxrob Narzullayevich Xolmatov

e-mail: suxrobbekxolmatov@gmail.com

Annotatsiya:

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

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

Hozirgi iqtisodiy nobarqarorlik sharoitida ipoteka risklari bilan bog‘liq risklardan samarali mexanizmlarini ishlab chiqish va uni samarali amaliyotga joriy etish nafaqat O‘zbekiston uchun balki barcha mamlakatlarning ijtimoiy va iqtisodiy hayotida muhim ahamiyat kasb etadi. Ipoteka kreditlashning to‘g‘ri va samarali yo‘lga qo‘yilgan tizimi qurilish sohasini, iqtisodiyotning bank sektorini rivojlantirish va aholini arzon uy-joy bilan ta‘minlash bilan bog‘liq ijtimoiy muammolarni hal yetishning eng samarali yo‘li sifatida e’tirof etib kelinmoqda.

Ipoteka kreditni va uning samarali yo‘lga qo‘yilishi ko‘plab ijtimoiy-iqtisodiy masalarni hal qilishni talab qiladi, ular orasida kreditga berilgan mablag‘larining kafolatli qaytarilishini ta‘minlash, kredit bozori subyektlarining kredit bilan bog‘liq risklarini minimallashtirish, hamda ipoteka bozorining umumiy barqarorligini ta‘minlash muhim ahamiyat kasb etadi. Deyarli barcha rivojlangan mamlakatlarda kredit risklari bilan bog‘liq muammolarni samarali yechishda va ularning salbiy oqibatlarini oldini olishda ularni kompleks sug‘urta qilish mexanizmidan yoki



International Educators Conference

Hosted online from Toronto, Canada

Website: econfseries.com

7th August, 2025

zararlarni kamaytirishda sug'urta institutidan keng foydalanish amaliyoti yo'lga qo'yilgan.

Ko'plab xorijiy mamlakatlarning joriy amaliyotini tahlil qilishda davlat va xususiy sug'urta kompaniyalari tomonidan ipoteka risklarni sug'urtalash bo'yicha bir qator sug'urta dasturlari va turlari borligini guvohi bo'ldik, ularni ma'lum jihatlarini birlashtirgan holda ular qo'yidagi asosiy uchta sug'urta mahsulotidan tashkil topganini ko'rishimiz mumkin bo'ladi, ya'ni:

- 1) kredit shartnomasida ko'rsatilgan mol-mulkning nobud bo'lishi yoki zararlanishi bilan bog'liq risklardan sug'urta qilish;
- 2) mijozning hayoti va sog'lig'i bilan bog'liq (o'lim) yoki mehnat faoliyatining yo'qotilishi bilan bog'liq risklardan sug'urta qilish;
- 3) garovga qo'yilgan mol-mulkga egalik huquqi yoki tugatilishi bilan bog'liq risklarni sug'urta qilish (titul sug'urtasi).

Har bir mamlakat o'zining rivojlangan sug'urta bozorining imkoniyatlaridan kelib chiqqan holda yuqoridagi sug'urta turlari majburiy yoki majburlov ko'rinishida, hamda ixtiyoriy ravishda amalga oshirib kelishadi (1-jadval)

1-jadval Ipoteka kreditini sug'urtalashning sug'urta obyekti va sug'urta turlari

Sug'urta turi	Sug'urta obyekti	Sug'urta hodisasi
Shaxsiy sug'urta	Qarz oluvchining hayoti	Baxtsiz hodisa tufayli hayoti sug'urtalangan shaxsning o'limi
	Qarzdorning mehnat qobiliyatini yo'qotish riski	Sug'urta shartnomasi amal qilish muddati davomida sodir bo'lgan baxtsiz hodisa tufayli mehnat qobiliyati qisman (nogironlik) yoki to'liq yo'qotilishi
Mol-mulk sug'urtasi	Kredit ta'minoti sifatida garovga qo'yilgan mol-mulk	Kredit va sug'urta shartnomalarida ko'rsatilgan hodisalar natijasida garovga qo'yilgan mol-mulkning nobud bo'lishi holatlari
Titul sug'urtasi	Qarzdorning garovga qo'ygan mol-mulki bo'yicha egalik huquqi	Qonuniy kuchga kirgan sud qarori asosida qarzdorning garovga qo'yilgan mul-mulkga egalik qilish huquqidan maxrum qilinishi



International Educators Conference

Hosted online from Toronto, Canada

Website: econfseries.com

7th August, 2025

Ipoteka sug'urtasi mahsulotlarining sug'urta shartnomasi bo'yicha asosiy ma'lumotlari 2-jadvalda keltirilgan.

2-jadval Ipoteka sug'urtasi bo'yicha sug'urta shartnomalarining asosiy shartlari

Sug'urta shartnomasi	Sug'urta tarifi	Sug'urta summasi
Shaxsiy sug'urta shartnomasi (hayot va mehnat qobiliyatini vaqtincha yoki butunlay yo'qotish (nogironlik) shartnomasi)	Sug'urta summasidan 0,3–1 foizgacha yiliga (har bir qarz oluvchiga alohida omillardan kelib chiqib qo'llaniladi)	Bu yerda ikkita variant qo'llaniladi: - kredit summasi ko'paytirilgan foizlar bilan hisoblab chiqiladi; - kredit qarzдорligiga mos ravishda kredit summasi kamaygan sari sug'urta mukofoti ham kamayib boradi
Mol-mulk sug'urta shartnomasi (garov ta'minoti mol-mulkiga zarar yetishi bilan bog'liq shartnoma)	Sug'urta summasidan 1-1,5 foizgacha butun kredit shartnomasi muddatiga	Ipoteka obykti summasi
Mol-mulkga egalik qilish huquqini sug'urtalash shartnomasi (garov predmeti)	Sug'urta summasidan 0,3–0,5 foizgacha yiliga	Ipoteka obykti summasi

Hozirgi vaqtda ko'plab mamlakatlarda (Fransiya, Kanada, Avstraliya, Meksika, Ispaniya, Buyuk Britaniya, Yaponiya, Amerika Qo'shma Shtatlarida ayrim banklar sug'urta polislarini talab qilishida, shu nuqtayi nazaridan majburiydir) poteka risklarini sug'urtalash majburiy tartib tartibda amalga oshiriladi. Bunda sug'urta mukofotlarini bankning o'zi tomonidan yoki mijozlarning mablag'lari hisobidan amalga oshiriladi. Yuqorida ta'kidlanganidek ayrim sug'urta turlari sug'urta tariflarini va ipoteka krediti riskini kamaytirish maqsadida mijozlarga ixtiyoriy ravishda ham taqdim etilib kelinadi. Ularning ayrimlarini ko'rib chiqish maqsadga muvofiqdir.

Birinchidan mol-mulk sug'urtasi (odatda majburiy), bunda sug'urta hodisasi bo'lib qo'yidagilar hisoblanadi:

- yong'in va boshqa tabiiy ofatlar;
- turli xil portlashlar (gaz, elektr energiya), injener komunikatsiyalarning buzilishi (isitish tizimlari), suv toshishi;



International Educators Conference

Hosted online from Toronto, Canada

Website: econfseries.com

7th August, 2025

– uchinchi shaxslarning noqonuniy xatti-harakatlari;
Ikkinchidan hayot va sog'liqni sug'urta qilish, bunda sug'urta hodisasi bo'lib qo'yidagilar hisoblanadi:

- ma'lum vaqt davomida kasalligi tufayli mehnat qobiliyatining yo'qolishi;
- og'ir kasallik tufayli yoki nogironlik sababli mehnat qobiliyatining butunlay yo'qolishi;
- bank mijozining vafoti va boshqalar.

Bunda sug'urta shartnomasi ixtiyoriy ravishda rasmiylashtiriladi. Agar bunday sug'urta shartnomasi tuziladigan bo'lsa u sug'urta polisi egasiga kredit riskini sug'urtalash bo'yicha taqdim etiladigan tarif stavkalaridan sezilarli bonuslar evaziga pasaytiriladi.

Uchinchidan titul sug'urtasi, bunda sug'urta hodisasi bo'lib qo'yidagilar hisoblanadi, ya'ni: sud qarori asosida kreditga olingan mulkka bo'lgan huquqlarning bekor qilinishi. Bunday polis ko'rinishi majburiy va ixtiyoriy ravishda amalga oshiriladi.

Odatda sug'urta qoplamasini to'lash rad etishni ikkita asosiy sababini ajratib ko'rsatish mumkin, jumladan, sug'urta shartnomasi asosida sug'urta qoplamasini olish qoidalarini buzish (holat yuz berganda vaqtida va belgilangan tartib xabardor etish), yuz bergan hodisalarning sug'urta hodisasi deb tan olinmasligida (holat bo'yicha risklarning sug'urta shartnomasida yo'qligi). Har bir sug'urta turi bo'yicha bu holatlarni alohida qo'rib chiqsak qo'yidagilarni aniqlashtirish mumkin bo'ladi.

Ipoteka kreditda hayotni va sog'liqni sug'urtalashda qo'yidagi holatlarda sug'urta qoplamasi to'lanmaydi:

- o'z sog'ligiga ataylab zarar keltirish (o'z joniga qasd qilish);
- harbiy harakatlar yoki shunga o'xshash holatlar natijasida olingan zararlarda;
- mijozning o'zining g'ayri qonuniy yoki jinoiy xarakatlari natijasida hayoti va sog'lig'iga zarar yetkazilganda.

Ipoteka krediti garovi sifatida olingan mol-mulk sug'urtasida qo'yidagi holatda sug'urta qoplamasi tshlashni rad etish mumkin, jumladan:

- qurilish montaj ishlari natijasida mol-mulkka yetkazilgan zararlari:



International Educators Conference

Hosted online from Toronto, Canada

Website: econfseries.com

7th August, 2025

- mol-mulka ataylab yetkazilgan zararlar va ularning yo‘q qilinishi;
- mol-mulkning eskirishi yoki avariya holati natijasida qo‘lashi, buzilishi va boshqalar.

Ipoteka kreditini titul sug‘urtasida qo‘yidagi holatlarda sug‘urta qoplamasini to‘lashni rab etish mumkin, ya’ni:

- mol-mulkning nobud “snos” qilinishi, ko‘chirilishi;
- sug‘urta qildiruvchining o‘zini bilmagan holdagi (mast, sarxusht, psixotropit priporatlar ta’siri ostida) hatti-xarakatlari natijasida;
- sug‘urta qildiruvchining (sotib oluvchining) sud qarori asosida muomalaga layoqatsizligi va boshqalar.

Shuningdek, oxirgi yillarda tredga chiqayotgan yashil kreditlash, yashil sug‘urta mahsulotlarini ham eslab o‘tishimiz o‘rinlidir. Yashil ipoteka sug‘urtasi bu ekologik standartlar va barqaror rivojlanish tamoyillariga mos keladigan mol-mulklarning kredit sifatida berilishida sug‘urta kompaniyalari tomonidan maxsus ipoteka sug‘urtasining maxsus turlarini o‘zida namoyon etadigan sug‘urtalashni aks ettiradi. Bunday polislar zamonaviy turar joylarni (binolarni qo‘rish va ularni ishlatishda ekologik mahsulotlar va energiya tejamkor mahsulotlar) qo‘rishda keng foydalanib kelinmoqda va bu polislar o‘y egalari yoki qo‘ruvchilarni rag‘batlantirish funksiyasini ham bajarib kelmoqda. Bunda sug‘urta kompaniyalariga kross-sektorial hamkorlik asosida yaratilgan moslashuvchan sug‘urta polislari yaqindan yordam berib kelmoqda.

Yuqoridagilarni umumlashtirgan holda quyidagilarni ta’kidlash mumkin, kreditorlar uchun ipoteka sug‘urtasining afzalliklari qarz oluvchilarning defolti bilan bog‘liq kredit riskining kamayishi va qarz oluvchilarning keng doirasiga mo‘ljallangan ipoteka krediti mahsulotlarining kengaytirilgan xizmatlarini taklif qilish imkoniyatidir. Qarz oluvchilar uchun ipoteka sug‘urtasining afzalliklari куйидагилардан намоён бўлади, яъни LTVning yuqori darajasi сабабли кредитларнинг нархлари бир неча баробар камайтирилиши мумкин.

Bundan tashqari, ipoteka risklarini sug‘urtalash yangi raqamli va moliyaviy texnologiyalarni keng qo‘llashni joriy etish. Bularning ayrimlarini biz yuqoridagi boblarda ko‘rib chiqdik. Ularning ayrimlarini milliy sug‘urta bozoriga joriy etish



International Educators Conference

Hosted online from Toronto, Canada

Website: econfseries.com

7th August, 2025

ko‘plab iqtisodiy samara berishi mumkinligi ta’kidlandi. Ularning ayrimlarini aytib o‘tishimiz joiz, jumladan:

Kraudsorsing ipoteka sug‘urtasida yangi innovatsion usul bo‘lib, bu sug‘urta xizmatlar bozorining rivojlanishini yanada rag‘batlantirish imkonini yaratib beradi. Uning asosiy maqsadi – mijozlardan olingan ma’lumotlarni to‘plash va tahlil qilish orqali yangi moslashuvchan sug‘urta mahsulotlarini taqdim etishga asoslanadi. Bundan tashqari, kraudsorsing ipoteka sug‘urtasida mijozlar va sug‘urta kompaniyalari o‘rtasidagi o‘zaro munosabatlarni mustahkamlashdan tashqari, butun bozorning samaradorligini ta’minlashga ham katta hissa qo‘sha oladi.

Dinamik sug‘urta mahsulotlari – bu tez o‘zgaruvchan shartlarga va talablarga moslashish imkonini beruvchi sug‘urta polislari. Ular, asosan, mijozlar ehtiyojlarini inobatga olish, bozor talablariga javob berish va raqobatni ta’minlash maqsadida yaratiladi.

Ipoteka risklarini sug‘urtalashda gibril sug‘urta mahsulotlarini taklif etish, mijozlar uchun yuqori darajadagi moliyaviy barqarorlik va sug‘urta muhofazasini ta’minlashga yo‘naltirilgan zamonaviy yondashuvdir. Gibril sug‘urta mahsulotlari, odatda, an’anaviy sug‘urta polislari va alternativ mexanizmlarning kombinatsiyasini o‘z ichiga oladi.