

О.А.Туланова,
ЧЭКИ «Hamkorbank»нинг гаров экспертизаси
бўлими 1 тоифали мутахассиси,
ЎзР Банк-молия академияси тингловчиси

БАНКЛАРДА ГАРОВ ҚИЙМАТИНИ БАҲОЛАШ АМАЛИЁТИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ МАСАЛАСИ

Аннотация. Ушбу мақолада ҳозирги кунда банк кредитларини гаров қийматини баҳолаш амалиётини такомиллаштириш орқали тижорат банкларида кредитларни қайтмаслик хавфини минималлаштириш масалалари кўриб чиқилган.

Калит сўзлар: гаров, банklar, кредит таъминоти, гаров тизими, баҳолаш, мажбурият, гаров объекти, кўчар мулк, кўчмас мулк.

Аннотация. В статье рассматриваются актуальные вопросы минимизации риска невозврата кредитов в коммерческих банках за счет совершенствования практики оценки стоимости залога.

Ключевые слова: залог, банки, обеспечение кредита, система залога, оценка, обязательство, объект залога, движимое имущество, недвижимость.

Annotation. This article discusses the issues of minimizing the risk of non-repayment of loans in commercial banks by improving the current practice of assessing the collateral value of bank loans.

Key words: collateral, banks, credit security, collateral system, valuation, liability, collateral, movable property, real estate.

Кириш

Ҳозирги кунда банк тизимининг ривожланиши - кредитлар ажратиш ва ажратилган кредитларни мижозлар томонидан ўз вақтида қайтарилиши билан бевосита боғлиқ. Банк таваккалчилигини минималлаштиришнинг асосий тамойилларидан бири кредит таъминоти бўлиб, таъминотнинг асосий тури гаров ҳисобланади.

Гаров - банklar томонидан ажратилган кредит учун ҳақиқий қафолат бўлиб, кредитни қайтмаслик хавфини олдини олади, қарз олувчи томонидан мажбурият бажарилмаган тақдирда банк томонидан берилган кредит маблағларини қайтариш учун қатъий таъминот ҳисобланади.

Банklar кредит таъминоти сифатида автотранспорт воситалари, кўчмас мулклар (турар ва нотурар жойлар), кўчар мулклар (транспорт воситалари, техникалар, ускуна ва жихозлар) ни қимматбаҳо металллар, қимматли қоғозлар, депозит сертификатлари ва таъминотнинг амалдаги норматив-ҳуқуқий

хужжатларда назарда тутилган бошқа мулк турларини гаровга олишлари мумкин.

Ушбу мақолада гаров объектларини баҳолаш тизимининг ҳозирги ҳолати, гаров тизимидаги камчиликлар, уларни бартараф этиш чора-тадбирлари бўйича таклифларни шакллантиришдан иборат.

Тадқиқот методологияси

Ушбу мақоланинг мақсадларига асосланиб, тижорат банкларида гаровлар билан ишлаш, гаров тизимини янада такомиллаштириш юзасидан амалга оширилган тадқиқотда статистик гурухлаштириш, таққослаш, ҳисоб ва бошқа услублардан фойдаланилди.

Таҳлил ва натижалар

Ҳозирги вақтда банк тизимининг ривожланиши кредитлар бериш билан боғлиқ банк операцияларининг рентабеллиги муаммоси, кредитларни тўланмаслик хавфи билан тавсифланади. Ҳозирда ривожланган давлатлар ҳам гаров асосида кредит ажратиш амалиётларини такомиллаштиришни амалга оширилмоқдалар. Сабаби кейинги йилларда халқаро банк амалиётида молия бозорида банкларнинг фаоллиги ва кредит инқирозлари ортиб бормоқда. Шу сабабли бир қатор ривожланган давлатларда ҳам гаров билан ишлаш амалиётларини такомиллаштиришга киришилди. Тижорат банкларининг активларини катта қисмини рискли активлар ташкил этади. Кредит ажратиш амалиётларида катта риск ажратилган кредитларни қайтмаслиги ҳисобланади. Шу сабабли кредитнинг таъминланганлиги кредит билан боғлиқ йўқотишларнинг олдини олади, кредитнинг қайтмаслиги хавфини камайтиради, банк томонидан ажратилган кредитларни қайтарилишини кафолатлайди. Банклар томонидан гаров ҳуқуқларини амалга оширишнинг асосий воситаси қонунчилик нормалари ҳисобланади.

Банк гаров сифатида тақдим этилаётган мулкларни баҳолашда банк объектнинг ликвидлиги, унинг нархи, мулк эгасининг бизнеси учун мулкни аҳамияти, вақт ўтиши билан мулк қийматининг ўзгариши прогнози, кредит муаммога айланганда гаров предмети бўйича ундириш жараёни билан боғлиқ харажатлар миқдорига катта эътибор қаратади.

Мижозга кредит ажратишда нафақат гаров таъминотида балки мижоз фаолиятига ҳам катта эътибор қаратилади. Мижоз фаолиятининг барқарорлиги ажратилган кредитнинг ўз муддатида қайтарилишини таъминлайди. Шу сабабли мижозни ўрганишда унинг молиявий ҳолати, пул айланмалари, мол етказиб берувчилар ҳамда харидорлар билан бўлган муносабатлари ҳамда кредит тарихига алоҳида эътибор берилади. Банк томонидан мижозни фаолиятини яъни тўлов қобилиятини синчковлик билан таҳлил қилиш ажратилган кредитларни қайтарилишини кафолатлайди.

Халқаро банк амалиётида ер майдонлари, олтин ва нодир металлар, ҳукумат томонидан тўлов қафолатланган қимматли қоғозлар, ҳукуматнинг қимматли қоғозлари, Марказий банкнинг қимматли қоғозлари, кредит олувчининг банкдаги муддатли депозитлари юқори ликвидли гаров объектлари ҳисобланади.



1 расм. Гаров таъминоти учун қабул қилинадиган гаров турлари

Кредит таъминоти учун тақдим этилган гаров - мулк, закат, ҳуқуқлар ва товар кўринишида бўлиши мумкин.

Мулк: мулклар икки гуруҳга бўлинади: кўчмас мулклар ва кўчар мулклар. Кўчмас мулкларга турар жойлар ва нотурар жойлар, кўчар мулкларга транспорт воситалари, техникалар, ускуна ва жихозлар киради.

Закат: қимматбаҳо металлар яъни заргарлик буюмлари, олтин ва кумуш тангалар киради.

Ҳуқуқлар: қимматли қоғозлар яъни акциялар, депозит сертификатлари, ерга ёки мулкка эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқлари киради.

Тижорат банкларида кредит қайтишини таъминлашнинг бирламчи ва иккиламчи манбалари мавжуд. Бирламчи манбаларга қарз олувчининг даромадлари яъни маҳсулот ёки хизмат кўрсатишдан тушган тушумлари киради. Банк мижознинг пул тушуми бўйича маълум даражадаги рисклар юзага келганда кредитни қайтариш бўйича иккиламчи манба таъминот турларини ҳам қабул қилиши мумкин.

Тижорат банкларида иккиламчи манба сифатида қуйидаги таъминотлар қабул қилинади:

1. Мол-мулк (кўчар ва кўчмас мулклар) гарови.

2. Банк ва суғурта компанияларининг кафолати.
3. Учинчи шахслар кафиллиги.
4. Суғурта полислари.

Иккиламчи манбаларга Марказий банк кафолати, давлат кафолатлари, чет эл (миллий) валютасидаги депозитлар, давлатнинг қимматли қоғозлари, олтин ва кумуш қўймалар, кўчмас мулклар, кўчар мулклар, мулккий ҳуқуқлар, хўжалик субъектлари акциялари ва улар томонидан берилган кафолатлар, кафиллик ва бошқалар киради. Давлат қимматли қоғозлари, Марказий банк кафолати, давлат кафолатлари ликвидли гаров таъминоти ҳисобланади. Сабаби, давлат ҳар доим тўловга қобилиятига эга, давлатнинг қимматли қоғозларига қилинган инвестициялардан олинган даромадлар солиққа тортилмайди. Давлатнинг қимматли қоғозлари гаров сифатида қабул қилинганда кредит ва гаров ўртасидаги маржанал қиймат камида 90 фоизни ташкил этади. Олтин ва кумуш қўймалар доим юқори ликвидли гаров объектлари бўлиб ҳисобланади.

Ўзбекистон тижорат банкларнинг кредитлаш амалиётида кенг қўлланиладиган гаров таъминотларига кўчмас мулк ва кўчмас мулкларга бўлган ҳуқуқ киради. Кўчмас мулкларга бўлган ҳуқуқларнинг асосини мулк ҳуқуқи ташкил қилади. Мулк ҳуқуқи мулкдор томонидан ўз мулкига эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва мулкни тасарруф этиш бўйича муносабатларни тартибга солиш учун қонун ҳужжатларида белгиланган меъёрлар тизимини ташкил этади. Кафиллик бу бир томонлама мажбуриятларга эга бўлган шартнома бўлиб, қарз олувчини кредит тўловини тўлаш қобилиятини йўқотганда кредит олувчини қарзини тўлаш мажбуриятини олади. Кафолат эса бу кафилнинг кафолатланган шахс учун кафолат ходисаси юзага келганда маълум бир миқдорини тўлаб бериш мажбуриятидир. Кафолат шартномаси кредит шартномасига қўшимча ҳисобланади.

Ўзбекистон банкларининг амалиётида кредит таъминоти учун мижоз томонидан тақдим этилган мулк кредит шартномаси тузилган кундан бошлаб кредит суммаси тўлиқ сўндирилгунига қадар банк ихтиёрида бўлади. Банк билан мижоз ўртасида кредит шартномаси, мижоз томонидан кредит таъминоти учун тақдим этилган мол-мулкни бозор қийматини аниқлангандан сўнг тузилади. Амалиётда, банк мижозлари томонидан гаровга тақдим этилган мол-мулкларнинг бозор қийматини аниқлаш мустақил баҳоловчи компаниялар томонидан ёки банк ходимлари томонидан амалга оширилиши мумкин. Амалиётда мустақил баҳоловчи компаниялар биринчи навбатда, қонунга мувофиқ, давлат ёки унинг улушига эга бўлган мол-мулкларни баҳолашини ва ушбу баҳо қўп ҳолларда мижоз ва банк ўртасидаги кредит шартномасини молиявий таъминоти бўлиб хизмат қилишини кўриш мумкин. Гаровга қўйилган мол-мулкларни банк ходимлари томонидан баҳоланиши қонун ҳужжатларидан ташқари, банкнинг ички тартиб ва қоидаларга мувофиқ амалга оширилади. Гаровни баҳолаш методологиясига мувофиқ, гаров қийматини баҳолашда гаров

тури, мулкни реал баҳоси, ҳолати, уни жойлашган жойи, хажми ва бошқа параметрлар муҳим ўрин тутади. Мулкни баҳолашда дастлаб бозор қиймати аниқланади ва сўнг унинг прогноз кўрсаткичларга боғланишини кўзда тутади. Мулк эгаси гаровга тақдим этилган мулкларга эгалик қилиши ва ундан фойдаланиши мумкин, лекин гаровга нисбатан таъқиқ муддати тугамагунга қадар гаровни бошқа шахсларга сотишга, фойдаланишга рухсат этилмаши меъёрлар билан белгилаб қўйилган. Ушбу чеклов гаров шартномасида ҳам аниқ кўрсатиб ўтилади. Мижоз кредитдан фойдаланиш даврида банкнинг розилиги билан гаров таъминотини бошқа мулкга алмаштириш ҳуқуқига эга. Ушбу вазиятда банк гаровни алмаштириш учун таклиф этилаётган мулкнинг ҳолати ва ликвидлигига алоҳида эътибор қаратади. Гаровга тақдим этилган мулк гаров қийматидан юқори бўлган ҳолатда мижоз гаровдан навбатдаги гаров сифатида ҳам фойдаланиши қонун билан белгилаб қўйилган (Ўзбекистон Республикаси “Гаров тўғрисида”ги Қонуни, 15-модда). Лекин гаров объектини баҳолаш амалиётида шундай ҳолатларга банк рўпара бўлади, гаров қийматини билиб-билмай юқори баҳоланганлигини ва кредит суммаси муаммоли тоифага тушиб қолганда гаров қиймати кредит суммасини қоплай олмаслиги ва натижада, банкни кредит портфелини сифати тушиб кетишига асос бўлмоқда. Бу эса шундан далолат берадики банкларда гаров қийматини баҳолаш амалиётини такомиллаштириш зарурлигини. Жумладан, гаров қийматини баҳоси шакллантирилаётганда кенг ва бой ахборот базадан фойдаланиш, шунингдек, тегишли ташкилотлардан зарур бўлган маълумотларни он-лайн тарзда олиш қабил масалаларни ҳал этишни таъқозо этмоқда.

Республикамизда мижозларнинг қарздорлик мажбуриятларини бажарилишини таъминлаш юзасидан тақдим этилган гаровга нисбатан банкларнинг ҳуқуқлари, қарздорнинг мол-мулкни тасарруф этиш ва ундан фойдаланишга доир ҳуқуқларига қўйилган чеклов ҳамда қарздор ўз мажбуриятлари бажарилишини таъминлаши билан боғлиқ бошқа талаблар ҳақидаги ёзувларни ўз ичига олган гаров реестри маълумотлар базаси яратилган. Гаров реестрига гаровга олинган мулклар тўғрисидаги маълумотлар мулк эгасининг розилиги билан киритилади. Ушбу маълумотлар базасидан фойдаланувчи сифатида рўйхатдан ўтган ҳолда гаровга олинган мулклар тўғрисидаги маълумотларни текшириш мумкин. Ушбу маълумотлар базаси кредит таъминоти учун банкка тақдим этилаётган мулкларни бошқа банкка гаровга қўйилган ёки қўйилмаганлиги, шунингдек, гаровга қўйилаётган мулк тўғрисида маълумотларни тез фўрсатда аниқлаш имконини беради.

Хулоса

Ўтказилган тадқиқотлар юзасидан хулоса қилиш мумкин, банк томонидан ажратиладиган кредит учун кредит таъминотига тақдим этилаётган мулк мустақил баҳоловчи компания ва банк ходимлари томонидан баҳоланади. Шу билан бирга, айрим ҳолатларда, улар томонидан баҳоланган гаров мулкнинг баҳоси баланд бўлиб ўрнатилиши кредит суммасини муаммоли бўлиб қолишига сабаб бўлмоқда. Бу эса, банк рискини ошишига, даромадини

камайишига, кредит портфелини сифатини тушушига, муаммоли кредитлар салмоғини ошишига ва бошқа кўплаб муаммоларга сабаб бўлмоқда. Шу сабабли банкларда гаровни баҳолаш тизимини такомиллаштириш, жараёни автоматлаштириш, аналоглар баъзасини шакллантириш ва бу соҳадаги объективлигини оширувчи маълумотлар базасини кенгайтириш ҳамда улардан он-лайн тартибда фойдаланиш шароитини яратиш таклифини бермоқдамиз.

ФОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ

1. Ўзбекистон Республикасининг “Гаров тўғрисида” ги Қонуни 01.05.1998 й., №614-I-сон;
2. Ўзбекистон Республикасининг “Банклар ва банк фаолияти тўғрисида” ги Қонуни 25.04.1996 й., № 216-I-сон;
3. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш тўғрисида” ги Қонуни 19.08.1999 й., № 811-I-сон;
4. Пашков Р.В., Юденков Ю.Н. Залоговый механизм в работе кредитных организаций. Том 1. (Аспирантура). (Бакалавриат). (Монография) / Пашков Р.В., Юденков Ю.Н. - Москва: Русайнс, 2021. - 288 с.
5. Абдураззақов Я.М. Тижорат банклари кредитлаш операцияларида гаров механизми ва унинг аҳамияти. Тошкент молия институти. “UzBridge” электрон журнали. II –сон июнь, 2020 йил 2020 йил
6. Интернет сайтлари: <http://www.uzbridge.eyuf.uz/>, <https://kredibank.ru>
7. <https://finlit.uz/>