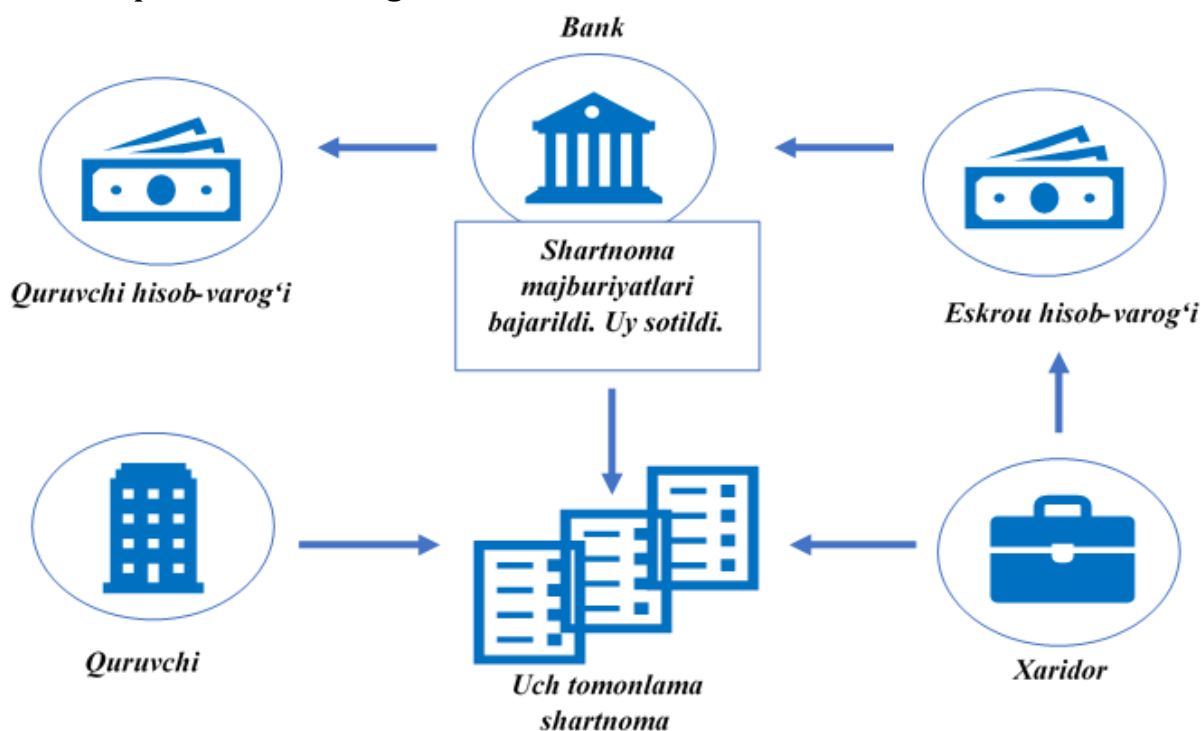


## UY-JOY KREDITLASHDA ESKROU TIZIMINING ISHLASH MEXANIZMLARI

***Berdaliyeva Muxabbatxon Zayniddin qizi***  
*Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti huzuridagi*  
*“O‘zbekiston iqtisodiyotini rivojlantirishning*  
*ilmiy asoslari va muammolari” ilmiy tadqiqot markazi*

Eskrou hisoblari - bu eskrou agentlari deb ataladigan banklar tomonidan saqlanadigan maxsus hisoblar. Eskrou hisobvarag‘idan foydalangan holda hisob-kitoblar xaridor depoziti, sotuvchi benefitsiar va depozit agenti o‘rtasidagi uch tomonlama shartnomaga asoslanadi. Tranzaksiya 1-rasmda ko‘rsatilgan bir necha bosqichlarni o‘z ichiga oladi.



**1-rasm. Eskrou hisoblari yordamida yangi bino quruvchilar bilan operatsiyalar sxemasi**

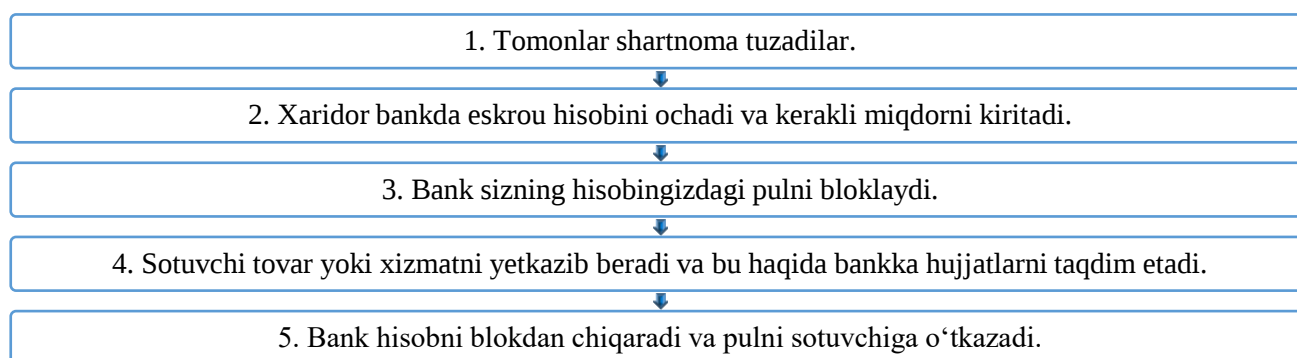
Eskrou tizimi bosqichlari:

1. Tomonlar shartnoma tuzadilar: sotuvchi tovarni yetkazib berish yoki xizmat ko‘rsatish majburiyatini oladi, xaridor esa buning uchun haq to‘laydi. Bank o‘z navbatida pul faqat tovar yetkazib berilgandan keyin o‘tkazilishini kafolatlaydi.
2. Xaridor bankda eskrou hisobini ochadi va kerakli miqdorni kiritadi.
3. Bank sizning hisobingizdagi pulni bloklaydi.
4. Sotuvchi tovar yoki xizmatni yetkazib beradi va bu haqida bankka hujjatlarni, masalan, qabul qilish va topshirish dalolatnomasini yoki mulkning

yangi egasining guvohnomasini, masalan, soliq to'lovchilarning yagona davlat reestridan ko'chirmani taqdim etadi.<sup>1</sup>

5. Bank hisobni blokdan chiqaradi va pulni sotuvchiga o'tkazadi.

Uy-joy qurilishi va realizatsiyasini eskrou hisobvaraqlari orqali moliyalashtirish quruvchi tomonidan xaridorlarning mablag'larini bankning maxsus hisobvaraqlariga o'tkazish va ularni qurilish tugaguniga qadar o'sha yerda saqlash zarurati bilan bog'liq. Aynan shu mablag'lar hisobidan banklar ishlab chiqaruvchiga kredit beradi.



## 2-rasm. Eskrou tizimi bosqichlari

## 1-jadval

### Eskrou hisoblaridan foydalanishning afzalliklari va kamchiliklari<sup>2</sup>

| Afzalliklari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Kamchiliklari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Ishlab chiquvchi o'z majburiyatlarini bajarsa, pul olish kafolatlanadi va xaridor firibgarlikdan himoyalangan bo'ladi.<br>2. Agar tomonlardan biri bitimni tugatishga qaror qilsa, hisob avtomatik tarzda yopiladi va pul xaridorga qaytariladi. <sup>3</sup><br>3. Tomonlar qaysi hujjatlar bank uchun bitimni tasdiqlovchi hujjat bo'lishini tanlashlari mumkin.<br>4. Agar bu uy-joyning kapital qurilishi masalasi bo'lsa, eskrou hisobi bepul qilinib, 10 million so'mgacha bo'lgan mablag'lar Depozitlarni sug'urtalash agentligida sug'urta qilinishi mumkin.<br>5. Xaridorning soliqlar, jarimalar, alimentlar va boshqalar bo'yicha qarzlari bo'lsa ham, eskrou hisobini xatlash mumkin emas. | 1. Barcha banklar ham eskrou hisobvaraqlari bilan ishlamaydi.<br>2. Ishlab chiquvchiga o'tkazishdan oldin hisobdagi pul bloklanadi va xaridor uni faqat shartnoma bekor qilingan taqdirda qaytarishi mumkin.<br>3. Pul eskrou hisobvarag'ida ekan, u foyda keltirmaydi - depozit foizlaridan farqli o'laroq, undagi mablag'lar uchun foizlar hisoblanmaydi.<br>4. Deponent tomon hisobni ochish uchun komissiya to'lashi kerak - odatda summaning 0,7 - 1%, hisobni yuritish xarajatlari kapital qurilish bo'yicha operatsiyalarda foyda oluvchi - ishlab chiquvchi kompaniya tomonidan to'lanadi. <sup>4</sup> |

<sup>1</sup> Baranova A A and Bobrova A A (2019) Dispersed reinforcement of cellular and fine-grained concrete based on silica fume Proceedings of Universities. Investment. Construction. Real estate 9(4) pp 694–703.

<sup>2</sup> Matveeva, M. V. (2020). Impact of escrow accounts on construction rates. In IOP Conference Series: Materials Science and Engineering (Vol. 880, No. 1, p. 012119). IOP Publishing.

<sup>3</sup> Shamlikashvili Ts A (2017) Mediation is a way to make our world a little better and safer (Moscow: The Bulletin of the Federal Institute of Mediation) 1 pp 10-29.

<sup>4</sup> Zaitseva L I and Yaskova N Yu (2020) Application of alternative dispute resolution in the field of construction projects (IOP Conference Series: Earth and Environmental Science) <http://iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/90/1/012182>

Eskrou hisob-kitoblaridan foydalangan holda yangi bino quruvchilar bilan operatsiyalarni amalga oshirishning ushbu sxemasi professional hamjamiyatda keskin reaksiyaga sabab bo'ladi va bozor ishtirokchilariga bir qator savollar tug'diradi. Quyida ishlab chiquvchi uchun ham, xaridor uchun ham innovatsiyalarning afzalliklari va kamchiliklarini aniqlangan (1-jadval).

Qurilish bosqichida eskrou hisobvaraqlari orqali uy-joy sotib olish mexanizmini ishga tushirish, birinchi navbatda, hali qurilmagan obyekt bo'yicha bitimning bir tomonida aksiyador (jismoniy shaxs) va boshqa tomondan - ishlab chiquvchi (yuridik shaxs) bo'lgan vaziyatni bozordan olib tashlash imkonini beradi. Bu huquqiy va axborot assimetriyasini keltirib chiqaradi: amalda oddiy fuqaro ishlab chiqaruvchining ishonchliligini baholashi mumkin emas va bankrot bo'lgan taqdirda aksiyadorlar o'z manfaatlarini himoya qilish uchun har qanday tarzda boshqa tomon bilan hamkorlik qilishlari kerak bo'ladi. O'z navbatida, loyihani moliyalashtirish yo'lga qo'yilishi bilan barcha aksiyadorlarning manfaatlari ishlab chiqaruvchini akkreditatsiyadan o'tkazgan bank tomonidan himoya qilinadi.

Bu barcha munosabatlarni tubdan boshqa darajaga olib chiqadi. Birinchidan, bank ishlab chiqaruvchini va individual obyektни baholash bo'yicha professional vakolatlarga ega, bu esa risklarni jiddiy ravishda kamaytiradi. Ikkinchidan, ishlab chiqaruvchi bankrot bo'lgan taqdirda, mulkning taqdiri bankka bog'liq bo'ladi: yoki yangi ishlab chiqaruvchini qidirish va jalb qilish yoki aksiyadorlarga to'lov. Qanday bo'lmasin, bankning o'zi uchun tugallanmagan obyektни balansida saqlash foydali emas, shuning uchun u aslida aktsiyadorlar bilan bir xil manfaatlariga ega.

Ko'chmas mulk bozorida eskrou hisoblarini qo'llashdagi kamchiliklar yirik qurilish kompaniyalarining biznesni va kichik samarasiz kompaniyalar amalga oshira olmaydigan loyihalarni yutib yuborishiga olib keladi. Buning oqibati qurilish o'sishining sekinlashishi kuzatiladi.

Qurilishga ruxsat berishning keskin kamayishi kapital qurilish islohotini amalga oshirish faol bosqichda ekanligi, qurilish industriyasi eskrou hisoblaridan foydalangan holda loyihani moliyalashtirishni qo'llash uchun zarur bo'lgan tegishli vakolatlarni shakllantirish yo'lining boshida turgani bilan bog'liq. Eskrou hisoblarini yo'lga qo'yishning maqsadi ishlab chiqaruvchi tomonidan mablag'larning sarflanishini qat'iy nazorat qilishdir. Pul oqimlarini boshqarishga, bitta loyihadan pul olishga, boshqasiga sarmoya kiritishga, avval foyda olishga, keyin esa xarajatlarni to'lashga odatlanganlar uchun bu muammoga aylanadi. Shunga ko'ra, arzon narxlarida va qisqa vaqt ichida katta hajmlarda sifatli zamonaviy uy-joy qurish uchun quruvchilar minimal xarajatlar bilan moliyalashtirishni jalb qilishlari kerak. Ishlab chiqaruvchilar va ko'chmas mulk ishlab chiqaruvchilari qurilishga ruxsat olish va sotishni boshlashdan oldin loyihadan oldingi bosqichda xarajatlarning muhim qismini o'z zimmalariga oladilar.

Hozirda loyihalarni moliyalashtirish geografiyasi kengaymoqda va aksariyat hududlarda eskrou hisoblaridan foydalangan holda kapital qurilish loyihalari

amalga oshirilmoqda. Pirovardida, loyihalarni moliyalashtirishga o'tish uy-joylarning sifatli o'sishi uchun sharoit yaratadi va qurilish bosqichida aholining uy-joy sotib olish xavfsizligiga ishonchini oshiradi.

#### **Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:**

1. Baranova A A and Bobrova A A (2019) Dispersed reinforcement of cellular and fine-grained concrete based on silica fume Proceedings of Universities. Investment. Construction. Real estate 9(4) pp 694–703.
2. Matveeva, M. V. (2020). Impact of escrow accounts on construction rates. In IOP Conference Series: Materials Science and Engineering (Vol. 880, No. 1, p. 012119). IOP Publishing.
3. Shamlikashvili Ts A (2017) Mediation is a way to make our world a little better and safer (Moscow:The Bulletin of the Federal Institute of Mediation) 1 pp 10-29.
4. Zaitseva L I and Yaskova N Yu (2020) Application of alternative dispute resolution in the field of construction projects (IOP Conference Series: Earth and Environmental Science) <http://iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/90/1/012182>

### **O'ZBEKISTON MOLIYA BOZORINI ESG TAMOYILLARI ASOSIDA RIVOJLANTIRISH ISTIQBOLLARI**

***Baratov Diyorbek Fazliddin o'g'li***

*Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti*

*Iqtisodiyot fakulteti 2-kurs Yal guruh talabasi*

**Annotatsiya.** Mazkur maqolada O'zbekiston moliya bozorining ESG tamoyillari asosida rivojlantirish istiqbollari masalasi ilmiy manbalar, statistik-iqtisodiy tadqiqotlar va zamonaviy metodologiya asosida ilmiy jihatdan tahlil qilindi va ESG tamoyillarining O'zbekiston moliya tizimiga integratsiya qilinishining huquqiy va iqtisodiy asoslari, barqaror moliyalashtirish mexanizmlari va yashil investitsiyalarni jalb etish imkoniyatlari o'rganiladi.

**Kalit so'zlar:** ESG tamoyillari, yashil moliyalashtirish, barqaror investitsiyalar, O'zbekiston moliya bozori, korporativ ijtimoiy mas'uliyat, fond bozori rivojlanishi, ekologik risklarni boshqarish, moliya institutlari barqarorligi, ESG sertifikatsiyalash.

#### **Asosiy qism**

Jahon iqtisodiyotida ESG (Environmental, Social, Governance – Ekologik, Ijtimoiy va Korporativ boshqaruv) tamoyillariga asoslangan moliyalashtirish barqaror rivojlanishning ajralmas qismi hisoblanadi. So'nggi yillarda dunyo bo'ylab ESG investitsiyalar hajmi ortib, moliya institutlari va investorlar tomonidan ushbu tamoyillarga talab oshmoqda.

O'zbekiston ham "O'zbekiston – 2030" strategiyasida barqaror moliyaviy tizimni rivojlantirishni maqsad qilgan. ESG tamoyillarining mahalliy moliya bozoriga integratsiyalashuvi mamlakat iqtisodiyotining uzoq muddatli barqaror