

Ба Шўрои диссертатсионии  
6Д.КОА-003 назди  
Донишгоҳи миллии Тоҷикистон

**ТАҚРИЗИ**

*муқарризи расмӣ ба диссертатсияи Раҳимов Ромиз Рамазонович дар мавзуи “Муқаммалгардонии қарздиҳии ипотекии манзилӣ дар ташкилотҳои қарзии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар шароити муосир”, барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои иқтисодӣ аз рӯйи ихтисоси 08.00.07 - Молия, муомилоти пулӣ ва қарз*

**1. Мутобикати диссертатсия ба ихтисос ва самтҳои илм**

Диссертатсия ба талаботи бандҳои зерини Шинонномаи ихтисосҳои КОА-и назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон аз рӯйи ихтисоси 08.00.07 – Молия, гардиши пул ва қарз ҷавобгӯ мебошад: б. 9.1. - Назария, методология, концепсияҳо ва принципҳои асосии муносибатҳои қарзӣ ҳамчун ҷанбаҳои зоҳиршавии системаи қарзӣ; б. 9.3. – Инкишофи зерсаҳтори муносибатҳои муосири қарзӣ, шаклҳо ва методҳои пешниҳоди қарз; б. 9.4. – Амсиласозии системаи қарзӣ ва механизми қарзӣ; б. 9.5. – Сохтор ва муносибгардонии бозори қарз; б. 9.6. – Қонунҳо ва қонуниятҳои рушди соҳаи қарзӣ; б. 9.7. – Таҳаввулоти муносибатҳои қарзӣ; қонуниятҳо ва тамоюлоти рушди онҳо, ҳамкории қарз бо гардиши пул, молия, бозори молия, пурзӯршавии нуғузи қарз ба истеҳсолот ва фурӯши маҳсулоти ҷамъияти.

**2. Мубрамияти мавзӯи диссертатсия**

Таҷрибаи ҷаҳонӣ шаҳодат медиҳад, ки дар таъмини аҳолӣ бо манзил як қатор равиҷҳо ва миқдори зиёди амалиёт ва механизмҳо истифода шуда, дар байни онҳо низоми қарздиҳии ипотекӣ аҳамияти маҳсусро дорост, зоро ба воситаи он манзил ба табакаи васеи аҳолӣ дастрас мегардад.

Муносибати анъанавии аҳолии ҷумҳурии мо ба манзил бар принсипе асос ёфтааст, ки манзил бояд хусусӣ бошад ва сарвати асосӣ ба ҳисоб меравад. Дар сатҳи давлатӣ вазифаи таъмини аҳолӣ бо манзили хусусӣ вазифаи аввалиндарача аст, ки ба ин «авчи» соҳтмон, ки ҳоло дар ҷумҳурӣ ҷараён дорад, гувоҳӣ медиҳад. Аҳамияти иҷтимоии соҳиби манзили хусусӣ будан аз он иборат аст, ки ба ин васила мушкилоти манзилии аҳолӣ аз байн рафта, ин дар навбати худ ба паст гардидани шиддати иҷтимоӣ оварда мерасонад. Аҳамияти иқтисодӣ дар он аст, ки на танҳо соҳаи соҳтмони манзил, балки беш аз 60 соҳаҳои гуногуни тиҷорат фаъолона рушд мекунанд, аҳолӣ бо ҷойҳои корӣ таъмин карда мешаванд ва пардоҳти андоз ба буҷети мамлакат афзоиш меёбад.

Дар сатҳи макроиқтисодӣ қарзи ипотекии манзилӣ ҳамчун сарчашмаи маблағгузории сармоягузориҳо дар амволи гайриманкул нақш мебозад, ки ба шарофати амали мултипликатори сармоягузорӣ ба афзоиши меъёри истеъмоли сармоягузорӣ ва рушди қариб тамоми соҳаҳои иқтисод таъсири

мусбӣ мерасонад. Ин дар навбати худ, ба ҳавасмандгардонии рушди иқтисодии давлат оварда мерасонад.

Вазъи кунунии рушди бозори қарзи ипотекии манзилӣ дар кишвари мо дар чанд соли охир динамикаи мусбӣ дорад. Афзоиши ҳаҷми қарздиҳии ипотекии манзилӣ, аз як тараф, аз афзоиши таваҷҷуҳи ташкилотҳои қарзӣ ба ин намуди қарз шаҳодат медиҳад, аз тарафи дигар – аз имкониятҳои пешниҳод намудани қарзҳои дарозмуддат. Ҳамчунин, бояд қайд кард, ки бозори амволи ғайриманқул дар тӯли чанд соли охир ба таври назаррас рушд кард, ки ин омил ба афзоиши пешниҳод (хонаҳои истиқоматӣ) мусоидат намуд. Оид ба талабот ба манзил қайд кардан зарур аст, ки он одатан дар кишвари мо дар сатҳи баланд карор дошта, пеш аз ҳама, бо суръати баланди афзоиши аҳолӣ ва норасонии манзил вобаста мебошад, ки ин дар навбати худ мубрамии мавзуи диссертатсияро тасдиқ мекунад.

### **3. Дараҷаи навгонии натиҷаҳои дар диссертатсия бадастомада ва нуктаҳои илмие, ки барои химоя пешниҳод шудаанд**

Навгонии илмии таҳқиқоти диссертатсионӣ на танҳо дар кӯшиши асосноккунии ҷанбаҳои назариявии қарздиҳии ипотекии манзилӣ иникос мегардад, балки уновнҷӯй ҷуръат намудааст, ки чандин тавсияҳои амалиро оид ба мукаммалгардонии қарздиҳии ипотекии манзилӣ дар ташкилотҳои қарзии Ҷумҳурии Тоҷикистон асоснок намояд. Натиҷаҳои муҳими таҳқиқоти диссертатсионӣ, ки ба ҳайси навгонии илмӣ баррасӣ шудаанд, аз инҳо иборатанд:

–дар асоси омӯзиши муқаррароти назариявӣ, равишҳо ва консепсияҳои илмии ташаккул ва рушди қарздиҳии ипотекии манзилӣ кӯшиши пурра намудани заминаи назариявии он ба ҳарҷ дода шудааст; моҳият, зарурият ва аҳамияти иқтисодии он бо назардошти ҳусусиятҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон муфассалтар кушода дода шудааст; тафовути куллии тафсири мағҳумҳои «ипотека», «карзи ипотекӣ», «карздиҳии ипотекии манзилӣ» аз нуктаи назари истифодаи функционалӣ дар ҷараёни қарздиҳӣ дақиқ карда шудааст. Ҳамзамон, тафсири муаллифии мағҳуми «қарздиҳии ипотекии манзилӣ» пешниҳод шудааст, ки зери он намуди маҳсуси қарзи истеъмолӣ фаҳмида мешавад, ки дар худ муҳлати дароз, мақсаднок истифобарии қарз ва гарави ғайриманқулро фаро гирифта, падохтпазирии мизоҷ бо риояи ҳатмии талаботҳои қонунгузорӣ муайян карда шуда, инчунин маблағгузории соҳтмони нотамоми манзилро пешбинӣ менамояд;

–вазъи кунунии низоми бонкӣ аз нуктаи назари таҳлили низомманд арзёбӣ гардида, дар асоси он захираҳои иловагии афзоиши қарздиҳии ипотекии манзилӣ тавассути ташаккули манбаъҳои диверсификатсияшуда ва камхавфи маблағгузорӣ, аз ҷумла коғазҳои қиматнок тариқи механизми секюритизатсия ошкор карда шудаанд;

–бо дарназардошти ҳусусиятҳои қарздиҳӣ нақшай паст кардани ҳавфҳо дар асоси принципи «ҷор ҷашм» таҳия карда шуд, ки ҳавфи қаллобии кормандони ташкилотҳои қарзиро хеле кам мекунад; бо дарназардошти ҳусусиятҳои ба вуҷуд омадани ҳолатҳои ғайричашмдошт дар соҳаи соҳтмони

манзил, ки бо ширкатҳои бевиҷдон алоқаманданд, истифодаи аккредитатсияи ширкатҳои соҳтмонӣ аз ҷониби ташкилотҳои қарзӣ, инчунин даст кашидан аз механизми иштироки саҳомӣ ва гузаштан ба лоиҳаи маблағгузорӣ дар асоси истифодаи хисобҳои эскроу асоснок карда шудааст;

—камбудиҳои заминаи меъёрию ҳуқуқӣ, ки ба афзоиши фаъоли қарздиҳии ипотекии манзилӣ монеъ мешаванд, муайян шуда, инчунин роҳҳои бартараф намудани онҳо пешниҳод карда шудаанд; бо мақсади оммавӣ гардонидани ҳариди манзил тариқи механизми қарздиҳӣ зарурати ҷорӣ намудани «кэшбеки андоз» ки, ба маблағи фоизҳои аз рӯйи қарзҳои ипотекии манзил пардохтшуда баробар аст, асоснок карда шудааст; пешниҳод карда шуд, ки дар сатҳи қонунгузорӣ мағҳуми «амонати ипотекии манзилӣ» бо шартҳои маҳсуси имтиёзномӣ ва суғурта ҷорӣ карда шавад;

—дурнамои рушди қарздиҳии ипотекии манзилӣ дар заминаи бознигари иштироки давлат тавассути механизми таъсиси муассисаи маҳсусгардонидашуда ҳамчун бонки маҳсуси ипотекии манзилӣ, ки танҳо ба додани қарзҳои ипотекӣ таҳассус дорад, муайян карда шуданд; зарурати таҳия ва ҷорӣ намудани механизми барориши коғазҳои қиматноки ипотекӣ дар асоси қарзҳои ипотекии манзилӣ, ки боиси афзоиши суръати гардиши маблағҳои кредитӣ ва баланд шудани самаранокии онҳо мегардад, асоснок карда шуд; рушди қарздиҳии ипотекии манзилӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030 пешгӯйӣ карда шуд.

Дар муқаддима мубрамияти мавзуъ, сатҳи коркарди он, объект ва предмети таҳқиқот, ҳадаф инчунин вазифаҳо муайян карда шудааст.

**Дар боби аввал** — «Асосҳои назариявии ташаккулёбии қарздиҳии ипотекии манзилӣ» ҷамъбаҳои назариявӣ-методии қарздиҳии ипотекии манзилӣ, назарияҳои муосири он ва муносибатҳои иқтисодие, ки ҳангоми қарздиҳии ипотекӣ ба миён меоянд, мавриди баррасӣ қарор ётаанд (саҳ. 22). Қайд шудааст, тафсири ягонаи мағҳуми «қарздиҳии ипотекии манзилӣ» вуҷуд надорад ва ақидаи олимон ҳангоми тафсир дар таҳқиқотҳои худ вобаста аз паҳлӯҳои баррасии муаммоҳои қарздиҳии ипотекии манзилӣ, фарқ мекунанд (саҳ. 23-25). Баъди баррасии ақидаҳои олимон, бо назардошти бартариятҳо ва камбудиҳои ҷойдошта, муаллиф пешниҳоди худро оиди он чунин иброз менамояд — қарздиҳии ипотекии манзилӣ — намуди маҳсуси қарзи истеъмолӣ буда, дар худ муҳлати дароз, мақсаднок истифобарии қарз ва гарави ғайриманқулро пешбинӣ намуда, пардохтпазирии мизоҷ бо риояи ҳатмии талаботҳои қонунгузорӣ муайян карда шуда, инчунин маблағгузории соҳтмони нотамоми манзилро пешбинӣ менамояд (саҳ. 26).

Дар боби якум қайд шудааст, қарздиҳии ипотекии манзилӣ ба сифати институти молиявию қарзӣ баромад намуда, аҳамияти маҳсус дорад: барои қарзгиранда дар имконияти ҷалб намудани воситаҳои пулии дарозмуддат бо мақсади ба даст овардани манзил инъикос мейёбад; барои қарзиҳанда — дар таъминкунӣ бо кор ва даромади устувор дар давраи дарозмуддати вақт, инчунин кафолати баргардонидани қарз зоҳир мегардад; барои давлат бошад — дар сармоягузории баҳши соҳтмони манзил ва дигар соҳаҳои ба он алоқаманд, инчунин ҳалли бисёр масъалаҳои иҷтимоӣ. Ҳамзамон, қайд кардан

зарур аст, ки айни замон дар робита ба ноустуровии вазъият дар бозори молиявии ҷаҳонӣ, ҳатто барои давлатҳои дорои иқтисодиёти устувор ва низоми қарзиҳии ипотекии инкишофёфта танзими ҷараёнҳои фаъолияти низоми қарзиҳии ипотекии манзилий ва муқобилият намудан ба зухуроти буҳронии ба таври даврӣ бавучудоянда душвортар мегардад. Дар робита ба ин, ҷамъоварӣ ва кам кардани маҷмуи омилҳои дохилий ва берунӣ, ки ба рушди қарзиҳии ипотекии манзилий таъсир мерасонанд ва имконият медиҳанд, то онҳо дар рушди низоми ипотекии миллӣ ба назар гирифта шаванд, зарур ҳисобида мешавад (саҳ. 26-27).

Қайд шудааст, бе васеъ истифодабарии чунин механизм, ба монанди ипотека, ҳалли масъалаи бо манзил таъмин намудани аҳолӣ дар муддати нисбатан кӯтоҳ, номумкин аст. Дар бисёр қишварҳои ҷаҳон соҳиби манзил шудан бо истифодабарии механизми қарзи ипотекии манзилий на танҳо шакли асосии ҳалли масъалаи манзилий ба шумор меравад, балки баҳши фаъолияти иқтисодие мебошад, ки нақши калидиро дар он бонкҳо ва дигар соҳторҳои қарзӣ мебозанд. Ҳангоми ташкили оқилона ва аз ҳама муҳим - самаранок, ипотека метавонад механизми тавонони зиддитаваррумӣ гардида, монеаи афзоиши нарҳ дар бозори истеъмолӣ шавад. Аз ҳисоби рушди ин ҷузъи иқтисодиёт васеъшавии имкониятҳои соҳтмон, афзоиши истехсоли масолеҳи соҳтмонӣ ва рушди фаъоли дигар баҳшҳои алоқаманди иқтисодиёт ба миён меояд (саҳ. 30).

Дар боби номбурда, муаллиф ба маҳсус қайд кардааст, ки дар шароити ҳозираи Ҷумҳурии Тоҷикистон проблемаҳои зиёди иҷтимоию иқтисодӣ ба таври фавқулода тезутунд шудаанд, ки дар байни онҳо проблемаи таъмини аҳолӣ бо манзили ҳудӣ мавриди қайди ҳосса мебошад. Агар дар солҳои воласини Иттиҳоди Шӯравӣ маблағгузории соҳтмони манзил барои аҳолӣ (дар киёс бо солҳои 70-уми асри гузашта) хеле кам шуда бошад, пас дар даҳсолаҳои якум ва дуюми истиқлолияти Ҷумҳурии Тоҷикистон маблағгузорӣ аз ҳисоби давлат дар амал ба нобудӣ дучор шуд. Тарҳҳои мавҷудаи асосии ҷалби заҳираҳои молиявӣ проблемаи бо манзили ҳудӣ таъмин намудани қисми зиёди аҳолии қишварро ҳал карда наметавонанд. Бо дарназардошти вазъи кунунӣ, ба андешаи муаллиф, ягона роҳи ҳалли имконпазир ташаккули бозори замонавӣ ва васеи қарзиҳии ипотекии манзилий мебошад. Зимнан, қарзиҳии ипотекии манзилий ҳам функсияи иҷтимоӣ ва ҳам функсияи иқтисодиро, ки фарогири ҷузъи сармоягузорист ва дар навбати ҳуд, ба рушди иқтисоди қишвар таъсири назаррас мерасонад, ичро мекунад (саҳ. 40).

Инчунин, дар ин боб омадааст, ки таҷрибаи ҳориҷӣ нишон медиҳад, ки ҳангоми сиёсати санҷидашудаи давлатӣ ва ташкили дуруст, ипотека дар мамлакатҳои мутаракқӣ тадриҷан ба механизми ҳудмаблағгузорие мубаддал гардидааст, ки фаъолияти бозорҳои миллии манзилро аз бисёр ҷиҳат таъмин ва муайян мекунад. Ипотека метавонад такондиҳандай динамикаи мусбии бозори ғайриманқул гардад. Ба ғайр аз ин, аз ҳисоби афзоиши талаботи пардохтпазир ба манзил соҳтмони нав рушд карда, истехсоли масолеҳи соҳтмонӣ, техникаи маҳсус рушд мекунад, лоиҳаҳои меъмории нав пайдо мешаванд, бисёр соҳаҳои алоқаманди иқтисодиёт, савдои чакана ва баҳши

хизматрасонӣ рушд мекунанд, бо шуғл таъминшавии аҳолӣ афзоиш меёбад (саҳ. 58).

**Дар боби дуюм** – «Таҳлили рушди бозори қарзиҳии ипотекии манзилий дар Чумхурии Тоҷикистон» таҳлили қарзиҳии ипотекии манзилий аз нигоҳи рушди сандуқи қарзӣ, сифати қарзҳои додашуда, мамбаҳои асосии ташаккули захираҳои молияфӣ барои рушди қарзиҳӣ ва хавфҳои ин намуди қарзиҳиро дарбар мегирад.

Унвончӯ қайд намудааст, ки ҳаҷми сандуқи қарзии қарзҳои ипотекии манзилий тамоюли болоравӣ дорад, аммо суръати рушди он нокифоя мебошад (саҳ. 59). Яке аз сабабҳои асосии ин ҳолат – ташкилотҳои қарзӣ, хусусан бонкҳо аксаран ин намуди қарзиҳиро ба мизочон пешниҳод намекунад, ки ин дар навбати худ аз омилҳои зерин иборат мебошад:

1. Қарзиҳии дарозмуддат – одатан, қарзирандагон ҳангоми гирифтани ипотекаи манзилий интизоранд, ки муҳлати он на камтар аз 5 сол (дар асоси воқеяяти низоми бонкӣ ватанӣ) хоҳад буд. Қарзи дарозмуддат дар ин ҳолат ба даромади аҳолӣ марбут аст, ба ибораи дигар, ҳарчи қадар муҳлати қарз дарозтар бошад, ҳамон қадар пардоҳти ҳармоҳаи он камтар мешавад. Дар ин шароит барои бонкҳо қарзҳои кӯтоҳмуддат ва миёнамуҳлат фоидаовартаранд (қарзҳо ба муҳлати аз 3 моҳ то 3 сол), зеро фоизи онҳо хеле баландтар буда, гардиши сармояи бонк баландтар аст ва мутаносибан, даромаднокӣ назар ба қарзи дарозмуддат хеле баландтар аст.

2. Набудани маблағҳои «дарозмуддат» бо асъори миллӣ низ яке аз сабабҳои асосии суст инкишоф ёфтани сандуқи қарзии ипотекии манзилий мебошад. Тавре ки дар боло қайд кардем, ипотекаи манзилий хусусияти дарозмуддати қарзиҳиро дар назар дорад, ки он дар кишвари мо 10 сол мебошад (ҳоло он, ки дар Федератсияи Россия он – 30 сол, дар Қирғизистон – 15 сол, дар Қазоқистон то 25 сол, дар Узбекистон то 20 сол мебошад) ва бо назардошти он, ки қарзирандагон меҳоҳанд қарзи ипотекии манзилиро бо асъори миллӣ гиранд (аксаран даромади худро бо асъори миллӣ ба даст меоранд ва ҳамчунин хатари зиёди асъорӣ – бекурбшавии сомонӣ вучуд дорад), бинобар имкониятҳои маҳдуд бонкҳо наметавонанд чунин қарзҳоро ба таври оммавӣ пешниҳод намоянд. Аз тарафи дигар, дар кишварҳои ҳамсоя, инчунин дар Федератсияи Россия, аксари бонкҳо бо дастгирии давлат қарзҳои ипотекии манзилиро ба муҳлати дароз ва бо фоизи паст пешниҳод мекунанд (барномаҳои давлатии рушди қарзиҳии ипотекӣ мавҷуданд, ки дар доираи онҳо давлат ба бонкҳо зарари фоизҳоро ҷуброн мекунад ё барои қарзиҳии мақсаднок захираҳои арzon ҷудо мекунад). Мутаассифона, дар кишвари мо ин механизми иштироки давлат тавассути низоми бонкӣ вучуд надорад.

3. Талаботи шадид ба таъминоти қарз. Одатан, бонкҳо кӯшиш мекунанд хавфҳои худро бо истифода аз таъминоти гаравӣ паст кунанд. Хусусияти мақсадноки пешниҳоди қарзҳои ипотекии манзилий гаравро дар шакли амволе, ки ҳарид мешаванд, пешбинӣ мекунад. Пешниҳоди ин гуна гарав мушкил нест, агар сухан дар бораи бозори сатҳи дуюм равад. Мушкилоти асосӣ бо таъмини гарав (дар вақти гирифтани қарзи ипотекии манзилий) ҳангоми ҳаридани манзили истиқоматӣ дар бозори аввала дар мавриди ба охир

нарасидани сохтмон (бинои истиқоматӣ) пайдо мешавад. Дар чунин ҳолат, хучҷатҳои ҳукуқии моликият ба манзили ҳаридашаванд, бо сабабҳои маълум, тайёр набуда, муштари мутаносибан онро ба гарав пешниҳод карда наметавонд. Ягона хучҷате, ки дар ин ҳолат пешниҳод кардан мумкин аст, ин шартномаи иштироки сахҳомӣ дар сохтмон мебошад. Дар чунин ҳолат аксарияти бонкҳо (ба истиснои ҶСП «Спитамен Бонк») аз қабули чунин гарав саркашӣ мекунанд (сах. 61-62).

Дар боби номбурда муаллиф маҳсус қайд намудааст, ки ҷалби захираҳои мақсадноки қарзӣ воситаи дигари ҷалби маблағ мебошад, ки онро ташкилотҳои қарзӣ истифода мебаранд. Асосан, сухан дар бораи захираҳои қарзии мақсаднок меравад, ки аз ҷониби муассисаҳои молиявии ҳориҷӣ бо шартҳои имтиёznок, вале бо шартҳои ҳатмӣ таъмин карда мешаванд. Масалан, пешниҳоди қарзҳои ипотекии манзилӣ ҳатман дар минтақаҳо (дар доираи барномаи мақсаднок) амалӣ карда мешавад, ё ин ки додани қарз дар шаҳрҳо манъ аст. Ҳачми ин гуна маблағгузорӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ночиз аст ва он аз ҷониби ташкилотҳои қарзӣ, ки дар ҳайати муассисон ташкилотҳои молиявӣ ва кредитии ҳориҷӣ (маъмулан таъминқунандагони ин гуна маблағгузорӣ) -ро доранд, амалӣ карда мешавад.

Коғазҳои қиматноки ипотекии манзилӣ. Институти қарзиҳии ипотекӣ имкон медиҳад, ки захираҳои молиявӣ ба бахши воеии иқтисод тавассути бахши амволи ғайриманқул ва сохтмон ҷалб карда шуда, сармоя дар асоси коғазҳои қиматнок пайдо шавад (сах. 86).

Қайд шудааст, ки қарзҳои ипотекии манзилӣ ҳамчун қисми таркибии қарзиҳӣ шумораи зиёди ҳавфҳоро фаро мегиранд. Дарозмуддат будани қарз, асосан бо асьори ҳориҷӣ анҷомёбии қарзиҳӣ, инчунин даромади нисбатан пасти аҳолӣ барои рушди қарзиҳии ипотекии манзилӣ монеаҳои назаррасро эҷод мекунанд. Вакте ки аксари ташкилотҳои қарзӣ бо сабабҳои гуногун ба муштариёни худ қарзи ипотекии манзилӣ пешниҳод намекунанд, вазъият боз ҳам душвортар мегардад. Омилҳои мазкур гувоҳи ночиз будани ҳиссаи қарзҳои ипотекии манзилӣ дар маҷмуи умумии сандуқи қарзӣ аст. Паст кардани ҳавфи ташкилотҳои қарзӣ ҳангоми пешниҳоди қарзҳои ипотекии манзилӣ бештар ба худи онҳо вобастагӣ дорад. Механизмҳои пешниҳодшудаи паст кардани ҳавфҳои қарзӣ ва дигар ҳавфҳо ба ташкилотҳои қарзӣ имкон медиҳанд, ки ҳавфҳои худро бидуни зарап ба тиҷорат тавассути пурзӯр кардани ҷорӯро, ки ба паст кардани ҳавф нигаронида шудаанд, ба таври назаррас қоҳиш диханд (сах. 106-107).

**Дар боби сеом** - «Муқаммалгардонии қарзиҳии ипотекии манзилӣ ва дурнамои рушди он» тадбирҳое, ки барои муқаммалгардонии равандҳо, ки ба рушди қарзиҳии ипотекии манзилӣ таъсири мусбӣ метавонанд расонанд, асоснок карда шуда дар асоси онҳо ҳачми қарзиҳии ипотекии манзилӣ дар давраи то соли 2030 пешгӯйи карда шудааст.

Дар диссертатсия қайд шудааст, ки заманаи қонунгузории рушди қарзиҳии ипотекии манзилӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон таъсис ёфта, амал мекунад. Тахлили заманаи меъёрию-ҳукуқии рушди қарзиҳии ипотекии манзилӣ як қатор камбудӣ ва ихтилофҳоро ошкор намуд. Илова бар ин,

омӯзиши таҷрибаи кишвархое, ки қарздиҳии ипотекӣ дар онҳо ба як механизми муассири ҳалли масъалаҳои бо манзили ҳусусӣ таъмин намудани аҳолӣ табдил ёфтааст, нишон медиҳад, ки як қатор механизмҳо ва воситаҳое мавҷуданд, ки дар ҷумҳурии мо амалан истифода намешаванд. Ин аз як тараф рушди қарздиҳии ипотекии манзилиро суст мекунад, аз тарафи дигар аз он шаҳодат медиҳад, ки иқтидори бузург барои рушди он вучуд дорад. Роҳандозии сиёсати аниқ, пайгиҳона ва шаффоғ дар соҳаи пойгоҳи меъёрию-хукуқии рушди қарздиҳии ипотекии манзилий барои рушди минбаъдаи он заминаи устувор фароҳам меорад (саҳ. 122).

Дар диссертасия қайд шудааст, ки суботи иқтисодиёт, рушди устувори иқтисодӣ, инчунин баланд шудани сатҳи зиндагии мардум, талабот ба манзил, инчунин шароити мусоид барои ширкатҳои соҳтмонӣ сабабҳои асосии фаъол шудани қарздиҳии ипотекии манзилий гардиданд. Сарфи назар аз ҳаҷми нисбатан ками қарздиҳии ипотекии манзилий, ҳаҷми он сол то сол меафзояд, ки ин аз таваҷҷуҳи низоми бонкӣ ба рушди қарздиҳии ипотекаи манзилий шаҳодат медиҳад. Аз тарафи дигар, бояд қайд кард, ки барои ноил шудан ба натиҷаҳои назаррас дар пешбуруди қарздиҳии ипотекии манзилий танҳо таваҷҷуҳи низоми бонкӣ коғӣ нест, балки иштироки фаъолонаи давлат ва ҳамчунин дастгирии он низ зарур аст (с. 122).

Ба андешаи муаллиф, барои ноил шудан ба натиҷаҳои назаррас давлат бояд муносибат ва нақши худро дар рушди қарздиҳии ипотекии манзилий бо роҳҳои зерин аз нав дида барояд:

1. Тахияи барномаи маҷмуии рушди қарздиҳии ипотекии манзилий (таҳияи стратегия, муайян кардани ҳадафу вазифаҳои дақиқ ва аз ҳама муҳим – ноил шудан ба натиҷаҳои пешбинишуда).
2. Санчиши пойгоҳи хукуқии рушди қарздиҳии ипотекии манзилий бо мақсади муайян ва бартараф намудани монеаҳо (барои тафсилоти бештар дар бораи пешниҳодҳо оид ба тағиیر додани ҳучҷатҳои меъёрий-хукуқӣ ба фасли 3.1 нигаред).
3. Тахияи барномаҳои маҳсуси ипотекии иҷтимоӣ.
4. Ҷудо намудани маблағҳои мақсаднок аз буҷети давлат барои татбиқи барномаҳои маҳсуси қарздиҳии ипотекии иҷтимоии манзилий.
5. Муҳайё намудани шароити самарабахш ва шаффоғ барои пешбуруди фаъолияти соҳибкорӣ дар соҳаи қарздиҳии ипотекии манзилий аз ҷониби ҳамаи тарафҳои манфиатдор (саҳ. 137).

Муаллиф дар асоси таҳлили регрессионӣ рушди нишондиҳандаҳои асосии низоми бонкӣ ва ҳаҷми қарздиҳии ипотекии манзилий дар давраи то соли 2030 пешгӯи кардааст (с.152).

Натиҷаҳои асосии таҳқиқоти диссертасионӣ, инчунин тавсияҳое, ки аҳамияти назариявӣ-амалий доранд, дар хулоса ва пешниҳодҳо оварда шудаанд. (саҳ. 154-158).

#### **4. Асоснокӣ ва эътимоднокии хулосаҳо ва тавсияҳои дар диссертатсия зикршуда**

Ақидаҳои асосии назариявӣ-методӣ, ки дар таҳқиқоти диссертатсионӣ муаллиф қайд намудааст дар рушди минбаъдаи назарияи қарздиҳии ипотекии манзилӣ ва мукаммалгардонии он саҳмгузор мебошанд.

Дараҷаи эътимоднокии натиҷаҳои диссертатсия бо саҳеҳии маълумотҳо омрӣ ва таҳқиқотӣ, ки бо истифодаи мамбаҳои расмӣ тасдиқ шудаанд, гузаронидани таҳлилҳо ва интишороти мақолаҳо илмӣ собит карда шудааст.

Дар хулоса натиҷаҳои асосии илмии таҳқиқоти диссертатсионӣ буда, тавсияҳо оид ба истифодаи амалии натиҷаҳо дар асоси таҳлили натиҷаҳои илмӣ-амалии таҳқиқот омода шудаанд. Масъалан, ҷорӣ намудани тарҳи андози аз маблағи аз ҷониби андозсупоранд ба рои соҳтмони нав ё ба даст оварданӣ хонаи истиқоматӣ ё квартира дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳарҷгардида дар ҳаҷми ҳароҷоти воқеии анҷомдодашуда, инчунин аз маблағи равонашуда ба рои баргардонидани фоизҳои қарзҳои ипотекие, ки андозсупоранд дар бонкҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон гирифтааст ва дар ҳақиқат ба рои соҳтмони нав ё ҳаридани хонаи истиқоматӣ ё квартира дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳарҷ кардааст метавонад щамчун дастгирии амалии давлат ҳизмат намуда дастрасии аҳолиро ба гирифтани қарзҳои ипотекии манзилӣ зиёд гардонад (банди 9-ми хулоса ва пешниҳодҳо). Ҳамзамон, зарурияти ворид намудани тағйириру иловаҳо ба Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи сугуртai пасандозҳои шахсони воқеӣ». Аз маблағи умумӣ ҷудо кардани «пасандози ипотекии манзилӣ (амонат)» ва ба рои ин намуди пасандозҳо (амонатҳо), сарфи назар аз маблағ ва асъори маблағгузорӣ, меъёри пардохтии 100 фоизаро мӯқаррар кардан ба мақсад мувоғиқ аст (банди 12-ми хулоса ва пешниҳодҳо).

#### **5. Аҳамияти илмӣ, амалӣ, иқтисодӣ ва иҷтимоии натиҷаҳои диссертатсия**

Аҳамияти назариявии натиҷаҳои диссертатсия дар он аст, ки бархе аз муқаррароти таҳқиқот ба рои амиқ намудани ҷамбаҳои назариявӣ ва методии раванди қарздиҳии ипотекии манзилӣ, такмили ҷамбаҳои методологии қарздиҳии ипотекии манзилӣ ҳамчун воситаи муҳими таъмини аҳолӣ бо манзили истиқоматӣ ва таҳияи консепсияи рушди устувори ин намуди қарздиҳӣ мусоидат намоянд.

Аҳамияти амалии натиҷаҳои диссертатсия метавонанд ҳангоми такмилу тадбиқи барномаҳо ва стратегия рушди қарздиҳии ипотекии манзилӣ истифода бурда шаванд. Инчунин, натиҷаҳои таҳқиқоти диссертатсионӣ дар раванди мукаммалсозии меъёрҳо, талоботҳои ва қонунгузории амалқунанда, ки ба раванди қарздиҳии ипотекии манзилӣ таълук доранд, метавонанд истифода шаванд. Ҳамчун, маводҳои дар таҳқиқот овардашуда метавонанд муғид бошанд дар рафти таълимдиҳии фанҳои: «Амалиётҳои қарзӣ»; «Бонк ва бокдорӣ», «Асосҳои Фаъолияти бонкӣ», ва ғайра истифода шаванд.

Аҳамияти иқтисодӣ натиҷаҳои диссертатсия дар он аст, ки пешниҳодҳои оварда шуда метавонанд рушди қарзҳои ипотекии манзилиро ба сатҳи сифати

баланд бардошта ба суръат ва ҳачми сохмони манзил, ки дар навбати худ ба зиёдшудани ҳачми даромади ҳамаи тарафҳо (ташкилотҳои қарзӣ – зиёд гаштани даромади фоизӣ; ширкатҳои сохтмонӣ – зиёд гаштани фоида аз ҳисоби ҳачми фурӯш ва буҷет аз ҳисоби даромадҳои андозӣ) мусоидат меқунанд.

Аҳамияти иҷтимоии натиҷаҳои диссертатсия дар он аст, ки қарзиҳии ипотекии манзилий ҳамчун мамбаи маблағгузорӣ барои ҳалли мушкилоти таъминоти аҳолӣ бо манзили истиқоматии шахсӣ, баландбардошти сифати зиндагии аҳолӣ таввассути бехтар намуди шароити зист, таъмини ҷои кор ва, паст кардани сатҳи бекорӣ таввассути ташкили ҷойҳои нави корӣ дар соҳаи сохтмон, мусоидат меқунад.

## **6. Нашри натиҷаҳои диссертатсия дар маҷаллаҳои тақризшавандай илмӣ**

Мақолаҳои нашршудаи муаллиф таркиби асосии рисолаи диссертатсияро фаро гирифта, аз 15 мақолаи илмӣ иборат мебошад, ки аз он 11-то дар маҷаллаҳои пешбари илмӣ, ки аз ҷониби КОА-и назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон тавсия шудаанд, нашр гардидаанд. Инчунин, мухтавои асосии таҳқиқоти диссертационӣ дар конфронсҳои ҷумҳуриявию байналмилалӣ баррасӣ гардидаанд.

Хулоса ва натиҷаҳои таҳқиқот дар фаъолияти Ассотсиатсияи ташкилотҳои маблағгузории ҳурд (№ 04-293 аз 02.11.2022), ҶСК «Коммерсбонки Тоҷикистон» (аз 03.11.2022) ва ҶСП «Спитамен Бонк» (№ 3545/01 аз 16.09.2022), пешниҳод шудаанд ва бо санадҳои оид ба тадбики паҳлуҳои он тасдиқ карда шудаанд.

## **7. Мутобиқати барасмиятдарории диссертатсия ба талаботи Комиссия**

Диссертатсия ба талаботҳои «Низомномаи шӯрои диссертационӣ» ва «Тартиби додани унвонҳои илмӣ» аз 30 июни соли 2021, № 267, ки бо Қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон тасдиқ шудааст, ҷавобгӯй мебошад.

## **8. Хулоса**

Дар қатори бартариятҳо таҳқиқоти диссертационӣ дорои норасоиҳо низ мебошад, ки ба онҳо доҳил мешаванд:

1. Дар саҳ. 23-25 муаллиф баъзе ақидаҳои олимонро оид ба тафсири мағҳуми «қарзиҳии ипотекии манзилий» оварда оид ба ҳар як тафсир бартариятҳо ва камбуҷидҳои онҳоро нишон додааст. Хуб мешуд агар муаллиф тафсири мағҳумро аз нигоҳи назари истифодабарии он дар шароити Ҷумҳурии Тоҷикистон, аз моделсозии имитатсияи истифода мебурд, ба фикри мо, кор бурд мекард (саҳ. 49-50).

2. Агар муаллиф барои дақиқ намудани таҷрибаи хориҷии рушд ва танзими бозори қарзиҳии ипотекии манзилий аз нигоҳи назари истифодабарии он дар шароити Ҷумҳурии Тоҷикистон, аз моделсозии имитатсияи истифода мебурд, ба фикри мо, кор бурд мекард (саҳ. 49-50).

3. Зимни таҳлили ҷадвали 2.2.7. муаллиф пешниҳод менамояд, ки агар ташкилотҳои қарзӣ ҳиссаи қарзҳои ипотекии манзилиро дар сандуқи қарзии худ то 20%-и сармоя афзоиш диханд, ин имкон медиҳад, ки ҳачми қарзҳои

ипотеки манзилиро 6,5 баробар, ё кариб 1,2 миллиард сомонӣ зиёд қунанд. Аммо бо қадом роҳ ноил гардидан ба ин пешниҳод муаллиф аниқ накардааст. (сах. 84-85).

4. Дастирии давлатии бозори қарзиҳии ипотекии манзили дар Ҷумҳурии Тоҷикистон дар шакли умумӣ оварда шудааст (сах. 127-131). Хуб мешуд, агар муаллиф дастирии давлатиро аз нигоҳи назараи дастирии институтсионалӣ мавриди омӯзиш қарор медод.

5. Ба фикри мо, таҳқиқоти диссертатсионӣ бурд мекард, агар дар охир ҳар як параграф хулоса ва пешниҳодҳо оварда мешуданд.

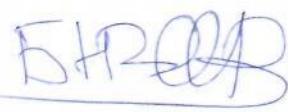
6. Дар диссертатсия ҳатоғиҳои стилтстикӣ дода мешавад.

Бояд қайд намуд, ки камбудиҳои номбаршуда ба мазмуну муҳтавои диссертатсия таъсири ҷиддӣ намерасонанд ва сатҳи назариявию амалии онро қоҳиш намедиҳанд.

Бо ибрози чунин нуқтаи назар гуфтан мумкин аст, ки диссертатсияи Раҳимов Ромиз Рамазонович дар мавзуи “Муқаммалгардонии қарзиҳии ипотекии манзили дар ташкилотҳои қарзии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар шароити муосир”, аз рӯйи ихтисоси 08.00.07 - Молия, муомилоти пулӣ ва қарз дар сатҳи зарурӣ омода гардида, аз ҷиҳати мазмун ба талаботи бандҳои 32-37 “Тартиби додани унвонҳои илмӣ”, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон таҳти рақами 267 аз 30 июни соли 2021 тасдиқ шудааст, ҷавобгӯ мебошад ва муаллифи он сазовори дараҷаи илмии номзади илмҳои иқтисодӣ аз рӯйи ихтисоси номбурда мебошад.

### Муқарризи расмӣ:

**Дотсенти кафедраи молия ва андози  
МДТ «Донишгоҳи давлатии Ҳучанд  
ба номи академик Бобоҷон Гафуров»,  
номзади илмҳои иқтисодӣ**



Бобоев Н.М.

**Имзои Бобоев Н.М.-ро тасдиқ менамоям:  
Сардори раёсати кадрҳо  
ва корҳои маҳсуси  
МДТ «Донишгоҳи давлатии Ҳучанд  
ба номи академик Бобоҷон Гафуров»**

Навruzov Э.М.



Ҷумҳурии Тоҷикистон, 735700, ш. Ҳучанд, гузаргоҳи Мавлонбеков, 1,  
Сомонаи расмӣ: <https://www.hgu.tj/> E-mail: [aspirant-2012@mail.ru](mailto:aspirant-2012@mail.ru)  
Тел: (+992 92) 804-16-16