

Ба шурои диссертационии 6D.KOA-003 – и
назди Донишгоҳи миллии Тоҷикистон
(734025, ш. Душанбе,
маҳалаи Буни Ҳисорак)



“ТАСДИҚ МЕКУНАМ”
Ректори Донишгоҳи давлатии
тиҷорати Тоҷикистон

д.и.т., дотсент
Назарзода X. X.

«27» деврӯши соли 2023

ТАҚРИЗИ

муассисаси пешбар ба кори диссертационии Раҳимов Ромиз Рамазонович дар мавзуи “Муқаммалгардонии қарзиҳии 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

Муҳимияти мавзуи таҳқиқоти диссертационӣ. Қарзиҳии ипотекии манзилӣ унсури муҳими сиёсати иҷтимоию иқтисодии давлат ба ҳисоб меравад, ки ба ҳалли масъалаи мубрам – таъмини аҳолӣ бо манзили хусусӣ равона карда шудааст.

Рушди қарзиҳии ипотекии манзилӣ ба ташаккули иқтисодиёти рақобатпазир, устуворӣ ва навқунонии он, паст кардани ҷараёнҳои таваррум ва шиддатнокии иҷтимоии ҷамъиятӣ дар натиҷаи баланд гардидани нархи манзил барои қисми зиёди аҳолӣ, ҳавасмандсозии соҳтмони манзилӣ ва соҳаҳои бо он алоқаманди иқтисодиёт, устуворкунии вазъи бахшҳои молия ва бонкӣ, инчунин фаъолсозии ҷараёнҳои инвеститсионӣ дар бозори сармоя мусоидат мекунад.

Муаллиф дуруст қайд менамояд, ки қарзиҳии ипотекии манзилӣ ҳалли чунин масъалаи муҳими стратегӣ – васеъ намудани такрористехсоли

фонди манзилии мамлакатро таъмин мекунад. Ин масъала бинобар истехложи афзоишёбандай фондни манзилй масъалаи калидӣ ба шумор меравад. Дар ҳолате ки дар кишвари мо қафомонӣ дар таъминнамоии манзил нисбат ба бисёр мамлакатҳои ҷаҳон ҷой дорад, аз истифода баромадани фондни манзил қариб 50%-и манзилҳои нав ба истифода додашударо ташкил мекунад. Ҳамаи ин гувоҳӣ аз он медиҳад, ки мавзӯи интихобшуда муҳим ва мубрам мебошад.

Мутобиқати муҳтавои диссертатсия ба ихтисос ё соҳаи илм, ки аз рӯйи он диссертатсия ба ҳимоя пешниҳод шудааст. Диссертатсия ба талаботи бандҳои зерини Шиносномаи 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 зерсоҳтори муносибатҳои муосири қарзӣ, шаклҳо ва методҳои пешниҳоди қарз; б. 9.4. – Амсиласозии системаи қарзӣ ва механизми қарзӣ; б. 9.5. – Соҳтор 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 нуфузи қарз ба истехсолот ва фурӯши маҳсулоти ҷамъиятӣ.

Саҳми илмии довталаб дар ҳали масъалаи илмӣ ва коркарди проблемаи илмӣ бо арзёбии аҳамияти он. Муаллифи диссертатсия дар амиқтар кардани донишҳои назариявӣ ва амалий дар соҳаи қарздиҳии ипотекии манзилӣ бо назардошти хусусиятҳои низоми бонкии Ҷумҳурии Тоҷикистон саҳми муайян гузаштааст. Омӯзиши ҷанбаҳои илмӣ, назариявӣ ва амалии таҳаввулоти қарздиҳии манзилии ипотекӣ, таҷрибаи пешқадами ҷаҳонӣ, ошкор намудани монеаҳо, инчунин таҳлили вазъи имрӯза имкон доданд, ки тадбирҳои мушахҳас оид ба такмил ва рушди минбаъдаи он таҳия ва асоснок карда шаванд.

Иштироки иловагии шахсии довталаби дарацаи илмӣ дар ноил шудан ба мақсад ва вазифаҳо аз пуррасозӣ ва ба низом даровардани маводи зиёди назариявию амалӣ, таҳлили ҳамаҷонибаи амиқи он дар ҷараёни гузаронидани таҳқиқоти илмӣ; таҳияи тавсияҳои мушаҳхаси амалӣ оид ба истифодаи натиҷаҳои таҳқиқоти мазкур дар равандҳои такмили қарздиҳии ипотекии манзилӣ дар ташкилотҳои қарзӣ, инчунин дар нашрияҳо оид ба мавзуи диссертатсия иборат аст.

Дар боби якуми диссертатсия “**Асосҳои назариявии ташаккулёбии қарздиҳии ипотекии манзилӣ**” муаллиф масъалаҳои назариявии кори илмиро баррасӣ намуда, қайд намудааст, ки қарздиҳии ипотекии манзилӣ унсури муҳими сиёсати иҷтимоию иқтисодии давлат ба ҳисоб меравад, ки ба ҳалли масъалаи мубрам – таъмини аҳолӣ бо манзили хусусӣ равона карда шудааст (саҳ. 14-58). Дар рафти таҳқиқот муайян шудааст, ки қарздиҳии ипотекии манзилӣ дар иқтисодиёти кишвар нақши муҳим мебозад. Он танҳо яке аз намудҳои қарздиҳӣ ба шумор меравад, инчунин ба рушди бисёр бахшҳои бизнес, аз он ҷумла соҳтмон, ки солҳои охир дар Ҷумҳурии Тоҷикистон босуръат пеш меравад, мусоидат мекунад. Дар навбати худ, рушди соҳтмон маънни онро дорад, ки зиёда аз 60 самтҳои гуногуни бизнес ҳамчунин рушд мекунанд ва бо фармоишот таъмин мегарданд. Қайд шудааст, ки дар кишвари мо дар тӯли 70 сол мавҷуд набудани институти моликияти хусусӣ ба амволи ғайриманқул ва институти ипотека ба оқибатҳои манфӣ оварда расонид – имконияти ташкили низоми қарздиҳии ипотекии манзилӣ, дар муҳлатҳои кӯтоҳтарин, ҳам дар сатҳи ташкилотҳои қарзӣ ва ҳам дар сатҳи давлат дар умум аз даст дода шуд. Аммо, ин маънои онро надорад, ки ин раванд набояд такмил ва рушд ёбад.

Диссертант дар асоси омӯзиш ва таҳлили тафсири мағҳуми «қарздиҳии ипотекии манзилӣ», ақидаи муаллифии худро чунин баён намудааст: қарздиҳии ипотекии манзилӣ – намуди маҳсуси қарзи истеъмолӣ буда, дар худ муҳлати дароз, мақсаднок истифобарии қарз ва гарави

ғайриманқулро пешбинӣ намуда, пардохтпазири мизоч бо риояи ҳатмии талаботҳои қонунгузорӣ муайян карда шуда, инчунин маблағузории соҳтмони нотамоми манзилро пешбинӣ менамояд (саҳ. 26).

Унвонҷӯ дар боби аввал моҳият ва аҳамияти иҷтимоӣ-иқтисодии қарздиҳии ипотекии манзилиро омӯҳта ба хулосае меояд, ки бе васеъ истифодабарии чунин механизм, ба монанди ипотека, ҳалли масъалаи бо манзил таъмин намудани аҳолӣ дар муддати нисбатан кӯтоҳ, номумкин аст. Ҳангоми ташкили оқилона ва аз ҳама муҳим - самаранок, ипотека метавонад механизми тавонои 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 бахшҳои алоқаманди иқтисодиёт ба миён меояд. (саҳ. 30).

Дар боби зикргардида муаллиф, таҷрибаи мамлакатҳои хориҷӣ дар рушд ва танзими бозори қарздиҳии ипотекии манзилӣ омӯҳта ба хулоса меояд, ки рушди бозорҳои ипотекӣ дар кишварҳои гуногун фарқ мекунад (саҳ. 43). Инчунин, қайд шудааст, ки низомҳои қарздиҳии ипотекии манзилӣ, ки дар мамлакатҳои гуногун самаранок мебошанд ва ҳангоми истифодабарӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон бояд ба шароити дохилӣ мутобиқ карда шаванд.

Дар диссертатсия қайд шудааст, ки таҷрибаи хориҷӣ нишон медиҳад, ки ҳангоми сиёсати санцидашудаи давлатӣ ва ташкили дуруст, ипотека дар мамлакатҳои мутараққӣ тадриҷан ба механизми худмаблағузорие 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 бахши хизматрасонӣ рушд мекунанд, бо шуғл таъминшавии аҳолӣ афзоиш меёбад (саҳ. 52-58).

Дар боби дуюми диссертатсия “Таҳлили рушди бозори қарзидиҳии ипотекии манзилӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон” аз тарафи муаллиф таҳлили вазъи кунунии бозори қарзидиҳии ипотекии манзилӣ дар низоми бонкии ватанӣ гузаронида шудааст (саҳ.59-107). Инчунин, манбаъҳои маблағгузории қарзидиҳии ипотекии манзилӣ муайян карда шуда, хавфҳои асосии қарзидиҳии ипотекии манзилӣ ошкор ва роҳҳои паст кардани онҳо пешниҳод карда шуданд.

Дар боби номбурда қайд шудааст, ки вазъи кунунии рушди бозори қарзи ипотекии манзилӣ дар кишвари мо дар чанд соли охир динамикаи мусбӣ дорад. Афзоиши ҳаҷми қарзидиҳии ипотекии манзилӣ, аз як тараф, аз афзоиши таваҷҷӯҳи 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 қарор дошта, пеш аз ҳама, бо суръати баланди афзоиши аҳолӣ ва норасоии манзил вобаста мебошад.

Муаллиф қайд кардааст, ки сарфи назар аз рушди сандуқи қарзии қарзҳои ипотекии манзилӣ ҳаҷми он хеле кам боқӣ мемонад. Дар соли 2021 ҳиссаи қарзҳои ипотекии манзилӣ дар сандуқи умумии қарзии ташкилотҳои қарзии кишвар – 1,90%-ро ташкил намуд (саҳ. 59-60). Сарфи назар аз афзоиши сандуқи қарзии қарзҳои ипотекии манзилӣ, ҳаҷми он нисбат ба ММД -и кишвар коҳиш меёбад. Дар соли 2021 ҳиссаи қарзҳои ипотекӣ дар ММД – 0,26%-ро ташкил дод. Барои муқоиса, ин нишондиҳанда дар Федератсияи Россия тақрибан 7%, дар ИМА ҳиссаи қарзҳои ипотекӣ 70-80% ММД, дар Аврупо - тақрибан 60%-ро ташкил дод.

Дар диссертатсия қайд шудааст, ки дар сатҳи макроиқтисодӣ қарзи ипотекии манзилӣ ҳамчун сарчашмаи маблағгузории сармоягузориҳо дар

амволи ғайриманқул нақш мебозад, ки ба шарофати амали мултипликатори сармоягузорӣ ба афзоиши меъёри истеъмоли сармоягузорӣ ва рушди қарib тамоми соҳаҳои иқтисод таъсири мусбӣ мерасонад. Ин дар навбати худ, ба ҳавасмандгардонии рушди иқтисодии давлат оварда мерасонад (саҳ. 75-76).

Инчунин, дар боби дуюм, ҳавфҳои асосӣ дар қарздиҳии ипотекии манзилӣ муаян шуда роҳҳои кам кардани онҳо пешниҳод шудаанд (саҳ. 93-106).

Дар боби сеюми диссертатсия “**Мукаммалгардонии қарздиҳии ипотекии манзилӣ ва дурнамои рушди он**” қайд шудааст, ки қарздиҳии ипотекӣ яке аз унсури асосии ҳалли масъалаҳои иҷтимоию иқтисодӣ аз ҷониби давлат мебошад (саҳ. 108-153). Мақсади асосии сиёсати давлатӣ дар рушди соҳаи қарздиҳии ипотекӣ – татбиқи механизми самараноки молиявию-қарзии низоми ипотекӣ мебошад. Дар ин ҷанба чун самтҳои афзалиятноки ташкил ва рушди низоми қарздиҳии ипотекӣ дар иқтисодиёти ватанӣ бояд инҳо дониста шаванд: ташаккули пойгоҳи меъёрий-ҳуқуқӣ доир ба масъалаҳои ипотека ва қарзи ипотекӣ, ташкили низоми танзими давлатии бозори ипотека, барориш ва гардиши қофазҳои қиматноки ипотекӣ, ташкили бонкҳои маҳсусгардонидашуда ва дигар муассисаҳои ипотекӣ ва субъектҳои бозори ипотека (саҳ. 123).

Дар боби сеюм, муаллиф таъкид менамояд, ки қарзҳои ипотекии манзилӣ бояд механизми асосии харидории манзили истиқоматӣ гардад. Ин, дар навбати худ, таҳия ва татбиқи институтҳои нави қарздиҳии ипотекиро тақозо мекунад, ки дигаргуниҳои институтсионалиро дар бозори ипотекаи аввалия ва дуюмдараҷа дар самти муттаҳидсозӣ ва стандартизатсияи бозор, ташаккули инфрасоҳтори бозори қарзи ипотекӣ, дастгирии давлатии бозори ипотека дар сатҳи минтақавӣ ва маҳаллӣ, ки ба ташкили бозори самараноки ипотекии манзилӣ мусоидат ҳоҳад кард, ташаккули низоми устувори ҷалби захираҳои дарозмуддати бозори сармоя ба бозори ипотекаро муайян мекунанд.

Яке аз ин институтҳои маҳсусгардонидашуда, ба андешаи муаллиф, метавонад бонки ипотекии манзилӣ бошад, ки кори танҳо он аз додани қарзҳои ипотекии манзилӣ иборат буда, вазифаи асосии он зиёд намудани ҳаҷми фурӯши манзили истиқоматӣ бо ёрии қарзҳои ипотекии дарозмуддат бошад. Унвончӯ пешниҳод менамояд, ки, дар марҳилаи имрӯзai рушди низоми бонкии Ҷумҳурии Тоҷикистон бонки ипотекии манзилӣ бояд давлатӣ бошад. Маҳз бонки ипотекии манзилии давлатӣ дар баробари ҷамъ овардани пасандозҳои дарозмуддат бо кафолати давлат метавонад маблағузории давлатиро бо шартҳои маҳсус ҷалб намояд, ки бе он татбиқи барномаҳои имтиёзноки давлатӣ оид ба таъмини гурӯҳҳои маҳсус (муаллимон, табион, хизматчиёни ҳарбӣ, мутахассисони ҷавон, оилаҳои серфарзанд ва ғайра) ғайриимкон аст (саҳ. 138-139).

Ба андешаи муаллиф, дар дурнамои миёнамуддат бояд аз иштироки саҳмиявии аҳолӣ дар соҳтмони манзил (бо роҳи гирифтани қарзи ипотекии манзилӣ), ки он аз ҷиҳати маблағузорӣ ҳавфнок аст, дасткашӣ намуда, ба маблағузории лоиҳавӣ гузашта шавад. Маблағузории лоиҳавӣ барои кам кардани хатарҳои аҳолӣ ҳангоми ҳаридани хона дар лоиҳаҳои соҳтмонӣ мусоидат мекунад (саҳ. 140).

Қайд шудааст, ки аз нуқтаи назари афзалиятнокӣ, масъалае, ки бояд таъчилан ҳалли худро ёбад, ин фаъол шудани бозори коғазҳои қимматнок мебошад. Дар ин маврид сухан дар бораи бозори коғазҳои қимматноки ипотекӣ меравад.

Таҳлилу ҳисобҳои анҷомдодаи муаллиф имкон доданд, ки рушди нишондиҳандаҳои асосии низоми бонкӣ ва ҳаҷми қарзиҳии ипотекии манзилӣ (ҚИМ) дар давраи то соли 2030 пешгӯйи карда шавад (саҳ. 144-152).

Дар хулоса ва пешниҳодҳо натиҷаҳои асосии таҳқиқоти диссертационӣ, инчунин тавсияҳое, ки аҳамияти назариявӣ ва амалӣ доранд, пешниҳод гардидаанд.

Эродҳо ва бальзе пешниҳодот доир ба диссертатсия:

1. Дар саҳ. 16-17 ҷадвали 1.1.1 муаллиф ақидаҳои баъзе олимон ва манбаҳои расмӣ оид ба тафсири мағҳуми «ипотека»-ро овардааст ва мавқеъи худро доир ба афзалиятҳо ва норасогихои онҳо баён намудааст. Хуб мешуд, агар ақидаҳои олимони ватани зиёдтар оварда шуда, мавриди таҳлили унвонҷӯ қарор мегирифтанд;

2. Расми 1.2.1. – муаллиф нақшай ҳамкории мизоч бо бонк ва ширкати соҳтмонӣ ҳангоми харидории манзил (саҳ. 33) нишондода, ҷанбаҳои мусбӣ ва манфии ин ҳамкорӣ аз нигоҳи назари мизоч, бонк ва ширкати соҳтмонӣ овардааст. Ба фикри мо, диссертатсия бурд мекард, агар муаллиф ҳулосаҳои худро оид ба ин ҳамкорӣ тавассути ҳисобҳои математикӣ асоснок мекард.

3. Ҳангоми баррасии саволи 1.3 муаллиф таҷрибаи қарзидҳии ипотекии манзилӣ, ки ИМА, Иттиҳоди Аврупо ва Россияро истифода мешавад, овардааст, vale таҷрибаи мамлакатҳои ҳамсоя (Ҷумҳурии Ӯзбекистон, Ҷумҳурии Қирғизистон ва Ҷумҳурии Қазоқистон) аз омӯзиш, дар доираи диссертатсия берун мондааст.

4. Муаллиф зимни таҳқиқот дар параграфи 2.1 ҷадвалҳои 2.1.2 ва 2.1.3 рушди қарзҳои ипотекии манзилӣ дар сандуқи қарзии бонкҳо ва ташкилотҳои маблағгузории хурд таҳлил намуда, омилҳои суст будани рушди сандуқи қарзии бонкҳоро асоснок кардааст, аммо омилҳои таъсиррасон дар ташкилотҳои маблағгузории хурд оварда нашудаанд.

5. Дар саҳ. 86-87 унвонҷӯй қайд намудааст, ки ҳусусияти сармоягузории қарзи ипотекии манзилӣ на танҳо дар додани қарз барои харид ва соҳтмони манзил, балки дар механизми тавлиди захираҳо тавассути истифодаи воситаҳои бозтамвили қарз, аз ҷумла воситаҳои ба секюритизатсия асосёфта, зоҳир мешавад. Хуб мешуд, агар муаллиф ҳулосаҳои худро аз нигоҳи механизми тадбиқи онҳо асоснок мекард.

6. Дар расми 2.3.1 (саҳ. 93) муаллиф ҳавфҳои қарзидҳии ипотекии манзилиро овардааст ва онҳоро таҳлил намудааст. Хуб мешавад,

ки агар аз ҳисоби хавфхое, ки ба дигаргун шудани қонунгузорӣ ва талаботҳо ба ширкатҳои соҳтмонӣ даҳл доранд номгӯи ин хавфо зиёд карда мушуд.

7. Дар диссертатсияи хатогиҳои имлой ва орфографӣ низ дида мешаванд.

Бояд қайд намуд, ки норасоиҳои зикршуда сатҳи тависяйӣ дошта, ба натиҷаҳои назариявию амалии таҳқиқот таъсири манғӣ расонида наметавонанд.

Натиҷаҳои мушаххаси илмии довталаб ба дараҷаи илмӣ пеш аз ҳама, аз навгониҳои илмӣ бармеоянд. Навгонии илмии таҳқиқоти диссертатсионӣ на танҳо дар самти асосноккунии ҷамбахои назариявӣ ва методологии қарздиҳии ипотекии манзилӣ дар ташкилотҳои қарзии мамлакат ифода мегардад, балки унвонҷӯ пешниҳодҳои мушаххаси амалий оид ба муқаммалгардонии раванди қарздиҳии ипотекии манзилӣ бо назардошти ҳусусиятҳои низоми бонкии миллӣ асоснок менамояд. Ба фикри мо, натиҷаҳои мушаххаси таҳқиқоти диссертатсионӣ, ки ҳамчун навгонии илмӣ баррасӣ шудаанд, аз инҳо иборат мебошанд:

– дар асоси омӯзиши муқаррароти назариявӣ, равишҳо ва концепсияҳои илмии ташаккул ва рушди қарздиҳии ипотекии манзилӣ кӯшиши пурра намудани заминай 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», «қарзи ипотекӣ», «қарздиҳии ипотекии манзилӣ» аз нуқтаи назари истифодаи функционалий 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 ҳуд мухлати 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 нуқтаи назари таҳлили низомманд арзёбӣ гардида, дар асоси он захираҳои иловагии афзоиши қарзиҳии ипотекии манзилӣ тавассути механизми ташаккули захираҳо тавассути истифодаи усули бозтамвили қарз муайян карда шуданд, аз ҷумла воситаҳои секюритизатсиякунонӣ, ки ба ноил шудан ба диверсификатсияи манбаъҳои ҷалби захираҳо ба бахши қарзиҳии ипотекии манзилӣ, даромаднокии баланди бизнеси ипотекӣ, афзоиши пардохтпазирӣ ва кам кардани хавфҳо имкон медиҳанд;

— бо дарназардошти хусусиятҳои қарзиҳӣ нақшай паст кардани хавфҳо дар асоси принсиби «чор чашм» таҳия карда шуд, ки хавфи қаллобии кормандони ташкилотҳои қарзиро хеле кам меқунад; бо дарназардошти хусусиятҳои ба вучӯд омадани ҳолатҳои ғайричашмдошт дар соҳаи соҳтмони манзил, ки бо ширкатҳои бевичдон алоқаманданд, истифодаи аккредитатсияи ширкатҳои соҳтмонӣ аз ҷониби ташкилотҳои қарзӣ, инчунин даст кашидан аз механизми иштироки саҳҳомӣ ва гузаштан ба лоиҳаи маблағгузорӣ дар асоси истифодаи ҳисобҳои эскроу асоснок карда шудааст;

— камбудиҳои заминai меъёрию ҳуқуқӣ, ки ба афзоиши фаъолонаи қарзиҳии ипотекии манзилӣ монеъ мешаванд, муайян шуда, инчунин роҳҳои бартараф намудани онҳо пешниҳод карда шудаанд; бо мақсади оммавӣ гардонидани ҳариди манзил тавассути механизми қарзиҳӣ зарурати ҷорӣ намудани тарҳҳои андоз дар ҳаҷми барои пардохти фоизҳои қарзи ипотекӣ асоснок карда шудааст; пешниҳод карда шуд, ки дар сатҳи қонунгузорӣ мағҳуми «камонати ипотекии манзилӣ» бо шартҳои маҳсуси имтиёznокӣ ва суғурта ҷорӣ карда шавад;

— дурнамои рушди қарзиҳии ипотекии манзилӣ дар заминai бознигарии 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 қарзиҳии ипотекии манзилӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030 пешгӯйӣ карда шудааст.

Аҳамияти назариявии таҳқиқот дар он аст, ки натиҷаҳои бадастомада метавонанд аз ҷониби олимону мутахассисон дар омӯзиши саволҳои назариявӣ ва ҳалли масъалаҳои амалии марбут ба қарзиҳии ипотекии манзилӣ, равандҳои такмили пешниҳоди онҳо дар ташкилотҳои қарзӣ истифода бурда шаванд.

Аҳамияти амалии таҳқиқот дар он ифода мегардад, ки натиҷаҳои таҳқиқоти диссертационӣ метавонанд барои такмили заминаи меъёрию ҳуқуқии қарзиҳии ипотекии манзилӣ, танзим ва назорати он, такмили минбаъдаи равандҳо бо мақсади рушди устувори ташкилотҳои қарзӣ, инчунин дар раванди таълими фанҳои: «Фаъолияти бонкӣ», «Механизми қарзиҳии бонкӣ», «Амалиётҳои бонкӣ» ва ғайра истифода шаванд.

Мутобиқати таҳассуси илмии довталаб ба дараҷаи илмӣ.

Диссертасияи Раҳимов Ромиз Рамазонович ҳамчун кори ба анҷом расида маҳсуб ёфта, таркиб ва сохтори он бо тавсияву асосноккунӣ дар сатҳи баланди илмӣ-назариявӣ навишта шудааст. Баъзе аз муқаррароти натиҷаҳои таҳқиқот дар фаъолияти Ассотсиатсияи ташкилотҳои маблағгузории хурд ва баъзе бонкҳои ватаний татбиқ карда шуда, бо санадҳои ҷорикунӣ тасдиқ карда шудааст.

Автореферат ва мақолаҳои илмии ба табъ расондаи унвонҷӯ таркиби асосии диссертасияро дарбар гирифта, натиҷаҳои таҳқиқотро ҳамчун дастоварди нави илмӣ ҳисобидан мумкин аст.

Гуфтаҳои овардашуда аз он шаҳодат медиҳанд, ки диссертасияи Раҳимов Ромиз Рамазонович дар мавзӯи “Муқаммалгардонии қарзиҳии ипотекии манзилӣ дар ташкилотҳои қарзии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар шароити муосир” бо талоботи бандҳои 32-37 “Гартиби додани дараҷаҳои

илмӣ”, ки бо қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон таҳти рақами 267 аз 30 июни соли 2021 барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои иқтисодӣ тасдиқ гардидааст, мутобиқ ва ҷавогӯй буда, муаллифи он сазовори дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои иқтисодӣ аз рӯйи ихтисоси 08.00.07 - Молия, муомилоти пулӣ ва қарз мебошад.

Тақриз дар ҷаласаи якҷояи кафедраҳои фаъолияти бонкӣ ва молияи Ҷонишгоҳи давлатии тиҷорати Тоҷикистон муҳокима ва тасдиқ карда шудааст. (протокол №7 аз 22.02. 2023).

Раиси ҷаласа:

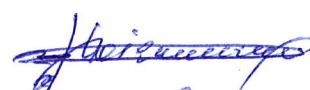
**Мудири кафедраи молияи
Ҷонишгоҳи давлатии тиҷорати
Тоҷикистон, н.и.и., дотсент**



Дустматов Б.М.

Эксперт:

**Мудири кафедраи фаъолияти бонкии
Ҷонишгоҳи давлатии тиҷорати
Тоҷикистон, н.и.и., и.в. дотсент**



Ҳалимов Л.М.

Котиби ҷаласа:

н.и.и., и.в. дотсент



Абдуллоев А.Б.

**Имзои Дустматов Б.М., Ҳалимов Л.М. ва Абдуллоев А.Б.-ро тасдиқ
менамоям:**

**Сардори шурӯбии қадрҳо
ва корхӯи маҳсуси ДДТТ**



Пирзода С.С.



734061, Ҷумҳурии Тоҷикистон, ш. Душанбе, кӯч. Деҳоти 1/2.

www: www.tguk.tj Email: mail@ddtt.tj; tguk@mail.ru

Телефон: +992(37) 234-83-46 +992(37) 234-85-46