

**БАНКОВСКО-ФИНАНСОВАЯ АКАДЕМИЯ
РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

На правах рукописи

УДК: 330. 33.015:336 77 (575 1)+

351.778.532 (575.1)

ТУЙЧИЕВ Зафар Надырович

**ВОПРОСЫ ФИНАНСОВО-КРЕДИТНОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
В РЕСПУБЛИКЕ УЗБЕКИСТАН**

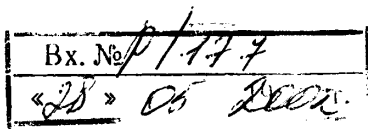
Специальность: 08.00.07. –

“Финансы, денежное обращение и кредит”

А В Т О Р Е Ф Е Р А Т

диссертации на соискание ученой степени

кандидата экономических наук



Ташкент - 2002

336.5(043.5)
Т-818

Диссертация выполнена на кафедре “Финансовых, кредитных и валютных отношений” в Академии государственного и общественного строительства при Президенте Республики Узбекистан

Научный руководитель доктор экономических наук,
профессор Т.С. Маликов

Официальные оппоненты: доктор экономических наук,
профессор А.К. Кадыров
кандидат экономических наук,
профессор В.А.Тен


Ведущая организация Ташкентский финансовый институт

Защита состоится “14” сентября 2002 г. в 15.00 часов на заседании Специализированного совета К 005.25.01 по защите диссертаций на соискание ученой степени кандидата экономических наук при Банковско-финансовой Академии Республики Узбекистан по адресу: 700000, г.Ташкент, ул.Я.Коласа,16.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке при Банковско-финансовой Академии Республики Узбекистан.

Автореферат разослан “13” сентября 2002 г.

Ученый секретарь
Объединенного
Специализированного совета,
кандидат экономических
наук, доцент

 А.Усанов

I. Общая характеристика работы

Актуальность темы исследования. Переход из одной экономической системы в другую не прост и чреват осложнениями. Любые преобразования, связанные с введением рыночных механизмов, независимо от направлений и сфер затрагивают интересы населения и сопровождаются изменениями (на начальном этапе - существенным снижением) тех или иных показателей уровня его жизни.

В силу этого центральным звеном в узбекской модели поэтапного перехода к рыночной экономике определена сильная социальная политика. Это означает, что переход к рыночной экономике не является самоцелью - все экономические, социальные, политические преобразования направлены на усиление социальной защиты населения в условиях либерализации экономики и дальнейшего углубления реформ. Как отмечает Президент Республики Узбекистан И.А. Каримов, “в центре нашего внимания всегда были и остаются социальные вопросы, проведение активной, а главное сильной и действенной социальной политики. Это наш сквозной приоритет, который должен постоянно и последовательно реализовываться на всех этапах проводимых реформ”¹. Об этом свидетельствуют и создание в 1996-1997гг. по инициативе И.А.Каримова государственного акционерного “Узжилсбербанка” и ряда других правительственных решений, направленных на государственную поддержку жилищного строительства Узбекистана.

Для нашей республики особенно важно создание такого механизма ресурсного обеспечения социальной сферы, который будет достаточно полно учитывать реальные экономические возможности страны и обеспечивать их эффективное использование. Одним из приоритетных аспектов развития социальной сферы является степень обеспеченности

¹ Каримов И.А. Либерализация экономики, эффективное использование ресурсов – наше главное направление. Выступление на заседании Кабинета Министров Республики Узбекистан, посвященном итогам социально-экономического развития, оценке хода экономических реформ в 2001 году и задачам на 2002 год //Правда Востока. 2002. 15 февр.

жилием растущей численности населения страны.

Жилищный комплекс - одна из наиболее сложных сфер экономики страны, требующая для своего развития комплексного системного подхода. Традиционно активное государственное регулирование этой сферы предопределяется государственной жилищной программой.

Для реализации государственной жилищной программы требуется изыскание бюджетных и внебюджетных средств на строительство жилых домов и улучшение жилищных условий населения, а также создание и совершенствование адекватного механизма финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства с целью активного привлечения банковских ресурсов и трансформации сбережений населения в инвестиции. В связи с этим проблема определения форм и источников финансирования, их классификации, задействования эффективного механизма финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства не только актуальна, но и относительно нова в теоретико-методическом плане.

Отход от практики административных ограничений к общепринятым международным нормам и правилам, к рыночным инструментам воздействия на механизм финансирования жилищного строительства требует совершенствования методов анализа и регулирования финансово-кредитной деятельности в реформируемый период с учетом современных требований.

Как показывают результаты изучения позитивного опыта многих зарубежных стран, эффективный механизм финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства может играть ведущую роль не только в развитии социальной сферы экономики, но и в обеспечении устойчивого экономического роста. В связи с этим эффективное решение социально-экономических проблем обеспечения населения современным жильем возможно лишь при комплексном обоснованном подходе к формированию жилищных программ в Узбекистане.

Научное представление, сформированное нами в процессе решения данной проблемы, убеждает в актуальности темы исследования.

Степень изученности проблемы. В западной экономической литературе накоплен определенный научный потенциал по разработке теоретических вопросов влияния макроэкономических показателей на процесс финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства, осуществления его на основе трансформации сбережений в инвестиции, использования методов государственного субсидирования и смешанного финансирования жилищного строительства. В частности, специальными исследованиями по этой тематике посвящены труды Дж. Гелбрейта, П.Самуэльсона, Д. Тобина, Дж.Раймонда, Г.Аарона, Р.Бакли, С.Батлера, Дж.Крафта, Р.Муз, М.Юрроу, Дж.Олса, Р.Страйка, Г.Эндрюс.

В странах СНГ вопросы разработки и совершенствования механизма финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства рассматривались в работах С.И. Абрамова, В.И.Букато, Р.И.Гимуш, П.Б.Горбушина, А.А.Гусакова, А.Н.Джабриева, Ю.И.Львова, Н.Кесаревой, А.Копейкина, С.Лосева, В.А.Лопатиной, Л.Н.Макаревича, Я.Рекитара, Б.Б.Рубцова, Л.И. Рябченко и др.

В Республике Узбекистан инвестиционные аспекты экономического развития и отдельные элементы теории и практики финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства нашли свое отражение в трудах М.Ангелиди, М.Ачилова; М.Н.Ахунди, Д.Газибекова, М.К.Зияева, И.Искандерова, Э.Махмудова, А.Таирова, Т.Тураева, Р.Убайдуллаева, Р.Р. Халилова, О.Х Хикматова, М.Ш.Шарифходжаева и др.

Вместе с тем, сегодня отечественная научная литература пока еще не располагает исследованиями, посвященными комплексному, системному анализу тенденций и закономерностей развития источников финансирования жилищного строительства, их состава и структуры, разработке действенных механизмов финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства. Необходимость решения указанных проблем обусловила выбор цели и задачи данного исследования. При определении объекта и предмета исследования, выявлении и постановке цели и задач были учтены сложность и многоплановость изучаемой проблемы, наличие комплекса нерешенных и дискуссионных вопросов и объективная

необходимость их научного анализа и осмысления.

Целью исследования является разработка научно-методических основ, практических предложений и рекомендаций по определению основных направлений совершенствования механизма финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства и повышения его роли в решении социальных проблем республики.

Реализация поставленной цели предопределила следующие взаимосвязанные **задачи**:

- анализ тенденций развития жилищного строительства, состояния обеспеченности жильем населения республики;
- выявление особенностей финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства в нашей стране;
- определение состава и структуры источников, финансово-кредитного обеспечения;
- выявление особенностей использования банковских кредитов, сбережений населения, бюджетных средств и других ресурсов;
- разработка основных направлений совершенствования механизма финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства.

Объект и предмет исследования. Объектом исследования является процесс финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства в Республике Узбекистан. Предмет исследования составляют проблемы диверсификации источников, совершенствования форм и методов финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства.

Теоретическая и методологическая основа исследования. Идеино-теоретической основой исследования послужили разработанная Президентом Республики Узбекистан И.А. Каримовым концепция перехода к социально ориентированной рыночной экономике, его труды, в которых изложены принципиальные приоритеты процессов обновления и реформирования нашего общества, а также законодательные акты республики, статистические и отчетные данные Минмакроэкономстата Республики Узбекистан. В ходе анализа автор опирался на работы отечественных и зарубежных ученых-экономистов, методические

материалы.

Основными методами исследования явились методы экономического анализа, сопоставления, экономических группировок и др.

Научная новизна полученных результатов заключается в следующем:

- внедрены методы по совершенствованию механизма финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства, направленные на оптимизацию существующей системы “Узжилсбербанка”.

- предложено использование субсидированного кредита, позволяющего оптимизировать процентную политику, стоимость и структуру кредитных ресурсов и снижать расходы заемщиков, что будет способствовать росту объема долгосрочного кредитования;

- обоснована экономическая целесообразность совмещения социального и коммерческого строительства с привлечением финансовых ресурсов крупных инвесторов на основе применения различных схем ипотечного кредитования;

- разработаны схемы финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства с учетом необходимости оптимального использования государственных субсидий в зависимости от категории граждан, собственных средств населения и предприятий, а также привлечения кредитов банка и вторичного рынка жилья;

- предложено создание Агентства по ипотечному жилищному кредитованию для мобилизации ресурсов фондового рынка и развития вторичного рынка ипотеки;

- сформулированы и обозначены мероприятия, направленные на развитие ипотеки;

- разработана методика по выявлению цепочек взаимной задолженности и погашению взаимобязательств участников зачета по сетевому принципу;

- обоснованы целесообразность применения лизинга при финансировании оригинальных технологий, используемых в процессе возведения жилых домов.

Практическая значимость исследования состоит в том, что разработанные автором способы финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства легли в основу нормативного документа “Положение о порядке приобретения жилья через учреждения Узбекского государственно-акционерного жилищно-сберегательного банка “Узжилсбербанк”, Проекта “Концепции финансирования строительства и реализации жилья в г. Ташкенте”, проектов Указа Президента Республики Узбекистан и Постановления Кабинета Министров Республики Узбекистан “О дальнейших мерах государственной поддержки жилищного строительства и распространения опыта “Узжилсбербанка” на сельские районы республики”. Полученные методические и практические рекомендации по совершенствованию финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства могут быть использованы органами государственного управления, коммерческими банками, страховыми, оценочными и риелторскими компаниями.

Апробация работы. Основное содержание диссертации, выводы и обобщения, сформулированные автором в ходе исследования, докладывались на семинарах Академии государственного и общественного строительства при Президенте Республики Узбекистан, Банковско-финансовой Академии Республики Узбекистан, Центрального банка Республики Узбекистан, Ташкентского государственного экономического университета, Ташкентского финансового института, а также в выступлениях на совещаниях и конференциях.

Публикации. Основные положения диссертации изложены в 5 научных изданиях общим объемом 2,5 п.л., опубликованных в зарубежном и отечественных журналах “Рынок, деньги и кредит”, “Экономический вестник Узбекистана” и “Банковские услуги”.

Структура работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений.

В первой главе - “Общая характеристика развития и финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства на современном этапе” - исследуются основные тенденции и закономерности развития жилищного

строительства в Узбекистане, дается анализ зарубежного опыта, а также особенностей финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства.

Во второй главе - “Анализ современного состояния финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства в Республике Узбекистан” - изучены состав и структура источников финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства, а также вопросы оптимизации сочетания источников финансово-кредитного обеспечения.

В третьей главе - “Основные направления совершенствования финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства” - сформулированы разработанные диссертантом стратегии жилищного строительства, учитывающие источники средств, платежеспособность и категории граждан, ориентированные на использование в первую очередь собственных средств граждан, предприятий, кредитов банка и ресурсов вторичного рынка жилья. Обоснованы целесообразность применения лизинга для финансирования оригинальных технологий по возведению жилья, а также разработанная методика по выявлению цепочек взаимной задолженности организаций на базе программы автоматизированного подбора взаимной задолженности.

В заключении сформулированы основные выводы и предложения, вытекающие из исследования.

II. Основное содержание работы

В современных условиях создание достойной среды обитания, т.е. решение жилищной проблемы, становится одним из главных приоритетов государственной социально-экономической политики. Стратегия развития общества предполагает, прежде всего, адресную социальную защиту населения и создание условий, в которых каждый трудоспособный гражданин может проявить свои способности и своим трудом обеспечить достойное существование для себя и своей семьи. Исходя из этого, создание именно таких условий, при которых каждый житель республики сможет

построить жилье, приобрести его в свою собственность, является актуальной задачей, определяющей закономерности и тенденции развития жилищного строительства на современном этапе.

Факторы, определяющие тенденции развития жилищного строительства в Республике Узбекистан, можно подразделить на три группы: демографические; характеризующие уровень и структуру доходов населения; инвестиционные. Основную демографическую тенденцию, влияющую на жилищное строительство, составляют более высокие темпы роста численности трудоспособного населения при снижении темпов абсолютного прироста населения, в связи с чем необходимы дополнительные затраты, в том числе и на жилищное строительство.

Исследование показало, что территориальное размещение капиталовложений в жилищное строительство определяется не только демографическими факторами, но и негативным состоянием жилищного фонда населения, в связи с чем крупные капиталовложения в жилищное строительство направляются именно в те области, где наибольшее число семей нуждается в улучшении жилищных условий.

К основным тенденциям развития жилищного строительства следует отнести неуклонный рост жилищного фонда республики, основную часть которого составляет сельский, и опережающий рост удельного веса частного жилищного фонда. Закономерности развития жилищного фонда по регионам республики определяются тенденциями роста показателей ввода жилья и числа построенных квартир и совпадают с их инвестиционной активностью по годам. Одной из главных тенденций развития жилищного строительства является неуклонный подъем уровня средней обеспеченности населения жильем и улучшение качественного состава жилищного фонда (увеличение среднего размера площади квартир, количество трех- и четырехкомнатных квартир).

Выявленные тенденции развития жилищного строительства позволили проанализировать особенности его финансово-кредитного обеспечения как у нас в стране, так и за рубежом. В целях разрешения проблемы обеспечения жильем и удовлетворения потребностей в этом был

изучен зарубежный опыт, в том числе европейских стран и Америки. Наиболее приемлемым для нашей страны механизмом финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства оказался опыт Германии.

Главная особенность отечественной системы финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства заключается в том, что владельцы именных жилищных облигаций «Узжилсбербанка» всемерно поддерживаются государством, имеют право получить жилье в рассрочку и, кроме того, 50 процентов стоимости жилья, приобретаемого физическими лицами, возмещается им за счет государственного бюджета. Помимо этого, вкладчикам «Узжилсбербанка» предоставляется ряд налоговых льгот в виде освобождения от подоходного налога доходов физических и прибыли юридических лиц, направляемых ими на покупку жилищных облигаций и погашение ссудной задолженности.

Владельцам, набравшим необходимый пакет облигаций, «Узжилсбербанк» выдает долгосрочный (до 10 лет) кредит по льготным процентным ставкам, что составляет еще одну немаловажную особенность системы финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства Узбекистана. Своеобразие этой системы заключается еще и в том, что строительные организации, сооружающие жилые дома по заказу «Узжилсбербанка», являются также и клиентами банка. Банк имеет возможность контролировать целевое использование выделенных средств и оказывать экономическое содействие этим организациям. Следовательно, банк выполняет функции заказчика, финансирующего банка и кредитора.

Таким образом, сложилась смешанная схема финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства, включающая в себя средства государственного и муниципального бюджетов, собственные средства населения и кредит банка.

Однако, как показали результаты исследования, в процессе внедрения и использования данной системы были выявлены отдельные недостатки. Прежде всего, система не предусматривала значительного разрыва между датой реализации облигаций и датой ввода жилых домов в эксплуатацию, которая на практике не соответствует срокам сдачи жилья в эксплуатацию.

указанным в договорах, заключенных с вкладчиками. К тому же под воздействием инфляции происходит удорожание строительства и в итоге при погашении облигаций в установленном порядке разница между фактической и продажной стоимостью квартиры должна покрываться за счет банка.

Для устранения перечисленных недостатков диссертантом разработана методика расчета размера контрольного пакета именных жилищных облигаций и суммы кредита на основе открытия и обслуживания накопительных счетов без выдачи облигаций. Данная методика нашла свое отражение в таких нормативных документах, как “Положение о порядке приобретения жилья через учреждения Узбекского государственно-акционерного жилищно-сберегательного банка “Узжилсбербанк”, зарегистрированного Минюстом 23.09.1998г. за №492, и “Порядок дифференцированного определения стоимости жилья, приобретаемого через учреждения “Узжилсбербанка”, зарегистрированного Минюстом 12.10.1998г. за №500.

Суть разработанной методики заключается в том, что стоимость размера площади для вкладчиков, накопивших контрольный пакет условных облигаций в предыдущих периодах, остается за тот период, когда были внесены средства. При этом общая стоимость квартиры (соответственно, сумма кредита) уточняется по окончании строительства жилья, после чего банк заключает с вкладчиком дополнительное соглашение к договору на приобретение жилья (кредитному договору) с указанием уточненной суммы его стоимости, что позволяет вкладчику поэтапно накапливать количество условных облигаций вне зависимости от роста стоимости одного квадратного метра жилья.

Кредиты банка занимают все больше места в финансировании расходов на строительство жилья, между тем, доля их в общем объеме источников финансирования пока еще сравнительно мала. Вследствие этого возникают и требуют скорейшего решения проблемы оптимизации процентных ставок, нахождения относительно недорогих и долгосрочных ресурсов. Учитывая это, диссертант предлагает применение модифицированной формы кредита с субсидированной процентной

ставкой, что позволит заемщику использовать собственные источники финансирования и снижать реальную стоимость платежей на протяжении всего срока ссуды, а банкам более охотнее осуществлять долгосрочное кредитование.

Использование при кредитовании альтернативных инструментов по залогу с фиксированным процентом обеспечивает переменную ставку процента и графики платежей, меняющихся вместе с экономическими условиями в стране, что позволяет распределить риски, связанные с темпами инфляции и ставками процента между заемщиком и кредитором. В свою очередь, это позволит обеспечить правильное соотношение структуры ссуды и стоимости ресурсов кредитора, что снизит расходы заемщиков. Одновременно в целях расширения источников финансирования и кредитования жилищного строительства и увеличения объемов жилищного строительства в сельской местности диссертантом предлагается создание внебюджетного Фонда развития жилищного строительства, который будет формироваться за счет отчислений предприятий и организаций от фонда оплаты труда, что нашло отражение в соответствующих проектах правительственных решений.

На основе анализа практического опыта нами предложено совмещение социального и коммерческого строительства, когда в рамках одного проекта будут решаться вопросы возведения не только коммерческого жилья, но и объектов социальной инфраструктуры. Решение этой задачи требует создания совместно с банком специализированной компании, имеющей возможность привлекать на тендерной основе не только подрядчиков и поставщиков строительных материалов, но и инвесторов, способных предоставить необходимые финансовые ресурсы. При этом появляется возможность применения различных ипотечных схем финансирования, позволяющих уже на ранних стадиях проектирования привлекать средства крупных инвесторов на основе залога строящегося жилья, что будет способствовать сокращению расходов на строительство и снижению цены жилья.

В зависимости от стоимости жилья, источников средств, платежеспособности и категории (с учетом прав на льготы) граждан, желающих улучшить жилищные условия, разработано несколько типов жилищных стратегий:

- рассчитанной на предоставление государственных субсидий;
- смешанной, основанной на использовании государственных субсидий и собственных средств граждан;
- рыночной, ориентированной на собственные средства граждан.

При этом строительство и реализация жилья с участием государственных субсидий проводятся как мера социальной защиты незащищенных, малообеспеченных слоев населения, остро нуждающихся в улучшении жилищных условий и состоящих на учете для получения жилья. Доля участия государственных субсидий варьируется в зависимости от уровня материальной обеспеченности граждан, что позволяет повысить адресность их социальной поддержки. Наиболее нуждающиеся могут получить жилье, полностью оплаченное за счет государственных субсидий, далее их размер может варьировать от 25 до 75% от стоимости жилья в зависимости от финансового состояния граждан, типа домов и их месторасположения. Критерии оценки финансового положения граждан определяются в отдельном документе соответствующими органами.

Для реализации вышеперечисленных стратегий диссертантом разработаны финансово-кредитные механизмы, основанные на оптимизации использования субсидий и собственных средств граждан (рис. 1), возобновляемой кредитной линии с участием банка, застройщика и гражданина, позволяющей осуществлять беззалоговое кредитование строительства жилья (рис. 2), а также ресурсов вторичного рынка жилья в качестве источника погашения кредита (рис. 3). Эти механизмы, нашедшие отражение в разработанной диссертантом Проекте “Концепции финансирования строительства и реализации жилья в г.Ташкенте”, нацелены на вовлечение широкого круга граждан в процесс приобретения жилья, создание благоприятных условий для капиталовложений в эту сферу банков, предприятий, финансово-кредитных учреждений, других инвесторов.

Кардинальным решением жилищной проблемы должно стать создание и развитие у нас в стране системы ипотечного жилищного кредитования. Для внедрения схем ипотечного кредитования необходимо выполнение следующих мероприятий:

- решение проблем нормативно-правовой базы для начала работы ипотечных программ с разработкой четкого и надежного механизма перехода прав собственности и отселения, а также создание механизма разрешения споров при наступлении неплатежа, переходе права собственности и отселения;

- разработка типовых договоров по ипотеке в соответствии с международными стандартами;

- разработка механизма гарантированной компенсации убытков банков в случае нарушения законодательного обеспечения перехода права собственности и выселения;

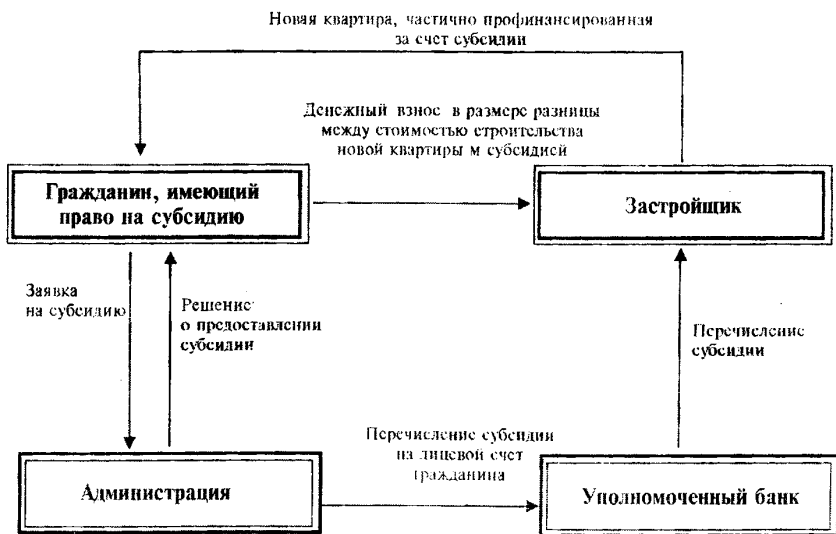


Рис. 1. Схема финансирования строительства с использованием субсидий и собственных средств граждан.



Рис. 2. Схема возобновления кредитной линии.

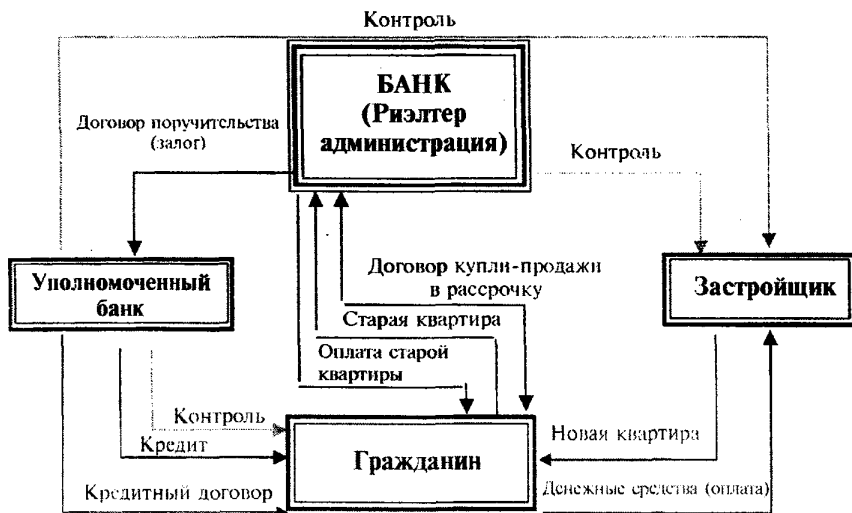


Рис. 3. Схема использования старой квартиры в качестве источника погашения кредита

- упрощение и оптимизация процесса регистрации и перехода права собственности посредством создания единой информационной базы данных и разработки программного и технического обеспечения комплекса для обслуживания, функционирования и развития централизованной базы данных по жилью и зарегистрированным правам на него;

- разработка программ, стимулирующих выдачу ипотечных кредитов банками, что включает разработку квалифицированных рейтинговых стандартов надежности для банков и других участников ипотечного рынка;

- стимулирование развития ипотечного страхования с разработкой таких программ страхования, как страхование жизни и трудоспособности заемщиков, правомерного установления права собственности, заложенного имущества и гражданской ответственности оценочных агентств;

- разработка рекламной стратегии, а также общих и специальных обучающих программ;

- прогнозирование цен и тенденций спроса на различные виды жилья, включая анализ динамики эластичности спроса на жилищном рынке и факторов, определяющих эту динамику, а также прогнозирование соответствующих изменений в случае применения различных схем ипотечного кредитования.

Для привлечения дополнительных средств, направленных на финансирование жилищного строительства, диссертант предлагает использовать ипотечные ценные бумаги, т.е. ценные бумаги, обеспеченные залладными на недвижимость, широко использующихся в международной практике. Для введения и развития рынка ипотечных ценных бумаг целесообразно создание Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, главной задачей которого является привлечение средств на открытый рынок путем приобретения ипотечных кредитов, выданных коммерческими банками. Агентство по ипотечному кредитованию призвано

осуществить сертификацию, лицензирование и контроль эмитентов ипотечных облигаций, гарантирование платежей по ипотечным облигациям, а также регулирование и контроль за состоянием рынка ипотечных ценных бумаг, реализацию государственной политики в данной сфере.

Одними из основных проблем, замедляющих инвестиционную деятельность и оказывающих негативное воздействие на деятельность строительных организаций, являются взаимные неплатежи предприятий. С 1997г. в Городском отделении “Узжилсбербанка” действует система по выявлению цепочек взаимной задолженности, разработанной специалистами банка под руководством диссертанта, на базе программы автоматического подбора взаимной задолженности. Новизна созданных методов и программ заключается в осуществлении программными методами поиска цепочек погашения задолженностей, процедуры проведения зачетов требований и в определении на основе этого обязательств участников зачета по сетевому принципу. В результате применения этого метода в 1997 г. удалось погасить 251,2 млн. сум., в 1998 г. – 196,6 млн. и в 1999 г. – 68,2 млн. сум. дебиторско-кредиторской задолженности по организациям, обслуживаемым в Городском отделении “Узжилсбербанка”.

Еще одним направлением совершенствования жилищного строительства является развитие частных строительных фирм, использующих оригинальные технологии. К числу наиболее перспективных направлений финансирования таких технологий следует отнести различные формы лизинга, которые, кроме того, служат эффективным способом привлечения капитала, способствующим развитию финансовой инфраструктуры в целом. Для успешного проведения лизинговых операций необходима адекватная налоговая и амортизационная политика. Установление налоговых льгот в виде инвестиционных скидок и внедрение системы ускоренной амортизации позволит определить области более выгодного вложения капиталов в

приоритетные отрасли, что обеспечит эффективную структурную перестройку экономики.

Как показывают результаты проведенного исследования зарубежного опыта и особенностей финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства в нашей стране, в перспективе Узбекистану предстоит решение многих инвестиционных задач, которые на Западе в значительной степени уже решены. В условиях углубления реформ в нашей республике выполнение масштабных инвестиционных программ по жилищному строительству возможно при достаточно высоких темпах развития строительства, опережающем развитии материально-технической базы строительства и ее коренном техническом перевооружении.

III. Основные положения диссертации изложены в следующих публикациях:

- 1. Взаиморасчеты в жилищном строительстве // Рынок, деньги и кредит. Ташкент. 1999. №7-8.с.51-52.**
- 2. Особенности финансового и кредитного обеспечения жилищного строительства (зарубежный опыт) //Рынок, деньги и кредит. Ташкент. 2000. №2. с.27-31 (в соавторстве).**
- 3. Влияние сбережений и инвестиций на финансирование жилищного строительства //Рынок, деньги и кредит. Ташкент. 2000. №6. с.32-38 (в соавторстве).**
- 4. Узбекская модель финансирования жилищного строительства (Использование опыта немецких строительных сбережений) // Банковские услуги. М. 2000. №8. с.28-31.**
- 5. Тенденции развития жилищного строительства //Экономический вестник Узбекистана. Ташкент. 2000. № 6. с.9-16.**

З.Н. Тўйчиевнинг “Ўзбекистон Республикасида уй-жой қурилишини молиявий ва кредит жиҳатдан таъминлаш масалалари” мавзусидаги номзодлик диссертациясининг қисқача мазмуни

Ихтисослик 08.00.07 - “Молия, пул муомаласи ва кредит”

Илмий тадқиқот мавзусининг долзарблиги бозор муносабатларига ўтиш шароитида аҳолини уй-жой билан таъминлашда муҳим муаммолардан бири саналган уй-жой қурилишини молиявий ва кредит жиҳатдан таъминлаш масалаларига бағишланганлиги билан белгиланади.

Диссертация кириш, 3 боб, хулоса, фойдаланилган адабиётлар рўйхати ва иловалардан иборат.

Унинг кириш қисмида танланган мавзунинг долзарблиги асосланган, тадқиқотнинг мақсади, вазифалари, объекти, предмети, назарий ва услубий асослари ифодаланган, илмий янгиликлари ва амалий аҳамияти ўз аксини топган.

Диссертациянинг биринчи бобида Ўзбекистон Республикасида уй-жой қурилишининг ривожланиш тенденциялари аниқланган, хориж тажрибаси ўрганилган, уй-жой қурилишини молиявий ва кредит жиҳатдан таъминлашнинг ўзига хос хусусиятлари акс эттирилган. Унинг иккинчи бобида ҳозирги шароитда уй-жой қурилишини молиявий ва кредит жиҳатдан таъминлашнинг ҳозирги ҳолати, улар манбаларининг таркиби ва таркибий тузилиши таҳлил қилинган, мавжуд нуқсонлар аниқланган, молиялаштириш манбаларини оқилонлаштириш масалалари ифодаланган. Илмий ишнинг учинчи бобида амалга оширилган таҳлил натижаларига асосланган ҳолда уй-жой қурилишини молиявий ва кредит жиҳатдан таъминлашни такомиллаштиришнинг асосий йўналишлари белгиланган ва асослаб берилган.

Мазкур диссертация ишининг илмий янгиликлари маблағларнинг

манбалари, фуқароларнинг тўлов қобилияти ва тоифаларини инобатга олган ҳолда уй-жой қурилишини молиявий ва кредит жиҳатдан таъминлаш стратегиясининг ишлаб чиқилганлиги, социал ва тижорий қурилиш мақсадга мувофиқлигининг асосланганлиги, чет эл тажрибасидаги ипотек кредитлаш асосида уй-жой қурилишини молиявий ва кредит таъминлаш схемаси ишлаб чиқилганлиги, уй-жойни ипотек кредитлаш бўйича агентлик тузишнинг ташкилий-ҳуқуқий механизмининг асосланганлиги, субсидиялаштирилган кредитдан фойдаланиш механизмининг ишлаб чиқилганлиги ва ҳ.к. лар билан белгиланади.

The outline of the dissertation on “The questions of financial and credit maintenance in the housing building in the Republic of Uzbekistan” written by Mr.Zafar Tuychiev on the competition of the Candidate of Economic Science Degree in the field of Finance, currency circulation and credit.

The actuality of the dissertation theme applies the concern of research with financial and credit maintenance to the housing building issues that form the main problems of housing supply during the period of transition to market economy.

The research consists of introduction, three main chapters, conclusion, bibliography list and appendixes.

The introductory part deals with actuality of the chosen subject, definition of aims, goals, objectives of the research, theoretical and methodological bases, the issue of scientific meaning and novelty.

In the first chapter of the research, the tendency of housing construction in Uzbekistan is defined. The foreign experience is examined and the peculiarities of the financial and credit maintenance of housing construction are outlined.

The second chapter covers the present situation of the financial and credit maintenance of housing construction analysis, sources content, defining the existing problems and the question of rationalisation of finance sources.

Having based on the analysis results the main directions of the financial and credit maintenance of housing construction mechanism development are outlined in the third part of the following research.

The scientific novelty of the dissertation is defined by the elaboration of the strategy of financial and credit maintenance of housing construction with the regard of solvency and categories of people, by proving the necessity of social and commercial construction, working out the financial and credit maintenance of housing construction scheme based on the foreign experience mortgage crediting, proved by the organisational and legal mechanism, creating the Agency on housing mortgage crediting, creation of mechanism for the use of subsidised credit and etc.

Подписано к печати 3.05.02 г.
Объем 1.2 пл. Формат 62 x 84 1/16. Тираж 100 экз.
Заказ № 1626

Отпечатано на Картографической фабрике «Агрохарита»
г. Ташкент, ул. Муками, 182