

# FUNDAMENTAL TADQIQOTLAR JURNALI

ЖУРНАЛ ФУНДАМЕНТАЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ | JOURNAL OF FUNDAMENTAL STUDIES

**KURBANOV Alisher Masaridinovich**

*“O‘zbekiston ipotekani qayta  
moliyalashtirish kompaniyasi”*

*AJ Xarid va ma‘muriy ishlar bo‘limi boshlig‘i*  
<https://doi.org/10.5281/zenodo.15359876>

## ISLOM IPOTEKA MODELLARINING NAZARIY ASOSLARI VA XALQARO AMALIYOTDAGI QIYOSIY TAHLILI

### ANNOTATSIYA

Ushbu maqola islom moliyasi doirasidagi ipoteka modellarini - Murabaxa, Ijara va iqtina hamda Mushoraka Mutanakisa - nazariy jihatdan o‘rganish va ularning amaliyotda qo‘llanishini qiyosiy tahlil qilishga bag‘ishlangan. Tadqiqotda mazkur modellarning afzalliklari, xavf-xatarlari va bozor sharoitiga mosligi ko‘rib chiqiladi. Maqolada o‘zbek bozori sharoitida qaysi modellar samaraliroq bo‘lishi mumkinligi ham tahlil qilinadi.

**Kalit so‘zlar:** Islom moliyasi, islom ipotekasi, Murabaxa, Ijara va iqtina, Mushoraka Mutanakisa, shariatga muvofiq moliya, foizsiz moliya, xalqaro amaliyot, moliyaviy modellar, qiyosiy tahlil, O‘zbekiston moliya bozori.

## ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ИСЛАМСКИХ ИПОТЕЧНЫХ МОДЕЛЕЙ В МЕЖДУНАРОДНОЙ ПРАКТИКЕ

### АННОТАЦИЯ

Данная статья посвящена теоретическому изучению моделей исламской ипотеки - Мурабаха, Иджара ва Иктиина, а также Мушарака Мутанакиса - и сравнительному анализу их применения на практике. В исследовании рассматриваются преимущества, риски и соответствие этих моделей рыночным условиям. Также в статье проводится анализ эффективности применения каждой из моделей в условиях узбекского рынка.

**Ключевые слова:** Исламские финансы, исламская ипотека, Мурабаха, Иджара ва Иктиина, Мушарака Мутанакиса, финансирование, соответствующее шариату, беспротцентное финансирование, международная практика, финансовые модели, сравнительный анализ, финансовый рынок Узбекистана.

## THEORETICAL FOUNDATIONS OF ISLAMIC MORTGAGE MODELS AND COMPARATIVE ANALYSIS IN INTERNATIONAL PRACTICE

### ANNOTATION

This article is devoted to the theoretical study of Islamic mortgage models - Murabaha, Ijara and Iqtina, and Musharakah Mutanaqisah - and a comparative analysis of their practical application. The research examines the advantages, risks, and market compatibility of these models. The article also analyzes which of these models may be more effective under the conditions of the Uzbek market.

**Keywords:** Islamic finance, Islamic mortgage, Murabaha, Ijarah and Iqtina, Diminishing Musharakah, Sharia-compliant finance, interest-free finance, international practice, financial models, comparative analysis, Uzbekistan financial market.

**Kirish**

Islom moliyasi shariat qoidalariga asoslangan, foizsiz moliyaviy tizim bo‘lib, u moliyaviy adolat, xavfni taqsimlash va haqiqiy aktivlar bilan ta‘minlangan shartnomalarga asoslanadi. Uy-joy ipotekasi ham bu tizimda muhim o‘rin tutadi.

An’anaviy foizli ipoteka islom moliyasida harom hisoblanadi, shu sababli islom ipoteka modellari ishlab chiqilgan va bugungi kunda amaliyotga joriy qilinib kelinmoqda.

Bu modellar shariat talablariga mos holda ishlab chiqilib, dunyo bo‘ylab ko‘plab islomiy va an’anaviy moliyaviy institutlar tomonidan qo‘llanilib kelinmoqda.

**Mavzuga oid adabiyotlar tahlili**

Islom ipotekalash tizimi - bu uy-joy sotib olish uchun qarz berishning islomiy moliya qoidalariga muvofiq usulidir. Bu tizimda foiz (ribo) taqiqlangani uchun an’anaviy ipoteka kabi foizli kreditlar ishlatilmaydi. Uning o‘rniga Islom ipotekasida turli shariatga muvofiq modellar qo‘llaniladi.

Ushbu modellar to‘g‘risidagi ma‘lumotlar Muftiy Muhammad Taqi Usmoniy “Islomiy moliyaga kirish” asarida kengroq yoritib berilgan va bu asar islomiy moliya usullarini shariat nuqtai nazaridan tushuntirish, ularning amaliy modellari va huquqiy asoslarini ta‘riflash uchun yozilgan hamda tadqiqotlar uchun ishonchli va mukammal manba hisoblanadi.

Mazkur kitobda u islom ipoteka modellari shariat nuqtai nazaridan tushuntiradi va ularning an’anaviy ipotekadan farqini aniq bayon qiladi. Quyida asarda islom ipoteka modellari bo‘yicha berilgan asosiy fikrlar kengroq yoritilgan holda taqdim etiladi.

Muallif asarida Murabaxa modelini shariatga mos ravishda foizsiz moliyalashtirish usuli sifatida tavsiflaydi. Unda bank aktivni sotib olib, belgilangan foyda bilan mijozga sotadi. Ijara modelida esa bank aktivni ijaraga beradi va mijoz asta-sekin uni sotib oladi deb izohlaydi.

Muftiy Usmoniy **Murabaxa** modelini foizsiz kreditga muqobil usul sifatida tasvirlaydi. Bunda bank (moliya muassasasi) mijoz xohlagan aktivni (masalan, uy) avval o‘zi sotib oladi, so‘ng mijozga belgilangan foyda bilan sotadi. **Shariat asosiga** ko‘ra ushbu model “bay’ al-murabaxa li-l-amir bi-sh-shiro” nomi bilan ham ma‘lum bo‘lib, bu tijorat shartnomasi shariatda joiz deb hisoblanadi [1].

Amaliyotda ushbu model banklar tomonidan ko‘p qo‘llaniladi, ayniqsa ipoteka moliyalashtirishda. Uning soddaligi va yuridik jihatdan tayyor mexanizmga ega ekani sababli keng tarqalgan.

Shuni alohida qayd etish joizki Muftiy Usmoniy bu modelda foydani oldindan kelishib olinishi shartligini ta‘kidlaydi. Bu foyda “foiz” emas, balki savdodan kelgan daromaddir, deb ko‘rsatiladi.

Muftiy Usmoniy **Ijara va iqtina** modelini tuzilishi bo‘yicha moliyaviy muassasa mulkni sotib olib, uni mijozga ijaraga beradi. Keyinchalik, mijoz ushbu mulkni qismman sotib olib borish sharti bilan shartnoma tuzadi [2].

Shariat asosiga ko‘ra Ijara - shariatda joiz bo‘lgan bitim turidir. Agar mijozga ijara davomida mulkni sotib olish imkoni berilsa, bu shartnoma “Ijara va iqtina” deb ataladi.

Muftiy Usmoniy Ijara to‘lovlari mulkdan foydalanishga bog‘liq ekanini ta‘kidlaydi. Agar mulkda nuqson bo‘lsa, ijara to‘lovi talab qilinmasligi mumkinligini aytadi.

Mulkiy huquqlarga ko‘ra bank mulkni saqlab turadi, mijoz esa undan foydalanadi. Bu mulkiy mas‘uliyatlarning oqilona taqsimotini ta‘minlaydi.

Muftiy Usmoniy **Mushoraka Mutanakisa** modelini asosiy tushunchasi sifatida bank va mijoz mulkni sheriklik asosida sotib oladi. Mijoz vaqt o‘tishi bilan bankning ulushini sotib olib boradi va oxirida mulkni to‘liq egallaydi deb aytadi [3].

Ijara elementlari sifatida bankning ulushi uchun mijoz ijara to‘lashi va bu ijara haqi bank ulushiga nisbatan to‘lanishi qayd etiladi.

Afzalliklariga ko‘ra xavf ikki tomonga taqsimlanishi aytiladi va Muallif bu modelni “adolatli sheriklik” shakli sifatida baholaydi.

Muallif talablari esa murakkab yuridik hujjatlashtirishni talab qilishini va uni amalga oshirish uchun qat’iy huquqiy infratuzilma kerakligini aytadi.

Muftiy Usmoniy asarida an'anaviy ipoteka modellarini (foizli kredit) shariatga xilof deb hisoblaydi [4].

Islomiy ipoteka modellari nafaqat foizdan voz kechishni, balki moliyaviy adolat va mas'uliyatni ta'minlashni ham ko'zlashini aytadi.

### Tadqiqot metodologiyasi

Ushbu tadqiqot **sifat jihatidan tahlil** qilish usuliga asoslandi. Islom ipoteka modellari shariat asoslari, huquqiy mexanizmlari va amaliyotdagi tatbiq etilishi nuqtai nazaridan tahlil qilindi. Tadqiqotda **deskriptiv (tavsifiy)** va **qiyosiy tahlil** yondashuvlari asos qilib olindi. Maqsad - mavjud modellarni chuqur o'rganish, ularni bir-biri bilan taqqoslash va milliy sharoitda qaysi model samarali bo'lishini aniqlashdan iboratligiga alohida e'tibor qaratildi. **Tavsifiy tahlil** modeli to'g'risida aniq ma'lumot berishga xizmat qiladi. **Qiyosiy tahlil** modellar orasida qay biri qaysi shart-sharoitda muvofiqroq ekanini ko'rsatishga yordam beradi.

Mufti Muhammad Taqi Usmani - An Introduction to Islamic [5], (Usmani, p. 70-73), [6], (Usmani, p. 115-119) [7], (Usmani, p. 121-125), [8] (Usmani, p. 34-40).

### Tahlil va natijalar muhokamasi

#### 1. Tavsifiy tahlil.

Tadqiqotda har bir islom ipoteka modeli o'zining tarkibiy qismlari, shartnomaviy mexanizmlari va shariatga moslik darajasiga ko'ra alohida o'rganildi:

**Murabaxa** - bank mijoz nomidan uyni sotib oladi va foyda qo'shilgan narxda qayta sotadi. To'lovlar belgilangan va davriy. Mazkur model oddiy tuzilmasi va huquqiy jihatdan an'anaviy ipotekaga yaqinligi sababli ko'p mamlakatlarda keng tarqalgan.

**Ijara va-iqtina** - uy avval bank mulkida bo'lib, mijozdan ijara to'lanadi. Keyinchalik mijoz uyni qism-ma-qism sotib oladi. Mazkur modelda mulkiy huquqlar, ijara shartlari va aktiv ta'miriga oid mas'uliyatlar aniq belgilab qo'yiladi.

**Mushoraka Mutanakisa** - uy bank va mijoz tomonidan sheriklik asosida sotib olinadi. Mijoz bank ulushini qismlar bilan sotib oladi va uydan foydalanish uchun ijara to'laydi. Har ikki tomon ham mulkiy va moliyaviy xavfni bo'lishadi.

#### 2. Qiyosiy tahlil.

Quyidagi jadval har uchala asosiy modelning muhim jihatlari bo'yicha qiyosiy tahlilini ko'rsatadi:

Kriteriy	Murabaxa	Ijara va-iqtina	Mushoraka Mutanakisa
<b>Tuzilishi</b>	Savdo (aktiv sotib olish va sotish)	Ijara → mulkni sotib olish	Sheriklik - mulkni sotib olish
<b>To'lov xususiyati</b>	Belgilangan, qat'iy	Ijara shaklida, so'ng sotib olish	Ijara + ulush sotib olish
<b>Shariatga muvofiqlik</b>	Yuqori	Yuqori	Yuqori
<b>Xavf taqsimoti</b>	Bank	Bank	Bank va mijoz
<b>Yuridik murakkablik</b>	Eng oddiy	O'rtacha	Yuqori (shartnoma murakkabligi)
<b>Bozorga joriy etish osonligi</b>	Oson	O'rtacha	Qiyin
<b>Mas'uliyatlar taqsimoti</b>	Mijozda	Bankda va mijozda	Sheriklikka asoslangan

Yuqoridagilardan kelib chiqib O'zbekistonda Islom ipotekasini tatbiq etish uchun quyidagilar taklif etiladi.

**1. Huquqiy baza yaratish:**

Islom ipoteka modellarini tatbiq etish uchun maxsus **islom ipoteka qonunchiligi** ishlab chiqilishi kerak.

Murabaxa va Mushoraka modellari uchun aniq va tiniq huquqiy shartnomalar tuzish tartibi belgilanishi lozim.

**2. Shariat maslahat kengashi ta'sisi:**

Har bir islom ipoteka mahsuloti shariat maslahat kengashidan sertifikat olishi shart.

Milliy darajada fatvo va monitoring tizimi shakllantirilishi kerak.

**3. Moliyaviy savodxonlikni oshirish:**

Aholiga islom ipoteka mahsulotlari, ularning farqlari va afzalliklari haqida ma'lumot berish bo'yicha keng targ'ibot ishlari olib borilishi zarur.

Ommaviy axborot vositalari, universitetlar va banklar orqali targ'ibotni kuchaytirish.

**4. Bank tizimini tayyorlash:**

Tijorat banklariga islom ipoteka modellarini joriy etish uchun maxsus kurslar, treninglar o'tkazish.

Bank amaliyotida islom ipotekasini texnik va huquqiy jihatdan joriy etish bo'yicha dasturlar ishlab chiqish.

**5. Pilot loyihalar orqali sinov:**

Avvalo, katta shaharlarda pilot loyihalar sifatida Murabaxa va Ijara modellari sinovdan o'tkazilishi mumkin.

Natijalar asosida masshtablash strategiyasi ishlab chiqiladi.

**6. Shaffoflik va nazoratni kuchaytirish:**

Islom ipoteka operatsiyalari yuritilishida hisobotdorlik va shaffoflik tizimini shakllantirish.

**Xulosa**

Islom ipoteka modellari - Murabaxa, Ijara va-iqtina va Mushoraka Mutanakisa - shariat talablariga to'liq mos keladigan va foizsiz asosda uy-joy moliyalashtirishni amalga oshiradigan alternativ modellaridir. Har bir model muayyan huquqiy, iqtisodiy va ijtimoiy sharoitlarga qarab samarali bo'lishi mumkin.

Shundan kelib chiqib, **O'zbekistonda** shariatga mos, huquqiy jihatdan oddiy va amaliyotda joriy etish oson bo'lgan **Murabaxa** modeli qisqa muddatda qo'llash uchun maqbul hisoblanadi, **Mushoraka Mutanakisa** esa uzoq muddatli strategik maqsadlar uchun ahamiyatga ega.

**Murabaxa** modeli shariat talablariga mos, tuzilishi sodda va amaliyotda keng tarqalgan bo'lib, ayniqsa boshlang'ich bosqichdagi bozorlar uchun mos keladi. Ushbu model orqali uy-joy moliyalashtirishda aniq foyda, aniq to'lovlar va huquqiy qonuniylik ta'minlanadi.

**Ijara va iqtina** modeli ijara va sotib olishni birlashtirgan holda, mulkiy mas'uliyatlar va foydalanish huquqlarini muvozanatda ushlaydi. Lekin, huquqiy va shariat muhandisligi nuqtai nazaridan murakkabroq bo'lishi mumkin.

**Mushoraka Mutanakisa** modeli eng to'liq sheriklik asosida bo'lib, xavf-xatar va mas'uliyatlarni bank va mijoz o'rtasida teng taqsimlashni ta'minlaydi. Uning afzalligi - adolat va mas'uliyatning bo'linganidir. Lekin, amaliy tatbiq uchun huquqiy infratuzilma va tajribali kadrlar kerak.

Xalqaro tajriba shuni ko'rsatmoqdaki, modellar turli mamlakatlardagi huquqiy, iqtisodiy va shariat infratuzilmasiga qarab har xil shaklda muvaffaqiyatli joriy etilmoqda. Masalan, Malayziya va Bahraynda kompleks islom ipoteka modellari amalga oshirilgan, Buyuk Britaniyada esa islom ipotekasi turli sharoitlarga moslashtirilgan holda tatbiq etilmoqda.

Maqsad - aholining ishonchi va bozor barqarorligini ta'minlash.

**REFERENCES. IQTIBOSLAR. ЧОККИ.**

1. M. Taqi. An Introduction to Islamic Finance. Karachi: Idaratul Ma’arif, 2002. - Islom moliyasining asosiy nazariy qoidalari va moliyaviy shartnomalar, jumladan, Murabaxa va Ijara modellarining sharhi.
2. Ayub Muhammad. Understanding Islamic Finance. Wiley Finance, 2007. - Islom moliyaviy mahsulotlari, huquqiy asoslar va ipoteka modellarining amaliyotdagi tatbiqi.
3. El-Gamal, Mahmoud A. Islamic Finance: Law, Economics, and Practice. Cambridge University Press, 2006. - Islom moliyasi va an’anaviy moliya o’rtasidagi farqlar, iqtisodiy va huquqiy jihatlar tahlili.
4. Iqbal M., & Llewellyn D.T. Islamic Banking and Finance: New Perspectives on Profit Sharing and Risk. Edward Elgar, 2002. - Islom bank tizimidagi xavf-xatarlar, sheriklik va ipotekaga oid qiyosiy tahlillar.
5. Khan T. & Bhatti M. I. Developments in Islamic Banking: The Case of Pakistan. Palgrave Macmillan, 2008. - Pokiston tajribasi orqali islom ipoteka modellarining amaliy misollari.
6. Deloitte. Global Islamic Finance Report, 2020. - Halqaro statistik ma’lumotlar, islom ipotekasining global o’sishi va istiqbollari.
7. Islamic Development Bank (IDB) & IRTI. Islamic Finance Outlook 2023. - Markaziy Osiyo va O’zbekistondagi imkoniyatlar, bozor tahlillari va strategik yo’nalishlar.
8. Shanmugam Bala & Zahari Zubair Hasan. A Primer on Islamic Finance. CFA Institute, 2009. - Qisqa va aniq tushuntirilgan islom moliyaviy mahsulotlari, jumladan ipoteka modellari.
9. Chapra M. Towards a Just Monetary System. The Islamic Foundation, 1985. - Islom moliyasining adolat, barqarorlik va inflyatsiyaga qarshi yondashuvlari.
10. Islamic Financial Services Board (IFSB). Stability Report on Islamic Finance, 2021. - Moliyaviy barqarorlik nuqtai nazaridan islom ipoteka modellarining tahlili.