

**ТОШКЕНТ ДАВЛАТ ИҚТИСОДИЁТ УНИВЕРСИТЕТИ ҲУЗУРИДАГИ
ИЛМИЙ ДАРАЖАЛАР БЕРУВЧИ
DSc.03/30.12.2020.I.16.02 РАҚАМЛИ ИЛМИЙ КЕНГАШ**

ТОШКЕНТ ДАВЛАТ ИҚТИСОДИЁТ УНИВЕРСИТЕТИ

**Қўлёзма ҳуқуқида
УЎК: 005.332.72(575.1)**

ВАЛИЕВ МОХИРХЎЖА КАМОЛХЎЖА ЎҒЛИ

**КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИНИ БОШҚАРИШ МЕХАНИЗМИНИ
ТАКОМИЛЛАШТИРИШ**

08.00.13 – Менежмент (иқтисодиёт фанлари)

**Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD)
илмий даражасини олиш учун ёзилган
ДИССЕРТАЦИЯ**

**Илмий раҳбар: Шарипов Конгратбай Авезимбетович
техника фанлари доктори, профессор**

Тошкент – 2024

МУНДАРИЖА

| | | |
|-----------------|--|-----|
| | КИРИШ | 3 |
| I боб. | КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИНИ САМАРАЛИ БОШҚАРИШНИНГ НАЗАРИЙ АСОСЛАРИ ВА ЎЗИГА ХОС ХУСУСИЯТЛАРИ | 14 |
| 1.1. | Кўчмас мулкнинг иқтисодий категория сифатида моҳияти, зарурлиги ва вужудга келиш шарт-шароитлари..... | 14 |
| 1.2. | Кўчмас мулкнинг мамлакат иқтисодиётидаги ўрни, унинг вужудга келиши, зарурати ва шартлари..... | 32 |
| 1.3. | Рақамли генерация ва иқтисодий трансформация шароитида кўчмас мулкни самарали бошқариш механизмлари..... | 48 |
| | 1-боб бўйича хулоса | 58 |
| II боб. | КЎЧМАС МУЛКНИ САМАРАЛИ БОШҚАРИШНИНГ ҲОЗИРГИ ҲОЛАТИ ВА УНИНГ РИВОЖЛАНИШИНИНГ АСОСИЙ МУАММОЛАРИ | 60 |
| 2.1. | Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорининг ҳолати ва унинг таҳлили..... | 60 |
| 2.2. | Кўчмас мулк бозорини самарали бошқаришни инновацион усуллар асосида баҳолаш..... | 79 |
| 2.3. | Кўчмас мулкни самарали бошқаришнинг хорижий тажрибаси ва уни Ўзбекистонда татбиқ этиш имкониятлари..... | 86 |
| | 2-боб бўйича хулоса | 94 |
| III боб. | КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИНИ САМАРАЛИ БОШҚАРИШ МЕХАНИЗМИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ | 97 |
| 3.1. | Кўчмас мулкни самарали бошқаришда замонавий девелопментнинг кўчмас мулк бозорига таъсири..... | 97 |
| 3.2. | Кўчмас мулкни самарали бошқаришда сервейинг хизматидан фойдаланиш имкониятлари..... | 106 |
| 3.3. | Кўчмас мулкни самарали бошқаришда инновацион технологиялардан фойдаланиш..... | 114 |
| | 3-боб бўйича хулоса | 120 |
| | ХУЛОСА | 122 |
| | Фойдаланилган адабиётлар рўйхати | 125 |

КИРИШ

Диссертация мавзусининг долзарблиги ва зарурати. Жаҳонда глобал рақамли траекториянинг ўзгариши, трансформация ва инновацион технологиялар генерацияси жадал таракқиёт шароитида, шунингдек, жаҳон иқтисодиётида рақобатбардош устунликка эга бўлган ташкилотлар сони ортиб бораётгани муносабати билан кўчмас мулк бозори ижтимоий ҳимоянинг муҳим элементига айланиб бормоқда. Кўчмас мулк ишлаб чиқариш, айирбошлаш, тақсимлаш ва истеъмолни қамраб олган иқтисодий даврнинг барча босқичларида марказий роль ўйнайди. «Бугунги кунда кўчмас мулкнинг 84,3 фоизи хусусий мулкка тегишли бўлиб, бу нафақат кўчмас мулкни бошқаришга янада масъулиятли муносабатда бўлиш, балки жамиятнинг атроф-муҳитга янги талабларини, қулайлик ва ҳаёт сифатини таъминлашнинг мураккаб тизимини яратмоқда»¹.

Ўз-ўзидан ҳар қандай ишлаб чиқариш жараёнини ҳам кўчмас мулксиз амалга ошириш мумкин эмас. «Ривожланган мамлакатларда кўчмас мулк сегментининг ЯИМдаги ҳиссаси 15 %га етади»². Ривожланган мамлакатларда иқтисодий ривожланиш воситаси сифатида қўлланиладиган ипотека кредити кўчмас мулк гаровига асосланади. Шуларни инобатга олиб, кўчмас мулк бозорини профессионал, самарали ва қулай бошқаришни назарда тутувчи, рақамли трансформация концепцияларини ўз ичига олган кўчмас мулкни самарали бошқаришни такомиллаштириш, бошқарув жараёнлари траекториясини ўзгартириш ва ривожлантириш талаб этилмоқда.

Жаҳонда кўчмас мулк тизимдаги иқтисодий бирлик эканлиги ва бу бирлик иқтисодиётнинг барча жабҳаларига таъсир кўрсатувчи омил сифатида қаралади. Ижтимоий-иқтисодий муносабатлар тизимини ислоҳ қилиш, хусусан, кўчмас мулк сегментининг ҳам мос равишда ислохотлар

¹ <https://mbschool.ru/seminars/> Управление недвижимостью.

² Commonwealth Partnership. Краудфандинг в недвижимости. <https://vc.ru/u/1362421-replatforms/560854-kraudfanding-v-nedvizhimosti>

динамикасига қўшилишига асос бўлди. Дарҳақиқат, аксарият давлатларда кўчмас мулкка актив сифатида қаралмаслиги, унинг иқтисодиётдаги айланма капитал сифатида қўлланилмаслиги кўчмас мулкни самарали бошқариш механизмларини жорий қилишни тақозо этади. Масалан, «Ривожланган мамлакатларда уй-жой фонди мамлакатда такрор ишлаб чиқариладиган миллий бойликнинг 20 %дан 45 %гача қисмини ташкил қилади. Агар кўчмас мулкнинг барча турлари, жумладан, ер ва мулкий мажмуалар доирасини кўриб чиқсак, у ҳолда бу кўрсаткич 70-80 %ни ташкил қилади»³.

Республикада кўчмас мулкни бошқаришни оптималлаштириш бўйича комплекс лойиҳалар амалга оширилмоқда, улар бошқарув жараёнларини рақамлаштириш ва бир нечта маълумотлар базалари билан ахборот тизимини ривожлантиришни ўз ичига олади. Ушбу ташаббуслар доирасида кўчмас мулкни бошқаришнинг давлат секторидан хусусий секторга босқичма-босқич ўтиши кўзда тутилган. Шу билан бирга, минтақада ушбу соҳада рақобат муҳити яратилмоқда. «Республика иқтисодиёт тармоқларини бошқаришда давлат иштирокини босқичма-босқич камайтириш, давлат унитар корхоналарини бошқаришга бизнес бошқарув усулларининг энг илғор шакллари (бенчмаркинг) жорий этиш»⁴ ишончли бошқаришни қўллашнинг устувор йўналишларидан бири сифатида белгиланганлиги бу соҳани тадқиқ этишнинг долзарб аҳамиятга эга эканлигидан далолат беради. 2023 йил рақамли технологиялар ривожланишига эътибор қаратиш лозим бўлган кўп инновацион технологиялар мавжудлигини исботлади. «Кўчмас мулкни бошқаришда янгиланган технологияларни ишлаб чиқариш, «Рақамли идора» лойиҳаси доирасида давлат органларида иш юритувини рақамлаштириш орқали маъмурий тартиб-таомилларни оптималлаштириш ва бошқарув

³ С какими вызовами столкнется глобальная экономика. <https://www.vedomosti.ru/economics>.

⁴ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги ПФ-4947-сонли «Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича Ҳаракатлар стратегияси тўғрисида»ги Фармони. // Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2017 й., 6-сон, 70-модда.

жараёнини автоматлаштириш»⁵ вазифаси долзарб бўлиб келмоқда. Ушбу вазифаларни муваффақиятли бажариш учун кўчмас мулк бозорини самарали бошқариш бўйича тавсиялар ва таклифларни ишлаб чиқиш мақсадга мувофиқ.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2022 йил 28 январдаги ПФ-60-сонли 2022-2026 йилларга мўлжалланган Янги Ўзбекистоннинг тараққиёт стратегияси тўғрисида», 2019 йил 19 февралдаги ПФ-5666-сонли «Давлат мулки объектларидан самарали фойдаланиш бўйича қўшимча чоратadbирлар тўғрисида», 2017 йил 7 февралдаги ПФ-4947-сонли «Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича Ҳаракатлар стратегияси тўғрисида»ги Фармонлари ҳамда бошқа меъёрий ҳужжатларда белгиланган вазифаларни амалга оширишда мазкур диссертация тадқиқоти муайян даражада хизмат қилади.

Тадқиқотнинг республика фан ва технологиялар ривожланишининг устувор йўналишларига мослиги. Мазкур диссертация тадқиқоти республика фан ва технологиялар ривожланишининг I. «Демократик ва ҳуқуқий жамиятни маънавий-ахлоқий ва маданий ривожлантириш, инновацион иқтисодий шакллантириш» устувор йўналишларига мувофиқ бажарилган.

Муаммонинг ўрганилганлик даражаси. Кўчмас мулк бозорини самарали бошқариш механизмининг иқтисодий моҳиятини тадқиқ этиш, кўчмас мулк бозорининг тадрижий ривожланиши ва уни бошқариш жараёнларининг шаклланишига оид назарий, услубий ва амалий хусусиятлар хорижий олимлар Г.Б.Эддред, И.Д.Вильямс, Л.Н.Тепман, Дональд Дж. Трамп, Дж.Фридман, Н.Ордуэй, А.Цукерман, Дж.Д.Блевинс, Г.Харрисон, Дж.Эккерт ва бошқаларнинг илмий изланишларида ўз аксини топган⁶.

⁵ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2022 йил 28 январдаги ПФ-60-сонли «2022-2026 йилларга мўлжалланган Янги Ўзбекистоннинг тараққиёт стратегияси тўғрисида»ги Фармони.

⁶ Эддред Г.В. Инвестирование в недвижимость. Пер. с англ. – М.: ИД Вильяме, 2007 г. – 416 с. ISBN: 5-8459-1144, Тепман Л.Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2007. С. 463. ISBN: 978-5-238-01152-3, Трамп, Дональд Дж. Дума́й как миллиардер: все, что следует знать об успехе, недвижимости и жизни вообще. Пер. с англ. Дональд Дж. Трамп совместно с Мередит Макивер. – М.: Альпина Бизнес Бук, 2005. ISBN: 5-9614-0244-4, Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. /

МДХ мамлакатлари олимлари В.А.Горемыкин, Б.А.Райзберг, Л.Ш.Лозовский, Е.Б.Стародубцева, А.Н.Асаул, И.Т.Балабанов, Л.П.Белых, В.И.Бусов, А.З.Галеев, П.Г.Грабовой, С.В.Грибовской, Г.Грязнова, В.В.Иванов, И.И.Мазур, С.Н.Максимов, А.В.Марченко, Е.С.Озеров, Н.Г.Ольдерогге, М.Л.Разу, В.М.Рутгайзер, Е.И.Тарасевич, Л.Н.Тепман, М.А.Федотова, О.К.Хан, В.Д.Шапиро, Н.А.Щербакова, З.Черняк кўчмас мулк бозорини бошқариш билан боғлиқ масалаларни ёритганлар⁷.

Кўчмас мулк бозорини бошқаришнинг айрим жиҳатлари М.А.Икрамов, М.Мирахмедов, Р.И.Нуримбетов, Б.Ю.Ходиев, Б.Б.Беркинов, В.У.Ёдгоров, Ш.А.Исамухамедова, Т.А.Хасанов, Д.Я.Бутунов, Д.Мирджалилова ва бошқаларнинг илмий-тадқиқот ишларида ўрганилган⁸.

Юқорида келтирилган хорижлик олимлар кўчмас мулк бозорини самарали бошқариш жараёнларини оптималлаштиришнинг йўналишларини қисман таҳлил қилишган. Мамлакатимиз олимларининг тадқиқотларида кўчмас мулк бозори уни тартибга солиш нуқтаи назаридан таҳлил қилинган ва

Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. / Пер. с англ. – М.: Мособлурпполиграфиздат, 1994; Цукерман А., Блевинс Дж.Д. Недвижимость: зарубежный опыт развития. / Пер. с англ. – М.: Диамант-Меркурий-М по заказу АО «Тема», 1994. – 572 с.

⁷ Горемыкин В.А. Экономика и управление недвижимостью. Учебник. – М.: МГИУ, 2007. – 345 с. ISBN: 978-5-2760-1081-6; Райзберг Б.А. Современный экономический словарь. / Б.А.Райзберг, Л.Ш.Лозовский, Е.Б.Стародубцева. 6-е изд., перераб. и доп. – М.: ИНФРА-М, 2017. – 512 с. (Библиотека словарей «ИНФРА-М»). ISBN: 978-5-16-105386-7; Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. – М.: МИКХиС, 2001; Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 1999. – 262 с. ISBN: 5-279-02104-0; Бусов В.И. Сущность и место управления стоимостью в управлении компанией. // Вопросы оценки. 2007, № 4; Галеев А.З. Управление недвижимостью – профессиональный подход [Электронный ресурс]. Электрон, дан. Режим доступа: http://www.rentasystem.ru/index6.files/bar_page2.htm; Иванов В.В., Хан О.К. Управление недвижимостью. – М.: ИНФРА-М, 2007. – 446 с. (Национальные проекты). ISBN: 978-5-16-003071-5; Мазур И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г. Девелопмент. Серия: Современное бизнес-образование. – М.: Издательство: Экономика, 2004 г. – 528 с. ISBN: 5-282-02312-1; Тарасевич Е.И. Управление эксплуатацией недвижимости. – СПб.: МКС, 2006. ISBN: 5-901810-10-4; Финансовый менеджмент: теория и практика. Учебник. / Под ред. Е.С.Стояновой. 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд-во «Перспектива», 2004; Черняк В.З. Управление недвижимостью. – М.: Экзамен, 2006. ISBN: 5-472-01600-2.

⁸ Икрамов М., Мирахмедов М., Ёдгоров В., Мирджалилова Д. Кўчмас мулк иқтисодиёти. Дарслик. / Проф. М.М.Мирахмедов ва проф. М.А.Икрамов умумий тахрири остида. – Т.: VneshInvestProm, 2018. – 424 бет; Туйчиев Н.Ж., Мирхошимов А.М., Плахтий К.А. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Ўқув қўлланма. – Т.: Адолат, 2000; Зияева М. Ўзбекистонда хизматлар бозорининг таркибий хусусияти. Бизнес Эксперт. №3. (123), 2018; Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги иқтисодиёти ва бошқаруви. Дарслик. – Т.: ТАҚИ, 2011 й.; Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш. – Т.: Фан, 2005 й.; Исамухамедова Ш.А., Ёдгоров В.У. Кўчмас мулкни бошқариш ва унинг экспертизаси. Ўқув қўлланма. – Т.: Архитектура-қурилиш интеграция ва инновация маркази, 2011 й. 94-б.; Хасанов Т.А. Ўзбекистонда хусусий уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш. Автореферат. «Академия» ноширлик маркази, 2019 й.; Мирджалилова Д. Кўчмас мулк бозорини сервейинг хизматларини бошқариш тизимини такомиллаштириш. Автореферат. Тошкент архитектура-қурилиш институти.

кўчмас мулкнинг бизнес жараёнларини амалга ошириш тартиби кўриб чиқилган. Мамлакат кўчмас мулк бозорида бошқарувни такомиллаштириш масалалари мустақил тадқиқот объекти сифатида тадқиқ этилмаган. Бу эса мазкур диссертация тадқиқотининг долзарблигини белгилайди.

Диссертация тадқиқотининг диссертация бажарилган олий таълим муассасаси илмий-тадқиқот ишлари режалари билан боғлиқлиги. Диссертация тадқиқоти Тошкент давлат иқтисодиёт университетининг «Иқтисодиётни рақамлаштириш шароитида бошқарув тизимини мувофиқлаштиришнинг илмий асослари» мавзусидаги илмий-тадқиқот ишлари режасига мувофиқ бажарилган.

Тадқиқотнинг мақсади кўчмас мулк бозорини самарали бошқариш механизмини такомиллаштириш ҳамда миллий иқтисодиётда кўчмас мулк бозорини бошқариш технологияларини оптималлаштириш бўйича таклиф ва амалий тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат.

Тадқиқотнинг вазифалари:

кўчмас мулк бозорининг назарий ва эволюцион таҳлили меъёрий тамойилларига асосланган кўчмас мулк тушунчасининг замонавий тушунчасини таҳлил қилиш ва ушбу бозорни бошқариш механизмларининг ижтимоий-иқтисодий моҳиятини таъкидлаш;

иқтисодиётнинг рақамли трансформацияси шароитида кўчмас мулк бозорини бошқаришнинг рақамли тизимларини жорий этишни ўрганиш ва бошқарув жараёнларини оптималлаштириш учун улардан фойдаланиш имкониятларини аниқлаш;

миллий иқтисодиётга комплекс таъсир кўрсатадиган омилларни таҳлил қилиш орқали мамлакатда кўчмас мулк бозорининг ривожланишини баҳолаш ва уни такомиллаштириш бўйича амалий тавсиялар ишлаб чиқиш;

хорижий мамлакатларда кўчмас мулкни бошқариш тенденциялари ва амалиётини таҳлил қилиш, муваффақиятли ёндашувларни ўрганиш ва уларни

Ўзбекистонда қўллашни асослаш, хорижий тажрибани жорий этиш бўйича тавсиялар бериш;

кўчмас мулк бозорини бошқаришнинг самарали сиёсатини, шу жумладан, хизмат кўрсатиш концепциясини кўриб чиқиш ва уни қўллаш имкониятларини ўрганиш механизмларини ишлаб чиқиш ва амалга ошириш;

кўчмас мулк бозорининг умумий самарадорлигини ошириш учун уни бошқаришни оптималлаштиришнинг устувор йўналишларини аниқлаш.

Тадқиқотнинг объекти Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорининг бошқарув жараёнлари билан боғлиқ фаолият ҳисобланади.

Тадқиқотнинг предмети кўчмас мулк бозорини самарали бошқариш йўналишларини такомиллаштириш жараёнида вужудга келувчи ташкилий-иқтисодий муносабатлар мажмуидан иборат.

Тадқиқотнинг усуллари. Тадқиқотда кўчмас мулк бозорини таҳлил қилиш учун таққослаш, тарихий ва мантиқий ёндашув, аналитик таҳлил, бошланғич маълумотларни йиғиш, қиёсий тизимли таҳлил, статистик аналитика усулларида фойдаланилди. Назарий билимларни шакллантириш учун абстракт-мантиқий усулидан ва сифат индексини аниқлаш учун анализ ва синтез, прокторинг, эксперт баҳолаш, эконометрик моделлаштириш усулидан фойдаланилди.

Тадқиқотнинг илмий янгилиги қуйидагилардан иборат:

кўчмас мулк объектининг самарали бошқарувига эришиш ҳамда мониторингини олиб бориш мақсадида сифат омилларини инобатга олиб, комплекс автоматлаштирилган кадастр ва кўчмас мулкни рўйхатдан ўтказиш интеграцион геоахборот дастурига тизимли назорат ва бошқарув бизнес жараёнлари инжиниринги жорий қилинди;

рақамли трансформация ва инновацион иқтисодиётни ривожлантириш асносида кўчмас мулк бозорини замонавий ва инновацион усуллар асосида баҳолаш стандартларини дифференциал коэффициентлар ва мезонлар орқали амалга ошириш алгоритми ишлаб чиқилди;

Ўзбекистонда девелопмент қурилиш лойиҳаларини амалга оширишда молиявий рискларни қабул қилиш ва комплекс бошқарув жараёнлари харажатларини камайтириш орқали девелоперлик фаолиятининг самарадорлиги асосланган;

мулкдорлар манфаатларини яхшилаш, бошқарув самарадорлигини ошириш, фойдаланувчилар ва жамият эҳтиёжларини қондириш, шунингдек, даромадларни кўпайтириш мақсадида кўчмас мулкни бошқаришда инновацион ёндашув сифатида хизмат кўрсатиш концепциясини қўллаш асосланган.

Тадқиқотнинг амалий натижаси қуйидагилардан иборат:

кўчмас мулк бозорини назарий ва эволюцион таҳлил қилиш шароитида тартибга солиш тамойилларига асосланиб, тадқиқот ишида кўчмас мулк тушунчасини замонавий талқин қилишнинг ижтимоий-иқтисодий ва функционал моҳияти ва ушбу бозорни бошқариш механизмларини жорий этиш очиқ берилган;

иқтисодиётнинг рақамли трансформацияси жараёнида миллий кўчмас мулк бозорини бошқаришнинг замонавий усулларини қўллаш имкониятлари ва аҳамиятига эътибор қаратилган;

тадқиқотда, шунингдек, кўчмас мулк бозорини макро ва микродаражада тартибга солиш йўналишлари аниқланди ва уни такомиллаштириш йўллари таклиф қилинди;

миллий иқтисодиётга комплекс таъсир этувчи омилларни таҳлил қилиш асосида мамлакатда кўчмас мулк бозорининг ривожланиш кўрсаткичларини баҳолаш бўйича амалий таклифлар, шунингдек, уни такомиллаштириш бўйича тавсиялар таклиф этилди;

тадқиқот иши доирасида хорижий кўчмас мулк бозоридаги тенденцияларни таҳлил қилиш, муваффақиятли бошқарув амалиётини ўрганиш ва уларнинг Ўзбекистонда қўлланилишини асослаш бўйича тавсиялар ишлаб чиқилган;

кўчмас мулк бозорини самарали бошқариш сиёсатини кўриб чиқиш, хизмат кўрсатиш концепциясини жорий этиш ва унинг имкониятларини баҳолаш механизмлари ўрганилган;

кўчмас мулк бозорининг умумий самарадорлигини ошириш мақсадида уни бошқаришни оптималлаштиришнинг устувор йўналишлари аниқланган.

Тадқиқот натижаларининг ишончлилиги методология, йўналиш ва ёндашувларни таҳлил қилиш, шунингдек, статистик маълумотларни келтириш учун расмий манбалардан фойдаланган ҳолда кафолатланади. Хусусан, Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузуридаги Кадастр агентлиги, Ўзбекистон Республикаси Давлат активларини бошқариш агентлиги, Давлат статистика кўмитаси, Ўзбекистон Республикаси Қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги вазирлиги маълумотлари ва тегишли меъёрий ҳужжатлардан фойдаланилди. Маълумотлар расмий ташкилотларнинг ҳисоботларидан олинган, хулосалар ва тавсиялар амалда синовдан ўтган ва олинган натижалар ваколатли давлат органлари томонидан тасдиқланган.

Тадқиқот натижаларининг илмий ва амалий аҳамияти. Тадқиқот натижаларининг илмий аҳамияти шундан иборатки, иқтисодиётнинг рақамли трансформация шароитида кадастр жараёнларини автоматлаштириш ва кўчмас мулкни рўйхатга олиш ихтисослаштирилган тадқиқотлар ва ишланмалар учун асос бўлиши мумкин. Ушбу тадқиқотлар геоахборот интеграция тизимини оптималлаштириш, баҳолаш стандартларини амалга ошириш, мулкни бошқаришни такомиллаштириш, харажатларни камайтириш ва инновацион бошқарувни такомиллаштиришга қаратилган.

Тадқиқот ишининг амалий аҳамияти кўчмас мулкни бошқариш тизимини соддалаштириш ва унинг самарали йўналишларини такомиллаштиришда намоён бўлади. Шу нуқтаи назардан, кўчмас мулк бозорини бошқариш самарадорлигини ошириш бўйича ишлаб чиқилган илмий таклиф ва амалий тавсияларни қўллаш ҳам муҳимдир.

Тадқиқот натижаларининг жорий қилиниши. Иқтисодиётни рақамлаштириш шароитида кўчмас мулк бозорини самарали бошқариш механизмини такомиллаштириш бўйича олинган илмий натижалар асосида:

кўчмас мулк объектининг самарали бошқарувига эришиш ҳамда мониторингини олиб бориш мақсадида сифат омилларини инобатга олиб, комплекс автоматлаштирилган кадастр ва кўчмас мулкни рўйхатдан ўтказиш интеграцион геоахборот дастурига тизимли назорат ва бошқарув бизнес жараёнлари инжиниринги жорий қилиниши таклифи Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузуридаги Кадастр агенлиги ва Ўзбекистон Республикаси Давлат активларини бошқариш агентлиги томонидан амалиётга жорий қилинган (Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузуридаги Кадастр агенлигининг 2023 йил 11 январдаги 01-08-1984-сонли маълумотномаси ва Ўзбекистон Республикаси Давлат активларини бошқариш агентлигининг 2023 йил 28 декабрдаги 02/11-17/971-сонли маълумотномаси). Мазкур таклифнинг амалиётга қўлланиши натижасида кўчмас мулкни самарали бошқариш ва мониторингини олиб бориш бизнес жараёнлари самарадорлиги ошиб, иш юритиш харажатлари 11 %га камайган;

рақамли трансформация ва инновацион иқтисодиётни ривожлантириш асносида кўчмас мулк бозорини замонавий ва инновацион усуллар асосида баҳолаш стандартларини дифференциал коэффициентлар ва мезонлар орқали амалга оширишни ишлаб чиқиш таклифи Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузуридаги Кадастр агенлиги ва Ўзбекистон Республикаси Давлат активларини бошқариш агентлиги томонидан амалиётга жорий қилинган (Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузуридаги Кадастр агенлигининг 2023 йил 11 январдаги 01-08-1984-сонли маълумотномаси ва Ўзбекистон Республикаси Давлат активларини бошқариш агентлигининг 2023 йил 28 декабрдаги 02/11-17/971-сонли маълумотномаси). Кўчмас мулкни баҳолашда замонавий ёндашувлар ва

технологияларнинг жорий этилиши уларнинг қийматини 10,5 фоизга камайтирди. Ушбу пасайиш потенциал талаб, фойдаланувчи эҳтиёжлари ва объектнинг фойдалилиги каби омилларни ҳисобга олган ҳолда амалга оширилди;

Ўзбекистонда девелопмент қурилиш лойиҳаларини амалга оширишда молиявий рискларни қабул қилиш ва комплекс бошқарув жараёнлари харажатларини камайтириш орқали девелоперлик фаолиятининг самарадорлигини асослаш таклифи «Трест 12» акциядорлик жамияти томонидан амалиётга жорий қилинган (Ўзбекистон Республикаси Қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги вазирлигининг 2024 йил 21 июндаги 15-06/6296-сонли маълумотномаси). Мазкур таклифнинг амалиётга қўлланиши натижасида кўчмас мулк бозори девелопменти миқдорий параметрлардан сифат ўзгаришига олиб келинди, натижада 2023 йилда ўтган йилга нисбатан кўчмас мулк объектларига бўлган инвестициялар ҳажми 0,8 фоизга, кўчмас мулк объектларининг сони 1,7 фоизга ошди;

мулкдорлар манфаатларини яхшилаш, бошқарув самарадорлигини ошириш, фойдаланувчилар ва жамият эҳтиёжларини қондириш, шунингдек, даромадларни кўпайтириш мақсадида кўчмас мулкни бошқаришда инновацион ёндашув сифатида хизмат кўрсатиш концепциясини қўллаш таклифи амалда муваффақиятли амалга оширилган ва «Трест 12» акциядорлик жамияти томонидан амалиётга жорий қилинган (Ўзбекистон Республикаси Қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги вазирлигининг 2024 йил 21 июндаги 15-06/6296-сонли маълумотномаси). Кўчмас мулк концепциясини ишлаб чиқиш босқичи тугагандан сўнг, уларнинг хавфсизлигини таъминлаш, ҳар томонлама текшириш, баҳолаш ва бошқариш тамойилларини амалга ошириш операцион харажатларнинг 2,5 фоизга камайишига олиб келди.

Тадқиқот натижаларининг апробацияси. Мазкур тадқиқот натижалари 4 та, жумладан 2 та республика ва 2 та халқаро илмий-амалий конференцияларда муҳокамадан ўтказилган.

Тадқиқот натижаларининг эълон қилинганлиги. Диссертация мавзуси бўйича жами 8 та илмий иш, шулардан Ўзбекистон Республикаси Олий аттестация комиссиясининг докторлик диссертациялари асосий илмий натижаларини чоп этиш тавсия этилган илмий нашрларда 4 та илмий мақола, жумладан, 1 таси хорижий ва 3 таси республика журналларида чоп этилган.

Диссертациянинг тузилиши ва ҳажми. Диссертация таркиби кириш, учта боб, хулоса ва фойдаланилган адабиётлар рўйхатидан иборат. Диссертация ҳажми **133** бетни ташкил этади.

I боб. КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИНИ САМАРАЛИ БОШҚАРИШНИНГ НАЗАРИЙ АСОСЛАРИ ВА ЎЗИГА ХОС ХУСУСИЯТЛАРИ

1.1-§. Кўчмас мулкнинг иқтисодий категория сифатида моҳияти, зарурлиги ва вужудга келиш шарт-шароитлари

Бугунги кунда кўчмас мулк дунёдаги ҳар қандай мамлакат миллий бойлигининг муҳим таркибий қисми сифатида шаклланган.

Кўчмас мулк бўйича умумэътироф этилган таърифлар бўйича умумий бир концепцияни кўрадиган бўлсак, кўчмас мулк инсон цивилизацияси ривожланиши динамикасининг ажралмас бир бўлагидир.

Ўз ўрнида ҳар қандай ишлаб чиқариш жараёнини ёки сервис марказларини ҳам кўчмас мулксиз амалга ошириш мумкин эмас. Кўчмас мулкнинг бундай устувор жиҳатлари ва инсонлар ижтимоий ҳаётидаги ўрни уни жамият иқтисодий ҳаётидаги фаол иштирокчиси сифатида кўради. Шу билан бирга, экологик муаммоларни ҳал қилишда ер ресурсидан фойдаланиш самарадорлигини ошириш ва иқлим ўзгариши муаммоларини ҳал қилиш, шунингдек, белгиланган стандартлар доирасида фаолият юритишини белгилайди. «Ривожланган мамлакатларда кўчмас мулк билан боғлиқ операцияларнинг ЯИМдаги улуши 15 %ни ташкил этади»⁹.

Кўчмас мулк иқтисодиётнинг барча соҳаларига таъсир кўрсатадиган асосий иқтисодий элементдир. Ўзбекистон Республикасида хусусий мулкка ўтиш билан кўчмас мулк муносабатлари бозор иқтисодиётининг йўналишларидан бирига айланди. Бироқ кўчмас мулк бозори уни бошқа тармоқлардан ажратиб турадиган ўзига хос хусусиятларга эга. Динамиканинг таҳлили шуни кўрсатадики, мамлакатда кўчмас мулк объектлари тармоғи бозор ўзгаришларининг дастлабки босқичларидан бошлаб зарур меъёрий-ҳуқуқий базани ҳисобга олган ҳолда доимий равишда такомиллаштирилмоқда. Бироқ Ўзбекистон кўчмас мулк бозорида қўлланиладиган терминология ҳали

⁹ Обзор рынка недвижимости в Узбекистане. <https://cbu.uz>

тўлиқ ишлаб чиқилмаган. Ушбу тадқиқот ишида “кўчмас мулк” атамаси алоҳида илмий мезон сифатида кўриб чиқилади, унинг таснифи ва тамойиллари батафсил таҳлил қилинади.

Ўрганиш жараёнида амалда қўлланилаётган илмий адабиётларда кўчмас мулк тушунчасининг жуда кўп таърифлари акс эттирилганлигини кўриш мумкин. Тадқиқот субъектлари сифатида турли моддий буюмлар ёки маълум чегарага эга ер ва ер устидаги иншоотлар ҳамда сув ҳавзалари кўриб чиқилади.

Республика амалиётида ҳали ҳам «хусусий мулк», «кўчмас мулк», «мулк» каби асосий тушунчаларнинг умумий қабул қилинган талқинлари қўлланилади ва аниқ фарқланиш берилмайди. Мавжуд қоидаларга асосан кўчмас мулк стандарт таърифланади ва бир қанча атамаларни ўз ичига олади.

Ўзбекистон Республикасининг кўпгина меъёрий ҳужжатларида кўчмас мулк объектига ҳуқуқий белги берилган ва буларнинг энг асосийси Фуқаролик кодекси ҳисобланади. Унга кўра: «кўчмас мулкка ер участкалари, ер ости бойликлари, бинолар, иншоотлар, кўп йиллик дов-дарахтлар ва ер билан узвий боғланган бошқа мол-мулк, яъни белгиланган мақсадига номутаносиб зарар етказмаган ҳолда жойини ўзгартириш мумкин бўлмайдиган объектлар киради»¹⁰.

Маълумот сифатида қабул қилиниши мумкин бўлган ушбу таърифни инобатга олган ҳолда, биз кўчмас мулк моҳиятини тушунишнинг назарий ва услубий жиҳатларида ушбу атамани аниқлашнинг жаҳон амалиётида ишлаб чиқилган ва қўлланиладиган турли хил таърифларини кўриб чиқишни муҳим деб ҳисоблаймиз.

Масалан, С.А.Бабкин¹¹ таъкидлаганидек, «кўчмас мулк» тушунчасининг модели Рим ҳуқуқи қоидаларини тубдан модернизация қилди ва бошқа мамлакатларда кейинги талқинлар учун намуна бўлиб хизмат қилди.

¹⁰ Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси. 25.07.2018 й.

¹¹ Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. Издательство: ЮрИнфоР, 2001 г. ISBN: 5-89158-062-4.

Блэк Генри Кэмпбелл¹² юридик луғатида кўчмас мулкка сувда жойлашган объектлар, ҳаттоки, сув кемалари киришини таъкидлаб ўтади.

Шрам, Ф.Джозеф¹³ кўчмас мулкни баҳолашда бино ёки иншоот тарихини, умуман, олдинги фойдаланувчиларнинг жамиятдаги ўрнидан келиб чиқиш кераклигини таъкидлайди.

«Меъёрий ҳужжатларда, кўриб чиқилаётган атама билан боғлиқ бир қатор тушунчалар тақдим этилган:

1) ер – маълум чегарага эга ер устида жойлашган объект;

2) кўчмас мулк – кўпроқ сунъий мақомдаги (қурилган, инсон омили билан яратилган) иншоотлар;

3) кўчмас мулк – ҳуқуқий мақомга эга объект бўлиб, меъёрий базаларда эгалик ҳуқуқини бериш ёки тасарруф этишни англатувчи меъёрлар мажмуаси»¹⁴.

XX асрнинг машҳур америкалик иқтисодчиси Д.Г.Холланд «кўчмас мулк» ва «мулк» тушунчаларини ажратган ҳолда ўрганган. У кўчмас мулкни ўзига тегишли табиий ресурсларга эга бўлган ҳудуднинг бир қисми, яъни ажралмас қисми сифатида белгилайди. Холланд хусусий мулк институти негизида «кўчмас мулкнинг асосий хусусияти – ҳудуд сифатида ер, шу жумладан, сув зоналари» деб ҳисоблайди. Холланд кўчмас мулкни «кўчмас мулкка эгалик ҳуқуқи мажмуини англатувчи ҳуқуқий тушунча» деб ҳисоблайди. Бунинг ҳуқуқий идентификацияси кўчмас мулкнинг моддий эгалик қилувчи шахс ёки бирликни англатишини, уни тасарруф этиш ҳуқуқини, шунингдек, у билан тузилган битимлардан тегишли даромад олиш ҳуқуқини ўз ичига олади¹⁵.

¹² Блэк Генри Кэмпбелл. Юридический словарь. ISBN The Lawbook Exchange, Ltd. 9780963010605. CS1 maint: обескураженный параметр (ссылка).

¹³ Шрам, Джозеф Ф., 2006. Оценка недвижимости. Rockwell Publishing.

¹⁴ Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси 01.07.1998 й.; Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартибини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги қарори, 29.12.2018 йилдаги 1060-сон; Ўзбекистон Республикасининг “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги Қонуни.

¹⁵ Холланд Д.Г. Hidden Order: How Adaptation Builds Complexity, 1995.

Иқтисодий институционализм мамлакатимизни жаҳон иқтисодиётига кўшишда эътиборга олиниши керак бўлган асосий омил ҳисобланади. Шу нуқтаи назардан, ерга хусусий мулкчилик йўқлигига қарамай, кўчмас мулк тор доирада, фақат ер ресурсларидан “самарали фойдаланиш” сифатида кўриб чиқилади. Модомики, мазкур терминнинг қўлланилиши объектларга эгалик қилиш таркибини қамраб олмайди ва уларни умумлаштирилган категория деб ҳисобламайди.

Иқтисодий қарашларда ва терминологияда инглиз тилидан “ерни яхшилаш” деб таржима қилинган «land improves» атамаси самарадорликни оширишни англатади. Таклиф этилаётган концептуал лойиҳа кўчмас мулкдан фойдаланиш самарадорлигини оширишга қаратилган меҳнат ва капитал кўйилмаларнинг барча турларини қамраб олади.

«Дж.Розенбергнинг машҳур инвестициялар луғатидаги кўчмас мулк таърифида ер билан боғлиқ ёки унга бириктирилган барча моддий мулк билан боғлиқ жараёнларни ўз ичига олади, деб келтирилган. Кўчмас мулкка рўйхатдан ўтган кемалар ва самолётлар, дарё кемалари ва космик объектлар ҳам киради»¹⁶.

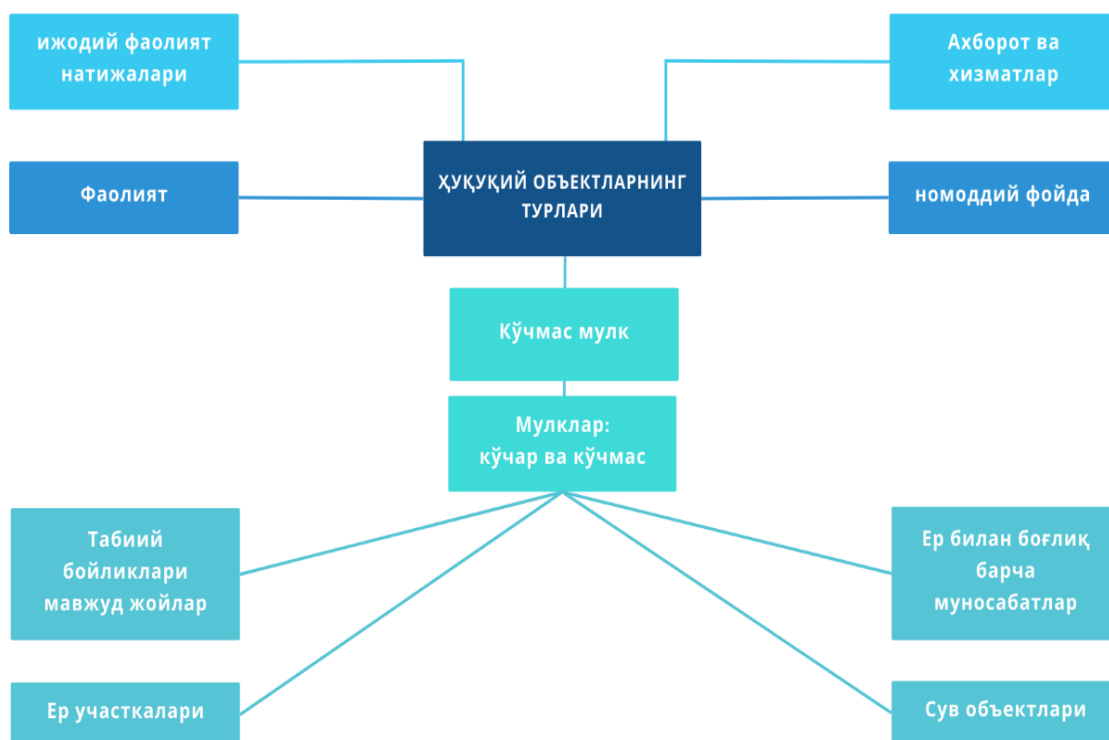
Кўчмас мулкка «ҳаракатланадиган» бўлса-да бундай ёндашув уларнинг юқори қийматлилиги, узоқ вақт давомида фойдаланилиши ва уларнинг фаолияти атроф-муҳит ёки чегараланган фазовий бир нуқта билан боғлиқланиб кўрилади.

Шундай қилиб, кўчмас мулкнинг асосий хусусиятлари қуйидагилардан иборат:

– кўчмас мулк атамасининг фалсафий нуқтаи назардан қаралган тўғридан-тўғри интерпретация қилиниши унинг деярли ёки сезиларли даражада ҳаракатсизлиги, стационарлиги, муаллақлиги, қимирламаслиги, силжимаслиги билан уйғунлашади;

¹⁶ Розенберг Дж. Инвестиции: Технологически словарь. – М.:-Цифра-м. 1997. – 400 б.

– кўчмас мулк инсон, жамият ҳаётидаги ўрнига қараб, унинг бошқа кўчмас мулк категорияларидан фарқи кўчмас мулкнинг узоқ муддатли фойдаланиш хусусиятга эга эканлиги ва эксплуатация қилиниши туфайли истеъмол қийматининг камайиши, яъни амортизация жараёни мавжудлиги билан белгиланади (1.1-расм).



1.1-расм. Кўчмас мулкнинг объектив таркиби ва ҳуқуқий объектларнинг турлари¹⁷

1.1-расмда келтирилган кўчмас мулк турларининг ҳар қандай хусусиятларида кўчмас мулк объектнинг йўқлиги ушбу объектни иқтисодий маънода «кўчмас мулк» тоифасидан чиқариб ташлашга имкон беради. Агар кўчмас мулкнинг бошқа хусусиятларини ўрганиб чиқадиган бўлсак, унда масаланинг барча моҳиятлари билан танишиб чиқишимиз зарур бўлади.

¹⁷ Муаллиф томонидан шакллантирилган.

Юқоридаги фалсафий таърифлар кўчмас мулкнинг маълум предмет сифатида қабул қилинишини тақозо этса ҳам, унинг иқтисодий ёки ижтимоий жиҳатлари тадқиқот объекти сифатида чуқур таҳлил қилинади.

Шунингдек, кўчмас мулк тадқиқот объекти сифатида ўрганилганда, уни статистик нуқта, локация ёки физик материя сифатида қабул қилиб, кейингина таҳлилга ўтиш жоиз. Хулосавий таснифлаш учун кўчмас мулк объектларининг гетероген хусусиятга эга эканлигини инобатга олган ҳолда таснифлаш керак бўлади.

Амалий қўлланилиши ва мулкчилик шаклидан келиб чиқиб, кўчмас мулкнинг мазмуни билан фарқ қиладиган иккита таснифи мавжуд. Ривожланган давлатларда назария ва амалиётда қўлланиладиган биринчи тасниф 1.2-расмда кўрсатилган. Ушбу таснифда унинг мақсади асосида кўчмас мулк қуйидагиларга бўлинади:



1.2-расм. Кўчмас мулк объектларининг турлари¹⁸

Иккинчи яна бир тасниф миллий иқтисодиётнинг, одатда, уч даражага бўлиниши билан боғлиқ, яъни: макроиқтисодиёт, мезоиқтисодиёт, микроиқтисодиёт. Шу муносабат билан биз кўчмас мулк объектларининг қуйидаги таснифини таклиф қилишимиз мумкин (1.3-расм).

¹⁸ Муаллиф томонидан шакллантирилган.



1.3-расм. Кўчмас мулк объектларининг иқтисодий даражалари бўйича тақсимланиши¹⁹

Мақсадлар кўрсаткичи бўйича, биринчи навбатда, кўчмас мулкка функционаллиги инобатга олинган ҳолда қаралади. Чунки маълум функциянинг бажарилиши кўчмас мулк объектининг жуда ҳам кўп хусусияти ва таърифларига боғлиқ.

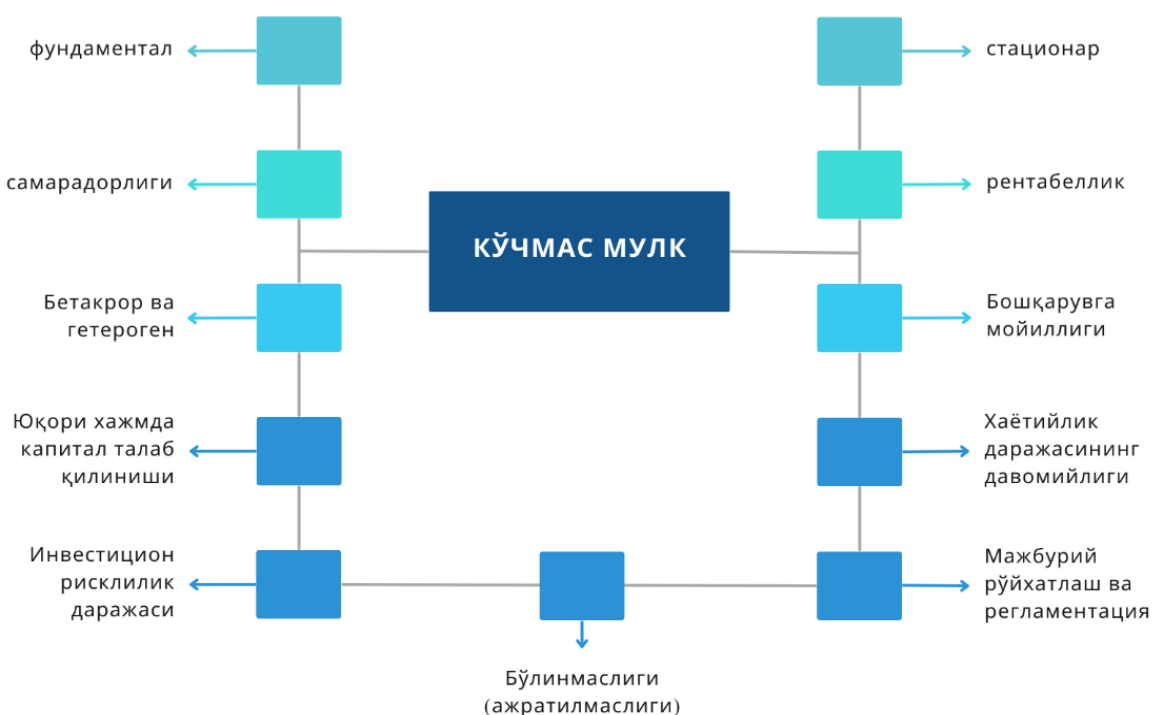
Ўзбекистон Республикасининг иқтисодий фаолият турлари классификаторига мувофиқ мезодаражасидаги кўчмас мулкни саноат мансублигига қараб ажратиш мумкин. Бунда миллий иқтисодиёт тармоқларининг амалдаги Ўзбекистон Республикаси классификатори (ОКОНХ) инобатга олинади. Бунда кўчмас мулк объектига эгалик ҳуқуқи амалдаги қонунчилик регламентига кўра марказлашган ижро тизимида таянган ҳолда ваколатли орган номидан ҳудудлар кесимида берилади. Бу кўчмас мулкка юқорида берилган таснифлар асосида шаклланган асосий функционаллик, яъни капитал, товар ёки истеъмол буюми сифатида қаралишини белгилаб беради.

¹⁹ Муаллиф томонидан шакллантирилган.

Иқтисодийнинг тизимли шаклида юқорида келтирилган комплекс таснифлар кўчмас мулкнинг ижтимоий ҳаётга фаол интеграциялашиб, квинтэссенция ҳосил қилганини кўраимиз.

“Кўчмас мулк” тушунчасига тор доирада қараш мумкин эмас. Динамик тадқиқотлар доирасида барча фалсафий жиҳатларни қамраб оладиган умумэтироф этилган таърифни ишлаб чиқиш қийин. Кўчмас мулк таснифидаги ўзгаришлар, кўпинча, инсон омилига боғлиқ бўлса-да, “кўчмас мулк” тушунчасининг ўзи вақт ўтиши билан ўзгариши мумкин бўлган иқтисодий ва ижтимоий ўзгаришларни бошдан кечирмоқда. Натижада кўчмас мулк иқтисодий шароитга қараб бир тоифадан иккинчисига ўтиб, ўз мақомини ёки ижтимоий аҳамиятини ўзгартириши мумкин.

Кўчмас мулк ўзига хос хусусиятларига кўра қуйидагича тавсифланади (1.4-расм):



1.4-расм. Кўчмас мулк хусусиятлари²⁰

²⁰ Муаллиф ишланмаси.

– кўчмас мулкнинг нарх даражаси унинг ижтимоий аҳамияти, инсон ҳаётидаги ўрни ва такрор ишлаб чиқаришга сарфланган харажатлар миқдори билан белгиланади;

– мулкнинг ҳолатига ташқи табиий омиллар, шунингдек, табиий тенденцияга эга технологик ўзгаришлар таъсир қилади.

Асосий восита сифатида кўчмас мулк иқтисодий актив воситалардан бири ҳисобланади, кўчмас мулк инвестициялари маълум хавфларни ўз ичига олади, чунки уларни шакллантириш ва улардан фойдаланиш жараёни узок вақт талаб этади. Масалан, янги бино қурилиши йиллар талаб қилиши мумкин ва бу вақт ичида турли муаммолар ёки ўзгаришлар юз бериши мумкин. Кўчмас мулк турли омилларга қараб ўзгариши мумкин бўлган динамик хусусиятларга эга. Бу уни ноёб қилади ва инвестиция қилишда турли кўрсаткичларни ҳисобга олишни талаб қилади. Кўчмас мулкнинг иқтисодий жиҳатлари:

1. Иқтисодий бирлик: кўчмас мулк инвестиция хавфининг турли даражаларига эга бўлган иқтисодий объект сифатида қаралади. Кўчмас мулк бозорига жойлашув, меъморий хусусиятлар ва ҳуқуқий тузилиш каби омиллар таъсир қилади.

2. Товарлар бозори: кўчмас мулк – сотиладиган ва сотиб олинadиган товар. Унинг нархи иқтисодий шароитларга ва бозор талабига қараб фарқ қилиши мумкин.

3. Инвестиция бирлиги: кўчмас мулкни ривожлантириш соҳасида кўчмас мулк фойда олиш учун инвестиция объекти сифатида қаралади. Лойиҳаларни амалга ошириш вақт ва инвестицияларни талаб қилади.

5. Сунъий объект: кўчмас мулк инсон томонидан яратилган ва ижтимоий ва маънавий аҳамиятга эга, айниқса, жамоат ва маданий ташаббуслар доирасида.

6. Маданий ва эстетик аҳамияти: кўчмас мулк меъморий ёдгорликлар ёки рамзларга айланиб, ҳудуднинг маданий идроки ва эстетик қийматига таъсир қилиши мумкин.

7. Экологик барқарорлик: кўчмас мулкни лойиҳалаш ва қуришда барқарор ривожланиш ва атроф-муҳит омилларини ҳисобга олиш муҳим.

Шундай қилиб, кўчмас мулк мураккаб объект бўлиб, унинг иқтисодий қиймати ва ҳуқуқий мақомига таъсир қилувчи кўплаб жиҳатларни қамраб олади.

Моддий объект сифатида эса:

- жисмоний хусусиятлар;
- жойлашув параметрлари;
- функционал хусусиятлар.

Мулкнинг жойлашган жойини аниқлаш жуда муҳим ва унинг қиймати ва потенциали тўғрисида тўлиқ тасаввур ҳосил қиладиган турли мезонларга асосланади. Бу жараённинг асосий жиҳатлари:

марказлаштирилган мулкни бошқариш:

– тартибга солувчи афзалликлар: марказлаштирилган ҳокимият мулк эгаларига маълум афзалликларни тақдим этиши мумкин, бу баъзан иқтисодий фойда келтиради. Бундай тизимга қуйидагилар сабаб бўлиши мумкин:

– номутаносиблик: иқтисодий ва ижтимоий жиҳатларнинг ўзаро таъсири бошқарув номутаносиблигини келтириб чиқариши мумкин, бу эса ҳар доим ҳам тенг тақсимланмайдиган иқтисодий фойда келтиради;

– ижтимоий норозилик: кўчмас мулк объектларига сунъий равишда махсус мақом бериш бозорнинг бошқа иштирокчилари қониқишини камайтириши ва адолатсизлик ҳиссини яратиши мумкин.

Шундай қилиб, жойлашувни баҳолаш ва мулкни бошқаришга комплекс ёндашув менежментда адолат ва самарадорликни таъминлаш учун ҳам иқтисодий, ҳам ижтимоий омилларни ҳисобга олишни талаб қилади.

Кўчмас мулк ўзининг функционаллигига қараб мулк эгасига товар ёки моддий манфаат кўринишида турли бонуслар беради.

Кўчмас мулкнинг қиймати – кўчмас мулкни сотишда олиш мумкин бўлган маълум миқдордаги маблағ. Кўчмас мулкнинг қиймати уни яратишга сарфланган инвестициялар ҳажми билан белгиланади.

Кўчмас мулк, кўпинча, иқтисодийнинг маълум даражада фарқланишига эга бўлган молиявий тизимларда ишончли ва барқарор актив сифатида қабул қилинади. Кўчмас мулкка бундай муносабатда бўлишнинг бир неча сабаблари:

Инфляциядан ҳимоя: кўчмас мулк анъанавий равишда инфляцияга қарши яхши тўсиқ сифатида қабул қилинган, чунки инфляция билан мулк қиймати ва ижара ставкалари кўтарилади.

Капиталлашув: кўчмас мулк кредитлар учун гаров бўлиб хизмат қилиши мумкин, бу эса уни муҳим молиявий воситага айлантиради. Бу ундан бошқа инвестицияларни ёки шахсий эҳтиёжларни молиялаштириш воситаси сифатида фойдаланишга имкон беради.

Ушбу омиллар кўчмас мулкни молиявий ва инвестиция стратегияларининг муҳим қисмига айлантиради, айниқса юқори даражадаги табақаланиш ва мураккабликка эга иқтисодий тизимларда.

Бундан ташқари, албатта, тураржой биноси сифатида фойдаланилади. Яна бир ажралмас белги сифатида тижорат мақсадларида фойдаланиш ҳам кенг тарқалган.

Кўчмас мулкнинг истеъмол қиймати кўп жиҳатдан иштирокчиларнинг норматив ҳужжатларда белгиланган мажбуриятларига боғлиқ. Сегментланган шахслараро модернизация шароитида ҳар қандай иқтисодий активнинг қиймати унинг долзарблиги билан белгиланади.

Кўчмас мулк қийматини баҳолашда бир нечта асосий омилларни ҳисобга олиш керак: баҳолашда миллий иқтисодий шароитлар ҳам, объектнинг жойлашуви ҳам ҳисобга олиниши керак, неолибераллаштириш даражаси ва бозорнинг очиқлиги кўчмас мулк қийматига сезиларли таъсир кўрсатиши мумкин ҳамда турмуш тарзи, аҳоли фаровонлиги, ҳудудий бирлашмаларнинг мавжудлиги, оила институтларининг тузилиши, талаб ва

таклифнинг интенсивлиги ва бошқа муҳим ижтимоий омиллар каби жиҳатларни ҳисобга олиш муҳим.

Кўчмас мулк қийматига таъсир қилувчи кўплаб омиллар бозорнинг бошқа сегментлари омиллари билан бир-бирига тўғри келса-да, кўчмас мулк ўзига хос хусусиятларга эга:

1. Динамик барқарорлик: кўчмас мулк ташқи агрессив омилларга чидамли.

2. Узок муддатли мулк ҳуқуқи, ерга бугунги кунда Ўзбекистонда 49 йилга ҳуқуқий эгаллик берилади, шунинг оқибатида ердаги мавжуд кўчмас мулкнинг амортизацияси назорат қилинади.

3. Кўчмас мулк турли ҳолатларга таъсирчан бўлади: нархларнинг ўзгариши, табиий офатлар, инфляция даражаси ва ҳ.к.

4. Кўчмас мулк доимо инвестицион жозибadorлиги туфайли инвестицияларни жалб қилувчи асосий бўғин сифатида қаралади.

5. Узлуксизлик: кўчмас мулк ўзининг асосий шаклини сақлаб қолади ва ҳаракат механизмларига эга эмас, бу унинг бошқа активларга нисбатан барқарорлигини таъкидлайди.

Кўчмас мулкни концептуал гуруҳлаш ва унинг хусусиятлари, шунингдек, унчалик аниқ бўлмаган, аммо ҳар томонлама баҳолаш учун муҳим бўлган қўшимча хусусиятларни кўриб чиқишни талаб қилади.

Инвестицион оқим ва жозибadorлик, кўпинча, объектнинг эскириши ёки бошқалар томонидан етказилган зарарга жавобан фаоллашади. Кўчмас мулкнинг амортизация муддати сунъий равишда узайтирилиши мумкин, бу, албатта, юқори харажатлар билан боғлиқ.

Кўчмас мулкдан муқобил фойдаланиш имконияти ҳам унинг асосий хусусиятларидан бири ҳисобланади. Ушбу принципга кўра кўчмас мулкдан объектнинг энг юқори қиймати ва унинг энг юқори натижага эришиладиган тарзда фойдаланиш керак.

Кўчмас мулк билан боғлиқ иқтисодий ва молиявий ресурслар миллий ва давлат бойлигига, ижтимоий ютуқлар ва миллат келажагига таъсир қилади. Улар аҳамиятига қараб фойдали бўлган фойда ёки маблағ олишга хисса қўшади. Бунда ер рентаси компаниянинг ушбу маҳсулотларни ишлаб чиқариш харажатларига киритилмаганлиги туфайли берган конверсив баёноти куйидагича асосланади: ер рентаси ишлаб чиқариш омилидан олинган даромад бўлиб, унинг таъминоти ўзгаришсиз қолади ва хўжалик субъектига жуда арзон нархда ҳам берилиши мумкин. Бироқ ердан муқобил фойдаланиш имконияти туфайли уни аниқ ишлаб чиқариш учун етказиб бериш мутлақо ноэластик эмас, яъни агар ер рентаси етарли даражада бўлмаса, ердан бошқа фаолият тури учун фойдаланиш мумкин. Ўз навбатида, ер рентаси тушунчаси тадбиркорлик даромадлари тушунчаси билан кесишади.

«Ер рентасининг ишлаб чиқариш харажатлари таркибига киритилиши ер участкаларини алоҳида фаолият турлари ўртасида тақсимланиш қонуниятларини келтириб чиқаришга имкон беради»²¹. Иқтисодий фойданинг куйидаги моделидан келиб чиқиб:

$$n = P \cdot Q - C - t \cdot Q \cdot U - R \cdot T \quad (1)$$

Бу ерда «P – бирлик нархи;

Q – ишлаб чиқариш ҳажми;

t – транспорт харажатлари;

U – бозоргача бўлган масофа;

R – эгаллаб олинган ер майдони бирлигига ер рентаси;

T – эгаллаб олинган ер майдони;

C – ерга сарфланган харажатлардан ташқари харажатлар»²².

²¹ Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. Учебник для студентов вузов по экон. спец. / 2-нашр. – М.: Маркетинг, 2002. – 801 б.

²² Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. Учебник для студентов вузов по экон. спец. / 2-нашр. – М.: Маркетинг, 2002. – 801 б.

Соф рақобат шароитида, ноль иқтисодий фойда билан, «қолдиқ унумдорлик» тамойилига мувофиқ, ер рентаси қуйидагича аниқланади²³:

$$R = \frac{[P \cdot Q - C - t \cdot Q \cdot U]}{T} \quad (2)$$

Ер рентасининг ушбу функцияси унинг турли жойлар учун мувозанат қийматини аниқлашга имкон беради. Ер учун рақобатлашадиган ишлаб чиқарувчилар унинг иқтисодий фойдаси барча жойларда нолга тенг бўлган даражада ижара ҳақини таклиф қиладилар. Ерни ижарага бериш функцияси ишлаб чиқарувчиларнинг ҳудудий изоляцияси эгри чизиғи билан боғлиқ: логистика харажатлари эгаллаб олинган ер майдонининг кўпайишига олиб келади.

Шу билан бирга, «бозорга нисбатан юқори транспорт харажатлари билан ишлаб чиқариш учун марказий ер участкаларини ажратиш орқали транспортнинг умумий харажатларини минимал даражага туширади ва кўчмас мулкни бошқаришнинг етакчи принципига – кўчмас мулкдан максимал ва энг самарали фойдаланиш принципига автоматик равишда эришишга имкон беради»²⁴.

Математик моделлаштириш систематик кўринишда бўлиб, иккинчи моделда системанинг «ер ижараси» ифодаловчиларини чизиқли функция сифатида кўришимиз мумкин. Ушбу кўчмас мулкни эксплуатация қилиш ва фойдаланиш модуллари билан бир қаторда, синергия ёки симбиозда турли хил ишлаб чиқариш тизимларидан фойдаланиш кўшимча ер харажатларини қоплашга ёрдам беради. Бунга маҳалла ичида бир хил маҳсулот ишлаб чиқаришни ташкил этиш орқали эришилади, бу эса ер ижарасини камайтиришга ёрдам беради. Охирги хулосага асосланиб, биз кўчмас мулкнинг яна бир хусусиятини – ривожланишлар балансини ажратиб кўрсатишимиз мумкин. Л.П.Белых талқинида ушбу ўзига хослик «ишлаб

²³ Блех Ю., Гетце У. Инвестиционные расчеты. Модели и методы оценки инвестиц. проектов. Немис тилидан таржима. – Калининград. 1997. – 437 б.

²⁴ Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 1999. – 264 б.

чиқаришнинг турли омиллари мақбул миқдори ердан фойдаланишнинг ҳар қандай турига мос келади, уларнинг комбинацияси билан ернинг максимал қийматига эришилади»²⁵. Шундай қилиб, ривожланиш ҳажми ва зичлиги ердан фойдаланиш турига қараб белгиланади.

Чекланган ер ресурсларини инвестиция жозибадор ҳудудларда уларнинг таннарни ва иқтисодий қийматини ҳисобга олган ҳолда қисмларга ажратиш орқали янада муҳим натижаларга эришиш мумкин. Бу кўчмас мулкнинг чидамлилиги ва юқори нархи каби асосий хусусиятларини англатади. Амалда бу қуйидагича қўлланилади:

1. Ресурсларни қисмларга ажратиш: ер ресурслари чекланган инвестицияларни жалб қилувчи ҳудудларда ушбу ресурсларни қисмларга ажратиш уларнинг қийматини ошириши мумкин. Ер танқис бўлганда, унинг қиймати ошади, бу эса бундай ҳудудларга инвестицияларни янада жозибадор қилади.

2. Иқтисодий аҳамияти: кўчмас мулкни иқтисодий аҳамияти юқори бўлган ҳудудларга жойлаштириш унинг қийматини оширади.

3. Чидамлилиқ ва юқори нарх: инвестицияларни жалб қиладиган ҳудудларда бинолар, кўпинча, юқори қурилиш сифатига эга ва узоқроқ хизмат қилади, бу уларни яратиш ва сақлашга катта сармоялар билан боғлиқ. Ушбу бинолар, кўпинча, тарихий ёки маданий аҳамиятга эга, бу уларнинг қийматини оширади.

4. Кўчмас мулкнинг амортизация даражасини камайтириш, замон талаблари доирасида қурилиш ишларини олиб бориш, давлат сиёсати доирасида арзон уйлар ва турли хил дастурда иштирок этиш. Шунингдек, у мулкнинг умрини узайтириш ва унинг бозор қийматини оширишга ёрдам беради.

Шундай қилиб, чекланган ер ресурсларининг жозибадор ҳудудларда бўлиниши ва уларнинг юқори нархи кўчмас мулкнинг чидамлилиги ва юқори

²⁵ Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 1999. – 17 б.

нархини билдиради. Инвесторлар бундай ресурсларнинг қийматини билишади ва уларни ривожлантириш ва сақлашга сармоя киритишга тайёр, бу эса ушбу объектларнинг умумий қиймати ва жозибадорлигини оширишга олиб келади.

И.Т.Балабанов: «кўчмас мулкни бошқариш жараёнига таъсир этувчи яна бир хусусият юқори даражадаги ўзгарувчанликдир», – деб талқин қилган²⁶. Бозор омиллари, давлат томонидан тартибга солиш таъсири остида объектдан фойдаланиш ҳолати ва шунинг учун яхшиланиш хусусиятига қўйиладиган талаблари ўзгариши мумкин: объектнинг фаолияти билан боғлиқ пул оқимлари; объектнинг ишлаш муддати; мулкчилик тури; бошқа параметрлар.

Кўчмас мулк менежменти барча иқтисодий ва сиёсий жараёнларга, жамиятдаги ўзгаришларга аналитик ёндашувни талаб қилади. Чунки жараёнлар динамикаси, кўпинча, оператив қарорлар қабул қилишни, уларнинг истиқболларини аниқ ва равшан кўрсатишни талаб қилади.

Кўчмас мулкнинг гетерогенлиги уни тизимлаштириш зарурлигини белгилайди. Ушбу мулкни бошқарув объекти сифатида кўриб чиқишда бу жуда муҳим, чунки бу ҳолда тизимлаштириш кўчмас мулкнинг айрим турлари учун фарқ қиладиган бир қатор шартларни ҳақиқий баҳолаш асосида вазифалар таркибини ва уларни ҳал қилиш тартибини белгилашга имкон беради. Масалан, Г.Беккер кўчмас мулк хизматларига бўлган талабнинг нарх эластиклиги фарқлари, биринчидан, ер омилини бошқа ишлаб чиқариш омиллари билан алмаштиришнинг турли хил имкониятлари билан ифодалайди; иккинчидан, фаолият доирасини кенгайтиришнинг турли хил имкониятлари билан боғлиқ: таклифнинг ҳажми ва эластиклиги; рентабелликни назорат қилиш имкониятлари, хусусан, ижара шартномаларини тузиш шартлари; иқтисодий муҳитнинг потенциал кўчмас мулк фойдаланувчиларига таъсири даражаси; иқтисодиётнинг турли тармоқларини давлат томонидан тартибга солиш шартлари²⁷.

²⁶ Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. – СПб.: Санкт-Петербург, 2000. – 206 б.

²⁷ Беккер Г. Человеческое поведение: экономический подход: Human behavior: economical approach. – М.: ГУ ВШЭ, 2003. – 671 б.

Таҳлиллар, айниқса, мавжуд адабиётларнинг ёки илмий манбаларнинг хилма-хиллиги, кўпинча, таҳлилларни контент равишда – ҳар бир муаллиф ушбу ҳодисани таҳлил қилишда ўз ёндашувини қўллайди. Шунга қарамай, ушбу ёндашувларни бирлаштирадиган умумий тамойилларни аниқлаш мумкин. Бунинг сабаби шундаки, таснифлаш усуллариининг хилма-хиллигига қарамай, кўчмас мулк танланган ёндашувдан қатъи назар долзарб бўлиб қоладиган ноёб ва алмаштириб бўлмайдиган хусусиятларга эга.

Диссертация мавзуси доирасида муаллиф кўчмас мулкни таснифлашнинг 4 та мезонидан фойдаланишни таклиф қилади:

- инвестицион жозибаторлик;
- жойлашув;
- фойдаланиш табиати;
- нарх тафовути.

Л.Гитман томонидан таклиф қилинган инвестицион жозибаторлик бўйича кўчмас мулкни таснифлаш, асосан, бошқарув мақсадларини аниқлаш учун зарур. Кўчмас мулкнинг сифатини ошириш динамикасида унинг функционаллиги, иқтисодий истиқболлари, мавуд рисклар ва маркетинг талабларига қай даражада жавоб беришини чуқур таҳлил қилиш тақозо этилади²⁸.

Шу муносабат билан кўчмас мулкни бошқарув нуқтаи назаридан таснифлашни уч турга ажратиш мумкин:

- 1) шахсий, яъни шахсий фойдаланиш ва эгасининг шахсий эҳтиёжларини қондириш мақсадларида фойдаланилади;
- 2) фойдали, узоқ муддатли инвестиция объекти сифатида қаралади;
- 3) спекулятив, кейинчалик қайта сотиш мақсадида сотиб олиш хусусиятини ўз ичига олади²⁹.

²⁸ Гитман Л.Дж., Джонк М.Д. Fundamentals of investing, 1997, 1008 б.

²⁹ Гитман Л.Дж., Джонк М.Д. Fundamentals of investing, 1997, 1008 б.

Юқоридаги таснифлардан қилинган хулоса сифатида тадбиркорлик субъектларида кўчмас мулкка нисбатан қўлланиладиган чора-тадбирлар мулкнинг кенг қўламли доираси қўлланилмаётганлигини кўрсатади. Амалиётда қўлланиладиган терминологияга кўра, И.В.Липсиц шу асосда «кўчмас мулкнинг тўртинчи тоифасини – корпоратив кўчмас мулкни, яъни «қўшимча бизнес бўлган ва сотилмайдиган корпорацияларга тегишли кўчмас мулкни» жорий этишни таклиф қилади³⁰. Ушбу таснифлаш гуруҳининг аҳамияти корпоратив кўчмас мулк ҳажми билан боғлиқ. Масалан, АҚШда, федерал захира тизимининг ҳисоб-китобларига кўра, унинг қиймати мамлакат кўчмас мулк захирасининг 70 % ини ташкил қилади.

Гитман назарияси ва изланиш натижасига кўра: «Кўчмас мулкни жойлашуви бўйича тақсимлаш, биринчидан, кўчмас мулк бозорларининг жойлашуви минтақавий шароитларга таъсир қилади; иккинчидан, унинг асосий хусусиятларининг жойлашишига боғлиқлиги функционал мақсадларининг тўғрилиги, «натижага» сарфланган ресурслар миқдори, нархлар билан боғлиқ бўлади. Демак, объектнинг жойлашуви бу кўчмас мулкнинг рентабеллигини белгиловчи асосий омил ҳисобланади»³¹.

Шу билан бирга, масалан, PRISA (кўчмас мулкка қилинадиган инвестициялар учун пруденциал мақсадли ҳисоб) томонидан PRG (пруденциал риэлторлик гуруҳи) инвестиция лойиҳаси бўйича ўтказилган таҳлил натижасида кўрсатилгандек, фақат жисмоний жойлашувга сармоя қилиш мумкин эмас. «Иқтисодчи-экспертлар талқини бўйича шу хулосага келиндикки, мазкур инвестиция фонди, «кўчмас мулк бозорлари географик жиҳатдан эмас, балки иқтисодий жиҳатдан кўрилиши лозим»³². Шу муносабат

³⁰ Липсиц И.В., Коссов В.В. Инвестиционный проект: методы подготовки и анализа. – М.: Издательство БЕК, 1996. – 293 б.

³¹ Гитман Л.Дж., Джонк М.Д. Fundamentals of investing, 1997. 92-б.

³² Беляев С.Г. Управление портфелем недвижимости. Учебное пособие для вузов. / Инглиз тилидан таржима. – М.: Закон и право, ЮНИТИ, 1998. – 228 б.

билан «иқтисодий жойлашув» тушунчаси киритилади ва бу категория «вазиятлар» деб таърифланади»³³.

Шундай қилиб, кўчмас мулкни жойлашуви бўйича таснифлаш объектларнинг функционал мақсадига ёки фойдаланишнинг ҳақиқий хусусиятига қараб бўлинишини таъминлаши керак.

Кўчмас мулкнинг таърифларида қуйидаги асосий гуруҳлар мавжуд – кишлоқ хўжалигига оид, турар жой, саноат (ишлаб чиқариш), тижорат гуруҳлари. Шундай қилиб, кўчмас мулкни бешта мезон – шахсий, фойдали, спекулятив, корпоратив ва иқтисодий жойлашув мезонлари бўйича таснифлаш мумкин, деган хулосага ҳам келиш мумкин. Бироқ ушбу тасниф бешта таснифлаш гуруҳининг ҳар бирини бошқарувнинг ҳақиқий вазифаларига қараб кичик гуруҳларга бўлиш имкониятини истисно этмайди.

Кўчмас мулкдан эҳтимолдаги фойдаланувчилар талабларига мувофиқлиги. Фойдалиликнинг ташқи кўриниши таннарх қиймати бўлганлиги сабабли бошқарув мақсадлари учун нарх оралиғига қараб кўчмас мулкни таснифлашни таклиф қилиш оқилона кўринади. Тадқиқот ишимизнинг кейинги бобларида кўчмас мулкни бошқариш назарий-услубий жиҳатларига оид масалаларни кўриб чиқамиз.

1.2-§. Кўчмас мулкнинг мамлакат иқтисодиётидаги ўрни, унинг вужудга келиши, зарурати ва шартлари

Кўчмас мулк инвестициялари капитални жойлаштириш учун жозибадор вариант ҳисобланади. Ривожланган мамлакатларда иқтисодий ривожланиш воситаси сифатида қўлланиладиган ипотека кредити кўчмас мулк гаровига асосланади.

Мамлакатимизда солиқ ва солиққа тортиш сиёсатининг ажралмас аксиомаси сифатида кўчмас мулк солиғи тури бюджет шаклланишида алоҳида ўринга эга.

³³ Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Инглиз тилидан таржима. – М.: Дело Лтд, 1995. – 480 б.

**Мол-мулк солиғининг бюджет даромадларидаги аҳамияти,
млрд. сўмда³⁴**

| Кўрсаткичлар | 2015 йил | 2016 йил | 2017 йил | 2018 йил | 2019 йил | 2020 йил | 2021 йил |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Давлат бюджети даромадлари | 36 493,3 | 41 043,4 | 49 681,0 | 79 099,0 | 112 165,4 | 132 938,0 | 164 680,3 |
| Ресурс тўловлари ва мулк солиғи | 4 816,1 | 5 306,2 | 6 867,4 | 12 663,4 | 19 680,7 | 21 257,0 | 23 036,4 |
| Шу жумладан Мол-мулк солиғи | 1 393,0 | 1 659,2 | 2 129,7 | 2 606,1 | 2 360,2 | 1 974,3 | 2 457,3 |

1.1-жадвалдан кўришиб турибдики, солиқлар тушуми бўйича 2019 йилгача мулк солиғи, жумладан, кўчмас мулк солиғи бўйича тушумлар сезиларли даражада доим ижобий тарафга ўзгарган. 2019 йилга келиб ўзгаришни кўришимиз мумкин, яъни 2018 йилга нисбатан мол-мулк солиғи бўйича тушумлар нисбатан камайиб, 2360,2 млрд. сўмни ташкил этмоқда. 2020 йилда эса мол-мулк солиғи 1974,3 млрд. сўмни ташкил этгани ҳолда камайиш тенденцияси давом этган. Бу ҳолат коронавирус пандемияси даврида мазкур солиқдан бир қатор имтиёзлар қўлланилганлиги билан боғлиқ. 2021 йилда эса мол-мулк солиғи бўйича тушумлар 2457,3 млрд. сўмни ташкил этиб, ўсиш кузатилган.

Дунё ҳамжамиятида қабул қилинган ва кенг тарғиб қилинадиган кадастр тизимидаги кўчмас мулкнинг қийматини белгилаш йўлга қўйилган. Бу қийматга асосланиб, солиқ миқдорини белгилаш амалиёти бизнинг республикамизда ҳам жорий этилган.

Кўчмас мулк объектларини солиққа тортиш тизимининг бундай механизми ҳар доим ҳам объектив эмас. Сабаби бозор қийматига нисбатан солиққа тортишда ставкалар тенглиги, бозорга нисбатан қимматроқ объект учун катта миқдордаги солиқ олинishiга олиб келади. Бироқ кадастр ёки баланс қиймати ҳар доим ҳам объектнинг ҳақиқий қийматини акс эттирмайди, бу айниқса, ривожланмаган бозорларда сезилади.

³⁴ Ўзбекистон Республикасининг “Очиқ бюджет” портали маълумотлари асосида тайёрланган.

Ҳозирда 130 та давлатда кўчмас мулк солиққа тортилади. Бошқа солиқ турларидан фарқли ўлароқ, кўчмас мулкка қўйиладиган солиқ бирмунча паст хисобланади. Айниқса, Европа давлатларида бу солиқлар максимуми 3 фоизни ташкил этади. Бироқ иқтисодий ривожланиши юқори бўлган давлатлар – АҚШ (9), Буюк Британия (10) ва Канада (8) маҳаллий бюджетларига кўчмас мулкдан тушадиган солиқлар юқорилиги билан ажралиб туради. «Бу мамлакатларда мулк солиқлари маҳаллий бюджетларни тўлдиришга сезиларли таъсир кўрсатади. Хусусан, Канадада муниципалитетларнинг маҳаллий бюджетларида бундай солиқларнинг улуши 40 фоизга, Буюк Британияда 30 фоизгача, Францияда 20 фоизгача этади»³⁵.

Аmmo кўчмас мулкка эгалик нафақат бойликка эга бўлиш, балки уни сақлаш ва ундан самарали фойдаланиш зарурати ҳамдир, буни фақат тўғри бошқарув билан амалга ошириш мумкин. Шу муносабат билан кўчмас мулкни бошқаришнинг мавжуд усуллари ва иқтисодий жиҳатларини таҳлил қилиш зарурати туғилади.

Иқтисодий таълимотлар ва назарий қарашлардан келиб чиқиб, менежмент «субъектлар, бошқарув органлари томонидан аҳолига ва хўжалик объектларига уларнинг ҳаракатларини бошқариш ва керакли натижаларни олиш учун онгли равишда мақсадли таъсир қилиш»³⁶ деб тушунилади.

Иқтисодчи олим А.Н.Асаул ўз тадқиқотларида кўчмас мулкни бошқариш методологиясини ўрганган ва унинг хулосаларига кўра, кўчмас мулкни бошқариш – «мулкдорнинг манфаатларини кўзлаб кўчмас мулкдан энг самарали фойдаланиш учун бинолар ва иншоотларни эксплуатация қилиш бўйича операциялар мажмуасини амалга ошириш»³⁷.

Кўчмас мулк объектларини бошқариш бизнес субъектларидан юқори даражадаги мониторинг ва назоратни талаб этади. Бу, ўз навбатида, кўзланган

³⁵ Богачев С.В. Налог на недвижимость: зарубежный опыт. Экономика и управление народным хозяйством вопросы имущественной политики РФ, № 4 (187), 2017 г. С. 68-73.

³⁶ Дракер П. Классические работы по менеджменту = Classic Drucker. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2008. С. 220. ISBN: 978-5-9614-0752-5.

³⁷ Асаул А.Н. Экономика недвижимости. 2-нашр. – М.; СПб.: Питер, 2010.

бизнес мақсадларига эришишининг асосий омили ҳисобланади. Кўчмас мулкни бошқариш билан боғлиқ қоидалар, мулк эгасининг ундан фойдаланиш шартлари, лизинг ёки бошқа шахсга сотиш каби механизмларни амалга ошириш билан боғлиқ ҳолда шаклланади.

«Кўчмас мулк бозорини бошқариш» категориясининг моҳияти бўйича ҳали ҳам ягона келишув мавжуд эмас.

Инсоният цивилизациясининг ривожланиши давомида кўчмас мулк бозорини бошқариш турли трансформацияларга учраб борди. Бу трансформацияларнинг охириги натижаларига кўра кўчмас мулкни бошқариш кўп жиҳатдан хўжалик юритиш усуллари билан боғлиқлигини кўрсатмоқда.

«Кўчмас мулк бозори менежменти» сектори юқори адаптацияни талаб этади. Чунки бозорнинг динамик ўзгарувчанлиги доимий таҳлили кўчмас мулк бозорини бошқаришга ягона стандарт, меъёрлар билан ёндашиб бўлмаслигини яққол кўрсатади ва бунинг ягона векторда трансформация бўлишини олдиндан билиб бўлмайди.

Кўчмас мулк иқтисодиётнинг умумий фрагментациясининг бир сегменти сифатида қаралганда, ундаги муаммолар кўчмас мулк сунъий таъсир, динамик, механик ўзгаришлар, қурилиш ишлари, яшаш ва шакл бериш билан боғлиқ равишда кейинчалик эксплуатация давомида тизимли бошқарувни тақозо этади ва асосий муаммолар бошқарувдаги муаммолар туфайли шаклланади.

Кўчмас мулкнинг постмейкинг даври бошқаруви куйидаги процессуал хатти-ҳаракатлар билан боғлиқ:

– ҳар қандай жамият шаклидан қатъи назар кадрлар масаласи уларнинг профессионалик даражаси билан белгиланади. Профессionalларнинг квалификацияси, компетенциялари кўчмас мулк бозорининг сигнатурасида ҳар бир жараёнда ёки чора-тадбирда ўз компетенцияларидан келиб чиқиб, кўчмас мулк бошқарувини сифатли ёки сифатсиз бошқариши билан боғлиқ;

– кўчмас мулк бошқарув аппарати иштирокчиларининг ҳуқуқий мақоми кўчмас мулк иштирокчиларининг хатти-ҳаракатлари қонунийлигини оширади ва уларга нисбатан аҳоли орасидаги салбий фикрларни уйғотади;

– марказлашган бошқарув аппаратида иқтисодий либераллашувга мойиллик даражаси ҳам кўчмас мулк бошқарувининг постмейкинг даври келажак стратегияси, истиқболларини белгилашда салбий ёки ижобий оқибатларга олиб келади;

– амалдаги қонунчилик либерал иқтисодиётга ўтиш давридаги бозор тамойилларига тўлиқ ўтмаслиги ёки асосий қонунлар билан қонун ости ҳужжатлар, ҳудудий органлар томонидан қонунларнинг нотўғри интерпретация қилиниши ҳам кузатилади;

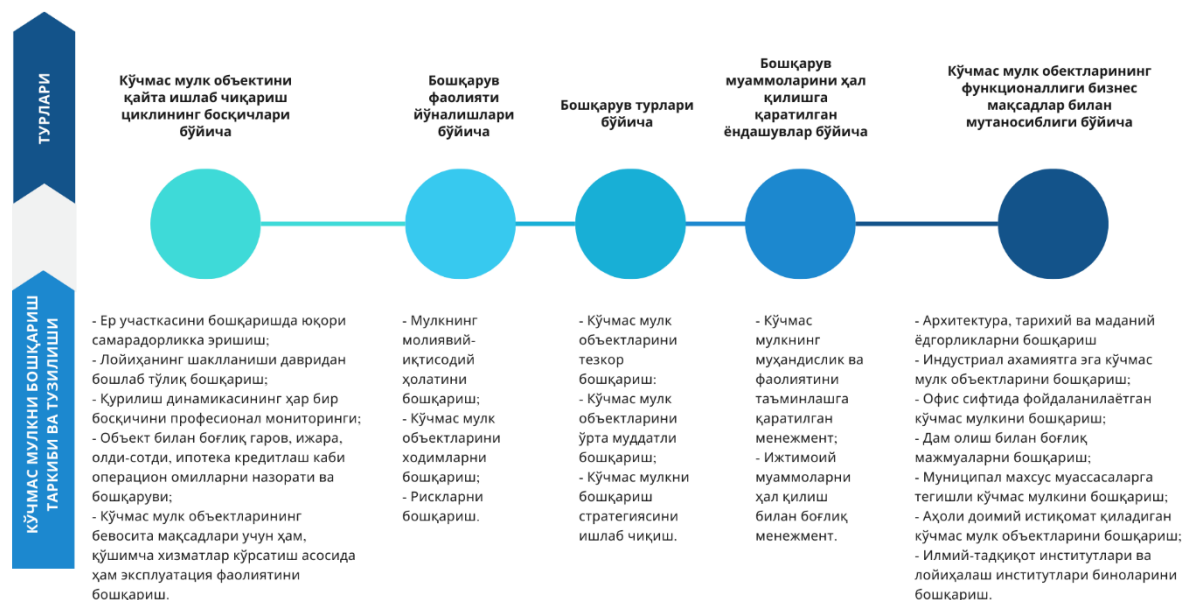
– кўчмас мулк бозорида тегишли қонунчилик базасини шакллантириш билан боғлиқ муаммолар тобора кўпайиб бориши кузатилганда.

Албатта, қонунчилик базасининг етарли даражада ривожланмаганлиги ва бозор тамойилларининг бузилиши кўчмас мулк бозорига салбий таъсир кўрсатмоқда.

Кўчмас мулк объектларининг фойдаланиш даражасига кўра кўчмас мулк бозорини бошқариш механизмларининг турларини 1.2-жадвалда кўриб чиқамиз. Кўчмас мулкни бошқариш турли даражаларда кўриб чиқилиши мумкин: макро, мезо ва микродаражаларда. Макродаражадаги жиҳатларни батафсил кўриб чиқамиз:

бозор механизмларини тузилмавий ўзгартириш: кўчмас мулк бозорини, умуман, иқтисодий тизимга қўшишга ёрдам берадиган бозор инфратузилмасини такомиллаштириш учун шарт-шароитларни яратиш муҳим. Бунга кўчмас мулкни рўйхатга олиш ва ҳисобга олиш тизимларини модернизация қилиш, молиявий механизмлар ва ҳуқуқий тартибга солишни такомиллаштириш киради;

Кўчмас мулк объектларининг фойдаланиш даражасига кўра бошқариш фаолиятининг туркумланиши³⁸



умумий назарий асослар ва тартиб-тамоийиллар: кўчмас мулк бозорини самарали бошқариш учун умумий стандартлар ва концептуал нормаларни ишлаб чиқиш ва амалга ошириш керак. Бу жараёнларнинг бирлашишини таъминлайди ва бозор иштирокчилари ўртасидаги ўзаро муносабатларни янада шаффоф ва олдиндан айтиб бўладиган қилади;

ишчи кучи сиёсати ва ундаги муаммоларни ҳал этиш: кўчмас мулк соҳасидаги мутахассисларнинг малакасини стратегик ривожлантиришга эътибор қаратиш лозим. Бунга мулк эгалари ва менежерлари учун марказлаштирилган қайта тайёрлаш дастурлари ва ўқув тадбирларини ташкил этиш орқали эришиш мумкин. Таълим ва касбий тайёргарлик замонавий бозор талабларига жавоб бериши ва кўчмас мулкни бошқариш соҳасида малака оширишга ҳисса қўшиши керак.

³⁸ Гровер Р., Соловьев М. Управление недвижимостью. Учебник. – М.: Издательство ВШПП, 2002. 85-87-б.

Кўчмас мулкни бошқаришнинг мезодаражасида қуйидаги асосий жиҳатларни ҳисобга олиш керак:

Бозорнинг минтақавий хусусиятлари: маълум бир минтақадаги кўчмас мулк бозорининг ўзига хос хусусиятларини, шу жумладан, талаб ва таклифни, нархларнинг ўзгаришини, шунингдек, ушбу соҳадаги кўчмас мулкни бошқаришга таъсир қилиши мумкин бўлган иқтисодий ва ижтимоий шароитларни тушуниш муҳим.

Инфратузилмавий ривожланиш: инфратузилмани, шу жумладан, транспорт тармоқларини, таълим ва тиббиёт муассасаларини, шунингдек, савдо ва кўнгилочар жойларни ривожлантиришни таҳлил қилиш ва режалаштириш керак. Инфратузилмани самарали ривожлантириш кўчмас мулкнинг жозибадорлигини оширади ва ҳаёт сифатини яхшилайдди.

Маҳаллий қонунчилик ва тартибга солиш: кўчмас мулкни бошқаришга таъсир қилиши мумкин бўлган маҳаллий қонунчилик ва қоидаларнинг ўзига хос хусусиятларини ҳисобга олиш керак. Бунга районлаштириш қоидалари, солиқлар, ердан фойдаланиш қоидалари ва бошқа маҳаллий қоидалар киради.

Ижтимоий-иқтисодий омиллар: аҳоли даромадлари даражаси, демографик ўзгаришлар ва турмуш даражаси каби ижтимоий-иқтисодий омилларнинг таъсирини баҳолаш. Ушбу омиллар ҳар хил турдаги кўчмас мулкка бўлган талабга ва уни бошқаришга сезиларли таъсир кўрсатиши мумкин.

Истеъмолчиларнинг эҳтиёжлари ва афзалликлари: маҳаллий аҳоли ва ижарачиларнинг эҳтиёжлари ва афзалликларини таҳлил қилиш кўчмас мулк таклифларини жорий бозор талабларига мослаштиришга имкон беради.

Лойиҳани бошқариш ва ишлатиш: кўчмас мулкни қуриш, реконструкция қилиш ва таъмирлаш бўйича лойиҳаларни ташкил этиш ва назорат қилиш, шу жумладан, режалаштириш, бюджетлаштириш, ишларни мувофиқлаштириш ва сифат назорати.

Маркетинг стратегиялари: кўчмас мулкни тарғиб қилиш, ижарачилар ёки харидорларни жалб қилиш, шунингдек, объектлар ва умуман, компаниянинг обрўсини бошқариш учун самарали маркетинг стратегияларини ишлаб чиқиш ва амалга ошириш.

Ушбу жиҳатлар маҳаллий хусусиятларни ва кенгроқ иқтисодий ва ижтимоий шароитларни ҳисобга олган ҳолда минтақавий даражада кўчмас мулкни самарали бошқаришга ёрдам беради.

Кўчмас мулкни бошқаришнинг микродаражасида қуйидагиларда концентрация бўлиши керак:

- кўчмас мулк саналмиш ер участкаларининг номинал мақоми ва кимнинг тасарруфидагини белгилаш ва гуруҳлаш;

- мулкни ажратиш: миллий ва халқаро кўчмас мулк объектлари ўртасидаги фарқларни ҳисобга олиш;

- менежерларни тайёрлаш: менежерлар малакасини ошириш учун мунтазам қисқа муддатли курслар ва семинарлар.

Постмейкинг даврида яширин муаммоларни санаб ўтиш мақсадга мувофиқ:

- номувофиқлик ва бетартиблик: операцион бошқарув комплекс муаммолари ва уларни бартараф этиш стратегиясини яратиш;

- кўчмас мулкнинг ўзига хос хусусиятлари турли-туманлиги билан ажралиб туриши ва бир стандартга эга эмаслиги;

- кўчмас мулкнинг ҳаётийлик даврини аниқлашда номутаносибликлар мавжудлиги, унга турли ташқи омилларнинг таъсири кучлилиги;

- стандарт ечимларнинг етишмаслиги: кўчмас мулкнинг хилма-хиллигини ҳисобга олган ҳолда бир хил турдаги вазифалар учун универсал ечимларнинг етишмаслиги.

Юқорида келтирилган омилларнинг таҳлилини қуйидаги 1.3- жадвалда кўришимиз мумкин.

Кўчмас мулкнинг бошқарув усуллари солиштирма таҳлили³⁹

| Усул | Афзаллиги | Камчилиги |
|---|--|---|
| Миллий ва муниципал объектларни шакллантириш | Доимий рентабеллик ва муниципалитетлар иқтисодий ривожланишини таъминлаш | Тушумларнинг қисқа муддатда тушушини таъминланмаслиги. Ҳаттоки айрим ҳолларда дотация талаб қилиниши |
| Давлат ва маҳаллий муассасаларни яратиш | Таълим, соғлиқни сақлаш, маданият ва спорт соҳасидаги муаммоларни ҳал қилиш | Хизматлар сифатининг пастлиги ва кўчмас мулкдан фойдаланиш самарадорлиги пастлиги |
| Нотурар жой объектларини хусусийлаштириш | Бир марталик катта миқдордаги пул маблағини олиш | Келажакда олинishi мумкин бўлган мулкдан фойдаланиш |
| Хўжалик юритувчи субъектлар устав капиталига улуш қўшиш | Дивидентлар шаклида узок муддатли даромад олиш | Қисқа муддатда даромадларнинг мавжуд эмаслиги. Акциядорлик жамиятлари мажбуриятлари олдидаги жавобгарликнинг мавжудлиги |
| Ижара | Доимий даромад манбаи. Келажакда мулк эгасининг ўзини эҳтиёжларини қондириш | Мулк солиғи шаклидаги даромадни йўқотиш. Узок муддатли ижарага бериоган рента тўловида инфляциянинг акс этирилмаганлиги |
| Ишончли бошқарув | Мулк эгаси манфаатларини кўзлаган ҳолда фойдаланиш | Малакали ва тажрибали менежерларнинг етишмаслиги |
| Концессия | Худудларни ижтимоий-иқтисодий ривожланишини кўзлаган ҳолда кўчмас мулкдан фойдаланиш | Ўзаро манфаатли шартномалар ва имтиёзли концессион шартномаларни тайёрлаш мураккаблиги |

Постмейкинг даври бошқарувининг аппарати олдига қўйиладиган бирламчи вазифалар актуаллигига қараб бўлинади. Бу кўринишни максимал актуалликдан минималга қараб тушириб борамиз:

- бошқарув аппарати ривожланиш векторининг таянч нуқтасини аниқлаштириб олиши зарур;

³⁹ Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.

- бошқарув аппарати томонидан кўчмас мулкнинг ривожланиш вектори аниқланаётганда, қарорлар қабул қилиниши амалда фаолияти йўлга қўйилган ёки постмейкингдан кейинги давр объектларининг олдинги функцияларига нисбатан ўзгартиришлар киритишда объектив сабабларни ўрганиб чиқиш талаб этилади;

- ривожланиш вектори ва ўсишнинг таянч нуқтаси танлаб олингандан сўнг умумий стратегиянинг энг объектив мақсади аниқланади.

Кўчмас мулк объектининг ўсиш нуқтаси ва ривожланиш стратегиясининг стабилизатори сифатида шаклланиши мумкин бўлган муаммолар форматори тайёрланади. Форматор, биринчи навбатда, чуқур аналитик прогнозлар, истиқбол режалари, мавжуд таҳдидлар ва рискларни тўлиқ ўз ичига олган бўлиши шарт. Муаммолар, таҳдидлар ва рисклар кўйидагича талқин қилинади ва ечилиш механизмларидан иборат бўлади:

Биринчи муаммо: кўчмас мулк объектларини бошқариш бўйича кадрлар тайёрлаш тизимининг самарали ва эффектив методикаси йўлга қўйилмаганлиги.

Ижтимоий оқибати:

- бошқарув аппарати томонидан постмейкинг даврининг ривожланиш стратегияси ва таянч нуқталар нотўғри танланади ва эришиладиган мақсаддан узоқлашади;

- сифатсиз менежментнинг кўчмас мулкдан олинадиган даромадга таъсири;

- доимий ва ўзгарувчан харажатларнинг кўпайиши билан боғлиқ ҳолатларнинг кўпайиши.

Муаммонинг ечими:

- тизим менежерларини тайёрлаш дастури, ўқув режалари жаҳон андозаларидан олинади;

– кадрлар тайёрлаш сиёсати амалиётга йўналтирилган ўқув дастурлари ёрдамида амалга оширилади;

– юқори квалификацияга эга ходимлар тўлиқ кадрлар тайёрлаш тизимига салоҳиятини сарфлайди.

Иккинчи муаммо: кўчмас мулкнинг инвестиция портфелларини шакллантиришдаги хатоликлар ёки сифатсиз инвестицион портфель шаклланиши.

Ижтимоий оқибати:

– кўчмас мулк объекти ўзининг инвестицион жозибadorлигини йўқотади;

– инвестиция салмоғи кескин тушиб кетади;

– инвесторлар томонидан априори қийин шартлар қўйиб борилади;

– мулк эгаларининг даромад салмоғи тушиб кетади.

Муаммонинг ечими:

– бошқарув органлари ва маркетинг жараёнларини бенчмаркинг тартибида таҳлил қилиш орқали муаммонинг ечимини топиш мувофиқлаштирилади;

– мутахассислар, консалтинг корхоналар, аутсорсинг ташкилотлари хизматларидан фойдаланган ҳолда бошқарувнинг янги жиҳатларидан фойдаланилади, турли концепциялар амалиёти қўлланилади.

Кўчмас мулкнинг бошқариш жараёнларини оптималлаштиришда бошқа омиллар ҳам таъсир доирасини ўрганиш мақсадга мувофиқ. Масалан:

– аҳоли фаровонлигини ошириш, кўчмас мулк бозори активлигини ошириш, бошқарув жараёнларини соддалаштириш ҳамда профессионал бошқарув тизимини стандартлаштириш;

– объектларнинг бутун ҳаёти давомида юқори рентабеллиги ва жозибadorлигини таъминлаш мақсадида уларни сақлаш, таъмирлаш ва таъмирлаш тизимини яратиш.

Маҳаллий кўчмас мулк бозорини бошқариш самарадорлигини ошириш учун учта асосий масалани ҳал қилиш керак:

1. Ходимлар ва ташкилий муаммо: муаммолар кўчмас мулк соҳасида самарали ходимларни бошқариш тизимини яратишдаги қийинчиликлар билан боғлиқ.

2. Кўрсаткичларнинг етарли даражада таҳлил қилинмаслиги: кўчмас мулкни бошқаришдаги муаммолар ходимларнинг касбий малакаси етарли эмаслиги сабабли юзага келади.

3. Стратегик ривожланиш ва ўсиш траекториясининг аниқ эмаслиги кўчмас мулкнинг ўсиши ва бошқаруви билан боғлиқ аниқ истиқболлар ва мақсадларнинг йўқлигида намоён бўлади.

Кўчмас мулкдан фойдаланиш даражасига кўра унинг рентабеллик даражасини аниқлашимиз мумкин, масалан: ундан қай йўналишда фойдаланиш, тижорат, диний ташкилотлар ва ҳ.к.

Бироқ бу концепция аҳоли турар жой билан боғлиқ кўчмас мулк объектларида қуйидаги сабабларга кўра паст рентабеллик даражасини кўрсатмоқда:

- тураржой бинолари эгалари билан муносабатларни шакллантириш;
- уй-жой коммунал хизматлари учун пул тўламайдиганларга қарши кураш;
- хизмат кўрсатувчи ташкилотларда малакали кадрларнинг етишмаслиги.

Ушбу ақида ва қарашларга асосланиб, аҳоли учун турар жой кўчмас мулкни дунёнинг барча мамлакатларида паст рентабелликни кўрсатувчи сегмент сифатида қарашдан йироқмиз, чунки айрим давлатларда кўчмас мулкнинг бу тури яхшигина салмоққа эга. Шу билан бирга, турар жой кўчмас мулкни бошқариш ҳам ривожланган мамлакатларда анча барқарор даромад келтирадиган фаолият сифатида қараладиган йўналиш

ҳисобланади. Аҳоли, одатда, ҳар доим қулай яшаш шароитларига, шунингдек, иссиқлик ва электр энергиясини узлуксиз етказиб беришга қизиқиш билдиради.

Шундай қилиб, кўчмас мулк бозорини бошқариш энг қийин жараёнлардан биридир. Бунинг асосий сабабларидан бири кўчмас мулк бошқарувининг мураккаблиги туфайли етарли малакага эга бўлган кадрларнинг етишмаслигидир. Кўчмас мулкни бошқаришнинг турли технологиялари мавжуд бўлиб, уларнинг ичида мақбулини танлаш мақсадли шартларга эришишнинг асосий воситаси ҳисобланади.

А.С.Аникиннинг кўчмас мулк бозорини бошқариш муаммоларига бағишланган илмий ишларида асосий эътибор кўчмас мулк объектларидан фойдаланишнинг ҳуқуқий масалаларини таҳлил қилишга қаратилади. «Шу билан бирга, тегишли кўчмас мулк объектларининг эгалари сифатида фаолият юритаётган давлат ташкилотлари, қоида тариқасида, хусусий компанияларнинг давлат кўчмас мулкни муайян воситалар билан бошқаришига йўл қўймасликлари таъкидланган. Аксарият ҳолларда давлат мулкидан фойдаланишдан олинган фойда кутилганидан паст бўлишига қарамай, бу жараён ҳамма жойда кенг тарқалган. Буни бошқарув компаниялари томонидан кўчмас мулк объектларини ўз бошқарувига топширишда олинган натижалар тасдиқлайди»⁴⁰.

Кўчмас мулк бозорини бошқариш юқори малакали ёндашувни талаб қилади ва доимий мураккаблик билан тавсифланади. Шунинг учун ҳозирги вақтда кўчмас мулк соҳасида бошқарув билан шуғулланувчи кадрларни касбий тайёрлаш билан боғлиқ вазифалар биринчи ўринга чиқмоқда.

Таҳлил асосида шуни хулоса қилиш мумкинки, ҳозирги вақтда кўчмас мулк бозорини ҳудудий бошқариш тоифасини ўзгартиришга ягона ёндашув

⁴⁰ Аникин А.С. Правовое регулирование аренды федеральной недвижимости. // Закон и право. 2009. №7.

мавжуд эмас. В.М.Безденежных⁴¹ ва Л.П.Белых томонидан олиб борилган тадқиқотлар «кўчмас мулк бозорини бошқариш» ва «кўчмас мулкни бошқариш» каби қарама-қарши ва мунозарали таърифларни таклиф этади. Натижада «худудларда кўчмас мулк бозорини бошқариш» атамасининг аниқ таърифи ҳали ишлаб чиқилмаган»⁴².

Мулкни самарали бошқариш ва улар билан боғлиқ жиҳатлар қуйидаги тамойилларга асосланиши керак:

- объектнинг амортизация эскиришининг олдини олиш бўйича чора-тадбирлар режасини ишлаб чиқиш;
- кўчмас мулкнинг амортизация жараёнларини ҳар бир поғонасида назорат қилиш ва жараёнларни мувофиқлаштириш;
- кўчмас мулкнинг унинг фойдаланиш мақсадига кўра ишлатилиши, мазкур ҳолат назоратини тубдан модернизация қилиш;
- объектни мониторинг қилиш ва бутун ҳаётийлик даврида назорат олиб бориш.

Кўчмас мулк бозоридаги иқтисодий муносабатларнинг ўзига хос хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда, «кўчмас мулк бозорини бошқариш тушунчасини шакллантириш мумкин ва зарур ҳисобланади. Кўчмас мулк бозорини бошқариш Ўзбекистон Республикаси қонунчилиги асосида амалга ошириладиган фаолиятдир»⁴³.

Республикамызда амалдаги қонунчилик тамойилларига кўра, давлат кўчмас мулк шаклланишидан бошлаб то тугатилгунгача бўлган даврда уни изчил равишда мониторинг ва ҳуқуқий нормаларини бошқариб келишида монополистик ҳуқуқий субъект вазифасини бажаради.

⁴¹ Безденежных В.М. Рынок недвижимости: механизмы регулирования. Учеб. пособие. – М.: Моек, ин-т междунар. бизнеса, 2003.

⁴² Белых Л.П. Управление портфелем недвижимости. – М.: ИНФРА- М, 2010.

⁴³ Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси. 01.07.1998 й.; Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси 01.07. 2018 й.; Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартибини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги қарори, 29.12.2018 йилдаги 1060-сон; Ўзбекистон Республикасининг “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги Қонуни.

Стратегик ривожланиш ва ўсиш векторини кўчмас мулкнинг бошқарув аппаратиغا нисбатан қўллаш шартлари қуйидаги принципал шартларга асосланади:

- кўчмас мулкнинг бошқарув аппарати тузилмаси мулк шаклининг хусусиятларини инобатга олган ҳолда максимал эффектив тарзда тузилган бўлиши шарт;
- бошқарув аппарати ишининг натижалари чуқур таҳлиллар асосида ижроия механизмининг мақсадли хусусиятини таъминлашга имкон беради;
- кўчмас мулк бозори бошқариладиган тизим фаолиятининг асосий мақсадларини аниқлаштирувчи проекцион ҳудуд ҳисобланади.

Постмейкинг даври бошқарувини устувор тамойиллар, эркин бозор ва либерал бошқарув принципларига асоланган равишда юритиш давр талаби бўлиб қолмоқда. Бу йўналишда постмейкинг даври бошқарувининг фаолияти объектив таҳлил натижалари самарадорлик ва рентабеллик нуқтаи назаридан кўриб чиқишни тақозо этади. Бошқарув аппарати ходимлари, гуруҳий тузилмаларнинг ижтимоий кайфияти, иш унумдорлиги, ходимлар потенциали, кадрларнинг профессионал ўсиши каби омилларнинг ҳам келажак стратегияси кўзлаётган бизнес жамоалар учун ҳам муҳим кўрсаткич ҳисобланади. Бизнинг фикримизча, кўчмас мулкни бошқариш тизимини таҳлил қилишни бошқарувнинг иқтисодий самарадорлигини баҳоламасдан амалга ошириш мумкин эмас.

Кўчмас мулкнинг постмейкинг жараёнлари маълум бошқарув индикаторларининг таҳлилинини олиб борамиз:

- кўчмас мулк объектини эгаллик ҳуқуқи ва бошқа ҳуқуқий хизматлар бўйича рўйхатга олиш;
- тузилманинг ҳар бир бўғини учун иш режасини тузиб бориш;
- постмейкинг бошқарув аппаратининг тузилмасини шакллантириш;

– бошқарув аппаратини автоматлаштирилган дастурий тизимга максимал алмаштириш;

– кўчмас мулкнинг бошқарув аппаратида иш юритиш тизими бозор тамойилларини таҳлил қилишга мўлжалланган маркетинг гуруҳи ишини шакллантириш;

– аутсорсинг орқали ички аудитни доимий равишда олиб бориш;

– амалий бухгалтерия ҳисобини юритиш ва назорат ўрнатиш;

– объектив ҳамда профессионал баҳолаш;

– солиқ ва суғурта функцияларини амалга ошириш»⁴⁴.

Кўчмас мулкни бошқаришда юқори рентабелликка эришишнинг негизида малалакали бошқарув ҳамда тўғри йўлга қўйилган ҳуқуқий мезонлар тизими ётади.

Кўчмас мулк бозоридаги ривожланиш траекторияси унинг менежментига таъсир кўрсатадиган миллий қонунчиликдаги ўзгаришларни батафсил таҳлил қилишни, шунингдек, бизнес мақсадларини аниқ белгилашни ва уларга эришиш учун самарали стратегияларни ишлаб чиқишни талаб қилади.

Кўчмас мулк билан боғлиқ турли концепциялар замирида кўчмас мулкнинг бир-бирига ўхшамас, турли функционаллик ва таснифларга эга бўлган иқтисодиёт сегментида ягона бошқарув концепцияси йўқлигини кўришимиз мумкин. Бу эса улардан фойдаланиш самарадорлигининг пасайишига ва операцион харажатларнинг ошишига олиб келади. Тадқиқот ишимизнинг кейинги бобларида кўчмас мулк бозорини рақамли технологиялар таъсирида бошқариш масалаларини кўриб чиқамиз.

⁴⁴ Валиев М.К. Кўчмас мулкни давлат томонидан бошқаришнинг хорижий тажрибаси. – Хива: Хоразм Маъмун академияси, 2023. 174-179-б.

1.3-§. Рақамли генерация ва иқтисодий трансформация шароитида кўчмас мулкни самарали бошқариш механизмлари

Рақамли трансформация орқали кўчмас мулкни самарали бошқариш жараёни оптималлаштирадиган, шаффофликни оширадиган ва бошқарувни яхшилайдиган замонавий технологиялар ва ечимлардан фойдаланишни ўз ичига олади. Рақамли трансформация операцион самарадорликни сезиларли даражада оширади, харажатларни камайтиради ва мижозларга хизмат кўрсатиш сифатини яхшилайти, бу эса ўз навбатида, бозорда рақобатдош устунликларни яратади. «Иқтисодий фаолият билан боғлиқ жамият сегментида ахборот-коммуникация технологияларининг интеграцияси рақамли иқтисодиёт трансформацияси дейилади. Уни қисқача рақамли технологияларга асосланган иқтисодиёт деб таърифлаш мумкин»⁴⁵.

Жамиятнинг ривожланиш даражасига кўра иқтисодиётни бир қатор тамойилларига асосланган ҳолда замонавий иқтисодиёт, интернет иқтисодиёти ва виртуал иқтисодиётга ажратиш мумкин.

Иқтисодиётни рақамлаштириш каби вазифалар ҳозирда барча жабҳаларда амалга оширилмоқда: ақлли уйлар, ақлли шаҳар – буларнинг барчасини кўчмас мулкни самарали бошқаришда рақамлаштиришнинг муҳим тенденциялари сифатида кўришимиз мумкин. Тараққиётнинг техник омиллари ва уларнинг ривожланиши, кундалик ҳаётга рақамлаштиришнинг трансформацияси изчил амалга оширилмоқда.

Рус олими Р.Мешчеряков ўз назариясида «рақамли иқтисодиётнинг иккита фалсафий текислигини аниқлайди. Биринчи текислик – классик, яъни мавжуд ахборот алмашинув технологияларини ўзида мужассамлаштирган классик сегментлар (телевидение, масофавий таълим, телетиббиёт ва ҳ.к.). Иккинчи текислик – иқтисодий жараёнларга рақамли технологияларни жалб қилиш рақамли иқтисодиёт деб аталади»⁴⁶.

⁴⁵ Шваб К. Четвертая промышленная революция. – М.: Издательство «Э», 2017.

⁴⁶ Мешчеряков Р.В. О цифровой экономике: экспертное мнение. РИА «Наука», 2017.

М.Л.Калужский: «Рақамли иқтисодиёт иқтисодий интернет фаолияти, шунингдек, шакллари, усуллари, воситалари ва уни амалга ошириш алоқа муҳитидир», – деб таърифлаган⁴⁷, иқтисодчи В.Иванов: «Рақамли иқтисод – ҳақиқатимизни тўлдирадиган виртуал муҳит»,⁴⁸ – деб ҳисоблайди.

Давлатларни индустриал ва постиндустриалга ажратиш орқали рақамли трансформация иқтисодиёт генерация нормалари шаклланиши даври, яъни глобал иқтисодиётнинг трансформацияси билан боғлиқ, ушбу даврнинг олимларидан Д.Белл ўз асарига саноатлаштиришдан кейинги жамиятнинг бир қатор ўзига хос хусусиятларини санаб ўтди:

- маҳсулот ишлаб чиқаришдан хизматлар иқтисодиётига ўтиш;
- бандлик таркибидаги касбий ва техник синфнинг устунлиги;
- олимлар ва муҳандисларнинг тобора катта роль ўйнаши;
- инновацион сиёсат юргизиш манбаи сифатида назарий билимлар устунлиги;
- технология ва технологик баҳолашнинг алоҳида аҳамияти;
- янги интеллектуал технологиялар пайдо бўлиши⁴⁹.

Ғарбда Рақамли иқтисодиёт тушунчаси 1994 йилда Netscape навигатор ишга туширилиши ва канадалик иқтисодчи ва бизнес маслаҳатчиси Д.Тапскоттнинг китобида изоҳланган. Д.Тапскотт компания назариясига асосланиб, транзакцион харажатлар тенденциясини таҳлил қилади ва ушбу таҳлил асосида бизнеснинг янги оммавий ахборот воситаларига ўтишига оид бир қатор фаразларни шакллантиради. Ушбу фаразларнинг аксарияти ўша даврда рўёбга чиқди. У рақамли иқтисодиётнинг 12 та хусусиятини аниқлади: билимларни бошқариш, рақамли алоқа, виртуализация, молекуляризация (кичик жамоалар), интернет орқали интеграция, воситачилардан қочиш, соҳаларни яқинлаштириш, инновация, истеъмолчига индивидуал хизмат,

⁴⁷ Калужский М.Л. Электронная коммерция: маркетинговые сети и инфраструктура рынка. / ОмГТУ. – М.: Экономика, 2014. – 328 б.

⁴⁸ Иванов В.В., Малинецкий Г.Г. Цифровая экономика: мифы, реальность, перспектива. © Российская академия наук, 2017.

⁴⁹ Белл Д. The coming of Post-Industrial Society. 1974.

тезкор жавоб, глобализация, рақамли бўлиниш. Ушбу хусусиятларнинг айримлари 90 йилларнинг ўрталарида тўлиқ акс этмаган, аммо уларнинг барчаси 20 йилдан зиёд вақт ўтгач, амалиётда намоён бўлди. Унинг китоблари ва тадқиқот натижаларида рақамли иқтисодиёт даврида бизнеснинг янги моделлари, дунё иқтисодиёти ва инсон капитали ривожланиш тенденциялари ҳақидаги изланишлари ўз ифодасини топган⁵⁰.

Т.Л.Мезенбург ўзининг изланишларида рақамли иқтисодиётнинг хусусиятларини кўрсатади: рақамли технологиялардан фойдаланиш орқали дастурий тармоқларнинг аҳамияти ўсиши, кўшилган қийматнинг ортиши, дастурий ва рақамли иқтисодиётдаги ишчи кучи миқдорининг ҳар хил даражаси, интернет тижорати, электрон бизнес таърифига аниқлик киритди⁵¹.

Н.Негропенте эса 1995 йил ўзининг *Being digital* номли китобида рақамлаштиришнинг ўзгаришлари ҳақида фикларини баён этиб, рақамли иқтисодиётга қуйидаги таърифни берди: «Атомлар ҳаракатидан битларнинг ҳаракатига ўзгариши». Н.Негропенте битлар билан компьютер тилининг иккилик рақамларини – нолларни ва бирликларни англатади. Атомлар, унинг таърифига кўра, «жисмоний материаллардир»⁵².

Бугунги кунга қадар кўплаб хизмат турлари аллақачон “виртуал дунё”да амалга оширилмоқда. Инсон ҳаётининг турли соҳаларида илгари моддий шаклда мавжуд бўлган товарлар энди тўлиқ рақамлаштирилмоқда. Бунинг натижасида виртуал олам браузерлари, глобал рақамли платформалари, сунъий интеллект яратилди.

Рақамли иқтисодиёт категориясининг функционал хусусиятларини 1.4-жадвалда кўришимиз мумкин бўлиб, бироқ бу таърифларда рақамли иқтисодиётнинг интеграциясидан кейинги ҳолати бўйича таъриф берилган.

⁵⁰ Тапскотт Д. *The Digital Economy: Promise and Peril in the Age of Networked Intelligence*.

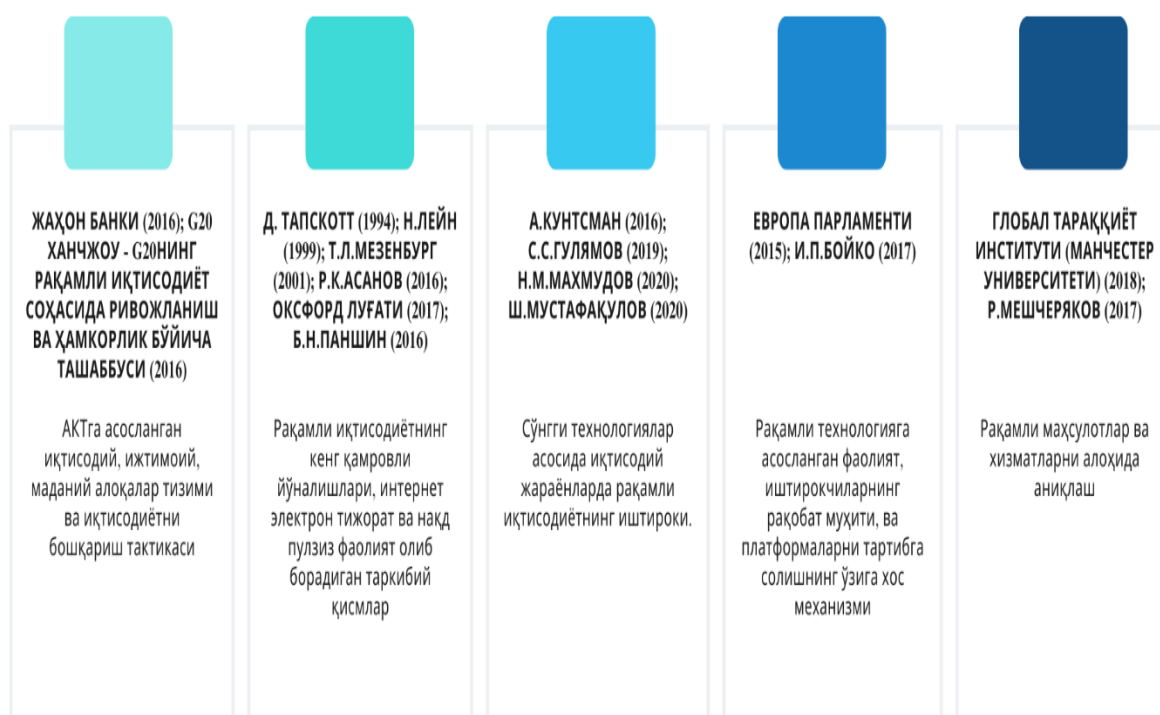
⁵¹ Мезенбург Т.Л. *Определение, концепция и измерение цифровой экономики. // Вестник международных организаций. 2011.*

⁵² Negroponte N. (1995). *Being Digital*. Knopf. (Paperback edition, 1996, Vintage Books, ISBN 0-679-76290-6).

Рақамли технологияларнинг кенг қамровдаги интеграцияси ва унинг ҳар бир босқичини ёритиб берувчи таърифлар ҳам мавжуд. Масалан, америкалик олим Н.Лейн ўзининг мақоласида «Рақамли иқтисодиёт – интернетда ҳисоблаш ва коммуникация технологияларининг яқинлашуви ва натижада электрон тижорат ва кенг ташкилий ўзгаришларни рағбатлантирадиган ахборот ва технологиялар оқими» эканлигини таърифлайди⁵³.

1.4-жадвал

Рақамли иқтисодиёт категориясининг функционал хусусиятлари⁵⁴



Цивилизацион иерархиясига қарайдиган бўлсак, барча босқичларда интернет асосий ўсиш катализатори сифатида қабул қилинган. Қанчалик Интернет оммалашиб борилган сари рақамли технологияларнинг

⁵³ Лейн Н. Advancing the digital economy into the 21st century. 1999.

⁵⁴ Муаллиф томонидан шакллантирилган.

жамиятдаги ўрни шунчалик юқори бўлиб борган ва тенденциялар турли олимларнинг таръифларида турлича талқин қилинган.

Жумладан, ўзбек олими С.С.Гулямов: «Рақамли иқтисодиёт ўзаро боғлиқ бўлган ишлаб чиқариш ва бошқарув жараёнларининг занжирдан иборат бўлиб, унинг ажралмас элементи занжирлараро (инсонлараро, машиналараро, булутлар орқали, дата марказлараро) рақамли технологиялар ёрдамида амалга ошириладиган маълумот алмашинишдир»⁵⁵, – дея эътироф этган. О.Арипов «Ишбилармонлик муҳитининг ривожланишига таъсир кўрсатаётган рақамли иқтисодиёт ва виртуал муҳитнинг ишбилармонлик муҳитини қулайлаштиришдаги аҳамияти» тўғрисида фикр юритган⁵⁶. К.Х.Абдурахманов «рақамли иқтисодиёт ривожланишининг хориж тажрибасини»⁵⁷, Б.А.Бегалов «миллий иқтисодиёт ривожланишида рақамли иқтисодиётнинг ўрни» тўғрисида амалий таклифлар беришган⁵⁸.

Иқтисодий жараёнларнинг булутли технологияларда ишлаши унинг рақамлашувининг самараси орқали намоён бўлади. Виртуал иллюзия контекстида ҳақиқатнинг интеграция векторларининг асоси рақамли иқтисодиёт асосий роль ўйнайдиган ва унинг барча жиҳатларини қамраб оладиган жамиятдир. Ҳақиқий ҳаётнинг рақамли нусхаси бўлган виртуал дунё ўтиш даври, сунъий интеллект, ахборот узатиш тезлиги, шунингдек, сунъий, аммо объектив ечимлар ва ҳал қилиниши керак бўлган вазифалар тўплами билан тавсифланади.

Виртуал оламнинг инструментарийси рақамли технологияларда ва молиявий-иқтисодий жараёнлар фаолиятини таъминлашдаги булутли

⁵⁵ Гулямов С.С. ва бошқалар. Рақамли иқтисодиётда блокчейн технологиялари. // “Иқтисод-молия” нашриёти, 2019. – 396 б.

⁵⁶ Арипов О. Рақамли иқтисодиётнинг ишбилармонлик муҳити ривожига таъсири. // JOURNAL OF MARKETING, BUSINESS AND MANAGEMENT (JMBM). VOLUME 1, ISSUE 4 (June), ISSN: 2181-3000.

⁵⁷ Абдурахманов К.Х. Рақамли иқтисодиёт: Жанубий Корея тажрибаси ва ундан Ўзбекистонда фойдаланиш истиқболлари. № 4 (124)-2018. // <http://www.biznes-daily.uz/ru/birjaexpert/58192>

⁵⁸ Бегалов Б.А., Жуковская И.Е. Методологические основы влияния информационно-коммуникационных технологий на развитие национальной экономики. Монография. – Т.: Иқтисодиёт, 2018. – 178 с.

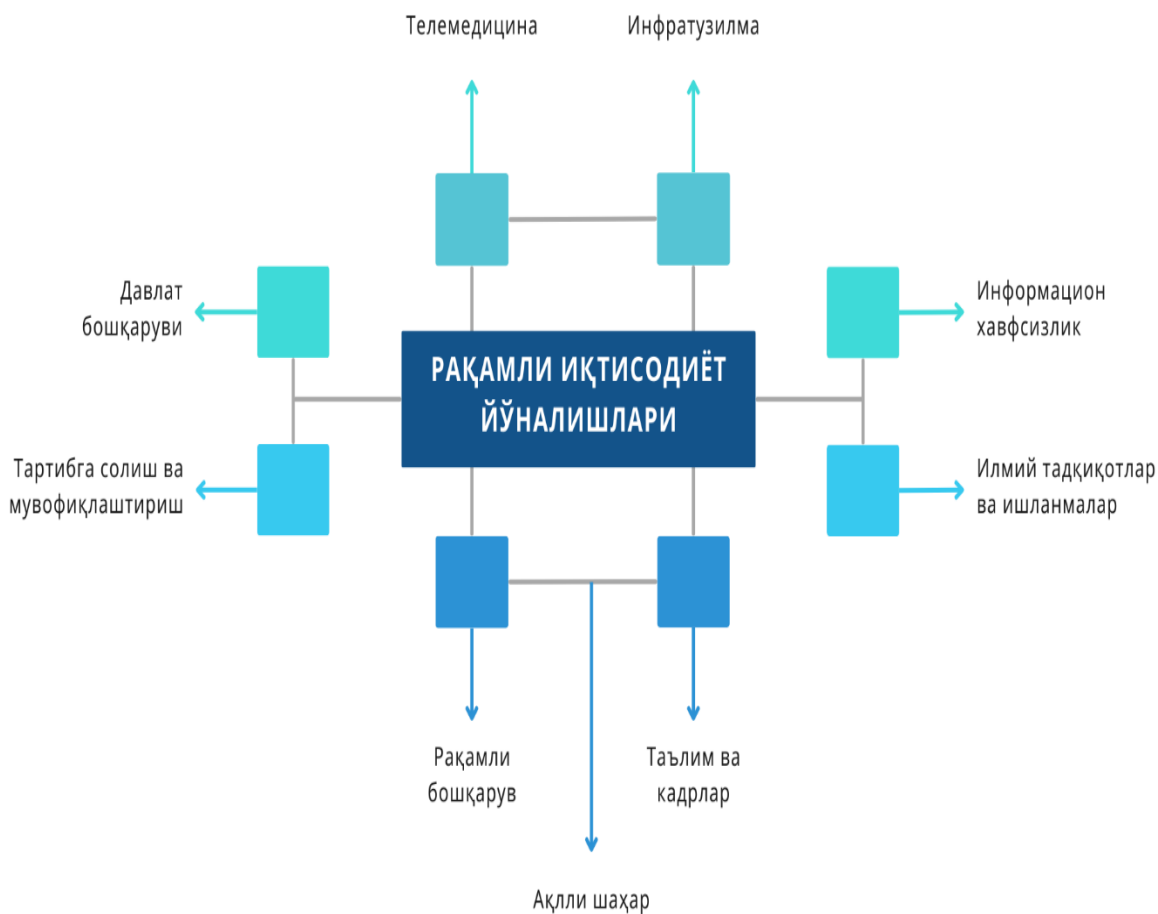
технологияларда ўз аксини топади. Бундан ташқари ушбу атама илгари имконсиз бўлган вазифаларни бажариш учун технологиядан фойдаланиш имкониятларини қамраб олади. Ташкилотларнинг самарали ишлаши рақамли трансформация концепциясига ўтмоқда.



1.5-расм. Рақамли трансформация индикаторлари

Рақамли иқтисодиёт жадал ривожланмоқда, виртуал маконда чегаралар шаффофлашмоқда ва бизнес ҳамжамиятларига ўз лойиҳаларини глобал сахнада намойиш этиш имконини беради. Бу корхоналар ва истеъмолчиларнинг эҳтиёжларини ҳисобга оладиган янги мезон ва қоидаларни ишлаб чиқишни талаб қилади.

Бугунги кунда энг оммалашган жараён тижорат оламининг деярли бутунлай виртуаллашганлигидир, бунинг асосий сабабини пандемиядаги локдаун ҳолати дейишимиз мумкин. Албатта, тижорат жараёнларининг соддалашувига бу жуда ижобий таъсир кўрсатди.



1.6-расм. Рақамли иқтисодиёт траекторияси

Рақамли иқтисодиётга ўтиш бизнес моделини ишлаб чиқувчилардан малакали кадрларга эътибор қаратишни талаб қилади. Бунда давлат, авваламбор, софт (дастурий таъминот)ларнинг оммабоплигини таъминлаши, АКТни ривожлантириши, тармоқ инфратузилмасини ривожлантириши ва иқтисоднинг юқори технологияларини қўллайдиган сегментларига эътиборини кучайтириши лозим.

Глобаллаштириш ғояларига асосланган цивилизация барча давлатлардан АКТ инфратузилмасини мукаммалаштириш ва ривожлантириш, индустриал ва хизмат кўрсатиш секторидида инновацион ғояларни кенг тарғиб

қилиш ва рақобатбардош иқтисодиёт ғояларини кенг тарғиб қилишни тақозо этади.



1.7-расм. Рақамли иқтисодиётнинг инструментал тизимлари

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 29 апрелдаги ПҚ-4699 сонли «Рақамли иқтисодиёт ва электрон ҳукуматни кенг жорий этиш чора-тадбирлари тўғрисида»ги қарорида кўчмас мулкни рўйхатдан ўтказиш ва кадастр тизимларини модернизация қилиш, кўчмас мулкни рўйхатдан ўтказиш ва кадастр бўйича интеграциялаштирилган ахборот тизимни ишлаб чиқиш, қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерларни ҳисобга олишнинг кадастр тизимини такомиллаштириш ҳамда ердан фойдаланиш ва мулк ҳуқуқларининг ҳисобини юритиш учун кўчмас мулкка эгалик ҳуқуқини ҳисобга олиш тизими билан ягона ахборотлаштирилган тизимга уланишини таъминлаш масалаларига алоҳида эътибор қаратилган⁵⁹.

Бундан ташқари Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 6 октябрдаги ПФ-6079-сонли «Рақамли Ўзбекистон – 2030» стратегиясини тасдиқлаш ва уни самарали амалга ошириш чора-тадбирлари тўғрисидаги Фармонида кўчмас мулк объектларининг кадастр рақамларини ушбу объект

⁵⁹ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 29 апрелдаги ПҚ-4699 сонли қарори.

бўйича рўйхатдан ўтган жисмоний шахсларнинг шахсий идентификация рақамлари (ЖШШИР) ва солиқ тўловчиларнинг идентификация рақамлари (юридик шахслар учун) билан боғлаш, ягона кўчмас мулк бозори (мультилистинг) ахборот тизимини ишлаб чиқиш бўйича чора-тадбирлар режаси ишлаб чиқилган⁶⁰.

Кўчмас мулк муносабатлари ҳам бошқа соҳалар сингари рақамли трансформацияга учради, дарҳақиқат, бунинг учун малакали кадрлар тайёрлаш учун шароит яратиш ва жамиятнинг рақамли технологияларга мослашишини тезлаштириш зарур. Агар керак бўлса, қонун ҳужжатлари янгиланиши ва кундалик ҳаётда самарали ишлаши учун мослаштирилиши керак.

Илгари Ўзбекистон Республикаси қонунчилигидаги номувофиқликлар туфайли кўчмас мулкка тегишли бўлган барча жараёнларда коррупция ҳолатлари ёки солиқлардан қочиш механизмларининг мавжудлиги билан боғлиқ муаммолар юзага келган. Кўчмас мулкни бошқаришда унинг самарадорлигини таъминлашга қаратилган чора-тадбирларни амалга оширишда «давлат кадастр реестридан кўчмас мулк тўғрисидаги баёнотни текшириш» платформаси ишга туширилди, энди my.gov.uz порталида рўйхатдан ўтганлар «Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказишга ариза юбориш»⁶¹ хизматидан фойдаланиш баробарида унинг жавобини текшириш имкониятига ҳам эгадирлар. Хизмат тўлиқ автоматлаштирилган бўлиб, фойдаланувчидан ҳеч қандай ҳужжат талаб этилмайди.

«Ягона интерактив давлат хизматлари» порталида ҳозирги кунда долзарб бўлган кўчмас мулкни ижарага бериш жараёнлари назоратга олинган, бу орқали давлат бюджетига ижобий таъсир доирасини кўришимиз мумкин.

⁶⁰ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 6 октябрдаги ПФ-6079-сонли Фармони.

⁶¹ my.gov.uz ягона портал платформаси интерфейси.

Ноқонуний фаолиятга чек қуйиш жараёнлари шу билан ечим топди дейишимиз қийин, аммо таъсир доираси камайганини аниқ билишимиз мумкин.

Хизмат тўлиқ автоматлаштирилган бўлиб, шартноманинг рўйхатдан ўтказилгани тўғрисидаги маълумот тезкор тақдим этилади. Шартнома автоматик равишда тузилади. Шунингдек, шартнома муддати тугагач, уни бекор қилиш ҳамда қайта тузиш имконияти ҳам мавжуд.

Доимий равишда янгиланиб турадиган маълумотларнинг катта қаторидан фойдаланган ҳолда бир нечта филтрларга эга ақлли қидирув тизимлари одатдаги вазифаларни анча соддалаштиради.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 5 октябрдаги ПФ-6079-сонли «Рақамли Ўзбекистон – 2030» стратегиясини тасдиқлаш ва уни самарали амалга ошириш чора-тадбирлари тўғрисидаги Фармони билан «Рақамли Ўзбекистон – 2030» стратегияси доирасида 2020-2022 йилларда иқтисодий тараққиёт, молия-банк тизими, давлат активларини бошқариш, рақобатни ривожлантириш, тадбиркорликни қўллаб-қувватлаш ва камбағалликни қисқартириш соҳаларини рақамли трансформация қилиш Дастури тасдиқланган бўлиб, унга мувофиқ, ягона кўчмас мулк бозори (мультилистинг) ахборот тизимини ишлаб чиқиш кўзда тутилган⁶².

Кўчмас мулк билан боғлиқ операцияларнинг барчаси ягона платформада бажарилиши мазкур ҳолатнинг самарадорлигини белгилайди. Бундай мамлакатларга АҚШ, Канада ва Европа Иттифоқи мисол бўла олади. Ушбу онлайн платформалар кўчмас мулк билан боғлиқ барча жиҳатларни қамраб олади.

Амалдаги қонунчиликка ўзгартиришлар киритилган ягона платформа моделини яратиш тавсия этилади. Мультилистинг платформасининг ишлашини тартибга солувчи қоидалар тўплами кўчмас мулк бозори

⁶² Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 6 октябрдаги ПФ-6079-сонли Фармони.

иштирокчиларининг алоқа ва ўзаро таъсири тамойилларини аниқ белгилаши керак. Ягона мультилистинг платформаси кўчмас мулк объектлари умумий маълумотлар базаси сифатида ишлаб чиқилган софт кўринишида бўлиши лозим.

Софт механизмларининг афзаллиги кўчмас мулк бозорида иштирокчилар орасида кечаётган ҳар қандай операцияларни маълумотлар базасига киритиб боришни таъминлайди ва кўчмас мулк объектлари бўйича келишувлар ўз аксини ягона мультилистинг платформасида акс этиши бу келишувларни легаллаштиради.

Тадқиқот ишимизнинг кейинги бобида Ўзбекистон кўчмас мулк бозорининг ҳозирги ҳолати ва кўчмас мулкни самарали бошқариш амалиёти таҳлили масалаларини кўриб чиқамиз.

1-боб бўйича хулоса

1. Кўчмас мулк жамиятнинг иқтисодий ҳаётида алоҳида ўринга эга. Кўчмас мулк дунёдаги ҳар қандай мамлакат миллий бойлигининг муҳим таркибий қисмидир. Кўчмас мулк аҳолини уй-жой билан таъминлаш воситаси сифатида ҳамда аҳолига турли хил ижтимоий хизматлардан фойдаланиш имкониятини яратади. Ишлаб чиқариш жараёнини ҳам кўчмас мулксиз амалга ошириш мумкин эмас.

2. Ўзбекистон Республикасининг иқтисодий фаолият турлари классификаторига мувофиқ мезодаражасидаги кўчмас мулкни sanoat мансублигига қараб ажратиш мумкин. Бунда миллий иқтисодиёт тармоқларининг амалдаги Ўзбекистон Республикаси классификатори (ОКОНХ) инобатга олинади. Бунда кўчмас мулк объектига эгалик ҳуқуқи амалдаги қонунчилик регламентига кўра марказлашган ижро тизимида таянган ҳолда ваколатли орган номидан ҳудудлар кесимида берилади. Бу кўчмас мулкка юқорида берилган таснифлар асосида шаклланган асосий

функционаллик, яъни капитал, товар ёки истеъмол буюми сифатида каралишини белгилаб беради.

3. Кўчмас мулкнинг гетерогенлиги уни тизимлаштириш зарурлигини белгилайди. Ушбу мулкни бошқарув объекти сифатида кўриб чиқишда бу жуда муҳимдир, чунки бу ҳолда тизимлаштириш кўчмас мулкнинг айрим турлари учун фарқ қиладиган бир қатор шартларни ҳақиқий баҳолаш асосида вазифалар таркибини ва уларни ҳал қилиш тартибини белгилашга имкон беради.

4. Республикамизда рақамли иқтисодиётга трансформация қилиш жараёнида кўчмас мулк бозорини рақамлаштириш инструментарийси сифатида каралаётган мультилистинг платформаси яратилиши трансформациянинг яна бир кўриниши сифатида эътироф этилиши мумкин.

5. Кўчмас мулк билан боғлиқ операцияларнинг барчаси ягона платформада бажарилиши мазкур ҳолатнинг самарадорлигини белгилайди. Мультилистинг платформасининг ишлашини тартибга солувчи қоидалар тўплами кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг алоқа ва ўзаро таъсири тамойилларини аниқ белгилаши керак. Бу, ўз навбатида, жамият ижтимоий-иқтисодий ҳаётида самарали ўзгаришларга сабаб бўлади.

II боб. КЎЧМАС МУЛКНИ САМАРАЛИ БОШҚАРИШНИНГ ҲОЗИРГИ ҲОЛАТИ ВА УНИНГ РИВОЖЛАНИШИНИНГ АСОСИЙ МУАММОЛАРИ

2.1- §. Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорининг ҳолати ва унинг таҳлили

Рақамли иқтисодиёт трансформацияси даврида кўчмас мулк билан боғлиқ барча шарт ва шароитлар ҳуқуқлар мажмуасини тасарруф этади. Бунда кўчмас мулк объектларининг рақамли муҳитда ўз аксини топиши трансформация жараёнини тезлаштиради.

Кўчмас мулк бозори иқтисодиётдаги нархлар ҳолати тўғрисида қўшимча маълумот манбаларидан бири, иқтисодий фаоллик ва ялпи талаб кўрсаткичидир. Шу муносабат билан инфляциянинг асосий омиллари ва нархлар динамикасини ўрганиш доирасида Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорини мунтазам ўрганиш зарурати ортиб бормоқда. Қуйида келтирилган жадвалда жисмоний ва юридик шахслар эгалигида бўлган кўчмас мулк объектлар сони тўғрисидаги маълумот келтирилган.

2.1-жадвал

Жисмоний ва юридик шахслар эгалигида бўлган кўчмас мулк объектлари сони тўғрисида маълумот, 2021 йил 1 декабрь ҳолатига (минг дона)⁶³

| Т/р | Худуд номи | 01.12.2021 йил ҳолатига | | | | | | | |
|--------------------------|----------------------|-------------------------|--------------|--------------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|------------------------|--------------|
| | | Жами | | шундан | | | | | |
| | | жисмоний | юридик | Якка тартибдаги турак жой объектлари | | Кўп қаватли уйлардаги квартира | | Нотурак жой объектлари | |
| | | | | жисмоний | юридик | жисмоний | юридик | жисмоний | юридик |
| Республика бўйича | | 7 696,4 | 271,1 | 6 115,1 | 14,2 | 1 278,6 | 65,3 | 302,7 | 191,5 |
| 1 | Қорақалпоғистон Рес. | 415,9 | 15,6 | 356 | 0,938 | 39,8 | 2,9 | 20,028 | 11,7 |
| 2 | Андижон вилояти | 668,6 | 17,4 | 590,5 | 0,758 | 47 | 3,6 | 31,034 | 13 |
| 3 | Бухоро вилояти | 492,6 | 16,4 | 409,7 | 1,123 | 59 | 3,8 | 23,785 | 11 |
| 4 | Жиззах вилояти | 273,2 | 8,8 | 224,3 | 0,301 | 37,4 | 0,8 | 11,553 | 7,611 |
| 5 | Қашқадарё вилояти | 737,1 | 20,3 | 665,5 | 1,242 | 49,7 | 1,3 | 21,922 | 18,1 |
| 6 | Навоний вилояти | 247,7 | 20,3 | 166 | 1,899 | 66,8 | 8,9 | 14,912 | 9,524 |
| 7 | Наманган вилояти | 563,9 | 12,7 | 501 | 0,942 | 42 | 1,965 | 20,875 | 9,858 |
| 8 | Самарқанд вилояти | 853,2 | 26,8 | 741,4 | 0,813 | 81,1 | 6,239 | 30,642 | 19,7 |
| 9 | Сурхондарё вилояти | 551,2 | 17,3 | 500,3 | 0,783 | 34,8 | 2,464 | 16,070 | 13,7 |
| 10 | Сирдарё вилояти | 188,8 | 7,6 | 145,4 | 0,339 | 34 | 0,790 | 9,268 | 6,517 |
| 11 | Тошкент вилояти | 757,3 | 31,9 | 575,5 | 1,727 | 155,3 | 6,879 | 26,583 | 23,3 |
| 12 | Фарғона вилояти | 851,8 | 25,5 | 711,8 | 1,023 | 110,5 | 7,752 | 29,445 | 16,7 |
| 13 | Хоразм вилояти | 411,5 | 11,6 | 358,1 | 0,566 | 32,9 | 1,099 | 20,178 | 9,944 |
| 14 | Тошкент шаҳри | 683,5 | 38,7 | 169,5 | 1,783 | 487,6 | 16,5 | 26,420 | 20,4 |

⁶³ Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузуридаги Кадастр агаенлиги маълумотларига асосан муаллиф томонидан тузилган.

«Жисмоний ва юридик шахслар эгалигида бўлган кўчмас мулк объектлари сони жами республика бўйича 2021 йил 1 январь ҳолатига 4 797 донага камайган, якка тартибдаги тураржой объектлари сони 13 587 тага камайиб, кўп қаватли уйлардаги квартира ва нотурар жой объектлари сонидан 6373 ва 2717 тага мутаносиб равишда ўсиш тенденцияси кузатилган»⁶⁴.

2.2-жадвал

Жисмоний ва юридик шахслар эгалигида бўлган кўчмас мулк объектлари сони тўғрисида маълумот, 2022 йил 1 декабрь ҳолатига (минг дона)⁶⁵

| Т/р | Худуд номи | 01.12.2022 йил ҳолатига | | | | | | | |
|-------------------|----------------------|-------------------------|---------|--------------------------------------|--------|--------------------------------|--------|------------------------|---------|
| | | Жами | | шундан | | | | | |
| | | | | Якка тартибдаги турар жой объектлари | | Кўп қаватли уйлардаги квартира | | Нотурар жой объектлари | |
| жисмоний | юридик | жисмоний | юридик | жисмоний | юридик | жисмоний | юридик | | |
| Республика бўйича | | 7 862 799 | 307 355 | 6 180 153 | 16 800 | 1 350 544 | 70 234 | 332 102 | 220 321 |
| 1 | Қорақалпоғистон Рес. | 424 654 | 18 210 | 361 831 | 1 288 | 41 088 | 2 916 | 21 735 | 14 006 |
| 2 | Андижон вилояти | 687 673 | 17 512 | 601 262 | 697 | 52 855 | 3 344 | 33 556 | 13 471 |
| 3 | Бухоро вилояти | 502 014 | 17 681 | 411 437 | 1 444 | 64 581 | 3 492 | 25 996 | 12 745 |
| 4 | Жиззах вилояти | 284 384 | 11 984 | 231 105 | 524 | 40 035 | 1 709 | 13 244 | 9 751 |
| 5 | Қашқадарё вилояти | 751 723 | 24 451 | 673 051 | 1 201 | 53 425 | 1 424 | 25 247 | 21 826 |
| 6 | Навоний вилояти | 258 299 | 22 420 | 170 366 | 2 062 | 71 680 | 9 445 | 16 253 | 10 913 |
| 7 | Наманган вилояти | 573 644 | 17 265 | 507 408 | 851 | 46 306 | 2 727 | 19 930 | 13 687 |
| 8 | Самарқанд вилояти | 863 056 | 27 802 | 739 634 | 895 | 89 141 | 5 918 | 34 281 | 20 989 |
| 9 | Сурхондарё вилояти | 562 030 | 23 426 | 505 057 | 930 | 39 070 | 2 385 | 17 903 | 20 111 |
| 10 | Сирдарё вилояти | 194 869 | 8 496 | 148 545 | 455 | 36 041 | 899 | 10 283 | 7 142 |
| 11 | Тошкент вилояти | 741 501 | 33 887 | 558 187 | 2 304 | 155 705 | 6 612 | 27 609 | 24 971 |
| 12 | Фарғона вилояти | 860 561 | 29 946 | 712 030 | 1 461 | 116 615 | 10 462 | 31 916 | 18 023 |
| 13 | Хоразм вилояти | 422 288 | 14 047 | 363 626 | 841 | 37 249 | 1 853 | 21 413 | 11 353 |
| 14 | Тошкент шаҳри | 736 103 | 40 228 | 196 614 | 1 847 | 506 753 | 17 048 | 32 736 | 21 333 |

⁶⁴ Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузуридаги Кадастр агаенлиги маълумотларига асосан муаллиф томонидан тузилган.

⁶⁵ Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузуридаги Кадастр агаенлиги маълумотларига асосан муаллиф томонидан тузилган.

Маълумки, тадбиркорлик фаоллиги тикланар экан, кўчмас мулк бозори ўсиш тенденциясига эга.

2.3-жадвал

Жисмоний ва юридик шахслар эгалигида бўлган кўчмас мулк объектлари сони тўғрисида маълумот, 2023 йил 1 декабрь ҳолатига (минг дона)⁶⁶

| Т/р | Худуд номи | 01.12.2023 йил ҳолатига | | | | | | | |
|-------------------|----------------------|-------------------------|---------|--------------------------------------|--------|--------------------------------|--------|------------------------|---------|
| | | Жами | | шундан | | | | | |
| | | | | Якка тартибдаги тузар жой объектлари | | Кўп қаватли уйлардаги квартира | | Нотузар жой объектлари | |
| | | жисмоний | юридик | жисмоний | юридик | жисмоний | юридик | жисмоний | юридик |
| Республика бўйича | | 7 872 939 | 311 066 | 6 182 656 | 17 127 | 1 356 422 | 71 552 | 333 861 | 222 387 |
| 1 | Қорақалпоғистон Рес. | 425 319 | 18 408 | 362 305 | 1 360 | 41 189 | 2 863 | 21 825 | 14 185 |
| 2 | Андижон вилояти | 688 651 | 17 815 | 601 728 | 712 | 53 287 | 3 465 | 33 636 | 13 638 |
| 3 | Бухоро вилояти | 502 623 | 17 801 | 411 545 | 1 480 | 64 978 | 3 402 | 26 100 | 12 919 |
| 4 | Жиззах вилояти | 284 880 | 11 982 | 231 332 | 507 | 40 200 | 1 668 | 13 348 | 9 807 |
| 5 | Қашқадарё вилояти | 752 526 | 24 735 | 673 454 | 1 256 | 53 660 | 1 578 | 25 412 | 21 901 |
| 6 | Навоий вилояти | 259 064 | 22 481 | 170 573 | 2 064 | 72 194 | 9 377 | 16 297 | 11 040 |
| 7 | Наманган вилояти | 574 565 | 17 336 | 507 942 | 858 | 46 596 | 2 713 | 20 027 | 13 765 |
| 8 | Самарқанд вилояти | 863 632 | 28 329 | 739 541 | 983 | 89 648 | 5 849 | 34 443 | 21 497 |
| 9 | Сурхондарё вилояти | 562 507 | 23 794 | 505 195 | 939 | 39 371 | 2 533 | 17 941 | 20 322 |
| 10 | Сирдарё вилояти | 195 200 | 8 515 | 148 717 | 460 | 36 133 | 886 | 10 350 | 7 169 |
| 11 | Тошкент вилояти | 740 630 | 34 290 | 557 018 | 2 305 | 156 016 | 6 864 | 27 596 | 25 121 |
| 12 | Фарғона вилояти | 861 314 | 29 999 | 712 340 | 1 512 | 116 955 | 10 354 | 32 019 | 18 133 |
| 13 | Хоразм вилояти | 423 170 | 14 175 | 363 953 | 849 | 37 660 | 1 830 | 21 557 | 11 496 |
| 14 | Тошкент шаҳри | 738 858 | 41 406 | 197 013 | 1 842 | 508 535 | 18 170 | 33 310 | 21 394 |

Худудлар кесимида ўсиш суръати фақатгина Навоий вилоятида (25 фоиз) қайд этилди. Кўчмас мулк олди-сотди битимлари сонининг энг катта камайиши Хоразм (24 фоиз), Сирдарё (20 фоиз) ва Наманган (19 фоиз) вилоятларида кузатилди.

⁶⁶ Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузуридаги Кадастр агаенлиги маълумотларига асосан муаллиф томонидан тузилган.

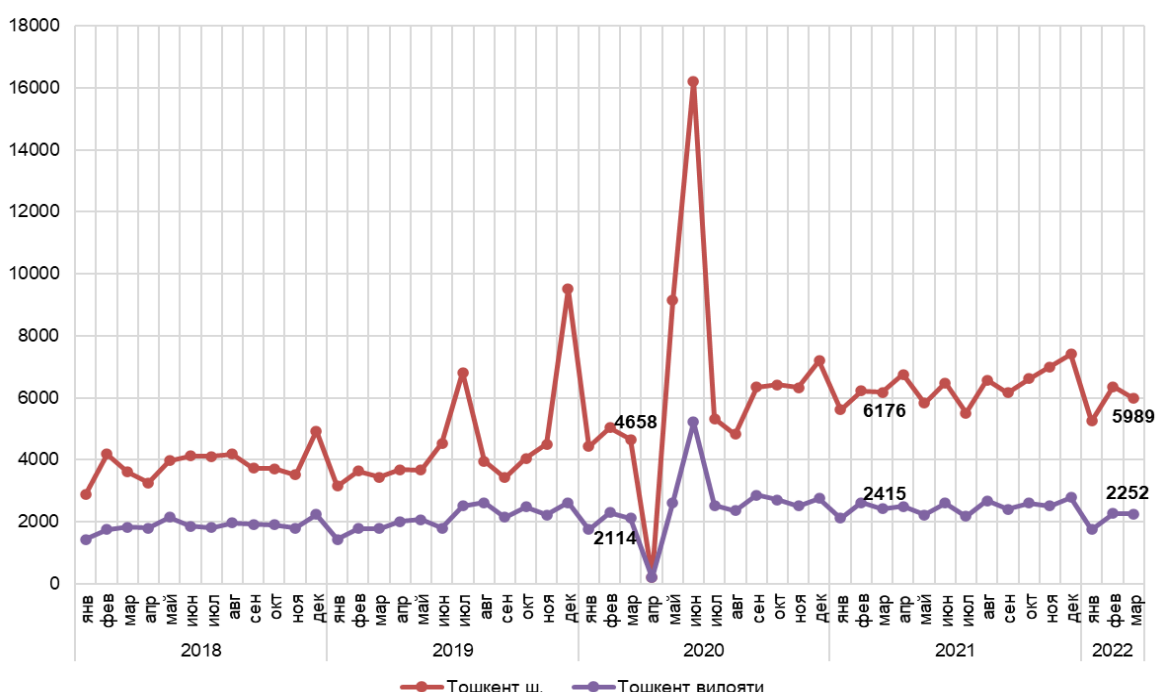
Жисмоний ва юридик шахслар эгаллигида бўлган кўчмас мулк объектлари сони тўғрисида маълумот⁶⁷

| Т/р | Худуд номи | 01.01.2022 йил ҳолатига | | | | | | | | 01.01.2023 йил ҳолатига | | | | | | | |
|--------------------------|------------------------------|-------------------------|---------|--------------------------------------|--------|--------------------------------|-------|------------------------|---------|-------------------------|---------|--------------------------------------|--------|--------------------------------|--------|------------------------|---------|
| | | Жами | | шундан | | | | | | Жами | | шундан | | | | | |
| | | | | Якка тартибдаги тузар жой объектлари | | Кўп қаватли уйлардаги квартира | | Нотузар жой объектлари | | | | Якка тартибдаги тузар жой объектлари | | Кўп қаватли уйлардаги квартира | | Нотузар жой объектлари | |
| жисм. | юрид. | жисм. | юрид. | жисм. | юрид. | жисм. | юрид. | жисм. | юрид. | жисм. | юрид. | жисм. | юрид. | жисм. | юрид. | жисм. | юрид. |
| Республика бўйича | | 7862799 | 307 355 | 6180153 | 16 800 | 1 350 544 | 70234 | 332 102 | 220 321 | 7872939 | 311 066 | 6182656 | 17 127 | 1356422 | 71 552 | 333 861 | 222 387 |
| 1. | Қорақалпоғистон Республикаси | 424 654 | 18 210 | 361 831 | 1 288 | 41 088 | 2 916 | 21 735 | 14 006 | 425 319 | 18 408 | 362 305 | 1 360 | 41 189 | 2 863 | 21 825 | 14 185 |
| 2. | Андижон вилояти | 687 673 | 17 512 | 601 262 | 697 | 52 855 | 3 344 | 33 556 | 13 471 | 688 651 | 17 815 | 601 728 | 712 | 53 728 | 3 465 | 33 636 | 13 638 |
| 3. | Бухоро вилояти | 502 014 | 17 681 | 411 437 | 1 444 | 64 581 | 3 492 | 25 996 | 12 745 | 502 623 | 17 801 | 411 545 | 1 480 | 64 978 | 3 402 | 26 100 | 12 919 |
| 4. | Жиззах вилояти | 284 384 | 11 984 | 231 105 | 524 | 40 035 | 1 709 | 13 244 | 9 751 | 284 880 | 11 982 | 231 332 | 507 | 40 200 | 1 668 | 13 348 | 9 807 |
| 5. | Қашқадарё вилояти | 751 723 | 24 451 | 673 051 | 1 201 | 53 425 | 1 424 | 25 247 | 21 826 | 752 526 | 24 735 | 673 454 | 1 256 | 53 660 | 1 578 | 25 412 | 21 901 |
| 6. | Навоий вилояти | 258 299 | 22 420 | 170 366 | 2 062 | 71 680 | 9 445 | 16 253 | 10 913 | 259 064 | 22 481 | 170 573 | 2 064 | 72 194 | 9 377 | 16 297 | 11 040 |
| 7. | Наманган вилояти | 573 644 | 17 265 | 507 408 | 851 | 46 306 | 2 727 | 19 930 | 13 687 | 574 565 | 17 336 | 507 942 | 858 | 46 596 | 2 713 | 20 027 | 13 765 |
| 8. | Самарқанд вилояти | 863 056 | 27 802 | 739 634 | 895 | 89 141 | 5 918 | 34 281 | 20 989 | 863 632 | 28 329 | 739 541 | 983 | 89 648 | 5 849 | 34 443 | 21 497 |
| 9. | Сурхондарё вилояти | 562 030 | 23 426 | 505 057 | 930 | 39 070 | 2 385 | 17 903 | 20 111 | 562 507 | 23 794 | 505 195 | 939 | 39 371 | 2 533 | 17 941 | 20 322 |
| 10. | Сирдарё вилояти | 194 869 | 8 496 | 148 545 | 455 | 36 041 | 899 | 10 283 | 7 142 | 195 200 | 8 515 | 148 717 | 460 | 36 133 | 886 | 10 350 | 7 169 |
| 11. | Тошкент вилояти | 741 501 | 33 887 | 558 187 | 2 304 | 155 705 | 6 612 | 27 609 | 24 971 | 861 314 | 34 290 | 557 018 | 2 305 | 156 016 | 6 864 | 27 596 | 25 121 |
| 12. | Фарғона вилояти | 860 561 | 29 946 | 712 030 | 1 461 | 116 615 | 10462 | 31 916 | 18 023 | 861 314 | 29 999 | 712 340 | 1 512 | 116 955 | 10 354 | 32 019 | 18 133 |
| 13. | Хоразм вилояти | 422 288 | 14 047 | 363 626 | 841 | 37 249 | 1 855 | 21 413 | 11 353 | 423 170 | 14 175 | 363 953 | 849 | 37 660 | 1 830 | 21 557 | 11 496 |
| 14. | Тошкент шаҳри | 736 103 | 40 228 | 196 614 | 1 847 | 506 753 | 17048 | 32 736 | 21 333 | 738 858 | 41 406 | 197 013 | 1 842 | 508 535 | 18 170 | 33 310 | 21 394 |

⁶⁷ Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузуридаги Кадастр агентлиги маълумотларига асосан муаллиф томонидан тузилган.

Манбаларга эътибор қаратадиган бўлсак, 2021 йилнинг бошида мамлакатимиздаги турли эгалик ҳуқуқи остида бўлган кўчмас мулкнинг умумий сони 4797 донага камайди. Хусусан, якка тартибдаги тураржой бинолари сони 13 587 донага камайди, шунингдек, кўп қаватли уйларда квартиралар ва тураржой бўлмаган бинолар сонининг камайиши кузатилмоқда. Жисмоний ва юридик шахслар эгалигида бўлган кўчмас мулк объектлари сони жами республика бўйича 2023 йил 1 январь ҳолатига 2022 йилга нисбатан 13 851 донага кўпайган, якка тартибдаги турар жой объектлари сони 2 830 донага, кўп қаватли уйлардаги квартира ва нотурар жой объектлари сониди 7196 ва 3 825 тага мутаносиб равишда ўсиш тенденцияси кузатилган. Умумий бозорда ўсиш тенденциясини кўришимиз мумкин.

Шу билан бирга, тадбиркорлик фаолиятининг тикланиши ва кўчмас мулк бозорининг ўсишини ҳисобга олган ҳолда уй-жойга бўлган талаб динамикасини баҳолаш учун нотариуслар томонидан турли даврларда амалга оширилган олди-сотди битимлари сонининг қиёсий таҳлили ўтказилади.



2.1-расм. Тошкент шаҳри ва Тошкент вилоятида кўчмас мулк олди-сотдиси бўйича тузилган шартномалар сони⁶⁸

⁶⁸ https://uza.uz/uz/posts/tahlil-kochmas-mulk-bozorida-nima-ozgardi_435512

Худудлар кесимида ўсиш суръати фақатгина Навоий вилоятида (25 фоиз) кайд этилди. Кўчмас мулк олди-сотди битимлари сонининг энг катта камайиши Хоразм (24 фоиз), Сирдарё (20 фоиз) ва Наманган (19 фоиз) вилоятларида кузатилди. Шунингдек, таҳлил натижалари Тошкент вилояти ва Тошкент шаҳри кўчмас мулк бозорида талаб мос равишда 1 ва 5,8 фоиз камайганини кўрсатмоқда. Коронавирус инфекциясининг тарқалиши билан боғлиқ карантин чекловлари жорий этилишидан олдин Ўзбекистон кўчмас мулк бозорида талаб ҳар ой ўртача 6-7 фоизга ошган. Тошкент шаҳри ва Тошкент вилоятидаги кўчмас мулк бозорларида сотиш умумий бозор ҳажмининг 40-45 фоизини ташкил этади. 2020 йилнинг апрель ойидан бошлаб бутун мамлакат бўйлаб локдаун жорий этилган, бу эса кўчмас мулкка бўлган талабнинг ўтган йилги кўрсаткичи 87,1 фоизга (Тошкент шаҳрида 94,2 фоизга ва Тошкент вилоятида 89,8 фоизга) камайишига олиб келган. Май-июнь ойларида мамлакатда кўчмас мулкни сотиб олиш ва сотиш бўйича тугалланган шартномалар сони мос равишда 25,9 ва 135,2 фоизга кўтарилган. Қисқа вақт ичида сотувлар ҳажмининг сезиларли даражада ўсиши, бир томондан, май ойидан бошлаб карантин чораларини босқичма-босқич юмшатиш билан, иккинчи томондан, доимий рўйхатдан ўтиш тартибини соддалаштириш билан изоҳланади.

Шуни таъкидлаш керакки, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 22 апрелдаги ПФ-5984-сонли «Доимий рўйхатдан ўтиш ва яшаш жойида рўйхатдан ўтиш тартибини ислоҳ қилиш чоратadbирлари тўғрисида»ги Фармони қабул қилиниши билан 2019 йил мос даврига нисбатан кўчмас мулк бўйича тузилган шартномалар сонининг ўсиши Тошкент шаҳрида 148,7 фоизга ва Тошкент вилоятида 26,5 фоизга, июнь ойида 257,5 фоизга ва 190,7 фоизга етган. Қизиғи шундаки, ўша даврда кўчмас мулк савдосининг ўсиши деярли Тошкент шаҳри ва Тошкент вилоятидаги уйларнинг нархларига таъсир

кўрсатмаган. 2020 йил сентябрга келиб, кўчмас мулк бозоридаги талаб узок муддатли тенденцияга қайтган. Хусусан, сентябрь ойида кўчмас мулкни сотиб олиш ва сотиш сони ўтган ойга нисбатан 24,2 фоизга (2019 йилнинг шу даврига нисбатан 41,7 фоизга), октябрь ойида 1,7 фоизга (24,8 фоизга), ноябрь ойида -0,5 фоизга (22,9 фоизга) ва декабрда 20,9 фоизга (-17,1 фоизга) ўсган.

2.5-жадвалда Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2018 йил 29 декабрдаги 1060-сонли қарори билан тасдиқланган низомга мувофиқ, олди-сотди шартномаларига асосан кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларнинг давлат рўйхатидан ўтказилганлиги бўйича 2022 йил маълумотлари келтирилган.

Таҳлил натижалари шуни кўрсатмоқдаки, ушбу секторда 2022 йил февраль ойига нисбатан биров пасайиш кузатилган бўлса-да, умумий савдо ҳажми ўзгармади. Кўчмас мулк бозоридаги тенденциялар ўзгаришсиз бўлиб, кўрсаткичлар кўчмас мулк бозорининг фаоллиги барқарорлигини кўрсатмоқда. Жорий йил март ойида Ўзбекистонда кўчмас мулк олди-сотди шартномалари сони 20,3 минг донани ташкил этди, бу эса февраль ойига (22 минг) нисбатан 7,6 фоизга камроқдир. 2021 йилнинг мос даврига (20,2 минг) нисбатан ўсиш 0,3 фоизни ташкил этди.

2022 йилда республика бўйича бирламчи ва иккиламчи бозорларда мўътадил фаоллик кузатилди. Тўртинчи чорак якунлари бўйича тузилган олди-сотди битимлари сони 85 мингтани ташкил этиб, 2022 йилдаги кўрсаткичларига нисбатан 2,8 фоизга юқоридир (йил якунлари бўйича 322,5 мингтани ташкил этиб, 7,5 фоизга ўсди (2.4-жадвал).

Жорий даврда ҳудудларнинг учдан бирида тузилган битимлар сони ўтган йилнинг мос даврига нисбатан пасайган (Тошкент, Фарғона, Андижон, Сурхондарё ва Бухоро вилоятлари). Катта эҳтимол билан, бир томондан, бу бозор иштирокчиларининг мавсумий хатти-ҳаракатлари билан

боғлиқ бўлса, бошқа томондан, бу минтақаларда фаолликнинг аста-секин пасайишини билвосита тавсифлаши мумкин.

2.4-жадвал

2022 йилдаги кўчмас мулк олди-сотди битимлари ўзгариши (фоизда)⁶⁹

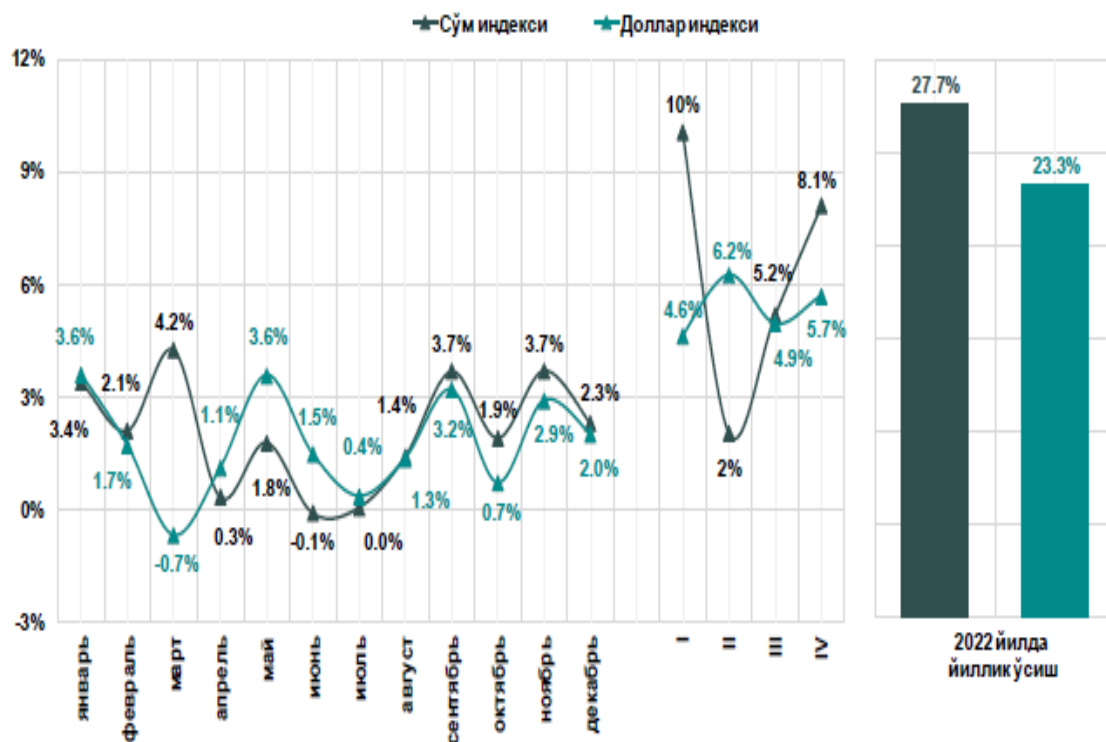
| Худуд | I ч. | II ч. | III ч. | IV ч. | йил. |
|-----------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| Тошкент ш. | -3.9% | 1.7% | 18.0% | 9.6% | 6.1% |
| Қорақалпоғистон Респ. | 1.6% | 17.2% | 17.9% | 15.5% | 12.8% |
| Тошкент вил. | -12.1% | -2.8% | 6.2% | -9.6% | -4.9% |
| Сирдарё вил. | -0.4% | 3.4% | 21.6% | 9.8% | 8.2% |
| Жиззах вил. | 9.4% | 16.8% | 32.2% | 21.8% | 20.0% |
| Самарқанд вил. | 1.6% | 5.1% | 21.0% | 2.2% | 7.1% |
| Фарғона вил. | 17.6% | 4.6% | 22.7% | -3.4% | 9.5% |
| Наманган вил. | 13.7% | 8.5% | 28.3% | 1.3% | 12.0% |
| Андижон вил. | -1.8% | 5.4% | 19.9% | -0.2% | 5.4% |
| Қашқадарё вил. | 8.3% | 11.5% | 30.4% | 6.9% | 13.6% |
| Сурхондарё вил. | 13.7% | 11.1% | 12.5% | -22.1% | 1.7% |
| Бухоро вил. | 23.2% | 9.8% | 18.8% | -3.8% | 11.0% |
| Навоий вил. | -0.7% | 17.0% | 39.3% | 12.8% | 16.3% |
| Хоразм вил. | 9.7% | 27.8% | 40.6% | 9.2% | 20.0% |
| Жами | 2.4% | 6.2% | 20.4% | 2.8% | 7.5% |

2022 йилнинг тўртинчи чорагида иккиламчи бозордаги турар жой нархлари ўсишда давом этди. Ушбу даврда сўм индекси ўтган чоракка нисбатан 8,1 фоизга, доллар индекси эса 5,7 фоизга ошган (индекслар ўртасидаги фарқ миллий валютанинг АҚШ долларига нисбатан курси ўзгариши билан изоҳланади) (2.2-расм). Шу билан бирга, йиллик нархлар сўм индексида 27,7 фоизга ва доллар индексида 23,3 фоизга ошганини кўриш мумкин.

«2022 йилда тураржойларнинг даромадлилиги ва жозибadorлиги инвестиция килиш ва жамғаришнинг бошқа муқобил усуллари билан солиштирганда юқори бўлиб қолди. Жумладан, миллий валютадаги депозитлар бўйича ўртача йиллик номинал ставка 20,7 фоизни, йил бошидан

⁶⁹ www.e-notarius.uz

куйма олтин нархининг ўзгариши қарийб 4 фоизни, янги ва фойдаланилган автомобиллар нархлари ўсиши мос равишда 9,2 фоиз»⁷⁰ ва 12-15 фоизни⁷¹ ташкил этди. Инфляцион жараёнларнинг тезлашиши оқибатида кишилар томонидан жамғармаларнинг узок муддатли активларга йўналтирилиши нархларнинг ошишига қисман таъсир кўрсатди.



2.2-расм. Иккиламчи бозордаги нархлар динамикаси (2022 йил)⁷²

«Янги уй-жойлар сотиб олиш нархлари ўсиши 2022 йил IV чоракка келиб секинлашди. Таҳлил қилинаётган даврда нархларнинг пасайишини мавсумий омиллар (одатда, бозорда III чоракда юқори фаоллик кузатилади) ва шунга мос равишда аҳолининг кутилмалари, турар жой мулкдорларининг мавжудлиги бўйича кўриляётган чора-тадбирлар ва дастурлар билан тавсифлаш мумкин»⁷³.

⁷⁰ Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Статистика агентлиги маълумоти.

⁷¹ Иқтисодий тадқиқотлар ва ислохотлар маркази маълумоти.

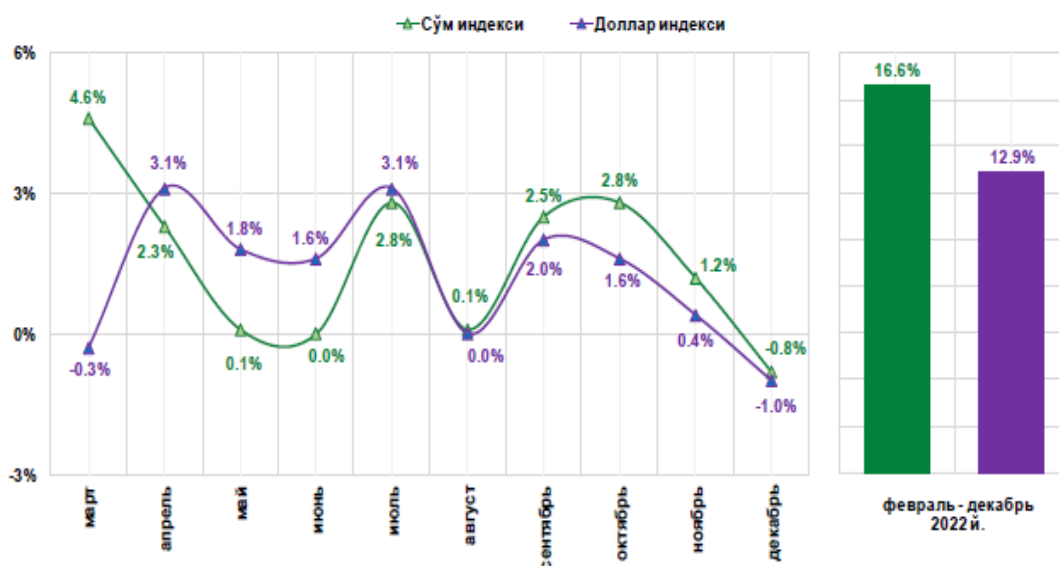
⁷² Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Статистика агентлиги маълумоти.

⁷³ Иқтисодий тадқиқотлар ва ислохотлар маркази маълумоти

**Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2018 йил
29 декабрдаги 1060-сонли қарори билан тасдиқланган низомга мувофиқ, олди-сотди шартномаларига асосан
кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларнинг давлат рўйхатидан ўтказилганлиги бўйича
маълумот, (01.01.2023 йил ҳолатига)**

| № | Худудлар | Жами кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқлар давлат рўйхатидан ўтказилганлар сони | шундан | | Олди-сотди шартномаларига асосан кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказилганлар сони | шундан | |
|-------------|----------------------|---|----------------|----------------|---|----------------|---------------|
| | | | турар жой | нотураар жой | | турар жой | нотураар жой |
| Жами | | 813 541 | 649 068 | 164 473 | 275 657 | 238 809 | 36 848 |
| 1 | Қорақалпоғистон Рес. | 58 684 | 48 824 | 9 860 | 10 926 | 9 094 | 1 832 |
| 2 | Андижон вилояти | 55 784 | 44 293 | 11 491 | 16 972 | 13 433 | 3 539 |
| 3 | Бухоро вилояти | 49 421 | 37 364 | 12 057 | 13 270 | 10 472 | 2 798 |
| 4 | Жиззах вилояти | 29 351 | 19 632 | 9 719 | 7 726 | 6 397 | 1 329 |
| 5 | Қашқадарё вилояти | 46 443 | 33 663 | 12 780 | 12 715 | 10 111 | 2 604 |
| 6 | Навоний вилояти | 30 371 | 22 430 | 7 941 | 12 882 | 11 459 | 1 423 |
| 7 | Наманган вилояти | 53 378 | 42 967 | 10 411 | 15 916 | 13 683 | 2 233 |
| 8 | Самарқанд вилояти | 60 787 | 44 789 | 15 998 | 19 949 | 16 770 | 3 179 |
| 9 | Сурхондарё вилояти | 40 718 | 29 444 | 11 274 | 10 313 | 8 800 | 1 513 |
| 10 | Сирдарё вилояти | 22 218 | 16 785 | 5 433 | 6 181 | 5 271 | 910 |
| 11 | Тошкент вилояти | 87 973 | 75 501 | 12 472 | 33 589 | 30 849 | 2 740 |
| 12 | Фарғона вилояти | 79 032 | 63 134 | 15 898 | 23 394 | 20 272 | 3 122 |
| 13 | Хоразм вилояти | 73 785 | 59 232 | 14 553 | 13 289 | 10 956 | 2 333 |
| 14 | Тошкент шаҳри | 125 596 | 111 010 | 14 586 | 78 535 | 71 242 | 7 293 |

2022 йилнинг 4-чорагидан амалдаги қонунчилик хусусий пудратчиларга қурилиш вақтида бирламчи бозорда уй-жой сотиб олиш учун ипотека кредитлари бериш имконини бериш орқали қурилиш соҳасида бизнес моделлари учун янги имкониятлар очди.



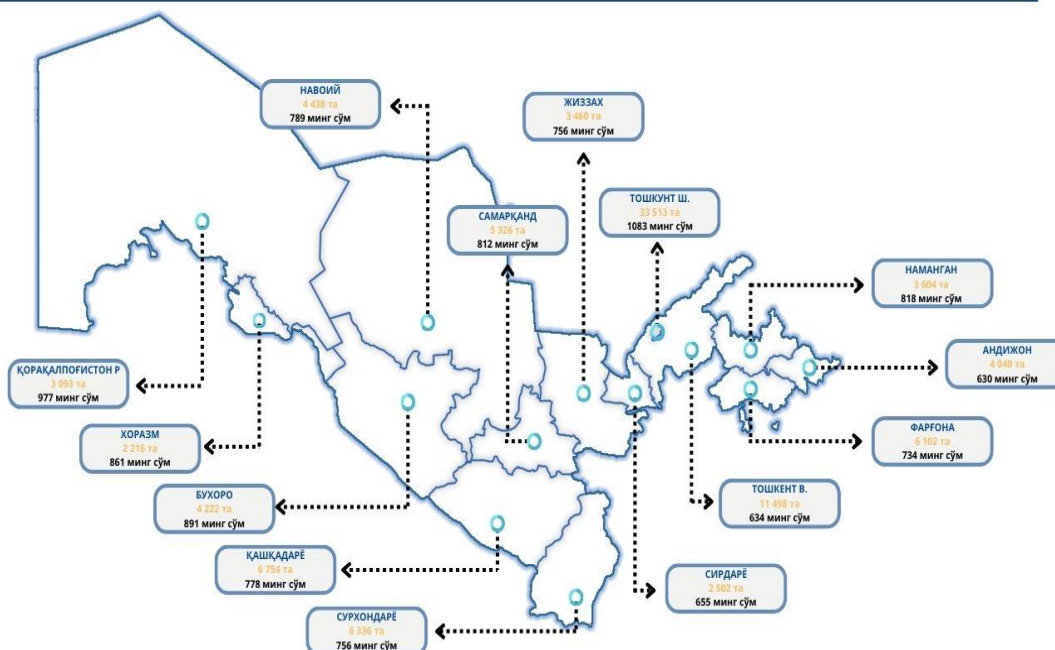
2.3-расм. 2022 йилда бирламчи бозорда турар жойлар нархларининг ўзгариши⁷⁴

Янги Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорида ҳам тубдан ўзгаришлар амалга оширилмоқда, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2021 йил 22 сентябрдаги 595-сонли қарори билан тартибга солинадиган барча кўчмас мулк битимларини ягона платформада бирлаштириш бўйича глобал тенденция кузатилмоқда. Энди ижара ва бепул фойдаланиш каби операциялар давлат солиқ хизматининг “электрон ижара” деб номланувчи электрон тизими орқали амалга оширилади (ijara.soliq.uz). Ушбу онлайн платформа бозор иштирокчилари ва давлат идоралари ўртасидаги жисмоний ўзаро таъсирга бўлган эҳтиёжни сезиларли даражада камайтирди, шунингдек, ушбу соҳадаги коррупция хавфини камайтиришга ёрдам берди. Кейинчалик, тизим транспорт воситалари, станциялар, агрегатлар ва бошқа асосий воситалар учун шартномаларни жойлаштириш имконияти билан тўлдирилди.

⁷⁴ Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Статистика агентлиги маълумоти.

**“E-ijara” хизматида ҳисобга олинган турар жой ижара шартномалари
тўғрисида маълумот**
(2022 йил 1 октябрь ҳолатига)

| | | | |
|--|---|--|---|
| <p>Жами ижара шартномалари сони</p> <p>96 498 та</p> | <p>Бир ойлик жами ижара тўлови</p> <p>83,9 млрд сўм</p> | <p>Ўртача ойлик ижара тўлови</p> <p>869,4 минг сўм</p> | <p>1 млн. сўмгача</p> <p>63 872 та</p> |
| | | | <p>1 млн. сўмдан 2 млн сўмгача</p> <p>29 131 та</p> |
| | | | <p>2 млн. сўмдан 5 млн сўмгача</p> <p>3 340 та</p> |
| | | | <p>5 млн сўм ва ундан юқори</p> <p>255 та</p> |



2.4-расм. Мамлакатда E-ijara платформаси фаолият кўрсаткичлари⁷⁵

Мазкур платформа орқали жисмоний ва юридик шахслар ижара шартномаларини масофадан туриб, исталган пайти рўйхатдан ўтказиш имкониятига эга бўлишмоқда. Бу нафақат истеъмолчилар учун, балки давлат органлари ходимларининг фуқаролар билан жисмоний контактлари сонини ҳам кескин камайтириш имконини яратди.

Электрон платформа (e-ijara)ни ҳали мукамал ва камчиликсиз тизим сифатида кўриб бўлмайди.

Биринчидан, кўчмас мулкдан беғараз фойдаланиш ёки имтиёзли жараёнлар билан боғлиқ ҳолатлар инобатга олинмаган, бу бўйича платформада алоҳида имкониятларни яратиш мақсадга мувофиқ, чунки

⁷⁵ Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Статистика агентлиги маълумоти.

мамлакатда ижтимоий ҳолатнинг яхшиланиши ушбу ҳолатнинг аниқ ўзгаришини талаб қилмоқда.

Иккинчидан, агросаноат техникаси ва машиналари, турли тиркамалар ва мотоцикллар ижарасининг минимал ставкалари ҳеч қайси меъёрий ҳужжатда регламент қилинмаган, шунинг учун ягона e-ijara электрон платформасида ҳам бу воситалар ўз аксини топмаган.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг «Солиқ тўловчиларни ҳисобга қўйиш соҳасидаги айрим давлат хизматларини кўрсатиш бўйича маъмурий регламентларни тасдиқлаш тўғрисида»ги 2022 йил 2 апрелдаги 150-сонли қарори билан тасдиқланган «Кўчмас мулк ижара ёки текин фойдаланиш шартномаларини давлат солиқ хизмати органларида ҳисобга қўйиш бўйича давлат хизматини кўрсатиш маъмурий регламентига тегишли ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш»⁷⁶ e-ijara платформасининг трансформациясига ижобий таъсир этади.

Аҳоли фаровонлигининг ошиши кўчмас мулк бозорига ҳам ижобий таъсир этди. Бундан ташқари ипотека фоиз ставкалари 2022 йил охиригача ўзгаришсиз қолди. Бу Ўзбекистон Республикаси Президентининг жорий йил 8 апрелдаги ПҚ-199-сонли қарорида кўзда тутилган. Молия вазирлиги томонидан банкларга ажратилган ресурс маблағлари бўйича ставкалар ва ипотека кредитлари бўйича ставкалар (13 фоиз) 2022 йил охиригача шу тарзда сақланиб қолди. Ипотека шартномалари кўчмас мулк бозорининг ўзгаришига таъсир этиши муқаррар, чунки ипотека орқали аҳоли уй-жой билан таъминланиши кўзда тутилган.

Тадқиқот ишимизда ипотека масаласига алоҳида тўхталишга қарор қилдик. Ипотека уй-жойни харид қилиш ёки яшаш шароитларини яхшилаш билан боғлиқ бўлган кредит тури ҳисобланади. Ушбу кредит орқали кўп қаватли уйда хонадон харид қилиш мумкин. Қарз олувчи сотиб олишда харид нархининг 25 % миқдоридида шахсий иштирок этиши кредитнинг мажбурий

⁷⁶ Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2022 йил 2 апрелдаги 150-сонли қарори.

шарти ҳисобланади. Сотилаётган ипотека объекти бузиладиган уйлардан бўлмаслиги ёки қандайдир гаров тақиққа тушмаган бўлиши керак. Кўчмас мулкни харид қилиш тўғрисидаги келишув нотариал идораларда тасдиқланади ва кадастр органларида давлат рўйхатидан ўтказилади. Кредит тўловлари қарз олувчи ва унинг оила аъзоларининг доимий даромадлари орқали қопланади.

Иқтисодиёт учун жиддий муаммо бўлган демографик босим муқаррар равишда кўчмас мулкка талабнинг барқарор ўсишига олиб келади. Фуқароларнинг уй-жой эҳтиёжларини қондириш учун имтиёзли узоқ муддатли ипотека кредитлари тизими жорий этилди. Ушбу тизим ва уни қўллаб-қувватлаш 2006 йил 5 октябрдан кучга кирган “Ипотека тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Қонуни билан тартибга солинади. Қонун ипотека кредитлари бериш ва низоларни ҳал қилишнинг аниқ ва шаффоф механизмини кафолатлайди.

Бундан ташқари қабул қилинган меъёрларда ипотеканинг гаров тўғрисидаги шартномаси умумий стандарти ишлаб чиқилган бўлиб, барча кредит ташкилотлари учун қатъий низом асосида шартномани расмийлаштиришни тақозо қилади.

Қонунчилик меъёрларининг ривожланиш динамикаси аксида ипотеканинг кенг тарқалишига ижобий импульс бағишлайди. Ипотека объекти Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари талабларига ва жисмоний шахсларнинг мол-мулкни давлат рўйхатидан ўтказиш, сотиш, олиш ва ундириш тўғрисидаги белгиланган қоидаларга жавоб беради, бунда асосий эътибор гаров объектини баҳолаш ва қўлланиладиган мезонларга қаратилади.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 10 сентябрдаги 5816-сонли Фармони асосида 2020 йил 1 январдан бирламчи бозордаги кўчмас мулк ва транспорт воситаларини олишда ипотека, гаров ва лизинг шартномаларини мажбурий нотариал тасдиқлаш тартиби бекор қилинган⁷⁷.

⁷⁷ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 10 сентябрдаги № 5816 сонли Фармони.

Низомда ипотека шартномаларини давлат рўйхатидан ўтказиш қоидалари батафсил баён этилган, шунингдек, кўчмас мулк объектига мулкый ҳуқуқлар ва бошқа ҳуқуқларни параллель равишда рўйхатдан ўтказиш талаб этилади.

Қонунчилигимиз доирасида ипотекани белгиловчи кредит шартномаси уни давлат рўйхатидан ўтказиш учун асос ҳисобланади. 2020 йилдан бошлаб банкка мулк ҳуқуқи тўғрисидаги рўйхатдан ўтган ҳужжат нусхаларини ва ипотекани давлат рўйхатидан ўтказиш тўғрисидаги ёзув билан кредит шартномасини тақдим этиш талаби бекор қилинди.

Таҳлиллар шуни кўрсатадики, сўнгги уч йил ичида ипотека бозори ўсиб бормоқда, айниқса, Тошкент шаҳрида юқори фаоллик кузатилмоқда, буни шаҳарнинг жадал қурилиши ва юқори қуввати билан изоҳлаш мумкин.

«Қайд этилишича, 2022 йил 1 апрелдан бошлаб, маҳаллада тадбиркорликни ривожлантириш, аҳоли бандлигини таъминлаш ва камбағалликни қисқартириш масалалари бўйича туман (шаҳар) ҳокимининг ёрдамчилари (кейинги ўринларда – ҳоким ёрдамчилари) томонидан ўз ҳудудларида бўш турган давлат кўчмас мулк объекти ёки ер участкалари аниқланган ҳолларда»⁷⁸, улар:

- ҳудуди 2 000 квадрат метргача бўлган давлат кўчмас мулк объекти бўлганда – ҳоким ёрдамчиларининг онлайн-буюртманомасига асосан агентлик томонидан тасдиқланадиган тартибга мувофиқ тўғридан-тўғри электрон онлайн-аукцион савдоларига чиқарилади;
- қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкалари – “Yerelektron» автоматлаштирилган ахборот тизими орқали юборилган онлайн-буюртманома уч кун муддатда тегишли идоралар томонидан кўриб чиқилади ҳамда ижобий ҳулоса берилган тақдирда, икки ҳафта муддатда тўғридан-тўғри электрон онлайн-аукцион савдоларига чиқарилади.

⁷⁸ Иқтисодий тадқиқотлар ва ислоҳотлар маркази маълумоти.

Ипотека шартномалари бўйича давлат рўйхатидан ўтказилган кўчмас мулклар сони тўғрисида маълумот⁷⁹

| Т/р | Худуд номи | Ипотека шартномасини расмийлаштириш учун маълумотномалар сони | Шартнома асосида | шундан | | | Конун асосида | шундан | | |
|--------------------------|----------------------|---|------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|---------------|-------------------|-------------------|---------------------------|
| | | | | 2021-йил ҳолатига | 2022-йил ҳолатига | 2023 йил 6 ойлик ҳолатига | | 2021-йил ҳолатига | 2022-йил ҳолатига | 2023 йил 6 ойлик ҳолатига |
| Республика бўйича | | 182 448 | 156 060 | 36 775 | 40 792 | 3 120 | 26 388 | 5 915 | 16 934 | 3 539 |
| 1 | Қорақалпоғистон Рес. | 7 867 | 7 261 | 1 658 | 4 029 | 1 574 | 606 | 145 | 226 | 235 |
| 2 | Андижон вилояти | 9 891 | 8 426 | 1 753 | 4 909 | 1 764 | 1 465 | 457 | 866 | 142 |
| 3 | Бухоро вилояти | 5 919 | 3 309 | 204 | 1614 | 1491 | 2610 | 197 | 1784 | 629 |
| 4 | Жиззах вилояти | 5 198 | 4 998 | 1602 | 2739 | 657 | 200 | 62 | 62 | 76 |
| 5 | Қашқадарё вилояти | 13 150 | 11 230 | 2 745 | 6 943 | 1 542 | 1 920 | 428 | 1 009 | 483 |
| 6 | Навоний вилояти | 23 203 | 23 203 | 2 044 | 4 388 | 16 771 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7 | Наманган вилояти | 6 672 | 5 952 | 1780 | 3338 | 834 | 720 | 281 | 226 | 213 |
| 8 | Самарқанд вилояти | 13 669 | 9 288 | 2 038 | 5 799 | 1 451 | 4 381 | 1 446 | 2 771 | 164 |
| 9 | Сурхондарё вилояти | 8 593 | 6 473 | 1 657 | 3 834 | 982 | 2 120 | 534 | 1 482 | 104 |
| 10 | Сирдарё вилояти | 2 147 | 1 977 | 430 | 909 | 638 | 170 | 67 | 67 | 36 |
| 11 | Тошкент вилояти | 14 410 | 11 249 | 3 369 | 6 193 | 1 687 | 3 161 | 1 025 | 1 775 | 361 |
| 12 | Фарғона вилояти | 12 451 | 11 578 | 3 036 | 5 878 | 2 664 | 873 | 242 | 371 | 260 |
| 13 | Хоразм вилояти | 11 549 | 10 584 | 2 455 | 6 228 | 1 901 | 965 | 359 | 547 | 59 |
| 14 | Тошкент шаҳри | 47 729 | 40 532 | 12 004 | 21 914 | 6 614 | 7 197 | 672 | 5 748 | 777 |

⁷⁹ Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузуридаги Кадастр агаенлиги маълумотларига асосан муаллиф томонидан тузилган.

Давлатимиз кадастр тизимининг вазифалари тубдан янгиланди, десак ҳам бўлади. Бироқ бу йўналиш доимий ислоҳотларни талаб этади. Бу борада эса халқаро алоқалар, ривожланган хориж тажрибаси ҳам муҳим ўрин тутди.

Мазкур жараён давлат ва халқ манфаатларида мувозанатни ушлаб берадиган ечимга келиш учун ҳам хорижий ҳамкорлар билан “очиқ эшиклар сиёсати”га амал қилиш, ўзаро ютуқ ва камчиликлар муҳокамасидан чўчимаслик ва энг муҳими, изчил ўрганишликни талаб қилади.

Бунинг натижаси ўлароқ, ипотеканинг мулкка нисбатан бўлган дахлсизлигини таъминловчи воситалардан бири сифатида кўришимиз мумкин.

Шу билан бирга, мулк дахлсизлиги инвестициявий жозибадорликни таъминловчи энг муҳим факторлардан бири эканлигини ҳам унутмаслик лозим. Ўзбекистонда ер хусусий мулкка айланмоқда.

Хусусан, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 11 октябрдаги «Давлат мулки объектларини ва ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни тадбиркорлик субъектларига сотиш тартибини соддалаштириш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида»ги ПФ-5552-сонли Фармони билан тадбиркорлик субъектларига қуйидаги қулайлик ва афзалликлар тақдим этилди⁸⁰:

Биринчидан, ер участкалари ва бўш турган давлат кўчмас мулкни инвесторларга 50 йилгача ким ошди савдосисиз сотиш амалдаги қонунчилиكنинг инвестицион жозибадорлигини оширишга ва инвесторлар учун қулай шарт-шароитларни яратишга қаратилган. Ушбу операциялар «E-IJRO AUKSION» рақамли платформасидаги аукционлар орқали амалга оширилади.

Иккинчидан, ижтимоий аҳамиятга эга кўчмас мулк объектларини қуришда ҳам амалдаги қонунчилигимизда, айниқса, божхона сиёсатида кўпгина енгилликлар берилганини кўришимиз мумкин. Масалан, бож тўлови

⁸⁰ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 11 октябрдаги ПФ-5552-сонли Фармони.

имтиёздан фойдаланишда «Ўзбекистон Республикасида ишлаб чиқарилмаслик» талаби бекор қилинди. Энди меҳмонхонангиз учун керакли юқорида санаб ўтилган жиҳозлар мамлакатда ишлаб чиқарилса ҳам бож имтиёздан фойдаланиб, хориждан олиб келишингиз мумкин.

Учинчидан, меҳмонхоналар ва туристик инфратузилманинг бошқа объектларини қуриш бўйича инвестицион лойиҳаларни молиялаштириш учун Ўзбекистон Республикаси МБнинг қайта молиялаштириш ставкасининг йиллик икки фоизга камайтирилганига тенг фоиз ставкасида, яъни 14 фоиздан тижорат банкларига ресурслар ажратиш орқали кредит линиялари очилади.

Тўртинчидан, тадбиркорлик субъектларига илгари ундирилган қуйидаги тўловлар бекор қилинди:

– давлат объектларини хусусийлаштириш тўғрисида буйруқ берганлик учун Давлат рақобат қўмитасининг бюджетдан ташқари жамғармасига энг кам ойлик иш ҳақининг уч баравари миқдорида тўланадиган йиғим;

– мулк ҳуқуқини тасдиқловчи давлат буюртмасини олиш учун давлат божи.

Қуйидаги жадвалда тадбиркорлик фаолияти учун ким ошди савдосига қўйилаётган ер участкалари ва уларнинг самарадорлиги кўрсатилган.

Бугунги кунда мамлакатимизда тадбиркорлик фаолиятини қўллаб-қувватлаш учун кенг имкониятлар яратилмоқда, “E-IJRO AUKSION” ягона электрон савдо платформаси орқали тадбиркорлик фаолияти учун мўлжалланган ер участкаларига бўлган ҳуқуқнинг сотилиши йўлга қўйилгани ер участкаларини очиқлик ва шаффофлик тамойиллари асосида сотиб олиш имкониятини яратди.

2020-2022 йилларда тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланиш мақсадида аукцион савдоларида сотувга чиқарилган ва сотилган ер участкалари бўйича маълумот⁸¹

| Т/р | Худуд номи | 2020 йил | | | | 2021 йил | | | | 2022 йил | | | |
|--------------------------|-----------------------|--------------|--------------|---------------------------|--------------------------|--------------|--------------|---------------------------|--------------------------|--------------|--------------|---------------------------|--------------------------|
| | | Сотилаган | | Бошланғич нархи, млрд.сўм | Сотилган нархи, млрд.сўм | Сотилаган | | Бошланғич нархи, млрд.сўм | Сотилган нархи, млрд.сўм | Сотилганлар | | Бошланғич нархи, млрд.сўм | Сотилган нархи, млрд.сўм |
| | | сон | майdonи (га) | | | сон | майdonи (га) | | | сон | майdonи (га) | | |
| Республика бўйича | | 8 949 | 611,2 | 75,5 | 159,7 | 8 636 | 601,3 | 94,9 | 183,1 | 9 638 | 727,9 | 548,7 | 775,8 |
| 1 | Қорақалпоғистон Респ. | 884 | 52,2 | 3,1 | 11,5 | 867 | 51,0 | 3,0 | 6,4 | 482 | 44,5 | 4,4 | 8,3 |
| 2 | Андижон вилояти | 779 | 26,2 | 6,2 | 9,9 | 832 | 26,7 | 7,4 | 13,9 | 450 | 43,2 | 12,6 | 16,2 |
| 3 | Бухоро вилояти | 502 | 23,5 | 4,5 | 10,1 | 325 | 17,7 | 4,1 | 10,2 | 422 | 24,6 | 14,5 | 34,3 |
| 4 | Жиззах вилояти | 687 | 17,7 | 3,2 | 6,1 | 647 | 20,2 | 3,1 | 6,4 | 672 | 15,3 | 6,3 | 11,5 |
| 5 | Қашқадарё вилояти | 876 | 38,1 | 3,9 | 8,4 | 1 255 | 52,8 | 6,8 | 14,3 | 987 | 40,9 | 8,7 | 21,7 |
| 6 | Навоий вилояти | 367 | 75,6 | 3,1 | 10,7 | 342 | 54,0 | 2,7 | 9,2 | 555 | 83,9 | 5,3 | 20,7 |
| 7 | Наманган вилояти | 202 | 15,3 | 3,1 | 3,9 | 308 | 11,4 | 4,1 | 7,0 | 624 | 5,9 | 5,6 | 9,5 |
| 8 | Самарқанд вилояти | 946 | 101,4 | 5,0 | 14,1 | 1 080 | 119,1 | 6,6 | 30,4 | 1 192 | 77,4 | 11,9 | 28,5 |
| 9 | Сурхандарё вилояти | 718 | 55,9 | 3,0 | 7,9 | 572 | 35,8 | 2,8 | 5,7 | 625 | 33,4 | 6,5 | 11,9 |
| 10 | Сирдарё вилояти | 380 | 24,6 | 1,9 | 3,6 | 371 | 15,8 | 1,7 | 3,3 | 426 | 38,5 | 4,2 | 6,4 |
| 11 | Тошкент вилояти | 690 | 62,4 | 14,9 | 27,6 | 526 | 97,8 | 21,3 | 29,9 | 926 | 110,9 | 47,8 | 81,2 |
| 12 | Фарғона вилояти | 840 | 33,8 | 12,7 | 19,6 | 825 | 26,6 | 10,9 | 16,4 | 528 | 43,9 | 18,6 | 27,2 |
| 13 | Хоразм вилояти | 1 062 | 83,7 | 5,0 | 13,3 | 661 | 70,2 | 3,8 | 7,2 | 1 474 | 84,4 | 10,5 | 32,9 |
| 14 | Тошкент шаҳри | 16 | 0,7 | 5,9 | 13,2 | 25 | 2,1 | 16,5 | 22,6 | 275 | 81,0 | 391,8 | 465,6 |

⁸¹ Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги хузуридаги Кадастр агаенлиги маълумотларига асосан муаллиф томонидан тузилган.

Охирги йилларда (2016-2022 йиллар) Ўзбекистон аҳолиси ўртача ҳисоб-китобларга кўра йиллик 1,9 фоиз ёки 632 минг кишига ўсмоқда. Шу жумладан, республикада ҳар йили 300 мингта янги оила ҳосил бўлмоқда. Шаҳарлар ўсиши ва урбанизация даражаси мамлакатда кенг қамровли характер касб этмоқда. Умумий аҳолининг шаҳардаги улуши (50,6 фоиз) барқарор бўлиб қолаётган бўлса ҳам, шаҳарларда яшовчи аҳоли ҳар йили ўртача 328 минг кишига ортиб бормоқда. Шу билан бирга, шаҳарларнинг родини ошириш ва 2030 йил охирига келиб урбанизация даражасини 60 фоизга чиқариш режалаштирилган.

Аҳолининг умумий даромадлари ҳам сезиларли даражада ошиб бормоқда. Таҳлил қилинаётган даврда аҳолининг умумий даромадлари ўртача 20,5 фоизга ўсиб, мутлақ кўрсаткичларда 198 трлн. сўмдан 615 трлн. сўмгача ошди (уч баробар ёки аҳоли жон бошига нисбатан 6,3 млн. сўмдан 17 млн. сўмгача).

Уй-жой қурилиши дастурининг амалга оширилиши қурилиш бозорини кўллаб-қувватлашга ёрдам беради, бу эса ўз навбатида, пандемиядан кейинги даврда иқтисодий ривожланишга кўшимча туртки беради.

2.2-§. Кўчмас мулк бозорини самарали бошқаришни инновацион усуллар асосида баҳолаш

Кўчмас мулкни баҳолаш ҳозирги кунда асосий масалалардан бири бўлиб келмоқда, чунки барча бериладиган кредитлар гаров таъминоти билан боғлиқ, аксарият гаров таъминоти айнан кўчмас мулк билан боғлиқ. Гаров сифатида ишлатиладиган қиймат кўрсаткичи баҳолаш ва баҳолаш мезонларига асосланиши керак.

Юқоридаги қатор ҳолатлар мамлакатимизда кўчмас мулк бозори фаолиятини такомиллаштиришда тубдан янгича ёндашув зарурлигини тақозо этади. Бу каби қатор ҳолатлар кўчмас мулкни баҳолаш тизимини такомиллаштириш йўналишларини шакллантиришга доир тадқиқотларнинг

долзарб аҳамиятга эга эканлигини асослаш учун хизмат қилади. Мулкни баҳолаш тизимида объектларни баҳолаш қоидаларини халқаро баҳолаш стандартлари асосида ташкил этиш талаб этилади. Шартнома шартларига мувофиқ, кўчмас мулк объектларига доир мулкӣ ҳуқуқлар аукционларга қўйилган объектларнинг бошланғич нархи ва уларнинг бозор қиймати асосида белгиланади. Томонлар битимда белгиланган ҳолатларга мувофиқ оқилона ҳаракат қилсалар, битим нархининг қиймати ҳеч қандай ғавқулодда ҳолатларни ўзида акс этмайди. Кўчмас мулкни баҳолашнинг бозор қийматини аниқлаш жараёнида қуйидаги 3 хил усулдан фойдаланилади (2.8-жадвал).

Мулк қийматини баҳолаш стандартларига мувофиқ, тўлиқ схема бўйича шакллантирилган мазкур 3 хил усул ўзида кўчмас мулк объектнинг бозор қиймати индивидуал шартларини мужассамлаштиради.

2.8-жадвал

Кўчмас мулкнинг бозор қийматини аниқлаш усуллари⁸²

| | |
|--|--|
| Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ҳаражатлар усули | Кўчмас мулкни баҳолашнинг ҳаражатлар усулида, баҳоланаётган мулкни тўлиқ айрибошлаш қиймати аниқланади. Шу билан бирга бино ва иншоотларнинг амортизация миқдорини ва ер участкасининг қиймати олинган натижага кушилади. |
| Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг такқослаш усули | Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ушбу усулида мулкнинг бозор қиймати, объектнинг нархини шу каби объектлар билан тузилган битимдаги нархлар билан солиштиришга асосланади. Баҳолашни амалга ошириш учун тегишли бозорда сотилган ухшаш мулк объектлари жадвали шакллантирилади. Баҳолаш жараёнида такқосланадиган мулк объектлари баҳоланган мулк объектдан фаркли тартибда, мулкнинг сотиш баҳоси, у баҳоланаётган мулк билан бир хил асосий хусусиятларга эга эканлигига эътибор бериледи. |
| Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг даромадлар усули | Кўчмас мулк қийматини баҳолашда даромад келтирадиган мулкнинг қиймати келажакда фойда келтириши кутилаётган миқдор, сифат ва муддат кўрсаткичлари билан белгиланади. |

⁸² Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.

Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг даромадлар усулида прогноз йилининг ўртасида пул оқимларини олиш мўлжалланаётган бўлса, пул оқими прогноз даврининг ўртасидан бошлаб дисконтланади. Ушбу ҳолатда қуйидаги формуладан фойдаланилади:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1 + DR)^{(i-0,5)}} + \frac{FV}{(1 + DR)^n}$$

Агар баҳолаш санаси молиявий йилнинг бошланиши билан мос келмаса, у ҳолда йиллик пул оқими қуйидаги тартибда ҳисоблаб чиқилади:

$$CF_n \frac{k * CF_i}{4} + \frac{(4 - k) * GF_i + 1}{4}$$

бу ерда CF_n – йиллик пул оқими ҳар бир ҳисоб даври учун;

k – баҳолаш санасидан бошлаб молиявий йил якунига қадар чораклар сони;

CF_i – тегишли молиявий йилнинг пул оқими.

Қабул қилинган ижара ставкаси асосида участканинг бозор қиймати даромад ёндашуви ёрдамида аниқланади, одатда, тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули қўлланилади. Ер участкасининг нархини ҳисоблаш формуласи:

$$V_L \frac{I_L}{R_L}$$

бу ерда V_L – ер участкасининг қиймати;

I_L – ерга эгалик қилишдан олинган даромад;

R_L – ернинг капиталлашув даражаси.

Капитализация ставкаси шу каби ер участкалари учун ижара ҳақи миқдорини уларни сотиш баҳосига бўлиш ёки капиталнинг таваккалчиликсиз фоиз ставкасини ер участкасига капитал қўйилиши билан боғлиқ таваккалчилик мукофоти миқдorigа ошириш йўли билан аниқланади, баҳоланади. Аввало, маълум бир ҳудудни ёки ер участкасини ижарага олиш нархини ташкил этувчи омилларни, масалан, ер

участкасининг жойлашиши, майдони ва шакли, кўшни ердан фойдаланиш тури, транспорт инфратузилмасига яқинлиги, энергия ва муҳандислик инфратузилмасининг қулайлиги, шунингдек, атроф-муҳит каби омилларни ҳисобга олиш керак. Муҳим омиллардан яна бири иқлим шароитидир.

Ушбу амалиёт тайёр уй-жойларни сотиш билан боғлиқ ноқулай вазият мавжуд бўлган ҳудудларда ривожланган инфратузилмани шакллантириш учун инвестицион жозибадорликни янада оширади. Шу билан бирга, ижтимоий аҳамиятга эга бўлган кўчмас мулк объектларига инвестициялар учун солиқ кредитлари амалиёти жорий этилган.

Фикримизча, кўчмас мулк қийматини баҳолаш жараёнида юқорида эътироф этилган омиллар билан бирга қуйидаги омилларга ҳам эътибор қаратиш мақсадга мувофиқ:

1. Кўчмас мулк бозори, шунингдек, бошқа бозорларга ўхшаш маълум мулкларга потенциал талабнинг пайдо бўлишини бошдан кечирмоқда. Шу нуқтаи назардан, тўловга қодир бўлмаган харидорларнинг ҳозирги талабидан қониқиш даражасини ҳисобга олиш муҳим. Ҳозирги вақтда, масалан, энг катта потенциал қизиқиш турар жой кўчмас мулк сегментида тўпланган.

2. Фойдалилик, кўчмас мулкнинг инсон эҳтиёжларини қондириш қобилияти. Кўчмас мулкка жисмоний ёки юридик шахснинг эгаллик қилиши устуворлиги ёки рентабеллиги.

3. Кўчмас мулк бозорида таклифнинг чекланганлиги. Қоида тариқасида, маълум бир маҳсулот таклифининг ошиши билан бу маҳсулотга нисбатан нархлар даражаси пасайиб боради, таклиф камайиши билан нархлар даражаси кўтарилади. Кўчмас мулк қийматига таъсир қилувчи омиллар доимо ўзгариб туради. Шу сабабли кўчмас мулкни баҳолаш фақат маълум бир давр учун амал қилади. Кўчмас мулкнинг бозор қиймати, одатда, келажакдаги иқтисодий шароитларнинг акси сифатида қаралади.

Кўчмас мулк бозоридаги кескин ўзгаришлар мулк қийматига тўғридан-тўғри таъсир кўрсатади.

Жисмоний ёки юридик шахсларнинг буюртмаси асосида баҳолаш ўтказилади. Айрим ҳолатларда баҳолаш буюртмачиси сифатида давлат ҳам иштирок этиши мумкин, бундай баҳолаш тури оммавий баҳолаш деб аталади.

Минтақавий даражада кўчмас мулкни бошқариш Мулкни бошқариш кўмитаси томонидан амалга оширилади. Ушбу орган давлат мулкни стратегик бошқариш билан шуғулланади ва турли усуллар орқали кўчмас мулкнинг бозор қиймати ошишига таъсир кўрсатади. Мамлакатимизда кўчмас мулкни баҳолаш тизимини такомиллаштиришда муҳим ўринга эга.

Шаҳарсозлик ва шаҳар қурилишини режалаштиришнинг умумий эътироф этилган концептуал қонуниятлари мавжуд: ҳудудларда қурилишга рухсатнома бериш тартиби ва тайёр кўчмас мулк объектларини мулкка ўтказиш схемаларини шахсийлаштириш муддати ва унга доир талабларни минималлаштириш; инвестиция шартномаси бўйича ҳуқуқларни гаровга қўйиш имкониятини таъминлаш; кўчмас мулк объектларига ҳуқуқлар қафолатларини инвестиция лойиҳаси муддати тугаши билан тамомлаш ва шу кабилар.

2020 йил 3 декабрда Ўзбекистон Республикаси Президентининг «Ресурс солиқлари ва мол-мулк солиғини янада такомиллаштириш тўғрисида»ги Фармони қабул қилинди. Фармонда 2021-2024 йиллар мобайнида мол-мулк ва ер солиқларини кўчмас мулк (бино, иншоот ва ер участкалари) объектларининг бозор баҳосига яқин бўлган кадастр қиймати асосида ҳисоблаш тизимини босқичма-босқич жорий этиш назарда тутилган⁸³.

⁸³ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 3 декабрдаги ПФ-6121-сонли Фармони.

Шунингдек, республиканинг «тажриба-синов» хуудларида (Тошкент вилоятининг Мирзо Улуғбек ва Бўстонлик туманлари, Бухоро вилоятининг Навоий ва Ромитан туманлари) зарур ҳолларда хорижлик экспертларни жалб этган ҳолда ушбу харажатларни аниқлаш бўйича тажриба ўтказилади.

Кўзда тутилган чора-тадбирлар кўчмас мулк объектлари объектив баҳолаш даврида аввалдан йўл қўйилган солиқ қонунчилигига оид механизмларнинг нотўғри қўлланилганлиги билан боғлиқ бўлиб қолмоқда.

Бу ҳар доим ҳам мулкнинг ҳақиқий қийматига мос келмади, чунки мулкни бозор қийматидан паст баҳолаш амортизация коэффициентини қўллаш ҳисобига нархнинг пасайишига олиб келиши аниқланди.

Афсуски, бу ҳолат мустақиллик давримизнинг илк йилларидан бошлаб деярли XXI асрнинг бошларигача давом этди. Кейинчалик бу ҳолат амалдаги қонунчилигимиздаги қатор ислохотлар туфайли бартараф этилди.

«2018 йилда жисмоний шахсларга тегишли бўлган мол-мулк объектларини уларнинг кадастр қийматидан келиб чиққан ҳолда (2018 йилдан бошлаб инвентаризация қийматидан воз кечиш) солиққа тортиш бўйича қабул қилинган чора-тадбирлар кўчмас мулк объектларининг солиқ базасини 6,3 баробар ошириш имконини берди (кадастр қиймати жорий этилган тақдирда ҳам жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқ ставкаси камайтирилди)»⁸⁴.

Шундай қилиб, 2021 йил бошида тураржой кўчмас мулк объектлари сони 7,830 минг объектни (2018 йил учун – 6,492 минг объект) ташкил этди. Шу билан бирга, Тошкент шаҳрида 50 %га яқин объектларнинг кадастр қиймати 50-100 млн. сўм, 23 % 50 млн. сўмгача ва 30 % 100 млн. сўмга туширилган кўчмас мулк объектлари ҳиссасига тўғри келади.

Бироқ жорий кадастр қиймати объектнинг ҳақиқий қийматини акс эттирмайди ва ижтимоий нуқтаи назардан адолатсиз бўлиши мумкин. Ўз

⁸⁴ Иқтисодий тадқиқотлар ва ислохотлар маркази маълумоти.

навбатида, бозор қиймати айтиб ўтилган барча омилларни ҳисобга олган ҳолда мулк тўғрисида тўлиқроқ тасаввур беради ва шу билан ҳар бир объектнинг хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда янада адолатли баҳолашни таклиф этади.

Бу ерда кўчмас мулк объектларининг жорий кадастр қиймати ва бозор қиймати бўйича баҳолаш ўртасидаги асосий фарқлар мавжуд.

Барча ривожланган мамлакатларда кўчмас мулкни солиққа тортиш кўчмас мулк бозорининг маълум бир санадаги ҳолатига қараб белгиланади. Бундай тизим янада прогрессив ва самаралидир.

Кўчмас мулк солиқларининг ўртача даромадлари ривожланаётган ва иқтисодиёти ривожланган кўплаб мамлакатларнинг ўзига хос хусусияти ҳисобланади. Бироқ глобал тенденция ушбу манбадан солиқ тушумларининг ўсиши ҳисобланади.

Солиқ сиёсатининг демократик тамойилларига мос келадиган асосий механизмлардан бири унинг соддалиги ва кенг аудитория учун очиклигидир. Шу билан бирга, солиқ сиёсатини ишлаб чиқиш ва амалга ошириш устидан тўлиқ жамоатчилик назорати таъминланади.

Бозор қийматига асосланган мулкни баҳолаш усуллари объектив бўлиб, улар иншоотлар майдони, ижара потенциали ва бошқа шунга ўхшаш кўрсаткичларга асосланган. Ижара қийматидан фойдаланиш, қоида тариқасида, мулкнинг фақат ҳозирги фойдаланишини акс эттиради.

Кадастр қиймати қўлланилиши керак бўлса, унинг бозор қиймати билан муносабати ҳақида тушунча бўлиши муҳим. Хусусан, кадастр қиймати бозор қийматининг муайян фоизини ифодалайди, деб ҳисоблаш мумкин.

Бозор қийматини баҳолаш сотилган кўчмас мулк бўйича ҳақиқий сотиш баҳосига қанчалик яқинлигини ўлчаш, баҳолаш бозор баҳосининг 100 фоизига яқинлигини кўрсатади. Кўчмас мулк бозорининг

номукамаллиги сабабли тахмин қилинадиган бозор қиймати бозор нархининг 80 фоизи миқдорида бўлиши мумкин, бу кўпинча кўрсатиладиган маълумотларнинг мутлақ аниқлигини таъминлайдиган баҳолаш моделларини ишлаб чиқиш билан боғлиқ.

Охирги беш йил давомида кўчмас мулк ва ер участкаларидан солиқ тушумлари динамикасини баҳолаш учун бозор қийматидан фойдаланилиши кутилмоқда. Таҳлил жараёнида бозор талаби ва таклифи, шунингдек, кўчмас мулк бозорлари ривожланмаган чекка ҳудудларда объектларни қуриш харажатлари (харажат усули) ҳисобга олинади. Ислоҳотлар даврида халқаро тажрибани ҳисобга олган ҳолда кўчмас мулк объектларини солиққа тортишни такомиллаштиришга қаратилган чора-тадбирлар кўриб чиқилади. Масалан:

1. Мулк қиймати учун солиқсиз асосий чегарани қўллаш мумкин (бу тизим, қоида тариқасида, жуда катта миқдордаги паст қийматли мулкни ўз ичига олмайди). Бу чора солиқ маъмуриятининг умумий юкини енгиллаштиради ва шу билан бирга, солиқ тушумларининг умумий ҳолатига унчалик таъсир қилмайди.

2. Солиқ базасининг умумий ўсиши солиқ ставкаси ҳажмига тенглаштирилади, лекин шу билан бирга, йиғилган суммани қайта тақсимлашга эришилади ва солиқ маъмурияти соддалаштирилади.

2.3-§. Кўчмас мулкни самарали бошқаришнинг хорижий тажрибаси ва уни Ўзбекистонда татбиқ этиш имкониятлари

Жаҳон иқтисодиётининг глобаллашув шароитида хорижий давлатларда, шунингдек, Ўзбекистонда хусусий мулк тамойиллари илгари сурилмоқда, бу эса ўз-ўзидан унинг малакасининг ошишига ва жаҳон иқтисодиётига интеграциялашувига олиб келади, деб тахмин қилиб

бўлмайди. Ҳозирги вақтда хусусий секторнинг динамик ўсиши иқтисодий тўлиқ барқарорлаштириш босқичига етди. Иқтисодийнинг барча жабҳаларида ҳам тўлиқ хусусий секторнинг устуворлик қилиши ижобий натижа бермайди.

Кўпгина иқтисодий соҳаларда давлат субъектларининг турли шаклда иштирок этиши миллий манфаатлар замирида ётган ҳаётий муҳим эҳтиёжларда акс этади.

Рақамли муҳитни шакллантириш ва рақамли иқтисодийга трансформация даврида қонунчиликнинг тартибга солиниши муҳим аҳамият касб этади.

Олдинги бобларда келтирганимиздек, иқтисодий маънода кўчмас мулк ўзининг физиологик хусусиятларига кўра, қисман инсон таъсирида ҳам ўзгартирилмайдиган объектлар сифатида қаралиши ҳам мумкин. Яъни булар яхлит объектлар сифатида ер, ер ости бойликлари, денгизлар, дарёлар, кўллар, ўрмон хўжаликларидир.

Кўчмас мулк ўзининг физик хусусиятларига кўра инсонлар ҳаётининг, турмуш тарзининг ажралмас бўлагига айланиб бормоқда. Жамиятнинг истеъмол хусусиятларидан келиб чиқадиган бўлсак, бу, биринчи навбатда, ушбу объектлардан жамиятнинг ҳаёт фаолиятини таъминлашга имкон берадиган истеъмол хусусиятларини ажратиш олиш қобилиятидир. Ушбу объектлар жамият учун қўшимча қийматга эга, чунки улар бир неча авлодлар ҳаёти давомида истеъмол хусусиятларини ўзгартирмаслиги мумкин.

Жамиятдаги ижтимоий муносабатлар, сиёсий режимлардан келиб чиққан ҳолда айрим давлатларда кўчмас мулк учун табақалаштирилган ҳуқуқий режимлар ўрнатилади. Кўчмас мулкни бундай табақалаш ундан фойдаланиш мақсадини, шунингдек, фискал мақсадларни ҳисобга оладиган мезонлар асосида амалга оширилади. Шу муносабат билан яшаш учун

фойдаланиладиган кўчмас мулк ва тижорат мақсадларида фойдаланиладиган кўчмас мулк ўртасида фарқ мавжуд. Бундай дифференциация турли хил мезонлар асосида ҳуқуқий режимларни қўллаш амалиётини келтириб чиқаради.

Ҳар қандай иқтисодий жараён унинг сегментларини ўрганишдан бошланади ҳамда хорижий тажрибани ўрганиш, хорижий амалиётчиларнинг қўллаётган механизмларини таҳлил қилишда ёрдам беради. Тадқиқот ишида АҚШ тажрибаси кўриб чиқилди, ундаги кўчмас мулк бошқарув жараёнларида инсон ва жамият муносабатлари устунлиги илгари сурилганлиги намоён бўлди.

Федерал кўчмас мулк давлатга тегишли ва узоқ муддатли инвестициялар учун мўлжалланган, шу жумладан: ер ва кўллар.

Давлат унинг ижтимоий аҳамияти, иқтисодий қиймати, жойлашуви ва мақсадини ҳисобга олган ҳолда бозор тамойиллари асосида баҳолайдиган, сотадиган ёки сотишга таклиф қиладиган кўчмас мулкдир.

АҚШнинг барча штатларида ягона федерал тизим мавжуд бўлиб, унинг тўғри фаолият юритиши учун ҳуқуқий мезонлари, юрисдикция географияси ва қонунлар ишлаши учун зарур шарт-шароитлар яратилади.

Ушбу тенденцияда кўриб чиқилган иккинчи функционал механизм кўчмас мулк ҳуқуқларини оммавий рўйхатдан ўтказиш институтидир. Ушбу механизм кўчмас мулк ҳуқуқларининг қонунийлигини таъминлаш ва харидорлар ва битимнинг бошқа томонлари манфаатларини ҳимоя қилишга хизмат қилади. Шу билан бирга, у федерал қонунчилик доирасида ишлайди ва давлат даражасида тасдиқланган нормаларга мос келади.

Айрим давлатларда бу иккала институционал соҳа ягона институт сифатида регламентация қилинади. Кадастр институти, асосан, континентал ҳуқуқий меъёрлар тартибга солинган давлатларда амалга оширилади.

Бошқа давлатларда кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш функциялари турли органларга юкланган. Масалан: Германия, Латвия, Польша, Швеция, Эстонияда бу вазифани ер китобларини юритувчи қуйи судлар бажаради.

Шарқий Европанинг айрим давлатларида эса кўчмас мулкнинг назорат, эгаллик ҳуқуқини аниқлаштириш ва рўйхатга олиш нотариал идоралар томонидан амалга оширилади.

Ҳуқуқларни рўйхатга олиш тизимини ташкил этиш, қоида тарикасида, давлат уни Адлия вазирлигининг ваколатларига беради. Японияда кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш Адлия вазирлиги томонидан назорат қилинадиган адлия бўлимлари томонидан амалга оширилади.

Кўпгина ривожланган мамлакатларда кадастр хизматлари марказлашган тизимга эга. Буларнинг ичида Швеция кадастр тизими Европадаги энг қадимги тизимлардан бири ҳисобланади. Кадастр тизимидаги яна бир тенденциялардан бири объектнинг харажатлар параметрлари тўпламини алоҳида реестрга ажратиш ҳисобланади. Бу, ўз навбатида, солиқ органларига бир қанча қулайликлар туғдиради.

Ҳар бир давлат ўзининг кўчмас мулк сиёсатини турли шаклларда ишлаб чиқади. Баъзи Европа мамлакатларида кўчмас мулк масалалари вазирликлар, идоралар, қўмиталар ёки ташкилий тузилишга киритилган бошқа давлат органлари орқали ҳал қилинади.

Масалан, Нидерландиянинг “Атроф-муҳитни муҳофаза қилиш вазирлиги”нинг таркибида “Кадастр ва ерларни рўйхатга олиш агентлиги” ташкил этилган бўлиб, у мустақил давлат органи бўлиб, асосий вазифаси кўчмас мулкни давлат рўйхатидан ўтказишдан иборат. Бу трансформация, авваламбор, хусусий сектор билан давлат секторининг уйғунлашиши учун асосий вазифасини тижорат мақсадларида амалга оширади. Айрим

давлатларда кадастр текширувларини ўтказиш ҳуқуқига эга бўлган хусусий ер қурувчилар тизими томонидан амалга оширилса, Нидерландияда бу борада мустақкам давлат монополияси ўрнатилган бўлиб, бу ваколатни давлат хизматчилари, яъни «Кадастр ва ерларни рўйхатга олиш агентлиги» ходимлари амалга оширадilar.

АКТнинг миллий иқтисодиётларга интеграциялашуви давлатнинг иқтисодий жараёнлардаги ролини кескин камайтиришга олиб келди. Салбий жараёнлардан ҳисобланган бюрократия давлат ва бизнеснинг коммуникациясидаги ажралмас инструмент сифатида тарихда қолиб кетди. Бундай трансформациянинг ёрқин мисолини Австралия миллий иқтисодиётида кўришимиз мумкин. Бу тенденция Австралиянинг географик жойлашуви глобал иқтисодий жараёнлардан қолиб кетмаслик учун муҳим механизмлар яратишига бўлган эҳтиёждан келиб чиққан. Бу трансформациялар натижаси ўлароқ, давлат кадастр тизими тўлиқ коммерциализация қилинди. Хусусий секторга ҳамоҳанг равишда кадастр хизматини амалга оширувчи давлат ташкилоти тўлиқ ўз-ўзини молиялаштиришга ўтиб бормоқда.

Бундан ташқари «давлат ташкилотида менежмент тизими, яъни ташкилотларнинг раҳбарияти ишининг самарадорлиги ва натижадорлигини назарда тутадиган индивидуал кўрсаткичларига мувофиқ бошқарув лавозимига тайинланади. Австралияда «Ер ва мулк маълумотлари идораси» асосида «Ер департаменти» ташкил этилган бўлиб, у геодезия, хариталаш хизматларини рўйхатга олиш жараёнлари билан бирлаштирган ва ягона давлат тижорат хизматида ҳуқуқлар, ер ва кўчмас мулкни баҳолаш каби хизматларни тижорат келишувлари ёки фактуралар асосида амалга оширади»⁸⁵.

⁸⁵ Мишустин М. Мировой опыт описания и учета объектов недвижимости. // Федеральное агентство кадастра и объектов недвижимости.

Кўчмас мулк тўғрисидаги маълумотлар базасини шакллантириш деярли барча мамлакатларда қўлланилади. «Швецияда “Миллий ер тадқиқоти» базаси шаклланган бўлиб, у маҳаллий ҳокимият органлари қошидаги кадастр идоралари ва судларда кўчмас мулкни рўйхатга олиш органлари томонидан сақланади»⁸⁶.

«Швецияда кўчмас мулк ҳақидаги маълумотлар ва ҳуқуқларни рўйхатга олиш маълумотлари биргаликда тизимнинг асосини ва кўчмас мулк реестрини ташкил қилади. Швецияда Ягона миллий географик маълумотлар базаси яратилган бўлиб, у кўчмас мулк реестрини мамлакат ахборот телекоммуникациялар инфратузилмасининг муҳим қисмига трансформация бўлди. Бунда платформа ўз ичига географик жиҳатдан кўчмас мулк тасвирланган рақамли кадастр харитасини ҳам жойлаштирган»⁸⁷.

Бу қулайлик миллий юзерлар базаси шаклланишини ва кўчмас мулк объектлари реестрига онлайн кириш имкониятини яратди.

Лойиҳа концепцияси асосида маҳаллий ҳокимият органи вакилларидан локацион ахборотнинг онлайн платформасини ишлаб чиқиш. Онлайн платформада кўчмас мулк объектига алоқадор барча маълумотлар ва параметрлар киритилиши талаб этилади.

Фойдаланувчилар объектга йўналтирилган моделлар ва маълумотларни сақлаш усуллари, шунингдек, электрон платформа интерфейси орқали маълумотларни узатиш механизмларини ўз ичига олган ягона портал билан ўзаро ишлайди. Ушбу порталдан фойдаланувчилар бир вақтнинг ўзида ўрганилаётган мулкнинг қурилиш лойиҳаси, сервитут ёки мулк тури каби асосий маълумотларни олишлари мумкин. Ушбу электрон

⁸⁶ Мишустин М. Мировой опыт описания и учета объектов недвижимости. // Федеральное агентство кадастра и объектов недвижимости.

⁸⁷ Мишустин М. Мировой опыт описания и учета объектов недвижимости. // Федеральное агентство кадастра и объектов недвижимости.

платформанинг Швецияда жорий этилиши фойдаланувчиларга қуйидаги хизматларни тақдим этиш имконини берди:

кўчмас мулкнинг барча турлари бўйича маълумотларни қидириш;

турли хариталарни юклаш;

“MapStore” ҳаволаси (тижорат хизмати) орқали исталган турдаги ёки жойлашув хариталарига кириш;

Swedelmages – бутун Швеция бўйлаб рақамли ортомозаика олиш хизмати;

тарихий хариталар – 1640 йилдан 1930 йилгача бўлган давр учун хариталарни олиш хизмати;

кўчмас мулк барометри – кўчмас мулк бозорининг ҳозирги ҳолати ҳақида маълумот.

«Европа Иттифоқига кирувчи мамлакатлар орасида ягона тизим, яъни давлат органлари томонидан аҳоли ва тадбиркорлик субъектларига геоахборот маълумотларини тақдим этиш бўйича комплекс хизматлар кўрсатилишини қайд этиш мумкин. Ягона тизимдан фойдаланиш қулай бўлиши учун маълумотлар инфратузилмаси яратилди ва бу рақамлаштириш усуллари ва воситаларидан фойдаланган ҳолда Европа Иттифоқи мамлакатлари рақамли базалари билан интеграциялашди. Бунинг учун Европа Иттифоқи мамлакатлари кадастрларини ишлаб чиқишнинг умумий тамойиллари ишлаб чиқилди ва бу тамойиллар қуйидагилардан иборат бўлди⁸⁸:

– Европа Иттифоқининг барча мамлакатларида кадастр соҳасидаги давлат хизматлари ташкил этилган бўлиб, улар асосий геоахборот тизими ҳисобланади;

⁸⁸ Мишустин М. Мировой опыт описания и учета объектов недвижимости. // Федеральное агентство кадастра и объектов недвижимости.

– Европа Иттифоқида кирувчи мамлакатларда, индивидуал қабул қилинган ҳуқуқий тизимдан қатъи назар, кадастр ҳуқумат юритиши шарт бўлган реестр сифатида белгиланади».

Жамият хавфсизлигини таъминлаш ва маълумотлар базасининг турли салбий мақсадларда қўлланилишининг олдини олишда фойдаланувчиларнинг кадастр маълумотлари базаси билан ишлаш ёки авторизация қилиши қонунлар ва қоидалар билан тартибга солинади. Бу борада Дания узоқ тарихга эга. Дания тажрибасидан келиб чиқадиган бўлсак, шуни таъкидлаш лозимки, у ерда кўчмас мулк соҳасини тартибга солишда бир нечта регистрлар мавжуд бўлиб, улардан алоҳида фойдаланиш ва барча маълумотлар базасининг биргаликда мулкни бошқаришнинг интеграциялашган тизими учун асосий инфратузилма яратилган ҳамда бу инфратузилма рақамли шаклга эга.

Кўчмас мулкни бошқаришдаги шаффофлик давлат ва хусусий секторда активларнинг ликвидлигини оширади. Ушбу қабул қилинган ҳуқуқий муносабатлар тизими қуйидаги омилларни белгилаб беради:

- мулк эгаларининг масъулиятини белгилайди;
- битимларнинг ишончлилигини таъминлайди;
- транзакцион харажатларни камайтиришни таъминлайди.

Испанияда нотижорат нодавлат халқаро ташкилоти, рўйхатга олиш ҳуқуқи бўйича умумевропа халқаро маркази яратилган. Унга 50 дан ортиқ давлатларнинг (жумладан, Англия, Аргентина, Бразилия, Голландия, Колумбия, Марокаш, Мексика, Норвегия, Португалия, Россия, Уганда, Франция ва шу қабилар) ташкилотлари (институтлари) киради. Шундай қилиб, давлатлараро алоқа соҳасидаги ушбу чора-тадбирлар ушбу давлатларда кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш тизимларини бирлаштиришни рағбатлантиради.

Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорини самарали бошқариш учун хорижий тажрибадан фойдаланиш ва қуйидаги тамойилларни амалга ошириш мумкин:

жараёнларни рақамлаштириш ва автоматлаштириш: кўчмас мулкни ҳисобга олиш, баҳолаш ва мониторинг қилишнинг замонавий ахборот тизимларини жорий этиш;

халқаро стандартлар билан интеграция: кўчмас мулкни баҳолаш ва бошқаришда халқаро стандартларни, шу жумладан, бозор қийматини баҳолаш ва биноларни сертификатлаш усулларини қўллаш;

мутахассисларни ўқитиш ва малакасини ошириш: риэлторлик бўйича мутахассисларга замонавий бошқарув усуллари ва воситалари бўйича билим бериш мақсадида курслар ва тренинглар ўтказиш;

истеъмолчилар ҳуқуқларини ҳимоя қилиш ва фирибгарликнинг олдини олиш: кўчмас мулк бозорида фирибгарликнинг олдини олиш ва харидорлар ва ижарачиларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилиш учун қатъий стандартлар ва текширувларни ўрнатиш;

барқарор ривожланишни рағбатлантириш: ҳаёт сифатини яхшилаш ва атроф-муҳитга салбий таъсирларни минималлаштириш учун энергия самарадорлиги ва атроф-муҳит стандартлари каби барқарор ривожланиш ва яшил қурилиш тамойилларини амалга ошириш.

Ушбу тамойилларни қўллаш Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорини бошқаришни сезиларли даражада яхшилаш, уни янада самарали ва шаффоф қилиш имконини беради.

2-боб бўйича хулоса

1. Кўчмас мулк бозорининг тўлақонли фаолият кўрсатишида кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни амалга ошириш ва улар бўйича битимларни тузиш билан боғлиқ хизматларни кўрсатувчи тадбиркорларнинг ўрни ўта муҳим. Уй-

жой курилиши дастурининг амалга оширилиши курилиш бозорини кўллаб-қувватлашга ёрдам беради, бу эса ўз навбатида, пандемиядан кейинги даврда иктисодий ривожланишга кўшимча туртки беради.

2. Аксарият мамлакатларда турли хил ўзларининг кўчмас мулк сиёсати мавжуд. Жамият хавфсизлигини таъминлаш ва маълумотлар базасининг турли салбий мақсадларда қўлланилишининг олдини олишда фойдаланувчиларнинг кадастр маълумотлари базаси билан ишлаш ёки авторизация қилиши қонунлар ва қоидалар билан тартибга солинади. Масалан, Нидерландиянинг “Атроф-муҳитни муҳофаза қилиш вазирлиги”нинг таркибида “Кадастр ва ерларни рўйхатга олиш агентлиги” ташкил этилган бўлиб, у мустақил давлат органи бўлиб, асосий вазифаси кўчмас мулкни давлат рўйхатидан ўтказишдан иборат. Бу трансформация, авваламбор, хусусий сектор билан давлат секторининг уйғунлашиши учун асосий вазифасини тижорат мақсадларида амалга оширади. Айрим давлатларда кадастр текширувларини ўтказиш ҳуқуқига эга бўлган хусусий ер қурувчилар тизими томонидан амалга оширилса, Нидерландияда бу борада мустақкам давлат монополияси ўрнатилган бўлиб, бу ваколатни давлат хизматчилари, яъни «Кадастр ва ерларни рўйхатга олиш агентлиги» ходимлари амалга оширадilar.

3. Анклав давлатларда кўчмас мулк бозорининг ривожланиши уларнинг географик жойлашуви ва ўзига хос иктисодий шароитлари туфайли алоҳида қийинчилик туғдиради.

4. Кўчмас мулк солиқларининг ўртача даромадлари ривожланаётган ва иктисодиёти ривожланган кўплаб мамлакатларнинг ўзига хос хусусияти ҳисобланади. Бироқ глобал тенденция ушбу манбадан солиқ тушумларининг ўсиши ҳисобланади.

5. Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорини самарали бошқариш учун хорижий тажрибадан фойдаланиш; жараёнларни рақамлаштириш ва

автоматлаштириш; кўчмас мулкни ҳисобга олиш, баҳолаш ва мониторинг қилишнинг замонавий ахборот тизимларини жорий этиш; кўчмас мулкни онлайн қидириш, сотиб олиш ва ижарага олиш, шунингдек, электрон ҳужжатларни юритиш учун платформалардан фойдаланиш каби масалаларни ҳал этиш муҳим.

III боб. КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИНИ САМАРАЛИ БОШҚАРИШ МЕХАНИЗМИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ

3.1. Кўчмас мулкни самарали бошқаришда замонавий девелопментнинг кўчмас мулк бозорига таъсири

Истиқболдаги инвесторларга қулай шароит яратиш ҳар бир минтақа, ҳудуд ёки йирик шаҳарлар ҳокимият органларининг устувор вазифаси бўлиб қолиши керак. Ҳозирги оператив ахборот даврида инвестиция объектининг қиймати, реал баҳоси ва умуман, инвестиция объектини баҳолашда қандай мезонлардан фойдаланганлиги муҳим роль ўйнайди.

Кўчмас мулк бошқарувининг универсал инструментарийсига “девелопмент” бизнес модели кириб келмоқда. Бундай бизнес модель тури ўз ичига кўчмас мулкни шакллантириш (қуриш) ва постмейкинг даврининг оператив бошқарув аппаратига эга хўжалик субъекти сифатида кўрила бошланди.

Девелопмент бизнес моделининг иқтисодий экспансияси миллий бозоримизда бозор иқтисодиёти шаклланиб улгурган давлатлардан кириб келган. Девелопмент – сегментни сифатли ўзгартиришга қаратилган, унинг қийматини оширишга имкон берадиган бизнес турини билдирувчи атама сифатида кўриладиган феномен. Девелопмент Ўзбекистонда ноаниқ маънога эга бўлибгина қолмай, инвестиция ва қурилиш лойиҳаларини амалга ошириш самарадорлигини таъминлаш учун деярли универсал восита сифатида қабул қилинди.

Бу тенденция, авваламбор, лойиҳа иштирокчиларининг харажатларни камайтириш ва назорат қилиш ҳамда қурилиш вақтини назорат қилишга имкон беради, деб ҳисоблашларидан келиб чиққан. Бундан ташқари лойиҳани амалга оширишда юқорида келтирилган назорат турлари қисман жараёнларини бошқаришда юқори самарадорликни таъминлашга имкон бериши ҳам мумкин.

Девелопмент тизимининг миллий кўчмас мулк бозорига татбиқ қилиниши унинг айрим қисмларини ўзлаштириш орқали намоён бўлаётгани кузатиляпти. Бироқ улар маъмурий назорат ўрнига лойиҳани амалга оширишда капитал иштироки ва иштирокчилар ўртасида шартномавий муносабатлар тизимини жорий этишни афзал кўради.

Таҳлиллар шуни кўрсатадики, объектив олиб қаралганда, девелопер компаниясининг авторитар режими бошқа вариантларга қараганда бошқарув нуқтаи назаридан афзалроқ.

Девелопинг компаниялари хорижий ривожланган мамлакатларда кўчмас мулк бозори конъюнктурасини ўзгартирган ҳолда, Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорини ўрганишдан бошлаш мақсадга мувофиқ. Ривожланган мамлакатларда аввал таҳлил ўтказилади, сўнгра лойиҳа концепцияси ва йўналиши ишлаб чиқилади ва шундан кейингина ишлаб чиқилган концепцияга мувофиқ уни амалга ошириш учун локация танланади. Бизда эса аксарият ҳолларда танланган локациянинг хусусиятларига қараб лойиҳанинг концепцияси ва бизнес-режаси ишлаб чиқилади. Шундай қилиб, Ўзбекистон девелопментининг энг муҳим таркибий қисмларидан бири юқори дефицитлик билан ер участкасига бўлган ҳуқуқларни олишдир.

Ўзбекистонда бизнес, кўпинча, кўп тармоқли саноат ва қурилиш холдинг компанияси ёки корпорацияси шаклида тузилади. Бундай ташкилий тузилма, одатда, қуйидаги асосий элементларни ўз ичига олади:

Бизнес лойиҳаларини ишлаб чиқиш ва бошқариш: концепцияни яратишдан тортиб мулкни тугатишгача бўлган бутун жараённи қамраб олади.

Институционал тузилма: инвестиция лойиҳаларини амалга оширишга ихтисослашган.

Қурилиш ва реконструкция ишлари: кўчмас мулкни қуриш ва реконструкция қилиш учун масъул бўлган хўжалик юритувчи субъект.

Мулкни бошқариш: тугалланган кўчмас мулк объектларини бошқарув компанияларига айлантирадиган хўжалик юритувчи субъект.

Ишлаб чиқариш мажмуаси: қурилиш материаллари ишлаб чиқариш билан шуғулланади.

Молиявий рискларни ўз зиммасига олиш бўйича мутахассислар томонидан ажратилган девелопмент тадбирларини амалга оширишнинг турли схемалари мавжуд (3.1-жадвал).

3.1-жадвал

Молиявий рискларни қабул қилиш нуқтаи назаридан девелоперлик фаолиятини амалга ошириш схемалари⁸⁹

| Девелопер | Инвестицион рискларни қабул қилиш даражаси | Инвестор/девелопер функцияси |
|---|---|--|
| Fee development (fee - ингл, гонорар) - «инвестицион функцияга эга бўлмаган девелопер» | Девелопер инвестицион рисклардан ҳоли, чунки у лойиҳага сармоя киритмайди ва фақат ҳақ эвазига ишлайди. | Девелопер ва инвестор битта шахс бўлмайди. Масалан, инвестор танлаган ер участкасига бино қуриш учун девелоперни жалб қилади |
| Speculative development (speculative - ингл, спекулятив) — «инвестицион функцияга эга бўлган девелопер» | Девелопер ўз маблағларининг катта миқдорини сармоя сифатида киритиб, лойиҳани амалга ошириш учун молиявий схемани шакллантиради. Юқори инвестиция рискларини оширади. | Девелопер инвестор, буюртмачи ва қурувчи сифатида битта шахс |
| Девелопментнинг аралаш тури | Девелопер инвестицион рискларни бошқа инвесторларни жалб қилиш орқали пасайтиради, бунда унинг лойиҳага қилган инвестицияси 10 фоизни ташкил этади | Девелопер инвестор, буюртмачи ва қурувчи сифатида битта шахс |

Республикамиз кўчмас мулк бозорининг ҳозирги шароитида олиб борилган тадқиқотлар девелопментнинг тўлиқ инструментарийси билан қуролланмагани, олиб борилаётган ишлар кўлами жаҳон андозасида девелопмент бизнес моделлари учун қабул қилинган умумий стандартлардан ҳали йироқлигини кўрсатади.

Ички бозорда бундай тенденция шаклланишига девелопмент хизматлари кўрсатиш мумкин бўлган бизнес лойиҳаларининг камлиги ва айрим салбий жараёнлар туфайли қурилиш компанияларига нисбатан

⁸⁹ Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.

ишончсизлик сабаб бўлди. Агар ривожланган давлатлардаги кўчмас мулк қурилиш бизнесига эътибор берсак, инвестиция функциясига эга бўлмаган девелопмент бозорнинг 60-70 %ини ташкил этади.

Тадқиқот прогнозлари ва қурилиш бозоридаги бугунги тенденциялар девелоперлик хизматларини кўрсатувчи компанияларнинг роли янада ошиб бориши, уларнинг функциялари кўпайишини кузатишимиз мумкинлигини кўрсатади.

Миллий моделимизнинг ўзига хос хусусиятларини инобатга олган ҳолда девелопер компаниялар ва қурилиш компаниялари бизнесининг таҳлилини кўриб чиқамиз.

3.2-жадвал

Ғарб ва миллий девелопмент моделларини асосий параметрлар бўйича таққослаш⁹⁰

| Асосий параметрлар | Ривожланган давлатлар модели (РДМ) | Миллий модел (ММ) | |
|---|---|--|---|
| | | Девелопер компаниялари | Қурилиш компаниялари |
| Лойиҳани амалга ошириш диққат марказида | Лойиҳани бозор талабларига йўналтирилган тизим сифатида умумий бошқариш | Пудратчи ташкилотлар пулини бошқариш - халқаро маслаҳатчиларни жалб қилиш | Қурилиш менежменти, бу ерда функцияларнинг аксарияти ўз-ўзидан амалга оширилади |
| Лойиҳа иштирокчилари | Мустақил жалб қилинган ташқи мутахассислар жамоаси: маслаҳатчилар, қурувчилар, брокерлар, риелторлар ва бошқалар. | Лойиҳа жамоаси . маслаҳатчилар, қурувчилар, брокерлар, риелторлар ва бошқалардан иборат. | Иштирокчилар сони чегараланган |
| Лойиҳани молиялаштириш | Молиялаштириш схемаларини ташкил этиш. Инвестицияларни жалб қилишнинг яхши ташкил этилган механизми, турли хил молиялаштириш манбалари, унда девелопернинг | Заём шартномалари орқали молиялаштириш, стратегик инвесторни қидириш, | Тижорат банклари орқали заёмлар бериш |

⁹⁰ Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.

Хорижий бизнес моделлар ўзбек моделидан типологик фарқи бизнес моделнинг тузилмавий генезиси дифференциялашгани билан улар сегментар даражада бири-бирига ўхшаб кетади. Ўзбекистонда девелопмент жараёнларининг элементларини кўриб чиқамиз:

- тўғридан-тўғри қурилиш жараёнларини бошқариш: қурилиш бригадаси ва корхоналари фаолиятини назорат қилиш ва тартибга солиш;
- консалтинг маркази: лойиҳани динамик қўллаб-қувватлаш учун марказ ташкил этиш;
- лойиҳа фаолиятида мослашувчанлик: турли босқичларда лойиҳаларни алмаштириш қобилияти;
- стратегик назорат: асосий инвестор томонидан мукамал ва режали назоратни амалга ошириш;
- рискларни диверсификация қилиш: лойиҳа иштирокчилари ўртасида рискларни идентификация қилиш ва диверсификациялар.

Аналитик таҳлиллар натижасига эътибор қаратиладиган бўлса, маҳаллий девелопмент бизнес моделининг идеал бизнес моделдан айрим камчиликлари орқали фарқини кузатиш мумкин бўлади.

Ўзбекистонда девелопментнинг босқичма-босқич ривожланиш хусусиятларини кўриб чиқамиз:

- турли хил молиявий воситалардан фойдаланиш;
- ривожланаётган банк сектори ва молия институтлари ҳисобига кенг кредит имкониятлари;
- инвестиция портфелларини шакллантиришда мақсадли фондларни яратиш имконияти.

Бироқ мамлакатда ривожланишнинг ҳозирги бизнес модели бир қатор муаммоларга дуч келмоқда:

- бизнес лойиҳаларни амалга оширишни қўллаб-қувватловчи ихтисослашган ташкилотлар ва хизматларнинг етишмаслиги;

– молиявий институтларга кириш имконияти йўқлиги ёки чекланганлиги;

-- кредитлаш ва юқори фоиз ставкалари билан боғлиқ қийинчиликлар;

– лойиҳа иштирокчилари учун рискларни суғурталаш зарурати;

– тижорат кўчмас мулк бозорининг ҳолати туфайли тайёр кўчмас мулкни сотиб олиш ва сотиш бозорининг йўқлиги;

– инвестицион жозибаторликнинг хорижий ҳамкорлар учун пастлиги.

Мамлакатимизда инвестицион институтларнинг ривожланиш жараёнини яхши дея эътироф этиб бўлмайди. Инвестицион фаолиятда скоринг тизими ҳали ҳам йўлга қўйилмаган. Кўчмас мулкни бошқариш амалиётида девелопментнинг хизмат турларига талаб таклифга қараганда анча юқори бўлганлиги сабабли бу бизнеснинг истиқболи анча жозибатор кўринишга эга.

Натижада лойиҳага сармоя киритган инвесторлар ер майдонининг ўзидан бир неча марта фойда кўради. Бундай табиий рентабеллик шундай ҳам нарх прогрессиясига таъсир қилиб, бўш ер участкаларига бўлган талаб кун сайин ошиб кетди. Ушбу вазият, шунингдек, банклар деярли ҳар қандай девелопмент лойиҳаларини ўзларининг концептуал ишлаб чиқишларига кирмасдан, фаол равишда қарз беришлари билан бирга келди.

Ипотека инқирози, яъни жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози ривожланиш тенденцияларига таъсир этди. Шундай қилиб, лойиҳани амалга оширишнинг дастлабки босқичларида кўпчилик ўз маблағлари етишмаслиги сабабли қурилишни музлатишни афзал кўришди. Бироқ лойиҳаларни тугатиш босқичида инвесторлар ҳали бажариш ва ишга таъсис қўйиш учун ҳаракат қилди. Қарз маблағлари устида ишлаганларнинг аксарияти ўз мажбуриятларини тўлаш учун “арзон нархларда» лойиҳаларни оммавий равишда амалга оширдилар.

Ички бозоримизда шаклланаётган бу тенденция Ўзбекистон кўчмас мулк бозорининг девелопменти миқдорий параметрлардан сифат ўзгаришига трансформация жараёнини бошдан кечираётганини англатади. Ички

бозордаги трансформация натижасида ҳудудда сезиларли ўсишга олиб келди. Эркин рақобат ҳар қандай бозорда сифатли товар ва хизматлар базисининг ривожланишига олиб келади.

Ўзбекистондаги лойиҳаларнинг юқори рентабеллиги хорижий инвесторларни жалб қилади. Рискларни баҳолаб, улар тайёр юқори рентабелликдаги тижорат кўчмас мулк объектларини сотиб олишга ва уларни яратиш лойиҳасида иштирок этишга мойилдирлар. Бошқа томондан, ушбу параметр энг қиммат ҳисобланади, чунки кейинчалик девелопер лойиҳага кирса, у қанчалик қимматга тушади. Ўзбекистонда девелопмент соҳасининг лойиҳаларни амалга ошириш босқичлари бўйича асосий амалий муаммоларини қуйидагича ифодалаш мумкин.

Девелопмент лойиҳасини муваффақиятли амалга ошириш учун, ҳатто, инвестициядан олдинги босқичда ҳам (концептуал ишлаб чиқиш) маркетинг компоненти биринчи ўринга қўйилади. Бизнес концепциясини шакллантириш чуқур таҳлиллар, ички бозор ҳолатини ўрганиш, брокерлар хизматидан фойдаланиш ва албатта, дунёдаги бизнес аналогияларини ўрганиб чиқиб, устувор қарорлар ва муаммо ечимларини Ўзбекистон шароитига мослаштиришни талаб этади.

Бизнинг тадқиқот ишимиз доирасида кўриб чиқилган ривожланиш ҳодисасининг салбий натижалари унинг муваффақиятли ривожланишига тўсқинлик қиладиган бир қатор муаммолар билан боғлиқлиги аниқланди. Ушбу муаммоларнинг асосийлари қуйидагилардан иборат:

Молия етишмаслиги: лойиҳаларни амалга ошириш ва зарур инфратузилма ва технологик такомиллаштиришга сармоя киритишга тўсқинлик қилувчи чекланган молиявий ресурслар.

Ахборот ва шаффофликнинг етишмаслиги: тегишли ва ишончли маълумотларга киришнинг чекланганлиги, бу асосли қарорлар қабул қилишни қийинлаштиради ва ривожланиш жараёнига ишончни камайтиради.

Норматив ва ҳуқуқий тўсиқлар: янги ташаббус ва инновацияларни амалга оширишни қийинлаштирадиган мураккаб ёки самарасиз ҳуқуқий ва меъёрий базалар.

Кўчмас мулк объектнинг лойиҳа шаклланиши даврдан концепцияси тўғри қўйилмаса, кейинчалик қўшимча харжлар ҳам бу хатоликни тузата олмайди. Кўчмас мулк объектнинг ҳуқуқий легаллаштириш билан боғлиқ жараёнларда хатоликка йўл қўйилмаслик асосий талаб ҳисобланади. Бирок девелоперлик лойиҳасининг барқарор амалга ошишига ҳуқуқий номутаносибликлар халақит беради, лойиҳа концепциясининг ўзгариши натижасида келиб чиқадиган қўшимча харажатлар, ер ресурсларидан функционал фойдаланиш ва экспорт қилишнинг белгиланган тартибига қарамай, ҳукуматнинг ижро этувчи органлари билан боғлиқ ўзгаришларга қарамай, бундай ўзгаришлар кўпинча ресурсларнинг ортиқча сарфланишига ва ер ресурслари даврининг кўпайишига олиб келади. Уларни амалга ошириш қўшимча инвестицияларга эҳтиёж туғдиради.

Бундан ташқари кадрлар сиёсатидаги хатоликлар, кадрлар тайёрлаш тизимининг хато ва камчиликлари профессионал архитектор ва дизайнерларнинг етишмаслиги жуда кўп лойиҳаларнинг истиқболлини барбод қилади, қийматини оширади.

Бундан ташқари лойиҳа реализацияси даврида муҳандислик инфратузилмасини, айниқса, электр таъминоти тармоқларини улаш учун зарур техник шартларни олиш муҳим аҳамиятга эга.

Кўпгина вилоят марказларида тармоқ имкониятлари сезиларли даражада ҳаддан ташқари юкланган, бу лойиҳаларни амалга ошириш учун жиддий тўсиқ бўлиб қолади ва техник шартларнинг бажарилиши лойиҳани фойдасиз қилади. Бу, ўз навбатида, девелопмент лойиҳаси истиқболларини салбий кўринишга келтиради.

Дизайн босқичидаги энг муҳим муаммолардан бири хизмат муддатини етарлича баҳоламаслик ва операцион харажатларни етарли даражада

оптималлаштирмасликдир. Объектда тўғри ташкил этилган автоматлаштириш ҳақиқий энергия сарфини 30 фоизгача тежашга имкон беради, бироқ лойиҳа иштирокчилари объектларни ўзлари бошқарса самарали. Лойиҳалаш босқичида автотураргоҳлар, транспорт катнови, тўхташ жойлари, жамоат транспорти маршрутларига мослашиш муҳим лойиҳа мезонларидан бўлиб, буларни инобатга олмаслик объектнинг инвестицион жозибадорлигини пасайтиради, рентабеллигини тушириб юборади.

Кўчмас мулк объектини ишга тушириш босқичида жуда кўп муаммолар мавжуд:

– ташкилий камчилик – девелопмент томонидан сифат назорати ёки қурилиш назорати деб аталадиган функцияларни бош пудратчига ўтказиш. Девелопмент компанияси томонидан қурилиш назорати тизимли олиб борилмаганлиги, ўз навбатида, сифат кўрсаткичлари тушиб кетишига, инвестицион жозибадорликнинг йўқолишига ва нархнинг пасайиб кетишига олиб келади;

– лойиҳа бажарилиш даврининг режа давридан анча узайиб кетиши, бошланғич харажатлар сметасига нисбатан харажатларнинг ошиб кетиши, лойиҳа иштирокчиларининг малакалари пастлиги лойиҳани реализация қилишда сифат кўрсаткичлари пасайиб кетишига олиб келади;

– лойиҳа объектида инфратузилма тармоқларини нотўғри режалаштириш, телекоммуникацион тармоқлар юқори тезликда ахборот алмашинуви муаммоларини келтириб чиқаради;

– мўрт, қиммат ва амалда алмаштириб бўлмайдиган ички жиҳозлар, нотўғри проектлар ва ҳоказолар амортизация харажатлари ошишига олиб келади;

– лойиҳалаштиришдан кейинги босқичларда қурилиш ишларини бажаришда сифатсиз қурилиш материалларидан фойдаланиш ва қурилиш ишларининг ўзини сифатсиз бажариш ҳам эксплуатация харажатлари ошиб кетишига олиб келади.

Бу каби муаммолар ечими – қурувчи компания танлашда объектив баҳолаш, профессионал ижрочилар ва маслаҳатчиларни ёллаш ушбу муаммоларнинг олдини олган бўлади.

Лойиҳаларга инвестиция жалб қилишда ва лойиҳани охириг босқичларига етказиш қуйидаги омилларни бартараф этиш орқали амалга оширилади:

– девелопернинг инвестиция маблағларининг етишмаслиги лойиҳани яқунлаш имкониятини чеклайди;

– девелопмент компанияси томонидан лойиҳанинг тўлиқ концепцияси ишлаб чиқилмаганлиги кейинги босқичларда лойиҳа муваффақиятсизликка учрашига олиб келиши мумкин;

– молиялаштириш схемаларини нотўғри танлаш ва рискларни кам баҳолаш объектнинг йўқолишига олиб келиши мумкин, бу қарз берувчига қарзлар учун берилиши мумкин.

Келажакдаги инвесторларнинг талаблари ва эҳтиёжларини ҳисобга олган ҳолда лойиҳанинг бутун ҳаёти давомида барқарор рентабелликни сақлаш самарали концептуал ва молиявий режалаштиришнинг муҳим элементидир. Кўпинча юқори хавфлар билан кечадиган бу давр ишлаб чиқувчилар ва инвесторлар учун ишончли молиявий шароитларни яратиш учун жуда муҳимдир.

3.2-§. Кўчмас мулкни самарали бошқаришда сервейинг хизматидан фойдаланиш имкониятлари

Янги бошқарув механизмларидан бири профессионал менежерларни соҳаларга жалб қилишни, яъни кўчмас мулк портфелини бошқаришнинг профессионал усулларидан фойдаланиш тижорий самарадорлигини ошириш имконини беради.

Қурилиш сектори, кўчмас мулк бозори, уни бошқариш ва самарадорлигини ошириш миллий иқтисодиётнинг муҳим йўналишларидан бири ҳисобланади. Ўз ўрнида шуни таъкидлаш лозимки, қурилиш

лойихаларининг ўзига хос хусусияти, уларнинг комплекслиги ва кўп кирралилиги, бу, ўз навбатида, уларни бошқариш жараёнини мураккаблаштиради. Курилиш ишларининг доимий равишда ривожланиб бориши, кўчмас мулкни бошқариш билан боғлиқ масалалар ҳар доим долзарб аҳамиятга эга ҳамда самарали бошқарув механизмлари ва моделларини қидириш ва амалга оширишни талаб қилади.

Етук иқтисодчи олимлар сервейинг тушунчаси назарияси ва амалиётининг замонавий ривожланиш хусусиятларини ўрганиб чиққан. Турли функционал мақсадлар учун кўчмас мулкни бошқаришнинг турли жиҳатларини чуқур ва ҳар томонлама ўрганишга қарамасдан, кўчмас мулк бозорини ривожлантиришнинг ҳозирги босқичида сервейинг концепциясини амалга ошириш хусусиятлари билан боғлиқ масалалар етарли даражада ўрганилмаган. Мазкур тадқиқотнинг мақсади сервейингдан самарали кўчмас мулкни бошқариш воситаси сифатида фойдаланишнинг келажакдаги истиқболларини ўрганишдир.

Халқаро тажриба ва амалиёт таҳлили, кўчмас мулк менежментида профессионал жамоа кўчмас мулк бозорининг барча иштирокчилари учун қулай ва самарали натижани тақдим этади. Кўчмас мулкни бошқариш учун бундай концептуал ёндашув «сервейинг» деб аталади.

Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорининг шаклланиши даврида бошқаришнинг самарали воситаси сифатида сервейингни ривожлантириш масаласи долзарб ҳисобланади. Сервейинг сўзи инглизча “servey» (текшириш) сўзидан олинган. Сервейинг фаолияти кўчмас мулкни қурилиш ёки капитал таъмир (реновация)дан кейинги эксплуатация давридан бошлаб кўчмас мулкни профессионал бошқаришдан иборат.

Кўчмас мулк эгаларининг сервейинг хизматига бўлган талаби кўчмас мулк объектини ишончли ва сифатли бошқаришга бўлган талабдан келиб чиқиб шаклланади. Сервейинг хизмати иштирокчилари ёки менежерлари объектда юқори даражадаги қулайлик ва хавфсизликни таъминлаш учун

ижарачилар билан домимий коммуникация тузилмасини яратишни тақозо этади.

Барча таклиф этиладиган бозор учун янгилик сифатида қабул қилинадиган “янги ижрочи”ларнинг вазифалари ва функциялари белгилаб олиниши муҳим.

Сервейинг хизмати бошқа хизмат турларига ўхшаб, талабдан келиб чиқиб шаклланган хизмат тури бўлиб, ўзига хос тарихга эга. Унинг жамиятда ривожланиши XV-XVI асрларга тўғри келади. Вақт ўтиши билан “сервейинг” тушунчаси турли трансформацияларга учради, ўзгаришларга дуч келди, чуқурлашди ва ривожланди (3.1-расм).



3.1-расм. Сервейинг тушунчасининг трансформацияси⁹¹

«American Congress on Surveying & Mapping (ACSM) сервейингни Ернинг юзасида, устида ёки остида жойлашган табиий ёки сунъий элементларнинг нисбий жойлашувини барча ўлчов бирликларида аниқлаш ва бу кўрсаткичларни тадқиқотлар учун қулай бўлган шаклда кўрсатувчи фан ёки санъат сифатида баҳолайди»⁹².

⁹¹ Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган

⁹² ACSM. American Congress on Surveying & Mapping. – Electron. dan. – Access mode : <https://web.archive.org/web/20040401154730/http://www.acsm.net:80/index.html>. – Title from the screen.

«Сервейинг» тушунчасини изоҳлашга назарий ёндашувлар



Замонавий тадқиқотчилар «сервейинг» хизматини тушунишга қандай ёндашганлигини кўриб чиқамиз. Шунинг таъкидлаш керакки, турли муаллифлар томонидан «сервейинг» тушунчасининг талқини бевосита улар қандай нуқтаи назардан кўриб чиқишганлигига боғлиқ (3.3-жадвал).

3.2-расмда сервейинг тизимининг таркибий қисмлари, унинг асосий тамойиллари, мақсадлари, вазифалари ва ишлаш хусусиятлари соддалаштирилган шаклда кўрсатилган.

Бунда кўчмас мулк бозорининг профессионал иштирокчилари – сервейер-менежерлари асосий вазифаларни бажаради.

Мулк эгасининг ёки кўчмас мулк бошқаруви ҳуқуқига эга шахснинг сервейингни ривожлантириш ва фаолиятини ташкил этиш тўғрисида қарор қабул қилиши устувор вазифа бўлиши табиийдир. Қарор қабул қилиш

функцияси сервейинг тизимини бошқариш жараёнида доимий равишда амалга ошириладиган вазифадир.



3.2-расм. Сервейинг фаолиятининг аҳамияти⁹³

Мулк эгаси томонидан сервейингни ташкил этиш жараёнида унинг афзалликлари асосида муқобил ечимлар шакллантирилади ва баҳоланади. Муқобил вариантни баҳолаш қуйидаги жиҳатларни ҳисобга олган ҳолда амалга оширилади:

- келажакдаги мумкин бўлган вазиятларни ҳисобга олган ҳолда маълум бир альтернативани миқдорий ва сифатли ривожлантириш;
- альтернативани танлашга таъсир қилиши мумкин бўлган ташқи шароитларни таҳлил қилиш;
- ҳар қандай альтернативанинг белгиланган мақсадларга эришишга таъсирини прогноз қилиш;
- барча мумкин бўлган вариантларни объектив таҳлил қилиш;

⁹³ Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.

– пайдо бўлган муаммолар ва қийинчиликларни ҳал қилиш йўлларини аниқлаш;

– бизнес-жараёнлар самарадорлигини субъектив баҳолаш ва ечим таклифлари.

Қарор қабул қилиш вазифасининг якуний натижаси – ечимлар сифатини интеграл баҳолаш орқали амалга ошириш ва унинг самарадорлигини аниқлашни талаб қилувчи муқобилни танлаш.

3.4-жадвал

Сервейинг тушунчаси ва кўчмас мулк объектнинг ҳаётлийлик даврига мувофиқ хизмат кўрсатиш турларини тизимлаштириш⁹⁴

| Кўчмас мулк объектнинг фаолият цикли | Сервейинг концепцияси босқичлари | | |
|--------------------------------------|--|---|---|
| | Таҳлил | Режалаштириш | Амалга ошириш ва баҳолаш мезони |
| Лойиҳалаштириш | Кўчмас мулк объектнинг экспертизаси | Объектни яратиш ва реконструкция қилиш жараёнларни режалаштириш | Лойиҳани амалга ошириш сарф-ҳаражатларини баҳолаш |
| Яратиш | Кўчмас мулк бозорини таҳлили ва мониторинги | Эксплуатация ва фойдаланиш жараёнларини режалаштириш | Лойиҳани амалга ошириш |
| Эксплуатация қилиш | Кўчмас мулк бозорини таҳлили ва мониторинги | Эксплуатация ва фойдаланиш жараёнларини режалаштириш | Объектни бошқариш натижаларини баҳолаш. Объектни баҳолаш |
| Фойдаланишни тугатиш | Кўчмас мулк бозорини таҳлили ва мониторинги. Кўчмас мулк объектнинг экспертизаси | Объектни тугатиш жараёнларини режалаштириш | Объектни бошқариш натижаларини баҳолаш Объектни баҳолаш |
| Бузиш | Кўчмас мулк объектнинг экспертизаси | Объектни тугатиш жараёнларини режалаштириш | Объектнинг нархини баҳолаш ва уни бузиш зарурлигини асослаш |

⁹⁴ Муаллиф томонидан ишлаб чиқилди.

Сервейерлар кўчмас мулкни ҳаётийлик даврининг барча босқичларида кузатиши ва уни бошқаришга комплекс ёндашувни таъминлаши керак. Ушбу жараён 3.4-жадвалда батафсил баён этилган.

Сервейернинг вазифалари қуйидаги асосий соҳаларни ўз ичига олади:

1. Кўчмас мулк тўғрисидаги маълумотларни ягона платформада мужассамлаштириш:

– кўчмас мулкнинг хусусиятларидан келиб чиқиб, платформа ячейкаларини яратиш ва унда маълумотларни туркумлаш;

– объектлар учун рўйхатга олиш маълумотлари ва архивларини сақлаш.

2. Қурилиш лойиҳаларини тайёрлаш ва амалга ошириш:

– лойиҳа ҳужжатлари ва режаларини ишлаб чиқиш:

– қурилиш жараёнларини мувофиқлаштириш, шу жумладан, пудратчиларни бошқариш ва сифат назорати.

3. Қурилиш жараёнлари мониторингини амалга ошириш:

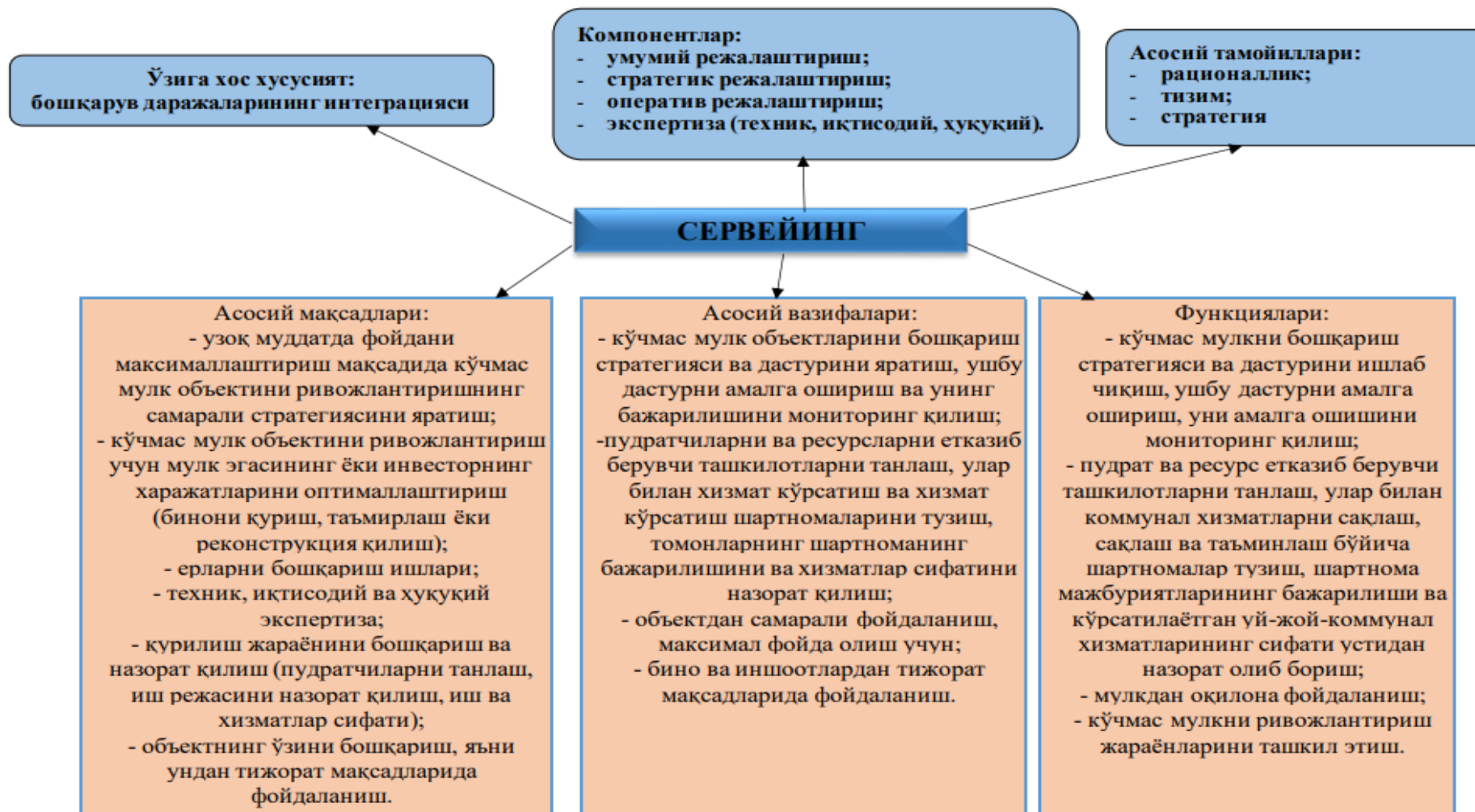
– камчиликларни аниқлаш, идентификациялаш ва бартараф этиш учун вақтида мониторингни амалга ошириш;

– объектларнинг ҳолати тўғрисида ҳисоботлар ва уларни такомиллаштириш бўйича тавсиялар тайёрлаш.

4. Тижорат кўчмас мулкни сотиш ва ижарага бериш:

– тижорат объектларини сотиш ва ижарага бериш жараёнларини ташкил этиш ва бошқариш;

– харидор ва ижарачиларни жалб қилиш стратегиясини ишлаб чиқиш ва амалга ошириш.



3.3-расм. Сервейинг кўчмас мулдан самарали фойдаланиш тизими⁹⁵

⁹⁵ Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.

СЕРВЕЙИНГ ФАОЛИЯТИНИНГ ФУНКЦИОНАЛ МОДЕЛЛАРИ



3.4-расм. Сервейинг фаолиятининг функционал моделлари⁹⁶

Рақобат афзалликлари хизмат кўрсатишни анъанавий кўчмас мулкни бошқаришдан ажратиб туради, бу янги тизимни муваффақиятли қўллашнинг калитидир. Умуман, сервейинг компанияларнинг асосий афзаллиги юқорида кўрсатилган жараёнлар давомида ишониб топширилган жойларда барқарор кафолатланган даромад билан таъминлаб туришидир.

3.3-§. Кўчмас мулкни самарали бошқаришда инновацион технологиялардан фойдаланиш

Цивилизациямизнинг ривожланиш чўққиси сифатида таърифланаётган ҳозирги давр, биринчи навбатда, турмушимизнинг турли жабҳаларида қўлланилаётган юқори потенциалга эга инновацион технологияларнинг роли ошиб боришидадир.

Кўчмас мулк соҳасида ҳам бошқа соҳалардаги каби “рақамли инқилоб”нинг таъсири катта. Технологик ўзгаришлар кўчмас мулк ҳаёт даврининг архитектура, дизайн ва қурилишдан, маркетингидан сотишгача бўлган даврида иштирок этади.

⁹⁶ Муаллиф томонидан ишлаб чиқилди.

Қуйида рақамли технологияларнинг кўчмас мулк саноатини ўзгартирувчи асосий усуллари келтирилган:

1. Талаб ва функционалликдан келиб чиқиб, кўчмас мулкни излаш ва сотиб олиш.

Ҳозирги кунда кўчмас мулк бозори иштирокчилари кўчмас мулк агенти ёки риэлторлик фирмаси интернет ресурсларини назардан четда қолдира олмайди.

Бугунги кунда мижозлар онлайн кўчмас мулк платформаларидан фойдаланишади. Бунда кўчмас мулк рейтинг алгоритмидан фойдаланиб, кўчмас мулк истиқболларини биринчи ўринга ўтказишлари мумкин.

Иккинчи ёндашув – янада радикал ўзгариш, бу ерда виртуал ва кенгайтирилган объектив дастурлар интернетдаги веб-сайт билан ҳар қандай жойдан ва харидордан саёҳат қилишни ёки учрашувни режалаштириш учун вақт сарфлашни сўрамасдан, 360 градусли ўзаро алоқани таъминлаши мумкин. Объектни текшириш, унинг атрофида деярли ҳаракатланиш, хоналарнинг катталиги ва жойлашишини, деразаларнинг ўлчамини ва ҳатто шкафлар ва ҳожатхоналар каби қурилмаларни ёки ҳаммомга кириш қобилиятини ҳис қилиш жуда қулайдир.

Замонавий VR дастури, ҳатто, мижозларга маҳаллани ўрганишга имкон беради. Бу агентнинг уйидан ёки офисидан чиқмасдан ҳам веб-сайтга киришга имкон мавжудлиги билан қулайлик келтиради.

Авваллари кўчмас мулк билан боғлиқ операцияларни амалга ошириш учун «қоғоздаги» ҳужжатлар тўпламлари билан ишланган. Бунда турли хатоликлар, камчиликлар ва узоқ вақт мобайнида турли идоралардан йиғилар эди.

Сунъий интеллект ва прогноз таҳлиллари ҳозирги вақтда кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг рақобатбардош устуворликлари ҳисобланади. Аналитикага сармоя киритмайдиган компанияларнинг ривожланиш истиқболи деярли йўқ.

Блокчейн ҳақида гапирмасдан, замонавий рақамли тенденцияларни муҳокама қилиб бўлмайди ва кўчмас мулк ҳам бундан истисно эмас. 2023 йилда Блокчейн технологиясидан фойдаланган ҳолда сотиладиган кўпроқ хусусиятларни жадаллаши кутилмоқда. Тугалланган операциялар ҳеч қандай воситачилар ёки банк текширувини талаб қилмайди.

Республикамизда рақамли иқтисодиётга трансформация қилиш жараёнида кўчмас мулк бозорини рақамлаштириш инструментарийси сифатида қаралаётган мультилистинг платформаси яратилиши трансформациянинг яна бир кўриниши сифатида эътироф этилиши мумкин.

Рақамли иқтисодиёт трансформацияси глобал иқтисодиёт ва глобализмнинг инструментларидан бири сифатида шаклланганлигининг яна бир исботи сифатида кўчмас мулк билан боғлиқ операцияларни амалга оширишнинг ягона платформаси сифатида барча ривожланган мамлакатларда шаклланган. Бундай платформаларни кенг жорий қилган мамлакатлар сифатида АҚШ, Канада ва Европа Иттифоқидаги давлатларни олишимиз мумкин. Процессуал нуқтаи назардан қарайдиган бўлсак, бу мультилистинг платформалари онлайн ишлайдиган қилиб яратилган. Бу онлайн платформаларнинг софтлари кўчмас мулк билан боғлиқ барча компонентларни ўзида мужассамлаштирган.

Жаҳон иқтисодиётига интеграция, айниқса, рақамли иқтисодиётни ўзгартиришни тезлаштириш шароитида муҳим вазифа бўлиб қолмоқда.

1. Рақамли трансформацияни амалга оширишда инвестицияларни жалб қилиш муҳим вазифа сифатида қолмоқда:

– давлат инвестицияларини фундаментал билимларга йўналтириш рақамли трансформация жараёнларига ижобий таъсир этади;

– кадрлар сиёсатини тўғри йўлга қўйиш, ушбу чора-тадбирлар рақамли соҳада талаб қилинадиган кўникмаларни ривожлантиришга қаратилган бўлиши керак;

– норматив ҳужжатлар: қонунчиликка рақамли технологиялар ва жараёнларнинг ривожланишини қўллаб-қувватловчи ва тартибга солувчи меъёрий ҳужжатлар тўпламини киритиш муҳим. Бунга халқаро талабларга жавоб берадиган стандартлар, қоидалар ва меъёрларни ишлаб чиқиш киради.

2. Ягона платформани яратиш ва Қонунчилик базасини янгилаш:

– ягона платформа: кўчмас мулк соҳасида мультилистинг учун ягона платформа моделини яратиш жараёнларни стандартлаштиришга ва бозор иштирокчилари ўртасидаги ўзаро муносабатларни соддалаштиришга ёрдам беради. Ушбу платформа кўчмас мулк маълумотларини самарали бошқариш учун барча зарур функционал модулларни ўз ичига олиши керак;

– алоқа тамойиллари: платформа иштирокчилари ўртасида маълумотлар алмашиш қоидаларини, шу жумладан, маълумотларни тақдим этиш ва алмашиш стандартларини аниқлаш;

– ўзаро таъсир механизмлари: платформа фойдаланувчилари ўртасида самарали ва шаффоф ўзаро таъсирни таъминлайдиган жараёнлар ва воситаларни ишлаб чиқиш ва амалга ошириш.

3. Мувофиқлаштириш ва ягона стандартларни жорий қилиш.

Ушбу қадамлар кўчмас мулк бозорида самарали ҳамкорликни осонлаштиради ва умуман, рақамли иқтисодиётни ривожлантиришни қўллаб-қувватлайди.

Ягона мультилистинг платформаси кўчмас мулк объектлари умумий маълумотлар базаси сифатида ишлаб чиқилган софт кўринишида бўлиши лозим.

Софтнинг механизмлари афзаллиги кўчмас мулк бозорида иштирокчилар орасида кечаётган ҳар қандай операцияларни маълумотлар базасига киритиб боришни таъминлайди ва кўчмас мулк объектлари бўйича келишувлар ўз аксини ягона мультилистинг платформасида акс этиши бу келишувларни легаллаштиради.

Кўчмас мулк эгалари, шунингдек, ушбу таклифнинг бир қисми сифатида ижара кафолатини олишади, бу ерда улар янги ижарачи рўйхатдан ўтгунча мулк бўш бўлса ҳам ижара ҳақини олишни давом эттиришлари мумкин.

Кўчмас мулк компаниялари нафақат ўзларини мониторинг қилиши, балки қачон ва қандай рақамли ўзгартириш киритиш ва уни интеграция қилиш ташаббусларини ишга тушириши зарур.

SAP кўчмас мулкни бошқариш ечимининг SAP ERP молиясининг бухгалтерия ҳисоби ва бошқарув ҳисоби функциялари билан бирлашиши назорат ва ҳисобот жараёнларини сезиларли даражада соддалаштиради ва кўчмас мулк бўйича харажатлар ва даромадларни автоматик равишда тақсимлайди.

Хулоса қилиб айтганда, кўчмас мулкни бошқаришда инновацион технологиялардан фойдаланиш самарадорликни ошириш ва ушбу соҳадаги жараёнларни оптималлаштиришнинг асосий элементиدير. Бу ерда энг муҳим технологиялар ва уларнинг қўлланилиши:

1. Географик ахборот тизимлари (ГИС):

кўчмас мулкнинг аниқ траекторияли хариталарини яратиш, булутли маълумотларни яратиш, сақлаш харажатларини баҳолаш учун ишлатилади;

мониторинг ердан фойдаланишдаги ўзгаришларни кузатиш ва реал вақт режимида объектлар ҳолатини кузатиш имконини беради.

2. Нарсалар интернетини (IoT):

ақлли уйлар: автоматлаштирилган иситиш мосламалари, ҳавони намлантириш ва совитиш агрегарларини ишлатишда ақлли технологиялардан фойдаланиш, виртуал бошқариш аппаратини яратиш;

энергия самарадорлиги: энергия самарадорлигини ошириш ва харажатларни камайтириш учун энергия мониторинги ва бошқарув тизимлари.

3. Катта маълумотлар ва таҳлиллар:

бозор конъюнктураси таҳлилини сегментлаш орқали таҳлил қилиб, нарх омили, локация омили ва бошқа маълумотларни инобатга олиб, маълумотларни таҳлил қилиш ва тизимлаштириш;

хулқ-атвор таҳлили: таклифлар ва хизматларни яхшилаш учун ижарачилар ва харидорларнинг хатти-ҳаракатларини ўрганиш.

4. Блокчейн:

Титле Манагемент: транзакцияларнинг шаффофлиги ва хавфсизлигини таъминлаш, мулкчилик ва лизингга ўтиш жараёнини соддалаштириш;

шартномалар ва битимлар: кўчмас мулк операцияларини автоматлаштириш ва соддалаштириш учун ақлли шартномалардан фойдаланиш.

5. Дрон технологияси:

аерофотосурат: мулкни баҳолаш ва режалаштириш учун кўчмас мулкнинг юқори аниқликдаги тасвирлари ва хариталарини яратиш;

текшириш ва мониторинг: анъанавий усуллар билан мумкин бўлмаган бинолар ва инфратузилмаларни текшириш.

6. 3Д моделлаштириш ва виртуал ҳақиқат (VR):

виртуал саёҳатлар: сотиш ва ижара жараёнини яхшилайдиган кўчмас мулк бўйича виртуал саёҳатларни ўтказиш имконияти;

дизайн ва режалаштириш: режалаштириш ва қарор қабул қилишда ёрдам берадиган дизайнларни яратиш ва визуализация қилиш учун 3Д моделлаштиришдан фойдаланади.

7. Бошқаришни автоматлаштириш:

мулкни бошқариш: мулкни бошқариш вазифаларини, жумладан, ижара ҳисоби, техник хизмат кўрсатиш ва ижарачиларнинг ўзаро муносабатларини автоматлаштириш учун дастурий ечимлар;

CRM тизимлари: мижозлар ва ижарачилар билан муносабатларни бошқариш, хизмат кўрсатишни яхшилаш ва қониқишни ошириш учун воситалар.

8. Сунъий интеллект (АИ) ёрдамида таҳлил ва прогнозлаш:

операцияларни оптималлаштириш: инвентаризацияни бошқариш, талабни прогнозлаш ва бюджетни режалаштириш каби жараёнларни автоматлаштириш ва содалаштириш, нархларни баҳолаш ва прогнозлаш.

9. Киберхавфсизлик:

маълумотлар хавфсизлиги: кўчмас мулк ва транзакция маълумотларининг рухсатсиз кириш ва киберхужумлардан хавфсизлигини таъминлаш;

инфратузилмани ҳимоя қилиш: биноларни бошқариш тизимлари ва ИОТ қурилмаларини таҳдидлардан ҳимоя қилиш.

Кўчмас мулкни бошқаришда инновацияларни жорий қилиш унинг сифатини белгилайди ва мамлакатда кўчмас мулк бозори самарадорлигини ошириш орқали аҳоли фаровонлигини яхшилайдди.

3-боб бўйича хулоса

1. Кўчмас мулк бозорининг шаклланиши ва ривожланиши турли хил бошқарув тизимларини татбиқ этиш ва бу борада тадқиқотлар ўтказишни талаб этади. Бу борада жаҳон амалиёти шуни кўрсатадики, кўчмас мулк портфелини бошқаришнинг профессионал усуллари ундан фойдаланиш самарадорлигини ошириш имконини беради. Замонавий шароитда кўчмас мулкни бошқаришнинг самарали воситаси сифатида сервейингни ривожлантириш масалалари долзарб ҳисобланади.

2. Рақамли иқтисодиёт трансформацияси глобал иқтисодиёт ва глобализмнинг инструментларидан бири сифатида шаклланганлигининг яна бир исботи сифатида кўчмас мулк билан боғлиқ операцияларни амалга оширишнинг ягона платформаси сифатида барча ривожланган мамлакатларда шаклланган. Умуман, сервейинг компанияларнинг асосий афзаллиги юқорида кўрсатилган жараёнлар давомида ишониб топширилган жойларда барқарор кафолатланган даромад билан таъминлаб туришидир.

3. Сунъий интеллект ва прогноз таҳлиллари ҳозирги вақтда кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг рақобатбардош устуворликлари ҳисобланади. Аналитикага сармоя киритмайдиган компанияларнинг ривожланиш истиқболи деярли йўқ.

4. Янги бошқарув механизмларидан бири – профессионал менежерларни соҳаларга жалб қилиш, яъни кўчмас мулк портфелини бошқаришнинг профессионал усулларидан фойдаланиш тижорий самарадорлигини ошириш имконини беради. Ушбу кадамлар кўчмас мулк бозорида самарали ҳамкорликни осонлаштиради ва умуман, рақамли иқтисодиётни ривожлантиришни қўллаб-қувватлайди.

5. Девелопмент лойиҳасини муваффақиятли амалга ошириш учун, ҳатто, инвестициядан олдинги босқичда ҳам (концептуал ишлаб чиқиш) маркетинг компоненти биринчи ўринга қўйилади. Халқаро тажриба ва амалиётни республикамиздаги қонунчилик базасига таянган ҳолда қўллаш зарур.

ХУЛОСА

Диссертация тадқиқотини бажариш жараёнида Ўзбекистонда рақамли иқтисодиётни ривожлантириш шароитида кўчмас мулкни бошқариш амалиётини такомиллаштириш бўйича қуйидаги хулосаларга келинди:

1. Кўчмас мулк аҳолини уй-жой билан таъминлаш воситаси сифатида аҳолига турли хил ижтимоий хизматлардан фойдаланиш имкониятини яратади. Ишлаб чиқариш жараёнини ҳам кўчмас мулксиз амалга ошириш мумкин эмас. Экологик муаммоларни ҳал қилиш нуқтаи назаридан каралганда, кўчмас мулк ердан оқилона фойдаланиш, атроф-муҳит учун экологик хавфсизлик стандартлари билан боғлиқ равишда фаолият юритишини белгилайди.

2. Кўчмас мулкнинг гетерогенлиги уни тизимлаштириш зарурлигини белгилайди. Ушбу мулкни бошқарув объекти сифатида кўриб чиқишда бу жуда муҳим, чунки бу ҳолда тизимлаштириш кўчмас мулкнинг айрим турлари учун фарқ қиладиган бир қатор шартларни ҳақиқий баҳолаш асосида вазифалар таркибини ва уларни ҳал қилиш тартибини белгилашга имкон беради.

3. Катта ҳажмдаги маълумотларни таҳлил қилиш учун аналитик воситалар ва сунъий интеллектдан фойдаланиш бозор тенденцияларини прогноз қилишда, нарх сиёсатини оптималлаштиришда ва мулкни бошқариш бўйича асосли қарорлар қабул қилишда ёрдам беради. Ижарачилар ва харидорлар билан қулай ҳамкорлик қилиш учун мобил иловалар ва онлайн платформаларни яратиш мазкур соҳанинг ривожланишига ёрдам беради.

4. Кўчмас мулкни замонавий инновацион усуллардан фойдаланган ҳолда бошқариш, яъни сервейинг концепциясидан фойдаланиш кўчмас мулкни бошқариш мулкдор манфаатларини кўзлаб амалга оширилиши ва аниқ натижага эришишга қаратилганлигидадир. Натижада, бир томондан, кўчмас мулкни профессионал бошқариш, бошқа томондан, мулкдор томонидан стратегик қарорларни қабул қилишнинг уйғунлиги унга кўчмас мулк объекти

назоратини сақлаб қолган ҳолда объектдан энг самарали фойдаланиш имконини бериши назарий жиҳатдан тадқиқ қилинди.

5. Маҳаллий бозор ва тенденцияларни таҳлил қилиш. Талаб ва таклиф тенденциялари: Ўзбекистоннинг турли ҳудудларида ҳар хил турдаги кўчмас мулкка (тураржой, тижорат, ер) бўлган талабни мунтазам ўрганиш зарур. Бу сизга қаерга сармоя киритиш муҳимлигини ва қайси мулк энг кўп талаб қилинишини тушунишга ёрдам беради. Нархларнинг ўзгариши: стратегияни мослаштириш учун кўчмас мулк ва ижара нархларидаги ўзгаришларни кузатиш керак.

6. Блокчейн технологияларининг жорий этилиши кўчмас мулк билан боғлиқ битимларнинг хавфсизлиги ва шаффофлигини таъминлайди, шунингдек, ақлли шартномалар орқали шартнома мажбуриятларини автоматлаштиради. Ҳужжатларни қайта ишлаш ва бошқаришни автоматлаштириш жараёнларини тезлаштиради ва хатолар эҳтимолини камайтиради. Турли хил бошқарув тизимларини ягона платформага бирлаштириш биноларнинг ишлашини назорат қилиш ва назорат қилишни осонлаштиради. Рақамли воситалар шахсийлаштирилган таклифларни яратиш, кўчмас мулкни самарали тарғиб қилиш ва обрўсини бошқариш учун ишлатилади. Булутли ечимлар исталган жойдан маълумотларга киришни таъминлайди ва бизнес жараёнларининг кўламини соддалаштиради. Замонавий маълумотларни ҳимоя қилиш воситалари ахборот сизиб чиқиши ва киберхужумларнинг олдини олади.

7. Кўчмас мулк жамиятнинг иқтисодий ҳаётида алоҳида ўринга эга. Кўчмас мулк дунёдаги ҳар қандай мамлакат миллий бойлигининг муҳим таркибий қисмидир. Кўчмас мулк аҳолини уй-жой билан таъминлаш воситаси сифатида аҳолига турли хил ижтимоий хизматлардан фойдаланиш имкониятини яратади. Ишлаб чиқариш жараёнини ҳам кўчмас мулксиз амалга ошириш мумкин эмас.

Ушбу хулосалар ва таклифлар Ўзбекистонда маҳаллий бозорнинг ўзига хос шароит ва талабларини ҳисобга олган ҳолда кўчмас мулкни бошқариш стратегиясини ишлаб чиқишга ёрдам беради, шунингдек, Янги Ўзбекистон ривожланиш стратегиясининг устувор йўналиши бўйича белгиланган вазифаларни амалга оширишга муайян даражада хизмат қилади.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

I. Норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар

1. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. 1996 йил (ўзгартириш ва қўшимчалар билан).
2. Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси. 1998 йил 1 июль.
3. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2022 йил 28 январдаги ПФ-60-сонли “2022-2026 йилларга мўлжалланган Янги Ўзбекистоннинг тараққиёт стратегияси тўғрисида”ги Фармони.
4. Ўзбекистон Республикасининг 2022 йил 28 ноябрдаги 803-сонли “Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тўғрисида”ги Қонуни.
5. Ўзбекистон Республикасининг “Риэлторлик фаолияти тўғрисида”ги Қонуни.
6. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2020 йил 7 февралдаги 64-сонли «Тошкент шаҳрининг Яққасарой тумани, Жиззах ва Марғилон шаҳарларида Ўзбекистон Республикасининг «Кўп квартирали уйларни бошқариш тўғрисида»ги Қонуни нормаларини апробация қилиш юзасидан ҳуқуқий эксперимент ўтказиш тўғрисида» қарори.
7. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 19 февралдаги 5666-сонли «Давлат мулки объектларидан самарали фойдаланиш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида»ги Фармони.
8. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2018 йил 29 декабрдаги “Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартибини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 1060-сонли қарори.

9. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги 4947-сонли «Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича Ҳаракатлар стратегияси тўғрисида»ги Фармони.

II. Дарслик ва ўқув адабиётлари

10. Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. – М.: МИКХиС, 2001.

11. Альпина Бизнес Бук. 2005. ISBN 5-9614-0244-4, Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. / Пер. с англ. – М.: Дело, 1997.

12. Бусов В.И. Сущность и место управления стоимостью в управлении компанией. // Вопросы оценки. 2007, № 4.

13. Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 1999. – 262 с. ISBN: 5-279-02104-0.

14. Горемыкин В.А. Экономика и управление недвижимостью. Учебник. – М.: МГИУ, 2007. – 345 с. ISBN: 978-5-2760-1081-6.

15. Черняк В.З. Управление недвижимостью. – М.: Экзамен, 2006. ISBN: 5-472-01600-2.

16. Галеев А.З. Управление недвижимостью – профессиональный подход [Электронный ресурс]. Электрон, дан. Режим доступа.

17. Мак-Лин Э.Дж., Элдред Г.В. Инвестирование в недвижимость. Пер. с англ. – М.: ИД Вильяме, 2007 г. – 416 с. ISBN: 5-8459-1144.

18. Цукерман А., Блевинс Дж.Д. Недвижимость: зарубежный опыт развития. / Пер. с англ. – М.: Диамант-Меркурий-М по заказу АО «Тема», 1994. – 572 с.

19. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости. Учеб. пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2007. С. 463. ISBN: 978-5-238-01152-3.

20. Friedman, Jack P. Dictionary of Real Estate Terms. 7 ed. – Barron's educational series, inc., 2008. ISBN: 0-7641-3936-3. ISBN (EAN): 978-0-7641-3936-9.

21. Трамп, Дональд Дж. Думай как миллиардер: все, что следует знать об успехе, недвижимости и жизни вообще. Пер. с англ. Дональд Дж. Трамп совместно с Мередит Макивер.

22. Gary W. Eldred The Beginner's Guide to Real Estate Investing. – John Wiley & Sons, Inc., 2004. ISBN: 047164711X. Gerri Willis The SmartMoney Guide to Real Estate Investing. – Wiley, 2004. ISBN: 0-471-64748-9. ISBN: 978-0-471-64748-5.

23. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. / Пер. с англ. – М.: Мособлурпполиграфиздат, 1994.

24. Loren K. Keim The Fundamentals of Selling Commercial Real Estate. – Infinity Publishing, 2008.

25. Райзберг, Б.А. Современный экономический словарь. / Б.А.Райзберг, Л.Ш.Лозовский, Е.Б.Стародубцева. 6-е изд., перераб. и доп. – М.: ИНФРА-М, 2017. – 512 с. (Библиотека словарей «ИНФРА-М»). ISBN: 978-5-16-105386-7.

26. Иванов В.В., Хан О.К. Управление недвижимостью. – М.: ИНФРА-М, 2007. – 446 с. (Национальные проекты). ISBN: 978-5-16-003071-5.

27. Мазур И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г. Девелопмент. Серия: Современное бизнес- образование. – М.: Издательство: Экономика, 2004 г. – 528 с. ISBN: 5-282-02312-1.

28. Тарасевич Е.И. Управление эксплуатацией недвижимости. – СПб.: МКС, 2006. ISBN: 5-901810-10-4. Финансовый менеджмент: теория и практика. Учебник. / Под ред. Е.С.Стойковой. 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд-во «Перспектива», 2004.

29. Икрамов М., Мирахмедов М., Ёдгоров В., Мирджалилова Д. Кўчмас мулк иқтисодиёти. Дарслик. / Проф. М.М.Мирахмедов ва проф. М.А.Икрамов умумий таҳрири остида. – Т.: VneshInvestProm, 2018. – 424 бет.
30. Туйчиев Н.Ж., Мирхошимов А.М., Плахтий К.А. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Ўқув қўлланма. – Т.: Адолат, 2000.
31. Зияева М. Ўзбекистонда хизматлар бозорининг таркибий хусусияти. Бизнес Эксперт. №3 (123). 2018.
32. Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги иқтисодиёти ва бошқаруви. Дарслик. – Т.: ТАҚИ, 2011 й.
33. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш. – Т.: Фан, 2005 й.
34. Исамухамедова Ш.А., Ёдгоров В.У. Кўчмас мулкни бошқариш ва унинг экспертизаси. Ўқув қўлланма. – Т.: Архитектура-қурилиш интеграция ва инновация маркази, 2011 й. – 94 б.
35. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. Издательство: ЮрИнфоР, 2001 г. ISBN: 5-89158-062-4.
36. Блэк Генри Кэмпбелл. Юридический словарь. ISBN: The Lawbook Exchange, Ltd. 9780963010605. CS1 maint.
37. Шрам, Джозеф Ф., 2006. Оценка недвижимости. Rockwell Publishing.
38. Холланд Д.Г. Hidden Order: How Adaptation Builds Complexity. 1995.
39. Розенберг Дж. Инвестиции: Технологически словарь. – М.: -Цифра-м, 1997. – 400 б.
40. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. Учебник для студентов вузов по экон. спец. / 2-нашр. – М.: Маркетинг, 2002. – 801 б.
41. Блех Ю., Гетце У. Инвестиционные расчеты. Модели и методы оценки инвестиц. проектов. Немис тилидан таржима. – Калининград, 1997. – 437 б.

42. Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 1999. – 17 б.
43. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. – СПб.: Санкт-Петербург, 2000. – 206 б.
44. Беккер Г. Человеческое поведение: экономический подход: Human behavior: economical approach. - М.: ГУ ВШЭ, 2003. – 671 б.
45. Гитман Л.Дж., Джонк М.Д. Fundamentals of investing, 1997. – 1008 б.
46. Липсиц И.В., Коссов В.В. Инвестиционный проект: методы подготовки и анализа. – М.: Издательство БЕК, 1996. – 293 б.
47. Беляев С.Г. Управление портфелем недвижимости. Учебное пособие для вузов. / Инглиз тилидан таржима. – М.: Закон и право, ЮНИТИ, 1998. – 228 б.
48. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Инглиз тилидан таржима. – М.: Дело Лтд, 1995. – 480 б.
49. Гровер Р., Соловьев М. Управление недвижимостью. Учебник. – М.: Издательство ВШПП, 2002. С. 85-87.
50. Аникин А.С. Правовое регулирование аренды федеральной недвижимости. // Закон и право. 2009. №7.
51. Безденежных В.М. Рынок недвижимости: механизмы регулирования. Учеб. пособие. – М.: Моек, ин-т междунар. бизнеса, 2003.
52. Белых Л.П. Управление портфелем недвижимости. – М.: ИНФРА- М, 2010.
53. Шваб К. Четвертая промышленная революция. – М.: Издательство «Э», 2017.
54. Калужский М.Л. Электронная коммерция: маркетинговые сети и инфраструктура рынка. ОмГТУ. – М.: Экономика, 2014. – 328 б.

55.Кастельс М. Информационная эпоха: экономика, общество и культура. / Пер. с англ. под науч. ред. О.И.Шкаратана. – М.: ГУ ВШЭ, 2000. – 608 с.

56.Порат М.У. Информационная экономика: определение и измерение. Вашингтон, округ Колумбия: Министерство торговли Соединенных Штатов. OCLC 5184933, 1977.

57.Тапскотт Д. GROWN UP DIGITAL: How the Net Generation is Changing the World (2008).

58.Дракер П. Классические работы по менеджменту = Classic Drucker. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2008. С. 220. ISBN: 978-5-9614-0752-5.

59. Гулямов С.С. ва бошқалар. Рақамли иқтисодиётда блокчейн технологиялари. // “Иқтисод-молия” нашриёти, 2019. – 396 б.

60. Арипов О. Рақамли иқтисодиётнинг ишбилармонлик муҳити ривожига таъсири. // JOURNAL OF MARKETING, BUSINESS AND MANAGEMENT (JMBM). VOLUME 1, ISSUE 4 (June) ISSN: 2181-3000.

61. Абдурахманов К.Х. Рақамли иқтисодиёт: Жанубий Корея тажрибаси ва ундан Ўзбекистонда фойдаланиш истиқболлари. 4 (124)-2018-сон. // <http://www.biznes-daily.uz/ru/birjaexpert/58192>

62. Бегалов Б.А., Жуковская И.Е. Методологические основы влияния информационно-коммуникационных технологий на развитие национальной экономики. Монография. – Т.: Иқтисодиёт, 2018. – 178 с.

III. Диссертация авторефератлари

62. Хасанов Т.А. Ўзбекистонда хусусий уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш. Автореферат. «Академия ноширлик маркази», 2019 й.

63. Мирджалилова Д.Ш. Кўчмас мулк бозорида сервейинг хизматларини бошқариш тизимини такомиллаштириш. Автореферат, 2020 й.

64. Топилдиев Б.Р. Мол-мулкни ишончли бошқариш шартномасини такомиллаштириш. Автореферат, 2020 й.

65. Авезов К.С.. Иқтисодий процессда тарафларнинг ҳуқуқий мақомини такомиллаштириш. Автореферат. – Т., 2019. – 46 б.

IV. Даврий нашрлар (газета ва журналлар)

66. Раҳимов С., Диярова М., Пўлатов Б. Кўчмас мулк объектларининг асосий ташкилий-иқтисодий бошқариш хусусиятлари ва мақсадлари таҳлили. 27-28 April, 2022. Samarkand branch of Tashkent state university of economics. www.sbtsue.uz.

67. Мейлиев О. Мол-мулк солиғининг маҳаллий бюджетлар даромадларидаги аҳамиятини ошириш. *Iqtisodiyot va ta'lim*. / 2022-yil, 2-son.

68. Лисицкий Д. Теоретические основы трехмерного кадастра объектов недвижимости Вестник СГУГиТ, Том 23, № 2, 2018.

69. Мирджалилова Д. Необходимость внедрения сервейинговых услуг на рынке недвижимости Узбекистана. Бюллетень науки и практики. / *Bulletin of Science and Practice*. Т. 4. №12. 2018.

70. Тапскотт Д. “The Digital Economy: Promise and Peril in the Age of Networked Intelligence”. Negroponte, N. (1995). *Being Digital*. Knopf. (Paperback edition, 1996, Vintage Books, ISBN: 0-679-76290-6).

71. Мезенбург Т.Л. Определение, концепция и измерение цифровой экономики. // Вестник международных организаций. 2011.

72. Лейн Н. “Advancing the digital economy into the 21st century”. 1999.

73. Мещеряков Р.В. О цифровой экономике: экспертное мнение. РИА «Наука», 2017.

74. Кулаков К.Ю. Особенности современного развития теории и практики концепции сервейинга в мировой экономике. / К.Ю.Кулаков. // *Современные проблемы науки и образования*. 2014. №6. С. 543-544.

75. ACSM. American Congress on Surveying & Mapping. Electron. dan. Access mode: [https:// web.archive.org/web/20040401154730/http://www.acsm.net:80/index.html](https://web.archive.org/web/20040401154730/http://www.acsm.net:80/index.html). – Title from the screen.

76. Иванов В.В., Малинецкий Г.Г. Цифровая экономика: мифы, реальность, перспектива. © Российская академия наук, 2017.

77. Мещеряков Р.В. О цифровой экономике: экспертное мнение. РИА «Наука», 2017.

78. Солоу Р.М. // Энциклопедия Брокгауз (нем.) / Hrsg.: Bibliographisches Institut & F. A. Brockhaus, Wissen Media Verlag, 1987.

79. Сейболд П. Об инновациях для клиентов, 2001.

80. Богачев С.В. Налог на недвижимость: зарубежный опыт. Экономика и управление народным хозяйством вопросы имущественной политики РФ, № 4 (187), 2017 г. С. 68-73.

81. Vladimirovna-Bredikhina N. Basic principles of production-and-technical potential capacity formation in the construction industry of a region. // Journal of Applied Engineering Science. 2017. V. 15. №4. P. 495-497.

82. Макарова М.И., Мухатинова Р.Н. Сервейинг как эффективный инструмент управления объектами недвижимости. // Социальные науки. 2016. Т. 1. №5-1. С. 19-23.

V. Интернет сайтлари

83. <http://www.imv.uz> – Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлигининг расмий сайти.

84. <http://www.raexpert.ru> – Ekspert RA Рейтинг агентлиги.

85. <http://www.lex.uz> – Миллий қонунчилик расмий сайти.

86. <http://www.Uzreport.com> – Ахборот агентлиги расмий сайти.

87. <https://www.louisepryor.com> – Enhanced capital requirements and Individual Capital Assesments Insurers; Comite Europeen des Assurances.pdf.

88. <https://www.swissre.com> – Swiss Re рейтинг агентлиги 2018 йил ҳисоботи маълумотлари.

89. <https://www.crunchbase.com> – Ptolemus Consulting Group маълумотлари.

90. <https://www.berginsight.com> – Berg Insight маълумотлари.

91. <https://www.futuremarketinsights.com> – Future Market Insights маълумотлари.