

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

ТОШКЕНТ ДАВЛАТ ИҚТИСОДИЁТ УНИВЕРСИТЕТИ

ВАЛИЕВ МОХИРХЎЖА КАМОЛХЎЖА ЎҒЛИ

КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИНИ БОШҚАРИШ МЕХАНИЗМИНИ
ТАКОМИЛЛАШТИРИШ

08.00.13 – Менежмент (иқтисодиёт фанлари)

Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) диссертацияси
АВТОРЕФЕРАТИ

**Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) диссертацияси
автореферати мундарижаси**

**Оглавление автореферата диссертации доктора философии (PhD) по
экономическим наукам**

**Contents of dissertation abstract of the doctor of philosophy (PhD) on
economical sciences**

Валиев Мохирхўжа Камолхўжа ўғли

Кўчмас мулк бозорини бошқариш механизмини такомиллаштириш... 3

Валиев Мохирхужа Камолхужа угли

Совершенствование механизма управления рынком недвижимости 33

Valiev Mokhirkhuzha Kamolkhuzha

Improving the mechanism for management of the real estate market..... 63

Эълон қилинган ишлар рўйхати

Список опубликованных работ

List of published works..... 68

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

ТОШКЕНТ ДАВЛАТ ИҚТИСОДИЁТ УНИВЕРСИТЕТИ

ВАЛИЕВ МОХИРХЎЖА КАМОЛХЎЖА ЎҒЛИ

КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИНИ БОШҚАРИШ МЕХАНИЗМИНИ
ТАКОМИЛЛАШТИРИШ

08.00.13 – Менежмент (иқтисодиёт фанлари)

Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) диссертацияси
АВТОРЕФЕРАТИ

Тошкент – 2024

Фалсафа доктори (PhD) диссертацияси мавзуси Олий аттестация комиссиясида В2023.3.PhD/Iqt3328 рақам билан рўйхатга олинган.

Диссертация Тошкент давлат иқтисодиёт университетида бажарилган.

Диссертация автореферати уч тилда (ўзбек, рус, инглиз (резюме)) Илмий кенгаш веб-саҳифаси (www.tsue.uz) ва «ZiyoNET» таълим ахборот тармоғида (www.ziynet.uz) манзилларига жойлаштирилган.

Илмий раҳбар:	Шарипов Конгратбай Авезимбетович техника фанлари доктори, профессор
Расмий оппонентлар:	Кариева Ёқутхон Каримовна иқтисодиёт фанлари доктори, профессор Бердиева Дилфуза Ахатовна иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори, доцент
Етакчи ташкилот:	Г.В.Плеханов номидаги Россия иқтисодиёт университети Тошкент шаҳридаги филиали

Диссертация ҳимояси Тошкент давлат иқтисодиёт университети ҳузуридаги Илмий даражалар берувчи DSc.03/30.12.2020.I.16.02 рақамли Илмий кенгашнинг 2024 йил «26» 11 соат 14:00 даги мажлисида бўлиб ўтади. Манзил: 100066, Тошкент шаҳри, “Ислом Каримов” кўчаси, 49-уй. Тел.: (+99871) 239-28-72; факс: (+99871) 232-01-49; e-mail: tdu@tsue.uz.

Диссертация билан Тошкент давлат иқтисодиёт университети Ахборот-ресурс марказида танишиш мумкин (____ рақами билан рўйхатга олинган). Манзил: 100066, Тошкент шаҳри, “Ислом Каримов” кўчаси, 49-уй. Тел.: (+99871) 239-28-72; факс: (+99871) 232-01-49; e-mail: tdu@tsue.uz.

Диссертация автореферати 2024 йил «13» 11 куни тарқатилди.
(2024 йил «13» 11 даги 37 рақамли реестр баённомаси).



Г.К. Абдурахманова
Илмий даражалар берувчи Илмий кенгаш раиси, иқтисодиёт фанлари доктори, профессор

О.Дж. Джурабаев
Илмий даражалар берувчи Илмий кенгаш қотиби, иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори, доцент

Р.Х. Карлибаева
Илмий даражалар берувчи Илмий кенгаш қошидаги Илмий семинар раиси, иқтисодиёт фанлари доктори, профессор

КИРИШ (фалсафа доктори (PhD) диссертацияси аннотацияси)

Диссертация мавзусининг долзарблиги ва зарурати. Жаҳонда глобал рақамли траекториянинг ўзгариши, трансформация ва инновацион технологиялар генерацияси жадал тараққиёт 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 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.

Республикамизда 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

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

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

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

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 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 чоратадбирлар 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 механизмнинг 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.

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.

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

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.Нурибетов, 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 нуктаи назаридан таҳлил қилинган ва 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.

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.Стойновой. 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 бозорида сервейинг хизматларини бошқариш тизимини такомиллаштириш. Автореферат. Тошкент архитектура-қурилиш институти.

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 курилиш 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 қўмитаси, 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 содаллаштириш 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 механизминини 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.

ДИССЕРТАЦИЯНИНГ АСОСИЙ МАЗМУНИ

Кириш қисмида диссертация мавзусининг долзарблиги ва аҳамияти асосланган, тадқиқотнинг мақсади ва асосий вазифалари, объекти ва предмети тавсифланган, республика фан ва технологиялар ривожланишининг устувор йўналишларига мослиги кўрсатилган, илмий янгилиги ва амалий натижалари баён қилиниб, олинган натижаларнинг илмий ва амалий аҳамияти ёритиб берилган, тадқиқот натижаларини амалиётга жорий қилиш, нашр этилган ишлар ва диссертация тузилиши бўйича маълумотлар келтирилган.

Диссертациянинг биринчи боби «**Кўчмас мулк бозорини самарали бошқаришнинг назарий асослари ва ўзига хос хусусиятлари**» деб номланган бўлиб, кўчмас мулкнинг иқтисодий категория сифатида тавсифланиши, иқтисодиётнинг рақамли трансформация шароитида кўчмас мулкни самарали бошқаришнинг назарий-услугий асослари ва рақамли иқтисодиётнинг функционал хусусиятлари кўчмас мулкни бошқаришга таъсири тадқиқ қилинган.

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. Кўчмас мулк маълум бир тарзда қайта ишлаб чиқариш жараёнининг, яъни ишлаб чиқариш, айирбошлаш, тақсимлаш ва истеъмол каби барча босқичларида фаол иштирок этади. Экологик муаммоларни ҳал қилиш нуктаи назаридан қаралганда, кўчмас мулк ердан оқилона фойдаланиш, атроф-муҳит учун экологик хавфсизлик стандартлари билан боғлиқ равишда фаолият юритишини белгилайди. Ривожланган мамлакатларда кўчмас мулк билан боғлиқ операцияларнинг ЯИМдаги улуши 15 %ни ташкил этади⁹.

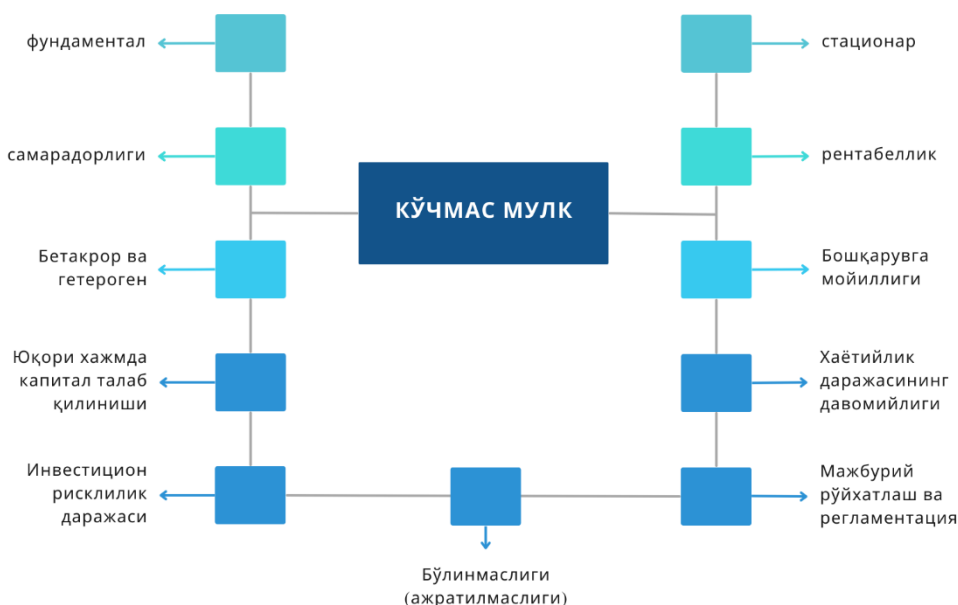
Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулк тармоғи бозор муносабатлари шаклланишининг дастлабки босқичидан бошлаб, зарур меъерий-ҳуқуқий база билан доимий равишда мукаммаллашиб бормоқда, бироқ Ўзбекистон кўчмас мулк бозорида қўллаш учун ишлатиладиган терминология ҳали тўлиқ ишлаб чиқилмаган. Шунинг учун, биринчи навбатда, ушбу тадқиқот ишида қўлланиладиган концептуал мезонларни аниқлаштириш, кўчмас мулкни таснифлаш тамойилларини кўриб чиқиш ва «кўчмас мулк» илмий категориясининг мазмунини очиқ бериш асосий вазифа сифатида белгиланди.

Кўчмас мулк тушунчаси Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси билан белгиланади¹⁰. 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

⁹ Ўзбекистондаги кўчмас мулк бозорининг умумий кўриниши. <https://cbu.uz>

¹⁰ Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси. 25.07.2018 й.

киради. Кўчмас мулк ўзига хос хусусиятларига кўра қуйидагича тавсифланади (1-расм):



1-расм. Кўчмас мулк хусусиятлари¹¹

«Кўчмас мулк бозорини бошқариш» категориясининг моҳияти бўйича ҳали ҳам ягона келишув мавжуд эмас. Кўчмас мулк бозорини бошқариш мазмунини турлича тушуниш кўп жиҳатдан ушбу категорияни ҳам тарихий, ҳам динамик жиҳатдан кўриб чиқишга боғлиқ.

Кўчмас мулк бозорини бошқаришнинг моҳияти тўғрисидаги нуқтаи назарларда шаклланган фарқ, биринчи навбатда, кўчмас мулк бозоридаги тартибга солинмайдиган ҳуқуқий муносабатлар туфайли юзага келади. Бу ерда қуйидаги асосий сабабларни аниқлаш мумкин:

1) кўчмас мулк бозори ҳамда унинг алоҳида сегментларини ривожлантириш бўйича умумий тушунча шакллантирилмаганлиги;

2) кўчмас мулкни бошқаришда зарур қонун ва ҳужжатларни қабул қилиш билан боғлиқ фаолият тўлиқ амалга оширилмаганлиги;

3) қабул қилинган қонунлар ва қонуности ҳужжатлари ўртасида маълум бир номувофиқлик мавжудлиги;

4) кўчмас мулк бозорида профессионал иштирокчилар сифатида риэлторлар ва кўчмас мулк менежерларининг ҳуқуқий мақоми ноаниқлиги.

Кўчмас мулк бозори шаклланадиган ва ривожланаётган меъёрий-ҳуқуқий соҳа – амалдаги қонунчилик ҳужжатларининг ишлаб чиқилишида камчиликлар мавжуд. Улардан баъзиларини қуйидагиларда келтириб ўтамиз:

кўчмас мулкни бошқариш, асосан, туман ва маҳаллий ижро этувчи ҳокимиятлар томонидан амалга оширилиши;

турар жой бўлмаган кўчмас мулк объектларини самарали бошқариш деярли амалга оширилмаслиги;

¹¹ Муаллиф ишланмаси.

кўчмас мулк бозори иштирокчилари янги рақамли иқтисодиёт механизмларидан фойдаланиш даражаси сустиги;

кўчмас мулк билан боғлиқ операциялар туман ёки маҳаллий бюджетнинг даромадларини ошириши мумкин бўлган объект сифатида қаралмаслиги.

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 тизимини 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 қаратилган.

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

Кўчмас мулк объектлари бўйича геоахборот тизимида шахсий кабинетлар яратиш, мулкдорларга мазкур кабинетларда объекти (олди-сотди, коммунал ва бошқа тўловлар)га оид турли амалиётларни амалга ошириш имкониятларини яратиш кўзда тутилган, унда:

1) кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқлар ягона давлат реестрини такомиллаштириш;

2) реестрдаги мавжуд кўчмас мулк объектлари мулкдорлари учун шахсий кабинетлар яратиш;

3) шахсий кабинетда кўчмас мулк объектларига электрон хизматлар (коммунал тўлов, олди-сотди, маълумотнома ва кўчирмалар олиш ва ҳоказо)дан фойдаланиш имкониятини яратиш;

4) кадастр агентлиги геоахборот тизими ҳамда кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқлар ягона давлат реестрини интеграциялаш, шахсий кабинетдан фойдаланиш имкониятини яратиш вазифалари белгилаб ўтилган.

Яқин-яқингача уй-жой, ер-мулк ҳужжатлари билан боғлиқ муаммолар энг оғриқли нуқтамиз эди. Битта мулкка иккита эга чиқиб қолиши ҳолати кўпчиликни қийнади. Бугун рақамлаштириш туфайли мазкур муаммога ҳам босқичма-босқич барҳам берилмоқда. Ягона порталда ишга тушган «Давлат кадастр реестридан кўчмас мулк бўйича кўчирмани текшириш» хизмати ҳам аҳолимиз учун яхши қулайлик бўлаётгани шубҳасиз. Энди my.gov.uz порталида рўйхатдан ўтганлар «Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказишга ариза юбориш» хизматидан фойдаланиш баробарида унинг жавобини текшириш имкониятига ҳам эгадирлар. Хизмат

тўлик автоматлаштирилган бўлиб, фойдаланувчидан ҳеч қандай ҳужжат талаб этилмайди.

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 тутилган.

Фикримизча, кўчмас мулк бозорини рақамлаштиришда МЛТни яратиш ва уни жорий қилиш учун, авваламбор, мультилистинг тизимининг миллий моделини ишлаб чиқиш лозим. Ушбу миллий модель турли мамлакатлар, ҳудудлар ва хорижий мамлакатлар шаҳарларидаги МЛТ тизимларини ўрганиб чиқиш асосида хорижий давлатлардаги МЛТни ташкил этиш ва ишлашини таъминлашнинг илғор ютуқларни ўз ичига олган ҳамда шу билан бирга, Ўзбекистоннинг маҳаллий шароитларига, яъни қонунчилик базаси, IT-20 технологияларнинг ривожланиши даражаси, маҳаллий ишбилармонлик одатлари, менталитетига мослаштирилган бўлиши керак.

Шундай қилиб, Ўзбекистонда мультилистинг тизимини яратиш натижасида мамлакат кўчмас мулк бозорини рақамлаштиришда биринчи қадамни қўйиш мумкин бўлади, бу эса риэлторлик фаолияти самарадорлигини ошириш, уни давлат томонидан самарали мувофиқлаштириш ва охир-оқибатда рақамли иқтисодиётни ривожлантиришга имкон беради.

Диссертациянинг «**Кўчмас мулкни самарали бошқаришнинг ҳозирги ҳолати ва унинг ривожланишининг асосий муаммолари**» деб номланган иккинчи бобида Ўзбекистонда кўчмас мулк бозори кўрсаткичлари таҳлили, кўчмас мулк бозорини инновацион усуллар асосида баҳолаш, шунингдек кўчмас мулкни самарали бошқаришнинг хорижий тажрибаси ва уни Ўзбекистонда татбиқ этиш имкониятлари ёритилган.

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 (1-жадвал).

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 сонига 7196 ва 3 825 тага мутаносиб равишда ўсиш тенденцияси кузатилган. Умумий бозорда ўсиш тенденциясини кўришимиз мумкин.

1-жадвал

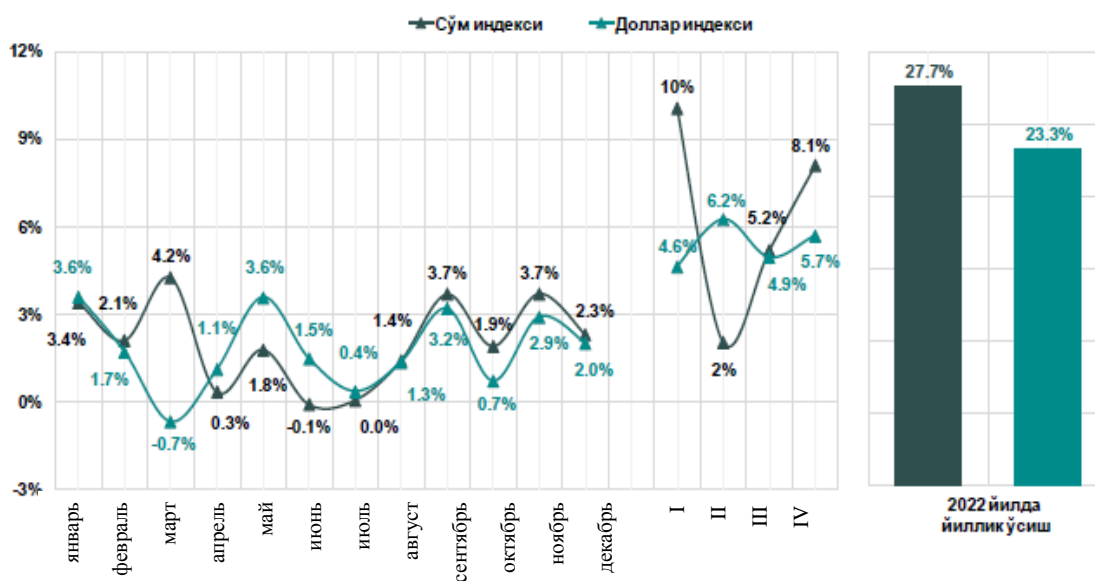
Жисмоний ва юридик шахслар эгалигида бўлган кўчмас мулк объектлари сони тўғрисида маълумот¹²

Т/р	Худуд номи	01.01.2022 йил ҳолатига								01.01.2023 йил ҳолатига							
		Жами		шундан						Жами		шундан					
				Якка тартибдаги турар жой объектлари		Кўп қаватли уйлардаги квартира		Нотураар жой объектлари				Якка тартибдаги турар жой объектлари		Кўп қаватли уйлардаги квартира		Нотураар 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.	Навой 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

¹² Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузуридаги Кадастр агентлиги маълумотларига асосан муаллиф томонидан тузилган.

Маълумки, тадбиркорлик фаоллиги ривожланар экан, кўчмас мулк бозори ўсиш тенденциясига эга. Шу билан бирга, уй-жойга бўлган талаб динамикаси муайян даврлар орасидаги олди-сотди битимлари (нотариуслар орқали расмийлаштирилган) сонини қиёсий таҳлил қилиш ёрдамида аниқланади. 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. Шунингдек, таҳлил натижалари Тошкент вилояти ва Тошкент шаҳри кўчмас мулк бозорида талаб мос равишда 1 ва 5,8 фоиз камайганини кўрсатмоқда.

Шуни таъкидлаш керакки, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 22 апрелдаги ПФ-5984-сонли «Доимий рўйхатдан ўтиш ва яшаш жойида рўйхатдан ўтиш тартибини ислоҳ қилиш чора-тадбирлари тўғрисида»ги Фармони қабул қилиниши билан кўчмас мулкни сотиш ва сотиб олиш 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.

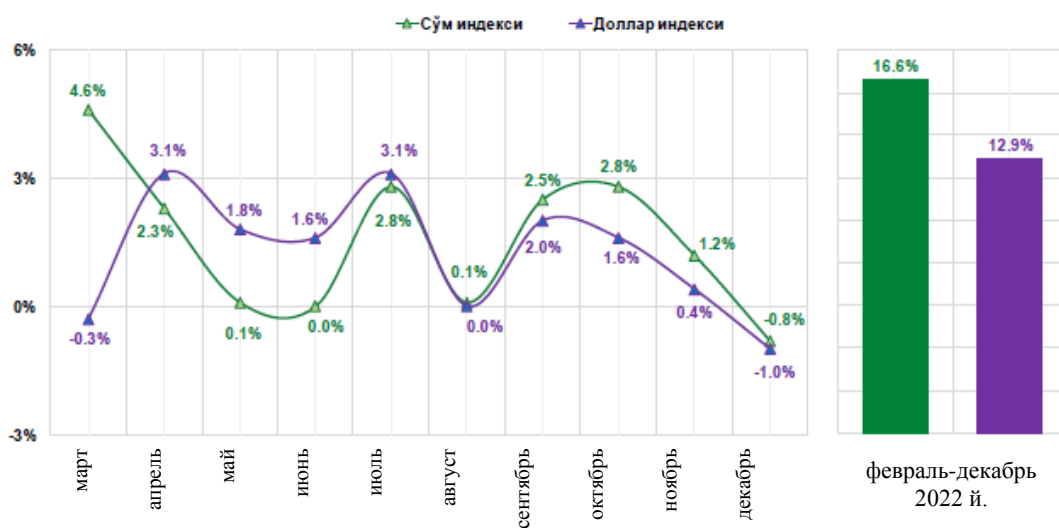


2-расм. Иккиламчи бозорда турар жойлар нархларининг ўртача ўзгариши (фоизда)¹³

Тураржойларнинг даромадлилиги ва жозибадорлиги инвестиция қилиш ва жамғаришнинг бошқа муқобил усуллари билан солиштирганда юқори бўлиб қолди. Жумладан, миллий валютадаги депозитлар бўйича ўртача йиллик номинал ставка 20,7 фоизни, йил бошидан қуйма олтин нархининг ўзгариши қарийб 4 фоизни, янги ва фойдаланилган автомобиллар нархлари

¹³ Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Статистика агентлиги маълумоти.

ўсиши мос равишда 9,2 фоиз¹⁴ ва 12-15 фоизни¹⁵ ташкил этди. Инфляцион жараёнларнинг тезлашиши оқибатида кишилар томонидан жамғармаларнинг узок муддатли активларга йўналтирилиши нархларнинг ошишига қисман таъсир кўрсатди.



3-расм. Бирламчи бозорда турар жойлар нархларининг ўртача ўзгариши (фоизда)¹⁶

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 кўриладиган чора-тадбирлар ва дастурлар билан тавсифлаш мумкин.

2022 йил ноябрь ойдан бошлаб, хусусий пудрат ташкилотлари томонидан тайёр ҳолда топшириш шартисиз қурилган уйлардаги квартираларни (хоналарга бўлинган ва пардоз ишларига тайёр) бирламчи уй-жой бозорида сотиб олиш учун ипотека кредитларини ажратишга рухсат берилди. Вазирлар Маҳкамасининг 2021 йил 22 сентябрдаги 595-сонли қарорига асосан 2022 йил 1 январдан бошлаб кўчмас мулкни ижарага бериш (олиш) ёки текин фойдаланиш шартномалари давлат солиқ хизмати органларида ҳисобга қўйиладиган бўлди. Бунда жисмоний ва юридик шахслар томонидан кўчмас мулкни ижарага бериш ёки текин фойдаланиш шартномаларини давлат солиқ хизмати органларининг электрон тизими (e-ijara)да ҳисобга қўйиш масофадан туриб фақат электрон шаклда ijara.soliq.uz орқали амалга ошириладиган бўлди.

Қолаверса, бугунги кунда жисмоний шахслар ўртасида тузиладиган транспорт воситалари ижара шартномаларини ҳам давлат солиқ хизмати органларида электрон ҳисобга қўйиш имконияти яратилди. Шу ўринда таъкидлаш жоизки, e-ijara тизими орқали кўчар ва кўчмас мулкларга доир

¹⁴ Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Статистика агентлиги маълумоти.

¹⁵ Иқтисодий тадқиқотлар ва ислохотлар маркази маълумоти.

¹⁶ Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Статистика агентлиги маълумоти.

ижара шартномаларининг солиқ органларида электрон тарзда ҳисобга қўйилиши тартиби жорий этилганлигининг ўзига хос афзаллик томонлари мавжуд. Бир томондан фуқаролар учун куннинг исталган вақтида ижара шартномасини солиқ органларида ҳисобга қўйиш мумкинлиги, яъни ортиқча оворагарчилик ва сарф-харажатлар ҳамда узундан-узоқ навбатда туришлар бартараф этилади.

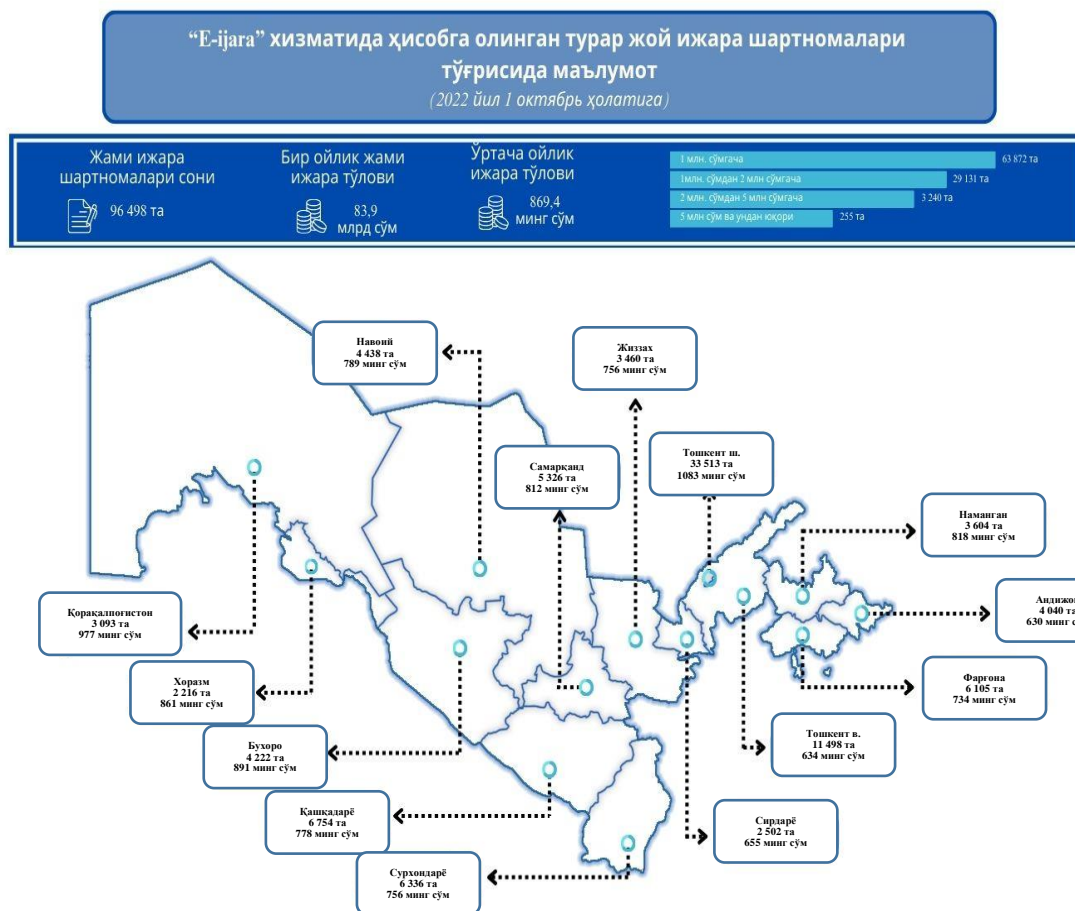
2-жадвал

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 ҳуқуқларнинг давлат рўйхатидан ўтказилганлар сони	шундан	
			турар жой	нотурар жой		турар жой	нотурар 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

Иккинчи томондан давлат солиқ хизмати органлари учун солиқ тўловчилар билан ўзаро алоқани масофавий тарзга ўтказиш, барча иштирокчилар ўртасидаги муносабатларни ахборот-коммуникация технологияларини кенг қўллаш орқали тўлиқ автоматлаштириш, интерактив давлат хизматлари сонини кенгайтириш ҳисобига солиқ тўловчиларга контактсиз электрон хизматларни кўрсатиш, солиқ тўловчиларнинг шахсий кабинетидан фойдаланиш доирасини кенгайтириш ҳамда электрон хизматларни кўрсатишнинг инновацион усулларини жорий қилишга эришиш орқали солиқ объектлари ва солиқ тўловчилар ҳисобини тўғри юритиш, солиқларни тўғри ҳисоблаш ва ўз вақтида ундирилишини таъминлаш пировард мақсад ҳисобланади. 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.



4-расм. E-ijara тизимида ҳисобга олинган турар жой ижара шартномалари¹⁷

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 шarti 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.

¹⁷ Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Статистика агентлиги маълумоти.

Мамлакатимизда аҳолининг шинам уй-жойларга бўлган талаб-эҳтиёжларини мумкин қадар тўлиқ таъминлаш, уй-жой қурилишини, айниқса, кичик шаҳарлар ва қишлоқ жойларда жадал ривожлантириш, уй-жой қурилиши учун имтиёзли узоқ муддатли ипотека кредити бериш тизими жорий этилган. Ипотека кредитлари ажратишнинг пухта ва очиқ-ошкора механизми, кредит тўланмаган тақдирда низоларни ҳал этиш, мулкчилик ҳуқуқининг ўтиши ва уйдан кўчириш, кредиторларнинг зарарларини кафолатли қоплаш ва бошқа масалалар назарда тутилган қатор меърий ҳужжатлар қаторида 2006 йил 5 октябрда кучга кирган Ўзбекистон Республикасининг «Ипотека тўғрисида»ги Қонуни билан тартибга солинади.

2020 йил 1 январдан бошлаб, қарз олувчининг қурилган уй-жойга мулк ҳуқуқини ҳамда қонун асосидаги ипотекани давлат рўйхатидан ўтказувчи органларда давлат рўйхатидан ўтказишни таъминлаш, шунингдек, уй-жойга бўлган рўйхатдан ўтказилган мулк ҳуқуқи ҳақидаги ҳужжатнинг ва кредит шартномасининг нусхаларини қонун асосидаги ипотека давлат рўйхатидан ўтказилганлиги ҳақида штамп босилган ҳолда банкка тақдим этиш мажбурияти бекор қилинди. Қуйида келтирилган жадвалда жисмоний ва юридик шахсларнинг ипотека шартномалари бўйича давлат рўйхатидан ўтказилган кўчмас мулклар сони тўғрисида маълумот кўрсатилган (2-жадвал). Жадвал маълумотларидан кўриниб турибдики, охириги уч йилда ипотека бозори ривожланмоқда, концентрация даражаси юқори ҳудуд Тошкент шаҳрига тўғри келган, бунинг сабабини Тошкентда амалга оширилаётган қурилиш объектларининг сони кўплиги ва шаҳар салоҳиятининг юқорилиги билан баҳолаш мумкин.

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 қулайлик ва афзалликлар тақдим этилди.

Бугунги кунда мамлакатимизда тадбиркорлик фаолиятини қўллаб-қувватлаш учун кенг имкониятлар яратилмоқда. «E-IJO AUKSION» ягона электрон савдо майдончаси орқали тадбиркорлик фаолияти учун мўлжалланган ер участкаларига бўлган ҳуқуқнинг сотилиши йўлга қўйилгани ер участкаларини очиқлик ва шаффофлик тамойиллари асосида сотиб олиш имкониятини яратди. Жадвал маълумотларидан кўриниб турибдики, ер участкаларининг бошланғич ва сотилиш нархи орасида 4-8 баробар фарқ мавжуд. Юқори самандорликни Тошкент шаҳри, Самарқанд, Навоий ва Бухоро вилоятларида кузатишимиз мумкин.

Охириги 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 ошиб бормоқда. Шу билан бирга, шаҳарларнинг родини ошириш ва 2030 йил охирига келиб урбанизация даражасини 60 фоизга чиқариш режалаштирилган.

3-жадвал

Жисмоний ва юридик шахсларнинг ипотека шартномалари бўйича давлат рўйхатидан ўтказилган кўчмас мулклар сони тўғрисида маълумот¹⁸

Т/р	Худуд номи	Ипотека шартномасини расмийлаштириш учун маълумотномалар сони	Шартнома асосида	шундан			Қонун 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.	Навоий 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

Қуйидаги жадвалда тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланиш мақсадида аукцион савдоларида сотувга чиқарилган ва сотилган ер участкалари ва уларнинг самарадорлик кўрсаткичларини кўришимиз мумкин.

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). Шу билан биргаликда, ипотека кредитларини ажратиш ҳам ортиб бормоқда. 2017-2022 йиллар оралиғида аҳолига жами 48,3 трлн. сўм ипотека кредитлари ажратилди. Ушбу асосий омиллар биргаликда кўчмас мулк бозорида асосий талабнинг юқори бўлишига олиб келади. Уй-жой қурилиши дастурининг амалга оширилиши қурилиш бозорини қўллаб-қувватлашга ёрдам беради, бу эса ўз навбатида, пандемиядан кейинги даврда иқтисодий ривожланишга қўшимча туртки беради

¹⁸ Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузуридаги Кадастр агентлиги маълумотларига асосан муаллиф томонидан тузилган.

2020-2022 йилларда тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланиш мақсадида аукцион савдоларида сотувга чиқарилган ва сотилган ер участкалари бўйича маълумот¹⁹

Т/р	Худуд номи	2020 йил				2021 йил				2022 йил			
		Сотилган		Бошланғич нархи, млрд.сўм	Сотилган нархи, млрд.сўм	Сотилган		Бошланғич нархи, млрд.сўм	Сотилган нархи, млрд.сўм	Сотилганлар		Бошланғич нархи, млрд.сўм	Сотилган нархи, млрд.сўм
		сони	майdonи (га)			сони	майdonи (га)			сони	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.	Навой 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.	Сурхондарё 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

¹⁹ Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузуридаги Кадастр агентлиги маълумотларига асосан муаллиф томонидан тузилган.

Бугунги кунда мамлакатимиз иқтисодиётида амалга оширилаётган туб иқтисодий ислохотлар ҳудудларда кўчмас мулк бозори фаолиятини такомиллаштириш ва бу борада инновацион йўналишларни шакллантириш заруратини юзага келтирмоқда. Кўчмас мулкни баҳолашнинг бозор қийматини аниқлаш жараёнида қуйидаги 3 хил усулдан фойдаланилади (5-жадвал).

5-жадвал

Кўчмас мулкнинг бозор қийматини аниқлаш усуллари²⁰

Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг харажатлар усули	Кўчмас мулкни баҳолашнинг харажатлар усулида баҳоланаётган мулкни тўлиқ айирбошлаш қиймати аниқланади. Шу билан бирга, бино ва иншоотларнинг амортизация миқдори ва ер участкасининг қиймати олинган натижага қўшилади.
Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг таққослаш 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 ўхшаш мулк объектлари жадвали шакллантирилади. Баҳолаш жараёнида таққосланадиган мулк объектлари баҳоланган мулк объектдан фарқли 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.

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

Баҳолаш жараёнининг мазкур усуллари бир хил иқтисодий тамойилларга асосланган бўлишига қарамасдан, мулк хусусиятлари, ундан фойдаланиш мақсади, вазифалари билан боғлиқ жиҳатларда техник ҳолатига кўра фарқланади. 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:

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

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.

Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг даромадлар усулида оператив вазифаларни ҳал қилиш, асосан, кўчмас мулк объектларини нормал иш

²⁰ Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган

ҳолатида сақлашга қаратилган бўлиб, шаҳар бинолари ва иншоотлари, шу жумладан, уларнинг атрофидаги ҳудудларда режалаштирилган капитал қурилиш ишларини ҳисобга олишни талаб этади. 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 – бу 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 миқдорига ошириш йўли билан аниқланади, баҳоланади. Ер участкасининг ижара нархига таъсир этувчи асосий омиллар қуйидагилардир: жойлашув хусусиятлари, катталиги, шакли, атрофдаги ердан фойдаланиш тури, транспортга кириш имконияти, муҳандислик ускуналари. Кўчмас мулкни баҳолаш тизимини шакллантириш ва уни амалга оширишга йўналтирилган хориж тажрибасида мулкни инвесторларга солиқ имтиёзлари асосида тақдим этиш амалиёти юқори аҳамиятга эга. Ушбу амалиёт тайёр уй-жойларни сотиш билан боғлиқ ноқулай вазият мавжуд бўлган ҳудудларда ривожланган инфратузилмани яратиш учун инвестициялар жалб этиш имкониятини беради. Шу билан бирга, ижтимоий аҳамиятга эга бўлган кўчмас мулк объектларига инвестициялар учун солиқ кредитлари амалиёти жорий этилган.

Умуман олганда, баҳолашнинг мақсади мижоз томонидан белгиланади. Шахсий баҳолашнинг буюртмачиси ҳар қандай жисмоний ёки юридик шахс, шу жумладан, давлат бўлиши мумкин. Оммавий баҳога буюртма берувчи, қоида тариқасида, давлатдир. Оммавий баҳолашнинг мақсади давлатнинг эҳтиёжлари билан белгиланади. Асосан, мол-мулк солиғини йиғиш учун ва агар давлат кўчмас мулкка тегишли бўлса, турар жой ва турар жой бўлмаган бинолар учун ижара фоизлари аниқлаштирилади.

Жорий кадастр қиймати объектнинг ҳақиқий қийматига мос келмайди ва ижтимоий нуқтаи назардан адолатсиздир. Бозор қиймати эса юқоридаги барча омилларни ҳисобга олган ҳолда кўчмас мулкни тўлиқроқ баҳолаш имконини беради ва моҳиятан ҳар бир объектнинг ўзига хос хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда янада адолатли бўлади.

Бу ерда кўчмас мулк объектларининг жорий кадастр қиймати ва бозор қиймати бўйича баҳолаш ўртасидаги асосий фарқлар мавжуд. Деярли барча ривожланган мамлакатларда кўчмас мулкни солиққа тортиш унинг кадастр қиймати асосида амалга оширилиб, бозор маълумотлари ва кўчмас мулк

бозорининг маълум бир санадаги ҳолатига қараб белгиланади. Бундай тизим янада прогрессив ва самаралидир.

Кўчмас мулк объектларининг бозор қийматига яқин бўлган солиққа тортилиши шуни кўрсатадики, агар ставкалар тенг бўлса, қимматроқ объект учун катта миқдордаги солиқ олинади ва кадастр (бозор қиймати асосида эмас) ёки баланс қиймати ҳар доим ҳам объектнинг ҳақиқий қийматини акс эттирмайди, бу айниқса, ривожланмаган бозорларда сезилади.

Диссертациянинг **«Кўчмас мулк бозорини самарали бошқариш механизмини такомиллаштириш»** деб номланган учинчи бобида кўчмас мулкни самарали бошқаришда замонавий девелопментнинг кўчмас мулк бозорига таъсири, кўчмас мулкни самарали бошқаришда сервейинг хизматидан фойдаланиш имкониятлари ва кўчмас мулкни бошқаришда рақамли технологиялардан фойдаланиш масалалари кўриб чиқилган.

Бугунги кунда кўчмас мулк бозори жадал ривожлана бошлади, «девелопмент» тушунчаси ушбу бозор иштирокчиларининг кундалик ҳаётига кириб келди ва «қурилиш»нинг синоними сифатида ишлатила бошланди ҳамда кейинчалик «кўчмас мулкни ишончли бошқариш» маъносига трансформация қилинди.

«Девелопмент» тушунчаси бизга Ғарбдан келган, у ерда аллақачон кўчмас мулкни сифатли ўзгартиришга қаратилган, унинг қийматини оширишга имкон берадиган бизнес турини билдирувчи белгиланган атама сифатида қўлланилади. Бизнинг шароитимизда бу тушунча бироз ноаниқ маънога эга. У инвестиция ва қурилиш лойиҳаларини амалга ошириш самарадорлигини таъминлаш учун деярли универсал восита сифатида қабул қилинди.

Ташкилий жиҳатдан девелопмент бизнеси Ўзбекистонда, асосан, кўп тармоқли саноат ва қурилиш холдинги ёки корпорацияси шаклида намоёиш этилади. Одатда, кўп тармоқли саноат ва қурилиш холдинги, қоида тариқасида, ўз бизнесининг қуйидаги таркибий қисмларининг комбинациясидир: лойиҳа бошқаруви (лойиҳани бошқариш функциясига эга компания); инвестиция бизнеси; қурилиш иши (қурилиш ташкилоти – қурилиш-монтаж ишларини амалга оширувчи бош пудратчи, шунингдек, саноат ва ноишлаб чиқариш мақсадлари учун бинолар ва иншоотларни капитал таъмирлаш, шу жумладан, қурилиш-монтаж ишларининг айрим турларини бажарадиган компаниялар); лойиҳа бизнеси (дизайн институти ёки қурилиш ва капитал таъмирлаш бўйича дизайн ва тадқиқот ташкилоти); қурилиш материалларини ишлаб чиқариш/сотиш бўйича бизнес; кўчмас мулк бизнеси; кўчмас мулкни бошқариш (ишга туширилгандан кейин объектларни бошқариш: муҳандислик тизимларига техник хизмат кўрсатиш ва улардан фойдаланиш, ички инфратузилма объектларини ташкил этиш, йўлларни таъмирлаш, жамоат ерларини сақлаш ва шу кабилар); консалтинг бизнеси (маркетинг тадқиқотларини ўтказиш ва кўчмас мулк объекти концепциясини яратиш, реклама) ва шу кабилар.

Молиявий рискларни ўз зиммасига олиш бўйича мутахассислар томонидан ажратилган девелопмент тадбирларини амалга оширишнинг турли схемалари мавжуд (6-жадвал).

Бизнинг фикримизча, Ўзбекистонда девелопмент, асосан, инвестиция функцияси орқали тушунилади. Сабаби, биринчидан, девелопмент хизматлари учун профессионал бозорнинг етишмаслиги, маҳаллий ишбилармон доираларда қурилиш компанияларига нисбатан ишонч даражасининг пастлиги туфайли; иккинчидан, биринчи сабабни ҳисобга олган ҳолда «инвестиция функциясига эга бўлмаган девелопер» схемасидан фойдаланишда деярли бир хил рисклар мавжуд бўлганда юқори рентабеллик; учинчидан, ишлаб чиқариш ва молия бозорининг ривожланмаганлиги. Хорижда инвестиция функциясига эга бўлмаган девелопмент бозорининг ҳажми 60-70 %ни ташкил этади. Бирок мутахассисларнинг фикрига кўра, Ўзбекистоннинг аксарият компаниялари инвестиция функцияси ёки аралаш девелопментли бизнесни афзал кўради. Шунинг учун келажакда биз Ўзбекистонда энг кўп тарқалган девелопер схемасига, яъни инвестиция функциясига эга бўлган, инвестор, мижоз ва қурувчи функцияларини ўзида мужассамлаштирган битта шахсга таянамиз.

6-жадвал

Молиявий рискларни қабул қилиш нуктаи назаридан девелоперлик фаолиятини амалга ошириш схемалари²¹

Девелопер	Инвестицион рискларни қабул қилиш даражаси	Инвестор/девелопер функцияси
Fee development (fee – ингл. гонорар) – «инвестицион функцияга эга бўлмаган девелопер»	Девелопер инвестицион рисклардан холи, чунки у лойихага 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, лойихани амалга ошириш учун молиявий схемани шакллантиради. Юқори инвестиция рискларини оширади	Девелопер – инвестор, буюртмачи сифатида битта шахс сифатида намоён бўлади
Девелопментнинг аралаш тури	Девелопер инвестицион рискларни бошқа инвесторларни жалб қилиш орқали пасайтиради, бунда унинг лойихага қилган инвестицияси 10 фоизни ташкил этади	Девелопер – инвестор, буюртмачи ва қурувчи сифатида битта шахс сифатида намоён бўлади

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.

Шу билан бирга, ушбу соҳадаги давлат хизматларини кўрсатиш тизимини янада такомиллаштириш, уларнинг тезкорлиги ва фойдаланиш

²¹ Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.

имкониятларини ошириш, давлат органлари фаолиятининг шаффофлигига эришиш ва хизматлардан фойдаланувчиларга ахборот хизмати кўрсатишни яхшилаш масалаларига аҳамият берилган.

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. Сервейинг сўзининг концепцияси инглизча «survey» сўздан келиб чиқади, бу сўров ёки текшириш сифатида таржима қилинади. Сервейинг фаолият тури сифатида бошқарув турларининг бир қисмидир ва объектнинг ҳаёт давридаги барча босқичларида кўчмас мулкни профессионал мураккаб ва тизимли бошқаришдан иборат. Сервейингни бошқаришнинг асосий вазифалари мулк, меҳнат ва ахборот ресурсларидан самарали фойдаланиш соҳасида бошқарув объектида мулкдорнинг манфаатларини амалга оширишдан иборат.

Халқаро тажрибани ўрганиш шуни кўрсатадики, кўчмас мулкни бошқаришга профессионал ёндашувни қўллаш фақат мулк эгалари, кўчмас мулк фойдаланувчилари, давлат ва умуман, жамият манфаатлари учун самарадорлигини сезиларли даражада ошириши мумкин. Кўчмас мулкни бошқариш учун бундай концептуал ёндашув «сервейинг» деб аталади.

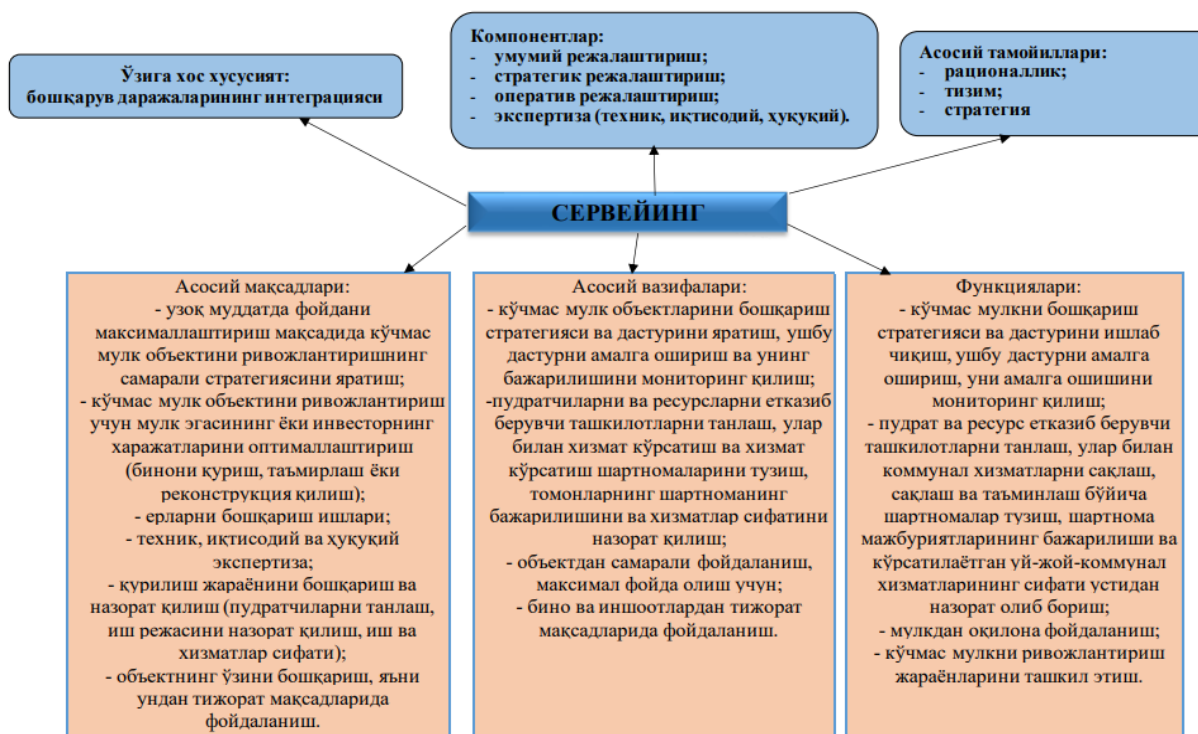
5-расмда сервейинг фаолиятининг функционал моделлари кўрсатилган бўлиб, маълумотлар асосида кўриниб турибдики, хизмат кўрсатиш фаолиятининг асосий модели кўчмас мулк объектини бошқариш ҳисобланади, бироқ сервейингнинг ўзига хос хусусиятига кўра барча моделлар ўзаро боғланган ва интеграциялашган бўлиши мумкин.

Сервейинг компанияларининг афзалликлари объективлиги, эксплуатацион сарфларни оптималлаштириши, давлатга тегишли кўчмас мулкни бўшатишда ортиқча қийинчиликлардан озод қилишида лойиҳачилар, пудратчилар, ижарачилар, операцион ва техник ходимлар билан музокаралар олиб борилишидир. Умуман, сервейинг компанияларининг асосий афзаллиги юқорида кўрсатилган жараёнлар давомида ишониб топширилган жойларда барқарор қафолатланган даромад билан таъминлаб туришидир.

Шундай қилиб, сервейинг турли функционал мақсадлардаги кўчмас мулкни бошқаришнинг самарали воситаси бўлиб, улардан фойдаланиш унинг потенциалини тўлиқ очиб бериш ва амалга ошириш, шунингдек, унинг фаолиятдан максимал иқтисодий фойда олиш имконини беради. Шуни алоҳида таъкидлаш керакки, хизматнинг самарадорлик даражаси ўз фаолиятини изчиллик, мураккаблик, яхлитлик ва махфийлик тамойиллари асосида амалга ошириши лозим бўлган хизмат муҳандисларининг профессионаллигига бевосита боғлиқ. Ушбу хизматдан фойдаланиш мамлакат

кўчмас мулк бозорининг самарали бошқарув тизимини ривожлантириш ва унинг самарадорлиги ошишига олиб келиши муқаррардир.

Бошқа соҳалардаги каби рақамли инқилобнинг кўчмас мулк саноатига таъсири каттадир. Технологик ўзгаришлар кўчмас мулк даврининг барча жабҳаларида – дизайн ва қурилишдан, маркетингдан сотишгача акс этади. Ахборотни тарқатишнинг тезроқ, ишончли ва тежамли усуллари кўчмас мулк соҳасида талаб ва таклифнинг кескин ўзгаришига олиб келди. Шу сабабли кўчмас мулк бозорининг ривожланиши рақамли технологияларга сезиларли даражада боғлиқ ва келажақда бу боғлиқлик янада ошади.



5-расм. Сервейинг кўчмас мулкдан самарали фойдаланиш тизими²²

Бироқ кўчмас мулкдаги рақамли трансформация жараёни жадаллик билан интеграциялашмайди. Шунга қарамай, ушбу соҳада кўчмас мулк учун дастурий ечимлар ва технологияларни амалиётга татбиқ этиш аллақачон амалга оширилмоқда. “Коронавирус” пандемияси ва глобал инқироз билан боғлиқ ҳозирги вазият туфайли бизнеснинг онлайн ишлашга ўтишининг кўпайганлигини ҳисобга олган ҳолда, кўчмас мулк бозори учун янги дунё ҳақиқатларига мослашиш ва сотиш учун барча илғор Интернет технологияларидан фойдаланиш жуда муҳимдир.

Кўчмас мулк соҳасида самарадорлик ва рентабелликни ошириш учун рақамли технологиялар ёрдамида оптималлаштириш ва ўзгартириш мумкин бўлган кўплаб операциялар ва жараёнлар мавжуд. Бугунги кунда кўчмас мулк агентлари, сотувчилар ва ижарачиларнинг (эгалари ёки ижарачилари) хатти-ҳаракатларида аллақачон ўзгаришлар юз бермоқда, улар энди кўчмас мулк

²² Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.

киймат занжирига рақамли технологияларни жорий этиш учун кўпроқ эҳтиёж сезмоқдалар.

Ушбу трансформацияни амалга ошириш қурилиш ва сотиб олишдан бошлаб ва мулкни бошқариш билан тугайдиган, ҳозирда тўпланадиган ва қайта ишланадиган маълумотлар оқимига боғлиқ ҳолда олиб борилади. Потенциал мижозлар билан онлайн мулоқот қилиш, ижтимоий тармоқларда реклама қилиш ва электрон мессенжерлардан фойдаланган ҳолда алоқа қилиш бўйича хизматлар сифати сезиларли даражада яхшиланмоқда.



6-расм. Сервейинг фаолиятининг функционал моделлари²³

Шубҳасиз, рақамли трансформациянинг асосий драйверлари мижозларнинг ўзаро коммуникацияси, самарали жараёнлар ва тартибга солиш талабларига риоя қилишдир. Харидорнинг эҳтиёжи, тижорат ёки турар жой биноси бўладими, асосий омил ҳисобланади, чунки харидорлар кўчмас мулкни сотиб олишдан бошлаб, то унинг эксплуатациясига қадар ўша кўчмас мулк объектга боғлиқ бўлиб қолади.

Шунингдек, охириги йилларда молиявий операциялар ҳажми туфайли шартномалар, ҳужжатлар ва шу каби барча битимлар ҳамда ишбилармонлик муносабатларида шаффофлик, натижадорлик ва ҳалолликка эҳтиёж сезилмоқда. Шу билан бирга, хавфсизлик нуқтаи назаридан жалб этилган маблағлар ҳажми, кўчмас мулк, саноат давлат органлари томонидан ҳар доим назорат остида, шунинг учун талабларни бажариш муаммоси мавжуд.

²³ Муаллиф томонидан ишлаб чиқилди.

ХУЛОСА

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

1. 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. Экологик муаммоларни ҳал қилиш нуқтаи назаридан қаралганда, 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 муҳимдир, чунки бу ҳолда тизимлаштириш кўчмас мулкнинг айрим турлари учун фарқ қиладиган бир қатор шартларни ҳақиқий баҳолаш асосида вазибалар 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 қилиш, нарх сиёсатини оптималлаштириш 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 сервернинг концепциясидан фойдаланиш кўчмас мулкни бошқариш мулкдор манфаатларини кўзлаб амалга оширилиши ва аниқ натижага эришишга қаратилганлигидир. Натижада, бир томондан, кўчмас мулкни профессионал бошқариш, бошқа томондан, мулкдор томонидан стратегик қарорларни қабул қилишнинг уйғунлиги унга кўчмас мулк объектининг 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 (турар жой, тижорат, ер) бўлган талабни мунтазам ўрганиш зарур. Бу қаерга сармоя киритиш муҳимлиги ва қайси мулк энг кўп талаб қилинишини тушунишга ёрдам беради. Нархларнинг ўзгаришини, яъни стратегияни мослаштириш учун кўчмас мулк ва ижара нархларидаги ўзгаришларни кузатиш зарур.

6. Блокчейн технологияларининг жорий этилиши кўчмас мулк билан боғлиқ битимларнинг хавфсизлиги ва шаффофлигини таъминлайди, шунингдек, ақлли шартномалар орқали шартнома мажбуриятларини автоматлаштиради. Хужжатларни қайта ишлаш ва бошқаришни автоматлаштириш жараёнларни тезлаштиради ва хатолар эҳтимолини камайтиради. Турли хил бошқарув тизимларини ягона платформага

бирлаштириш биноларнинг ишлашини назорат қилишни осонлаштиради. Рақамли воситалар шахсийлаштирилган таклифларни яратиш, кўчмас мулкни самарали тарғиб қилиш ва обрўсини бошқариш учун қўлланилади. 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 ҳамда 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.

**НАУЧНЫЙ СОВЕТ ПО ПРИСУЖДЕНИЮ УЧЁНЫХ СТЕПЕНЕЙ
№ DSc.03/30.12.2020.I.16.02 ПРИ ТАШКЕНТСКОМ
ГОСУДАРСТВЕННОМ ЭКОНОМИЧЕСКОМ УНИВЕРСИТЕТЕ**

**ТАШКЕНТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

ВАЛИЕВ МОХИРХУЖА КАМОЛХУЖА УГЛИ

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ РЫНКОМ
НЕДВИЖИМОСТИ**

08.00.13 – Менеджмент (экономические науки)

**АВТОРЕФЕРАТ
диссертации доктора философии (PhD) по экономическим наукам**

Ташкент – 2024

Тема диссертации доктора философии (PhD) зарегистрирована под номером В2023.3.PhD/Iqt3328 в Высшей аттестационной комиссии.

Диссертация выполнена в Ташкентском государственном экономическом университете.
Автореферат диссертации на трёх языках (узбекский, русский, английский (резюме)) размещён на веб-странице Научного совета (www.tsue.uz) и информационно-образовательном портале «Ziynet» (www.ziynet.uz).

Научный руководитель: Шарипов Конгратбой Авезимбетович
доктор технических наук, профессор

Официальные оппоненты: Кариева Ёкутхон Каримовна
доктор экономических наук, профессор

Бердиева Дилфуза Ахатовна
доктор философии по экономическим наукам, доцент

Ведущая организация: Ташкентский филиал Российского экономического университета имени Г.В.Плеханова

Защита диссертации состоится «26» 11 2024 года в 14:00 часов на заседании Научного совета по присуждению научных степеней № DSc.03/30.12.2020.I.16.02 при Ташкентском государственном экономическом университете. Адрес: 100066, г. Ташкент, улица Ислама Каримова, д. 49. Тел.: (99871) 239-28-72; факс: (99871) 232-01-49; e-mail: tdu@tsue.uz.

С диссертацией можно ознакомиться в Информационно-ресурсном центре Ташкентского государственного экономического университета (зарегистрировано под номером ____). Адрес: 100066, г. Ташкент, улица Ислама Каримова, д. 49. Тел.: (99871) 239-28-72; факс: (99871) 232-01-49; e-mail: tdu@tsue.uz.

Автореферат диссертации разослан «13» 11 2024 года
(протокол реестра № 37 от «13» 11 2024 года).



Г.К. Абдурахмонова
Председатель Научного совета по присуждению учёных степеней, доктор экономических наук, профессор

О.Дж. Джурабоев
Ученый секретарь Научного совета по присуждению учёных степеней, доктор философии по экономическим наукам, доцент

Р.Х.Карлибаева
Председатель Научного семинара при Научном совете по присуждению учёных степеней, доктор экономических наук, профессор

ВВЕДЕНИЕ (аннотация диссертации доктора философии (PhD))

Актуальность и необходимость темы диссертации. В условиях изменения глобальной цифровой траектории в мире, ускоренного развития трансформации и генерации инновационных технологий, а также с увеличением в мировой экономике количества организаций, обладающих конкурентным преимуществом, рынок недвижимости становится важным элементом социальной защиты. Недвижимость играет центральную роль на всех этапах экономического цикла, включая производство, обмен, распределение и потребление. «На сегодняшний день 84,3 процентов недвижимости относится к частной собственности, что приводит не только к более ответственному отношению к управлению недвижимостью, но и выдвигает новые требования общества к окружающей среде, создаёт сложную систему обеспечения комфорта и качества жизни»²⁴. Само по себе любой производственный процесс также невозможно осуществить без недвижимого имущества. «В развитых странах доля сегмента недвижимости в ВВП достигает 15%»²⁵. Ипотечный кредит, применяемый в развитых странах в качестве инструмента экономического развития, основывается на залоге недвижимости. Принимая это во внимание, требуется совершенствование эффективного управления рынком недвижимости, предусматривающее профессиональное, эффективное и удобное управление рынком недвижимости, включающее концепции цифровой трансформации, а также изменения и развития траектории управленческих процессов.

В мире недвижимость считается экономической единицей в составе системы, и эта единица рассматривается как фактор, влияющий на все аспекты экономики. Реформирование системы социально-экономических отношений стало основанием для соответствующего включения сегмента недвижимости в динамику реформ. Действительно, в большинстве стран недвижимость не рассматривается как актив, она не используется в качестве оборотного капитала в экономике, что требует эффективного управления недвижимостью. Например, «в развитых странах жилищный фонд составляет от 20% до 45% национального богатства, повторно воспроизводимого в стране. Если рассматривать все виды недвижимости, включая землю и имущественные комплексы, то этот показатель составит 70-80%»²⁶.

В нашей республике реализуются комплексные проекты по оптимизации управления недвижимостью, которые включают в себя цифровизацию процессов управления и развитие информационной системы с несколькими базами данных. В рамках этих инициатив предусмотрен поэтапный переход управления недвижимостью от государственного к частному сектору. Одновременно в регионе создается конкурентная среда в этой сфере. Установление в качестве одного из приоритетных направлений применения

²⁴ <https://mbschool.ru/seminars/> Управление недвижимостью.

²⁵ Партнерство Содружества. Краудфандинг с недвижимостью. <https://vc.ru/u/1362421-replatforms/560854-kraudfunding-v-nedvizhimosti>

²⁶ С какими вызовами столкнется глобальная экономика. <https://www.vedomosti.ru/economics>.

надёжного управления «поэтапного уменьшения участия государства в управлении отраслями экономики республики, внедрения наиболее передовых форм методов бизнес управления (бенчмаркинга) в управлении государственными унитарными предприятиями»²⁷ свидетельствует о том, что исследования этой сферы имеют актуальное значение. 2023 год доказал, что существует множество инновационных технологий, которым необходимо уделить внимание при развитии цифровых технологий. Задача «разработки обновленных технологий в управлении недвижимостью, оптимизации административных процедур путем цифровизации делопроизводства в государственных органах в рамках проекта «цифровое ведомство» и автоматизация процесса управления»²⁸ является актуальной. Для успешного выполнения этих задач целесообразно разработать рекомендации и предложения по эффективному управлению рынком недвижимости.

Данное диссертационное исследование в определённой степени служит выполнению задач, установленных в Указах Президента Республики Узбекистан № УП-60 «О Стратегии развития Нового Узбекистана на 2022-2026 годы» от 28 января 2022 года, № УП-5666 «О дополнительных мерах по эффективному использованию объектов государственной собственности» от 19 февраля 2019 года, № УП-4947 «О Стратегии действий по дальнейшему развитию Республики Узбекистан» от 7 февраля 2017 года и других нормативно-правовых документах.

Соответствие исследования приоритетным направлениям развития науки и технологий республики. Данное диссертационное исследование выполнено в соответствии с приоритетным направлением развития науки и технологий республики I. «Духовно-нравственное и культурное развитие демократического и правового общества, формирование инновационной экономики».

Степень изученности проблемы. Исследования экономической сущности механизма эффективного управления рынком недвижимости, теоретические, методологические и практические особенности эволюционного развития рынка недвижимости и формирования процессов его управления отражены в научных исследованиях таких зарубежных учёных, как Г.Б.Эддред, И.Д. Вильяме, Л.Н.Тепман, Дональд Дж. Трамп, Дж.Фридман, Н.Ордуэй, А.Цукерман, Дж.Д.Блевинс, Г.Харрисон, Дж.Эккерт и другие²⁹.

27 Указ Президента Республики Узбекистан № УП-4947 «О Стратегии действий по дальнейшему развитию Республики Узбекистан» от 7 февраля 2017 года // Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2017 г., № 6, 70-статья.

28 Указ Президента Республики Узбекистан № УП-60 «О Стратегии развития Нового Узбекистана на 2022-2026 годы» от 28 января 2022 года.

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. Думай как миллиардер: все, что следует знать об успехе, недвижимости и жизни вообще : пер. с англ. Дональд Дж. Трамп совместно с Мереди Макивер. - М.: 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. Харрисон Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Пер. с англ. - М.: Мособлурполиграфиздат, 1994, Цукерман А., Блевинс Дж.Д. Недвижимость: зарубежные теоретические, методологические и практические аспекты изучения экономической природы механизма эффективного управления рынком недвижимости, постепенного развития рынка недвижимости и формирования процессов

Учёные стран СНГ «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 положили начало освещению вопроса, связанного с управлением рынка недвижимости»³⁰.

Некоторые аспекты управления рынком недвижимости изучены в научно-исследовательских работах таких учёных, как 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 и другие³¹.

Вышеприведённые зарубежные учёные частично провели анализ направлений оптимизации процессов эффективного управления рынком недвижимости. В исследованиях учёных нашей страны проведён анализ рынка недвижимости с точки зрения регулирования и рассмотрен порядок осуществления бизнес-процессов недвижимости. Вопросы совершенствования управления на рынке недвижимости нашей страны не исследованы в качестве самостоятельного объекта исследования. Это обуславливает актуальность данного диссертационного исследования.

Связь диссертационного исследования с планом научно-исследовательских работ высшего учебного заведения, в котором выполнена диссертация. Диссертационное исследование выполнено в соответствии с планом научно-исследовательских работ Ташкентского государственного экономического университета по теме «Научные основы

его управления изучали зарубежные ученые / Пер. с англ. - М.: Диамант-Меркурий-М по заказу АО «Тема», 1994.-572 с.

³⁰ 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. - Москва: 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]. - 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.

³¹ Икрамов М., Мирахмедов М., Ёдгоров В., Мирджалилова Д. Кўчмас мулк иктисодиёти: Дарслик/ Проф. М.М.Мирахмедов ва проф. М.А.Икрамов умумий тахрири остида. - Тошкент: VneshInvestProm, 2018. - 424 бет; Гуйчиев Н.Ж., Мирхошимов А.М., Плахтий К.А. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Ўқув қўлланма. - Тошкент: Адолат, 2000.; М.Зияева. Ўзбекистонда хизматлар бозорининг таркибий хусусияти. Бизнес Эксперт. №3. (123) - 2018; Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги иктисодиёти ва бошқаруви. Дарслик. - Т.: ТАҚИ, 2011 й; Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш. - Т.: Фан, 2005й.; Ш.А.Исамухамедова, В.У.Ёдгоров. Кўчмас мулкни бошқариш ва унинг экспертизаси. Ўқув қўлланма. - Т.: Архитектура қурилиш интеграция ва инновация Маркази. 2011 й. 94 б.; Т.А.Хасанов. Ўзбекистонда хусусий уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш. Автореферат. «Академия ноширлик маркази», 2019 й., Д.Мирджалилова. Кўчмас мулк бозориди сервейинг хизматларини бошқариш тизимини такомиллаштириш. Автореферат. Тошкент архитектура-қурилиш институти.

координации системы управления в условиях цифровизации экономики».

Целью исследования является разработка предложений и практических рекомендаций по совершенствованию механизма эффективного управления рынком недвижимости и по оптимизации технологий управления рынком недвижимости в национальной экономике.

Задачи исследования:

анализ современного понятия недвижимости, основанного на нормативных принципах теоретического и эволюционного анализа рынка недвижимости, и выявление социально-экономической сущности механизмов управления этим рынком;

изучение внедрения цифровых систем управления рынком недвижимости в условиях цифровой трансформации экономики и определение возможностей их использования для оптимизации процессов управления;

посредством анализа факторов, оказывающих комплексное влияние на национальную экономику, осуществление оценки развития рынка недвижимости в стране и разработка практических рекомендаций по его совершенствованию;

анализ тенденций и практики управления недвижимостью в зарубежных странах, изучение успешных подходов и обоснование их применения в Узбекистане, разработка рекомендаций по внедрению зарубежного опыта;

разработка и реализация эффективной политики управления рынком недвижимости, в том числе пересмотр концепции оказания услуг и механизмов изучения возможностей её применения;

для повышения общей эффективности рынка недвижимости определение приоритетных направлений оптимизации его управления.

Объектом исследования является деятельность, связанная с процессами управления рынком недвижимости в Узбекистане.

Предмет исследования состоит из комплекса организационно-экономических отношений, возникающих в процессе совершенствования направлений эффективного управления рынком недвижимости.

Методы исследования. В исследовании для анализа рынка недвижимости использованы методы сравнения, историко-логического, аналитического подхода, сбора первичных данных, сопоставительного системного анализа и статистической аналитики. Для формирования теоретических знаний использованы абстрактно-логический метод, а для определения индекса качества применены анализ и синтез, прокторинг, метод экспертной оценки, эконометрическое моделирование.

Научная новизна исследования заключается в следующем:

с целью достижения эффективного управления объектом недвижимости и осуществления мониторинга в интеграционную геоинформационную программу комплексного автоматизированного кадастра и регистрации недвижимости с учётом показателей качества внедрен системный контроль и инжиниринг управленческих бизнес-процессов;

для развития цифровой трансформации и инновационной экономики на основе современных и инновационных методов разработан алгоритм применения стандартов оценки рынка недвижимости посредством дифференциальных коэффициентов и критериев;

обоснована эффективность девелоперской деятельности посредством принятия финансовых рисков и снижения расходов комплексных управленческих процессов при реализации строительных девелопмент проектов в Узбекистане;

основано на применении концепции сервиса как инновационного подхода к управлению недвижимостью с целью улучшения интересов владельцев, повышения эффективности управления, удовлетворения потребностей пользователей и общества, а также увеличения доходов.

Практические результаты исследования заключаются в следующем:

в исследовательской работе раскрыта социально-экономическая и функциональная сущность современной трактовки понятия недвижимости и внедрения механизмов управления этим рынком на основе принципов регулирования в условиях теоретического и эволюционного анализа рынка недвижимости;

в процессе цифровой трансформации экономики рассмотрены возможности и значение применения современных методов управления национальным рынком недвижимости;

в ходе исследования определены направления регулирования рынка недвижимости на макро- и микроуровне, а также предложены пути его совершенствования;

на основе анализа факторов, оказывающих комплексное влияние на национальную экономику, предложены практические рекомендации по оценке показателей развития рынка недвижимости в стране, а также рекомендации по его совершенствованию;

в рамках работы разработаны рекомендации по анализу тенденций на зарубежных рынках недвижимости, изучению успешных практик управления и обоснованию их применения в Узбекистане;

изучены политика эффективного управления рынком недвижимости, внедрения концепции оказания услуг и механизмы оценки его возможностей;

с целью повышения общей эффективности рынка недвижимости определены приоритетные направления оптимизации его управления.

Достоверность результатов исследования подтверждается анализом методологии, направлений и подходов, а также использованием официальных источников для предоставления статистических данных. В частности, использованы данные Кадастрового агентства при Министерстве экономики и финансов, Государственного агентства Узбекистана по управлению активами, Государственного комитета по статистике, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан и соответствующих нормативных документов. Данные получены из официальных отчетов организаций, выводы и рекомендации прошли

апробацию на практике, и полученные результаты подтверждены уполномоченными государственными органами.

Научная и практическая значимость результатов исследования.

Научная значимость результатов исследования заключается в возможности их использования в качестве основания для специализированных исследований и разработок по автоматизированной кадастровой регистрации и регистрации недвижимости в условиях цифрового преобразования экономики. Эти исследования направлены на оптимизацию геоинформационной интеграционной системы, на осуществление стандартов оценки, совершенствование управления имуществом, снижение затрат и совершенствование инновационного управления.

Практическая значимость исследовательской работы проявляется в упрощении системы управления недвижимостью и совершенствовании ее эффективных направлений. С этой точки зрения важное значение имеет применение разработанных научных предложений и практических рекомендаций по повышению эффективности управления рынком недвижимости.

Внедрение результатов исследования. На основе полученных научных результатов по совершенствованию механизма эффективного управления рынком недвижимости в условиях цифровизации экономики:

с целью достижения эффективного управления объектом недвижимости и осуществления мониторинга предложение по внедрению в интеграционную геоинформационную программу комплексного автоматизированного кадастра и регистрации недвижимости системного контроля и инжиниринга управленческих бизнес-процессов с учётом факторов качества внедрено в практику Кадастровым агентством при Министерстве экономики и финансов Республики Узбекистан и Агентством по управлению государственными активами Республики Узбекистан (справка № 01-08-1984 Кадастрового агентства при Министерстве экономики и финансов Республики Узбекистан от 11 января 2023 года и справка № 02/11-17/971 Агентства по управлению государственными активами Республики Узбекистан от 28 декабря 2023 года). В результате применения данного предложения на практике повысилась эффективность бизнес процессов эффективного управления недвижимостью и осуществления мониторинга, расходы на делопроизводства снизились на 11 %;

предложение по разработке применения стандартов оценки рынка недвижимости посредством дифференциальных коэффициентов и критериев на основе современных и инновационных методов для развития цифровой трансформации и инновационной экономики внедрено в практику Кадастровым агентством при Министерстве экономики и финансов Республики Узбекистан и Агентством по управлению государственными активами Республики Узбекистан (справка № 01-08-1984 Кадастрового агентства при Министерстве экономики и финансов Республики Узбекистан от 11 января 2023 года и справка № 02/11-17/971 Агентства по управлению

государственными активами Республики Узбекистан от 28 декабря 2023 года). Внедрение современных подходов и технологий к оценке недвижимости снизило их стоимость на 10,5 процентов. Данное снижение осуществлено с учётом таких факторов, как потенциальный спрос, потребности пользователей и полезность объекта.

предложение по обоснованию эффективности девелоперской деятельности посредством принятия финансовых рисков и снижения расходов комплексных управленческих процессов при реализации строительных девелопмент проектов в Узбекистане внедрено в практику акционерным обществом «Трест 12» (справка № 15-06/6296 Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан от 21 июня 2024 года). В результате применения данного предложения на практике девелопмент рынка недвижимости изменился с количественных параметров на качественные, в результате чего в 2023 году объём инвестиций в объекты недвижимости увеличился на 0,8% по сравнению с прошлым годом, а количество объектов недвижимости выросло на 1,7%;

предложение по применению концепции оказания услуг в качестве инновационного подхода при управлении недвижимостью с целью улучшения интересов собственников имущества, повышения эффективности управления, удовлетворения потребностей пользователей и общества, а также увеличения доходов успешно реализовано на практике и внедрено акционерным обществом «Трест 12» в практику (справка № 15-06/6296 Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан от 21 июня 2024 года). После завершения этапа разработки концепции недвижимости обеспечение их безопасности, всесторонняя проверка, оценка и соблюдение принципов управления привели к снижению операционных расходов на 2,5 процентов.

Апробация результатов исследования. Результаты данного исследования прошли обсуждение на 4 конференциях, в том числе 2 республиканских и 2 международных научно-практических конференциях.

Публикация результатов исследования. По теме диссертации опубликовано всего 8 научных работ, из них 4 статьи в научных изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией Республики Узбекистан для публикации основных научных результатов докторских диссертаций, в том числе 1 статья в зарубежном и 3 статьи в республиканских журналах.

Структура и объём диссертации. Структура диссертации состоит из введения, трёх глав, заключения и списка использованной литературы. Объём диссертации составляет 133 страниц.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

Во введении обоснована актуальность и значение темы диссертации, охарактеризованы цель и основные задачи, объект и предмет исследования, показано соответствие приоритетным направлениям развития науки и

технологий республики, изложена научная новизна и практические результаты исследования, освещены научная и практическая значимость полученных результатов, приведены сведения о внедрении результатов исследования в практику, опубликованных работах и структуре диссертации.

В первой главе диссертационной работы под названием **«Теоретические основы и специфические особенности эффективного управления рынком недвижимости»** исследовано определение недвижимости как экономической категории, изучены теоретико-методологические основы эффективного управления недвижимостью в условиях цифровой трансформации экономики, а также влияние функциональных особенностей цифровой экономики на управление недвижимостью.

Недвижимость занимает особое место в экономической жизни общества. Недвижимость является важной составной частью национального богатства любой страны мира. Недвижимость является средством обеспечения населения жильём, а также создаёт населению возможности для пользования различными социальными услугами. Процесс производства также невозможно осуществить без недвижимости. Недвижимость активно участвует на всех этапах воспроизводственного процесса определенным образом, таких как производство, обмен, распределение и потребление. Если рассматривать с точки зрения решения экологических проблем, недвижимость способствует ведению деятельности посредством рационального использования земли, с соблюдением стандартов экологической безопасности для окружающей среды. В развитых странах доля операций, связанных с недвижимостью, составляет 15% от ВВП³².

Отрасль недвижимости в Республике Узбекистан, начиная с первого этапа формирования рыночных отношений, постоянно совершенствуется наряду с необходимой нормативно-правовой базой, однако терминология, используемая для применения на рынке недвижимости Узбекистана, ещё не полностью разработана. Поэтому в данной исследовательской работе прежде всего в качестве основных задач установлено уточнение используемых концептуальных критериев, рассмотрение принципов классификации недвижимости, раскрытие содержания научной категории «недвижимость».

Понятие недвижимости установлено Гражданским кодексом Республики Узбекистан³³, согласно которому к недвижимому имуществу относятся: участки земли, недра, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Недвижимость характеризуется следующим образом своими специфическими особенностями (рисунок 1):

По сущности категории «управление рынком недвижимости» также до сих пор нет единой договоренности. Различное понимание содержания

³² Общий обзор рынка недвижимости в Узбекистане. <https://cbu.uz>

³³ Гражданский кодекс Республики Узбекистан. 25.07.2018 г.

управления рынком недвижимости во многом зависит от рассмотрения этой категории как историческим, так и динамическим образом.

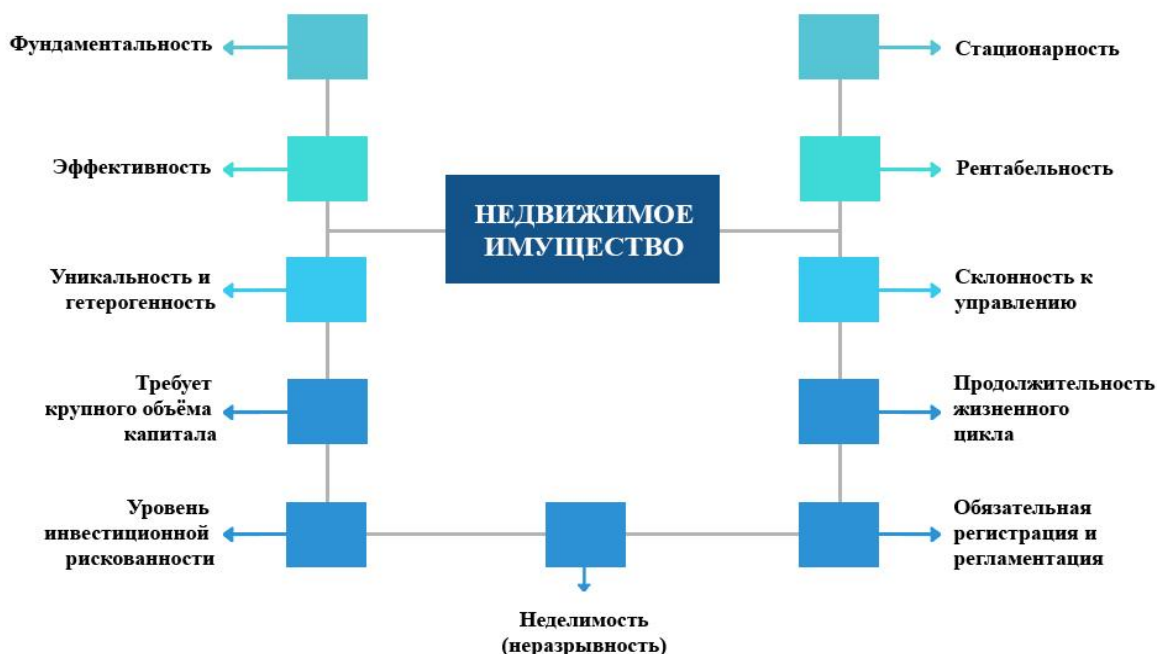


Рис. 1. Особенности недвижимого имущества³⁴

Разница в точках зрения на сущность управления рынком недвижимости обусловлена, прежде всего, нерегулируемостью правовых отношений на рынке недвижимости. Здесь можно выявить следующие основные причины:

- 1) несформированность общего понимания по развитию рынка недвижимости и его отдельных сегментов;
- 2) при управлении недвижимым имуществом деятельность, связанная с принятием необходимых законодательных актов и документов, осуществляется неполностью;
- 3) наличие определенного несоответствия между принятыми законами и подзаконными актами;
- 4) неточность правового статуса риэлторов и менеджеров недвижимости как профессиональных участников рынка недвижимости.

При разработке действующих законодательных документов имеются недостатки в нормативно-правовой сфере, в которой формируется и развивается рынок недвижимости. Можно привести следующие из них:

- управление недвижимостью осуществляется в основном районными и местными органами исполнительной власти;
- практически не осуществляется эффективное управление нежилых объектов недвижимости;
- пассивность в использовании новых механизмов цифровой экономики участниками рынка недвижимости;
- операции, связанные с недвижимостью, не рассматриваются как объект, способный увеличить доходы районного и местного бюджета.

³⁴ Разработка автора.

В Постановлении Президента Республики Узбекистан № ПП-4699 «О мерах по широкому внедрению цифровой экономики и электронного правительства» от 29 апреля 2020 года особое внимание уделено вопросам модернизации систем регистрации недвижимого имущества и кадастровой системы, разработки интегрированной информационной системы регистрации недвижимого имущества и кадастра, совершенствования кадастровой системы учета земель сельскохозяйственного назначения и обеспечение связи единой информационной системы с системой учета прав собственности на недвижимое имущество для учета прав землепользования и имущественных прав.

Кроме того, в Указе Президента Республики Узбекистан № УП-6079 «Об утверждении Стратегии «Цифровой Узбекистан-2030» и мерах по её эффективной реализации» от 5 октября 2020 года разработан план мер по увязке кадастровых номеров объектов недвижимости с персональными идентификационными номерами физических лиц (ПИНФЛ), зарегистрированных по данному объекту, и с идентификационными номерами налогоплательщиков (для юридических лиц), разработке единой (мультилистинговой) информационной системы рынка недвижимости.

Предусмотрено в геоинформационной системе по объектам недвижимости создание личных кабинетов, а также возможностей владельцам собственности осуществлять в этих кабинетах различные операции, связанные со своим объектом (купля-продажа, коммунальные и другие платежи и другие), при этом установлены задачи:

1) совершенствования единого государственного реестра прав на объекты недвижимого имущества;

2) создания личных кабинетов для владельцев объектов недвижимости, имеющих в реестре;

3) создания возможности пользования электронными услугами в личном кабинете по объектам недвижимости (оплата коммунальных услуг, купля-продажа, получение справок и выписок и др.);

4) интеграции геоинформационной системы кадастрового агентства и единого государственного реестра прав на объекты недвижимости, создание возможности использования личного кабинета.

До недавних пор проблемы, связанные с документами на жильё и землю, были самой болевой точкой для нас. Многих людей мучали случаи появления двух владельцев на одно имущество. Сегодня благодаря цифровизации эта проблема поэтапно устраняется. Несомненно, запущенная на едином портале услуга «Проверка выписки по недвижимому имуществу из Государственного кадастрового реестра» стало хорошим удобством для нашего населения. Теперь лица, зарегистрированные на портале my.gov.uz, имеют возможность не только воспользоваться услугой «Подача заявления на регистрацию прав на объекты недвижимого имущества», но и возможность проверять ответ по данной услуге. Услуга полностью автоматизирована, и от пользователя не требуется никаких документов.

Согласно Указу Президента Республики Узбекистан № УП-6079 «Об утверждении Стратегии «Цифровой Узбекистан-2030» и мерах по её

эффективной реализации» от 5 октября 2020 года в рамках стратегии «Цифровой Узбекистан–2030» в 2020-2022 годах утверждена Программа цифровой трансформации экономического развития, финансово-банковской системы, управления государственными активами, развития конкуренции, поддержки предпринимательства и сокращения бедности, в соответствии с которой планируется разработать единую информационную (мультилистинговую) систему рынка недвижимости.

По нашему мнению, для создания и внедрения МЛТ при цифровизации рынка недвижимости необходимо прежде всего разработать национальную модель мультилистинговой системы. Эта национальная модель, основанная на изучении систем МЛТ в разных странах, регионах и городах зарубежных стран, включая в себя передовые достижения в организации и функционировании МЛТ в зарубежных странах в тоже время должна быть адаптирована к местным условиям Узбекистан, то есть к законодательной базе, уровню развития технологий IT-20, отечественным бизнес обычаям, менталитету.

Таким образом, в результате создания мультилистинговой системы в Узбекистане можно будет сделать первый шаг к цифровизации рынка недвижимости страны, что создаст возможности для повышения эффективности риэлтерской деятельности, её эффективной координации со стороны государства и, в конечном итоге, для развития цифровой экономики.

Во второй главе диссертации под названием **«Современное состояние управления недвижимостью и основные проблемы его развития»** проведён анализ показателей рынка недвижимости в Узбекистане, освещены такие вопросы, как оценка рынка недвижимости на основе инновационных методов, а также зарубежный опыт эффективного управления недвижимостью и возможности его внедрения в Узбекистане.

Рынок недвижимости является одним из дополнительных источников данных о ценовой ситуации в экономике, индикатором экономической активности и совокупного спроса. В связи с этим возрастает необходимость регулярного изучения рынка недвижимости в Узбекистане в рамках изучения основных факторов инфляции и динамики цен. В нижеприведённой таблице приведены сведения о количестве объектов недвижимости, находящихся в собственности физических и юридических лиц (таблица 1).

По состоянию на 1 января 2023 года количество объектов недвижимости, находящихся в собственности физических и юридических лиц, по республике в целом увеличилось на 13 851 единиц, количество индивидуальных жилых объектов также увеличилось на 2 830 единиц, в количестве квартир в многоэтажных домах и нежилых объектов наблюдалась тенденция роста на 7196 и 3625 единиц соответственно. Как известно, по мере восстановления предпринимательской активности рынок недвижимости имеет тенденцию роста. При этом динамика спроса на жильё определяется с помощью сравнительного анализа количества сделок купли-продажи (оформленных через нотариусы) за отдельные периоды.

Таблица 1.

Сведения о количестве объектов недвижимости, находящихся в собственности физических и юридических лиц³⁵

П/н	Название региона	По состоянию на 01.01.2022 года								По состоянию на 01.01.2023 года							
		Всего		В том числе						Всего		В том числе					
				Объекты индив. жилья		Квартиры в много-этажных домах		Нежилые объекты				Объекты индив. жилья		Квартиры в много-этажных домах		Нежилые объекты	
физ	юр	физ	юр	физ	юр	физ	юр	физ	юр	физ	юр	физ	юр	физ	юр	физ	юр
По республике		7 862 799	307 355	6 180 153	16 800	1 350 544	70 234	332 102	220 321	7 872 939	311 066	6 182 656	17 127	1 356 422	71 552	333 861	222 387
1	Республика Каракалпакстан	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	Андижанская область	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	Бухарская область	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	Джизакская область	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	Кашкадарьинская область	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	Навоийская область	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	Наманганская область	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	Самаркандская область	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	Сурхандарьинская область	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	Сырдарьинская область	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	Ташкентская область	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	Ферганская область	860 561	29 946	712 030	1 461	116 615	10 462	31 916	18 023	861 314	29 999	712 340	1 512	116 955	10 354	32 019	18 133
13	Хорезмкая область	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	город Ташкент	736 103	40 228	196 614	1 847	506 753	17 048	32 736	21 333	738 858	41 406	197 013	1 842	508 535	18 170	33 310	21 394

³⁵ Составлено автором на основе данных Кадастрового агентства при Министерстве экономики и финансов Республики Узбекистан.

В разрезе регионов темпы роста зафиксированы только в Навоийской области (25 процентов). Наибольшее снижение количества сделок с недвижимостью наблюдалось в Хорезмской (24 процента), Сырдарьинской (20 процентов) и Наманганской областях (19 процентов) (рисунок 2). Также результаты анализа показывают, что спрос на рынке недвижимости Ташкентской области и города Ташкента снизился на 1 и 5,8 процентов соответственно.

Следует отметить, что с принятием Указа Президента Республики Узбекистан № УП-5984 «О мерах по реформированию порядка постоянной прописки и учёта по месту пребывания» от 22 апреля 2020 года рост количества заключенных договоров по купле и продаже недвижимости достиг 148,7 процентов в городе Ташкенте и 26,5 процентов в Ташкентской области, в июне 257,5 процентов и 190,7 процентов по сравнению с соответствующим периодом. Интересно, что рост продаж недвижимости за этот период почти не повлиял на цены домов в городе Ташкенте и Ташкентской области.

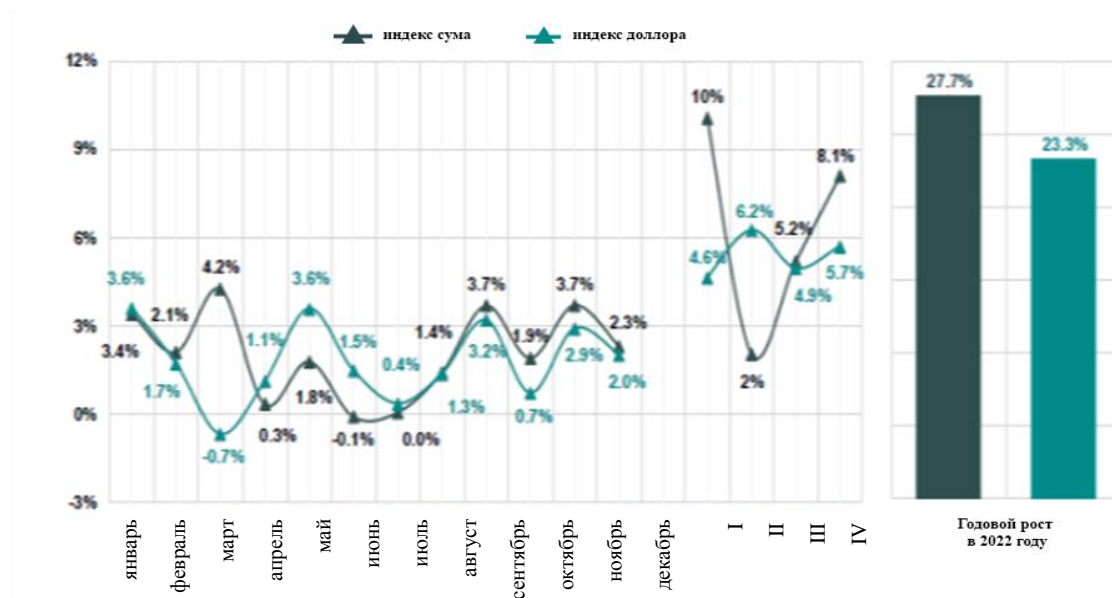


Рис. 2. Среднее колебание цен на жильё на вторичном рынке (в процентах)³⁶

Доходность и привлекательность поселений оставались высокими по сравнению с другими альтернативными способами привлечения инвестиций и сбережений. В частности, среднегодовая номинальная ставка по депозитам в национальной валюте составила 20,7 процента, изменение цен на золото оптом с начала года составило около 4 процентов, рост цен на новые и подержанные автомобили составил 9,2³⁷ процента и 12-15³⁸ процентов соответственно. Переток средств физических лиц в долгосрочные активы после ускорения инфляционных процессов частично повлиял на рост цен.

³⁶ Данные Агентства по статистике при Президенте Республики Узбекистан

³⁷ Данные Агентства по статистике при Президенте Республики Узбекистан

³⁸ Информация Центра экономических исследований и реформ

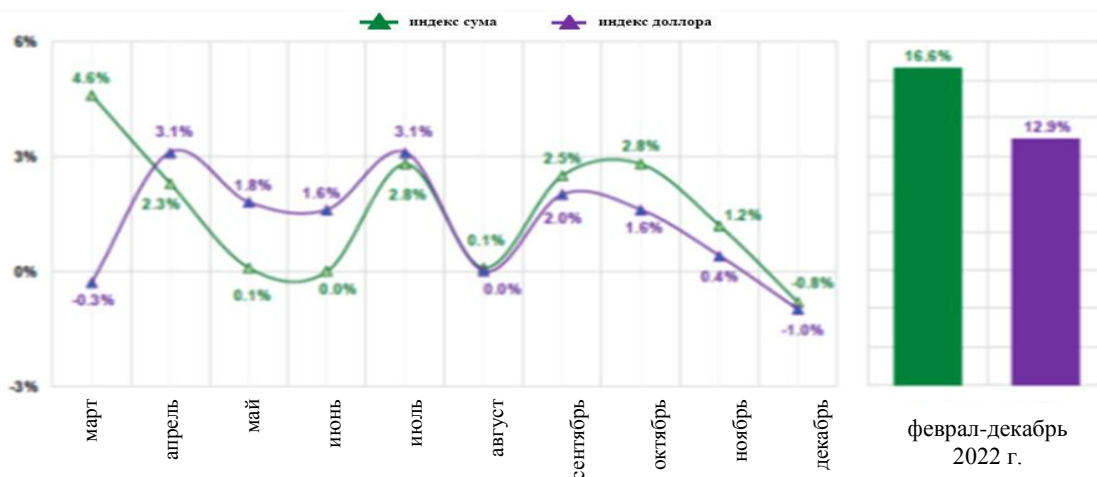


Рис. 3. Среднее колебание цен на жильё на первичном рынке (в процентах)³⁹

Рост цен на новое жильё замедлился к IV кварталу 2022 года. Снижение цен за анализируемый период можно объяснить сезонными факторами (обычно высокая активность на рынке наблюдается в III квартале) и, соответственно, ожиданиями населения, принимаемыми мерами и наличием программ по собственникам жилья.

Начиная с ноября 2022 года разрешено выделение ипотечных кредитов на приобретение квартир на первичном рынке жилья в домах (разделенных на комнаты и готовых к отделочным работам) без условия сдачи частными подрядными организациями в готовом виде. Согласно Постановлению Кабинета Министров № 595 от 22 сентября 2021 года, с 1 января 2022 года договоры аренды или безвозмездного пользования недвижимым имуществом стали регистрироваться в органах государственной налоговой службы. При этом регистрация договоров аренды физическими и юридическими лицами или безвозмездного пользования недвижимым имуществом осуществляется в электронной системе органов государственной налоговой службы (e-ijara) дистанционно только в электронной форме через сайт ijara.soliq.uz.

Кроме того, на сегодняшний день создана возможность также электронной регистрации в органах государственной налоговой службы договоров аренды транспортных средств, заключаемых между физическими лицами. При этом следует отметить, что внедрение порядка электронной регистрации договоров аренды движимого и недвижимого имущества в налоговых органах через систему e-ijara имеет свои преимущества. С одной стороны, граждане могут зарегистрировать договор аренды в налоговых органах в любое время суток, то есть устранены лишние расходы и хлопоты, а также пребывание в длинных очередях.

³⁹ Данные Агентства по статистике при Президенте Республики Узбекистан

Таблица 2

Сведения о государственной регистрации прав на недвижимость на основе договоров купли-продажи в соответствии с Положением, утверждённым Постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан № 1060 от 29 декабря 2018 года по состоянию на 01.01.2023 г.

№	Регионы	Общее количество прав на недвижимость, прошедших государственную регистрацию	В том числе		Общее количество зарегистрированных прав на недвижимость на основе договоров купли-продажи	В том числе	
			Жилые	Нежилые		Жилые	Нежилые
Всего		813 541	649 068	164 473	275 657	238 809	36 848
1	Республика Каракалпакстан	58 684	48 824	9 860	10 926	9 094	1 832
2	Андижанская область	55 784	44 293	11 491	16 972	13 433	3 539
3	Бухарская область	49 421	37 364	12 057	13 270	10 472	2 798
4	Джизакская область	29 351	19 632	9 719	7 726	6 397	1 329
5	Кашкадарьинская область	46 443	33 663	12 780	12 715	10 111	2 604
6	Навийская область	30 371	22 430	7 941	12 882	11 459	1 423
7	Наманганская область	53 378	42 967	10 411	15 916	13 683	2 233
8	Самаркандская область	60 787	44 789	15 998	19 949	16 770	3 179
9	Сурхандарьинская область	40 718	29 444	11 274	10 313	8 800	1 513
10	Сырдарьинская область	22 218	16 785	5 433	6 181	5 271	910
11	Ташкентская область	87 973	75 501	12 472	33 589	30 849	2 740
12	Ферганская область	79 032	63 134	15 898	23 394	20 272	3 122
13	Хорезмская область	73 785	59 232	14 553	13 289	10 956	2 333
14	город Ташкент	125 596	111 010	14 586	78 535	71 242	7 293

С другой стороны, органам государственной налоговой службы создана возможность дистанционно осуществлять взаимосвязь с налогоплательщиками, полностью автоматизировать отношения между всеми участниками посредством широкого применения информационно-коммуникационных технологий, оказывать бесконтактные электронные услуги налогоплательщикам за счёт расширения количества интерактивных государственных услуг, правильное ведение учёта объектов налогообложения и налогоплательщиков посредством расширения сферы использования личного кабинета налогоплательщиков и достижения внедрения инновационных методов оказания электронных услуг, обеспечение правильного расчёта и своевременного сбора налогов, которые считаются конечной целью. Кроме того, процентные ставки по ипотеке остались неизменными до конца 2022 года. Это предусмотрено в Постановлении Президента Республики Узбекистан № ПП-199 от 8 апреля текущего года. Ставки по ресурсным средствам, выделенным банкам со стороны

Министерства финансов, и ставки по ипотечным кредитам (13 процентов) остались неизменными до конца 2022 года.

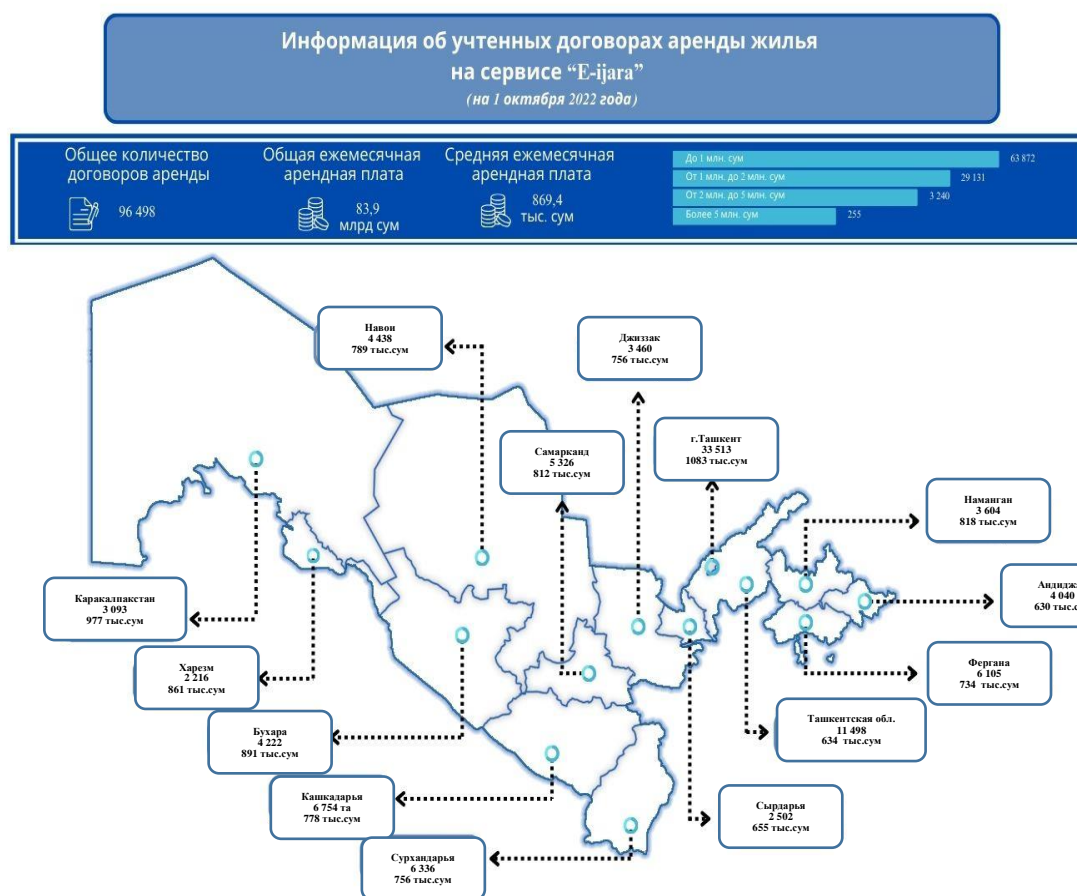


Рис. 4. Договора аренды жилья, зарегистрированные в системе E-ijara⁴⁰

Договора ипотеки неизбежно влияют на изменение рынка недвижимости, поскольку предусмотрено посредством ипотеки обеспечение населения жильём. В исследовательской работе мы решили отдельно остановиться на вопросе ипотеки. Ипотека - это вид кредита, связанный с приобретением жилья или улучшением жилищных условий. Посредством этого кредита можно приобрести квартиру в многоэтажном доме. Личное участие заёмщика в пределах 25 процентов от стоимости покупки является обязательным условием кредита. Реализуемый объект ипотеки не должен быть сносимым домом или выставлен под определённый залог/запрет. Соглашение о покупке недвижимости подтверждается в нотариальных органах и проходит государственную регистрацию в кадастровых органах. Платежи по кредиту покрываются за счет постоянного дохода заёмщика и членов его семьи.

В нашей стране для более полного удовлетворения потребностей населения в комфортабельном жилье, ускоренного развития строительства жилья, особенно в малых городах и сельской местности, внедрена система предоставления льготных долгосрочных ипотечных кредитов на жилищное

⁴⁰ Данные Агентства по статистике при Президенте Республики Узбекистан

строительство. Наряду с другими нормативными документами, предусматривающие тщательный и прозрачный механизм предоставления ипотечных кредитов, разрешение споров в случае невыплаты кредита, передачи права собственности и выселения из дома, гарантированное возмещение убытков кредиторам и другие вопросы регулируются Законом Республики Узбекистан «Об ипотеке», вступившим в силу 5 октября 2006 г.

С 1 января 2020 года отменено обязательство по обеспечению государственной регистрации права собственности заёмщика на построенное жильё и ипотеки в органах государственной регистрации, а также предоставления в банк копий документа о зарегистрированном праве собственности на жильё и кредитного договора о государственной регистрации ипотеки с поставленным штампом. В таблице ниже приведены сведения о количестве недвижимости, прошедшего государственную регистрацию по ипотечным договорам физических и юридических лиц (таблица 2). По данным таблицы видно, что рынок ипотечного кредитования развивается за последние три года, регион с высоким уровнем концентрации является город Ташкент, причиной этому можно назвать большое количество осуществляемых в Ташкенте объектов строительства и высокий потенциал города.

Указом Президента Республики Узбекистан № УП-5552 «О дополнительных мерах по упрощению порядка реализации объектов государственной собственности и прав на земельные участки субъектам предпринимательства» от 11 октября 2018 года предпринимательским субъектам предоставлены удобства и преимущества.

На сегодняшний день в нашей стране создаются широкие возможности для поддержки предпринимательской деятельности. Запуск продажи прав на земельные участки, предназначенные для предпринимательской деятельности, через единую электронную торговую площадку «E-IJRO AUKSION» создало возможность приобретения земельных участков на основе принципов открытости и прозрачности. Как видно из данных таблицы, между первоначальной ценой земельных участков и ценой продажи разница составляет в 4-8 раз. Высокая эффективность наблюдается в городе Ташкенте, Самаркандской, Навоийской и Бухарской областях.

В последние годы (2016-2022 годы) население Узбекистана выросло в среднем на 1,9 процента в год или 632 тысячи человек. В том числе в республике ежегодно создаются 300 тысяч новых семей. Рост городов и уровень урбанизации в стране обретает широкомасштабный характер. Хотя доля городского населения в общей численности населения (50,6 процентов) остается стабильной, городское население ежегодно увеличивается на 328 тысяч человек. При этом запланировано повышение роли городов и довести к концу 2030 года уровень урбанизации до 60 процентов.

Таблица 3

Сведения о количестве недвижимости, прошедшей государственную регистрацию по ипотечным договорам физических и юридических лиц⁴¹

П/н	Название региона	Количество справок для оформления ипотечных договоров	На основе договора	В том числе			На основе закона	В том числе		
				по состоянию на 2021 год	по состоянию на 2022 год	по состоянию на первое полугодие 2023 года		по состоянию на 2021 год	по состоянию на 2022 год	по состоянию на первое полугодие 2023 года
По республике		182 448	156 060	36 775	40 792	3 120	26 388	5 915	16 934	3 539
1	Республика Каракалпакстан	7 867	7 261	1 658	4 029	1 574	606	145	226	235
2	Андижанская обл.	9 891	8 426	1 753	4 909	1 764	1 465	457	866	142
3	Бухарская обл.	5 919	3 309	204	1 614	1 491	2 610	197	1 784	629
4	Джизакская обл.	5 198	4 998	1 602	2 739	657	200	62	62	76
5	Кашкадарьинская обл.	13 150	11 230	2 745	6 943	1 542	1 920	428	1 009	483
6	Навоийская обл.	23 203	23 203	2 044	4 388	16 771	0	0	0	0
7	Наманганская обл.	6 672	5 952	1 780	3 338	834	720	281	226	213
8	Самаркандская обл.	13 669	9 288	2 038	5 799	1 451	4 381	1 446	2 771	164
9	Сурхандарьинская обл.	8 593	6 473	1 657	3 834	982	2 120	534	1 482	104
10	Сырдарьинская обл.	2 147	1 977	430	909	638	170	67	67	36
11	Ташкентская обл.	14 410	11 249	3 369	6 193	1 687	3 161	1 025	1 775	361
12	Ферганская обл.	12 451	11 578	3 036	5 878	2 664	873	242	371	260
13	Хорезмская обл.	11 549	10 584	2 455	6 228	1 901	965	359	547	59
14	город Ташкент	47 729	40 532	12 004	21 914	6 614	7 197	672	5 748	777

В нижеследующей таблице мы можем увидеть земельные участки, выставленные на аукционные торги и проданные в целях осуществления предпринимательской деятельности и показатели их эффективности.

Общие доходы населения также значительно растут. За анализируемый период общие доходы населения увеличились в среднем на 20,5 процентов, а в абсолютном выражении выросли с 198 трлн. сумов до 615 трлн. сумов (в три раза или с 6,3 млн. сумов до 17 млн. сумов на душу населения).

В то же время выделение ипотечных кредитов также имеет тенденцию роста. За период 2017-2022 годы населению выделено ипотечных кредитов на общую сумму 48,3 трлн. сумов. Эти основные факторы в совокупности приводят к высокому спросу на рынке недвижимости. Реализация программы строительства жилья будет способствовать поддержке строительного рынка, что, в свою очередь, придаст дополнительный импульс экономическому развитию в период после пандемии. Реализация программы строительства жилья будет способствовать поддержке строительного рынка, что, в свою очередь, придаст дополнительный импульс экономическому развитию в период после пандемии.

⁴¹ Составлено автором на основе данных Кадастрового агентства при Министерстве экономики и финансов Республики Узбекистан.

Таблица 4

Сведения по земельным участкам, выставленным на аукционные торги и проданным в целях осуществления предпринимательской деятельности за 2020-2022 годы⁴²

П/н	Название региона	2020 год				2021 год				2022 год			
		Продано		Стартовая цена, млрд. сум	Цена продажи, млрд. сум	Продано		Стартовая цена, млрд. сум	Цена продажи, млрд. сум	Продано		Стартовая цена, млрд. сум	Цена продажи, млрд. сум
		кол-во	площадь (га)			кол-во	площадь (га)			кол-во	площадь (га)		
По республике		8949	611,2	75,5	159,7	8636	601,3	94,9	183,1	9636	727,9	548,7	775,8
1	Республика Каракалпакстан	884	52,2	3,1	11,5	867	51,0	3,0	6,4	482	44,5	4,4	8,3
2	Андижанская область	779	26,2	6,2	9,9	832	26,7	7,4	13,9	450	43,2	12,6	16,2
3	Бухарская область	502	23,5	4,5	10,1	325	17,7	4,1	10,2	422	24,6	14,5	34,3
4	Джизакская область	687	17,7	3,2	6,1	647	20,2	3,1	6,4	672	15,3	6,3	11,5
5	Кашкадарьинская область	876	38,1	3,9	8,4	1255	52,8	6,8	14,3	987	40,9	8,7	21,7
6	Навоийская область	367	75,6	3,1	10,7	342	54,0	2,7	9,2	555	83,9	5,3	20,7
7	Наманганская область	202	15,3	3,1	3,9	308	11,4	4,1	7,0	624	5,9	5,6	9,5
8	Самаркандская область	946	101,4	5,0	14,1	1080	119,1	6,6	30,4	1192	77,4	11,9	28,5
9	Сурхандарьинская область	718	55,9	3,0	7,9	572	35,8	2,8	5,7	625	33,4	6,5	11,9
10	Сырдарьинская область	380	14,6	1,9	3,6	371	15,8	1,7	3,3	426	38,5	4,2	6,4
11	Ташкентская область	690	62,4	14,9	27,6	526	97,8	21,3	29,9	926	110,9	47,8	81,2
12	Ферганская область	840	33,8	12,7	19,6	825	26,6	10,9	16,4	528	43,9	18,6	27,2
13	Хорезмская область	1062	83,7	5,0	13,3	661	70,2	3,8	7,2	1474	84,4	10,5	32,9
14	город Ташкент	16	0,7	5,9	13,2	25	2,1	16,5	22,6	275	81,0	391,8	465,6

⁴² Составлено автором на основе данных Кадастрового агентства при Министерстве экономики и финансов Республики Узбекистан.

Коренные экономические реформы, реализуемые на сегодняшний день в экономике нашей страны, порождают необходимость совершенствования деятельности рынка недвижимости в регионах и формирования инновационных направлений в этом отношении. В процессе определения рыночной стоимости используются следующие 3 различных метода оценки недвижимости (таблица 5).

Таблица 5

Методы определения рыночной стоимости недвижимости⁴³

Затратный метод оценки стоимости недвижимости	При затратном методе оценки недвижимости определяется полная восстановительная стоимость оцениваемого имущества. При этом величина амортизации зданий и сооружений и стоимость земельного участка добавляется к полученному результату
Сравнительный метод оценки стоимости недвижимости	При данном методе оценки стоимости недвижимости рыночная стоимость имущества основывается на сопоставлении цен на похожие объекты в заключенных сделках. Для осуществления оценки формируется таблица похожих объектов имущества, проданных на соответствующем рынке. В процессе оценки уделяется внимание отличиям оцениваемого объекта от сравниваемых объектов имущества, цене реализации имущества, наличию одинаковых основных свойств с оцениваемым имуществом
Доходный метод оценки стоимости недвижимости	При оценке стоимости недвижимости стоимость имущества, который будет приносить доход, определяется количественными, качественными и временными показателями ожидаемой прибыли в будущем

Эти 3 различных метода, сформированные по полной схеме в соответствии со стандартами оценки стоимости имущества, вбирают в себя индивидуальные условия рыночной стоимости объекта недвижимости.

Несмотря на то, что данные методы процесса оценки основаны на одинаковых экономических принципах, они различаются по особенностям имущества, цели его использования и задачам по техническому состоянию. Если при доходном методе оценки стоимости недвижимости предусматривается получение денежных потоков в середине прогнозного года, то денежный поток дисконтируется с середины прогнозного периода. В этом случае используется следующая формула.

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

Если дата оценки не совпадает с началом финансового года, то годовой денежный поток рассчитывается следующим образом:

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

здесь: CF_n - годовой денежный поток за каждый отчетный период, k - количество кварталов от даты оценки до конца финансового года, CF_i - денежный поток соответствующего финансового года. Доходный метод оценки стоимости недвижимости направлен на решение оперативных задач, в

⁴³ Разработано автором

основном, на сохранение объектов недвижимости в нормальном рабочем состоянии и требует, главным образом, учёта запланированных работ по капитальному строительству в городских зданиях и сооружениях, в том числе на территориях, прилегающих к ним. На основе принятой арендной ставки доходным подходом определяется рыночная стоимость участка, как правило, при этом применяется метод прямой капитализации. Формула расчёта цены земельного участка имеет следующий вид:

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

где: V_L - стоимость земельного участка; I_L - доход, полученный от землевладения; R_L - уровень капитализации земли. Ставка капитализации определяется и оценивается путем деления суммы арендной платы за аналогичные земельные участки на цену их продажи или путем увеличения безрисковой процентной ставки по капиталу на сумму премии за риск, связанной с капитальными вложениями в земельный участок. Основными факторами, влияющими на стоимость аренды земельного участка, являются: особенности расположения, локации, величина, форма, тип использования окружающих земель, возможность вхождения транспорта, инженерное оборудование. В зарубежном опыте, направленном на формирование системы оценки недвижимости и ее функционировании, большое значение имеет практика предоставления недвижимости инвесторам на основе налоговых льгот. Такая практика дает возможность привлечь инвестиции для создания развитой инфраструктуры в регионах, где сложилась неблагоприятная ситуация, связанная с продажей готового жилья. Вместе с тем введена практика предоставления налоговых кредитов на инвестиции, вложенные в объекты недвижимости социального значения.

В целом, цель оценки устанавливается клиентом. Заказчиком частной оценки может быть любое физическое или юридическое лицо, в том числе и государство. Заказчиком массовой оценки, как правило, является государство. Цель массовой оценки определяется потребностями государства. В основном для сбора налога на имущество, а если недвижимость принадлежит государству, для уточнения процентов по аренде для жилых и нежилых зданий.

Текущая кадастровая стоимость не соответствует фактической стоимости объекта и несправедлива с социальной точки зрения. А рыночная стоимость с учётом всех вышеперечисленных факторов позволяет более полно оценить недвижимость и, по сущности, является более справедливой, учитывая специфические особенности каждого объекта.

Здесь имеются основные различия между оценкой по текущей кадастровой стоимости и рыночной стоимости объектов недвижимости. Эффективность нового механизма. Практически во всех развитых странах налогообложение недвижимости осуществляется на основе её кадастровой стоимости, которая определяется на основе данных рынка и состояния рынка

недвижимости на определённую дату. Такая система является более прогрессивной и эффективной.

Налогообложение объектов недвижимости по стоимости, близкой к рыночной стоимости показывает, что при равенстве ставок за более дорогой объект взимается большая сумма налога, а кадастровая (не на основе рыночной стоимости) или балансовая стоимость не всегда отражает фактическую стоимость объекта, что особенно заметно на неразвитых рынках.

В третьей главе диссертации под названием **«Совершенствование механизма эффективного управления рынком недвижимости»** рассмотрено влияние современного девелопмента на рынок недвижимости на эффективное управление недвижимостью, возможности использования услуг сервейинга в эффективном управлении недвижимостью, а также вопросы использования цифровых технологий в управлении недвижимостью.

На сегодняшний день рынок недвижимости начал стремительно развиваться, понятие «девелопмент» вошло в повседневную жизнь участников этого рынка и стало использоваться как синоним слова «строительство», а позже трансформировалось в значение «доверительное управление недвижимостью».

Понятие «девелопмент» пришло к нам из Запада, где оно уже давно применяется как термин, означающий вид бизнеса, направленный на качественное изменение недвижимости, позволяющее повысить её стоимость. В наших условиях это понятие имеет немного неоднозначное значение. Он воспринимается как практически универсальный инструмент обеспечения эффективности реализации инвестиционных и строительных проектов.

С организационной точки зрения девелопмент бизнес в Узбекистане представлен в основном в форме многоотраслевого промышленного или строительного холдинга или корпорации. Как правило, многоотраслевой промышленный или строительный холдинг представляет собой комбинацию следующих составных частей его бизнеса: управление проектом (компания с функцией управления проектом); инвестиционный бизнес; строительные работы (строительная организация, которая является генеральным подрядчиком, выполняющим строительные-монтажные работы, а также компании, осуществляющие капитальный ремонт зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения, в том числе некоторые виды строительные-монтажные работ); бизнес проекта (дизайн институт или дизайнерская и исследовательская организация по строительству и капитальному ремонту); бизнес по производству/реализации строительных материалов; бизнес недвижимости; управление недвижимостью (управление объектами после ввода в эксплуатацию: техническое обслуживание и эксплуатация инженерных систем, организация объектов внутренней инфраструктуры, ремонт дорог, содержание земель общего пользования и другие); консалтинговый бизнес (проведение маркетинговых исследований и создание концепции объекта недвижимости, реклама) и другие.

Существуют различные схемы проведения мероприятий девелопмента по принятию финансовых рисков, которые выделяются специалистами (таблица 6).

Таблица 6

Схемы осуществления девелоперской деятельности с точки зрения принятия финансовых рисков⁴⁴

Девелопер	Уровень принятия инвестиционных рисков	Функция инвестора/девелопера
Fee development (fee – с англ. гонорар) – «девелопер, не обладающий инвестиционной функцией»	Девелопер лишён инвестиционных рисков, поскольку он не вкладывает в проект и только работает за определённую плату	Девелопер и инвестор не являются одним лицом. Например, на выбранном инвестором земельном участке привлекается девелопер для строительства здания
Speculative development (speculative – с англ. спекулятивный) - «девелопер, обладающий инвестиционной функцией»	Девелопер вкладывает значительную часть собственных средств в качестве инвестиций, формирует финансовую схему для реализации проекта. Имеет высокие инвестиционные риски.	Девелопер одно лицо в качестве инвестора, заказчика и строителя
Смешанный тип девелопмента	Девелопер снижает инвестиционные риски за счёт привлечения других инвесторов, при этом его инвестиции в проект составляют 10 процентов	Девелопер одно лицо в качестве инвестора, заказчика и строителя

По нашему мнению, девелопмент в Узбекистане понимается в основном через инвестиционную функцию. Причина заключается в том, что во-первых, нехватка профессионального рынка девелоперских услуг, низкий уровень доверия к строительным компаниям в местных деловых кругах, во-вторых, с учётом первой причины высокая рентабельность при использовании схемы «девелопер, не обладающий инвестиционной функцией», когда риски практически одинаковы, и в-третьих, неразвитость производственного и финансового рынков. За рубежом объём рынка девелопмента, не обладающего инвестиционной функцией, составляет 60-70%. Однако, по мнению специалистов, большинство компаний Узбекистана отдают предпочтение бизнесу с инвестиционной функцией или смешанному девелопмент бизнесу. Поэтому в дальнейшем мы будем опираться на наиболее распространённую в Узбекистане схему девелопера, то есть одного лица с инвестиционной функцией, совмещающего в себе функции инвестора, клиента и застройщика.

Высокая рентабельность проектов в Узбекистане привлекает иностранных инвесторов. Оценив риски, они склонны покупать готовые высокорентабельные объекты коммерческой недвижимости и участвовать в проекте их создания.

При этом требуется дальнейшее совершенствование системы предоставления государственных услуг в этой сфере, повышение их оперативности и доступности, достижения прозрачности деятельности государственных органов, улучшения оказания информационного обслуживания пользователей услуг.

Формирование и развитие рынка недвижимости требует внедрения различных систем управления и проведения исследований в этой области. В этой связи мировая практика показывает, что профессиональные методы управления

⁴⁴ Разработано автором

портфелем недвижимости позволяют повысить эффективность его использования. В современных условиях вопросы развития сервейинга, как эффективного средства управления недвижимостью, являются актуальными. Концепция слова «сервейинг» происходит от английского слова «survey», переводимого как опрос или проверка. Сервейинг, как вид деятельности, являясь одним из видов управления, состоит из профессионального комплексного и системного управления недвижимостью на всех этапах жизненного цикла объекта. Основными задачами сервейинга управления являются реализация интересов собственника объекта управления в области эффективного использования имущественных, трудовых и информационных ресурсов.

Изучение международного опыта показало, что применение профессионального подхода к управлению недвижимостью может существенно повысить его эффективность в интересах владельцев недвижимого имущества, его пользователей, государства и общества в целом. Такой концептуальный подход к управлению недвижимостью называется «сервейинг».

На рисунке 3 приведены функциональные модели сервейинг деятельности, из данных которого видно, что основной моделью деятельности по оказанию услуг является управление объектом недвижимости, но в силу специфической особенности сервейинга - все модели могут быть взаимосвязаны и интегрированы.

К преимуществам сервейинг компаний относятся объективность, оптимизация эксплуатационных расходов, проведение переговоров с проектировщиками, подрядчиками, арендаторами, операционным и техническим персоналом при устранении лишних сложностей при освобождении государственной недвижимости. В целом, основным преимуществом сервейинг компаний является то, что они в ходе вышеперечисленных процессов обеспечивают стабильный гарантированный доход на доверенных местах.

Таким образом, сервейинг является эффективным инструментом управления недвижимостью различного функционального назначения, использование которого позволяет в полной мере раскрыть и реализовать его потенциал, а также получить максимальную экономическую прибыль от этой деятельности. Следует особо отметить, что уровень эффективности услуги напрямую зависит от профессионализма инженеров обслуживания, которые должны осуществлять свою деятельность на основе принципов последовательности, комплексности, целостности и конфиденциальности. Использование данной услуги несомненно приведет к развитию эффективной системы управления рынком недвижимости страны и повышению её эффективности.

Как и в других сферах, влияние цифровой революции на отрасль недвижимого имущества является значительным. Технологические изменения отражаются на всех аспектах цикла недвижимости – от дизайна и строительства до маркетинга и продаж. Более быстрые, надежные и экономичные способы распространения информации привели к резкому изменению спроса и предложения в сфере недвижимости. Поэтому развитие рынка недвижимости

существенно зависит от цифровых технологий, и в будущем эта зависимость будет ещё больше возрастать.



Рис. 5. Система эффективного использования недвижимости Сервейинг⁴⁵

Однако процесс цифровой трансформации в недвижимости не интегрируется ускоренными темпами. Несмотря на это, программные решения и технологии для недвижимости уже давно внедряются в практику в этой сфере. В связи со сложившейся ситуацией, связанной с коронавирусом и мировым кризисом, учитывая удобность перехода бизнеса на режим работы онлайн, для рынка недвижимости важное значение имеет адаптация к новым мировым реалиям и использование для продаж всех передовых Интернет технологий.

Существует множество операций и процессов, которые можно оптимизировать и изменить с помощью цифровых технологий для повышения эффективности и рентабельности в сфере недвижимости. На сегодняшний день уже давно происходят изменения в поведении агентов по недвижимости, продавцов и арендаторов (владельцев или арендодателей), которые теперь всё больше ощущают потребность во внедрении цифровых технологий в цепочку создания стоимости недвижимости.

Осуществление этой трансформации происходит во взаимосвязи с потоком данных, которые в настоящее время собираются и обрабатываются, начиная со строительства и покупки и заканчивая управлением недвижимостью. Значительно улучшается качество услуг по онлайн

⁴⁵ Разработано автором

взаимосвязи с потенциальными клиентами, рекламе в социальных сетях и связи с использованием электронных мессенджеров.



Рис. 6. Функциональные модели деятельности сервейинг⁴⁶

Несомненно, основными драйверами цифровой трансформации являются взаимные коммуникации клиентов, эффективные процессы и соблюдение регулятивных требований. Потребность покупателя, будь то коммерческое или жилое здание, считается основным фактором, поскольку покупатели зависят от этого объекта недвижимости с момента ее покупки до момента ее эксплуатации.

Также, в связи с объёмом финансовых операций за последние годы ощущается необходимость в прозрачности, результативности и добросовестности во всех сделках и деловых отношениях, таких как договора, документы и другие, а также в отношении суммы привлекаемых средств с точки зрения безопасности, сфера недвижимости всегда находится под контролем государственных органов, поэтому существует проблема с выполнением требований.

⁴⁶ Разработано автором

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В процессе осуществления диссертационного исследования по совершенствованию практики управления недвижимостью в условиях развития цифровой экономики в Узбекистане сделаны следующие выводы:

1. Недвижимость в качестве средства обеспечения населения жильём также создает населению возможности пользоваться различными социальными услугами. Производственный процесс также невозможно осуществить без недвижимости. Если рассматривать с точки зрения решения экологических проблем, то недвижимость способствует ведению деятельности посредством рационального использования земли, с соблюдением стандартов экологической безопасности для окружающей среды.

2. Гетерогенность недвижимости порождает необходимость её систематизации. Это очень важно при рассмотрении данного имущества как объекта управления, поскольку в этом случае систематизация позволяет определить состав задач и порядок их выполнения на основе фактической оценки ряда требований, различающихся для отдельных видов недвижимого имущества.

3. Использование аналитических инструментов и искусственного интеллекта для анализа больших объёмов данных помогает прогнозированию рыночных тенденций, оптимизации ценовой политики и принятию обоснованных решений по управлению недвижимостью. Создание мобильных приложений и онлайн-платформ для комфортного сотрудничества с арендаторами и покупателями поможет развитию данной сферы.

4. Управление недвижимостью с использованием современных инновационных методов, то есть с использованием концепции сервейинга означает, что управление недвижимостью осуществляется в интересах собственника и направлено на достижение конкретного результата. В результате теоретически исследовано, что с одной стороны, профессиональное управление недвижимостью и, с другой стороны, сочетание принятия стратегических решений владельцем имущества позволяет ему наиболее эффективно использовать объект, сохраняя контроль над ним.

5. Анализ местного рынка и тенденций: Тенденции спроса и предложения: необходимо регулярно изучать спрос на различные виды недвижимости (жилую, коммерческую недвижимость, земельные участки) в разных регионах Узбекистана. Это поможет понять, куда важно вкладывать средства и какая недвижимость пользуется наибольшим спросом. Изменения цен: необходимо отслеживать изменения цен на недвижимость и аренду, чтобы адаптировать свою стратегию.

6. Внедрение блокчейн технологий послужит обеспечению безопасности и прозрачности сделок, связанных с недвижимостью, а также автоматизирует договорные обязательства посредством смарт-договоров. Автоматизация обработки и управления документами ускоряет процессы и снижает

вероятность ошибок. Объединение различных систем управления в единую платформу упрощает мониторинг и контроль над эксплуатацией зданий. Цифровые инструменты используются для создания персонализированных предложений, эффективного продвижения недвижимости и управления репутацией. Облачные решения обеспечивают доступ к данным из любой точки и упрощают масштабы бизнес-процессов. Современные инструменты защиты данных предотвращают утечку информации и кибератаки.

7. Недвижимость занимает особое место в экономической жизни общества. Недвижимость является важной составной частью национального богатства любой страны мира. Недвижимость в качестве средства обеспечения населения жильём также создает населению возможности пользоваться различными социальными услугами. Производственный процесс также невозможно осуществить без недвижимости.

Данные выводы и предложения помогут разработать стратегию управления недвижимостью в Узбекистане с учётом специфических условий и требований местного рынка, а также в определённой степени послужат выполнению задач, обозначенных по приоритетным направлениям Стратегии развития Нового Узбекистана.

**THE SCIENTIFIC COUNCIL № DSc.03/30.12.2020.I.16.02
AWARDING SCIENTIFIC DEGREES AT THE
TASHKENT STATE UNIVERSITY OF ECONOMICS**

TASHKENT STATE UNIVERSITY OF ECONOMICS

VALIEV MOKHIRKHUZHA KAMOLKHUZHA UGLI

**IMPROVING THE MECHANISM FOR MANAGEMENT OF THE
REAL ESTATE MARKET**

08.00.13 – Management (Economic science)

**DISSERTATION ABSTRACT
of the Doctor of Philosophy (PhD) on Economic science**

Tashkent – 2024

The theme of the doctoral dissertation (PhD) on economics was registered at the Supreme Attestation Commission under B2023.3.PhD/Iqt3328.

The dissertation has been prepared at the Tashkent State University of Economics.

The abstract of the dissertation is published in three languages (Uzbek, Russian and English (summary)) on the website of the Scientific Council (www.tsue.uz) and on the website «Ziyonet» Information and educational portal (www.ziyonet.uz).

Scientific supervisor: **Sharipov Kongratboy Avezimbetovich**
Doctor of technical sciences, Professor

Official opponents: **Karieva Yokutkhon Karimovna**
Doctor of economic sciences, Professor

Berdieva Dilfuza Akhatovna
Doctor of Philosophy of Economics, Associate professor

Leading organization: **Tashkent Branch of G.V. Plekhanov**
Russian University of Economics

The defense of the dissertation will take place on _____ «__», 2024 at _____ at the meeting of the Scientific Council № DSc.03/30.12.2020.I.16.02 awarding scientific degrees at the Tashkent State University of Economics. Address: 100066, 49, Islom Karimov Street, Tashkent city; Phone: (99871) 239-28-72, fax: (99871) 232-01-49, e-mail: tdu@tsue.uz.

The dissertation is available at the Information resource center of the Tashkent State University of Economics (registered number _____). Address: 100066, 49, Islom Karimov Street, Tashkent city; Phone: (99871) 239-28-72, fax: (99871) 232-01-49, e-mail: tdu@tsue.uz.

The abstract of the dissertation was distributed on «__» _____ 2024.
(mailing report № _____ dated «__» _____ 2024).



G.K. Abdurakhmanova
Chairman of the Scientific Council for awarding of scientific degrees, Doctor of economic sciences, Professor

O.Dj. Djuraboev
Scientific Secretary of the Scientific Council for awarding of scientific degrees, Doctor of Philosophy on economic sciences, Associate professor

R.Kb. Karlibaeva
Chairman of the Scientific seminar under the Scientific Council for awarding of scientific degrees, Doctor of economic sciences, Professor

INTRODUCTION (abstract of the thesis of the (PhD))

The aim of the research work is to develop proposals and practical recommendations for improving the mechanism for effective management of the real estate market and for optimizing real estate market management technologies in the national economy.

Research objectives are as following:

to analyze the modern concept of real estate based on the normative principles of theoretical and evolutionary analysis of the real estate market, and to identify the socio-economic essence of the mechanisms of management of this market;

to study the implementation of digital real estate market management systems in the context of the digital transformation of the economy and to determine the possibilities for their using to optimize management processes;

by analyzing factors which have a comprehensive impact on the national economy, to assess the development of the real estate market in the country and to develop practical recommendations for its improvement;

to analyze trends and practices in management of the real estate in foreign countries, to study of successful approaches and to justify of their application in Uzbekistan, to develop recommendations for the implementation of foreign experience;

to develop and implement an effective real estate market management policy, including revision of the concept of provision of services and mechanisms for studying the possibilities of its application;

to increase the overall efficiency of the real estate market, to determine priority directions for optimizing its management.

The research object is activity related to the processes of managing the real estate market in Uzbekistan.

The scientific novelty of the research is as follows:

in order to achieve effective management of the real estate object and monitoring, a system control and engineering of management business processes were implemented into the integration geoinformation program of the integrated automated cadastre and registration of real estate considering quality indicators;

to develop digital transformation and an innovative economy based on modern and innovative methods, an algorithm for applying real estate market valuation standards through differential coefficients and criteria developed;

the efficiency of development activity was justified by accepting financial risks and reducing the costs of complex management processes in the implementation of construction development projects in Uzbekistan;

the service approach in real estate management, based on the concept of service delivery, is an innovative method aimed at increasing management efficiency and revenue growth. This approach allows not only to satisfy the interests of property owners, but also to take into account the needs of users and society as a whole.

Implementation of study results. Based on the scientific results obtained to improve the mechanism for effective management of the real estate market in the context of digitalization of the economy:

in order to achieve effective real estate management and monitoring, the proposal for the implementation into the integration geoinformation program of a comprehensive automated cadastre and registration of real estate of system control and engineering of management business processes, considering quality factors, was implemented into practice by the Cadastral Agency under the Ministry of Economy and Finance of the Republic of Uzbekistan and the Agency for the Management of State Assets of the Republic of Uzbekistan (Reference No.01-08-1984 of the Cadastral Agency under the Ministry of Economy and Finance of the Republic of Uzbekistan dated January 11, 2023 and reference No. 02/11-17/971 of the Agency for the Management of State Assets of the Republic of Uzbekistan dated December 28, 2023). As a result of the implementation of this proposal into practice, the efficiency of business processes for effective real estate management and monitoring increased, office costs decreased by 11%;

the proposal to develop the application of real estate market valuation standards through differential coefficients and criteria based on modern and innovative methods for the development of digital transformation and an innovative economy was implemented into practice by the Cadastral Agency under the Ministry of Economy and Finance of the Republic of Uzbekistan and the Agency for State Assets Management of the Republic of Uzbekistan (Reference No.01-08-1984 of the Cadastral Agency under the Ministry of Economy and Finance of the Republic of Uzbekistan dated January 11, 2023 and reference No.02/11-17/971 of the Agency for the Management of State Assets of the Republic of Uzbekistan dated December 28, 2023). The implementation of modern approaches and technologies to real estate valuation reduced their value by 10.5 percent. This reduction was made taking into account factors such as potential demand, user needs and usefulness of the object.

the proposal to justify the effectiveness of development activities by accepting financial risks and reducing the costs of complex management processes in the implementation of construction development projects in Uzbekistan was implemented into practice by the joint-stock company Trust 12 (Reference No.15-06/6296 of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Republic of Uzbekistan dated June 21, 2024). As a result of the implementation of this proposal in practice, the development of the real estate market has changed from quantitative to qualitative parameters, as a result of which in 2023 the volume of investments in real estate increased by 0.8% compared to last year, and the number of real estate objects increased by 1.7%;

the proposal to apply the concept of providing services as an innovative approach to real estate management in order to improve the interests of property owners, increase management efficiency, meet the needs of users and society, as well as increase income has been successfully implemented into practice and introduced by the joint-stock company Trust 12 (Reference No.15-06/6296 of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Republic of Uzbekistan dated June 21, 2024). After the completion of the development phase of the real estate concept, ensuring their safety, comprehensive verification, assessment

and compliance with management principles led to a decrease in operating costs by 2.5 percent.

Approbation of scientific results. The results of this research were discussed at 4 conferences, including 2 republican and 2 international scientific and practical conferences.

Publication of the research results. 8 academic papers have been published on the topic of the dissertation, including 4 articles in scientific journals which are recommended by the Supreme Attestation Commission of the Republic of Uzbekistan for publication the main scientific results of doctoral dissertations, including 1 scientific article in foreign journal and 3 articles in republican journals.

Scope and structure of the dissertation. The structure of dissertation consists of an introduction, three chapters, conclusion and a list of references. The volume of the dissertation is 133 pages.

ЭЪЛОН ҚИЛИНГАН ИШЛАР РЎЙХАТИ
СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ
LIST OF PUBLISHED WORKS

I бўлим (часть I; part I)

1. Валиев М.К. REAL ESTATE ASSESSMENT SYSTEM IMPROVING DIRECTIONS. India, 457-472 1 // JOURNALOF MANAGEMENT VALUE AND ETHICS. JUL-Sep 2023, Vol 13, NO.03.

2. Валиев М.К. Кўчмас мулкни давлат томонидан бошқаришнинг хорижий тажрибаси. – Хива, Хоразм Маъмун академияси. 2023-3.2. 174-179 б.

3. Валиев М.К. Кўчмас мулкни баҳолаш тизимини такомиллаштириш йўналишлари.-Тошкент. //Иқтисодиёт ва таълим. 2021, 2021-04, 181-186 б.

4. Валиев М.К. Концептуальные основы и перспективы развития деятельности кадастровых служб Республики Узбекистан на основе интеллектуальных технологий.- Тошкент. //Яшил иқтисодиёт ва тараққиёт. 2024, октябрь, 430-434 б.

5. Валиев М.К. Замонавий деволпментнинг кўчмас мулк бозорига таъсири. Theory and analytical aspects of recent research. Халқаро илмий-амалий конференция. Истамбул-2023 йил, 9 июнь, 291 б.

6. Валиев М.К. Кўчмас мулкни самарали бошқаришда сервейинг хизматидан фойдаланиш имкониятлари. Халқаро илмий-амалий конференция. август 2023 йил.

7. Валиев М.К. Инновацион иқтисодий тараққиётни таъминлашда ер ресурсларидан самарали фойдаланишни ташкил этишнинг ўрни. Иқтисодиётни асосий тармоқларини модернизациялаш орқали рақобатбардошликни оширишнинг фундаментал асрслари. Республика илмий-амалий конференция, 18 ноябрь 2020 йил, 527 бет.

8. Валиев М.К. Аграр ислохотлар самарадорлиги-ер ресурсларидан мақсадли фойдаланиш асоси. Иқтисодий пандемия шароитида кичик саноат зоналарида инновацион ахборот тизимини такомиллаштириш. Республика илмий-амалий конференция, 15 декабрь 2020 йил.

Автореферат «Public Publish Printing» нашриётида
тахрирдан ўтказилди.

Босишга рухсат этилди: 07.11.2024 йил.
Бичими: 60x84 1/8 «Times New Roman»
гарнитурда рақамли босма усулда босилди.
Шартли босма табағи 3,5. Адади: 100. Буюртма: № 29.

«PUBLIC PUBLISH PRINTING» МЧЖ
босмаҳонасида чоп этилди.
Тошкент, М.Улуғбек тум., Мойлисой, 22