

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ОЛИЙ ВА ЎРТА
МАХСУС ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ**

ТОШКЕНТ МОЛИЯ ИНСТИТУТИ

МАГИСТРАТУРА БЎЛИМИ

**Қўлёзма ҳуқуқида
УДК: 330.52
(330.52)**

АБДУКАРИМОВ ФУРҚАТ ШУҲРАТ ЎҒЛИ

**“КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИ САВДОСИНИ
САМАРАЛИ ТАШКИЛ ЭТИШ МАСАЛАЛАРИ”**

Мутахассислик: 5A231501 «Баҳолаш иши ва риелторлик»

Магистр академик даражасини олиш учун ёзилган

ДИССЕРТАЦИЯ

Илмий раҳбар: Шохаъзамий.Ш.Ш.

ТОШКЕНТ-2015

Диссертация Тошкент молия институти «Баҳолаш иши ва инвестициялар» кафедрасида бажарилган.

Илмий раҳбар

и.ф.д., профессор

Ш.Шохаъзамий

Кафедра мудири

и.ф.н., доцент Л.Зойиров

Магистратура бўлими бошлиғи

и.ф.н., доцент У.Ортиқов

MUNDARIJA

KIRISH.....	3
I BOB. RIELTORLIK VA KO'CHMAS MULK SAVDOSINI TASHKIL ETISHNING NAZARIY ASOSLARI.....	7
1.1. Rieltorlik faoliyati va uning ko'chmas mulk savdosini tashkil etish xizmati: nazariy va metodologik bazis.....	7
1.2. Ko'chmas mulk savdosiga ta'sir etuvchi omillar.....	22
I bob bo'yicha xulosa.....	34
II BOB. KO'CHMAS MULK SAVDOSINI TASHKIL ETISHNING XORIJ MAMLAKATLARI VA O'ZBEKISTON TAJRIBALARI TAHLILI VA XUSUSIYATLARI.....	36
2.1. Ko'chmas mulk savdosini tashkil etishning xorij tajribalari tahlili.....	36
2.2. O'zbekistonda ko'chmas mulk savdosini tashkil etish mexanizmi: holati, xususiyatlari va muammolari.....	42
II bob bo'yicha xulosa.....	59
III BOB. O'ZBEKISTONDA KO'CHMAS MULK SAVDOSINI TASHKIL ETISHNING SAMARADORLIGINI DAVLAT ZAMONAVIY MAKROIQTISODIY SIYOSATI TALABALARIGA MOS RAVISHDA OSHIRISH.....	62
3.1. O'zbekistonda davlatning zamonaviy makroiqtisodiy siyosati – rieltorlarning ko'chmas mulk savdosini tashkil etish xizmati samaradorligini oshirishning bosh omili.....	62
3.2. Ko'chmas mulk savdosini tashkil etishning regulyativ mexanizmini takomillashtirish.....	68
III bob bo'yicha xulosa.....	76
XULOSA.....	78
FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI.....	81

KIRISH

Magistrlik dissertatsiyasi mavzusining asoslanishi va uning dolzarbligi. Bugungi kunda butun jahon ko'chmas mulk bozori o'ta tez sur'atlar bilan rivojlanib, tobora takomillashib bormoqda. Hozirda butun dunyo mamlakatlari boshidan kechirayotgan jahon moliyaviy-iqtisodiy inqirozi ko'chmas mulkka bo'lgan ishonch va qiziqishning behuda emasligini yana bir bor tasdiqladi. Shu o'rinda e'tirof etish kerakki, Respublikamiz Prezidenti va hukumati tomonidan ko'chmas mulkni baholash, mulkni davlat tasarrufidan chiqarish, fuqarolarimizning mulkka bo'lgan loqayd qarashlarini tubdan o'zgartirish, mulkka egalik qilish, foydalanish va tasarruf etishdagi iqtisodiy va huquqiy savodxonligini oshirishga mustaqilligimizning dastlabki yillaridanoq alohida e'tibor qaratib kelinayotganligi davlatimiz tanlagan bozor iqtisodiyotiga o'tishning «o'zbek modeli» naqadar oqilona va uzoqni ko'zlagan dastur ekanligini tasdiqladi.

Mamlakatimizda Prezident Islom Karimov rahnamoligida amalga oshirilayotgan keng ko'lamli iqtisodiy islohotlar jarayonida bozorning barcha bo'g'inlarini rivojlantirish mexanizmlari yaratildi. Ko'chmas mulk bo'yicha amalga oshiriladigan bitimlar zamonaviy bozor munosabatlarining ajralmas qismi hisoblanadi. Ko'chmas mulk bozori faoliyatini tartibga solish, uni davlatimizning fuqarolar huquq va manfaatlarini himoya qilishga qaratilgan ijtimoiy yunaltilgan iqtisodiy siyosati tamoyillariga muvofiqlashtirish maqsadida milliy qonunchiligimiz takomillashtirilmokda.

Olib borilgan samarali islohotlar natijasida mulkiy munosabatlar rivojlanib bormoqda. Aholini uy-joy bilan ta'minlash masalasi diqqat-e'tibor markazida bo'lib kelmoqda.

Aholi soni ko'payib borayotganiga qaramasdan, odamlarni uy-joy bilan ta'minlashda jon boshiga to'g'ri keladigan uy-joy maydonini 12,4 kvadrat metrdan 15,4 kvadrat metrga oshirishga erishildi. Uy-joy fondining deyarli barchasi xususiy mulk sifatida aholi tasarrufida ekanini aytish lozim. Vaholanki,

ko'plab rivojlangan davlatlarda oilalarning yarmidan ko'pi ijaraga olingan xonadon va uylarda yashaydi.

Qishloq joylarda namunaviy loyihalar asosida yakka tartibda uy-joylar qurish bo'yicha maqsadli davlat dasturining amalga oshirilishi alohida e'tiborga loyiqdir. Ushbu dastur doirasida 2014 yilda 11 mingta yangi turar joylar barpo etildi¹.

Biroq, mamlakatimizda mulk bozorining yaxshi rivojlanmaganligi ko'chmas mulk ob'ektlari bilan bog'liq munosabatlar, ayniqsa, ular savdosini samarali tashkil etish jarayoniga to'siq bo'layotgan muammolarni keltirib chiqarmaqda. Ushbu muammolarni hal etish va ko'chmas mulk ob'ektlari savdosini tashkil etish samaradorligini oshirishga qaratilgan taklif va tavsiyalarni ishlab chiqish zaruriyati mazkur dissertatsiya ishi mavzusining dolzarbligini belgilab beradi.

Tadqiqot ob'ekti va predmeti. Tadqiqotning predmeti bo'lib, ko'chmas mulk ob'ektlari savdosini tashkil etish bilan bog'liq bo'lgan jarayonlar hisoblanadi.

Tadqiqot ob'ekti bo'lib ko'chmas mulk bozoridagi munosabatlar asosi bo'lgan ko'chmas mulkning barcha turdagi ob'ektlari hisoblanadi.

Tadqiqot maqsadi va vazifalari. Tadqiqot maqsadi ko'chmas mulk ob'ektlari savdosini tashkil etish va uni takomillashtirishga qaratilgan ilmiy taklif va amaliy tavsiyalar ishlab chiqishdan iborat. Ushbu maqsadga erishish uchun dissertatsiyada quyidagi vazifalar belgilab olindi:

- rieltorlik faoliyati va uning ko'chmas mulk savdosini tashkil etish xizmati: nazariy va metodologik asoslarini yoritish;
- ko'chmas mulk savdosiga ta'sir etuvchi omillarni o'rganish va baholash;
- ko'chmas mulk savdosini tashkil etishning xorij tajribalarini tahlil qilish;
- O'zbekistonda ko'chmas mulk savdosini tashkil etish mexanizmi: holati,

¹ Karimov I.A. 2015 yilda iqtisodiyotimizda tub tarkibiy o'zgarishlarni amalga oshirish, modernizatsiya va diversifikatsiya jarayonlarini izchil davom ettirish hisobidan xususiy mulk va xususiy tadbirkorlikka keng yo'l ochib berish – ustuvor vazifamizdir. // "Toshkent oqshomi" gazetasi, 2015 yil 20 yanvar, №11. – B. 2.

xususiyatlari va muammolarini tahlil qilish va aniqlash;

- O'zbekistonda davlatning zamonaviy makroiqtisodiy siyosatni – rieltorlarning ko'chmas mulk savdosini tashkil etish xizmati samaradorligini oshirishning bosh omili sifatida tahlil qilish;

- ko'chmas mulk savdosini tashkil etishning regulativ mexanizmini takomillashtirishga qaratilgan ilmiy taklif va amaliy tavsiyalarni ishlab chiqish.

Tadqiqotning ilmiy yangiligi. Dissertatsiya ishining asosiy ilmiy yangiliklari quyidagilardan iborat:

- rieltorlik faoliyati va uning ko'chmas mulk savdosini tashkil etish xizmati: nazariy va metodologik asoslari yoritildi;

- ko'chmas mulk savdosiga ta'sir etuvchi omillar o'rganildi va baholandi;

- ko'chmas mulk savdosini tashkil etishning xorij tajribalari tahlil qilindi;

- O'zbekistonda ko'chmas mulk savdosini tashkil etish mexanizmi: holati, xususiyatlari va muammolarintahlil qilindi va aniqlandi;

- O'zbekistonda davlatning zamonaviy makroiqtisodiy siyosat – rieltorlarning ko'chmas mulk savdosini tashkil etish xizmati samaradorligini oshirishning bosh omili sifatida tahlil qilindi;

- ko'chmas mulk savdosini tashkil etishning regulativ mexanizmini takomillashtirishga qaratilgan ilmiy taklif va amaliy tavsiyalar ishlab chiqildi.

Tadqiqotning asosiy masalalari va farazlari. Dissertatsiya ishida ishlab chiqilgan ilmiy taklif va amaliy tavsiyalarning amaliyotda qo'llanilishi O'zbekistonda ko'chmas mulk savdosini samarali tashkil etishni takomillashtirish va shuning asosida ko'chmas mulk bozori faoliyatini yanada rivojlantirishga olib kelishi mumkin.

Tadqiqot mavzusi bo'yicha qisqacha adabiyotlar tahlili. Ko'chmas mulk ob'ektlari savdosini tashkil etish, uning nazariy-uslubiy asoslari va xorij tajribalari yuzasidan ilmiy-tadqiqotlar olib borgan ko'plab xorijlik iqtisodchi-olimlarni keltirish mumkin. Jumladan, Y Asaul A.N., Ivanov S.N., Starovoytov M.K., Balabanov, I.T., Bulanova N.V., Goremikin V.A., Kanayan K., Krutik A.B., Gryaznovoy A.G., Fedotovoy M.A. Tepman L.N.lar ilmiy-tadqiqotlarini

olib borganlar va asarlarini yaratganlar.

Innovatsiya loyihalarini ishlab chiqish va amalga oshirishning nazariy asoslari, uni moliyalashtirishning ahamiyati, milliy xususiyatlari va amaliyotiga oid masalalar mamlakatimiz iqtisodchi-olimlaridan Shoch'azamiy Sh.Sh., Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.Yu., Matmurodov F.M., Tuychiev N.J., Mirhoshimov A.M., Plaxti K.A., Ubaydullaev X.M., Inog'omova M.M.larning ilmiy ishlari va asarlarida tadqiq etilgan va yoritilgan.

Tadqiqotda qo'llanilgan metodikaning tavsifi. Tadqiqot jarayonida statistik, analitik, sintetik, qiyosiy, induktiv, deduktik, mantiqiy va boshqa tahlil usullaridan foydalanildi.

Tadqiqot natijalarining nazariy va amaliy ahamiyati. Tadqiqot natijalarining nazariy ahamiyati dissertatsiyada ilgari surilgan ilmiy-nazariy va amaliy g'oyalar, ishlab chiqilgan ilmiy taklif va amaliy tavsiyalardan O'zbekistonda ko'chmas mulk ob'ektlari savdosini tashkil etish samaradorligini oshirish va unga oid kelgusidagi maxsus ilmiy-tadqiqot ishlarida foydalanish mumkinligi bilan belgilanadi.

Tadqiqot ishining amaliy ahamiyati shundaki, dissertatsiyada ko'chmas mulk ob'ektlari savdosini tashkil etishni takomillashtirishga qaratilgan ilmiy taklif va amaliy tavsiyalardan ko'chmas mulk savdosini samarali tashkil etishda foydalanish mumkin. Dissertatsiya materiallaridan oliy o'quv yurtlarida tegishli fanlar o'quv dasturlarini takomillashtirish va o'qitish jarayonida foydalanish mumkin.

Ish tuzilmasining tavsifi. Dissertatsiya ishi tarkibiy jihatdan kirish, uchta bob, xulosa va takliflar hamda foydalanilgan adabiyotlar ro'yxatidan tashkil topgan bo'lib, jami 84 bet, 10 ta rasm, 3 ta jadvaldan iborat.

I BOB. RIELTORLIK VA KO'CHMAS MULK SAVDOSINI TASHKIL ETISHNING NAZARIY ASOSLARI

1.1. Rieltorlik faoliyati va uning ko'chmas mulk savdosini tashkil etish xizmati: nazariy va metodologik bazis

Ko'chmas mulk – bu kenglikda belgilangan o'rnashgan joyiga ega bo'lgan jismoniy ob'ektlar va ular bilan ham er osti, ham er usti bo'yicha chambarchas bog'liq bo'lgan yoki xizmat ko'rsatuvchi predmet hisoblangan barcha narsalar, shuningdek, ob'ektlarga egalik qilish bilan bog'lik huquqlar, manfaatlar va foydalar. Jismoniy ob'ektlar deganda, bir-biri bilan chambarchas bog'lik bo'lgan er uchastkalari va ularda joylashgan qurilishlar tushuniladi. Ko'chmas mulk fuqarolik huquqlarining ob'ekti hisoblanadi va u joylashgan er uchastkalari bilan chambarchas bog'liq. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 83-moddasiga muvofiq, mol-mulk fuqarolik huquqlari ob'ekti sifatida ko'chmas mulkka va ko'char mulkka bo'linadi. Bunda ko'chmas mulkka “er uchastkalari va er osti, ko'p yillik ekinlar, shuningdek, bino va inshootlar”² kiradi. Qonun ko'ra, ko'chmas mulkka boshqa mol-mulk ham kiritilishi mumkin.

Keng ma'noda ko'chmas mulk jumlasiga er uchastkalari, er osti boyliklari, binolar, inshootlar, ko'p yillik dov-daraxtlar va er bilan uzviy bog'langan boshqa mol-mulk, ya'ni belgilangan maqsadiga nomutanosib zarar etkazmagan holda joyini o'zgartirish mumkin bo'lmaydigan ob'ektlar kiradi.

Mulk va mulkiy huquqlar tushunchalari, ular qiymati, narxi va bahosi, hamda ular to'g'risidagi bilimlar tizimi, bunda yangi bilimlarni olish usullari, uslublari va yo'sinlari, ular bo'yicha ko'p asrli jahon ilm-fani va amaliyoti tajribasi hozirda yaxlit mulk, uning qiymati va narxi nazariyasini tashkil etadi.

Insoniyat paydo bo'lishi bilan mulk tushunchasi ilk bor qandaydir buyum degan tasavvur sifatida yuzaga kelgan bo'lib, hozirda uning mazmun-mohiyati to'g'risida turli qarashlar va bilimlar tizimi shakllangan. Zero hozirgi zamonda

² O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi. – Toshkent.: Adolat, 1996. – 83-modd.

mulkni mazmunan qandaydir buyumga tenglashtirish – bu mulkning soddalashtirilgan ifodasidir.

Fikrimizcha, mulkning hozirgi zamon ifodasi – bu uni ijtimoiy ishlab chiqarish jarayonida va undagi mulkiy munosabatlarda ma'lum atributlarga ega bo'lgan alohida substantsiya deb qarashdir. Bunda o'z-o'zidan bunday substantsiyani o'rganishga mos ravishda ixtisoslashgan mulk nazariyasi to'g'risidagi ilmiy g'oya tabiiydir.

Demak, har qanday nazariya singari mulk va unga egalik huquqi nazariyasi ham o'ziga xos uchta muhim tarkibni qamrab oladi:

- ushbu soha to'g'risidagi ta'rif, tushuncha va bilimlar majmuasi (terminologik apparat);

- mazkur soha bo'yicha jamlangan bilimlar;

- soha bo'yicha yangi bilimlarga ega bo'lish va ularni sohaga oid muammo va masalalarni echishga qo'llash metodologiyasi (bir-biri bilan kelishtirilgan usul, uslub, dastak va yo'sinlar majmuasi).

Shunday qilib, mulk nazariyasi o'ziga xos terminologik apparatga, maqsad va vazifalarga, ob'ekti va predmetiga hamda bilimlar tizimi va metodologiyasiga ega. Chunki bunda mulk iqtisodiy mazmunga, yuridik konstruktsiya va huquqiy bazaga, turli parametrlarga, axborot ta'minotiga ega va mulkdori rasmiylashtirilgan substantsiyadir.

Yuqoridagi fikrlarga asosan aytish mumkinki, mulk nazariyasi o'z ichiga bir-biri bilan uzviy bog'langan mulkiy naf (qiymat, narx, daromad, foyda, foiz stavkasi, kurs, indeks va shu kabi boshqalar asosida shakllanuvchi va baholanuvchi iqtisodiy manfaat) nazariyasini, mulk huquqi (mulkiy huquq) nazariyasini, mulkning informatsion substantsiya shaklidagi (axborot ta'minotiga asoslangan) nazariyasini oladi.

Mulk kapital (ne'mat, boylik) sifatida ikkita xosiyatga – qiymat (agar ikkilamchi bozorda sotib olingan, masalan, qimmatli qog'oz bo'lsa narx) va foydaga ega.

Mulk tovar sifatida ikkita xosiyatga – iste'mol qiymati va narxi

(iste'molning barqaror davomiy ob'ektiv narxi, bozor qiymati bahosiga asoslangan boshlang'ich (bozorning tovar uchun belgilagan start) narxi³ turlari) hamda qiymatga va narxga – ega.

Mulk bozor munosabatlari ob'ekti sifatida muomalada bo'lishi uchun u ma'lum xossa (xosiyat)larga, sifat va miqdoriy ko'rsatkichlarga, iqtisodiy mexanizmga, yuridik konstruktsiyaga, informatsion ta'minotga va aniq mulkdorga ega bo'lishi lozim.

Mulk turlari juda ko'p bo'lib, ular tarkibida ko'chmas mulk alohida o'ringa ega.

Ko'chmas mulk (er uchastkalaridan tashkari) barpo etiladi, foydalaniladi va eskiradi. Ko'chmas mulk:

- barpo etilish yoki qurilish boskichida bo'lgan (qurilishi tugallanmagan);
- belgilanishiga ko'ra foydalaniladigan;
- samaraliroq yunalishda foydalaniladigan;
- ularning eskirishi tufayli ulardan foydalanishning iloji bo'lmaydigan ob'ektlar ko'rinishida namoyon etilishi mumkin.

Ko'chmas mulkka egalik huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar, bu huquqlarning vujudga kelishi, boshqa shaxslarga o'tishi, cheklanishi va bekor bo'lishi davlat ro'yxatidan o'tkazilishi kerak.

Butun korxona mulkiy kompleks sifatida ko'chmas mulk hisoblanadi.

Butun korxona yoki uning qismi olish-sotish, garovga qo'yish, ijara hamda ashyoviy huquqlarni belgilash, o'zgartirish va bekor qilish bilan bog'liq boshqa bitimlarning ob'ekti bo'lishi mumkin⁴.

Mulkiy kompleks bo'lgan korxona tarkibiga uning faoliyati uchun mo'ljallangan hamma mulk turlari, shu jumladan er uchastkalari, binolar, inshootlar, uskuna, inventar, xom ashyo, mahsulot, talab qilish huquqi, qarzlar,

³ Bu narx bozorning barqaror kon'yunkturasi asosida davomiy ob'ektiv narxga aylanadi. Bunda bozorda shakllangan davomiy ob'ektiv narx amaliyotda start narxdan kam yoki yuqori bo'lishi mumkin, ideal holda esa ular bir-biriga teng bo'ladi. Mos ravishda baholangan qiymat har doim ham bozor kon'yunkturasi asosida shakllangan narxga teng bo'lavermaydi. Shuning uchun ham mulk qiymatini baholash amaliyotida qiymat narx emas.

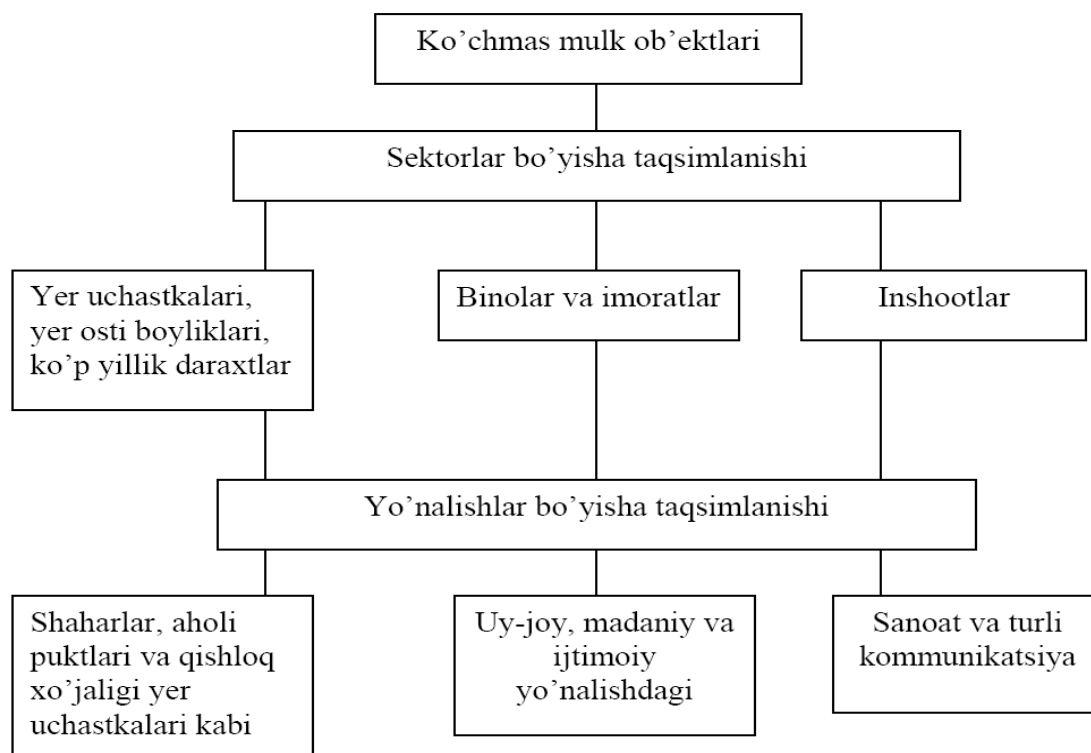
⁴ O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi. – Toshkent.: Adolat, 1996. – 85-modda.

shuningdek korxonani, uning mahsuloti, ishlari va xizmatlarini aks ettiruvchi xususiy alomatlarga (firma nomi, tovar belgilari, xizmat ko'rsatish belgilari) bo'lgan huquqlar va boshqa mutlaq huquqlar, agar qonun yoki shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, kiradi.

Ko'chmas mulk bilan bog'liq munosabatlar (oldi-sotdi, egalik qilish, qufarolik huquqini olish yoki o'zgartirish, foydalanish, ijarga berish, foyda olish, soliqqa tortish, hadya etish, meros qilib qoldirish, egalik huquqidan mahrum qilish va shu kabilar) ko'chmas mulk bozorida yuzaga keladi.

“Ko'chmas mulk bozori” deganda, tovar almashuvi sohasi tushuniladi, unda oldi-sotdi jarayoni bilan bog'lik munosabatlar yuzaga keladi va amalga oshiriladi. Ushbu bozor ma'lum bir mexanizmlar to'plami bo'lib, ular yordamida mulkka bo'lgan huquq va u bilan bog'lik manfaatlar bir shaxsdan boshqa shaxsga o'tadi, narxlar belgilanadi va erdan foydalanishning turli raqobatlashuvchi variantlari o'rtasida kenglik taqsimlanadi.

Ko'chmas mulkning asosiy ob'ektlari 1.1-rasmda keltirilgan.



1.1-rasm. Ko'chmas mulk ob'ektlari⁵

⁵ Iqtisodiy adabiyotlarni o'rganish asosida muallif tomonidan tuzildi.

Ko'chmas mulk bozori subyektlariga davlat, ko'chmas mulk bozori (KMB) sotuvchilari va xaridorlari, rieltorlar kabilar kiradi.

Ko'chmas mulk bozori infratuzilmasining asosiy funktsiyalari va uning faoliyatining turlari shartli ravishda uch guruhga bo'linadi: birinchi guruh – ko'chmas mulk bozorini o'rganish; ikkinchi guruh – ko'chmas mulk bilan operatsiyalarni tayyorlash; uchinchi guruh - ko'chmas mulk bilan operatsiyalarni o'tkazish.

Infratuzilmaning birinchi guruh funktsiyalarini bajarishdagi faoliyati marketing tadqiqotlari, yuridik maslahatlar va axborot xizmatlarini o'z ichiga oladi.

Birlamchi bozor – bu ko'chmas mulk tovar sifatida birinchi bor bozorga tushadigan iqtisodiy vaziyat. Xo'jalik yuritishning ma'muriy-buyruqbozlik tizimidan bozor iqtisodiyotiga o'tish va xususiylashtirishni amalga oshirish sharoitida ko'chmas mulk bozorida asosiy sotuvchi bo'lib, o'z boshqaruv organlari orqali davlat ishtirok etadi.

Ikkilamchi bozor – ko'chmas mulkning ilgari iste'molda bo'lgan va ma'lum bir mulkdorga – jismoniy yoki yuridik shaxsga tegishli bo'lgan tovar sifatida bozorga taqdim etilishi.

Jahon tajribasidan ma'lumki, bozor iqtisodiyoti ishlab chiqaruvchi va iste'molchiga erkinlik beribgina qolmay, balki mulkchilikni mustahkamlaydi, farovonlik va taraqqiyot uchun zamin yaratadi. Qolaversa, erkin raqobat sharoitida faoliyat ko'rsatish va kurashishni taqozo etadi. Bu esa bozorda oldi-sotdi ishlarining bozor qonuniyatlari asosida tashkil etilishiga o'z ta'sirini ko'rsatadi. Bunday qonuniyatlari iichida talab va taklif qonuni eng asosiy qonunlardan hisoblanadi.

Turli tovarlarga bo'lgan talab va taklif xox u ko'chmas mulk bo'lsin yoki boshqa tovar bo'lsin, aynan bozorda vujudga keladi. Taklif ishlab chiqaruvchilarning imkoniyatlariga qarab, talab esa shu tovar yoki mahsulotga bo'lgan ehtiyojga, haridorning uni sotib olish imkoniyatiga qarab belgilanadi: tovarga bo'lgan ehtiyoj qanchalik kuchli bo'lmasin, uni pulsiz sotib olish

mumkin emas. Agar pul bo'lmasa, talab ham bo'lmaydi, talab va taklifning nisbatidan esa narx vujudga keladi. Ammo talab va taklif ham birinchi navbatda narx-navoga bog'liqdir.

Talab va taklif o'zaro kuchli bog'liq bo'lib, bir-birini keltirib chiqaradi. Ular qiymat qonuni orqali o'zaro ta'sirlashadi va ishlab chiqaruvchilarga hattiharakatlarni va resurslarni qayoqqa yo'naltirishni ko'rsatib beradi. Qaerda talab taklifdan yuqori bo'lsa, narx ham qiymatdan yuqori bo'ladi. Resurslar ham shu tomonga yo'naltiriladi, eng yuqori foyda ham shu erda bo'ladi. Boshqacha qilib aytganda, qiymat qonuni asosida juda samarali tovar-bozor mexanizmi vujudga kelib, faoliyat ko'rsatadi. Bu mexanizm ishlab chiqarishni, tovar mo'l-ko'lligini, uing oldi-sotdi munosabatlarini, ish vaqtining tejamliligini va mehnat unumdorliginining yuqori bo'lishini tartibga soladi.

Shunisi e'tiborliki, barcha tovar, ish va xizmatlar bozorda o'z xaridorini, qiymati, narxi va talabini topadi. Ko'chmas mulklar ham xuddi shuningdek bozorda o'z bahosi va qadr-qimmatini topadi. Biroq, ularning oldi-sotdi ishlarini tashkil etish o'ziga xos murakkablikka ega jarayon hisoblanadi va shunga yarasha mashaqqatli mehnatni, vaqtni mablag'ni talab etadi. Bu holat ko'chmas mulk savdosini tashkil etishda vositachilar xizmatlaridan unumli foydalanishga bo'lgan talabni oshiradi.

Mamlakatimizda mustaqillikka erishganimizdan so'ng davlat tomonidan qabul qilingan dastlabki qonunlardan biri ilk bor O'zbekiston Respublikasining 1991 yil 19 noyabrda "Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylaytirish to'g'risida"gi Qonuni bo'ldi va ushbu qonunga bugungi kunga qadar bir necha bor qo'shimchalar va o'zgartirishlar kiritildi hamda uni to'ldiruvchi, ijrosini yanada takomillashtiruvchi qarorlar ishlab chiqildi.

Mazkur qonunning qabul qilinishi mamlakatimizda mulk, ayniqcha, ko'chmas mulk savdosi hajmining tobora ortib borishiga sabab bo'ldi. Ayniqsa, jismoniy shaxslar mulklari oldi-sotdi ishlari faollashib, uni to'g'ri tashkil etish va tartibga olish maqsadida O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasining 1998 yil 21 yanvardagi 18-sonli "Jismoniy shaxslarga mulk huquqi tegishli

bo'lgan bino va inshootlar bo'yicha ro'yxatga olish-baholash ishlarini amalga oshirish to'g'risida”gi Qarori qabul qilindi.

Ko'chmas mulklar savdosini tashkil etish tizimini takomillashtirish maqsadida tizimda zamonaviy mexanizmni joriy etishga bo'lgan talab yuzaga keldi va bu mexanizm ko'chmas mulk savdosini vositachilik firmalari xizmatlari asosida tashkil etish va amalga oshirishdan iborat edi.

Iqtisodiyotning tarkibiy qismi bo'lgan ko'chmas mulk bozorini zamon talabi asosida rivojlantirish muhim masalalardan bir hisoblanadi. Ta'kidlash joizki, mamlakatimizda O'zbekiston Respublikasining 2010 yil 22 dekabrda “Rieltorlik faoliyati to'g'risida”gi 26-sonli Qonuni qabul kilingach, ko'chmas mulk bozori faoliyatining huquqiy asoslari yanada mustahkamlandi. Hozirda mazkur hujjat tizim faoliyati va rivojlanishida asosiy omil bo'lib xizmat qilmoqda. Zero, xususiy sektor va jismoniy shaxslarning ko'chmas mulk ob'ektlari va ularga bo'lgan huquqlarga doir bitimlar tuzish bilan bog'liq xizmatlarni shartnoma asosida ko'rsatishning huquqiy jihatlari qonun yo'li bilan kafolatlandi. Ayni chog'da, ko'chmas mulk bozorida aholiga sifatli xizmat ko'rsatish, sotuvchi va xaridorlarning teng huquqliligini ta'minlash borasida barcha shart-sharoitlar yaratildi.

Mamlakatimizda “Rieltorlik faoliyati to'g'risida”gi qonun qabul qilinishi bilan “rieltorlik tashkiloti”, “rieltor” va “rieltorlik xizmatlari” kabi atamalar keng qo'llanila boshladi. O'z-o'zidan aholida bu atamalarning mag'zini chaqishga bo'lgan qiziqish uyg'onishi tabiiy, albatta.

Ushbu qonunga muvofiq, rieltorlik faoliyati bilan rieltorlik tashkilotlari shug'ullanadilar va mazkur qonunning 3-moddasiga ko'ra, “Rieltorlik faoliyati yuridik va jismoniy shaxslarning ko'chmas mulk ob'ektlariga va ularga bo'lgan huquqlarga doir bitimlar tuzish bilan bog'liq xizmatlarni shartnoma asosida ko'rsatish bo'yicha tadbirkorlik faoliyatidir”⁶. Mazkur 3-moddaning 2-qismida rieltorlik faoliyati rieltorlik faoliyati sohasidagi vakolatli davlat organi

⁶ O'zbekiston Respublikasining 2010 yil 22 dekabrda “Rieltorlik faoliyati to'g'risida”gi 26-sonli Qonuni, 3-modda.

toimonidan beriladigan rieltorlik faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziya (bundan buyon matnda litsenziya deb yuritiladi) asosida amalga oshirilishi va rieltorlik faoliyatini litsenziyalash tartibi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilanishi qayd etib o'tilgan.

O'zbekiston Respublikasining "Rieltorlik faoliyati to'g'risida"gi Qonunining 4-moddasi 1-qismida rieltorlik tashkilotiga juda ham qisqa ta'rif berilgan bo'lib, unda aytilishicha rieltorlik tashkiloti litsenziyaga ega bo'lgan tijorat tashkilotidir. Qonunda keltirilgan mazkur ta'rifni o'qigan aholining aksariyat qismi rieltorlik tashkiloti haqida etarlicha tassavvurga ega bo'lmasligi mumkin.

Biz rieltorlik faoliyatiga oid qonun hujjatlarining umumiy mazmunidan kelib chiqqan holda va rieltorlik tashkilotiga kengroq tushuncha berish maqsadida uni quyidagicha ta'riflashni lozim topdik. Rieltorlik tashkiloti – vakolatli davlat organi tomonidan rieltorlik faoliyatini amalga oshirish uchun berilgan litsenziya talablari va shartlariga muvofiq ko'chmas mulk ob'ektlariga hamda ularga bo'lgan huquqlarga doir bitimlar tuzish chog'ida yuridik va jismoniy shaxslarga shartnoma asosida rieltorlik xizmatlarini ko'rsatuvchi yuridik shaxs maqomidagi tadbirkorlik faoliyati sub'ekti hisoblanadi.

Qonunda rieltorlik tashkilotining tijorat tashkiloti sifatida ta'riflanishining sababi shundaki, rieltorlik faoliyati tadbirkorlik sub'ektlari tomonidan mijozlarga o'z xizmatlarini ko'rsatish natijasida ma'lum bir foyda olish maqsadini ko'zlab amalga oshiriladi.

O'zbekiston Respublikasining "Rieltorlik faoliyati to'g'risida"gi Qonunining 4-moddasi 2-qismiga asosan rieltorlik tashkiloti qonun hujjatlarida nazarda tutilgan har qanday tashkiliy-huquqiy shaklda tashkil etilishi va o'z faoliyatini amalga oshirishi mumkin.

Lekin amaldagi qonun hujjatlarining tahlili shuni ko'rsatadiki, rieltorlik tashkilotini har qanday tashkiliy-huquqiy shaklda tuzish imkoniyati cheklangan. Jumladan, qonunga muvofiq rieltorlik tashkiloti tijorat tashkiloti ekanligini e'tiborga oladigan bo'lsak, bunday turdagi tashkilotlarni O'zbekiston

Respublikasi Fuqarolik kodeksining 4-bobi 3-paragrafida belgilangan tijoratchi bo'lmagan, ya'ni notijorat tashkilotlar shaklida tashkil etish mumkin emas.

O'zbekiston Respublikasining "Rieltorlik faoliyati to'g'risida"gi Qonunining 4-moddasi 6-qismining talabiga ko'ra rieltorlik tashkiloti davlat hokimiyati va boshqaruvi organlari tomonidan tashkil etilishi mumkin emas. Qonunning ushbu talabi asosida aytishimiz mumkinki, rieltorlik tashkilotini operativ boshqaruv huquqiga asoslangan davlat unitar korxonasi shaklida ham tashkil etish ta'qiqlanadi. Chunki, O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 72-moddasiga asosan operativ boshqaruv huquqiga asoslangan davlat unitar korxonasi tegishli vakolatga ega bo'lgan davlat organining qaroriga muvofiq tashkil etiladi.

Rieltorlik tashkilotlarining muassislari mazkur holatlarni inobatga olgan holda, o'z tashkilotlarini tashkil etish jarayonida uning tashkiliy-huquqiy shakli qonunchilikka qanchalik to'g'ri kelishini o'rganib chiqishlari maqsadga muvofiq hisoblanadi.

Rieltorlik faoliyati to'g'risida"gi Qonunga ko'ra rieltorlik faoliyati quyidagi turlardagi rieltorlik xizmatlarini ko'rsatish orqali amalga oshiriladi:

- ko'chmas mulk ob'ektlariga va ularga bo'lgan huquqlarga doir bitimlarni tuzish chog'idagi vositachilik;
- ko'chmas mulk ob'ektlarining va ularga bo'lgan huquqlarning savdosini tashkil etish;
- ko'chmas mulk ob'ektlarini ishonchli boshqarish;
- ko'chmas mulk bozorida axborot va maslahat xizmatlari.

Rieltorlik faoliyati yuridik va jismoniy shaxslar tomonidan amalga oshiriladi. Bunda jismoniy shaxsga – rieltorga litsenziya faqat ko'chmas mulk bozorida axborot va maslahat xizmatlari ko'rsatish huquqiga beriladi.

Rieltorlik faoliyatini litsenziyalash to'g'risida nizomga ko'ra Litsenziya olish uchun litsenziya talabgori litsenziyalovchi organga quyidagi hujjatlarni taqdim etadi:

Yuridik shaxs uchun:

a) litsenziya berish to'g'risida ariza, unda quyidagilar ko'rsatiladi:

- yuridik shaxsning nomi va tashkiliy-huquqiy shakli, uning joylashgan joyi (pochta manzili), bank muassasasining nomi va bank muassasasidagi talab qilib olinadigan depozit hisob raqamlari;

- litsenziya talabgori amalga oshirishni mo'ljallayotgan rieltorlik xizmatlarining turi (turlari);

b) davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi to'g'risidagi guvohnomaning hamda ro'yxatdan o'tkazilgan barcha o'zgartirishlar va qo'shimchalar bilan birgalikda ustavning nusxalari;

v) litsenziyalovchi organ tomonidan litsenziya talabgorining arizasi ko'rib chiqilganligi uchun litsenziya talabgori tomonidan yig'im to'langanligini tasdiqlovchi to'lov hujjatining nusxasi;

g) asosiy ish joyi bo'yicha shtatdagi rieltorlarni ishga qabul qilish to'g'risidagi mehnat daftarchasi va buyruqlarning yuridik shaxs muhri bilan tasdiqlangan nusxalari;

d) litsenziya talabgori shtatida turgan xodimlarning rieltorlar malaka sertifikatlarining yuridik shaxs muhri bilan tasdiqlangan nusxalari;

e) rieltorlik faoliyatining tegishli turini amalga oshirish uchun ushbu Nizomda nazarda tutilgan miqdorda ustav kapitalining to'liq shakllantirilganligidan dalolat beradigan hujjat nusxasi. Bunda rieltorlik xizmatlari ko'rsatishda foydalaniladigan mol-mulkni kiritish hisobiga ustav kapitalini pulsiz shaklda qisman yoki to'liq shakllantirishga yo'l qo'yiladi;

j) ko'rsatiladigan xizmatlar sifatini nazorat qilishning tasdiqlangan ichki qoidalari nusxasi.

Jismoniy shaxs uchun:

a) litsenziya berish to'g'risida ariza, unda quyidagilar ko'rsatiladi:

- familiyasi, ismi, otasining ismi, pasportining ma'lumotlari;

- litsenziya talabgori amalga oshirishni mo'ljallayotgan rieltorlik xizmatning turi;

b) yakka tartibdagi tadbirkorning davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi

to'g'risidagi guvohnomaning nusxasi;

v) litsenziyalovchi organ tomonidan litsenziya talabgorining arizasi ko'rib chiqilganligi uchun litsenziya talabgori tomonidan yig'im to'langanligini tasdiqlovchi to'lov hujjatining nusxasi;

d) rieltor malaka sertifikatining nusxasi.

Qonun talabiga ko'ra rieltorlik tashkiloti shtatidagi xodimlarining kamida ikki nafari, shu jumladan, tashkilot rahbari rieltorlik malaka sertifikatiga ega bo'lishi lozim. Bundan ko'rinib turibdiki, rieltorlik tashkilotining rahbari lavozimiga rieltorlik malaka sertifikatiga ega bo'lmagan xodimni tayinlash mumkin emas. Amaldagi qonun hujjatlarida rieltorlik tashkilotining tarkibiy bo'linmalari, shu jumladan filiallari va vakolatxonalarining rahbarlarini va xodimlarini lavozimiga tayinlashda hamda o'z mehnat faoliyatlarini yuritishlarida bunday talab mavjud emas.

Shuni alohida ta'kidlash lozimki, rieltorlik malaka sertifikatiga ega bo'lgan xodim faqatgina bitta rieltorlik tashkilotida mehnat qilishi mumkin. Bunday xodim o'rindoshlik asosida yoki fuqarolik shartnomasiga ko'ra boshqa rieltorlik tashkilotida rieltorlik faoliyatini amalga oshirishi ta'qiqlanadi.

O'zbekiston Respublikasining "Rieltorlik faoliyati to'g'risida"gi Qonunining 4-moddasi 5-qismiga asosan rieltorlik tashkiloti rieltorlik faoliyatidan boshqa faoliyat turlarini amalga oshirish huquqiga ega emas. Qonunning mazkur talabi rieltorlik tashkilotlariga ixtisoslashganlik maqomini beradi.

Ushbu maqom, birinchidan, rieltorlik tashkilotlariga o'z faoliyatlaridan og'ishmasdan mijozlarga sifatli rieltorlik xizmatlari ko'rsatilishini ta'minlovchi omil vazifasini o'taydi.

Ikkinchidan, rieltorlik tashkilotlariga boshqa faoliyat turlari bilan shug'ullanishning ta'qiqlanganligi rieltorlik xizmatlari iste'molchisining qonuniy huquq va manfaatlarini himoya qilishda juda qo'l keladi. Chunki, ushbu ta'qiq natijasida rieltorlik tashkiloti xizmat ko'rsatish jarayonida mijozning ko'chmas mulk bozori sohasidagi bilimi va malakasi etarli bo'lmaganligidan

foydalanib, o'z manfaatlarini ko'zlab bitimlar tuzish imkoniyatidan mahrum bo'ladi.

O'z navbatida, qonun chiqaruvchi mazkur talabni yanada mustahkamlab, "Rieltorlik faoliyati to'g'risida"gi Qonunning 10-moddasiga asosan ko'chmas mulk ob'ektlariga va ularga bo'lgan huquqlarga doir bitimlarni tuzish chog'ida vositachilik xizmatlarini ko'rsatishda rieltorlik tashkilotlari shunday bitimlarning bevosita tarafi bo'lishi mumkin emasligi haqidagi talabni ham belgilab qo'ygan.

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 40-moddasida rieltorlik tashkiloti qonun hujjatlarida nazarda tutilgan har qanday tashkiliy-huquqiy shaklda tashkil etilishi va o'z faoliyatini amalga oshirishi mumkinligi belgilangan.

O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2011 yil 10 maydagi "Rieltorlik faoliyatini litsenziyalash to'g'risidagi nizomni tasdiqlash haqida"gi 129-sonli va 2012 yil 30 dekabrda "O'zbekiston Respublikasining Xususiylashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasi faoliyatini tashkil etish chora-tadbirlari to'g'risida"gi 374-sonli Qarorlariga muvofiq rieltorlik faoliyati sohasidagi vakolatli davlat organi etib O'zbekiston Respublikasi Xususiylashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasi belgilangan. Vazirlar Mahkamasining mazkur qarori bilan tasdiqlangan "Rieltorlik faoliyatini litsenziyalash to'g'risida"gi Nizomning 7-bandiga asosan rieltorlik faoliyatini yuritish uchun litsenziya cheklanmagan muddatga beriladi.

O'zbekiston Respublikasi "Rieltorlik faoliyati to'g'risida"gi qonunining 4-moddasi 4-qismiga va "Rieltorlik faoliyatini litsenziyalash to'g'risida"gi nizomning 5-bandiga asosan rieltorlik tashkilotiga uning rahbari arizasiga ko'ra bir yoki bir necha turdagi rieltorlik xizmatlari ko'rsatish uchun litsenziya berilishi mumkin. Demak, qonun hujjatlarida rieltorlik tashkilotining qaysi va qancha turdagi rieltorlik xizmatlarini ko'rsatishi mumkinligi chegaralab qo'yilmagan. Rieltorlik tashkiloti o'z imkoniyatlaridan kelib chiqqan holda

qaysi va qancha turdagi rieltorlik xizmatlari ko'rsatishi mumkinligini mustaqil belgilaydi. Bunda eng asosiysi, tashkilot o'zi amalga oshirishni istagan rieltorlik xizmatlarini ko'rsatish uchun litsenziya olishda zarur qonun talablarni bajarib, tegishli hujjatlarni ilova qilgan holda vakolatli davlat organiga ariza bilan murojaat qilishi lozim.

Rieltorlik tashkiloti qonun hujjatlarida belgilangan litsenziya talablari va shartlarini bajara oladigan bo'lsa, barcha to'rtta turdagi rieltorlik xizmatlarini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziyani olishi mumkin. Ushbu to'rtta turdagi rieltorlik xizmatlariga quyidagilar kiradi: ko'chmas mulk ob'ektlariga va ularga bo'lgan huquqlarga doir bitimlarni tuzish chog'idagi vositachilik, ko'chmas mulk ob'ektlarining va ularga bo'lgan huquqlarning savdosini tashkil etish, ko'chmas mulk ob'ektlarini ishonchli boshqarish, ko'chmas mulk bozorida axborot va maslahat xizmatlari.

Rieltorlar rieltorlik tashkilotlaridan farqli ravishda O'zbekiston Respublikasi "Rieltorlik faoliyati to'g'risida"gi qonunining 5-moddasi 2-qismi va "Rieltorlik faoliyatini litsenziyalash to'g'risida"gi nizomning 4-bandiga ko'ra faqatgina ko'chmas mulk bozorida axborot va maslahat xizmatlari ko'rsatish huquqini beruvchi litsenziya olishlari hamda ushbu faoliyatni amalga oshirishlari mumkin.

Rieltor deganda, qonun hujjatlarining mazkur qoidalaridan kelib chiqib rieltorlik malaka sertifikatiga va ko'chmas mulk bozorida axborot va maslahat xizmatlari ko'rsatish huquqini beruvchi litsenziyaga ega bo'lgan yakka tartibdagi tadbirkorlik faoliyatini amalga oshiruvchi jismoniy shaxs tushuniladi. Bundan shunday xulosa qilish mumkinki, rieltorlik tashkilotining xodimlarini rieltor deb atash noo'rin hisoblanadi.

Rieltor rieltorlik tashkilotidan farqli ravishda rieltorlik faoliyatidan tashqari yana boshqa faoliyat turlari bilan ham shug'ullanishi mumkin. Chunki, O'zbekiston Respublikasining "Rieltorlik faoliyati to'g'risida"gi qonunining 5-moddasida hamda "Rieltorlik faoliyatini litsenziyalash to'g'risida"gi nizomning litsenziya shartlari va talablari belgilangan 8-bandida rieltorlarga nisbatan

bunday talab belgilanmagan.

O'zbekiston Respublikasining "Rieltorlik faoliyati to'g'risida"gi Qonunining 4-moddasi 7-qismi, 5-moddasi 3-qismi va "Rieltorlik faoliyatini litsenziyalash to'g'risida"gi Nizomning 8-bandi "v" kichik bandiga asosan rieltorlik tashkiloti ham, rieltor ham o'z fuqarolik javobgarligini sug'urta qilish polisiga ega bo'lishi shart. Ya'ni, rieltorlik tashkilotlari va rieltorlar o'z fuqarolik javobgarliklarini majburiy tartibda sug'urta qilishlari lozim.

Qonun hujjatlarida bunday talabning belgilanishi rieltorlik faoliyatida tavakkalchilik xavfining yuqoriligi bilan izohlanadi. Qonun chiqaruvchi mazkur xavfni hisobga olgan holda va rieltorlik tashkilotlari hamda rieltorlarning, eng muhimi rieltorlik xizmatlari iste'molchilarining qonun bilan qo'riqlanadigan huquq va manfaatlarini himoya qilish maqsadida shunday talabning belgilanishini zarurdeb bilgan.

Rieltorlik faoliyatida tavakkalchilik xavfining yuqori bo'lishiga ko'chmas mulk bozorida o'zgarishlar juda tez sodir bo'lishi, shuningdek har bir ko'chmas mulk ob'ekti boshqalaridan o'zining individual xususiyatlari bilan alohida ajralib turishi kabi qator omillar ta'sir etadi. Masalan, aholi punktining biror bir hududida insonlarga qo'shimcha qulaylik yaratuvchi ma'lum bir ob'ektning (bozor, supermarket, metro bekati va boshqalar) ishga tushirilishi, transport qatnovi, aloqa, elektr va kommunal soha kommunikatsiyalarining yaxshilanishi mazkur hududda joylashgan ko'chmas mulk ob'ektlarining narxlari kutilmaganda keskin oshishiga sabab bo'lishi mumkin. Ko'chmas mulk bozorida narxlar dinamikasining tez va keskin o'zgarishiga juda ko'plab omillar ta'sir qilishi mumkin. Buning natijasida mazkur bozor ishtirokchilari ma'lum miqdorda zarar ko'rishi ehtimoli yuqori. Shuningdek, bir xil namunaviy loyihalarda qurilgan ayni bir turdagi ko'chmas mulk ob'ektlari ham bir-biridan o'zining alohida xususiyatlari bilan ajralib turadi. Ko'chmas mulk ob'ektlarining alohida xususiyatlari ularning foydalanishga topshirilgan yili, joylashgan joyi, ta'mirlanganlik holati kabi bir necha omillar bilan belgilanadi.

Shunday ekan, rieltorlik tashkilotlarining xodimlari va rieltorlar ko'chmas

mulk bozorida samarali faoliyat yuritish uchun muntazam o'z malakalari va bilimlarini oshirib borishlari, bozordagi har bir o'zgarishlardan o'z vaqtida xabardor bo'lib borishlari muhim ahamiyat kasb etadi. Rieltorlik faoliyatida etarli darajada axborot bilan ta'minlanganlik amalga oshiriladigan xizmatlar sifatini oshirishning eng asosiy omillaridan biridir.

Ko'chmas mulk ob'ektlariga va ularga bo'lgan huquqlarga doir bitimlarni tuzish chog'idagi vositachilik (ko'chmas mulkning oldi-sotdisi, ijarasi, garovi, ayirboshlanishi, hadya etilishi, rentasi, ko'chmas mulkdan tekin foydalanilishi va umrbod ta'minlash sharti bilan uy-joyi (kvartirani) boshqa shaxsga berish bilan bog'liq harakatlar) qonun hujjatlarida belgilangan tartibda buyurtmachi bilan tuzilgan rieltorlik xizmatlari ko'rsatish shartnomasi asosida rieltorlik tashkiloti tomonidan amalga oshiriladi. Bunda rieltorlik tashkiloti mazkur bitimlarning bevosita tarafi bo'lishi mumkin emas.

Ko'chmas mulk ob'ektlariga va ularga bo'lgan huquqlarga doir bitimlarni tuzish chog'idagi vositachilik buyurtmachini ushbu axborot bilan ta'minlashni o'z ichiga oladi.

Ko'chmas mulk ob'ektlarining va ularga bo'lgan huquqlarning savdosini tashkil etish qonun hujjatlarida belgilangan tartibda buyurtmachi bilan tuzilgan rieltorlik xizmatlari ko'rsatish shartnomasi asosida rieltorlik tashkiloti tomonidan amalga oshiriladi.

Ko'chmas mulk ob'ektlarining va ularga bo'lgan huquqlarning savdosini tashkil etish savdoni o'tkazish to'g'risidagi va uning yakunlari haqidagi xabarnomalarni tayyorlash hamda e'lon qilishni, savdoga qo'yilayotgan ko'chmas mulk ob'ektlarini reklama qilishni, savdoda ishtirok etish uchun buyurtmanomalarni qabul qilish va hisobga olishni, zakalat to'g'risida kelishuvlar tuzishni, savdoni o'tkazishni, o'tkazilgan savdo yakunlariga doir bayonnomani rasmiylashtirishni, sotuvchilar va sotib oluvchilar o'rtasidagi hisob-kitob uchun shart-sharoitlar yaratishni hamda qonun hujjatlarida belgilangan boshqa xizmatlarni o'z ichiga oladi.

1.2. Ko'chmas mulk savdosiga ta'sir etuvchi omillar

Ko'chmas mulk savdosini tashkil etish va amalga oshirish o'z-o'zidan kutilganidek samarali va maqsadga muvofiq yuz bermaydi. Bunga ta'sir etuvchi bir qator omillar mavjudki, ularni o'rganish, aniqlash, bilish ko'chmas mulk bozori ishtirokchilari uchun, ayniqsa, uning sotuvchisi va xaridori uchun juda muhim hisoblanadi.

Biroq, barcha yuridik yoki jismoniy shaxslar ham bu sohaga oid etarlicha chuqur bilim va tasavvurlarga ega bo'lavermasligi, shuningdek, ko'chmas mulk bozoridagi so'nggi yangiliklar, o'zgarishlardan to'la xabardor bo'lavermasligi mumkin. Bunday vaziyatda, asosan, ko'chmas mulk savdosini tashkil etish va o'tkazishda asosiy funktsiyani bajaruvchi rieltorlik tashkilotlarining oldiga aynan mana shu masalada jiddiy yondashuvni va zaruriy bilim, malaka, tajriba, axborotlarga ega bo'lishni hamda amaliy o'zgarishlardagi yangiliklardan xabardor bo'lishni taqozo etadi.

Umuman olganda, ko'chmas mulk savdosini tashkil etish va amalga oshirishga ta'sir etuvchi omillarni quyidagi guruhlariga ajratish mumkin:

1. Ko'chmas mulk savdosini tashkil etish o'ziga xos talablar va shart-sharoitlari mavjdligini inobatga olib savdni amalga oshirish bo'yicha qaror qabul qilishga asos bo'ladigan tamoyillarga tayanilishi.

2. Ko'chmas mulk ob'ektining qiymatini baholash va uning real bozor bahosini aniqlash zarurligi ushbu jarayonda qo'llaniladigan baholash usullaridan foydalanish holati.

3. Ko'chmas mulk savdosini amalga oshirish va unda qatnashuvchi tomonlar manfaatlarini qonuniy yuzaga chiqaruvchi huquqiy asosning talab darajasida ekanligi.

4. Ko'chmas mulk bozorining holati va uni rivojlantirish, tartibga solish bo'yicha amaldagi ko'rilayotgan chora-tadbirlar.

Quyida biz ularni ko'rib chiqishga harakat qilamiz.

Ko'chmas mulk savdosini tashkil etish o'ziga xos talablar va shart-

sharoitlar ostida amalga oshiriladi. Chunki bu turdagi mulklar bahosi yuqori bo'lishi ularni sotish yoki sotib olishda ularning haqiqiy bahosini bilish, aniqlash va baholashni va shunga asoslanib, ulardan foydalanish o'rinlimi, almashtirish lozimmi, sotish yoki sotib olishni kutish afzalmi kabi variantlardan birini tanlash zaruriyati kelib chiqadi. Bunday holat, ya'ni ko'chmas mulkdan foydalanuvchi (egasi yoki uni sotib olgandan keyingi egasi)ning nuqtai nazarini aks ettiruvchi vaziyat asosida quyidagi tamoyillar yotadi:

- foydalilik tamoyili;
- o'rindoshlik tamoyili;
- kutish tamoyili.

Foydalilik tamoyili – bu muayyan ko'chmas mulkning foydalanuvchi ehtiyojlarini qoniqtirish qobiliyati. Ko'chmas mulk muayyan foydalanuvchi uchun uning iqtisodiy, shaxsiy va x.k. ehtiyojlarini amalga oshirish foydali bo'lgan taqdirdagina qiymatga ega bo'ladi. Masalan, agarda kimdir ko'chmas mulk uchun pul to'lashga tayyor bo'lsa va shu bilan birga mulkdorga daromad keltirsagina bu ko'chmas mulk foydalidir. Ko'chmas mulk o'z egasini rag'batlantirsa yoki mulk egasining oilaviy ehtiyojini qoniktirsagina foydalidir.

O'rindoshlik tamoyili shundan iboratki, bunda ko'chmas mulkning eng yuqori baxosi, o'xshash foydalilikka ega boshqa ob'ekt sotib olinadigan eng kam summa bilan belgilanadi. O'ziga xos, tadbirkor xaridor mahalliy bozorda bir xil foyda keltiruvchi o'xshash ob'ekt qiymatidan ko'prok pulni ob'ekt uchun to'lamaydi. Bunday xaridor yangi ob'ekt qurilishi qiymatidan ko'prok mablag'ni mulk uchun sarflamaydi.

Kutish tamoyili bo'lajak foydalarga va ularning hozirgi qiymatiga nisbatan foydalanuvchining nuqtai nazarini belgilaydi. Kelgusi foydalarni kutish ularning miqdorini va o'ziga xos tomonlarining o'zgarishi extimoli bilan bog'langan bo'lib, bu esa uz navbatida, mulkning xaqiqiy qiymatiga ta'sir etishi mumkin. Kutish tamoyillarining asosida vaqt mobaynida pul qiymatining o'zgarishi nazariyasi yotadi.

Shuningdek, ko'chmas mulk savdosi quyidagi tamoyillar asosida ham

amalga oshiriladi:

1. O'suvchi va kamayuvchi samaradorlik tamoyilining amal qilishini er massivi qurilishi misolida ko'rib chiqamiz. Quruvchida, tanlash imkoni bo'lsa, er massivini istaltan miqdordagi er maydonlariga bo'lib chiqishi va tegishli ravishda xar bir ob'ektda bir oilali turar joyni qurishi mumkin. Extimol, ob'ekt xajmiga ko'tariladigan uy-joyning sifatiga ham bog'lik. bo'ladi va tegishli ravishda uning qiymati ham o'zgaradi.

2. Agar muvozanat tamoyili buzilsa, unda "kam yaxshilangan" yoki "ortiqcha yaxshilangan" mulk paydo bo'ladi. Bunday hollarning har bittasida erdan samarasiz foydalanganlik tufayli u o'z qiymatini yo'qotadi, bunday mulk bilan ehtimolli bitishuvlar bo'yicha tavakkal ortadi. Muvozanat tamoyili nafaqat alohida mulk, balki daha, tuman, shahar uchun ham qo'llanishi mumkin.

3. Iqtisodiy o'lchov tamoyili shu to'g'risida so'z yuritadiki, har bir bozorda maqbul er maydoni mavjud bo'lib, u mulkning turli xillaridan eng samarali foydalanish uchun zarurdir.

4. Iqtisodiy bo'linish tamoyiliga ko'ra, mulk qiymatini orttirish uchun mulkiy huquqlarni o'ziga xos bo'lish va birlashtirish lozim bo'ladi. Bo'linishni mulk xuquqlarining turlari uchun qo'llash mumkin:

- jismoniy bulish (uchastkalarga, vertikal bo'yicha va h.k.);
- foydalanish huquqlari bo'yicha bo'lish (foydalanish huquqini cheklashlar);
- mulk huquqlari ko'rinishlari bo'yicha bo'lish (birgalikda ijaraga olish, sheriklik, hissadorlik jamiyatlari va x,. k.);
- foydalanish vaqti bo'yicha bo'lish (turli muddatlarga ijaraga qo'yish, butun xayot davomida egalik qilish, kelgusi xuquqlar).

Bozor nuqtai nazarini aks ettiruvchi pozitsiya asosida quyidagi tamoyillar yotadi:

- tobe'lik tamoyili;
- muvofiqliq tamoyili;
- talab va taklif tamoyili;

- raqobat tamoyili;
- o'zgarish tamoyili.

Tobe'lik tamoyiliga ko'ra, baxolanayotgan mulk qiymati tevarakdagi mulk xususiyati va qiymatiga bog'likdir. Joylashish o'rnining sifati, uchastka o'lchamlarining mazkur joyda qabul qilingan erdan foydalanish turiga mos kelishiga hamda uning iqtisodiy markazlariga yaqinligiga bog'liq bo'ladi (daromad keltiruvchi ko'chmas mulk uchun). Bu xususiyatlar mulkning iqtisodiy joylashishini tashkil etadi. Iqtisodiy aloqalar o'zgarishi bilan iqtisodiy muhit ham o'zgaradi va tabiiyki, mulkning qiymati ham o'zgarishi mumkin. O'zgarish darajasi ob'ekt bilan yangi iqtisodiy muhit aloqalarining tabiatiga bog'liq, bunda ko'pgina aloqalarni o'lchovga solish qiyin kechadi.

Muvofiqlik tamoyili shundan iboratki, mulkdagi me'morchilik, qulayliklar darajasi, undan foydalanish xususiyati maxalliy bozor ehtiyojlariga va kutishlariga mos kelganida eng katta qiymat vujudga keladi.

Talab odatda taklifga qaraganda ko'proq o'zgaruvchandir. Talab va taklif teng bo'lganida bozor qiymati tannarxni aks ettiradi. Agar bozor narxlari tannarxdan pastroq bo'lsa, yangi qurilish susayib ketishi va to'xtashi mumkin va aksincha.

Raqobat tamoyiliga ko'ra, bozordagi daromad ishlab chiqarish omillarining to'lanishi uchun zarur bo'lgan darajadan oshib ketsa, unda mazkur bozordagi raqobat o'sadi. Bu esa daromadlarning o'rtacha darajasini pasayishiga olib keladi. Bozordagi ortiqcha daromad salbiy raqobatga sabab bo'ladi. Ayni vaqtda oqilona raqobat bozor rivojlanishiga yordam beradi.

Monopolizmda raqobatning yo'qligi, baholash vaqtida bozor qiymatini aniqlashdan tashqarida turgan fakt sifatida hisobga olinadi. Bu tamoyil bozor me'yoridan oshib ketadigan daromadni qo'rib chiqishda juda zarurdir. Agar daromad uzoq muddatli ijara bilan ta'minlanmasa, hamda uning tushish extimoli bozordagi o'rtacha daromaddan ancha pastroq, tavakkallik esa tegishli ravishda yuqoriroq bo'ladi.

O'zgarish tamoyili ko'chmas mulk qiymatining vaqtdagi beqarorligini aks

ettiradi.

Qiymatning o'zgarishi, dam ko'chmas mulkning o'zgarishi (masalan, qurilish konstruktsiyalarining jismoniy emirilishi, qayta ta'mirlash), hamda tashqi sharoitlarning o'zgarishi natijasida ro'y beradi. Kelgusi foydalarni oldindan aytish uchun tashqi va ichki shartlar o'zgarishlarini kuzatib borish muhimdir.

O'zgarish tamoyili baholashning professional andozasining – baholashning aniq sanasini qayd qilinishini izohlaydi. Ko'chmas mulk qiymatini aniqlash uchun avval uning texnik holatini, emirilganlik darajasini va so'ngra ma'lum iqtisodiy usullardan foydalanib, uning bozor baxosini aniqlashni taqozo etadi. Bino va inshootlarni xujjatlashtirish, ya'ni pasportlashtirish va inventarizatsiyalash, ularning texnik holatini majburiy tekshirishni ko'zda tutadi.

Ko'chmas mulk bozorining takomillashmagani tufayli, ko'chmas mulk narxlari faqat talab va taklifga qarab belgilanadi. Mazkur tamoyilning boshqa o'ziga xos xususiyati – bu uning ko'chmas mulk bozorida katta inertsionligidir. Agar uzok muddatlarga talab va taklifning o'zaro ta'siri mumtoz nazariyalarga ancha yaxshi rioya qilsada, qisqa muddatlarga nazariya ish ko'rsatmaydi, negaki ko'zdan kechirilayotgan tovarning xususiyatlari tufayli uni ishlab chiqarish uchun katta vaqt talab etiladi. Bundan tashqari, ko'chmas mulk bozorida tashqi cheklashlar ham ta'sir qilishi mumkin (masalan, davlat cheklashlari) va ular bu omillarning o'zaro ta'sir kilishi namunaviy tavsifini buzadi.

Ko'chmas mulklar savdosiga yuqoridagi tamoyillarga amal qilinishdagi yondashuvlar – kim qaysi birini afzal ko'rishi sezilarli ta'sir ko'rsatadi.

Bino va inshootlar konstruktsiyalarini texnik baholash, konstruktsiyalarning mustahkamligi va shikastlanganligi to'g'risida aniq ma'lumotlar olish, shuningdek, ko'rib chiqilayotgan konstruktsiyalarning ekspluatatsiya uchun yaroqliligini umumiy baholash uchun amalga oshiriladi. Konstruktsiyalar holati va yuk ko'tarish qobiliyatini hamda ularni ekspluatatsiyaga yaroqliligini baholash uchun maxsus mutaxassislar yordamida tekshiruv o'tkaziladi.

Tekshirishdan maqsad - baholovchiga turli xildagi ko'chmas mulk ob'ektlari konstruktsiyalarining, elementlarining xavfli bo'lgan joylarini aniqlash, ularni baxolash usullarini ko'rsatish, qaysi xildagi mutaxassisni jalb qilishni aniqlashdan iborat. Ish xajmi katta bo'lmagan hollarda qisman (lokal) tekshiruv o'tkaziladi. Loyihadan og'ish juda katta bo'lganda, turli xildagi talofotlar mavjud xollarda esa har xil mutaxassislar, maxsus asbob-uskunalar bilan birgalikda jalb kilinib, asosiy (mufassal) tekshiruv ishlari o'tkaziladi.

Ko'chmas mulkni baxolashdagi bosh muammo - bu asos sifatida ob'ektning o'tmishi va hozirgi ahvoli to'g'risidagi ma'lumotlarni aniqlash va kelgusi holati ma'qbul bashoratlarini topishdan iborat. Baho berishda bu yondoshuvlar bir-birini istisno qilmay, balki o'zaro to'ldiradi va ulardan xar biri bir necha usullarni birlashtiradi. Fapb amaliyotida ob'ektlarni baxolashning ko'plab usullari mavjud bo'lib, ular ijobiy va salbiy sifatlarga ega. Masalan, avvalgi davr va joriy ma'lumotlarga asoslangan butun-boshli usullar guruxdan ajratib ko'rsatish mumkin.

Ko'chmas mulk bozorining tahlili natijalariga ko'ra baholovchi ko'chmas mulk bozorida yuz berishi mumkin bo'lgan o'zgarishlarni, baholash ob'ektining ko'chmas mulk bozoridagi joriy va bo'lg'usi holatini, muqobil foydalanish imkoniyatini hisobga olgan holda mulk bahosini asoslab berishi lozim.

Bugungi kunda professional xizmat ko'rsatuvchi Respublika ko'chmas mulk birjasi, "Agrosanoat" ko'p tarmoqli birjasi, Respublika mulk auksioni, "Poytaxt auksion" va "Munitsipal birja" mas'uliyati cheklangan jamiyati kabi bozor infratuzilmasi tashkilotlari aholi va xo'jalik yurituvchi sub'ektlarning ushbu turdagi xizmatlarga bo'lgan ehtiyojini ta'minlab kelmoqda. Qolaversa, yurtimizda ko'chmas mulk ob'ektlari va ularga bo'lgan huquqlarga doir bitimlar tuzish bo'yicha davlat ro'yxatidan o'tgan 2500 dan ortiq tashkilotlar xizmat ko'rsatmoqda. Shu bilan birga, bu borada davlat ro'yxatidan o'tmagan, aholi orasida "maklerlar" deb ataluvchi vositachilar tomonidan ham xizmat ko'rsatib kelinmoqda. Ularning faoliyati esa shu paytga qadar tegishli qonun hujjatlari bilan tartibga solinmagandi.

Bunday holat mamlakatimiz ko'chmas mulk bozorida ko'rsatiladigan xizmatlarning zamonaviy andozalarga mos bo'lishi va umuman, ushbu tarmoqning izchil rivojlanishiga to'sqinlik qilmoqda. Shu o'rinda ta'kidlash lozimki, dunyoning taraqqiy etgan mamlakatlarida ko'chmas mulk ob'ektlariga doir bitimlar tuzish bilan bog'liq xizmatlar "rieltorlar" deb ataluvchi o'z ishinining malakali mutaxassislari tomonidan shartnomaviy asoslarda ko'rsatib kelinmoqda.

Mamlakatimizda ham rieltorlik faoliyatini tartibga soluvchi alohida qonun hujjatiga ehtiyoj tug'ilgan edi. Shu nuqtai nazardan, "Rieltorlik faoliyati to'g'risida"gi O'zbekiston Respublikasi Qonuni senatorlar tomonidan ma'qullandi. Qonun yurtimizda rieltorlik faoliyatining huquqiy asoslarini bos qichma-bosqich rivojlantirishga hamda ko'chmas mulk bozori ishtirokchilari va davlat manfaatlarini uyg'unlashtiruvchi tizimni yaratishga qaratilgani bilan nihoyatda ahamiyatlidir.

Bugungi kunda ko'chmas mulk bozorida ko'rsatilayotgan vositachilik xizmatlarining sifatini talab darajasida, deb bo'lmaydi. Chunki amalda rieltorlik faoliya ti bilan har qanday shaxs, hatto mutlaqo kasbiy malakaga ega bo'lmagan shaxslar ham shug'ullanishayotir. "Maklerlar"ning mazkur faoliyatdan olayotgan daromadlari deklaratsiya qilinmasdan hamda ular bo'yicha soliqlar byudjetga to'lanmasdan kelinmoqda. Qolaversa, bunday faoliyatni davlat organlari tomonidan nazorat qilish va muvofiqlashtirish yo'lga qo'yilmaganligi natijasida ko'chmas mulk oldi-sotdisi bilan bo'ladigan bitimlarda, ayniqsa, "maklerlar" vositachiligida amalga oshiriladigan hujjatlarda ko'pgina nuqsonlar uchramoqda. Buni Oliy xo'jalik sudida birgina 2007-2009 yillarda ko'chmas mulk vositachilari xizmatlari tomonidan iste'molchilar huquqlari buzilishi bilan bog'liq 1500 dan ortiq ishlar ko'rilganligi ham tasdiqlaydi.

Qonuniy asosning rivojlanmaganligi ko'chmas mulk bozorida vositachilik xizmatini ko'rsatuvchi davlat ro'yxatidan o'tgan tashkilotlar uchun ham noqulayliklar tug'diradi. Negaki, ular o'z faoliyatlari doirasida amalga oshirgan ayrim hatti-harakatlar sud tomonidan noqonuniy, deb topilishidan doimo

xavotirda bo'lishardi. Shu ma'noda aytganda, mazkur Qonunning hayotga tadbiq etilishi bu boradagi bir qator dolzarb vazifalarni hal qilish uchun huquqiy zamin yaratadi. Avvalo, rieltorlik faoliyatini litsenziyalash, ularga malakaviy talablarni belgilash va fuqarolik javobgarligini majburiy sug'urtalashni joriy etish, rieltorlar faoliyatini nazorat qilish ana shular jumlasidandir. Ayni paytda rieltorlik faoliyatining ruxsat etilgan turlari aniqlanadi. Shu bilan birga, rieltorlik tashkilotlari (rieltorlar) va rieltorlik xizmatlari buyurtmachilarining huquq va majburiyatlari aniq belgilab beriladi.

Qonunda o'z ifodasini topgan me'yoriy qoidalar amalda ushbu faoliyat turini tartibga solishning aniq mexanizmlarini o'z ichiga oladi. Qonun normalarida uning maqsadi, rieltorlik faoliyati, rieltorlik tashkilotlari va rieltor tushunchalarining mohiyati, bunday xizmatlar turlari va ularni amalga oshirishning asosiy shartlari, sohadagi sub'ektlarning huquq va majburiyatlari o'z in'ikosini topgan.

Qonunga muvofiq, rieltorlik tashkilotlari rieltorlik faoliyatidan tashqari boshqa faoliyat turi bilan shug'ullanmaydigan, tijorat tashkilotidir. Ushbu tashkilotlar qonunchilikda belgilangan rieltorlik xizmatlarining barcha turlari bilan shug'ullanishga haqli. Yakka tartibdagi tadbirkorlik faoliyatini amalga oshiruvchi jismoniy shaxs bo'lgan rieltor esa faqatgina ko'chmas mulk bozorida axborot va maslahat xizmatlari ko'rsatish bilan shug'ullanishi mumkin. Shuningdek, rieltorlik faoliyatini tartibga soluvchi vakolatli davlat organining vakolatlari mazkur Qonunda alohida modda bilan belgilangan.

Shu o'rinda "Rieltorlik faoliyati to'g'risida"gi O'zbekiston Respublikasi Qonunining qabul qilinishi munosabati bilan "O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisining 2001 yil 12 mayda qabul qilingan "Amalga oshirilishi uchun litsenziyalar talab qilinadigan faoliyat turlarining ro'yxati to'g'risida"gi 222-II-sonli Qarorining 1-ilovasiga qo'shimcha kiritish haqida"gi O'zbekiston Respublikasi Qonuni xususida to'xtalish joiz.

Ma'lumki, mamlakatimizda rieltorlikni tadbirkorlik faoliyatining turi sifatida litsenziyalash yo'lga qo'yilmagan. Bu, o'z navbatida, ko'rsatilayotgan

rieltorlik xizmatlarining sifati, rieltorlik sub'ektlarining o'z faoliyati natijalari uchun javobgarlikni o'z zimmasiga olmasligiga, rieltorlikdan tushayotgan daromadlarning deklaratsiya qilinmasligiga sharoit yaratayotir. Ayni paytda nazorat qiluvchi va huquqni himoyalovchi organlar sifatsiz rieltorlik xizmati ko'rsatayotganlar faoliyatini cheklash uchun etarli vakolatga ega emas edi. Ana shulardan kelib chiqib, ushbu Qonunda O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisining 2001 yil 12 mayda qabul qilingan "Amalga oshirilishi uchun litsenziyalar talab qilinadigan faoliyat turlarining ro'yxati to'g'risida"gi 222-II-sonli Qarorining 1-ilovasiga rieltorlik faoliyati tadbirkorlik faoliyatining yangi litsenziyalanadigan turi sifatida kiritilmoqda.

Xullas, mazkur qonunlarning hayotga joriy etilishi mamlakatimizda rieltorlik faoliyatining huquqiy asoslarini yaratib, ko'chmas mulk bozori ishtirokchilarining, ayniqsa, fuqarolarning huquq va manfaatlarini ta'minlashga xizmat qiladi.

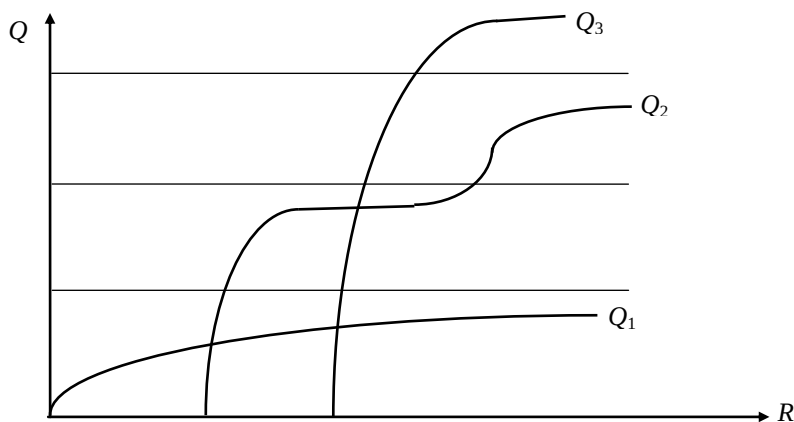
Ma'lumki, ko'chmas mulk bozori bozor iqtisodiyotining eng muhim yo'nalishlaridan biri hisoblanadi. Shu bois mamlakatimizda mustaqillikning ilk yillaridanoq ko'chmas mulk bilan bog'liq munosabatlarning huquqiy asoslarini yaratish va takomillashtirish, ko'chmas mulk bozorini shakllantirishga alohida e'tibor qaratildi. Buning natijasida ko'chmas mulk ob'ektlari va ularga bo'lgan huquqlarga doir bitimlar tuzish bilan bog'liq xizmatlarni ko'rsatish bo'yicha tadbirkorlik faoliyati ham yuzaga keldi.

Ko'chmas mulk bozoridagi holat va yuz beradigan o'zgarishlar turli-tuman bo'lib, ular qatorida:

- talab va taklif holati va ularning o'zgarishi;
- talab va taklifga ta'sir ko'rsatuvchi narx-navo va uning o'zgarishi;
- bozordagi o'zgarishlarga sabab bo'luvchi tashqi omillar ta'sirining yuzaga kelishi;
- ko'chmas mulkning bozor qiymatida yuzaga kelgan o'zgarishlar va uni aniqlashga bog'liq omillarning paydo bo'lishi va boshqalarni keltirish mumkin.

Nemis olimi Ernst Engel (1821-1896) birinchi bo'lib daromad

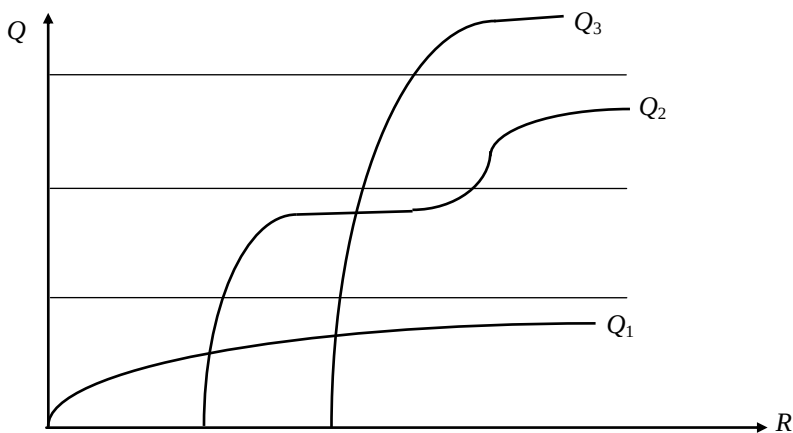
o'zgarishining iste'mol tarkibiga ta'sirini tadqiq qilgan. Tovarlar tarkibining daromadga nisbatan o'zgarishini ifodalovchi chiziqlar, *Engel egri chiziqlari* deyiladi (1.2-rasm).



1.2-rasm. Engel egri chiziqlari⁷

Gorizontal o'q bo'yicha iste'molchi daromadi R , ordinata o'qi bo'yicha – sotib olinadigan tovarlar miqdori Q belgilangan.

Iste'molchi ehtiyoji birinchi navbatda oziq-ovqat mahsulotlari bilan to'yinadi (Q_1 - oziq-ovqat mahsulotlari), keyin standart sifatli sanoat mahsulotlari (Q_2) bilan va nihoyat, oliy sifatli tovarlar va xizmatlar (Q_3) bilan. Aholini daromadi yuqori bo'lgan xudud yoki mamlakatlarda bulardan tashqari, xarid oliy sifatli tovarlar va xizmatlarga o'tganda ham, standart sifatli sanoat mahsulotlariga talabning bilan sakrash qonuniyati kuzatilgan.



1.3-rasm. Respublika ko'chmas mulk bozoriga mos Engel egri chiziqlari⁸

⁷ Matmurodov F.M. Rieltorlik ishi va ipoteka. O'quv qo'llanma. TMI, 2011 y. 145 bet.

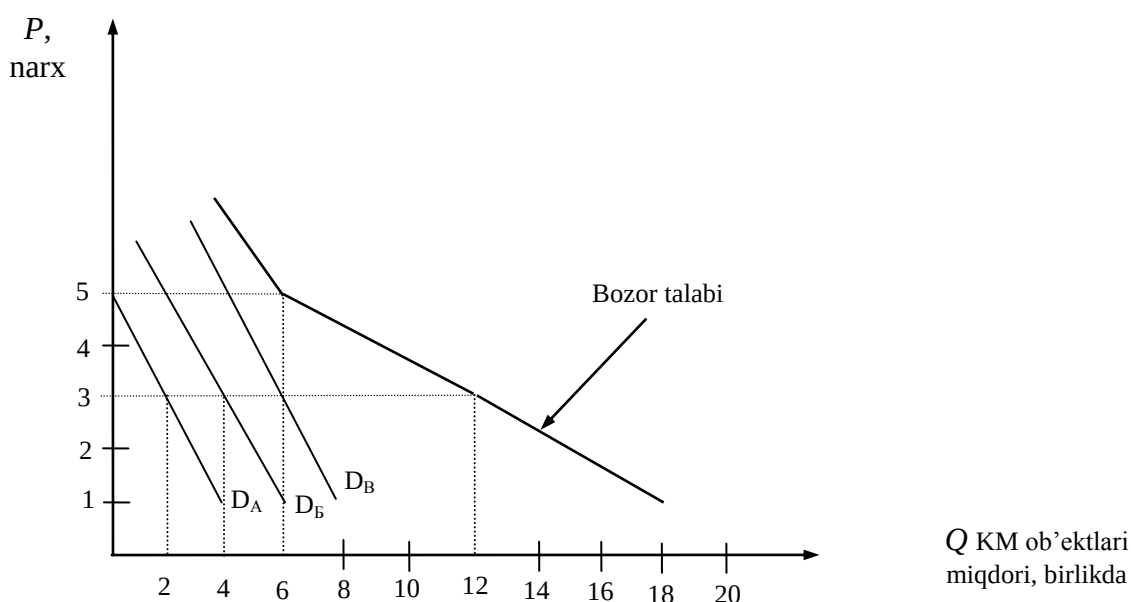
⁸ Matmurodov F.M. Rieltorlik ishi va ipoteka. O'quv qo'llanma. TMI, 2011 y. 145 bet.

O'zbekiston KMBda iste'molchi ehtiyoji birinchi navbatda oziq-ovqat mahsulotlari bilan to'yinadi Q_1 , keyin standart sanoat mahsulotlarga to'yinadi (Q_{12}), tadbirlarga zarur tovarlarga to'yinadi (Q_{13}) va nihoyat ko'chmas mulk to'yinadi (Q_{14}). Respublika KMBda iste'molchilar xorid qonuniyati o'ziga xos va murakkabdir. Bunga sabab aholining demografik muammosi hisoblanadi. Oilalar ko'p farzandli va yosh oilalar juda ko'pligi oliy sifatli mahsulotlarga talabni kamaytiradi va ko'chmas mulkka talabni ko'paytiradi. Ushbu holat respublika KMBda alohida o'ziga xos qonuniyat mavjudligini bildirib turibdi.

Bozor talabi va taklifi. KMB talabi alohida bozordagi iste'molchilarning individual talablari yig'indisi bilan aniqlanadi. KMB talabi chizig'i esa ma'lum bozordagi iste'molchilarning individual talablari chiziqlarini qo'shish orqali olinishi mumkin.

Faraz qilaylik, ko'chmas mulk bozorida (masalani soddalashtirish uchun) uchta A, B va V iste'molchilar harakat qiladi deylik.

Quyidagi 1.4-rasmda ko'ra iste'molchilarning talab chiziqlari va bozor talabi-taklifi chizig'i keltirilgan. Bozor talabi chizig'i har bir iste'molchining berilgan narxlardagi talablarini qo'shish orqali hosil qilingan.



1.4-rasm. Ko'chmas mulk bozori iste'molchilar talab chiziqlari va bozor talabi-taklifi chizig'i⁹

⁹ Matmurodov F.M. Rieltorlik ishi va ipoteka. O'quv qo'llanma. TMI, 2011 y. 145 bet.

Bozor talabi chizig'ining har bir nuqtasi berilgan narxda uchta iste'molchi uchun qancha KMB birligi kerakligini ko'rsatadi. Masalan, narx 3 so'm bo'lganda, bozor talabi 12 birlik bo'lib, u A, B va V iste'molchilarning narx 3 so'm bo'lgandagi talablari yig'indisiga teng $(2 + 4 + 6) = 12$.

Iste'molchilarning individual talablari chiziqlari to'g'ri chiziqlardan iborat bo'lgani bozor talab chizig'i ham to'g'ri chiziqdan iborat bo'lishi shart emas. Nima uchun deganda, yuqori narxlarda ba'zi bir iste'molchilar tovarni sotib olmasligi ham mumkin yoki ular har xil miqdorda sotib olishi mumkin.

Yana shuni ta'kidlash lozimki, iste'molchilar talablariga ta'sir qiluvchi barcha omillar bozor talabiga ham ta'sir qiladi. Masalan, iste'molchilar sonining oshib borishi bozor talab chizig'ini o'ngga, tepaga siljitadi yoki bo'lmasa, iste'molchilar daromadlarini ortishi, ularning ko'chmas mulk (KM)ga bo'lgan talabini oshiradi. Bu, o'z navbatida, bozor talab chizig'ini o'ngga-tepaga siljishiga olib keladi.

Umuman olganda, bozor talabini aniqlashda har xil demografik guruhlarga qarashli iste'molchilar talablarini yig'ishga, har xil hududlarda yashovchi iste'molchilar talablarini yig'ishga to'g'ri keladi. Masalan, xonadonlarga bo'lgan bozor talabi o'rganilganda yosh oilalarni talabi, oilalarni daromadlari va turli mahsulotlarga talabi to'g'risidagi axborotlarni olishga va ularni jamlashga to'g'ri keladi. Shu masalani hududlar bo'yicha aniqlash ham mumkin.

Bozor talabi chizig'ini birga individual talab chizig'ini ifodalashda tovarlarning narx bo'yicha elastiklik koeffitsientidan foydalanish mumkin. Biz yuqorida ko'rgan edikki, agar talab narx bo'yicha elastik bo'lsa, narxning pasayishi iste'molchini tovardan ko'proq sotib olishga undaydi. Natijada iste'molchining tovar sotib olishga sarfi o'sadi, narx oshganda iste'molchi sarfi kamayadi.

Agar talab elastik bo'lmasa, narx oshganda iste'molchi sarfi ham oshadi, narx pasayganda kamayadi. Bordiyu talab birlik elastiklikka ega bo'lsa, narx oshganda ham, oshmaganda ham iste'molchining tovar sotib olishga sarfi

o'zgarmaydi.

I bob bo'yicha xulosa

1. Ko'chmas mulk – bu kenglikda belgilangan o'rnashgan joyiga ega bo'lgan jismoniy ob'ektlar va ular bilan ham er osti, ham er usti bo'yicha chambarchas bog'liq bo'lgan yoki xizmat ko'rsatuvchi predmet hisoblangan barcha narsalar, shuningdek, ob'ektlarga egalik qilish bilan bog'lik huquqlar, manfaatlar va foydalar.

2. Ko'chmas mulk jumlasiga er uchastkalari, er osti boyliklari, binolar, inshootlar, ko'p yillik dov-daraxtlar va er bilan uzviy bog'langan boshqa mol-mulk, ya'ni belgilangan maqsadiga nomutanosib zarar etkazmagan holda joyini o'zgartirish mumkin bo'lmaydigan ob'ektlar kiradi.

3. Ko'chmas mulk:

- barpo etilish yoki qurilish boskichida bo'lgan (qurilishi tugallanmagan);
- belgilanishiga ko'ra foydalaniladigan;
- samaraliroq yunalishda foydalaniladigan;
- ularning eskirishi tufayli ulardan foydalanishning iloji bo'lmaydigan ob'ektlar ko'rinishida namoyon etilishi mumkin.

4. Ko'chmas mulk bilan bog'liq munosabatlar (oldi-sotdi, egalik qilish, qufarolik huquqini olish yoki o'zgartirish, foydalanish, ijarga berish, foyda olish, soliqqa tortish, hadya etish, meros qilib qoldirish, egalik huquqidan mahrum qilish va shu kabilar) ko'chmas mulk bozorida yuzaga keladi.

5. Rieltorlik faoliyati yuridik va jismoniy shaxslarning ko'chmas mulk ob'ektlariga va ularga bo'lgan huquqlarga doir bitimlar tuzish bilan bog'liq xizmatlarni shartnoma asosida ko'rsatish bo'yicha tadbirkorlik faoliyatidir.

6. Rieltorlik tashkiloti – vakolatli davlat organi tomonidan rieltorlik faoliyatini amalga oshirish uchun berilgan litsenziya talablari va shartlariga muvofiq ko'chmas mulk ob'ektlariga hamda ularga bo'lgan huquqlarga doir

bitimlar tuzish chog'ida yuridik va jismoniy shaxslarga shartnoma asosida rieltorlik xizmatlarini ko'rsatuvchi yuridik shaxs maqomidagi tadbirkorlik faoliyati sub'ekti hisoblanadi.

7. Ko'chmas mulk savdosini tashkil etish va amalga oshirishga ta'sir etuvchi omillarni quyidagi guruhlarga ajratish mumkin:

- ko'chmas mulk savdosini tashkil etish o'ziga xos talablar va shart-sharoitlari mavjdligini inobatga olib savdni amalga oshirish bo'yicha qaror qabul qilishga asos bo'ladigan tamoyillarga tayanilishi;

- ko'chmas mulk ob'ektining qiymatini baholash va uning real bozor bahosini aniqlash zarurligi ushbu jarayonda qo'llaniladigan baholash usullaridan foydalanish holati;

- ko'chmas mulk savdosini amalga oshirish va unda qatnashuvchi tomonlar manfaatlarini qonuniy yuzaga chiqaruvchi huquqiy asosning talab darajasida ekanligi;

- ko'chmas mulk bozorining holati va uni rivojlantirish, tartibga solish bo'yicha amaldagi ko'rilayotgan chora-tadbirlar.

II BOB. KO'CHMAS MULK SAVDOSINI TASHKIL ETISHNING XORIJ MAMLAKATLARI VA O'ZBEKISTON TAJRIBALARI TAHLILI VA XUSUSIYATLARI

2.1. Ko'chmas mulk savdosini tashkil etishning xorij tajribalari tahlili

Ko'chmas mulk bozorini tahlil qilib borish va unda yuz berayotgan savdolari kuzatib borish muhim ahamiyatga ega. Biroq, ushbu bozordagi narx-navo, talab-taklif kabilarning o'zgarishiga mamlakatdan tashqaridagi ro'y berayotgan o'zgarishlar ham o'z ta'sirini ko'rsatishi mumkin. Masalan, xorijlik investorlarning mamlakat iqtisodiyotiga investitsiyalar kiritishga bo'lgan qiziqishlarining tobora ortib borishi investorlarning ushbu mamlakatda vaqtinchalik yoki doimiy ravishda istimoqat qilish uchun turar-joylarni va boshqa ko'chmas mulklarni sotib olishga bo'lgan qiziqishlarini ham yuzaga keltiradi. Bundan tashqari, ishki kapitali eksporti hisobiga mamlakatga kirib kelayotgan qat'iy valyutalar oqimining kuchayishi ko'char va ko'chmas mulklar, jumladan, turar-joylarga bo'lgan talabni ham o'zgartirishi mumkin. Qolaversa, xorijga tadbirkorlik maqsadida olib chiqilgan investitsiyalarning o'zga iqtisodiyotda ro'y beruvchi inflyatsiya va boshqa saliby omillar ta'siri ostiga tushib qolishi natijasida ularning o'z mamlakatiga qaytib kirib kelishi, ayniqsa, ko'chmas mulklar bozoridagi narx-navo va talab-takliflarga sezilarli ta'sirini ko'rsatishi mumkin. Bu va boshqa omillar ta'sirida ko'chmas mulk bozorida yuzaga keladigan muammolarni ijobiy hal etish hamda ular savdosini samarali tashkil etish maqsadida hamisha xorijiy davlatlar amaliyotiga murojaat va qiziqishlarni yanada kuchaytiradi. Ko'chmas mulk ob'ektlari savdosini tashkil etishda xalqaro amaliyot va tajribalarni o'rganish shu sababdan ham har doim dolzarb masala bo'lib qolaveradi.

Biz o'z tadqiqotlarimizda ushbu masalaga ham alohida o'rin ajratishga e'tibor qaratgan holda xorijiy davlatlarda ko'chmas mulk ob'ektlari savdosini tashkil etishning zamonaviy tajribalari va undagi yutuqlarni o'rganishni

maqsadga muvofiq, deb hisobladik.

Ko'chmas mulkka investitsiya qilish eng to'g'ri va samarali qaror hisoblanadi va u kapitalni inqirozdan saqlab qolishda muhim ahamiyat kasb etadi. Agar mazkur holatning dunyo miqyosidagi qiyofasiga nazar tashlasak, o'tgan 2014 yilning yanvar-sentyabr oylarida ko'chmas mulkka yo'naltirilgan investitsiyalar hajmi 2013 yilning 9 oyi yakuniga nisbatan 23 %ga oshganligini va umumiy 463 mlrd. AQSh dollarini tashkil etganligini ko'rishimiz mumkin¹⁰. Ushbu investitsiyalar bevosita investitsiyalar bo'lib, iqtisodiyotga yuqori likvidli aktivlarni joylashtirish va ular hisobiga serdaromad kapital hajmining yanada ortishiga erishish imkonini beradi. Chunki ko'chmas mulklar savdosidan olingan daromadlar eng samarali aktivlarni hosil qilishga imkon beradi.

Yuqoridagi tahlillarni davom ettirgan holda shuni alohida ta'kidlash muhimki, o'tgan 2014 yilning 3-choragida ko'chmas mulkning jahon bozorida bevosita investitsiyalar hajmi 165 mlrd. AQSh dollarini tashkil etdi va 2014 yilning 2-choragiga nisbatan 4 %ga, 2013 yilning 3-choragi natijalariga nisbatan esa 13 %ga o'sishga erishildi. Ko'chmas mulkning jahon bozorida kiritilayotgan bevosita investitsiyalar hajmining o'sib borish tendentsiyalariga tayanib, xalqaro ekspertlar tomonidan bildirilayotgan bashoratlarga ko'ra ko'chmas mulkka yo'naltirilayotgan bevosita investitsiyalarning yillik hajmi yaqin vaqtlar ichida 700 mlrd. AQSh dollariga etishi mumkinligi va oxirgi marta ko'chmas mulkka bu darajadagi katta miqdorli investitsiyalar 2006 yilda sarflanganligini ta'kidlaganlar.

Shimoliy va Janubiy Amerika davlatlari tarkibida AQSh, Braziliya va Meksikada aktivlarning sezilarli darajadagi o'sishlari kuzatilgan va 2014 yilning 3-choragida ko'chmas mulk savdosi bo'yicha tuzilgan bitimlarning umumiy hajmi 78 mlrd. AQSh dollarini tashkil etgan va bu 2014 yilning 2-choragiga nisbatan 16 %ga, 2013 yilning 3-choragiga nisbatan 23 %ga o'sishini ta'minlagan. Umuman olganda, mazkur mintaqada 2014 yilning 9 oyligida tranzaksiyalar hajmi 207 mlrd. AQSh dollarini tashkil etgan va 2013 yilning

shu davriga nisbatan 35 %ga o'sishini ta'minlagan.

Evropa mintaqasida esa 2014 yilnig iyul-sentyabr oylarida ko'chmas mulkka bevosita investitsiyalar hajmi 56 mlrd. AQSh dollariga etgan va 2014 yilning 2-choragiga nisbatan 5 %ga, 2013 yilning 3-choragiga nisbatan esa 7 %ga o'sishini ta'minlagan. Ekspertlar fikricha, Frantsiya, Germaniya va Buyuk Britaniya davlatlarida investorlarning ko'chmas mulk bozoridagi faolligi eng yuqori hisoblanadi (Markaziy va Sharqiy Evropada o'sish 35 %ni tashkil etadi).

Shuningdek, Osiyo-Tinch okeani mintaqasida ko'chmas mulkka investitsiyalarni yo'naltirishda barqarorlik mavjudligi kuzatiladi. 2014 yilnig 3-choragida ko'chmas mulkka investitsiyalar hajmi 31 mlrd. AQSh dollarini tashkil etgan.

O'z navbatida, JLL xalqaro kompaniya ekspertlarining fikriga ko'ra, 2020 yilga borib ko'chmas mulkning jahon bozorida bevosita investitsiyalar qo'yilmasi 1 trln. AQSh dollariga etishi mumkin ekan.

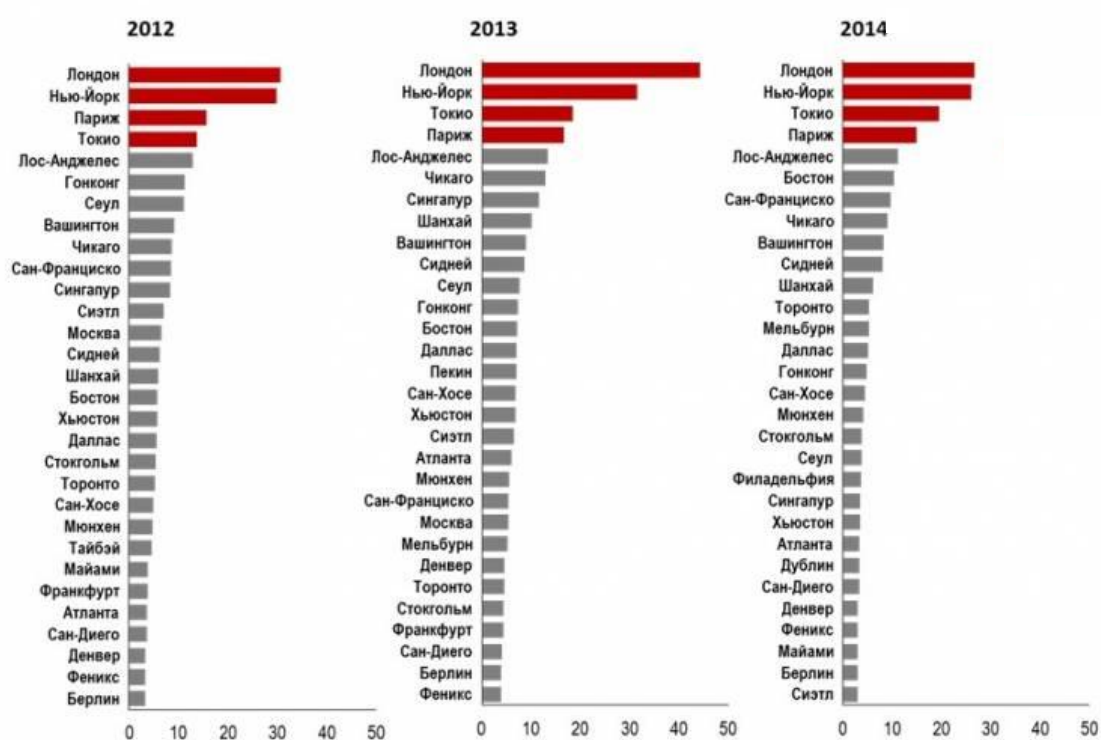
Oxirgi 10 yillikda ko'chmas mulkning jahon bozorida jami 5 trln. AQSh dollarilik bevosita investitsiyalash amalga oshirilgan. Bunda mazkur investitsiyalarning teng yarmi dunyoning 30 ta asosiy shaharlariga yo'naltirilgan. Ushbu shaharlar tarkibida, eng avvalo, London, Nyu-York, Parij, Tokio kabi yirik shaharlar mavjud. Aynan ushbu 4 ta shaharga ko'chmas mulk bozoridagi investitsiyalarning 19 %i to'g'ri kelgan.

O'z navbatida, ushbu shaharlar ortidan "ikkinchi darajali" yuqori texnologiyali shaharlar rivojlanib kelmoqda va London, Parij shaharlarida ko'chmas mulkka investitsiyalar hajmi 17 %ga tushgan bir vaqtda keyingi 20 ta nufuzli shaharlarda ular hajmi 37 %ga o'sishiga erishilgan. Jumladan, Shimoliy Evropa shaharlari (Dyusseldorf, Gamburg, Myunxen, Amsterdam, Oslo, Kopengagen), eng avvalo, ko'chmas mulk bozorida investorlarni faol jalb qilishda davom etib kelmoqda va YaIM tarkibida investitsiyalar hajmining yuqori o'sish darajalarini namoyon etib kelmoqdalar.

Osiyo mintaqasida investitsiyalarning aksariyat qismi yirik shaharlarda: Tokio, Sidnee, Melburne, Gonkonge, Singapore, Seule, Shanxae i Pekin

jamlangan. Bu mintaqada 2014 yilda “ikkinchi darajali” shaharlarga bozorning etarlicha ochiq emasligi, shaffof emasligi va faol aktivlarning etishmasligi sababli investorlar tomonidan kam qiziqish bildirildi.

Umuman olganda, ko'chmas mulkning jahon bozorida bevosita investitsiyalar hajmi yildan-yilga o'sib bormoqda. Ushbu investitsiyalarni o'ziga eng ko'p jalb qilayotgan dunyoning nufuzli shaharlari tarkibida yuqori 30 talik reytingni egallab kelayotgan shaharlar ro'yxati quyidagi 2.1-rasmda keltirilgan.



2.1-rasm. 2012-2014 yillarda ko'chmas mulkning jahon bozorida bevosita investitsiyalarni jalb etishda kuchli 30 talikni tashkil etgan dunyo shaharlari tarkibi¹¹

2.1-rasm ma'lumotlaridan ko'rinib turibdiki, tahlil qilinayotgan 2012-2014 yillarda etakchilikni bermasdan 1 va 2-o'rinlarni egallab kelayotgan shaharlar Tokio va Nyu-York hisoblanadi.

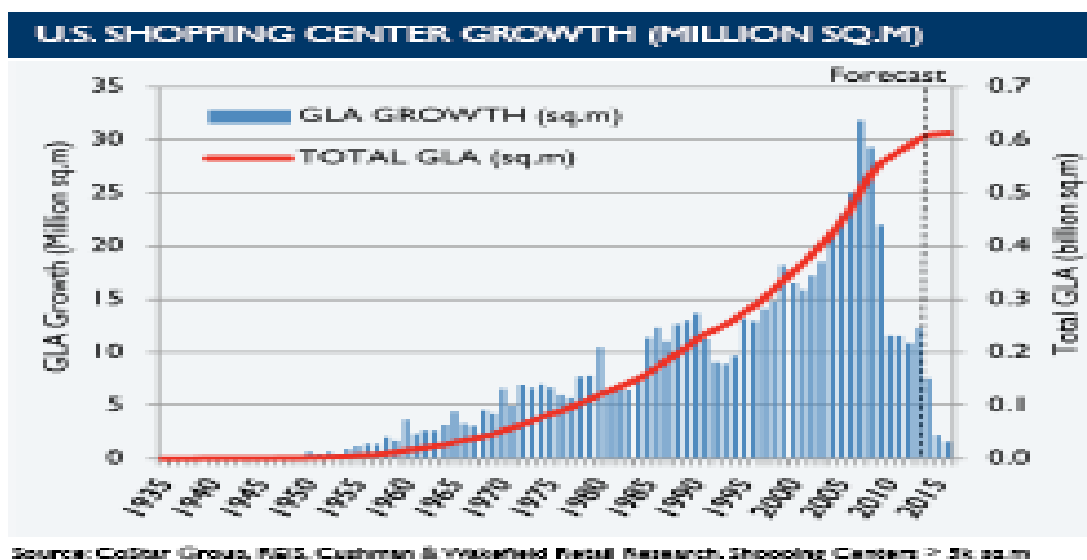
Ko'chmas mulkning jahon bozorida ular savdosini tashkil etishning

¹¹ <http://news.siteua.org> (JLL xalqaro kompaniyasi ma'lumotlari asosida shakllantirildi).

natijalari, samaralari, yo'nalishlari va o'ziga xos xususiyatlarini turlicha jihatlarida o'rganish va baholash mumkin va albatta, katta qiziqish uyg'otib, o'ziga yanada ko'proq jalb etishga sabab bo'ladi.

Masalan, dunyo davlatlari ichida ko'chmas mulk ob'ektining savdoga qo'yilgan moydoni bo'yicha hajmida AQSh va Kanada davlatlari etakchilardan hisoblanadi. Ushbu AQSh va Kanada davlatlarida ko'chmas mulk ob'ekti savdosi hajmi jami 618,3 mln. m² ni tashkil etadi. Bu maydon jami 35000 ko'chmas mulk ob'ektiga to'g'ri kelib, o'rtacha har 1000 kishiga qariyb 2000 m² maydonni tashkil etadi.

Quyidagi rasmlarda AQSh va Kanadada ko'chmas mulk ob'ektlari savdo hajmining dinamikasi keltirilgan.



2.2-rasm. 2014 yilda AQShda ko'chmas mulk ob'ektlari savdo hajmining dinamikasi¹²

AQShda Kaliforniya shtati mamlakatning eng yirik savdo hududini tashkil etadi va mamlakat bo'yicha umumiy savdo hajmining 12 %ini (70, 9 mln. m² ni) tashkil etadi. Keyingi o'rinlarda Texas (54,1 mln. m²) va Florida shtati (46,5 mln. m²) turadi.

¹² MarketBeat shopping centre development report (Elektronniy resurs): <http://www.cushmanwakefield.com>



2.3-rasm. 2014 yilda Kanadada ko'chmas mulk ob'ektlari savdo hajmining dinamikasi¹³

Ko'chmas mulk bozorida ob'ektlar savdosining xorijiy tajribalarini ko'plab ibratli davlatlar misolida o'rganish va tahlil qilish mumkin. Biz o'z izlanishlarimiz jarayonida ko'chmas mulk bozorida ob'ektlar savdosining Mustaqil davlatlar Hamdo'stligi (MDH) misolidagi tahliliga ham alohida e'tibor qaratishni lozim topdik.

MDH aholisining xorij ko'chmas mulklari xaridini amalga oshirishidagi asosiy motivi ko'rib chiqilganda shu ayon bo'ldiki, xorijdan ko'chmas mulkni fuqarolarning 40 %i dam olish uchun, 25 %i sarmoya uchun, 20 %i yashash uchun, 10 %i oilaviy sabablarga va 5 %i boshqa sabablarga ko'ra sotib olar ekan.

MDH aholisining uy-joy bo'yicha ko'chmas mulki xaridini tashkil etish yuzasidan eng ommabop mamlakatlar reytingi tahlili olib borilishi natijalari shuni ko'rsatadiki, fuqarolar AQSh, Germaniya va Misr mamdakatlaridan uy-joy bo'yicha ko'chmas mulkini xarid qilishga xohishi oshgan.

MDH aholisining xorijda tijoratga oid ko'chmas mulklarni xarid qilish bo'yicha lider-mamlakatlarning bozori tahlilidan shu narsa ma'lum bo'ldiki,

¹³ MarketBeat shopping centre development report (Elektronniy resurs): <http://www.cushmanwakefield.com>

aholining 24 %i Germaniyadan, 16 %i Chexiyadan, 12 %i AQShdan, 11 %i Ispaniyadan, 8 %i Buyuk Britaniya va 29 %i boshqalar mamlakatlardan tijoratga oid ko'chmas mulklarni sotib olishadi. Bunda Germaniya davlati tadbirkorlar uchun eng qulay sharoitga ega mamlakat hisoblanar ekan.

Umuman olganda, ko'chmas mulk ob'ektlari savdoini tashkil etish va uning samaradorligini oshirish yuzasidan ilg'or xorij tajribalarini o'rganish muhim ahaibatga ega. Chunki bu bozorni rivojlantirish bo'yicha ular boy va zamonaviy tajribalarga ega bo'lib, ulardan foydalanish imkoniyatlar va qirralarini aniqlash esa foydadan holi bo'lmaydi.

2.2. O'zbekistonda ko'chmas mulk savdosini tashkil etish mexanizmi: holati, xususiyatlari va muammolari

O'zbekistonda ko'chmas mulkning savdosini tashkil etishni huquqiy tartibga solishga mustaqillikning dastlabki yillaridan boshlab alohida e'tibor qaratildi. Ushbu masalada birinchi bosqichida asosiy vazifa davlat mulkini xususiylashtirilgan va davlat tasarrufidan chiqarilgan ko'chmas mulk ob'ektlari muhim o'rin egallaganligini alohida takidlab o'tmoq lozim.

Ushbu bosqichda davlat mulkiga asoslangan korxona va tashkilotlarning mol-mulkini baholash O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 1991 yil 26 iyundagi qarori bilan tasdiqlangan "Davlat korxona va tashkilotlari mulklarini sotish, aktsiyadorlik jamiyatlari va mas'uliyati cheklangan jamiyatlar shaklida qayta tashkil etishda qiymatini baholash haqida"gi nizom asosida amalga oshirilgan.

Mazkur nizom 1992 yilga qadar davlat mulkiga asoslangan korxona va tashkilotlarning mol-mulklarini baholash bo'yicha asosiy hujjat sifatida amal qildi.

Shu bilan birga, davlat mulkiga asoslangan korxona va tashkilotlarning

mol-mulklarini xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarishda O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 1992 yil 23 sentyabrdagi "Davlat tasarrufidagi savdo va umumiy ovqatlanish, mahalliy sanoat va aholiga maishiy xizmat ko'rsatadigan korxona va tashkilotlarni davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirishni tashkil etish bo'yicha chora-tadbirlar haqida"gi Qarori asosida amalga oshirildi.

Shuni alohida ta'kidlash joizki, yuqorida qayd etilgan ikkita qaror mamlakatimizning mustaqillikka erishgan dastlabki yillarida davlat mulkini xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarishda, shuningdek, ularni baholashda muhim ahamiyat kasb etdi.

Ushbu jarayon respublikamizda tabora rivojlanib borishi natijasida 2010 yil 22 dekabrda O'zbekiston Respublikasining «Rieltorlik faoliyati to'g'risida»gi Qonuni qabul qilindi. Mazkur qonun bugungi kunda dolzarb hisoblangan ko'chmas mulk bozori ishtirokchilari faoliyatini tartibga solishga xizmat qiladi. Shunga qadar ko'chmas mulklarning birja bozoridan tashqari ko'chmas mulklarga oid xizmatlari alohida qonun bilan tartibga solinmagan edi. U respublikamizda iqtisodiyotning muhim bo'g'inlaridan hisoblangan ko'chmas mulk bozorini yangi rivojlanish bosqichiga ko'tarilishi uchun ko'chmas mulk bozori, ayniqsa, uy-joy bozoridagi ko'pgina muammolarni qonuniy hal etishga yordam berdi.

Endilikda mamlakatimizda ko'chmas mulk savdolari rieltorlik tashkilotlari xizmatlari orqali tashkil etilib, amalga oshirilmoqda. Shu munosabat bilan ko'chmas mulk savdosiga ko'rsatilayotgan rieltorlik xizmatlari sifatini nazorat qilish masalasini ham davlat e'tibordan chetda qoldirmadi.

2011 yilning 12 iyulida O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi tomonidan ro'yxatga olingan O'zbekiston Respublikasi Davlat mulkini boshqarish davlat qo'mitasining 2011 yil 13 iyundagi 01/19-18/03-sonli "O'zbekiston Respublikasi Rieltorlik xizmatlarining milliy standarti (1-sonli RXMS) Rieltorlik xizmatlari sifatini nazorat qilishning ichki qoidalariga qo'yiladigan umumiy talablar"ni tasdiqlash to'g'risidagi 2244-sonli Qarori

ro'yxatdan o'tkazildi. Qaror 2011 yilning 22 iyulidan kuchga kirdi.

Mazkur Rieltorlik xizmatlarining milliy standarti (1-sonli RXMS) O'zbekiston Respublikasining "Rieltorlik faoliyati to'g'risida"gi Qonuni, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2006 yil 26 apreldagi "O'zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo'mitasi faoliyatini takomillashtirishga doir chora-tadbirlar to'g'risida"gi PQ-335-sonli qarori, O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2011 yil 10 maydagi "Rieltorlik faoliyatini litsenziyalash to'g'risida nizomni tasdiqlash haqida"gi 129-sonli Qaroriga muvofiq ishlab chiqilgan va rieltorlik xizmatlari sifatini nazorat qilishning ichki qoidalariga qo'yiladigan umumiy talablarni belgilaydi.

Mazkur Rieltorlik xizmatlari milliy standarti (1-sonli RXMS) rieltorlik xizmatlari sifatini nazorat qilish ichki qoidalariga qo'yiladigan umumiy talablarni belgilaydi.

1-sonli RXMSning asosiy vazifalari quyidagilardan iborat:

- ichki qoidalarni ishlab chiqishda rieltorlik tashkilotlarga qo'yiladigan majburiy talablarni belgilash;

- rieltorlar va rieltorlik tashkilotlarning boshqa xodimlari tomonidan ichki qoidalar talablariga rioya qilinishi ustidan ichki nazoratni amalga oshirishni tavsiflash.

Rieltorlik tashkilotining ichki qoidalari deyilganda, rieltorlik tashkiloti tomonidan rieltorlik faoliyatini amalga oshirishda samaradorlikni va uning rieltorlik faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlari talablariga muvofiqligini ta'minlash maqsadida tasdiqlangan va rieltorlik xizmatlarini amalga oshirishga doir talablarni belgilovchi hujjatlar tushuniladi.

Har bir rieltorlik tashkiloti rieltorlik faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlari talablarini inobatga olgan holda o'z ichki qoidalarini ishlab chiqadi. Ushbu qoidalar rahbar tomonidan tasdiqlanib, mazkur tashkilotning muhri qo'yiladi.

Ichki qoidalarni ishlab chiqish va amalda qo'llash barcha rieltorlik tashkilotlari uchun rieltorlik faoliyatini amalga oshirishning majburiy sharti hisoblanadi.

Ichki qoidalar quyidagi guruhlarga bo'linadi:

- 1) Rieltorlik xizmatlarini ko'rsatish bo'yicha umumiy qoidalardan iborat qoidalar;
- 2) Rieltorlik xizmatlarining amalga oshirilayotgan turlarini ko'rsatish tartibini belgilovchi qoidalar;
- 3) Ko'rsatilayotgan rieltorlik xizmatlari sifatining ichki nazoratini amalga oshirishni belgilovchi qoidalar.

Ichki qoidalarda rieltorlik xizmatlarini ko'rsatish jarayonini tartibga solishga qaratilgan boshqa qoidalar hambo'lishi mumkin.

O'zbekiston Respublikasi Rieltorlik xizmatlarining milliy standartlarida ayrim holatlar ichki qoidalar sifatida qo'shimcha tarzda tasdiqlanishi lozimligi haqida bevosita ko'rsatmalar berilgan taqdirda, rieltorlik tashkiloti mazkur ko'rsatmaning birinchi navbatda bajarilishini ta'minlashi shart.

O'zbekiston Respublikasining "Rieltorlik faoliyati to'g'risida"gi Qonuni, O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2011 yil 10 maydagi 129-son "Rieltorlik faoliyatini litsenziyalash to'g'risidagi nizomni tasdiqlash haqida"gi va 2012 yil 30 dekabrda 374-son "O'zbekiston Respublikasining Xususiyashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasi faoliyatini tashkil etish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Qarorlari ijrosini ta'minlash maqsadida O'zbekiston Respublikasining Xususiyashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasining 2014 yil 31 dekabrda "O'zbekiston Respublikasi Rieltorlik xizmatlarining milliy standarti (3-son RXMS) "Ko'chmas mulk ob'ektlarining va ularga bo'lgan huquqlarning savdosini tashkil etish"ni tasdiqlash to'g'risida"gi 01/27-26/30-sonl Qarori qabul qilindi.

Ushbu qaror asosida O'zbekiston Respublikasi Rieltorlik xizmatlarining milliy standarti (3-son RXMS) "Ko'chmas mulk ob'ektlarining va ularga bo'lgan huquqlarning savdosini tashkil etish" tasdiqlandi.

Mazkur Rieltorlik xizmatlarining milliy standarti (3-son RXMS) "Ko'chmas mulk ob'ektlarining va ularga bo'lgan huquqlarning savdosini

tashkil etish” O‘zbekiston Respublikasida ko‘chmas mulk ob‘ektlari va ularga bo‘lgan huquqlar bilan savdolarni tashkil qilish bo‘yicha xizmatlar ko‘rsatish orqali amalga oshiriladigan rieltorlik faoliyatiga qo‘yiladigan umumiy talablarni belgilaydi.

Standartning maqsadi savdolar tashkilotchilari tomonidan ko‘chmas mulk ob‘ektlari va ularga bo‘lgan huquqlar bilan savdolarni tashkil qilish, shu jumladan ko‘chmas mulk ob‘ekti va unga bo‘lgan huquqlarni sotish bo‘yicha xizmatlar ko‘rsatishning shartlari va tartibini belgilab berishdan iborat.

Standartning vazifasi ko‘chmas mulk ob‘ektlari va ularga bo‘lgan huquqlar bilan savdolarni tashkil qilish bo‘yicha xizmatlar ko‘rsatishda rieltorlik xizmatlari iste‘molchilari uchun lozim darajadagi sifatni ta‘minlab beradigan yagona talablarni belgilab berish hisoblanadi.

Standart ko‘chmas mulk ob‘ektlari va ularga bo‘lgan huquqlar bilan savdolarni tashkil qilish bo‘yicha xizmatlar ko‘rsatishda savdolar tashkilotchilari uchun qo‘llashga majburiydir.

Standart O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2006 yil 31 avgustdagi PQ-458-son qarori bilan tasdiqlangan Sud hujjatlari va boshqa organlar hujjatlarini ijro etish jarayonida avtomototransport vositalari va ko‘chmas mulkni sotish tartibi to‘g‘risidagi nizom hamda Vazirlar Mahkamasining 2014 yil 6 oktyabrdagi 279-son qarori bilan tasdiqlangan Davlat ko‘chmas mulk ob‘ektlarini sotish tartibi to‘g‘risidagi nizom bilan tartibga solingan munosabatlarga tadbiq etilmaydi.

Savdolar tashkilotchisi auktsion o‘tkazish jarayonini, tanlov takliflari bo‘lgan konvertlarni ochishni hamda ularni baholash jarayonini videotasvirga oladi. Savdolar tashkilotchisi videotasvirlarni yonmaydigan seyfa ular tayyorlangan vaqtdan boshlab uch yil davomida saqlashi lozim.

Savdolarni tashkil qilish va o‘tkazish savdolar tashkilotchisi tomonidan uning mablag‘lari hisobiga sotuvchi va savdolar tashkilotchisi o‘rtasida tuzilgan shartnoma asosida amalga oshiriladi.

Bugungi kunda ko‘chmas mulk bozorida professional xizmat ko‘rsatuvchi

Respublika ko'chmas mulk birjasi, va bir qator savdo tashkilotchilari aholi va xo'jalik yurituvchi sub'ektlarga shu turdagi xizmatlarni ko'rsatib kelmoqda. Ayni vaqtda ko'chmas mulk ob'ektlari va ularga bo'lgan huquqlarga doir bitimlar tuzish bilan rasman davlat ro'yxatidan o'tgan mustaqil brokerlik idoralari ham shug'ullanmoqda. Birgina 2009 yilda bu tashkilotlar ko'rsatgan bozor xizmatlari qiymati 348 mlrd. so'mdan oshgan.

Shu bilan birga, ko'chmas mulk bo'yicha amalga oshiriladigan xizmatlar bilan rasman davlat ro'yxatidan o'tmagan, aholi orasida «makler»lar deb ataluvchi vositachilar ham shug'ullanib kelar edi. Ularning faoliyati hech qanday qonun bilan tartibga solinmagan, shartnomaviy munosabatlar yo'lga qo'yilmagan, bu esa milliy ko'chmas mulk bozorining rivojlanishiga to'siq bo'layotgan edi. Chunki maklerlarning daromadlari deklaratsiya qilinmaydi va ular byudjetga soliqlar to'lashmaydi. Bu esa davlat manfaatiga ziyon edi. Qolaversa, ular faoliyatini nazorat qilish va muvofiqlashtirish ham yo'lga qo'yilmagandi. Oqibatda maklerlar vositachiligida amalga oshiriladigan bitimlarda xatarlilik yuqoriligicha qolayotgan edi.

Rieltorlik faoliyatini huquqiy tartibga solish bo'yicha dunyo mamlakatlari tajribasi shundayki, Germaniya, Fransiya, Belgiya, Gollandiya va Lyuksemburgda rieltorlik litsenziyalash orqali tartibga solinadi. Amerika, Ispaniya va Avstriyada rieltorlik faoliyatini tartibga solishda nodavlat tashkilotlarning o'рни yuqori. Hamdo'stlik mamlakatlarida bu soha alohida qonun bilan, ba'zilarida esa qonunosti hujjatlar bilan muvofiqlashtiriladi.

Mamlakatimizda bozor iqtisodiyotiga o'tish jarayonida vujudga kelayotgan yangi faoliyat turlari, xususan, baholash faoliyati, qimmatli qog'ozlar bozoridagi professional xizmatlarni huquqiy tartibga solishning hozirgi bosqichida rieltorlik faoliyatini tartibga soluvchi alohida qonun zarur edi. 2011-yil 23-iyunda kuchga kirgan «Rieltorlik faoliyati to'g'risida»gi Qonun mana shu ehtiyojni qondirib qolmay, ko'chmas mulk bozorini barqaror rivojlantirishda huquqiy poydevor bo'lib xizmat qiladi.

Rieltorlik tashkilotlari bugungi kunda quyidagi me'yoriy-huquqiy

hujjatlar asosida auksion va tanlov savdolarini tashkil etib kelmoqdalar:

- Yakka tartibda uy-joy qurish (dehqon xo'jaligini yuritish) uchun eruchastkalariga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqinirealizatsiya qilish bo'yicha ochiq auksion savdolarini tashkil etish va o'tkazish to'g'risidagi 2314-sonli Nizom;

- O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "Davlat aktivlarini sotishtartibini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida" 279-sonli Qarori;

- O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "Tadbirkorlik faoliyatini amalga oshirish uchun yuridik va jismoniy shaxslarga tanlov asosida er uchastkalari berishni takomillashtirishga doir qo'shimchachora-tadbirlar to'g'risida" 147-sonli Qarori;

- O'zbekiston Respublikasi rieltorlik xizmatlarining milliy standarti (3-son RXMS) "Ko'chmas mulkob'ektlarining va ularga bo'lgan huquqlarning savdosini tashkil etish"ni tasdiqlash to'g'risida Nizom va boshqa me'yoriy-huquqiy hujjatlar.

Ko'chmas mulk ob'ektlarining va ularga bo'lgan huquqlarning savdosini tashkil etish qonun hujjatlarida belgilangan tartibda buyurtmachi bilan tuzilgan rieltorlik xizmatlari ko'rsatish shartnomasi asosida rieltorlik tashkiloti tomonidan amalga oshiriladi.

Ko'chmas mulk ob'ektlarining va ularga bo'lgan huquqlarning savdosini tashkil etish savdoni o'tkazish to'g'risidagi va uning yakunlari haqidagi xabarnomalarni tayyorlash hamda e'lon qilishni, savdoga qo'yilayotgan ko'chmas mulk ob'ektlarini reklama qilishni, savdoda ishtirok etish uchun buyurtmanomalarni qabul qilish va hisobga olishni, zakalat to'g'risida kelishuvlar tuzishni, savdoni o'tkazishni, o'tkazilgan savdo yakunlariga doir bayonnomani rasmiylashtirishni, sotuvchilar va sotib oluvchilar o'rtasidagi hisob-kitob uchun shart-sharoitlar yaratishni hamda qonun hujjatlarida belgilangan boshqa xizmatlarni o'z ichiga oladi.

Umuman, respublikamizda 2014 yil 1 aprel holatiga ko'ra, 1122 nafar

jismoniy shaxs rieltorning malaka sertifikatlarini olgan, 158 ta yuridik shaxs va 10 nafar yakka tartibdagi tadbirkorlar rieltorlik faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziyalarga ega bo'lganlar, shu jumladan Toshkent shahri bo'yicha 535 nafar jismoniy shaxs malaka sertifikatlarini olgan, 84 ta yuridik shaxs va 5 nafar yakka tartibdagi tadbirkorlar rieltorlik faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziyalarni olishgan. 2013 yilda Toshkent shahri bo'yicha ko'rsatilgan rieltorlik xizmatlarining hajmi 8,1 mlrd. so'mni tashkil qilib, 2012 yildagi bilan qiyoslaganda 24,6 foizga ko'pdir.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2013 yil 27 iyundagi "O'zbekiston Respublikasida Milliy axborot kommunikatsiya tizimini kelgusida rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Qarori ijrosini ta'minlash maqsadida interaktiv davlat xizmatlari Yagona portalini orqali tadbirkorlarga rieltorlik faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziya va rieltorning malaka sertifikatini olish uchun arizalarni qabul qilish, ro'yxatga olish va ko'rib chiqish bo'yicha interaktiv davlat xizmatlari ko'rsatib kelinmoqda.

Hozirgi paytda istagan kishi Xususiyashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasining internet veb-sayti (www.gkilicenz.uz) da litsenziya olish va malaka imtihonlaridan o'tish uchun zarur bo'lgan hujjatlar, imtihonlar o'tkazish jadvallari, shuningdek imtihonlar natijalari bilan tanishishi mumkin. Litsenziya talabgori on-line rejimda uning arizasi ko'rib chiqishning qaysi bosqichida ekanligini bilib olishi mumkin.

O'rganish mobaynida rieltorlik xizmatlarining asosiy qismini ko'chmas mulk ob'ektlari bilan bitimlar tuzishda vositachilik hamda axborot-maslaxat xizmatlari tashkil qilishi ma'lum bo'ldi. Rieltorlik tashkilotlarining asosiy qismi o'z faoliyatlarini Toshkent shahri (89) va Samarqand shahri (21) olib borishmoqda. Rieltorlik tashkilotlarini tashkil etish Jizzax (2), Surxandaryo (1), Sirdaryo (2) viloyatlarida sust sur'atlarda olib borilmoqda.

Rieltorning malaka sertifikatini berish bo'yicha ishlarni o'rganish davomida 2011 yilda 302 ta, 2012 yilda – 131 ta, 2013 yilda – 88 ta va 2014 yilning I choragida 14 rieltorning malaka sertifikatlari berilganligi aniqlandi.

Berilgan rieltorning malaka sertifikatlarining 47,7 foizi Toshkent shahriga to'g'ri kelmoqda.

Qonun ijrosini ta'minlashda erishilayotgan natijalar bilan birga o'z echimini kutayotgan muammolar ham mavjud. Ko'chmas mulk bozorida hanuzgacha noqonuniy vositachilar faoliyat yuritayotgani, joylarda rieltorlik xizmati ko'rsatuvchi tashkilotlar tuzish ishlari oqsayotgani bunga misoldir. Tegishli davlat va jamoat tashkilotlari hamkorligida ushbu muammolarni bartaraf etish yuzasidan aholi orasida targ'ibot-tushuntirish ishlari olib borilmoqda.

“Respublika mulk markazi” aktsiyadorlik jamiyat O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 1994 yil 21 yanvardagi PF-745-sonli va 1994 yil 15 martdagi PF-789-sonli Farmonlari hamda Vazirlar Mahkamasining 1994 yil 29 apreldagi 228-sonli Qaroriga asosan respublikamizda zamonaviy ko'chmas mulk bozorini yaratish maqsadida “Respublika Ko'chmas mulk birjasi” YoAJ sifatida tashkil etilgan. U ushbu yo'nalishda ixtisoslashgan birja sifatida 17 yil davomida samarali faoliyat yuritib keldi.

O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2011 yil 24 iyundagi 403-F-sonli farmoyishiga asosan “Respublika ko'chmas mulk birjasi” YoAJning nomi – “Respublika mulk markazi” YoAJga o'zgartirildi.

Shuningdek, jamiyat aktsiyadorlarining 2014 yil 21 noyabrdagi navbatdan tashqari umumiy yig'ilish qarori bilan “Respublika mulk markazi” YoAJning nomi “Respublika mulk markazi” AJga o'zgartirildi. “Respublika mulk markazi” AJ bugungi kunda xo'jalik yurituvchi sub'ektlar ustav fondidagi ulushlar, avtomototransport vositalari, asbob-uskunalar va ko'chmas mulk hisoblanmaydigan boshqa turdagi mol-mulklarning savdolarini tashkil etib kelmoqda.

Bugungi kunda “Respublika mulk markazi” AJ va uning filiallari hamda mas'uliyati cheklangan jamiyat shaklidagi mulk markazlari savdolarga chiqarilayotgan mulklarga xaridorlarni yanada keng jalb qilish maqsadida savdolar haqidagi reklama, e'lon va xabarnomalarni respublika hamda mahalliy

miqyosdagi 30 ga yaqin ommaviy axborot vositalarida tarqatib kelinmoqda. O'z navbatida, o'tkazilgan savdolarning natijalari har hafta respublika miqyosidagi Biznes Daily "Birja" va boshqa mahalliy gazetalarda muntazam ravishda chop etib kelinmoqda.

Jamiyatning veb-saytida (www.rmm.uz) doimiy ravishda savdolarida turgan mulklarga oid ma'lumotlar va ularning ro'yxati chiqarib borilmoqda. Sud departamenti va uning hududiy boshqarmalari tomonidan ochiq auksion savdolariga qo'yilayotgan avtomototransport vositalari va asbob-uskunalarining auksion savdolarida qatnashish istagini bildirgan talabgorlar uchun onlayn tarzda ariza topshirish tizimi yo'lga qo'yildi. Savdoga chiqarilgan mulklar va savdo natijalari to'g'risidagi ma'lumotlar yangilanib muntazam ravishda keng ommaga etkazib borilishi bilan bir qatorda, tadbirkor va mulkdorlarga savdolar haqida etarli axborot olishlari uchun qulay imkoniyatlar yaratilmoqda.

Jamiyatning malakali mutaxassislar tomonidan jamiyatga tashrif buyurtgan jismoniy va yuridik shaxslarga shartnoma asosida savdolar bo'yicha marketing va maslahat-konsalting xizmatlari ko'rsatish yo'lga qo'yilgan.

Talabgorlarga savdolariga chiqarilgan mulklar haqida batafsil ma'lumotlar, savdolarida ishtirok etish tartibi to'g'risida tushuntirish-maslahatlar, savdolarida ishtirok etish uchun xujjatlarni rasmiylashtirishda ko'maklashish bo'yicha xizmatlar ko'rsatib kelinmoqda.

Jamiyat 2014 yilda aholining keng qatlamlariga tadbirkorlarga, kichik biznes vakillariga va xorijiy investorlarga savdo ishtirokchilarining talab va takliflaridan kelib chiqqan holda yuqori saviyada o'z xizmatlarini ko'rsatib keldi.

Hisobot davrida jamiyatning markaziy idorasi, filiallari hamda mas'uliyati cheklangan jamiyat shaklidagi mulk markazlari tomonidan tashkil etilgan auksion, tanlov va to'g'ridan-to'g'ri muzokaralar o'tkazish yo'li bilan tashkil etiladigan savdolarida umumiy qiymati 67 737 160,6 ming so'mlik jami 1568 ta lot 70 525 878,5 ming so'm sotilish bahosida yangi mulkdorlar ixtiyoriga o'tgan.

2014 yilda Xususiylashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasining ma'lumotlariga ko'ra, xisobot davrida 83 ta (dasturiy va nodasturiy ob'ektlarni qo'shgan holda) korxona va ob'ektlar xususiylashtirildi. Eng ko'p xususiylashtirilgan ob'ektlar Toshkent shahriga (48 ta ob'ekt) to'g'ri keladi.

Xususiylashtirilgan davlat mulki tarkibida asosiy ulush mahalliy xokimiyatlarga to'g'ri keladi – 83 tadan 71 ta ob'ekt. 2015 yilning yanvar oyida xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarishdan tushgan pul mablag'lari 32,1 mlrd. so'mni tashkil qildi. Xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarishdan tushgan pul mablag'larining asosiy qismi Xorazm viloyatiga (barcha pul mablag'larining 16,2 foizi) va Toshkent shahriga (62,8 foiz) to'g'ri keladi.

O'zbekiston Respublikasining “Rieltorlik faoliyati to'g'risida”gi Qonunini samarali amalga oshirish, ushbu sohada ochiqlik va oshkoralik, ma'lumotlar shaffofligi hamda amaliy nazoratni ta'minlash maqsadida, shuningdek, O'zbekiston Respublikasining “Axborotlashtirish to'g'risida”, “Elektron raqamli imzolash to'g'risida”, “Elektron xujjat aylanmasi to'g'risida”, “Axborotga ega bo'lish kafolati va erkinligi to'g'risida”gi Qonunlariga muvofiq O'zbekiston Respublikasi xususiylashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish Davlat qo'mitasi tomonidan Yagona davlat multilisting tizimi joriy qilindi. Yagona davlat multilisting tizimi – davlat axborot resursi bo'lib, uning bosh vazifasi aholiga uy-joy, ishlab chiqarish, savdo, ofis va boshka ko'chmas mulk bozori haqida ishonchli, aniq va tezkor axborot yetkazishdir. Bunda sotish, xarid qilish, ijaraga berish yoki ko'chmas mulkni ishonchli boshqarish haqidagi ma'lumotlarni olish mumkin. Shu bilan birga yangi tizimning asosiy maqsadlaridan biri rieltorlik faoliyatida ma'lumotlarning oshkoralik va shaffofligini shuningdek vakolatli davlat organilari tomonidan rieltorlik tashkilotlarining faoliyati samarali nazorat qilinishini ta'minlashdir. Ushbu tizimni rivojlantirish uchun O'zbekiston Respublikasi xususiylashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish Davlat qo'mitasi rieltorlik

tashkilotlari, ko'chmas mulk egalari va barcha hohlovchilarni hamkorlikka chaqiradi.

Bugungi kunda ko'chmas mulk bozorida asosiy o'ringa ega bo'lgan muassasa – “Ko'chmas mulk savdo xizmati” MChJ va uning hududiy filiallari tomonidan amalga oshirilgan ko'chmas mulk savdolari natijalarini o'rganishni maqsadga muvofiq, deb hisoblaymiz.

Quyidagi 2.1-jadvalda “Ko'chmas mulk savdo xizmati” MChJ va uning hududiy filiallari tomonidan 2013 yilda amalga oshirilgan jami ko'chmas mulk savdolari natijalari va ularning hududiy tarkibi keltirilgan.

2.1- jadval

“Ko'chmas mulk savdo xizmati” MChJ va uning hududiy filiallari tomonidan 2013 yilda amalga oshirilgan jami savdo natijalari va uning hududiy taqsimoti¹⁴

№	Hududlar	Jami ko'chmas mulk ob'ektlari		
		soni	boshlang'ich bahosi, ming so'm	sotilish bahosi, ming so'm
1	Qoraqalpogiston Respublikasi Bosh filiali	1 892	3 363 510,41	3 860 801,17
2	Andijon viloyat filiali	126	1 547 085,03	1 732 342,78
3	Buxoro viloyat filiali	622	3 325 756,80	4 657 125,90
4	Jizzax viloyat filiali	315	5 216 793,42	5 274 393,11
5	Qashqadaryo viloyat filiali	434	3 586 213,50	4 725 500,60
6	Navoiy viloyat filiali	398	2 913 432,23	3 307 068,96
7	Namangan viloyat filiali	732	6 008 493,88	6 228 729,66
8	Samarqand viloyat filiali	583	11 704 886,39	12 415 249,83
9	Surxondaryo viloyat filiali	502	5 279 305,92	6 267 804,90
10	Sirdaryo viloyat filiali	513	7 655 659,99	7 832 946,75
11	Fargona viloyat filiali	863	11 152 432,37	12 386 485,74
12	Xorazm viloyat filiali	583	5 439 950,27	5 650 366,72
13	Toshkent mintaqaviy filiali	85	1 595 471,40	1 595 471,40
14	Toshkent shaxar filiali	157	14 550 050,08	14 924 301,57
15	Markaziy idora	22	11 072 433,86	11 617 420,00
	JAMI	7 827	94 411 475,537	102 476 009,072

2.1-jadval ma'lumotlaridan ko'rinib turibdiki, tanlov yoki auktsion savdo orqali 2013 yilda respublika bo'yicha jami 7827 ta ko'chmas mulk ob'ektlari

¹⁴ www.rmm.uz sayti ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tuzildi.

savdosi o'tkazilgan. Ushbu ko'chmas mulk ob'ektlarining sotilish bahosi ularning umumiy boshlang'ich bahosidan 1,1 martaga yoki 8064533,535 ming so'mga, ya'ni 8,1 mlrd. so'mga yuqori bo'lgan. Bunda eng ko'p sotilgan ko'chmas mulk ob'ekti soni Qoraqalpogiston Respublikasiga (1892 ta) tashkil etib, jami 3 363 510,41 ming so'mni, ya'ni bir ob'ektga o'rtacha 1777,754 ming so'mni tashkil etadi. Aksincha, Toshkent shahrida ushbu yilda jami 157 ta ko'chmas mulk ob'ekti 14 550 050,08 ming so'mga sotilib, bir ob'ektning bahosi o'rtacha 92675,478 ming so'mga teng bo'lgan. Bu Qoraqalpogiston Respublikasida sotilgan bir ob'ektga nisbatan o'rtacha bahosidan 52,1 martaga ko'p deganidir.

Ushbu "Ko'chmas mulk savdo xizmati" MChJ va uning hududiy filiallari tomonidan sotilgan ko'chmas mulk ob'ektlarining davlat va nodavlat mulki bo'yicha tarkibini o'rganish ham o'ziga xos ahaibatga ega. Shunga ko'ra, "Ko'chmas mulk savdo xizmati" MChJ va uning hududiy filiallari tomonidan 2013 yilda nodavlat ko'chmas mulklari savdolarining tashkil etilishi natijalarini quyidagi 2.2-jadvalda aks ettirishni lozim topdik.

Ushbu 2.2-jadval ma'lumotlariga ko'ra, "Ko'chmas mulk savdo xizmati" MChJ va uning hududiy filiallari tomonidan sotilgan nodavlat ko'chmas mulk ob'ektlarining soni jamiga nisbatan 4216 taga kam va 46,1 foizni tashkil etadi. Biroq, ular qiymati jami davlat va nodavlat ko'chmas mulklari summasidan 15089666,172 ming so'mga kamdir. Sotilgan nodavlat ko'chmas mulk ob'ektlarining o'rtacha sotilgan bahosi 24200,04 ming so'mni tashkil etgan bo'lsa, bu ko'rsatkich jami sotilgan ko'chmas mulk ob'ektlarining o'rtacha bahosida 13092,629 ming so'mga teng bo'lgan.

E'tiborli tomoni shundaki, sotilgan nodavlat ko'chmas mulk ob'ektlari qiymati jami ko'chmas mulk ob'ektlari qiymatining 85,27 foizini tashkil etsa, bitta ko'chmas mulk ob'ektiga nisbatan o'rtacha bahoda buning aksini ko'rin mumkin, ya'ni nodavlat ko'chmas mulk ob'ektlarining o'rtacha bahosi jami ko'chmas mulk ob'ektlarining o'rtacha bahosidan 1,85 martaga ko'p miqdorni tashkil etadi.

2.2-jadval

“Ko’chmas mulk savdo xizmati” MChJ va uning hududiy filiallari tomonidan 2013 yilda nodavlat mulki bo’yicha amalga oshirilgan jami savdo natijalari va uning hududiy taqsimoti¹⁵

№	Hududlar	Nodavlat ko’chmas mulk ob’ektlari		
		soni	boshlang’ich bahosi, ming so’m	sotilish bahosi, ming so’m
1	Qoraqalpog’iston Respublikasi Bosh filiali	58	3 274 124,1	3 400 353,5
2	Andijon viloyat filiali	91	1 521 900,8	1 702 520,0
3	Buxoro viloyat filiali	582	3 225 155,8	4 459 935,4
4	Jizzax viloyat filiali	221	5 139 416,5	5 183 438,1
5	Qashqadaryo viloyat filiali	129	3 204 164,4	3 930 592,1
6	Navoiy viloyat filiali	121	2 839 539,6	2 906 772,0
7	Namangan viloyat filiali	416	5 942 749,7	6 069 839,7
8	Samarqand viloyat filiali	520	10 662 482,4	11 024 330,8
9	Surxondaryo viloyat filiali	147	4 949 104,9	5 620 234,9
10	Sirdaryo viloyat filiali	173	7 591 441,8	7 693 425,2
11	Fargona viloyat filiali	402	10 915 442,0	11 558 261,5
12	Xorazm viloyat filiali	501	5 374 887,9	5 463 646,7
13	Toshkent mintaqaviy filiali	85	1 595 471,4	1 595 471,4
14	Toshkent shaxar filiali	152	5 354 301,6	5 354 301,6
15	Markaziy idora	13	10 886 752,9	11 423 220,0
	JAMI	3 611	82 476 935,7	87 386 342,9

O’z navbatida, “Ko’chmas mulk savdo xizmati” MChJ va uning hududiy filiallari tomonidan sotilgan davlat ko’chmas mulk ob’ektlarining bahosi va hududiy tarkibi quyidagi 2.3-jadvalga aks ettirilgan.

2.3-jadval ma’lumotlaridan shu narsa ko’rinadiki, eng ko’p davlat ko’chmas mulk ob’ektlari Qoraqalpog’iston Respublikasi hududida sotilgan (1834 ta – jamiga nisbatan 43,5 %ga teng) va ularning umumiy bahosi 89 386,3 ming so’mni yoki bir ob’ektga nisbatan 48,738 ming so’mni tashkil etadi. Eng kam ko’chmas mulk ob’ekti sotilgan hudud Toshkent shahriga (atigi 5 ta davlat ko’chmas mulk ob’ekti) to’g’ri keladi va bir ob’ektga nisbatan 1914000,0 ming so’mni tashkil etib, Qoraqalpog’iston Respublikasidagi bu kabi ko’rsatkichdan 251,1 martaga, shuningdek, respublika bo’yicha o’rtacha ko’rsatkich (3579,143 ming so’m)ga nisbatan 534,7 martaga ortiq bo’lganligi kelib chiqadi. Bu yilda sotilgan jami 4216 ta davlat ko’chmas

¹⁵ www.rmm.uz sayti ma’lumotlari asosida muallif tomonidan tuzildi.

mulk ob'ektlari boshlang'ich bahosidan 3155126,4 ming so'mga, ya'ni 26,4 foizga yuqori bahoda sotilganligi kelib chiqadi.

2.3-jadval

“Ko'chmas mulk savdo xizmati” MChJ va uning hududiy filiallari tomonidan 2013 yilda davlat mulki bo'yicha amalga oshirilgan jami savdo natijalari va uning hududiy taqsimoti¹⁶

№	Hududlar	Davlat ko'chmas mulk ob'ektlari		
		soni	boshlang'ich bahosi, ming so'm	sotilish bahosi, ming so'm
1	Qoraqalpog'iston Respublikasi Bosh filiali	1 834	89 386,3	460 447,7
2	Andijon viloyat filiali	35	25 184,2	29 822,8
3	Buxoro viloyat filiali	40	100 601,0	197 190,5
4	Jizzax viloyat filiali	94	77 376,9	90 955,0
5	Qashqadaryo viloyat filiali	305	382 049,1	794 908,5
6	Navoiy viloyat filiali	277	73 892,6	400 297,0
7	Namangan viloyat filiali	316	65 744,2	158 890,0
8	Samarqand viloyat filiali	63	1 042 404,0	1 390 919,0
9	Surxondaryo viloyat filiali	355	330 201,0	647 570,0
10	Sirdaryo viloyat filiali	340	64 218,2	139 521,5
11	Fargona viloyat filiali	461	236 990,4	828 224,2
12	Xorazm viloyat filiali	82	65 062,4	186 720,0
14	Toshkent shahar filiali	5	9 195 748,5	9 570 000,0
15	Markaziy idora	9	185 681,0	194 200,0
	Jami:	4 216	11 934 539,8	15 089 666,2

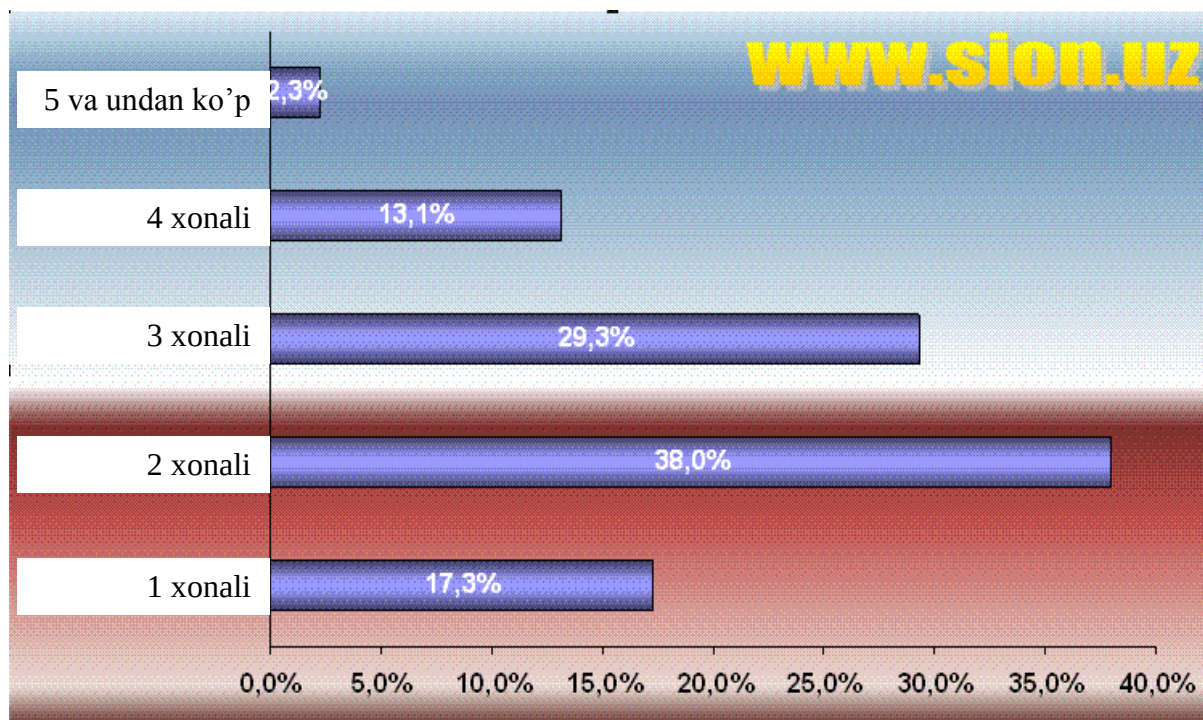
Bu holat o'zaro teskari vaziyatda turgan respublikamizning Qoraqalpog'iston Respublikasi va Toshkent shahri hududlari bo'yicha o'rganilganda Qoraqalpog'iston Respublikasida ko'chmas mulk ob'ektlarining sotilgan bahosi boshlang'ich bahosidan 5,15 martaga ko'pligi va Toshkent shahri bo'yicha 1,04 martaga yuqoriligi aniqlandi.

Umuman olganda, 2.2 va 2.3-jadval ma'lumotlarini tahlil qilish natijasida shunday xulosaga kelindiki, sotilgan davlat ko'chmas mulk ob'ektlarining o'rtacha bahosi (2.3-jadval) 3579,143 ming so'mni tashkil etsa, nodavlat ko'chmas mulk ob'ektlari bo'yicha (2.2-jadval) 24200,04 ming so'mga teng bo'lgan va o'rtadagi tafovut 6,76 martani tashkil etadi.

¹⁶ www.rmm.uz sayti ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tuzildi.

Yuqorida keltirilgan jadvallarda ko'chmas mulk ob'ektlari bo'yicha umumiy savdolar havidagi ma'lumotlar keltirilgan bo'lsa, quyidagi rasmlarda alohida ob'ekt – sotuvga qo'yilgan aholi turar-joylari to'g'risidagi ma'lumotlar keltirilgan (2.1, 2.2 va 2.3-rasmlar).

Quyidagi 2.4-rasmda Toshkent shahrida, umumiy xonalar turidan kelib chiqib, 2013 yil aprel oyida sotuvga qo'yilgan turor-joylarning tarkibi va ulushi haqidagi ma'lumot keltirilgan.



2.4-rasm. Toshkent shahrida, umumiy xonalar turidan kelib chiqib, 2013 yil aprel oyida sotuvga qo'yilgan turor-joylarning tarkibi va ulushi, %¹⁷

2.4-rasm ma'lumotlaridan ko'rinadiki, sotuvga qo'yilgan uy-joylarning eng katta qismi – 38 foizini 2 xonali kvartiralar tashkil etadi. Eng kichik ulush esa 5 va undan ko'p xonali uylar hissasiga (2,3 foiz) to'g'ri keladi.

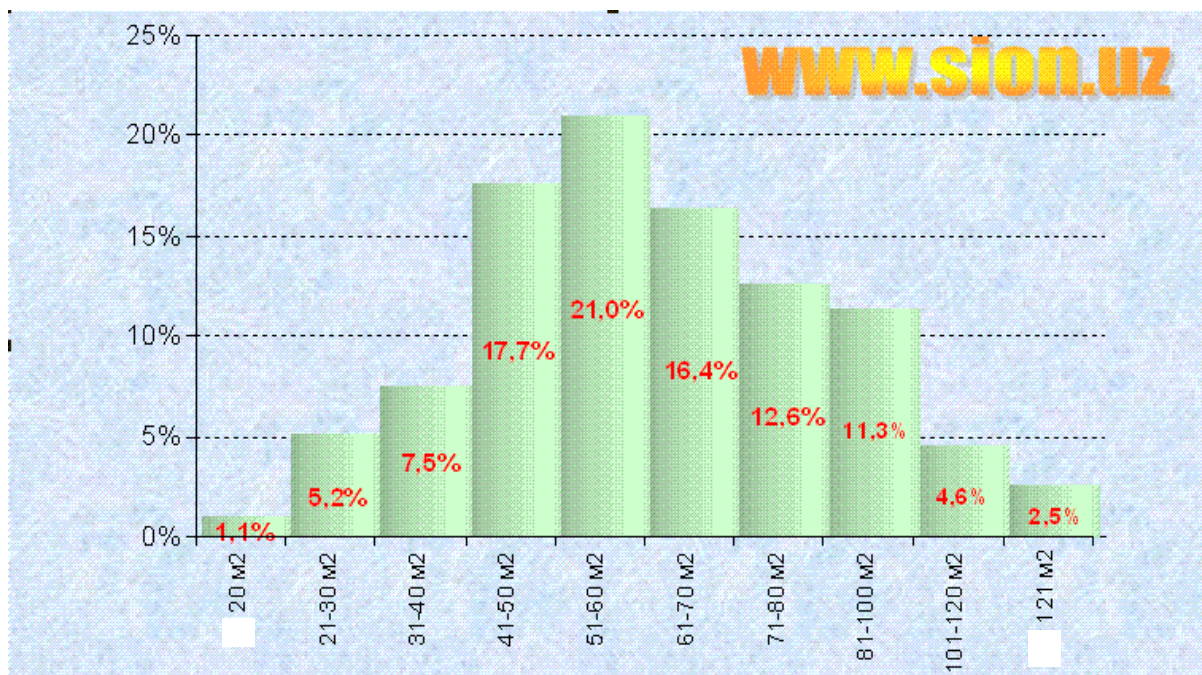
2013 yil mart oyida maxsus g'ishtli uylarning 1 m² maydoni narxi 667 AQSh dollarini tashkil etdi, panelli uylarning 1 m² maydoni narxi 600 AQSh dollarini tashkil etdi. E'tiborlisi, bunday uylarning ikkilamchi bozorlarda sotilishi qishloq va shahardan tashqari joylarda bir xil holatni tashkil etdi.

Bir xonali uylarning 1 m² uchun narxi 642 AQSh dollarini, ikki xonali

¹⁷ www.sion.uz sayti ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tuzildi.

uylarning 1 m² narxi 622 AQSh dollarini, uch xonali uylarning 1 m² narxi 651 AQSh dollarini, to'rt xonali uylarning 1 m² narxi 661 AQSh dollarini, besh va undan ortiq xonali uylarning 1 m² narxi 521 AQSh dollarini tashkil etdi.

Quyidagi 2.5-rasmda Toshkent shahrida 2013 yilning aprel oyida sotuvga qo'yilgan turar-joylarning maydonlari bo'yicha guruhlanishiga asoslangan ulushi to'g'risidagi ma'lumotlar keltirilgan.



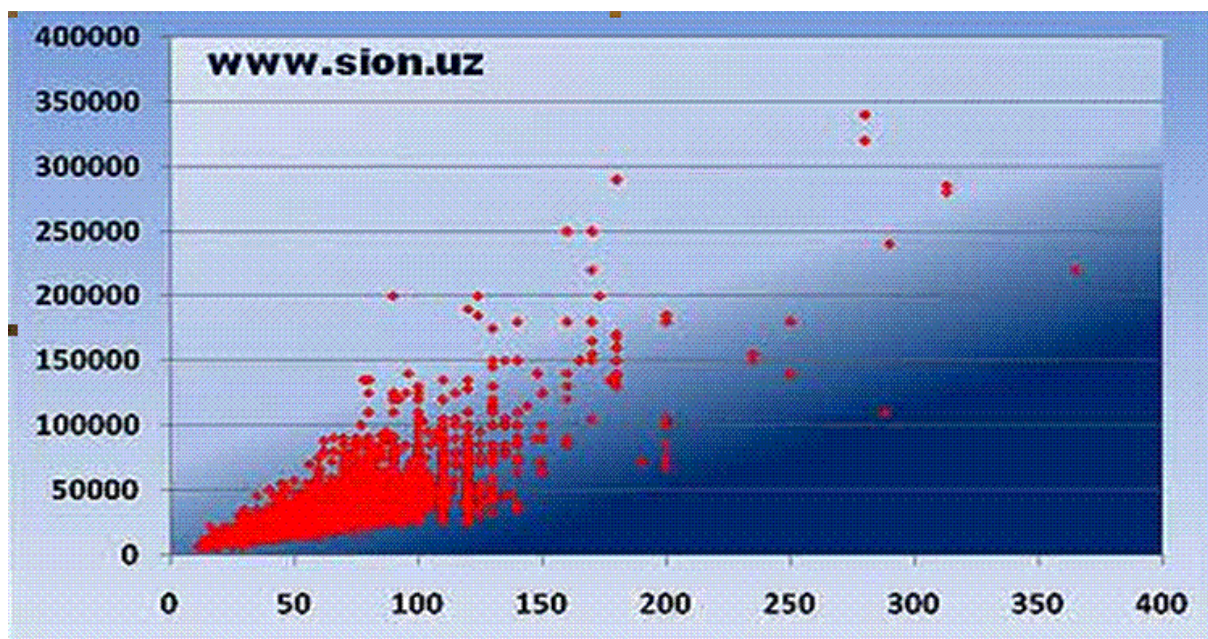
2.5-rasm. Toshkent shahrida 2013 yil aprel oyida umumiy maydonidan kelib chiqqan holda sotuvga qo'yilgan uylarning maydoni bo'yicha guruhlanishi, %¹⁸

Ushbu rasmda umumiy maydoni bo'yicha sotuvga qo'yilgan turar-joylar ichida eng salmoqli ulushni 51-60 m² oralig'idagi maydonga ega uy-joylar egallagan va u turar-joylar savdosi bo'yicha ko'chmas mulk bozoridagi mulklarning 1/5 qismidan ko'prog'ini (21 %ni) tashkil etadi. Keyingi ikkinchi va uchinchi o'rinlarni 41-50 m² (17,%) va 61-70 m² li (16,4 %) turar-joylar band etgan. Ushbu holat, turar-joylarga bo'lgan talb, asosan, 2 va 3 xonali uylarga ko'proq ekanligidan dalolat beradi va ularning umumiy bozor ko'rinishini quyidagi 2.6-rasm orqali ifodalash mumkin.

E'tiborli tomoni, bildirilayotgan talablarga muvofiq Toshkent shahrida

¹⁸ www.sion.uz sayti ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tuzildi.

turar-joylar savdosi bo'yicha takliflar 2 va 3 xonali uylarda ko'proq namoyon bo'lib, ular jami bozor takliflarining 67,3% tashkil etgan.



2.6-rasm. Toshkent shahrida 2013 yil aprel oyida ikkilamchi bozorlarda turar-joylar savdosi va ularning maydoniga bo'lgan narx taklifning korrelyatsiyasi¹⁹

Toshkent shahrining ikkilamchi bozorlarida sotuvga qo'yilgan turar-joylarning narx korrelyatsiyasi tahlili shuni ko'rsatdiki, ularning umumiy maydoniga bog'liq holdagi narxlari 10000 AQSh dollaridan 60000 AQSh dollarigacha, maydoni bo'yicha esa 15 m² dan 110 m² gacha bo'lgan tebranma holatini aks ettirgan.

Umuman olganda, ko'chmas mulk bozorida ob'ektlar savdosiga turli omillar va shart-sharoitlar ta'sir ko'rsatadi. Shu sababli bozordagi holat va uning o'zgarishlaridan muntazam xabardor bo'lib borish va turar-joylarning rael bozor bahosini aniqlash muhim vazifa bo'lib qoladi.

II bob bo'yicha xulosa

1. Ko'chmas mulk ob'ektlari savdosini tashkil etishda xalqaro amaliyot va

¹⁹ www.sion.uz sayti ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tuzildi.

tajribalarni o'rganish har doim dolzarb masala bo'lib kelgan va kelaveradi.

2. O'tgan 2014 yilning yanvar-sentyabr oylarida ko'chmas mulkka yo'naltirilgan investitsiyalar hajmi 2013 yilning 9 oyi yakuniga nisbatan 23 %ga oshganligini va umumiy 463 mlrd. AQSh dollarini tashkil etganligini ko'rishimiz mumkin.

3. Ushbu investitsiyalar bevosita investitsiyalar bo'lib, iqtisodiyotga yuqori likvidli aktivlarni joylashtirish va ular hisobiga serdaromad kapital hajmining yanada ortishiga erishish imkonini beradi. Chunki ko'chmas mulklar savdosidan olingan daromadlar eng samarali aktivlarni hosil qilishga imkon beradi.

4. Ko'chmas mulkning jahon bozorida kiritilayotgan bevosita investitsiyalar hajmining o'sib borish tendentsiyalariga tayanib, xalqaro ekspertlar tomonidan bildirilayotgan bashoratlarga ko'ra ko'chmas mulkka yo'naltirilayotgan bevosita investitsiyalarnig yillik hajmi yaqin vaqtlar ichida 700 mlrd. AQSh dollariga etishi mumkinligi va oxirgi marta ko'chmas mulkka bu darajadagi katta miqdorli investitsiyalar 2006 yilda sarflanganligini ta'kidlaganlar. JLL xalqaro kompaniya ekspertlarining fikriga ko'ra, 2020 yilga borib ko'chmas mulkning jahon bozorida bevosita investitsiyalar qo'yilmasi 1 trln. AQSh dollariga etishi mumkin ekan.

5. Oxirgi 10 yillikda ko'chmas mulkning jahon bozorida jami 5 trln. AQSh dollarilik bevosita investitsiyalash amalga oshirilgan. Bunda mazkur investitsiyalarning teng yarmi dunyoning 30 ta asosiy shaharlariga yo'naltirilgan. Ushbu shaharlar tarkibida, eng avvalo, London, Nyu-York, Parij, Tokio kabi yirik shaharlar mavjud. Aynan ushbu 4 ta shaharga ko'chmas mulk bozoridagi investitsiyalarning 19 %i to'g'ri kelgan.

6. Dunyo davlatlari ichida ko'chmas mulk ob'ektining savdoga qo'yilgan moydoni bo'yicha hajmida AQSh va Kanada davlatlari etakchilardan hisoblanadi. Ushbu AQSh va Kanada davlatlarida ko'chmas mulk ob'ekti savdosi hajmi jami 618,3 mln. m² ni tashkil etadi. Bu maydon jami 35000 ko'chmas mulk ob'ektiga to'g'ri kelib, o'rtacha har 1000 kishiga qariyb 2000 m²

maydonni tashkil etadi.

7. MDH aholisining xorij ko'chmas mulklari xaridini amalga oshirishidagi asosiy motivi ko'rib chiqilganda shu ayon bo'ldiki, xorijdan ko'chmas mulkni fuqarolarning 40 %i dam olish uchun, 25 %i sarmoya uchun, 20 %i yashash uchun, 10 %i oilaviy sabablarga va 5 %i boshqa sabablarga ko'ra sotib olar ekan.

8. O'zbekiston Respublikasida rieltorlik tashkilotlari amaldagi me'yoriy-huquqiy hujjatlar asosida auksion va tanlov savdolarini tashkil etib kelmoqdalar.

9. Respublikamizda 2014 yil 1 aprel holatiga ko'ra, 1122 nafar jismoniy shaxs rieltorning malaka sertifikatlarini olgan, 158 ta yuridik shaxs va 10 nafar yakka tartibdagi tadbirkorlar rieltorlik faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziyalarga ega bo'lganlar.

10. Rieltorning malaka sertifikatini berish bo'yicha ishlarni o'rganish davomida 2011 yilda 302 ta, 2012 yilda – 131 ta, 2013 yilda – 88 ta va 2014 yilning I choragida 14 rieltorning malaka sertifikatlari berilganligi aniqlandi. Berilgan rieltorning malaka sertifikatlarining 47,7 foizi Toshkent shahriga to'g'ri kelmoqda.

11. 2014 yilda Xususiylashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasining ma'lumotlariga ko'ra, xisobot davrida 83 ta (dasturiy va nodasturiy ob'ektlarni qo'shgan holda) korxona va ob'ektlar xususiylashtirildi. Eng ko'p xususiylashtirilgan ob'ektlar Toshkent shahriga (48 ta ob'ekt) to'g'ri keladi. Xususiylashtirilgan davlat mulki tarkibida asosiy ulush mahalliy xokimiyatlarga to'g'ri keladi – 83 tadan 71 ta ob'ekt.

III BOB. O'ZBEKISTONDA KO'CHMAS MULK SAVDOSINI TASHKIL ETISHNING SAMARADORLIGINI DAVLAT ZAMONAVIY MAKROIQTISODIY SIYOSATI TALABALARIGA MOS RAVISHDA OSHIRISH

3.1. O'zbekistonda davlatning zamonaviy makroiqtisodiy siyosati – rieltorlarning ko'chmas mulk savdosini tashkil etish xizmati samaradorligini oshirishning bosh omili

Bugungi kunga kelib ko'pchilik mamlakatlarda davlatning iqtisodiyotdagi roli sezilarli darajada katta ekanligini hisobga olsak, davlatning iqtisodiy rivojlanish strategiyasini belgilash, bozor mexanizmlariga putur etkazmagan holda iqtisodiyotni tartibga solishi muhim ekanligiga iqror bo'lamiz. Davlat makroiqtisodiyotning boshqa sub'ektlari hatti-harakatini belgilovchi omillarni hisobga olgan holda, barqaror iqtisodiy rivojlanishni ta'minlash maqsadida, o'z tasarrufida mavjud bo'lgan vositalar orqali ularni yo'naltirib turadi. Bu vositalar esa fiskal (byudjet-soliq) va monetar (pul-kredit) siyosati va shu kabilardan iborat.

Davlatning makroiqtisodiy siyosati milliy iqtisodiyotni rivojlantirish xususiyatiga ega bo'lib, mamlakat miqyosida ro'y berishi mumkin bo'lgan nobarqarorliklarni bartaraf etish bilan birqatorda jamiyat a'zolarining turmush darajasini ta'minlash va oshirish bilan bog'liq bo'lgan chora-tadbirlarni majmuasini ishlab chiqishni nazarda tutadi.

Xususan, davlatning olib borayotgan tashqi savdo siyosati orqali jahon bozoriga o'zining milliy iqtisodiyotida yaratilgan tovar va xizmatlarni joylashtirish va ichki bozor ehtiyojlarini va talablarini chet el tovar va xizmatlarini sotib olish evaziga qondirish imkoniyatini yaratadi.

Shuningdek, davlat olib borayotgan byudjet-soliq siyosati ham milliy ishlab chiqaruvchi sub'ektlarni, ham norezident ishlab chiqaruvchi sub'ektlarni, ham davlatning umumiy manfaatlarini har tomonlama himoya qilishga qodir

darajada puxta ishlab chiqilgan bo'lishi kerak.

O'z navbatida, milliy iqtisodiyotning xalqaro integratsiyalashuvini faollashtirishga qaratilgan makroiqtisodiy siyosatni olib borish maqsadga muvofiqdir.

Xalqaro miqyosda integratsiyalashuv jarayonini tezlashtirish uchun milliy bozorning aralash modelidagi muammolarni keltirib chiqaruvchi sabablarni bartaraf qilish lozimligi borgan sari aniq bo'lib bormoqda. Umuman olganda, bu va boshqa muammolarning mavjudligi hozirda milliy bozorning faoliyati va regulyativ mexanizmini keskin takomillashtirish zarurligidan dalolat beradi. Bunda globallashtirish jarayonlari talablarini va integratsiyalashuv borasidagi jahon tajribasini hisobga olish muhim ahamiyat kasb etadi.

Jahonda globallashtirish jarayonlari milliy bozorlarni o'zaro integratsiyalashtirmoqda. Bu jarayonlarda borgan sari global miqyosdagi xalqaro bozorlar shakllanmoqda. Shu ketishda kelajakda bir butun jahon bozori shakllanishini bashorat qilsa bo'ladi.

O'zbekiston bozorini jahon bozorlariga integratsiyalashuvi jarayonlarini tezlashtirishda, ayniqsa, quyidagilarga asoslanish maqsadga muvofiq:

- milliy bank tizimi modelini isloh qilish, bunda banklarning ochiq moliya bozorlaridagi operatsiyalariga katta e'tibor berish lozim;
- milliy sug'urta tizimi modelini isloh qilib investitsion va emission operatsiyalariga katta e'tibor berish zarur;
- korporativ boshqaruv siyosati modelini takomillashtirish lozim, bunda minoritar investorlarning xuquqlarini himoyalash va qonuniy manfaatlarini ta'minlashga katta ahamiyat berish lozim;
- xususiylashtirish mexanizmini takomillashtirish lozim;
- moliyaviy instrumentlar turlarini ko'paytirish hamda ular va ularning bazislarining o'zaro ekvivalentlilik darajasini ta'minlash;
- bozor va iqtisodiyotning o'zaro ekvivalentlilik darajasiga erishishi;

- moliya bozori emitentlarining emissiya, investitsiya, daromad stavkalari siyosatlari (strategiyalari) optimal balansini ta'minlanishiga katta ahamiyat berish zarur;
- muddatli qimmatli qog'ozlar (derivativlar) bozorini keskin shakllantirish zarur;
- jamoaviy investorlarni keskin ko'paytirish;
- ochiq va shaffof birlamchi hamda davomiy, muntazam, uzluksiz, shaffof faoliyat yurituvchi ikkilamchi bozorni rivojlantirish lozim;
- bozor indikatorlarining o'rta muddatda hech bo'lmasa minimal chegaraviy miqdorlariga erishish;
- marketmetrik, sekyurimetrik (finansometrik) tahlil va moliya injiniringini keskin rivojlantirish zarur;
- bozordagi risklarni samarali boshqarishni ta'minlash;
- bozor industriyasi sifatini boshqarishning kompleks tizimini tuzish lozim;
- moliya bozori makroregulyatorini tuzish maqsadga muvofiq;
- mamlakat va kredit reytinglarining hech bo'lmasa qoniqarli ko'rsatkichlariga erishish lozim.

Shu maqsadda olib borilishi lozim bo'lgan zamonaviy makroiqtisodiy siyosatda bozorlar faoliyatini kengaytirish va rivojlantirish, xususan, ko'chmas mulk bozori faoliyatini takomillashtirishga, jumladan, uning ishtirokchilari faoliyatini rivojlantirishga alohida e'tibor qaratish maqsadga muvofiqdir. Ko'chmas mulk bozorining bugungi kundagi eng faol ishtirokchisiga aylanib borayotgan rieltorlarning ko'chmas mulk savdosini samarali tashkil etish va amalga oshirishga doir xizmatlarini takomillashtirishni birlamchi masalalar qatorida e'tiborga olish talab etiladi.

Bu esa mamlakatda ko'chmas mulk bilan bog'liq munosabatlarni to'g'ri va adolatli tashkil etish va ushbu jarayondagi faoliyatlarni samarali boshqarishda muhim ahamiyat kasb etadi.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini ishonchli boshqarish bo'yicha faoliyat

rieltorlik tashkilotiga ko'chmas mulk ob'ektlarini ishonchli boshqarish shartnomasi asosida berilgan ko'chmas mulk ob'ektlarini rieltorlik tashkiloti tomonidan o'z nomidan haq evaziga muayyan muddat davomida boshqaruv muassisining yoki u ko'rsatgan shaxsning (foyda oluvchining) manfaatlarini ko'zlab boshqarishning amalga oshirilishidir. Ko'chmas mulk ob'ektlarini ishonchli boshqarish bo'yicha faoliyatni amalga oshirish tartibi qonun hujjatlarida belgilanadi.

Ko'chmas mulk bozorida axborot va maslahat xizmatlari buyurtmachi bilan tuzilgan rieltorlik xizmatlari ko'rsatish shartnomasi asosida rieltorlik tashkiloti yoki rieltor tomonidan ko'rsatiladi.

Ko'chmas mulk bozorida axborot va maslahat xizmatlari buyurtmachini ko'chmas mulk ob'ektlari va ularga bo'lgan huquqlar to'g'risidagi, ko'chmas mulk bozori va uning ishtirokchilari holatini tahlil etish hamda prognoz qilish haqidagi, mazkur bozorning kon'yunkturasi, ko'chmas mulk bozori sohasidagi normativ-huquqiy hujjatlar to'g'risidagi axborot bilan ta'minlashni, shuningdek ko'chmas mulk ob'ektlari reklamasining tarqatilishini tashkil etishni, bitim taraflarini tanlash bo'yicha tavsiyalarni o'z ichiga oladi.

Ko'chmas mulk bozorida faol sub'ekt sifatida faoliyat olib boruvchi rieltorlik tashkilotlarining qonuniy huquq va majburiyatlarini ham aniq va qat'iy belgilab qo'yish zarurdir.

O'zbekistondagi mavjud qonunchilikka ko'ra, rieltorlik tashkiloti va rieltor quyidagi huquqlarga ega:

- o'z vakolati doirasida rieltorlik xizmatlari ko'rsatish;
- o'z rieltorlik xizmatlarini va buyurtmachining ko'chmas mulk ob'ektlarini reklama qilish;
- rieltorlik xizmatlari ko'rsatish shartnomasi shartlari buyurtmachi tomonidan bajarilmagan taqdirda shartnomaning bekor qilinishini talab etish;
- davlat organlari va boshqa tashkilotlardan rieltorlik faoliyatini amalga oshirish uchun zarur axborotni belgilangan tartibda olish.

Rieltorlik tashkiloti va rieltor, shuningdek, quyidagi majburiyatlar

asosida faoliyat olib borishi lozim:

- buyurtmachining talabiga binoan litsenziyani va malaka sertifikatini ko'rsatishi;
- o'z fuqarolik javobgarligini sug'urta qilishi;
- buyurtmachiga rieltorlik xizmatlarini faqat rieltorlik xizmatlari ko'rsatish shartnomasi asosida ko'rsatishi;
- rieltorlik xizmatlari ko'rsatish chog'ida buyurtmachining manfaatlarini ifodalashi;
- rieltorlik xizmatlari ko'rsatish davomida olingan maxfiy axborotni oshkor etmasligi, qonun hujjatlarida nazarda tutilgan hollar bundan mustasno;
- buyurtmachidan olingan hujjatlarning but saqlanishini ta'minlashi;
- buyurtmachiga ko'chmas mulk ob'ektiga, unga bo'lgan huquqlarga taalluqli ishonchli va to'liq axborotni, shuningdek ko'chmas mulk ob'ektining mulkdori (huquq egasi) haqidagi axborotni taqdim etishi;
- buyurtmachini ko'chmas mulk ob'ektiga bo'lgan huquqlarni va u haqda tuzilgan bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun zarur bo'lgan axborot bilan ta'minlashi;
- buyurtmachining yozma murojaatlariga yozma shaklda javob berishi;
- bajarilgan rieltorlik xizmatlari ko'rsatish shartnomalari bo'yicha arxiv materiallarini shakllantirishi va ularni qonun hujjatlarida nazarda tutilgan muddat mobaynida saqlashi shart.

Rieltorlik tashkilotiga quyidagi organlar va tashkilotlar tomonidan axborot taqdim etiladi:

- yuridik shaxslarni davlat ro'yxatidan o'tkazishni amalga oshiruvchi organlar tomonidan – yuridik shaxslarning davlat reestriga kiritilgan ma'lumotlar hajmida;
- ko'chmas mulk ob'ektiga bo'lgan huquqlarni va u haqda tuzilgan bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishni amalga oshiruvchi organlar tomonidan – ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarning davlat reestriga va ko'chmas mulk haqidagi ochiq foydalanish mumkin bo'lgan boshqa ma'lumotlar bazalariga

kiritilgan ma'lumotlar hajmida;

- davlat soliq xizmati organlari tomonidan – bitim predmeti bo'lgan ko'chmas mulk ob'ekti bo'yicha soliqlarni to'lash yuzasidan qarz mavjud emasligi haqida;

- ichki ishlar organlari tomonidan – bitim predmeti bo'lgan ko'chmas mulk ob'ekti manzili bo'yicha fuqarolar qayd etilganligi haqida;

- davlat notarial idoralari tomonidan – bitim predmeti bo'lgan ko'chmas mulk ob'ektini boshqa shaxsga o'tkazishning taqiqlanmaganligi va mazkur ko'chmas mulk ob'ekting xatlanmaganligi to'g'risida;

- kommunal xizmatlar ko'rsatuvchi tashkilotlar tomonidan – bitim predmeti bo'lgan ko'chmas mulk ob'ekti bo'yicha ko'rsatilgan xizmatlar uchun haq to'lash yuzasidan qarz mavjud emasligi haqida;

- xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlari tomonidan – bitim predmeti bo'lgan ko'chmas mulk ob'ekti bo'yicha umumiy mol-mulkni saqlash uchun majburiy badallarni to'lash yuzasidan qarz mavjud emasligi haqida;

- tuman (shahar) bandlikka ko'maklashuvchi va aholini ijtimoiy muhofaza qilish markazlari, O'zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi huzuridagi byudjetdan tashqari Pensiya jamg'armasining tuman (shahar) bo'limlari, sog'liqni saqlash muassasalari va xalq ta'limi muassasalari faoliyatini metodik ta'minlash va tashkil etish tuman (shahar) bo'limlari tomonidan – fuqarolarning ayrim toifalariga mansub shaxsning (voyaga etmaganlar va belgilangan tartibda muomalaga layoqatsiz yoki muomala layoqati cheklangan deb topilgan boshqa shaxslar, nogironlar, pensionerlar va boshqalarning) muomala layoqatini aniqlash uchun zarur bo'lgan ma'lumotlar hajmida;

- fuqarolik holati dalolatnomalarini yozish organlari tomonidan – bitim predmeti bo'lgan ko'chmas mulk ob'ektiga nisbatan huquqqa ega bo'lgan shaxslar tomonidan nikohning tuzilganligi yoki bekor qilinganligi to'g'risida yoxud ularning tug'ilganligi yoki o'limi to'g'risida dalolatnoma yozuvining mavjudligi yohud mavjud emasligi haqida.

Umuman olganda, bugungi kunda O'zbekistonda olib borilayotgan

davlatning zamonaviy makroiqtisodiy siyosati rieltorlik tashkilotlarining ko'chmas mulk ob'ektlari savdosini tashkil etish xizmati samaradorligini oshirishda o'ziga xos muhim ahamiyat kasb etmoqda va buning natijasida ko'chmas mulk bozori va uning infratuzilmasi tobora rivojlanib borishiga erishilmoqda.

3.2. Ko'chmas mulk savdosini tashkil etishning regulativ mexanizmini takomillashtirish

Ko'chmas mulk ob'ektlari savdosini tashkil etish samarali tizim va mexanizm asosida amalga oshirilishi lozim. Bunda ushbu sohada faoliyat ko'rsatuvchi sub'ektlarning o'zaro bir-biriga bog'liq bo'lgan munosabatlarini tartibga solish va ular faoliyatini yanada takomillashtirish maqsadiga asoslangan bo'lishi lozim.

Ushbu standartga muvofiq ko'chmas mulk ob'ektlari va ularga bo'lgan huquqlarni auksionda sotishda sotuvchi:

- savdolar tashkilotchisi bilan ko'chmas mulk ob'ektlari va ularga bo'lgan huquqlarni sotishga xizmat ko'rsatish bo'yicha shartnoma tuzadi, unda quyidagilar bo'lishi shart: tomonlarning rekvizitlari, shartnoma predmeti, savdolar tashkilotchisi va sotuvchining huquqlari va majburiyatlari, shu jumladan sotiladigan ko'chmas mulk ob'ekti va unga bo'lgan huquqlar to'g'risida savdolar tashkilotchisini zarur hujjatlar va axborot bilan ta'minlash bo'yicha, hisob-kitoblar tartibi va tomonlarning javobgarligi, qonun hujjatlariga muvofiq boshqa shartlar;

- auksionning sanasini va turini (ochiq yoki yopiq) belgilaydi.

Savdolar tashkilotchisi sotuvchi bilan tuzilgan shartnomaga va sotuvchining tasarruf etuvchi hujjatlariga muvofiq:

- auksionda ishtirok etish uchun buyurtmalar berish muddatini belgilaydi;
- ochiq auksion o'tkazish sanasidan o'ttiz kun oldin respublika va

mahalliy gazetalarda, shuningdek o'zining veb-saytida ochiq auktsion to'g'risida xabarnoma chop etadi;

- talabgorlarning auktsionda ishtirok etishga buyurtmalarini ro'yxatga oladi;

- yopiq auktsion o'tkazilishi to'g'risida xabarnomalarni tarqatadi va ushbu xabarnomada ko'rsatilgan yuridik hamda jismoniy shaxslardan buyurtmalarni oladi;

- talabgorlarni taqdim etiladigan hujjatlarning namunalari bilan ta'minlaydi va ularni rasmiylashtirish bo'yicha yordam beradi;

- mazkur standartga muvofiq talabgorlar ichidan auktsion ishtirokchilarining ro'yxatini shakllantiradi;

- ochiq auktsion to'g'risida xabarnoma chop etilishi bilan yuridik va jismoniy shaxslarga ularning so'rovlari bo'yicha sotiladigan ko'chmas mulk ob'ekti va unga bo'lgan huquqlar to'g'risida qo'shimcha axborotni taqdim qiladi;

- ochiq auktsion natijalari to'g'risida axborotni muqaddam ochiq auktsion to'g'risida xabarnoma chop etilgan ommaviy axborot vositalarida, shuningdek o'zining veb-saytida auktsion o'tkazilgan kundan e'tiboran o'ttiz kun ichida chop etadi;

- sotuvchining vakillari hamda savdolar tashkilotchisi xodimlaridan iborat besh kishidan kam bo'lmagan tarkibda doimiy yoki vaqtinchalik auktsion komissiyasini shakllantiradi. Auktsion komissiyaga sotuvchining vakili boshchilik qiladi;

- tuzilgan shartnomaga muvofiq boshqa funktsiyalarni amalga oshiradi.

Auktsion komissiya o'z reglamentini mustaqil ravishda tasdiqlaydi. Komissiya qarori komissiyaning jami a'zolari sonining oddiy ko'pchilik ovozi bilan qabul qilinadi. Ovozlar teng bo'lganda auktsion komissiya raisining ovozi hal qiluvchi hisoblanadi.

Auktsion komissiya qarorlari uning yig'ilishida a'zolarining kamida uchdan ikki qismi ishtirok etganda qonuniy hisoblanadi.

Auktsion to'g'risida xabarnomada quyidagi ma'lumotlar bo'lishi zarur:

- savdolar tashkilotchisining nomi va pochta manzili, uning aloqa telefoni, telefaks, elektron pochta manzili;
- auktsionga qo'yilgan ko'chmas mulk ob'ektlarining nomi, miqdori, tavsifi hamda ularning joylashgan joyi;
- sotiladigan ko'chmas mulk ob'ekti va unga bo'lgan huquqlarning boshlang'ich narxi;
- savdoni o'tkazish tartibi;
- ishtirok qilishni rasmiylashtirish tartibi;
- auktsionni o'tkazish sanasi, vaqti va joyi;
- zakalat miqdori, kiritish muddati va tartibi, uni kiritish uchun bank rekvizitlari;
- buyurtmalarni qabul qilishning oxirgi muddati (sanasi va vaqtini ko'rsatgan holda);
- qo'shimcha axborot olish mumkin bo'lgan manzil va aloqa telefoni.

Yopiq auktsionni o'tkazishda sotuvchi oldindan yuridik va jismoniy shaxslarning ro'yxatini belgilaydi, savdolar tashkilotchisi ularga auktsion boshlanishidan kamida o'ttiz kun oldin yopiq auktsion to'g'risida xabarnoma yuboradi. Yopiq auktsion to'g'risida xabarnoma ommaviy axborot vositalarida chop etilmaydi hamda auktsion taklif etilgan yuridik va jismoniy shaxslar o'rtasida o'tkaziladi.

Auktsionda ishtirok etish uchun talabgor yoki uning vakolatli vakili auktsion to'g'risidagi xabarnomada ko'rsatilgan muddatda shaxsan yoki aloqa vositalari orqali savdolar tashkilotchisiga auktsionda qatnashishga ikki nusxada buyurtmani taqdim qiladi va unga quyidagi hujjatlarni ilova qiladi:

- yuridik shaxslar uchun – davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi to'g'risida guvohnoma va qonun hujjatlarida belgilangan tartibda rasmiylashtirilgan ishonchnoma, buyurtmani vakolatli vakil topshirganda uning shaxsini tasdiqlovchi hujjat nusxasi ilova qilingan holda;
- jismoniy shaxslar uchun – pasport nusxasi, buyurtmani vakolatli vakil

topshirganda qonun hujjatlarida belgilangan tartibda rasmiylashtirilgan ishonchnoma yoki qonuniy vakilligini tasdiqlovchi hujjat, uning shaxsini tasdiqlovchi hujjat nusxasi ilova qilingan holda.

Taqdim qilingan hujjatlarning barcha varaqlari talabgorning imzosi bilan (jismoniy shaxslar uchun) hamda talabgorning imzosi va muhri bilan (yuridik shaxslar uchun) tasdiqlanishi shart.

Savdolar tashkilotchi hujjatlar ro'yxati ko'rsatilgan buyurtmaning ikkinchi nusxasida topshirilgan hujjatlar qabul qilinganligi to'g'risida sanasi va vaqtini ko'rsatib belgi qo'yadi, uni talabgorga yoki vakolatli vakilga topshiradi yoki aloqa vositalari orqali yuboradi. Olingan buyurtmalar tartib raqamlari qo'yilgan sahifali, ip o'tkazib tikilgan maxsus jurnalda ro'yxatdan o'tkaziladi.

Auktsionni o'tkazish to'g'risida xabarnomada ko'rsatilgan qabul qilish muddati o'tib ketgandan keyin kelib tushgan yoki mazkur standartning 12-bandida belgilangan talablarga muvofiq bo'lmagan buyurtmalar savdolar tashkilotchisi tomonidan qabul qilinmaydi.

Hujjatlarning kelib tushgan sanasi savdolar tashkilotchisining ro'yxatga olish belgisi bo'yicha aniqlanadi.

Boshqa asoslar bo'yicha buyurtmani qabul qilishni rad qilishga yo'l qo'yilmaydi.

Savdolar tashkilotchisi qabul qilmagan buyurtmalar shu kunning o'zida ularni talabgorga yoki uning vakolatli vakiliga tilxat orqali topshirish bilan yoki ko'rsatilgan hujjatlarni pochta bilan (buyurtma xat topshirilganligi haqidagi xabarnoma bilan) yuborish orqali qabul qilishni rad etish sabablarini yozma ko'rsatgan holda qaytariladi.

Auktsionda ishtirok qilish uchun talabgor zakalat to'g'risida shartnoma tuzishi va xabarnomada ko'rsatilgan muddatda ko'chmas mulk ob'ekti va unga bo'lgan huquqlarning boshlang'ich narxining 15 foizidan kam bo'lmagan miqdorda majburiyatlarni bajarishni ta'minlashning kafolati sifatida zakalat kiritishi shart. Zakalatning aniq miqdori sotuvchi tomonidan belgilanadi.

Auktsionda ishtirok qilishga savdolar tashkilotchisi tomonidan

buyurtmalari qabul qilingan va xabarnomada ko'rsatilgan miqdorda zakalatni kiritgan talabgorlarga yo'l qo'yiladi.

Talabgorlarni auksion ishtirokchilari deb topish to'g'risidagi auksion komissiyasining qarori bayonnoma bilan rasmiylashtiriladi. Bayonnomada barcha qabul qilingan, chaqirib olingan va rad etilgan buyurtmalarning ro'yxati keltiriladi, talabgorlarning familiyasi, ismi va otasining ismi (nomi) hamda tegishli asoslantirishlar ko'rsatiladi.

Auksion o'tkaziladigan kunda ishtirokchilarga ularning raqamlari hamda auksionga qo'yilgan ko'chmas mulk ob'ekti va unga bo'lgan huquqlarning nomi ko'rsatilgan auksion ishtirokchisining bileti hamda auksion davomida foydalaniladigan maxsus raqamli belgilar beriladi.

Auksion ishtirokchisi o'zining buyurtmasini auksion o'tkazishning belgilangan sanasiga qadar savdolar tashkilotchisini yozma xabardor qilgan holda qaytarib olishi mumkin. Savdolar tashkilotchisi ko'rsatilgan xabarnomani uning kelib tushgan kuni ro'yxatga olishi shart. Bu holda auksion ishtirokchisidan kelib tushgan zakalat xabarnoma kelib tushgan sanadan besh bank kunidan kechiktirmagan muddatda qaytarilishi lozim.

Auksionda ishtirok qilishga buyurtmalarni qabul qilish auksion to'g'risida xabarnoma chop etilgan kuni boshlanadi va auksion to'g'risida xabarnomada belgilangan kunda va vaqtda tugaydi.

Agar buyurtmalarni qabul qilish yakunlanadigan sanada birorta ham buyurtma kelib tushmasa yoki faqat bitta buyurtma tushsa, auksionga faqat bitta ishtirokchi kelsa yoki hech kim kelmasa, auksion bo'lib o'tmagan deb e'tirof etiladi.

Bunda savdolar tashkilotchisi bu haqda auksion komissiyani, sotuvchini va bitta buyurtmani bergan ishtirokchini xabardor qiladi.

Auksion boshlang'ich narxni bosqichma-bosqich oshirgan tarzda savdolashish ko'rinishida o'tkaziladi.

Auksionni savdolar tashkilotchisi tomonidan tayinlanadigan auksionchi o'tkazadi. Auksion auksionchi tomonidan savdo predmeti, ko'chmas mulk

ob'ekti va unga bo'lgan huquqlarning nomi, qisqacha tavsifi va boshlang'ich narxini, uni oshirish bosqichi (auksion bosqichi) e'lon qilingan holda boshlanadi. Bunda ishtirokchilar ko'chmas mulk ob'ekti va unga bo'lgan huquqlarni ushbu narxda sotib olishga tayyorliklarini o'z maxsus raqamli belgilarini ko'targan holda xabar qiladilar.

Auksionning boshlang'ich bosqichi auksion komissiya tomonidan belgilanadi.

Boshlang'ich narxda ishtirokchilarga hisob-kitob uchun qiyinchilik tug'diradigan raqamlar bo'lgan holda auksionchiga boshlang'ich narxni uning bir foizidan oshmagan summaga ko'tarib yaxlitlash huquqi beriladi.

Auksion davomida har uchta bosqichdan keyin auksionchi auksion bosqichini oshirish tomonga o'zgartirish mumkin.

Bir nechta ishtirokchilar biletni ko'targanda auksionchi biletni ko'targan bitta ishtirokchi qolgunga qadar auksion bosqichiga mos tarzda keyingi narxni e'lon qiladi. Agar bilet ko'targan bitta ishtirokchi qolsa, auksionchi navbatdagi e'lon qilingan narxni uch marotaba qaytaradi. Bunda, agar ushbu narx uchinchi marotaba e'lon qilingunga qadar ishtirokchilardan birortasi o'z biletini ko'tarsa, auksionchi auksion bosqichiga mos tarzda narxni oshirib navbatdagi narxni e'lon qiladi. Agar ushbu narxni uch marotaba e'lon qilgunga qadar ishtirokchilardan birortasi ham o'z biletini ko'tarmasa, savdolar yakunlanadi.

Auksionchi oxirgi narxni e'lon qilgan paytda biletini ko'targan holda qolgan ishtirokchi g'olib hisoblanadi. Auksionchi auksion savdolariga qo'yilgan ko'chmas mulk ob'ekti yoki unga bo'lgan huquqlar sotilganligini, auksion savdolari g'olibining narxi va uning bilet raqamini e'lon qiladi.

Auksionda yutib chiqqan shaxs va savdolar tashkilotchisi auksion o'tkazilgan kunda auksion natijalari to'g'risida bayonnomani imzolaydi.

Auksion natijalari to'g'risida bayonnomada quyidagilar ko'rsatilishi shart:

- auksion komissiyaning tarkibi;
- auksion natijalari;

- oldi-sotdi shartnomasini imzolash muddati.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini va ularga bo'lgan huquqlarni tanlovda sotish ham tanlovda sotishdagi kabi umumiy shartlar va tartiblar asosida amalga oshiriladi.

Ko'chmas mulklar savdosini samarali tashkil etishda savdo ob'ektlari qiymatini to'g'ri aniqlash va shakllantirish muhim ahamiyat kasb etadi. Shu sababli ushbu jarayonda, eng avvalo, ko'chmas mulk ob'ektlarining bozor bahosini aniqlash va baholash maqsadga muvofiq sanaladi.

Bugungi kunda ko'chmas mulk ob'ektlarining bozor bahosini aniqlash va baholashning bir qancha tan olingan va amaliyotda qllaniladigan usullari mavjud. Ushbu usullardan foydalanish bilan bir qatorda turar-joy va boshqa turdagi ko'chmas mulkni baholashda mulk ob'ektlarini baholash uchun axborot yig'ish va ularni tahlil qilishni takomillashtirish yo'nalishlari sifatida quyidagilarni ko'rsatish mumkin:

- turar-joy ko'chmas mulkning bozor qiymati to'g'risida asoslantirilgan xulosa chiqarish uchun baholovchi mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyat, ko'chmas mulk bozori, baholash ob'ekti joylashgan er va baholash ob'ektining tavsiflari haqida axborot yig'ishi va uni tahlil qilishi lozim. Turar-joylarni baholash to'g'risidagi hisobotning baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlari talablariga muvofiqlashtirish;

- baholash ob'ektiga mavjud va baholanadigan huquqlar tavsifini takomillashtirish;

- baholanadigan qiymat maqsadlari va turining baholashni o'tkazish haqidagi shartnoma shartlariga va baholash natijalaridan kelajakda foydalanishga muvofiqlashtirish;

- baholashni o'tkazishda qabul qilingan yo'l qo'yishlar va cheklashlarning qonuniyligi (qonun hujjatlariga muvofiqligi) va haqqoniyligi amal qilish;

- baholash ob'ektiga tegishli bo'lgan bozor tavsifi va xaridorlar to'g'risidagi ma'lumotlarni chuqur o'rganish;

- ishonchli natijaga ega bo'lish uchun narx hosil qiluvchi omillar

yig'indisini, shu jumladan, baholash ob'ekti joylashgan joyi, ochiq bozorda baholash ob'ekti ekspozitsiyasining o'rtacha bozor davrini hisobga olish;

- baholash ob'ekti qiymatining tegishli turini aniqlash uchun baholovchi tomonidan baholash standartlari qo'llanilishining asoslanganligini ta'minlash;

- maxsus atamalar, baholovchining asoslashi va xulosalari mavjudligi va tushuntirishning to'liqligini ta'minlash;

- baholash to'g'risidagi hisobotga ilovalardagi mavjud zarur hujjatlar va materiallar mavjudligi va to'liqligini ta'minlash;

- xarajatli, qiyosiy va daromadli yondashuvlar qo'llanilishining to'g'riligi, shuningdek, har bir yondashuv doirasida baholash metodlarini tanlash va qo'llashning to'g'riligi, ulardan foydalanishni asoslash (foydalanishni rad etish);

- hisobot tuzilmasi va uni rasmiylashtirish sifatini oshirish;

- hisob-kitoblarda foydalanilgan ma'lumotlarning birlamchi ma'lumotlarga hamda baholash to'g'risidagi hisobotning har xil bo'limlarida va unga ilovalarda keltirilgan boshqa ma'lumotlarga muvofiqlashtirish.

Shuning bilan birga baholash jarayoni samaradorligini oshirish maqsadida ushbu faoliyatni quyidashi yo'nalishlarda takomillashtirish talab etiladi:

- baholashga oid qonun hujjatlari ba'zasini rivojlantirish;

- baholash sub'ektlari (baholovchi tashkilotlar, jumladan baholovchilarning o'zlari)ni rivojlantirish;

- baholash uchun zarur axborot manbalarini rivojlantirish;

- litsenziya beruvchi organ faoliyatini rivojlantirish;

- o'quv muassasalarida baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirish ishlarini rivojlantirish;

- professional jamoat tashkilotlarini rivojlantirish;

- baholash natijalaridan foydalanuvchilarni kengaytirish va rivojlantirish.

Quyidagilar O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyati tizimini shakllantirishda asosiy poydevor vazifasini bajaradi:

- baholashga oid qonun hujjatlari bazasi;

- baholashga oid metodologik baza;

- baholash sub'ektlari: (baholovchi tashkilotlar, jumladan baholovchilarning o'zlari);

- baholash uchun zarur axborot manbalari;

- litsenziya beruvchi organ;

- baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirish bilan shug'ullanuvchi o'quv muassasalari;

- baholash natijalaridan foydalanuvchilar (yuridik va jismoniy shaxslar);

- baholash ob'ektlari.

Ko'chmas mulk ob'ekti savdolarini tashkil etish samaradorligini oshirishda quyidagilarning ham bajarilishi taklif etiladi:

1. Ko'chmas mulk bozorida marketing tadqiqotlarini olib borish sifati va samaradorligini oshirish zarur.

2. Ko'chmas mulk bozorida faoliyat olib boruvchi yuridik va jismoniy shaxslardan tashkil topgan rieltorlar sonini yanada ko'paytirish orqali sog'lom raqobat muhitini shakllantirish va keng tarkibdagi mijozlarga xizmat ko'rsatish imkoniyatlarini yanasha oshirish lozim.

3. Ko'chmas mulk ob'ektlari sotilishidan tushgan mablag'larni tadibkrorlik faoliyatina jalb etishning samarali tizimini joriy etish va shu orqali mamlakatda iqtisodiy faollik va o'sishni yanada rivojlantirish zarur.

4. Ko'chmas mulk bozorida faoliyat ko'rsatuvchi rieltorlar bilimi, malakasi, tajribasini oshirib borish orqali mulk savdosining samarali tashkil etilishini ta'minlash maqsadida xorijiy davlatlarning nufuzli rieltorlik tashkilotlari bilan yaqindan hamkorlikni o'rnatish orqali ular bilan tajriba almashish va mamlakatimizda malaka oshirish o'quv kurslarini tashkil etib borish maqsadga muvofiqdir.

III bob bo'yicha xulosa

1. Davlatning makroiqtisodiy siyosati milliy iqtisodiyotni rivojlantirish xususiyatiga ega bo'lib, mamlakat miqyosida ro'y berishi mumkin bo'lgan

nobarqarorliklarni bartaraf etish bilan birqatorda jamiyat a'zolarining turmush darajasini ta'minlash va oshirish bilan bog'liq bo'lgan chora-tadbirlarni majmuasini ishlab chiqishni nazarda tutadi.

2. Xususan, davlatning olib borayotgan tashqi savdo siyosati orqali jahon bozoriga o'zining milliy iqtisoyotida yaratilgan tovar va xizmatlarni joylashtirish va ichki bozor ehtiyojlarini va talablarini chet el tovar va xizmatlarini sotib olish evaziga qondirish imkoniyatini yaratadi.

3. Davlat tomonidan olib borilishi lozim bo'lgan zamonaviy makroiqtisodiy siyosatda bozorlar faoliyatini kengaytirish va rivojlantirish, xususan, ko'chmas mulk bozori faoliyatini takomillashtirishga, jumladan, uning ishtirokchilari faoliyatini rivojlantirishga alohida e'tibor qaratish maqsadga muvofiqdir. Ko'chmas mulk bozorining bugungi kundagi eng faol ishtirokchisiga aylanib borayotgan rieltorlarning ko'chmas mulk savdosini samarali tashkil etish va amalga oshirishga doir xizmatlarini takomillashtirishni birlamchi masalalar qatorida e'tiborga olish talab etiladi.

4. Ko'chmas mulk ob'ektlari savdosini tashkil etish samarali tizim va mexanizm asosida amalga oshirilishi lozim. Bunda ushbu sohada faoliyat ko'rsatuvchi sub'ektlarning o'zaro bir-biriga bog'liq bo'lgan munosabatlarini tartibga solish va ular faoliyatini yanada takomillashtirish maqsadiga asoslangan bo'lishi lozim.

XULOSA

Dissertatsiya mavzusini o'rganish yuzasidan olib borilgan tadqiqotlar asosida quyidagi xulosalar shakllantirildi:

1. Ko'chmas mulk – bu kenglikda belgilangan o'rnashgan joyiga ega bo'lgan jismoniy ob'ektlar va ular bilan ham er osti, ham er usti bo'yicha chambarchas bog'liq bo'lgan yoki xizmat ko'rsatuvchi predmet hisoblangan barcha narsalar, shuningdek, ob'ektlarga egalik qilish bilan bog'lik huquqlar, manfaatlar va foydalar.

2. Ko'chmas mulk jumlasiga er uchastkalari, er osti boyliklari, binolar, inshootlar, ko'p yillik dov-daraxtlar va er bilan uzviy bog'langan boshqa mol-mulk, ya'ni belgilangan maqsadiga nomutanosib zarar etkazmagan holda joyini o'zgartirish mumkin bo'lmaydigan ob'ektlar kiradi.

3. Ko'chmas mulk bilan bog'liq munosabatlar (oldi-sotdi, egalik qilish, fuqarolik huquqini olish yoki o'zgartirish, foydalanish, ijarga berish, foyda olish, soliqqa tortish, hadya etish, meros qilib qoldirish, egalik huquqidan mahrum qilish va shu kabilar) ko'chmas mulk bozorida yuzaga keladi.

4. Rieltorlik faoliyati yuridik va jismoniy shaxslarning ko'chmas mulk ob'ektlariga va ularga bo'lgan huquqlarga doir bitimlar tuzish bilan bog'liq xizmatlarni shartnoma asosida ko'rsatish bo'yicha tadbirkorlik faoliyatidir.

5. Ko'chmas mulk savdosini tashkil etish va amalga oshirishga ta'sir etuvchi omillarni quyidagi guruhlariga ajratish mumkin:

- ko'chmas mulk savdosini tashkil etish o'ziga xos talablar va shart-sharoitlari mavjdligini inobatga olib savdni amalga oshirish bo'yicha qaror qabul qilishga asos bo'ladigan tamoyillarga tayanilishi;

- ko'chmas mulk ob'ektining qiymatini baholash va uning real bozor bahosini aniqlash zarurligi ushbu jarayonda qo'llaniladigan baholash usullaridan foydalanish holati;

- ko'chmas mulk savdosini amalga oshirish va unda qatnashuvchi tomonlar manfaatlarini qonuniy yuzaga chiqaruvchi huquqiy asosning talab

darajasida ekanligi;

- ko'chmas mulk bozorining holati va uni rivojlantirish, tartibga solish bo'yicha amaldagi ko'rilayotgan chora-tadbirlar.

6. Oxirgi 10 yillikda ko'chmas mulkning jahon bozorida jami 5 trln. AQSh dollarilik bevosita investitsiyalash amalga oshirilgan. Bunda mazkur investitsiyalarning teng yarmi dunyoning 30 ta asosiy shaharlariga yo'naltirilgan. Ushbu shaharlar tarkibida, eng avvalo, London, Nyu-York, Parij, Tokio kabi yirik shaharlar mavjud. Aynan ushbu 4 ta shaharga ko'chmas mulk bozorida investitsiyalarning 19 %i to'g'ri kelgan.

7. Dunyo davlatlari ichida ko'chmas mulk ob'ektlarining savdoga qo'yilgan maydoni bo'yicha hajmida AQSh va Kanada davlatlari etakchilardan hisoblanadi. Ushbu AQSh va Kanada davlatlarida ko'chmas mulk ob'ekti savdosi hajmi jami 618,3 mln. m² ni tashkil etadi. Bu maydon jami 35000 ko'chmas mulk ob'ektiga to'g'ri kelib, o'rtacha har 1000 kishiga qariyb 2000 m² maydonni tashkil etadi.

8. Davlat tomonidan olib borilishi lozim bo'lgan zamonaviy makroiqtisodiy siyosatda bozorlar faoliyatini kengaytirish va rivojlantirish, xususan, ko'chmas mulk bozori faoliyatini takomillashtirishga, jumladan, uning ishtirokchilari faoliyatini rivojlantirishga alohida e'tibor qaratish maqsadga muvofiqdir. Ko'chmas mulk bozorining bugungi kundagi eng faol ishtirokchisiga aylanib borayotgan rieltorlarning ko'chmas mulk savdosini samarali tashkil etish va amalga oshirishga doir xizmatlarini takomillashtirishni birlamchi masalalar qatorida e'tiborga olish talab etiladi.

Shuningdek, ko'chmas mulk ob'ektlari savdosini samarali tashkil etishni tashkil etish va uni yanada takomillashtirishga qaratilgan quyidagi ilmiy taklif va amaliy tavsiyalar ishlab chiqildi:

1. Ko'chmas mulkni baholashda mulk ob'ektlarini baholash uchun axborot yig'ish va ularni tahlil qilishni takomillashtirish maqsadida:

- turar-joy ko'chmas mulkning bozor qiymati to'g'risida asoslantirilgan xulosa chiqarish uchun baholovchi mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyat,

ko'chmas mulk bozori, baholash ob'ekti joylashgan er va baholash ob'ekting tavsiflari haqida axborot yig'ishi va uni tahlil qilishi lozim;

- baholash ob'ektiga tegishli bo'lgan bozor tavsifi va xaridorlar to'g'risidagi ma'lumotlarni chuqur o'rganish lozim.

2. Ko'chmas mulk bozorida marketing tadqiqotlarini olib borish sifati va samaradorligini oshirish zarur.

3. Ko'chmas mulk bozorida faoliyat olib boruvchi yuridik va jismoniy shaxslardan tashkil topgan rieltorlar sonini yanada ko'paytirish orqali sog'lom raqobat muhitini shakllantirish va keng tarkibdagi mijozlarga xizmat ko'rsatish imkoniyatlarini yanasha oshirish lozim.

4. Ko'chmas mulk ob'ektlari sotilishidan tushgan mablag'larni tadibrkorlik faoliyatina jalb etishning samarali tizimini joriy etish va shu orqali mamlakatda iqtisodiy faollik va o'sishni yanada rivojlantirish zarur.

5. Ko'chmas mulk bozorida faoliyat ko'rsatuvchi rieltorlar bilimi, malakasi, tajribasini oshirib borish orqali mulk savdosining samarali tashkil etilishini ta'minlash maqsadida xorijiy davlatlarning nufuzli rieltorlik tashkilotlari bilan yaqindan hamkorlikni o'rnatish orqali ular bilan tajriba almashish va mamlakatimizda malaka oshirish o'quv kurslarini tashkil etib borish maqsadga muvofiqdir.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI

I. O'zbekiston Respublikasi qonunlari

1. O'zbekiston Respublikasining "Rieltorlik faoliyati to'g'risida"gi Qonuni, 2010 yil 22 dekabr.
2. O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi. – Toshkent.: Adolat, 1996.
3. O'zbekiston Respublikasining "Tadbirkorlik faoliyati erkinligining kafolatlari to'g'risida"gi Qonuni, 2000 yil 25 may.

II. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti farmonlari va qarorlari, Vazirlar Mahkamasining qarorlari

4. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2006 yil 26 apreldagi "O'zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo'mitasi faoliyatini takomillashtirishga doir chora-tadbirlar to'g'risida"gi PQ-335-sonli Qarori.
5. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2011 yil 10 maydagi "Rieltorlik faoliyatini litsenziyalash to'g'risida nizomni tasdiqlash haqida"gi 129-sonli Qarori.
6. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2011 yil 10 maydagi 129-son "Rieltorlik faoliyatini litsenziyalash to'g'risidagi nizomni tasdiqlash haqida"gi Qarori.
7. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2013 yil 27 iyundagi "O'zbekiston Respublikasida Milliy axborot kommunikatsiya tizimini kelgusida rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Qarori.
8. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 1992 yil 23 sentyabrdagi "Davlat tasarrufidagi savdo va umumiy ovqatlanish, mahalliy sanoat va aholiga maishiy xizmat ko'rsatadigan korxona va tashkilotlarni davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirishni tashkil etish bo'yicha chora-

tadbirlar haqida”gi Qarori.

9. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2007yil 26 noyabrdagi “Tadbirkorlik faoliyatini amalga oshirish uchun yuridik va jismoniy shaxslarga tanlov asosida er uchastkalari berishni takomillashtirishga doir qo'shimchachora-tadbirlar to'g'risida” 147-sonli Qarori.

10. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2012 yil 30 dekabrda 374-son “O'zbekiston Respublikasining Xususiylashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasi faoliyatini tashkil etish chora-tadbirlari to'g'risida”gi Qarori.

11. 2011 yilning 12 iyulida O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi tomonidan ro'yxatga olingan O'zbekiston Respublikasi Davlat mulkini boshqarish davlat qo'mitasining 2011 yil 13 iyundagi 01/19-18/03-sonli “O'zbekiston Respublikasi Rieltorlik xizmatlarining milliy standarti (1-sonli RXMS) Rieltorlik xizmatlari sifatini nazorat qilishning ichki qoidalariga qo'yiladigan umumiy talablar”ni tasdiqlash to'g'risidagi 2244-sonli Qarori.

12. O'zbekiston Respublikasining Xususiylashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasining 2014 yil 31 dekabrda 374-son “O'zbekiston Respublikasi Rieltorlik xizmatlarining milliy standarti (3-son RXMS) “Ko'chmas mulk ob'ektlarining va ularga bo'lgan huquqlarning savdosini tashkil etish”ni tasdiqlash to'g'risida”gi 01/27-26/30-sonl Qarori.

III. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti I.A.Karimovning asarlari

13. Karimov I.A. Bank tizimi, pul muomalasi, kredit, investitsiya va moliyaviy barqarorlik. - T.: “O'zbekiston”, 2005.

14. Karimov I.A. Mamlakatimizni modernizatsiya qilish va yangilashni izchil davom ettirish – davr talabi. – T.: O'zbekiston, 2009. – 36 b.

15. Karimov I.A. Mamlakatimizni modernizatsiya qilish va kuchli fuqarolik jamiyati barpo etish – ustuvor maqsadimizdir. – T: O'zbekiston, NMIU, 2010. – 78 b.

16. Karimov I.A. 2012 yil Vatanimiz taraqqiyotini yangi bosqichga ko'taradigan yil bo'ladi. – T.: O'zbekiston, 2012. – 36 b.

17. Karimov I.A. Bosh maqsadimiz – keng ko'lamli islohotlar va modernizatsiya yo'lini qat'iyat bilan davom ettirish. – T.: O'zbekiston, 2013. – 64 b.

18. Karimov I.A. 2015 yilda iqtisodiyotimizda tub tarkibiy o'zgarishlarni amalga oshirish, modernizatsiya va diversifikatsiya jarayonlarini izchil davom ettirish hisobidan xususiy mulk va xususiy tadbirkorlikka keng yo'l ochib berish – ustuvor vazifamizdir. // “Toshkent oqshomi” gazetasi, 2015 yil 20 yanvar, №11.

IV. Asosiy adabiyotlar

19. Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.Yu. Ko'chmas mulkni baholash. – T.: Fan, 2005. – 231.

20. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов / Асаул А.Н., Иванов С. Н., Старовойтов М. К. – 3-е изд., исправл. – СПб.: АНО “ИПЭВ”, 2009. –304 с.

21. Асаул, А.Н. Управление объектами коммерческой недвижимости /А. Н. Асаул, П.Б. Люлин. – СПб.: СПбГАСУ, 2008. – 107 с.

22. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. Краткий курс. Балабанов. – СПб., 2002. – 208 с.

23. Буланова Н.В. Рынок недвижимости: состояние и перспективы развития. – М. : МАОК, 2004. – 147 с.

24. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости.– М.: Юрайт, 2011. – 268 с.

25. Канаян К. Торговая недвижимость: вызовы времени и перспективы. – М.: Юнион-Стандарт Консалтинг, 2009. – 400 с.

26. Крутик А.Б. Экономика недвижимости : учебник для вузов. – СПб.: Лань, 2008. – 480 с.

27. Маркетинг в управлении недвижимостью / Е.Б. Ардемасов, А.А. Горбунов, Е.В. Песоцкая. Под ред. А.А. Горбунова. – СПб.: Питер, 2007. – 369 с.
28. Matmurodov F.M. Rieltorlik ishi va ipoteka. O‘quv qo‘llanma. TMI, 2011 y. 180 b.
29. Под редакцией Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. Оценка недвижимости: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496 с.
30. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости. – М.: Юнити-Дана, 2005. – 464 с.
31. Tuychiev N.J., Mirhoshimov A.M., Plaxti K.A. Ko‘chmas mulkni baxolash asoslari. – T.: Adolat, 2000. – 156 b.
32. Ubaydullaev X.M., Inog‘omova M.M. Turar joy va jamoat binolarini loyixalashning tipologik asoslari. – T.: Voris-nashriyot, 2009. – 384 b.
33. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. – М.: ЭКМОС, 2000. – 352 с.
34. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Защита отмошенничества и признания сделок недействительными. – М.: Филин, 2002. – 324 с.
35. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. Ростов н/Д: Феникс, 2007. – 155 с.
36. Щербакова А. Экономика недвижимости. – М.: Феникс, 2002. – 184 с.

V. Qo‘shimcha adabiyotlar

37. Кузнецов Б. Т. Инвестиции: учеб. Пособие для студентов вузов, обучающихся по направлению подготовки «Экономика». – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006. – 414 с.
38. Суюнов Д.Х., Равшанов М.Н., Бутабаев М.Ш. Корпоративное управление хозяйствующих субъектов. – Т: Академия, 2006. – 485 с.

VI. Davriy nashrlar, statistik to'plamlar va hisobotlar

39. O'zbekiston Respublikasi "Respublika mulk markazi" AJ ma'lumotlari.

40. "Ko'chmas mulk savdo xizmati" MChJ hisobotlari.

41. MarketBeat shopping centre development report (Elektronniy resurs):
<http://www.cushmanwakefield.com>

VII. Internet saytlari

- <http://www.lex.uz> (O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi);
- <http://www.stat.uz> (O'zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo'mitasi);
- www.rmm.uz (Respublika ko'chmas mulk markazi AJ);
- <http://news.siteua.org> (JLL xalqaro kompaniyasi ma'lumotlari asosida);
- <http://worldbank.org/indicator> (Vsemirniy Bank);
- <http://occd.org> (Organizatsiya Ekonomicheskogo Sotrudnichestva i Razvitiya).