ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАҲЛИМ ВАЗИРЛИГИ

ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ

«ҚУРИЛИШНИ БОШҚАРИШ» ФАКУЛЬТЕТИ

«ИҚТИСОДИЁТ ВА КЎЧМАС МУЛКНИ БОШҚАРИШ» КАФЕДРАСИ

“КЎЧМАС МУЛК ИҚТИСОДИЁТИ”

фанидан

МАЪРУЗАЛАР МАТНИ

Тошкент _____ йил

МУНДАРИЖА

Мундарижа.....

1-мавзу **“Кўчмас мулк иқтисодиёти” фанининг мақсади, вазифалари ва мазмуни.....**

1.1. Асосий тушунчалар.....

1.2. “Кўчмас мулк” тушунчасининг моҳияти ва аҳамияти.....

1.3. “Кўчмас мулк иқтисодиёти” фанининг мақсади ва вазифалари.....

1.4. Фаннинг бошқа ижтимоий-иқтисодий ва ихтисослик фанлари билан боғлиқлиги.....

2-мавзу **Кўчмас мулк объектларининг моҳияти.....**

2.1. Моддий объектларни кўчмас мулклар таркибига киритилиши.....

2.2. Кўчмас мулк объектини тузиш жараёни ва унинг қатнашувчилари.....

2.3. Кўчмас мулк объектларининг ҳаётий цикли.....

2.4. Кўчмас мулк объектлари эскириши.....

3-мавзу **Кўчмас мулкнинг хусусиятлари, аломатлари, функциялари ва баҳоси.....**

3.1. Кўчмас мулк объектларининг белгилари.....

3.2. Кўчмас мулк объектларининг хусусиятлари.....

3.3. Кўчмас мулкнинг функциялари.....

3.4. Кўчмас мулк баҳоси ва унинг иқтисодий назарияси.....

4-мавзу **Кўчмас мулк объектлари турлари ва тавсифи.....**

4.1. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тамойиллари.....

4.2. Кўчмас мулк объектларининг жисмоний, функционал ва иқтисодий тавсифи.....

4.3. Кўчмас мулк объектлари қийматига таъсир кўрсатувчи омиллар.....

4.4. Кўчмас мулк объектларининг таснифи.....

5-мавзу **Ер – кўчмас мулк назарияси ва амалиётининг асоси.....**

5.1. Ер майдонининг моҳияти.....

5.2. Давлат ер кадастри.....

5.3. Ўзбекистон Республикасида ердан мақсадли фойдаланиш.....

5.4. “Шаҳар” тушунчаси, уни лойиҳалаш ва шаҳарсозлик меъёрлари.....

5.5. Шаҳар ва қишлоқ ерларини ҳудудларга ажратиш.....

6–мавзу **Ер муносабатлари ва ер тузиш асослари.....**

6.1. Ер муносабатлари ва уларни тартибга солиш.....

6.2. Шаҳарсозлик регламенти……..

6.3. Ер тузиш асослари.....

7-мавзу **Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулк объектларини хусусийлаштириш ва давлат тасарруфидан чиқариш.....**

7.1. Мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг асосий мақсадлари.....

7.2. Хусусийлаштириш – мулкни ислоҳ қилиш йўли сифатида.....

7.3. Ўзбекистон Республикасида давлат мулкини давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёни.....

7.4. Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёни кетма-кетлиги.....
8-мавзу. Кўчмас мулк бозорининг давлат томонидан тартибга солиниши
8.1. Кўчмас мулк бозорининг ҳуқуқий асослари.....
8.2. Уй жой ва ердан фойдаланиш муносабатлари.....
8.3. Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш.....
8.4. Кўчмас мулк объектларига солиқ солиш тизими.....
9-мавзу Кўчмас мулк объектлари экспертизаси тизими.....
9.1. Ҳуқуқий экспертиза.....
9.2. Техник экспертиза.....
9.3. Жойлашув экспертизаси.....
9.4. Экологик экспертиза.....
9.5. Иқтисодий экспертиза.....
9.6. Бошқарув экспертизаси.....
10-мавзу Кўчмас мулк бозори, унинг хусусиятлари ва таркибий тузилиши.
10.1. Кўчмас мулк бозорининг моҳияти.....
10.2. Кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси.....
10.3. Кўчмас мулк бозорининг субъект тузилмаси.....
10.4. Кўчмас мулк бозори –яхлит категория сифатида.....
11-мавзу Кўчмас мулк бозорида мулкчилик объектлари ва улар билан тузиладиган битим турлари.....
11.1. Кўчмас мулк объектларига эгалик ҳуқуқи.....
11.2. Ер участкаларига ашёвий ва мажбурий ҳуқуқлар.....
11.3. Кўчмас мулк объектлари юзасидан тузиладиган битимлар.....
11.4. Кўчмас мулк иштирокидаги асосий битим турлари.....
11.5. Кўчмас мулк объектлари ижараси.....
12-мавзу Кўчмас мулк объектларини бошқариш технологияси.....
12.1. Кўчмас мулк объектларини бошқариш ва улардан фойдаланиш жараёнининг моҳияти.....
12.2. Ишончли бошқарув.....
12.3. Турар жой кўчмас мулк объектларини бошқариш.....
12.4. Ижара – кўчмас мулк объектларини самарали бошқариш усули сифатида.....
13-мавзу Кўчмас мулк объектларини бошқаришда замонавий технологиялар.....
13.1. Ёритиш тизимини бошқариш.....
13.2. Hi-End компонентлари асосида уй кинотеатри ва аудио тизимлар. (McIntosh, Wilson Audio, Devialet, JVC).....
13.3. Микроҳарорат ташкил этиш ва уни бошқариш.....
13.4. Хавфсизлик ва қўриқлаш тизимлари.....
14-мавзу Кўчмас мулк бозорида профессионал фаолият.....
14.1. Кўчмас мулк бозорининг профессионал иштирокчилари.....
14.2. Кўчмас мулк бозорида девелопмент фаолияти.....
14.3. Риэлторлик фаолияти.....
14.4. Кўчмас мулк бозорида суғурталаш.....

15-мавзу Кўчмас мулкни баҳолаш фаолияти ва жараёнининг моҳияти.....
15.1. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти.....
15.2. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятининг ривожланиш тамойиллари.....
15.3. Кўчмас мулк объектлари қийматларининг турлари ва уларнинг нархига таъсир этувчи омиллар.....
15.4. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тамойиллари.....
16-мавзу Бошқарув мақсадлари учун кўчмас мулк объектларини баҳолаш...
16.1. Баҳолаш босқичлари.....
16.2. Харажатли ёндашув усуллари.....
16.3. Қиёсий ёндашув.....
16.4. Даромадли ёндашув.....
17-мавзу Кўчмас мулк объектларини инвестициялаш.....
17.1. Инвестициялашнинг субъектлари ва манбаалари.....
17.2. Ўзбекистон Республикасида инвестицион фондлар фаолиятининг давлат томонидан тартибга солиниши.....
17.3. Корпоратив қарз олишларга асосланган инвестициялаш.....
17.4. Кўчмас мулк объектлари лизинги.....
18-мавзу Ипотека кредити ва кўчмас мулк объектларини ипотекали кредитлашнинг моҳияти.....
18.1. Ипотека кредитининг моҳияти.....
18.2. Турар-жой кўчмас мулкини ипотека кредитлаш.....
18.3. Ипотека кредитининг ривожланиш тарихи.....
18.4. Ипотека бозори.....

1-мавзу. “Кўчмас мулк иқтисодиёти” фанининг мақсади, вазифалари ва мазмуни

Режа:
1.1. Асосий тушунчалар
1.2. “Кўчмас мулк” тушунчасининг моҳияти ва аҳамияти
1.3. “Кўчмас мулк иқтисодиёти” фанининг мақсади ва вазифалари
1.4. Фаннинг бошқа ижтимоий-иқтисодий ва ихтисослик фанлари билан боғлиқлиги

1.1. Асосий тушунчалар.

Қўзғалмас мулк	ер ҳамда унда жойлашган бино ва иншоотлардан ташкил топган ҳар қандай мулк
Кўчмас мулк	устида бинолар, иншоотлар ва бошқа баъзи қурилишлари бор ер участкалари
Бизнес активлари	корхоналарнинг фаолият олиб бориши учун фойдаланадиган моддий ва номоддий ресурслари
Корхона (бизнес)	даромад келтирувчи иқтисодий фаолият билан шуғулланувчи тижорат, саноат ёки сервис ташкилоти
Кўчмас мулк объектининг эскириши	уни келтириб чиқарган сабабдан қатъий назар, фойдалилик ва қийматнинг йўқотилиши
Ер участкаси	ер фондининг қайд этилган чегарага, майдонга, жойлашиш манзилига, ҳуқуқий режимга ҳамда давлат ер кадастрида акс эттириладиган бошқа хусусиятларига эга бўлган қисми
Кўчмас мулк объектларининг таснифланиши	Маълум белгиларга қараб кўчмас мулк объектларининг гуруҳларга ажратилиши
Кўчмас мулк бозори	барча кўчмас мулк сотувчилари ва харидорларининг айни вақтда мавжуд бўлган барча талаб ва таклифлари орасидаги ўзаро боғлиқлик юзага келадиган ва кўчмас мулк билан боғлиқ барча жорий операциялар йиғиндиси амалга ошириладиган иқтисодий-ҳуқуқий ҳудуд
Битим	фуқаролар ва юридик шахсларнинг ўз ҳуқуқ ва мажбуриятларини ўрнатиш, ўзгартириш ёки тугатишга қаратилган аниқ ҳаракатлари
Кўчмас мулк объектларини ишончли бошқаруви	мулкдорнинг ўзига тегишли ҳуқуқларни амалга ошириш усули яъни – тасарруф этиш ҳуқуқини реализация қилиш шаклларидан бири бўлиб, у асло кўчмас мулкка бўлган янги эгалик ҳуқуқини ўрнатилишини англатмайди.
Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати	кўп квартирали уйлардаги уй-жой мулкдорларининг бирлашуви бўлиб, унинг ҳосил бўлишида барча иштирокчилар мол-мулк эгалигининг икки турини (квартирага шахсий эгалик ва умумий мулкнинг улушига эгалик) ҳам ўзида сақлаб қолади.
Кўчмас мулк объектининг нархи	аниқ амалга ошган олди-сотди битимининг ҳақиқий пул миқдори
Қиймат	мулкнинг пул эквиваленти
Кўчмас мулк объектларини индивидуал баҳолаш	маълум сана учун аниқ объектни баҳолашдир.

Оммавий баҳолаш	кўп сонли, бир-биридан фарқланувчи кўчмас мулк объектлари билан ишлайди
Девелопер	лойиҳани молиялаштириш ва шакллантирилган кўчмас мулк объектини реализация қилишни ўз ичига олувчи кўчмас мулк объектларини ривожлантиришнинг мавжуд вариантларидан энг мақбулини ташкил этувчи тадбиркор
Риэлторлик фаолияти	кўчмас мулк объектлари ва уларга бўлган ҳуқуқлар юзасидан, манфаатдор шахс номи ва ҳисобидан ёки ўз номи, аммо манфаатдор шахс ҳисобидан шу манфаатдор шахс билан келишув (ёки ваколатнима) асосида фуқаролик-ҳуқуқий битимларни тузиш бўйича, юридик шахслар ва/ёки индивидуал тадбиркорларнинг фаолияти
Суғурталаш	табиий офатлар; бахтсиз ҳодисалар, кўчмас мулк объекти битимини рўйхатдан ўтказишни расмийлаштиришда йўл қўйилган қонунбузарликлар; риэлторлар, баҳоловчилар ва кўчмас мулк бозорининг бошқа мутахассисларининг қасддан қилинмаган хатолари; пудратчи томонидан учинчи шахсларга; қурувчидан ҳиссадорларга етказилган зарарларни қоплашга йўналтириладиган, иштирокчиларнинг бадаллари эвазига шакллантириладиган пул (суғурта) фондини яратиш бўйича тадбирлар тизими
Инвестициялаш	бу жамғариш инструментлари ва технологиясини, молиявий манбааларни, молиявий инвесторлар ва воситачиларни, ипотека кредитини, инвестициялаш, молиялаштириш ва кредитлаш институтларини, эмиссия институтларини ўз ичига олувчи, қўйилмалар (молиялаштириш) нинг мустақил тури

1.2.“Кўчмас мулк” тушунчасининг моҳияти ва аҳамияти

“Кўчмас мулк” – деб, қўлланиш соҳаси бўйича ва ўзининг тавсифлари ҳамда хусусиятларига зарар етказмаган ҳолда фойдаланилиши кўчишини инкор этадиган мулк ҳисобланади. Уларга: бинолар, иншоотлар, ер участкалари ва ер билан боғлиқ бўлган бошқа мулклар киради.

“Кўчмас мулк” сўзи баъзи тасаввурларга кўра рус тилидаги уч сўздан ҳосил бўлган “қўзғалмас”, “мулк”, “мулкка эгалик”.

Кўпинча “Кўчмас мулк” сўзи билан бир қаторда “қўзғалмас мулк” сўз бирикмаси ҳам ишлатилади, у мулкни фақатгина ер билан боғланганини эмас, балки мулкий ҳуқуқлар билан ҳам боғлиқлигини таъкидлайди.

Кўчмас мулк объектлари ва бозорини ўрганиш уларнинг моҳиятини акс эттирувчи сўз ва ибораларнинг таҳлилини назарда тутади. Фуқаролик Кодексида мулк объекти сифатидаги кўчмас мулк объектининг ҳуқуқий муносабатларини кўчмас мулк белгилаб беради. “Мулк” атамаси аниқ бир шахсга тегишли мулкий ҳуқуқлар йиғиндисини ифодалайди, яъни “мулк ҳуқуқи шахснинг ўзига қарашли мол-мулкка ўз хоҳиши билан ва ўз манфаатларини кўзлаб эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиши” (ЎзР ФК 164 м.) тушунилади. Бинобарин, “кўчмас мулк” ва “қўзғалмас мулк” тушунчалари, бу фуқаролик ҳуқуқининг моддий объекти, биринчи навбатда, эгалик ҳуқуқидир мулк (кўчмас мулк) объектининг ҳуқуқий муносабатларини, яъни кўчмас мулк объектига бўлган

ҳуқуқлар йиғиндисини белгилайди. Объектларнинг кўчмас мулкка ва кўчар мулкка бўлиниши (ЎзР ФК 83 м.), уларнинг жисмоний моҳиятига эмас, балки ҳуқуқий (қонуний) жиҳатларига асосан амалга оширилган.

“Қўзғалмас мулк-бу ер ҳамда унда жойлашган бино ва иншоотлардан ташкил топган ҳар қандай мулкдир”.1

“...мулклар ўз табиати ё қўлланиш соҳаси ҳисобига ёки тегишли предметнинг ташкил этувчиси сифатида кўчмас мулк бўлиб ҳисобланади”.2

“ Қўзғалмас мулк-реал ер ва бутунлай моддий мулкдир.Улар ер усти ва остидаги ёки ерга бириктирилган барча моддий мулкларни қамраб олади”.3

“Кўчмас мулк жумласига ер участкалари, ер ости бойликлари, бинолар, иншоотлар, кўп йиллик дов-дарахтлар ва ер билан узвий боғланган бошқа мол-мулк, яъни белгиланган мақсадига номутаносиб зарар етказмаган ҳолда жойини ўзгартириш мумкин бўлмайдиган объектлар киради”.4

Юқорида келтирилган барча таърифларда ер ва у билан боғлиқ барча нарсалар ҳақида тушунча берилади. Кўчмас мулк объектларини жисмоний моҳиятидан келиб чиққан ҳолда таснифлаётганда уларни ер билан боғлиқ ва ерга боғлиқ бўлмаган гуруҳларга ажратиш лозим.

Ўрта Осиёда XIX асргача одатда кўчмас мулк билан биргаликда мулкдор бойларнинг ерга эгалигини кўрсатувчи мулки, хўжалиги, ҳарами тушунчалари кенг тарқалган. Совет даври иқтисодиётида яқин даврларгача “кўчмас мулк” ибораси қўлланилмаган эди, фақат тарихан “кўчмас мулк - устида бинолар, иншоотлар ва бошқа баъзи қурилишлари бор феодализим замонидан қолган ер участкалари” тушунилган.

Инглиз тили атамашунослиги тарихи estate, property, real ибораларининг қуйидаги маъноларини аниқлаш имкониятини беради:

АҚШ кўчмас мулк бозорининг замонавий назария ва амалиётида жисмоний объект (real estate) ва кўчмас мулк билан боғлиқ ҳуқуқий муносабатларни англатувчи тушунчалар мавжуд.

Бинобарин, агар биз кўчмас мулк объектларининг жисмоний моҳияти ҳақида сўз юритсак, “кўчмас мулк объекти” иборасини, агар ҳуқуқий муносабатлари (эгалик ҳуқуқи, яъни эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф қилиш) ҳақида ўйласак, “қўзғалмас мулк” ёки “кўчмас мулк” ибораларини қўлласак ўринли бўлади.

estate-мулк жойлашиш ўрни, катта ер, мулк, бойлик;

property-мулк, эгалик ҳуқуқи, хусусият, сифат;

real-ҳақиқий, реал, ростакам, натурал, ясама эмас, алдамчи эмас, реал (юрид., икт.), қўзғалмас, моддий, асл, моддий (математ.) деган манони билдиради.

Юқоридаги фикрлар қуйидаги хулосаларни келтириб чиқаради:

1. Кўчмас мулкнинг инглизча тушунчаси маъно жиҳатидан бир-биридан узоқ estate ва property ишлатилганда мос равишда жисмоний объект ва ҳуқуқлар йиғиндиси иборалари билан таърифланади, улардан ҳар бири ўз навбатида real ибораси билан (эгалик ҳуқуқи, яъни эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф қилиш) маъноларини таърифловчи алоҳида тушунчаларни ҳосил қилади.

2. “Кўчмас мулк” ва “қўзғалмас мулк” тушунчалари жисмоний объектни таърифлашдан кўра кўпроқ ҳуқуқий муносабатларни белгилаб беради. Объектларнинг жисмоний моҳияти ҳақида сўз юритилганда, кўчмас мулк ва қўзғалмас мулк тушунчаларидан кўра кўчмас мулк объектлари тушунчасини қўллаш тўғрироқ бўлади.

Шундай қилиб, “кўчмас мулк” қуйидаги хусусиятларга эга: қўзғалмаслик; кимгадир тегишлилик; мулкий ҳуқуқ асосида тегишлилик.

---

[1] Оксфорд толковый словар по бизнесу.-М.,1995. 543 с.

[2] Кулагин М. Предпринимательство и право: опыт запада/ Проф. Е.А.Суханов под.ред.-М., 1992. 110-115 с.

[3] Розенберг Д. Инвистиции: Терминологический словарь/ Рутджерс Университети (АҚШ). - М.,1992.268 с.

[4] ЎзР ФК 83-модда.

1.3. “Кўчмас мулк иқтисодиёти” фанининг мақсади ва вазифалари.

“Кўчмас мулк иқтисодиёти” фанини ўқитиш мобайнида кўчмас мулк бозорининг моҳияти, тушунчаси, классификация схемаси, субъект тузилмаси ва инфратузилмаси, кўчмас мулкнинг амал қилишидаги муаммолар ва ялпи ҳамда хусусий инструментарийларнинг кўчмас мулк иқтисодиётига таъсири кўриб чиқилган, кўчмас мулк объектларининг қийматини баҳолаш усуллари ва тамойиллари, ҳамда уларнинг баҳосига таъсир қилувчи омиллар, Ўзбекистон Республикасида мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш, кўчмас мулккка ҳуқуларни рўйхатга олиш ва кўчмас мулкнинг ҳуқуқий асослари, кўчмас мулк объектларини солиққа тортиш, шунингдек, кўчмас мулк объектларини эксплуатация қилиш ва бошқариш жараёни, усуллари ва шакллари, риэлторлик фаолияти, суғурталаш, инвестициялаш манбалари, пайли инвестиция фондлари, лизинг, ҳамда турар жой кўчмас мулкини ипотека кредитлаш бўйича маълумотлар берилади.

“Кўчмас мулк иқтисодиёти” фанининг асосий вазифаси – талабаларга, хусусан, турли соҳалардаги ва бошқарув даражаларидаги бўлажак иқтисодчи-менежерларга жисмоний ва юридик шахсларнинг кўчмас мулклари билан боғлиқ иқтисодий жараёнлар ҳақида, шу соҳа фаолиятининг самарадорлигини таъминловчи илмий усуллар ҳақида систематик маълумот беришга ва катта ҳажмдаги мустақил таълимга мўлжалланган.

“Кўчмас мулк иқтисодиёти” фанини ўзлаштириш жараёнида амалга ошириладиган масалалар доирасида бакалавр:

- “кўчмас мулк объекти”, “кўчмас мулк”, “кўчмас мол-мулклар” тушунчаларининг иқтисодий, юридик мазмун-моҳияти ва фарқли жиҳатларини; “асосий фондлар” тушунчаси иқтисодий ва ҳуқуқий категория сифатида эканлигини; кўчмас мулк объектларига мазмуний характеристика беришни; кўчмас мулк объектларининг ҳаётий цикли босқичларини; кўчмас мулк объектларини таснифлашнинг асосий тамойилларини; корхона хусусиятлари кўчмас мулкнинг муҳим объекти сифатида эканлигини; корхонани реализация жараёни кўчмас мулкнинг муҳим объекти сифатида эканлигини; ер категорияларини; ер тузилиши моҳиятини; “кўчмас мулк бозори” тушунчаси ва унинг асосий вазифаларини; ривожланмаган кўчмас мулк бозорларида бўладиган қонунчилик асосларини; кўчмас мулк бозори феномени тўғрисидаги турли қарашларни; кўчмас мулк бозори асосий секторларини; кўчмас мулк бозорини таърифлашда қўлланиладиган характеристикаларни; кўчмас мулк бозори инфратузилмасини; кўчмас мулк бозорида тадбиркорлик фаолияти турларини; миллий кўчмас мулк бозорининг ривожланиш босқичларини; кўчмас мулк бозори уй-жой секторидаги ўзгариш тенденцияларини **билиши керак**;

- кўчмас мулкнинг уй-жой объектига характеристика бериш; кўчмас мулкни исталган объекти моҳиятини бойлик ёки даромад манбаи сифатида аниқлаш ва тушунтириш; ҳудудлар кўчмас мулк объектларининг алоҳида тижорат секторлари ривожланиши тўғрисида ўз нуқтаи назарини айтиб бериш; кўчмас мулк бозори ёки унинг алоҳида сегментларини характерлаш; кўчмас мулк бозори хусусиятларини тушунтириш; аниқ бир кўчмас мулк бозори ёки унинг сегменти муваффақиятлари ва камчиликларини ажратиб билиш; кўчмас мулк бозори субъектлари ва унда бўладиган жараёнларни характерлаш; кўчмас мулк бозорларида ижтимоий-иқтисодий ривожланиш дастурларига йўналишни аниқлаш **кўникмаларига эга бўлиши керак;**

- кўчмас мулк соҳасидаги махсус иқтисодий терминология ва лексикалар билан ишлаш; кондоминимумлар характеристикаси ва ҳаракати тўғрисидаги қонуний асослар ва ҳужжатларни ўрганиш ва улар билан ишлаш; кўчмас мулк бозори терминаларини чуқур билиш; кўчмас мулк бозори фаолияти ва уни ислоҳ этиш йўналишларини билиш; кўчмас мулк бозори ривожланиши учун ҳуқуқий асосларини эгаллаш **малакаларига эга бўлиши** керак.

1.4. Фаннинг бошқа ижтимоий-иқтисодий ва ихтисослик фанлари билан боғлиқлиги

«Кўчмас мулк иқтисодиёти» фани асосий тармоқ ва соҳа фани ҳисобланиб, “Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш” ва “Хизматлар соҳаси (уй-жой, коммунал ва маиший хизматлар сервиси)” таълим йўналишлари талабалари учун мўлжалланган. Режалаштирилган гуманитар ва ижтимоий (иқтисодий назария, иқтисодий таълимотлар тарихи), математик ва табиий-илмий (иқтисодий-математик усуллар ва моделлар, иқтисодий география ва экология), умумкасбий (микроиқтисодиёт, статистика, макроиқтисодиёт, меҳнат иқтисодиёти ва социологияси, жаҳон иқтисодиёти ва халқаро иқтисодий муносабатлар, маркетинг, иқтисодий таҳлил ва аудит, саноат иқтисодиёти, хорижий инвестициялар) ва ихтисослик фанлар (саноат тармоқлари технологияси, корхона иқтисодиёти) фанларидан етарлича билим ва кўникмаларга эга бўлишлик талаб этилади.

Мамлакат халқ хўжалиги иқтисодиёти тузилмасида кўчмас мулк бозори алоҳида ўрин ва аҳамиятга эга. Шу боисдан миллий иқтисодиёт соҳалари ҳамда инвестицион фаолликнинг ривожланишини кўчмас мулк бозорисиз тасаввур этиб бўлмайди.

Кўчмас мулк объектларига турли бино ва иншоотлар, ер участкалари ва унга бириктирилган бошқа мулклар ҳисобланади.

Шунинг учун ушбу фан ихтисослик фани ҳисобланиб, ишлаб чиқариш технологик тизимининг ажралмас бўғинидир.

Назорат учун саволлар:

1. Бозор иқтисодиёти шароитида «Кўчмас мулк иқтисодиёти» фанининг моҳияти.
2. «Кўчмас мулк иқтисодиёти» фанининг предмети ва мақсади.
3. «Кўчмас мулк иқтисодиёти» фанининг асосий вазифалари.
4. «Кўчмас мулк иқтисодиёти» фанининг иқтисодий ва ижтимоий фанлар билан алоқаси

2-мавзу. Кўчмас мулк объектларининг моҳияти

Режа:

2.1. Моддий объектларни кўчмас мулклар таркибига киритилиши.
2.2. Кўчмас мулк объектини тузиш жараёни ва унинг қатнашувчилари.
2.3. Кўчмас мулк объектларининг ҳаётий цикли.
2.4. Кўчмас мулк объектлари эскириши

2.1. Моддий объектларни кўчмас мулклар таркибига киритилиши

Мустақилликка эришилгунга қадар (Ўзбекистонда ЎзР ФК биринчи қисмини амалиётга жорий этилгунга қадар)[5] собиқ иттифоқ республикалари ҳудудларида иқтисодий назария ва хўжалик амалиётида кўчмас мулк объекти деган ибора ўрнига асосий фондлар ибораси қўлланилар эди. Асосий фондларга ишлаб чиқариш ва ноишлаб чиқариш (бинолар, иншоотлар, турар жойлар, машиналар, мол-ҳол, асбоб-ускуналар, кўп йиллик экинлар ва ҳ.к.) га тегишли жисмлар киритилган бўлиб, улар ўз табиий ҳолларида халқ хўжалигида бир неча йил хизмат кўрсатадилар ва бутун хизмат муддати мобайнида ўз истеъмол шаклларини йўқотмайдилар. Асосий фондлар (машина ва ускуналарсиз)-қўзғалмас мулкнинг бир қисми бўлиб, уларнинг таркибида ер ҳисобга олинмаганлиги боис, бу ибора нисбатан тор маънони

[5] ЎзР Қонуни. «ЎзР ФК биринчи қисмининг тасдиқланиши ҳақида» №163-1 21 декабрь 1995 й.

касб этади. Ернинг товар-пул муносабатларидан четлаштирилиши “кўчмас мулк объекти” иборасининг “асосий фондлар” ибораси шаклига ўзгаришига олиб келди.

ЎзР “Давлат статистикаси ҳақида”[6] ва Ўзбекистон Республикасида бухгалтерия ҳисобининг миллий стандарти (БҲМС) N5 “Асосий воситалар”[7] Қонунларига асосан Ўзбекистонда асосий фондларнинг янги классификатори (АФАК) ишга солинган. Бу классификатор барча мулк турларига мансуб ташкилотлар, корхоналар томонидан қўлланилади. АФАКда таснифлаш объектлари-бу товар ишлаб чиқариш ёки хизмат кўрсатиш учун узоқ муддат давомида кўп маротаба ёки доимий ишлатиладиган асосий фондлардир.

Асосий фондлар моддий ва номоддий турларга бўлинади (2.1-расм).

2.1-расм. Асосий фондлар ва уларнинг таснифланиши

[6] ЎзР Қонуни. ЎзР «Давлат статистикаси тўғрисида» 2 сентябрь 1993 й.

[7] БҲМС N5 «Асосий воситалар» N114 09.10.2003 й.дан ЎзР молия вазири Буйруғига асосан тасдиқланган ва N1299 20.01.2004 й.дан Адлия Вазирлиги томонидан рўйхатга олинган.

Моддий фондларга бинолар, иншоотлар, машина ва ускуналар, турар жойлар, транспорт воситалари, кўп йиллик экинлар, қорамол ва ҳ.к.лар киради.

Вақтинчалик иншоотлар, мослама ва қурилмалар асосий фондлар бўлиб ҳисобланмайди, уларнинг қурилишига сарфланувчи харажатлар капитал қўйилмалар таркибига кирувчи қурилиш-монтаж ишлари таннархига киритилади. Бу тасниф асосий фондларнинг деярли барча шаклдаги объектларини таърифлайди.

Бинолар (турар жойдан ташқари). Бинолар таркибига ишлаб чиқариш жараёни учун шароит яратиш, ижтимоий-маданий хизмат кўрсатиш, моддий бойликларни сақлаш учун хизмат қилувчи қурилиш-архитектура объектлари киради. Бинонинг асосий конструкциявий қисмига пойдевор, юк кўтарувчи ва тўсиқ конструкциялар, ҳамда том киради.

Агар бинолар бир-бирига туташиб, умумий деворга эга бўлсаю, аммо ҳар бири мустақил конструктив яхлитликни ташкил қилса, улар алоҳида объект деб ҳисобланади. Хўжалик аҳамиятга эга бино ташқарисидаги қўшимча қурилишлар, алоҳида турувчи қозонхона бинолари, ҳамда ҳовлидаги қурилишлар (омборхоналар, гаражлар, тўсиқлар, деворлар, қудуқлар ва ҳ.к.) мустақил объект бўлиб ҳисобланади. Қўлланилиши биноникидан ўзгача бўлган қўшимча қурилган хоналар шу бинонинг таркибига киради.

Бинолар таркибига эксплуатация учун зарур ички коммуникациялар: иситиш тизими ускуналари билан (қозонхона билан); ички сув ва газ қувурлари тизими, канализация барча қурилмалари билан; ёритиш арматуралари билан ички электр узатиш ва ёритиш тизими; ички телефон ва сигнализация тизими; умумий санитария аҳамиятига молик шомоллатиш қурилмалари; юк кўтаргичлар ва лифтлар. Бино билан бир вақтда қурилган йирик ҳажмли ускуналар пойдеворлари бинонинг таркибига киради. Бундай объектларга “ихтисослашган бинолар” деб айтилади. Ишлаб чиқариш (устахоналар, қозонхоналар, ошхоналар, ҳоммом ва ҳ.к.) ва ноишлаб чиқариш (турар жой, тиббий, маиший, маъмурий ва ҳ.к.) мақсадларига мўлжалланган ҳаракатланувчи уйчалар (ғилдиракли вагонча) ҳам бино деб юритилади. Асосий вазифаси ишлаб чиқариш (лабораториялар, агрегатлар, офислар ва ҳ.к.) бўлган ихтисослашган ва қайта жихозланган темир йўл вагонлари, автомобиллар, авто ва трактор прицеплари тегишли вазифани бажарувчи қўзғалувчан объект бўлиб ҳисобланиб, бинолар қаторига киритилади.

Иншоотлар. Буларга техник вазифаларни бажаришга (шахталар, тоннеллар, нефть қувурлари, йўллар, плотиналар, эстакадалар ва ҳ.к.) ёки аҳолига хизмат кўрсатишга (стадионлар, бассейнлар,шаҳар ободонлаштириш иншоотлари ва ҳ.к.) мўлжалланган муҳандислик-қурилиш объектлари киради. Мисол учун, оқова-чиқинди тозалаш иншоотларнинг қайта тиклаш қийматини аниқлашда бинонинг ўзидан ташқари объект таркибига насос ускуналари, тиндириш бункерлари, киртиндиргичлар, фильтрлар, ностандарт ҳамда электртехник жиҳозлар ва бошқалар киритилади.

Кўчмас мулк объектлари сифатида иншоотларни шаҳарсозлик (ер усти ва ости иншоотлари), энерготаъминловчи (нефть базалари, иссиқлик электрстанциялари), инфратузилмавий (транспорт ва терминал иншоотлар), саноат (метал эритувчи домна и мартен печлари, конвейрлар, шахталар ва бошқалар), экологик (чиқиндилар утилизацияси заводлари ва тозалаш иншоотлар) ҳамда ҳарбий-саноат мажмуага ихтисослаштирилган иншоотлар каби гуруҳларга ажратган ҳолда таснифлаш мумкин.

Узатувчи қурилмалар (нефть ва газ қувурлари, электр ўтказгич тармоқлари)дан саноат ва аҳоли учун хизмат қиладиган ёқилғи-энергетика мажмуилари технологик иншоотлари сифатида кенг фойдаланилади.

Жамоат ва ишлаб чиқариш бинолари, шаҳар қурилиши ва технологик иншоотлар лойиҳавий ечимлари ва турларига қараб фарқланади. Уларнинг кўпчилиги ноёб тур бўлиб ҳисобланади.

Саноат мажмуалари ўзининг юқори даражали ташкилий ва техник қийинчиликлари билан ажралиб туради. Уларда ишлатиладиган кўчмас мулк объектлари ишлаб чиқариш цикли ва технологик жараённинг қатъий талабларига бўйсунади. Бу объектларга юқори

энергияқувватлилик ва сезиларли материалсғимлилик хосдир. Ер ости ва усти шаҳар қурилиши иншоотлари, ишлаб чиқариш бинолари, ёқилғи-энергетика ва машинасозлик мажмуалари, маданият уйлари, театрлар, цирклар, планетарийлар, ҳайвонот боғлари, ботаника боғлари ва ҳ.к.лар кўп маблағ талаблиги билан ажралиб туради. Юқори энергия талаб қилувчи технологик иншоотлар, қора ва рангли металл ишлаб чиқариш, шаҳарни сув, иссиқлик ва электр энергияси билан таъминловчи иншоотларга хосдир.

Кўп йиллик дарахтлар. Уларга (ёшидан қатъий назар) мевали, техник, ҳимояловчи, манзарали, декоратив ва кўкаламзорлаштирувчи дарахтларнинг барча турлари; ботаника боғлари, ҳамда бошқа илмий-текшириш ва ўқув юртларининг сунъий дарахтлари киради. Мазкур бўлим таснифланишининг объектлари деб, ҳар бир парк, боғ, кўча, хиёбон, ҳовли, корхона ҳудудларидаги яшил экинлар ҳисобланади.

Номоддий активлар ва интеллектуал мулк объектлари рўйхати, бу объектнинг номоддий активларга тегишлилигини аниқловчи кўрсаткич бўлиб ҳисобланади, ҳамда номоддий активлар ҳақида маълумот тўплаш қоидалари Ўзбекистон Республикаси бухгалтерия ҳисоби миллий стандарти №7 сон "Номоддий активлар"[8] орқали аниқлаб берилган.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси (83-модда) да белгилаб берилишича, кўзғалмас мулкка ер участкалари, ер ости бойликлари, чегараланган сув объектлари ва ер билан боғлиқ барча нарсалар, кўчириб бўлмас объектлар, яъни ўрмонлар, кўп йиллик экинлар, бинолар, иншоотлар киради. Кўчмас мулкка мулкий мажмуа сифатида корхоналар ҳам киради.

Шундай қилиб, кўчмас мулк объектларининг асосий белгиси бу уларнинг ер билан узвий боғлиқлиги бўлиб ҳисобланади ва бу ўз-ўзидан унинг юқори қийматга эга бўлишлилигини назарда тутади (бунда ер участкасининг ўзи ҳам алоҳида кўчмас мулк объекти сифатида қаралади). Ер участкасига боғлиқ бўлмаган кўчмас мулк объектлари вақт оралиғида доимо ўз одатий қўлланишини йўқотадилар ва нархларида ҳам пасайиш кузатилади.

Махсус жойларда ўстирилган дарахтлар, бузилиши муқаррар бўлган (вақтинчалик) бинолар кўчмас мулк объекти бўлиб ҳисобланмайди.

Келиб чиқишига кўра кўчмас мулк объектлари қуйидаги турларга бўлинади:

- инсоннинг иштирокисиз табиат томонидан яратилган кўчмас мулк объектлари;
- инсон меҳнати натижасида яратилган кўчмас мулк объектлари;
- инсон меҳнати билан яратилган, лекин табиат билан узвий боғлиқ бўлиб, усиз фаолият кўрсата олмайдиган кўчмас мулк объектлари.

Ер участкаси билан узвий боғлиқлиги йўқ бўлсада, уни бу ер участкасидан ажратиш анча қийин бўлган кўчмас мулк объектлари масаласи тўлиқ ечимини топмаган. Бу ўринда, хусусан, оғирлиги бир неча тонна бўлган ҳайкаллар ёки ер юзасига блоклар орқали ўрнатилган бинолар кўзда тутилади.

Баъзи бир қўзғалмас мулк турлари юридик жиҳатдан ҳаракатдаги мулкка айланиши мумкин. Масалан, ўрмонлар ва кўп йиллик экинлар қўзғалмас мулкка мансуб бўлсада, улардан тайёрланган тахталар эса ҳаракатдаги мулкка киради.

Бино ва иншоотларда жойлашган жиҳозлар (иситиш, сув, канализация, электр ускуналари, лифтлар, панжаралар, иккинчи металл эшиклар ва ҳ.к.) ер билан боғлиқ бўлмаган объектларга киради. Лекин булар кўчмас мулк объектининг ажралмас қисми бўлиб қолганлиги сабабли, бу объект бўйича битим тузилганда, унинг таркибига кирувчи барча жиҳозлар аниқ санаб ўтилиши керак.

Шундай қилиб, кўчмас мулк объектларига асосий фондларнинг қимматбаҳо ва умумаҳамиятга эга бўлган объектлар, ҳамда ҳамма даврларда барча мамлакатлар учун катта

[8] БҲМС N7 «Номоддий активлар» Ўзбекистон Республкаси молия вазирининг 2005 йил 25 мартдаги 1485-сонли Буйруғига асосан тасдиқланган, 2005 йил 27 июнда Адлия Вазирлиги томонидан рўйхатга олинган.

иқтисодий ва стратегик аҳамиятга эга бўлган ер ва ер ости бойликлари каби кўчмас мулк объектлари киради.

2.2. Кўчмас мулк объектини тузиш жараёни ва унинг қатнашувчилари

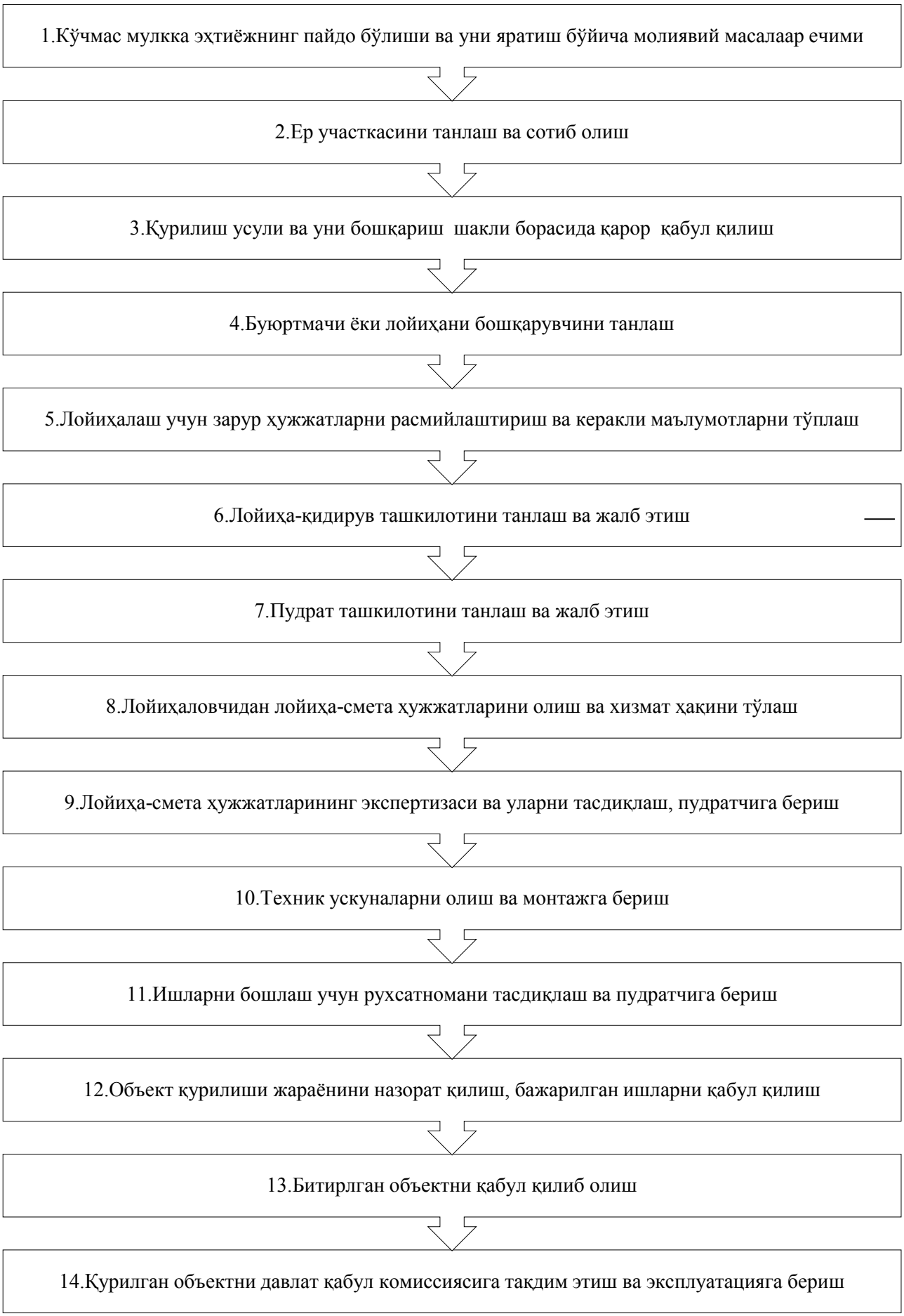
Янги кўчмас мулк объекти (КМО) ни тузиш унга талабни (истеъмол ёки тадбиркорлик ғоялари) аниқлаш ва уни яратиш учун воситалар тўғрисида муаммоларни ҳал этилган пайтидан бошланади. Воситалар шахсий, олдиндан тўпланган бўлиши, ҳатто қарзга ҳам олиниши ёки маълум шакллардан бирига мувофиқ томонларнинг бири орқали олиниши мумкин.

Янги КМОга талабни сезган ва уни тузиш учун етарли воситаларга эга ёки бошқаларнинг воситаларини кирита оладиган шахс инвестор ролида ҳаракат қилади. Инвестор – КМОни келажакдаги эгаси-объектни яратиш жараёнида ҳаракатлантирувчи куч бўлади. Инвесторлар сифатида жисмоний (шахсий) ва юридик шахслар қатнашиши мумкин. Улар мустақил равишда КМОни яратиш бўйича зарурий ҳаракатлар (функциялар)ни амалга ошириши, ёки бунинг учун келишилган ҳолда бошқа жисмоний ёки юридик шахсларни жалб этиши мумкин.

КМОни ишга солиш учун зарурий ер участкаси керак бўлади. У инвестор томонидан КМОни яратиш жараёни бошланишидан аввал ёки кейин ҳарид қилиниши мумкин. Бироқ инвестор объектни қуришга улушли ишни – ер эгаси билан бошлаши мумкин. Ер участкаси қурилаётган шахс –қурувчи номи остида иш юритади. Бунинг билан, инвестор қурувчи номи остида мустақил ҳолда ҳам ҳаракат қила олади, ёки бунинг учун бошқа шахслар – ҳамкорликдаги инвесторларни ҳам торта олади.

КМОни яратиш жараёнини бошқариш учун қурилиш соҳасида профессионал билимлар керак бўлади. КМОни қуриш билан бевосита ёки билвосита алоқадор қурувчи-профессионал буюртмачи деб аталади. Бу кўп ҳолларда ёлланган юридик ёки жисмоний шахс бўлади. Унинг функциясига қурилиш ва уни бошқариш шакллари тўғрисидаги масалаларни ҳал этиш киради. Агар инвестор/буюртмачи томонидан қурилишни бошқаришда лойиҳавий шакли танланган бўлса, у ҳолда лойиҳани бошқаручиларни ўзи танлаши(жисмоний ёки юридик шахсни танлаш) ва барча кейинги қурилиш бошқаруви функцияларини унинг зиммасига юклаш керак. Агар анъанавий шакл танланган бўлса, яъни буюртмачи орқали бўлса, у ҳолда у КМОни лойихалаш учун керакли ахборотни йиғиши лозим, бундан ташқари лойиха текширув ташкилотини(лойиҳачи) танлаш ҳамда жалб қилиши, лойиҳалаш учун бинони ҳужжатлаштирини расмийлаштириш, лойиҳани тузувчидан бажарилган лойиҳани қабул қилиш, унинг экспертизани амалга ошириши, агар қурилишнинг пудратли усули танлаган бўлса, пудратчини танлаши ва жалб қилиниши ёки қурилишнинг хўжалик усули танланган бўлса, шахсий қурилиш бўлимини яратиш; ишлаб чиқаришга лойиҳа- смета ҳужжатларини (ЛСҲ) тасдиқлаш ҳамда топшириш, қурилиш ишларнинг бошлаш учун пудратчига рухсатнома бериш; буюртмаларни жойлаштириш, махсус технологик ускуналарни сотиб олиш ва монтажга бериш; қурилишни техник назоратини амалга ошириш ва пудратчи бажарган ишларни босқичма-босқич қабул қилиши (ишчи қабул комиссиясига тақдим этилиши) керак. Келгусида инвестор/мулкдор шахс объектдан ишлаб чиқаришда фойдаланади (унинг эксплуатацияси) ва унга эгалик қилиш билан боғлиқ барча хавф-хатарга жавоб беради. Янги КМО яратишнинг схематик жараёни 2.2-расмда кўрсатилган.

Буюртмачининг ҳаракати, қурилиш майдони ишларини бошланишига қурилишни тайёрлаш деб номланади. Махсус давлат органлари томонидан амалга ошириладиган лойиҳавий-смета ҳужжатлар (ЛСҲ) экспертизаси КМОни сифатсиз лойиҳалар бўйича амалга оширишни тўхтатишни мақсад қилиб олган.



2.2-расм. Кўчмас мулк объектини яратиш кетма-кетлиги

КМО эксплуатациясига қабул, ҳаттоки хусусий инвесторлар томонидан нобюджет воситалар ҳисобига амалга оширилган бўлса ҳам, давлат қабул комиссияси томонидан муддатли ёки систематик ҳолда янги тузилган қурилишларга келаётган аҳоли учун зарур ҳавфсизликни кафолатлайди.

2.3. Кўчмас мулк объектларининг ҳаёти давомийлиги

Кўчмас мулк объектларининг жисмоний объект сифатидаги ҳаёти давомийлиги - бу кўчмас мулк объектларининг лойиҳага мувофиқ шакллантирилишидан то тугатилганига (утилизация қилинганига) қадар мавжуд бўлиш жараёнларининг кетма-кетлигидир. Моддий объектларнинг ҳаёти давомийлигини қуйидаги тартибда даврларга бўлиш қабул қилинган: ғоя (лойиҳа) - яратилиши - тўла қувватга эга бўлиш - қариш ва тугатилиш даври.

Кўчмас мулк объектлари ҳаёт циклининг босқичлари юқорида келтирилганлардан фарқли қуйидагича номланади: лойиҳа олди-лойиҳалаш-қурилиш-эксплуатация-тугатилиш.[9]

1. *Лойиҳа олди (бошланғич) босқич* ўз ичига қуйидагиларни олади: кўчмас мулк бозорини таҳлил қилиш, кўчмас мулк объектини танлаш, лойиҳа стратегиясини шакллантириш, инвестициявий таҳлил, бошланғич-рухсат берувчи ҳужжатларни расмийлаштириш, инвестициявий кредит ресурсларни жалб қилиш.

2. *Лойиҳалаш босқичи* ўз ичига қуйидагиларни олади: молиявий схемани ишлаб чиқиш, молиялаштиришни ташкил қилиш, муҳандис-архитектура гуруҳини танлаш, лойиҳалашни бошқариш.

Кўриниб турибдики, биринчи икки босқич даромад келтирмайди, чунки улар асословчи характерга эга. Бу даврнинг асосий вазифалари-мазкур босқичлар муддати давомийлигини қисқартириш, кўчмас мулк объектларининг истеъмол сифатини ошириш ва энг асосийси-кўчмас мулк объекти ҳаёти давомилигининг барча босқичларидаги эксплуатация қилиш ҳаражатларни минималлаштиришдир. Шуни таъкидлаш жоизки, бутун ҳаёти давомийлиги ҳисобга олингандаги ҳаражатлар ҳисоб-китобининг концепцияси амалиётда қўллашдан кўра кўпроқ, фақат муҳокама қилиш доирасида қолиб кетади. Бу концепциянинг моҳияти шундаки, кўчмас мулк объекти қурилиши ҳақида қарор қабул қила туриб, мулкдор кўчмас мулк объектига эгалик қилиш билан чамбарчас боғлиқ бўлган барча харажатлар йиғиндисига ўзини "боғлаб қўяди". Бу харажатлар "мулкка эгалик қилиш қиймати" деб номланади. Кўчмас мулк объектининг бутун ҳаёти давомийлигини ҳисобга олган ҳолда харажатларни ҳисоблаб, олинган натижалардан ягона мақсадга эришишнинг икки хил усулини (кўчмас мулк объектини қуриш ёки ижарага олишнинг афзаллик томонларини) таққослаш каби ҳолатларда фойдаланилади. Лойиҳа даражасида кўчмас мулк объектининг ҳаёти давомийлигини ҳисобга олган ҳолда харажатларни ҳисоблаш, мисол учун, пардозлаш жараёнида уйга кириш жойининг деворлари бўйлаб декоратив ёғочни қўллашними ёки деворларни ҳар йили бўяшни танлаш маъқуллиги ва шу кабилар ҳақида қарор қабул қилишда қўлланилади.

Кўчмас мулк объектининг бутун ҳаёти давомийлигини ҳисобга олган ҳолда харажатларни ҳисоблашнинг рационал қурилган тизими кўчмас мулк объекти унсурлари ҳаётининг турли давомийлигини таъминловчи ҳаракатларни таққослаш имконини ҳам беради. Шуни таъкидлаб ўтиш лозимки, бирон бир лойиҳани амалга ошириш натижасида ресурсларни тартиб рақамлари асосида рўйхатга олиш қийин, сони жиҳатдан баҳолаш ва ҳужжатларда тасдиқлаш эса унданда мураккабдир.

Йирик қурилиш ёки реконструкция лойиҳаларини амалга ошириш катта миқдордаги харажатлари талаб қилади, шунинг учун барча турдаги харажатларни назорат қилишга

[9] Янада кенгроқ маълумот: А. Н. Асаул. Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов / А. Н. Асаул, Х. С. Абаев, Ю. А. Молчанов.- СПб.: Гуманистика, 2007. 240 б.

катта аҳамият бериш лозим бўлади. Аммо, қурилишда кўп ҳолларда меъёрдан ортиқ тежамкорлик нотўғри тушунилади.

Лойиҳалаш ёки қурилиш босқичларида қабул қилинган қарорлар кейинчалик кўчмас мулк объекти эксплуатацияси билан боғлиқ харажатларга таъсир қилишини яхши англамаган ҳолда, кўпинча, мулкдорлар фақатгина бошланғич капитал қўйилмаларнинг умумий ҳажмини минималлаштиришга ҳаракат қиладилар.

Фақатгина бошланғич нарх (кўчмас мулкни харид қилиш, қуриш, ижарага олиш) таҳлилига асосланиб кўчмас мулк объектини қуриш (харид қилиш) ҳақида қабул қилинган қарорлар кўп ҳолларда тўғри бўлмай, охир-оқибат ўз тасдиғини топмайди. Сўзсиз, бундай вазифа (кўчмас мулк объектининг бутун ҳаёт циклини ҳисобга олган ҳолда харажатларни ҳисоблаш) анча мураккабдир, лекин унинг ечимига алоҳида куч сафарбар қилиш керак, чунки бунинг натижасида кўчмас мулк объектининг бутун эксплуатация даврининг кейинги йиллик бюджетларини шакллантиришга асос солинади.

3. *Қурилиш босқичи* пудратчини танлаш, қурилиш ишларини олиб боришни мувофиқлаштириш, ҳамда қурилиш сифатини, харажатлар сметасини ва бошқа харажатларни назорат қилишни ўз ичига олади. Бу босқичда қурилаётган объектни кўчмас мулк бозори сегментининг ҳаёти давомийлигини мантиғи билан асосланган талабларига қай даражада мос келиши ҳақида реал далиллар пайдо бўлади. Бу босқичда потенциал истеъмолчилар капитал қўйилмалари улушини ошириш масалалари ўз ечимини топади, чунки таклиф ва фойда ҳажмининг ўсиши бозор томонидан фаолиятни яхши қабул қилинганлигидан далолат беради.

Иқтисодиётнинг замонавий ҳолати инвестицион лойиҳа иштирокчиларидан аниқ қурилиш лойиҳасини амалга ошириш бўйича ишлар графигини жадаллаштиришни талаб қилади, бундай ҳаракатлар танланган тадбиркорлик фаолияти йўналишидаги лойиҳа натижалари мумкин қадар тезроқ фойда келтириши учун амалга оширилади. Шунинг учун қурилиш ишларини лойиҳалаш босқичидаёқ (лойиҳани ишлаб чиқиш тўлиқ якунига етмай) бошланади, бу эса лойиҳанинг барча иштирокчилари ҳаракатларини юқори даражада мувофиқлаштирилган бўлишини талаб қилади. Бундай қурилишни ташкиллаштиришда кўчмас мулк объектини эртароқ ишга тушириш ҳолатида капитал қийматини пасайтириш (ҳамкорлик ҳажмлари ва муддатларини қисқартириш) орқали тежамкорликка (5-10%гача) эришилади, ҳамда тамомила янги бизнес-ечимлар пайдо бўлади. Бу босқичда қурилишни бошқариш шаклини оптимал танлаш, аниқроғи лойиҳани бошқариш ёки бош пудратчи билан тузилган шартнома орқали харажатларнинг сезиларли даражада қисқаришига эришиш мумкин.

Ривожланган бозор иқтисодиётига эга мамлакатларда кенг тарқалган қурилишни бошқариш турларидан бири-бу лойиҳани бошқаришдир. Бундай бошқарув тури бутун қурилиш муддатини, яъни қурилиш лойиҳаси мақсадини танлашдан то унинг эксплуатациясигача бўлган даврни ўз ичига қамраб олади. Лойиҳани бошқаришда қуйидаги вазифалар бажарилади:

- инвестицияларни самарали қўллаш ва бу жараённи назорат қилиш;
- лойиҳа ҳужжатларини ишлаб чиқиш;
- қурилиш жараёнида лойиҳа ҳужжатлари талабларини амалга ошириш;
- қурилиш объекти сифатини назорат қилиш.

Амалга оширилиши кескин шартларга эга лойиҳаларни бошқариш учун қурилиш бошқарувчилари бошчилигида махсус тузилмалар яратилади. Жаҳон амалиётида кузатилишича, бундай бошқарув шакли қурилиш маблағларидан умумий 10%гача тежамкорликка эришиш, барча турдаги харажатлар устидан назорат олиб боришнинг самарадорлигини ошириш, ҳамда лойиҳани амалга ошириш муддатларини қисқартириш имконини беради.

Лойиҳани бошқариш шакли бўйича қурилишни ташкиллаштириш ривожланган бозор иқтисодиётига эга мамлакатларда кенг тарқалган ва бизнинг мамлакатимизда, айниқса, кўп қаватли объектлар қурилиш лойиҳаларини амалга оширишда ҳам самарали келажакка эга,

чунки “лойиҳалаш - қурилиш” давомийлигини умумий бошқариш лойиҳани бажариш муддатини қисқартиради, бунинг натижасида эса умумий маблағларнинг 10%гача тежалишига эришилади ва барча турдаги харажатларни самарали назорат қилиш учун шароитлар яратилади.

Мамлакатимизда амалда кўпроқ пудратчилик тамойилига асосланган объект қурилиши кенг тарқалган, бунда пудрат шартномаси бўйича бир тараф (пудратчи) иккинчи тараф (буюртмачи)нинг топшириғига биноан маълум бир ишни бажариш ва унинг натижасини буюртмачига белгиланган муддатда топшириш мажбуриятини олади, буюртмачи эса иш натижасини қабул қилиб олиш ва бунинг учун ҳақ тўлаш мажбуриятини олади. Агар қонун ҳужжатларида ёҳуд тарафлар келишувида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ишни бажариш учун пудратчи таваккал қилади.[10]

Одатда, буюртмачи тендер асосида бош пудратчи ролига бир қурилиш ташкилотини танлайди, у билан барча ишлар мажмуини бажаришга шартнома тузади ва унга ишлар мажмуи учун субпудратчилар билан шартномалар тузиш имконини беради. Йирик объектлар қурилишида буюртмачи ҳар бири аниқ участка учун жавобгар ва бевосита буюртмачининг вакиллари назорати остида ишловчи бир нечта пудратчи ташкилотларни ёллаши мумкин[11].

Давлатимиз амалиётида архитектура-лойиҳа ташкилотлари қурилиш-монтаж ишлари сифат назоратидан четлатилган. Бу вазифани Давлат архитектура-қурилиш назорати (ГАСН) инспекцияси амалга оширади. Лойиҳачилар фақатгина лоймҳада келтирилган таклифларнинг барчаси амалга оширилаётганлигини эътибордан четда қолдирмаслик учун (авторлик назорати) вақти-вақти билан қурилиш майдонига ташриф буюради ва текшириш ўтказади. Қурилиш объектида ишлар сифатини доимий назорат қилиш Ягона буюртмачи хизмати ва буюртмачининг зиммасига юклатилади. Йирик лойиҳаларни амалга оширишда Ягона буюртмачи хизмати сифат назоратидан ташқари ташқи экспертлар (ўз мутахассислари бўлмаганда) жалб қилинади. Улар қуйидаги вазифаларни бажарадилар: мураккаб ишлар қийматини баҳолаш, алоҳида операциялар ёки ишар мажмуи графиги бажарилишини назорат қилиш, бухгалтерия ҳисоби ва аудит, ҳуқуқий масалалар, назорат органлари ва маҳаллий ҳокимият вакиллари билан ўзаро алоқадорлик.

Объектларни эксплуатацияга қабул қилиш тартиби-ҳужжатларни расмийлаштиришнинг анчайин юқори регламентлашган меъёрий жараёндир.

4. Кўчмас мулк объектини *эксплуатация қилиш босқичи* объектларни эксплуатация қилиш, уларга хизмат қилиш ва таъмирлашларни назарда тутади. Кўчмас мулк объектини эксплуатацияси бошқариш тизимида кўп қиррали функция бўлиб, қуйидаги йўналишларни ўз ичига олади: бино ускуналари эксплуатацияси, моддий ҳисоб, ёнғинга қарши ва хавфсизлик техникаси, коммуникациялар бошқаруви, чиқиндилар утилизацияси ва қайта ишлови, кўчишлар, ўзгаришлар ва қайта қуришлар, авария ҳолатларни бартараф қилиш, эксплуатация ва жорий таъмирлашни таъминлаш, жиҳозлаш ва объектни қўриқлаш.

“*Бинони жиҳозлаш*” тушунчасининг аниқ бир таърифи мавжуд эмас, аммо унинг асосини қуйидагилар ташкил қилади: иситиш, вентиляция ва шамоллатиш тизимлари, электр ёритиш ҳамда иссиқлик, сув таъминотлари ва иситишда сув айланишини жиҳозлаш; механик, ҳамда электр вертикал ва горизонтал транспортировкалар (лифтлар, эскалаторлар ва ҳ.к.) тизими.

Охирги пайтларда терроризм ҳавфи ва жиноятчиликнинг ўсиши сабабли ҳавфсизлик функциясининг аҳамияти ҳам сезиларли даражада ошди. Шунинг учун кўпчилик ташкилотлар ҳавфсиз меҳнат муҳитини таъминлашга ҳаракат қилмоқдалар. Одатда, қўриқлаш, ёнғин ҳавфсизлиги ва техник ҳавфсизлик тизимлари кўчмас мулк объектларининг ихтисослашуви ва функционал йўналтирилганлигини ҳисобга олган ҳолда ишлаб чиқилади ва амалга оширилади.

---

[10] ЎзР ФК 631-моддаси.

[11] Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 302 сонли карори

Коммуникацияларни бошқариш-кўчмас мулк объекти моҳиятидан келиб чиқувчи вазифадир. Телефон ва алоқа инфратузилмаси хизматлари билан таъминлаш, маълумотларни узатиш ва қабул қилишда тобора кенг қўлланилмоқда. Бу хизматлар потенциали ва уланинг сифати рақамли, толали-оптик алоқаларнинг тарқалиши орқали яхшиланади. Шунингдек, компьютер ва интернет технологиялар (компьютерларнинг тизимли алоқаси)ни, ҳамда иш жойларини автоматлаштириш тобора кенг тус олмоқда.

Электрон ёки информацион ҳавфсизлик электрон қурилмаларда информацион муҳофазани таъминлаш, хусусан дастур таъминотида, шунингдек, ташкилотнинг маълумотлар базасини яратиш орқали бойитилмоқда.

Кўчмас мулк объектлари эксплуатациясида зарарли чиқиндилар қайта ишлаш жараёни, мисол учун, люминесцент (симобли) лампаларни утилизациясидан то зарарли чиқиндиларни йўқ қилишгача бўлган қатор мураккаб бошқарув масалаларини ўз ичига олади. Одатда, кўчмас мулк объекти бошқарувчиси зарарли чиқиндиларни кўмиш ва қайта ишлашга ихтисослашган ташкилотлар билан шартнома тузади. Чиқиндиларни қайта ишлаш бўйича ишларнинг кўпчилиги уларни алоҳида тўплашни ва қайта сотиш ёки йўқ қилишда ўз ифодасини топади. Чиқиндиларни тавсифлаб қуйидагича турларга ажратиш мумкин: қоғоз, шиша (яхлит ва тара кўринишида), темир-терсак (пўлат, чўян,алюмин), елим, мотор мойлари, шиналар ва ҳ.к.

Кўчмас мулк объекти эксплуатацияси жараёнида, кўпинча, уни тўлалигича ёки таркибий қисмларини ўзгартириш бўйича ишларни амалга оширишга тўғри келади. Амалиётда кузатилишича, янги ходим иш жойини такомиллаштириш ёки офис биносини қайта жиҳозлашни истайди, аммо бунда бир қатор қоидалар[12] мавжудки, улар ташкилот фойдасига ўзгаришларни самарали бошқаришни амалга оширишга имкон яратадилар:

- кенглик: - кимнингдир талабини қондириш учун хона деворни 0,5 метрга суришнинг ҳожати йўқ;
- қурилиш материаллари: -ламинатдан фойдаланиш имконияти бўлганда қимматбаҳо ёғочли паркетни ишлатишнинг кераги йўқ;
- лойиҳалаш тамойиллари: -алоҳида турувчи шкафлар билан жиҳозлаш мумкин бўлган жойларга ўрнатиладиган шкафлар қуриш шарт эмас;
- режалаштириш: -ходимлардан бири ойнанинг тўғрисида ўтиришни ҳоҳлагани учунгина офисни қайта жиҳозлашнинг кераги йўқ;
- муҳандислик таъминоти: - ҳар бир деворга кўплаб розеткалар ўрнатмасдан, электр ва ахборот тизимларига оптимал уланишни таъминлаши лозим.

Кўчмас мулк объекти эксплуатацияси жараёнида кутилмаган пайтларда ҳам авария ҳолатлари келиб чиқиши мумкин, негаки ҳеч ким ёнғиндан, сув босишидан ва бошқа нохушликлар рўй беришидан ёки форс-мажор ҳолатлари (сув тошқини, ер силкиниши ва ҳ.к.) дан кафолатланмаган. Бинода рўй бкрган аварияларни бартараф қилиш бўйича ишларни режалаштиришнинг ягона шакли мавжуд эмас; ҳар бир аниқ ҳодисада у ёки бу объект учун масъул ходим тайинланади ва у амалга оширилиши кетак бўлгани ишлар режасини ва йўриқномани ишлаб чиқилади.

Бинода техник носозликлар оқибатларини бартараф этишда қуйидагиларга риоя қилиш лозим:

- барча метал конструкцияларни қизиб кетиш орқали носоз ҳолга келганини текшириш;
- ёнувчан буюмлар етказган зарарларни аниқлаш;
- намланиш ва емирилиш таъсирига мойил бўлган барча коммуникация ва офис ускуналари ҳамда кўчмас мулк объектининг бошқа тизимларини кўздан кечириш;
- электр ўтказгич ва бошқа ўтказгичларда носозликлар (максимал кучлашишда) мавжудлигини текшириш, иситиш ускуналарини текшириш;

[12] *Хоттс Д.* Управление инфраструктурами организации /Инг.тилидан тарж. – М.: ОАО «Типография “Новости”», 2001. 597 б.

- тизимларда моғор ва бошқа зарарли моддалар пайдо бўлган ҳолатда уларни тозалаш ва ҳ.к.

Объект қурилиши лойиҳасига биноан жойлаштирилган мебель-кўчмас мулк объектининг тенг ҳуқуқли қисмидир, шунинг учун унинг кўрикдан ўтказиш ва таъмирланиши профилактика ишлари режасига асосан амалга оширилиши лозим.

Хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш. Амалиётда кузатилишича, кўпчилик кўчмас мулк объекти мулкдорлари бино ва иншоотлардан фойдаланишни ташкил этиш, ҳамда таъмирлашга етарлича маблағ ажратмайдилар. Бунинг сабаблари кўп, масалан доимо вақтинчалик амалга ошириладиган мақсадларга диққатнинг қаратиш ва бундай муносабатлар натижасида юзага келган оқибатини тўғри баҳоламаслик ва натижада унинг оқибатларни тўғрилаш учун кетадиган харажатлар деярли ҳар доим хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш ишлари қийматидан юқори бўлиши.

Хизмат кўрсатиш - бу кўчмас мулк объектлари эксплуатациясининг меъёрий муддатини таъминлаш учун бажариладиган ишлар мажмидан ташкил топади. Улар объект қийматининг ўсишига олиб келмайди, аммо алоҳида қисмларнинг ишдан чиқиши ёки нураши (эскириши)нинг олдини олади. Хизмат кўрсатиш мақсадларидан бири – (ресурслар тўла емрилиши оқибатида) носозликлар рўй беришидан олдинроқ огоҳлантириш.

Таъмирлаш – бу кўчмас мулк объектининг бузилиши ёки эскиришини қайта тиклаш ва камчиликларни бартараф этиш орқали бинони одатий фойдаланиш ҳолатга келтириш ишларидир. Таъмирлашнинг мақсади-жисмоний қайта тиклашдир.

Жорий таъмирлаш ишлари майда ва йирик турларга бўлинади. Майда таъмирлаш ишлари 1-2 кун давом этади ва кўчмас мулк объектининг нормал эксплуатациявий ҳолатини таъминлайди. У объектнинг хизмат муддатини узайтирмайди ва қийматини оширмайди. Йирик жорий таъмирлаш ишлари (2 кундан ортиқ) кўчмас мулк объектининг хизмат муддатини узайтиради, аммо қийматини оширмайди.

Ўзгартириш-бу кўчмас мулк объекти таркибига кирувчи асосий фондларни уларни аналоглари билан алмаштириш жараёнидир. Ўзгартиришга мансуб фонд бўлиб, яроқсиз ҳолга келган ёки маънавий эскирган асосий фонднинг ўрнини босувчи асосий (модефикациялашган, такомиллашган, янги авлод) фондлар хизмат қилади.

Кўчмас мулк объектига хизмат қилишнинг асосий мақсади-бу объектдан тўғри фойдаланишни таъминлашдир; у қуйидаги аниқ вазифаларни ўз ичига қамраб олади:

- кундалик тозалашлар (намунавий кўринишни сақлаб туриш учун);
- кўчмас мулк объектидаги майда камчиликларни ўз вақтида бартараф қилиш;
- ҳаёти давомийлигининг минимал харажатлари асосида йирик таъмирлаш ишларини йўлга қўйиш;
- эксплуатация ва хизмат кўрсатишга сарфланадиган барча харажатларни қисқартириш, ҳамда оптималлаштириш бўйича тадбирларни ишлаб чиқиш;
- кўчмас мулк объектини таъминловчи коммунал хизматларнинг рационал ишлаши (ишончлиликни таъминлашда);
- объектнинг хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш ишлари харажатларини доимий назорат, ҳамда таҳлил қилиш;
- ишлар бажарилиши графигини тузиш ва ижросини назорат қилиш;
- кўчмас мулк объекти ускуналарини тўлалигича ва алоҳида ускуналар фаолияти тўғрисида доимий маълумотлар тўпланишини таъминлаш.

Амалиётда таъмирлаш ишлари қуйидагиларга бўлинади:

- зарурат бўйича таъмирлаш;
- даврий таъмирлаш (масалан, ҳар 10 йилда юмшоқ том қопламаларини ўзгартириш);
- ускуналарни профилактик текшириш;
- авария ҳолатида таъмирлаш, хизмат кўрсатиш;
- эҳтиёждан келиб чиқиб таъмирлаш (ойналарни алмаштириш);

Кўчмас мулк объектидан фойдаланиш ишлари мажмуйи бир қанча харажатларни талаб қилади:

- эксплуатациявий (кўчмас мулк объектининг бутун фойдали хизмат муддати мобайнида) харажатлар;
- вазифавий (объектни қўриқлаш, сақлаш, таъмирлаш ва ҳ.к. билан банд бўлган персонал учун) харажатлар;
- коммунал хизматлар ва бинони тозалаш учун харажатлар;
- кўчмас мулк объектини таъмирлаш ва тиклаш учун (агар кўчмас мулк объектининг ёки унинг бир қисмининг хизмат муддати тугаган бўлса) харажатлар.

Юқорида келтирилганлардан ташқари, кўчмас мулк объектига эгалик қилиш деб аталувчи, объектни тасарруф қилиш билан боғлиқ ўзгартиришлар ва яхшиланишларга сарфланувчи харажатларни ҳам ҳисобга олиниши лозим.

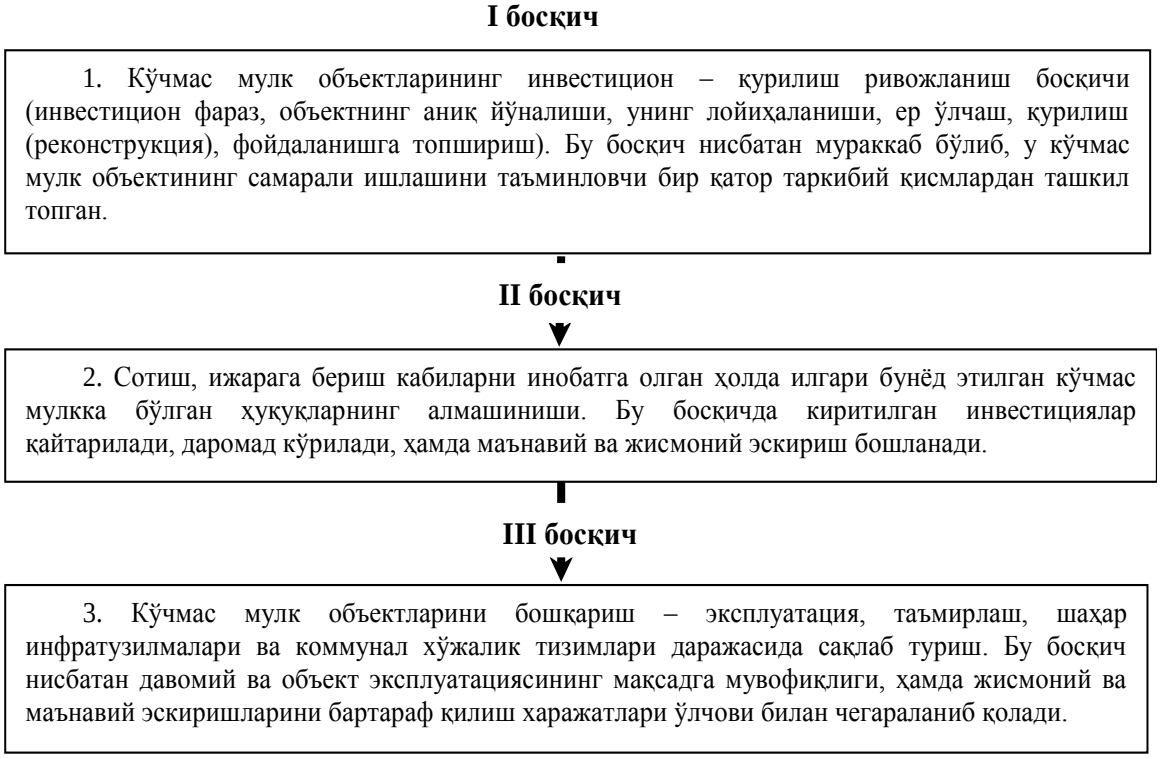
5. *Объектни тугатиш босқичи* -бу объект билан боғлиқ бошланғич ва кейинчалик ҳосил қилинган функцияларини бутунлай йўқ қилишдир, яъни уни бузиб ташлаш ёки тамомила янгидан шакллантириш учн шароит яратишдир. Кўчмас мулк объекти ҳаёти давомийлигининг бу босқичида уни тугатишга сезиларли харажатлар талаб қилинади. Бу харажатлар кўчмас мулк объектига эгалик қилишнинг хотимаси бўлиб ҳисобланади. Агар кўчмас мулк объекти тамомила янги шаклга ўтаётган бўлса, у ҳолда ўзгартиришга сарфланадиган харажатлар янги функцияга қаратилган эгалик харажатларига тегишли бўлади.

Кўчмас мулк объекти ҳаёти давомилигига ўхшаш тарзда мулк мажмуи ҳаёти давомийлигини ҳам босқичларга бўлиш мумкин:

1. Мулк мажмуини шакллантириш (кўчмас мулк объектлари ва уларга бўлган ҳуқуқлар бўйича шартномалар натижаларини қонуний расмийлаштириш: олди-сотди, устав капиталига қўйилма, ижара, лизинг ва ҳ.к.).
2. Мулк мажмуини ривожлантириш (янги қурилиш, балансга олиш ва х.к.).
3. Мулк мажмуи мослашуви турли инвестицион ва ривожлантириш лойиҳалари, ҳамда эгилувчан ижара шартларини амалга ошириш ҳисобига таъминланади. Бу босқичларда эксплуатация, таъмирлаш ва кўчмас мулк объектига хизмат кўрсатиш, ҳамда суғурталаш, амортизацион сиёсат, бухгалтерия ҳисоби ва мулкни солиққа тортиш тизимлари билан ўзаро алоқалар муҳим аҳамият касб этади. Бу босқич баъзи кўчмас мук объектларининг сотилиши бўйича битимларни ҳам ўз ичига олиши мумкин.
4. Мулк мажмуининг тугатилиши - бу эркин рақобат муҳитида ишлаб чиқариш меъёри-ҳуқуқий ҳолатларига мос равишда банкротга учраган ташкилот мулки (кўчмас мулки ҳам)нинг савдога қўйилиши ва бошқа сотиш механизмларидир.

Мулкдор нуқтаи назаридан, кўчмас мулк объектларининг мулк сифатидаги ҳаёти давомийлиги ҳар бир янги мулкдор эгалик қилишни бошлаган вақтдан то шу объектнинг иқтисодий ёки жисмоний фойдалилик муддати тугагунига қадар кўп маротаба такрорланади. Учлик категориясининг (моддий (жисмоний), ҳуқуқий (юридик) ва иқтисодий) бирлигидан келиб чиқиб, кўчмас мулк объекти ҳаёт циклини уч босқичга бўлиш мумкин (2.3-расм).

Ҳар бир босқич мулкдорнинг аниқ тадбирлари ва ҳаракатларини ўз ичига қамраб олади.



2.3-расм. Кўчмас мулк объектининг ҳаётийлик босқичлари

2.4. Кўчмас мулк объектларининг эскириши

Кўчмас мулк объекти ҳаёт цикли аниқ қонуниятларга бўйсунади[13], ҳамда иқтисодий ва жисмоний ҳаёт муддатларини қамраб олади.

1. *Кўчмас мулкнинг иқтисодий ҳаёти муддати*, объект даромад манбаи сифатида ишлатилиши мумкин бўлган давр вақтини белгилайди. Объектни яхшилаш мақсадида амалга ошиилаётган харажатлар объект қийматини оширишдан тўхтаганда (яъни, қилинган харажат у келтирадиган дароматдан кам бўлганда) иқтисодий ҳаёт муддати тугайди.

2. Жисмоний ҳаётнинг типик муддати - кўчмас мулк объектининг бузиб ташлангунгача яроқли ҳолда мавжуд бўлишининг реал давридир. У меъёрий ҳужжатлар билан аниқланади. Кўчмас мулк объектларининг жисмоний ва иқтисодий ҳаёт муддатлари объектив характерга эга, уни бошқариш мумкин, аммо ундан вос кечиб бўлмайди.

3. Кўчмас мулк ҳаёт даври - объект мавжуд бўлиб, унда яшаш ёки ишлаш мумкин бўлган вақт бўлагидир.

Кўчмас мулк объекти ҳаёт даври нуқтаи назаридан қуйидаги муддатлар фарқланади:

1. *Самарали ёш*, ташқи кўриниш, техник ҳолат каби кўрсаткичларга боғлиқ объект ёшини кўрсатади.

2. *Хронологик (ҳақиқий) ёш,* объектнинг ишга тушган пайтидан бошлаб эксплуатацияда бўлиш даврига мос келади.

3. *Иқтисодий ҳаётнинг қолган муддати,* эксперт-баҳоловчи томонидан объектни баҳолаш мақсадида ишлатилади ва баҳолаш санасидан то объектнинг иқтисодий ҳаёти тугагунгача бўлган даврни қамраб олади.

Кўчмас мулк объектининг (ердан ташқари) жисмоний ҳаёти муддатининг давомийлиги, иқтисодий ва самарали ёши табиат қонунлари кучига эга, яъни эскиришига боғлиқдир. Эскиришнинг уч тури мавжуд: жисмоний, маънавий ва ташқи (иқтисодий) (2.4-расм).

[13] Х*арисон Г*. Оценка недвижимости / Инг.тилидан тарж. – М.: РОО, 1994.

2.4-расм. Эскириш турлари

Жисмоний эскириш -бу эксплуптация жараёнида ва атроф-муҳит таъсири остида объектнинг эскириши билан белгиланадиган унинг техник-иқтисодий кўрсаткичларининг ёмонлашувидир. *Тикланадиган,* яъни объектни жисмоний қайта тиклаш мумкин бўлган ва

бу ҳаракат иқтисодий жиҳатдан ўзини оқланадиган эскириш, ҳамда *тикланмайдиган,* яъни кўчмас мулк объектини жисмоний тиклаш ўзини оқламайдиган даражада эскиришлар фарқланади. Жисмоний эскиришнинг келиб чиқиш сабаблари турлича бўлиши мумкин: 1-тур жисмоний эскиришга объектнинг нормал эксплуатацияси натижасида эскириши ва 2-тур жисмоний эскиришга табиий офатлар, авариялар, объект эксплуатацияси қоидаларининг бузилиши натижасида эскириш киради. Шуни назарда тутиш керакки, кўчмас мулк объектини эксплуатация қилиш жараёнида унинг техник-иқтисодий кўрсаткичлари доимий равишда ёмонлашиб боради, лекин объект техник кўрсаткичларининг бир онда ёмонлашиши ҳам рўй бериши мумкин (электрўтказгичнинг узилиши, ёнғин ва ҳ.к).

Одатда, жисмоний эскиришнинг барча турлари ёмон оқибатларга олиб келади. Биринчидан, кўчмас мулк объектлари ва бошқа техник қурилмаларнинг алоҳида истеъмол ва эксплуатацион кўрсаткичлари ёмонлашади. Иккинчидан, кўчмас мулк объектининг ёши ортган сари таъмирлаш частотаси ҳам ортади, таъмирлаш ишлари эса тобора мураккаблашиб боради. Бинога техник хизмат кўрсатиш тизимини жорий қилиш орқали маълум даражада жисмоний эскириш жараёнини секинлаштириш мумкин.

Маънавий (вазифавий) эскириш -бу функционал фойдалилик нуқтаи назаридан объектнинг замонавий талабларга мос келмаслигидир. Бунда кўчмас мулк объектининг айрим хусусиятлари унинг истеъмол жозибадорлигининг камайтиради. Эскиришнинг бу тури бинонинг эскирган архитектураси, тархи, муҳандислик таъминоти кабиларда намоён бўлади ва амалиётда бу маънавий эскириш деб аталади.

Маънавий эскириш вазифавий ва технологик эскириш турларига бўлинади. Вазифавий эскириш-бу янги кўчмас мулк объектларининг мавжудларига нисбатан вазифавий имкониятларини кенгайиши натижасида содир бўлади. Вазифавий эскириш натижасида нисбатан эски қурилган кўчмас мулк объектлари архитектура, дизайн, тарх, муҳандислик таъминоти каби жиҳатлардан мулкдорларининг келгусида қўйадиган талабларига жавоб бермаслиги натижасида юзага келади ва бундай объектлар ўз-ўзидан арзонроқ бўлиб қоладилар. Технологик эскириш -бу янги конструкциялар, технологиялар ва материалларни яратиш соҳасидаги илмий-техник ривожланишнинг натижаси бўлиб, у кўчмас мулк объектларини қуриш таннархи ва эксплуатация харажатларининг камайишига олиб келади. Ҳудди жисмоний эскириш каби, маънавий эскириш ҳам тикланадиган ва тикланмайдиган бўлиши мумкин.

Мисол учун, сув ва газ ўлчагичларини, сантехника ускуналарини алмаштириш мумкин, қурилма жавонлар, пол қопламаларини тузатиш мумкин ва ҳ.к. Эскиришни тиклаш кўрсаткичига таъмирлаш харажатларини қўшилган қиймат ҳажми билан солиштириш орқали эришилади: агар қўшилган қиймат тиклаш харажатларини қопласа, у ҳолда вазифавий эскириш тикланган бўлиб ҳисобланади. Тикланган вазифавий эскириш ҳажми баҳолаш санасига бинонинг янгиланган унсурлари билан биргаликдаги потенциал қийматини ва унинг шу баҳолаш санасида янгиланган унсурларсиз қиймати билан солиштириш орасидаги фарқ сифатида аниқланади.

Иқтисодий эскириш (ташқи муҳит таъсири остида эскириш) -бу иқтисодий, сиёсий ва бошқа омиллар таъсири остида атроф-муҳитнинг ёмонлашуви туфайли бино қийматининг пасайишидир. Ташқи эскиришнинг сабаблари қуйидагилар бўлиши мумкин: объект жойлашган ҳудуд нуфузининг умумий пасайиши; ҳокимият ёки маҳаллий маъмурият органларининг солиққа тортиш, суғурталаш соҳаларидаги ҳаракатлари; меҳнат бозори, дам олиш, таълим ва ҳ.к. соҳалардаги бошқа ўзгаришлар.

Ташқи эскиришнинг ҳажмига “жозибасиз” табиий ва сунъий объектларга яқин жойлашганлик ҳам бевосита таъсир кўрсатади. Маслан, тозалаш иншоотлари, ресторанлар, рақс майдонлари, АЁҚШ, темир йўл станциялари, касалхоналар, мактаблар, саноат корхоналари ва ҳ.к. жиддий таъсир кўрсатади.

Иқтисодий эскириш жисмоний ва маънавий эскиришлардан фарқли, равишда ҳар доим тикланмайдиган бўлиб ҳисобланади.

Назорат учун саволлар:

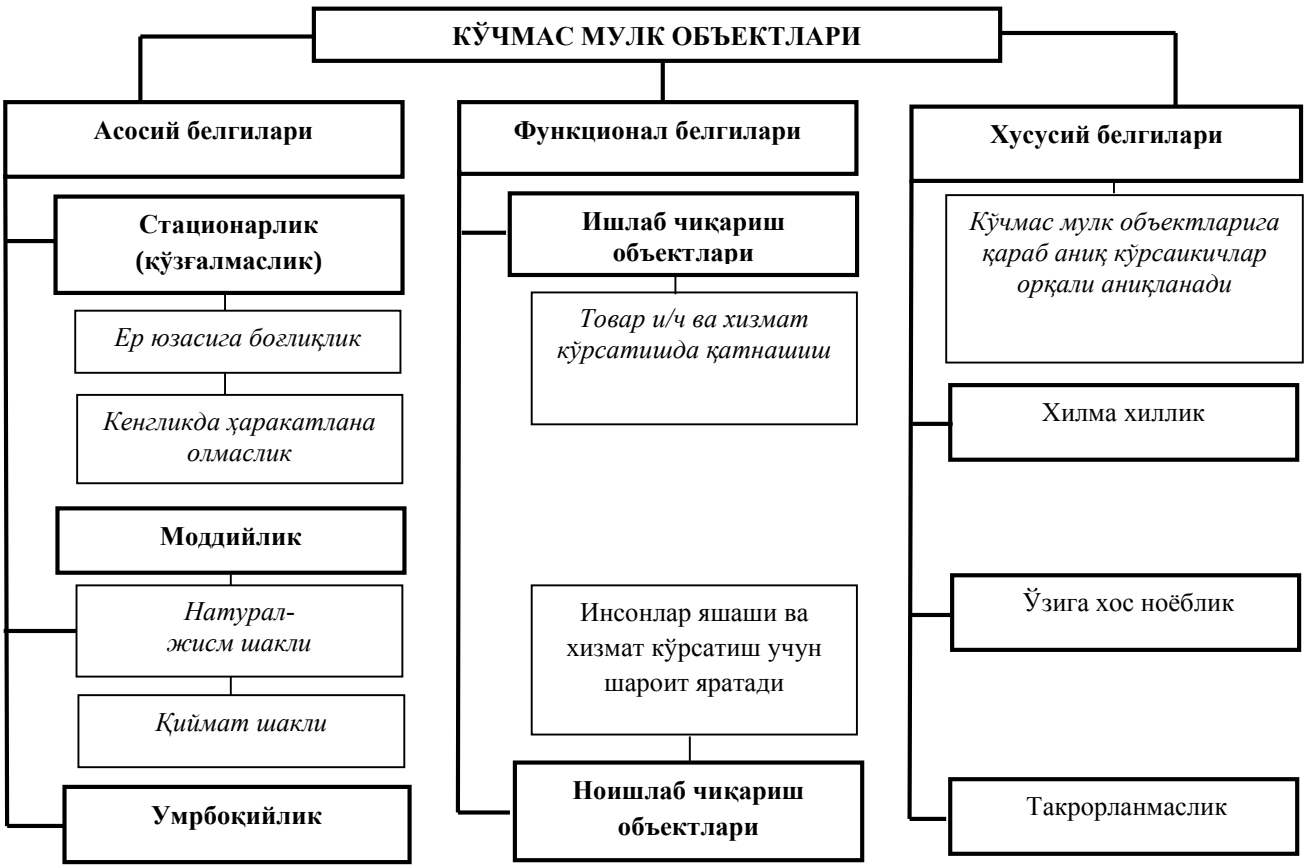
1. Асосий фондлар ва уларнинг турлари
2. Бинолар, уларнинг конструктив қисмлари ва қўлланиш соҳалари.
3. Иншоотлар, уларнинг турлари.
4. Янги кўчмас мулк объектини тузиш жараёни.
5. Бинода техник носозликлар оқибатларини бартараф этишда қандай қоидаларга риоя қилиш лозим?
6. Хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш тушунчиларига изоҳ беринг.
7. Кўчмас мулк объектлари ҳаёт циклининг босқичлари ва уларда амалга оширилувчи жараёнлар.
8. Кўчмас мулк объектларининг эскириши

3-мавзу. Кўчмас мулкнинг хусусиятлари, аломатлари, функциялари ва баҳоси

Режа:
3.1. Кўчмас мулк объектларининг белгилари
3.2. Кўчмас мулк объектларининг хусусиятлари
3.3. Кўчмас мулкнинг функциялари
3.4. Кўчмас мулк баҳоси ва унинг иқтисодий назарияси

3.1. Кўчмас мулк объектларининг белгилари.

Таркибий қисми сифатида ер участкасига эга бўлган барча сунъий қурилишлар (кўчмас мулк объектлари) уларни ер билан боғлиқ бўлмаган объектлардан фарқлаш имконини берувчи белгиларга эга (3.1-расм):



3.1-расм. Кўчмас мулк объектларининг белгилари

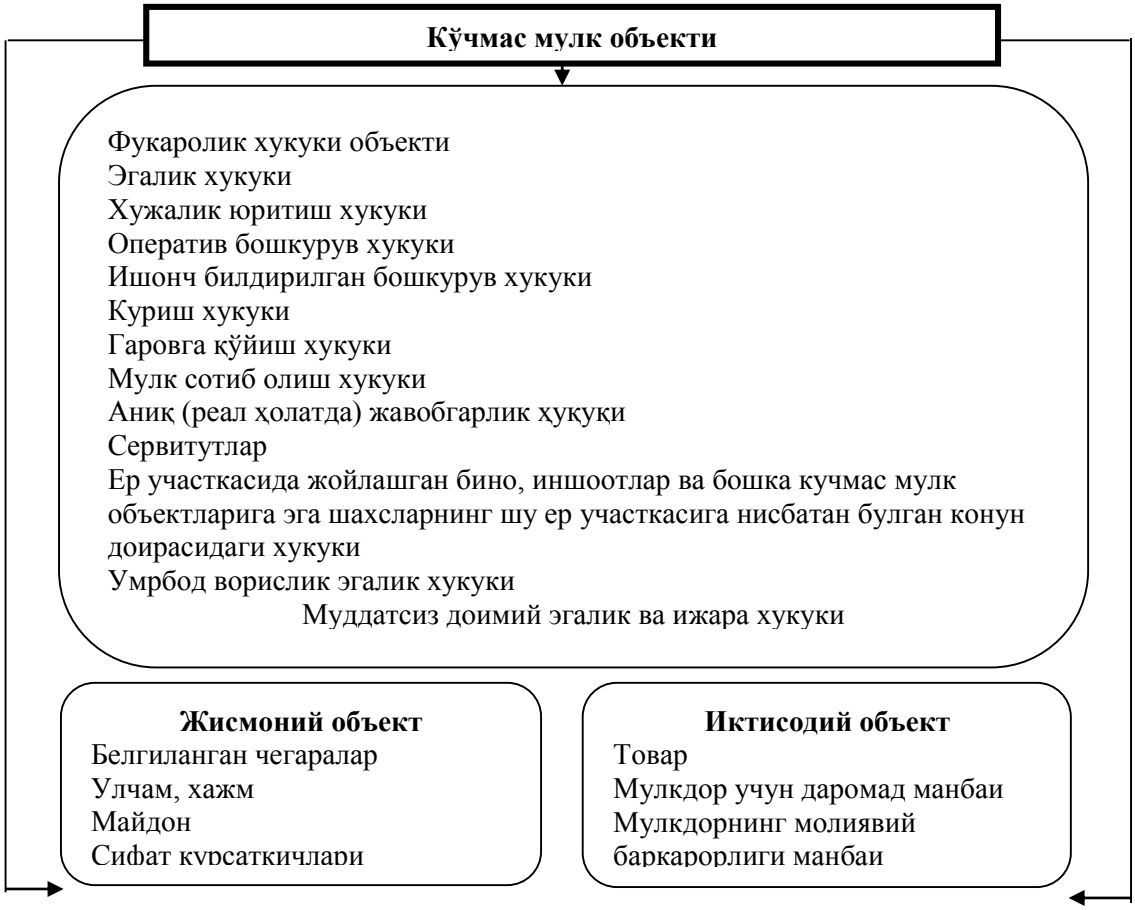
1. *Стационарлик, муқимлик, қўзғалмаслик*-бу белгилар кўчмас мулк объектининг ер билан мустаҳкам жисмоний боғлиқликни ва келажакда фойдаланиш учун яроқсиз ҳолга келтирувчи жисмоний тугатмасдан туриб ва шикастланишларсиз бўшлиқда ҳаракатланмаслигини ифодалайди.

2. *Моддийлик*-кўчмас мулк объекти доимо натурал-жисм ва қиймат шаклларида харакат қилади. Кўчмас мулк объектининг жисмоний тавсифлари унинг ўлчамлари ва шакли, ноқулайликлари ва хавф-хатар, атроф-муҳит, келиш йўллари, коммунал хизматлар, ер усти ва ости қатламлари, ландшафт ва ҳ.к.лар ҳақидаги маълумотларни қамраб олади. Бу тавсифлар йиғиндиси кўчмас мулк объекти қийматининг асосини ташкил қилувчи объектнинг жисмоний фойдалилигини кўрсатади. Аммо, фойдалилик ўзича қийматни белгиламайди. Ҳар бир жисмоний объект яроқлилик ва чегараланган таклиф каби тавсифлар билан бирга аниқ қийматга эга. Чегараланган таклиф асосида қийматнинг ошиши кузатилади. Ижтимоий талаблар ва меъёрлар, иқтисодий фаолият, қонунлар, ҳукумат қарорлари ва ҳаракатлари, табиий кучлар инсонларнинг ҳулқига таъсир қилади ва бу билан кўчмас мулк объекти қийматининг ўзгаришини белгилаб беради.

3. Кўчмас мулк объектларининг *умрбоқийлиги* қимматбаҳо тошлар ва ноёб металлардан ишланган буюмлардан ташқари, деярли, барча бошқа маҳсулотларнинг ҳаёти давридан узокроқдир. Мисол учун, Ўзбекистоннинг амалдаги шаҳарсозлик меъёрлари ва қоидалари (ШНК)га асосан, асосий конструкциялари (пойдевор, таянч деворлар, том ва қаватлар ораси ёпмалари) нинг материалига қараб турар жой биноларининг меъёрий хизмат қилиш муддатлари 15 йилдан 150 йилгача бўлган 6 гуруҳга бўлинади.

Ер айланишининг давомийлиги уни тўғри қўллаганда чексиздир, аммо нотўғри қўллашдаги хатоликлар қайтариб бўлмас йўқотишларга олиб келади.

Кўчмас мулк объектларининг асосий белгиларидан ташқари, уларнинг турларига қараб хусусий (хос) белгиларни ажратиш мумкин. Бу хос булгиларни шу кўчмас мулкка тегишли бўлган аниқ кўрсаткичлар орқали аниқланади. (3.1-расм).



3.2-расм. Кўчмас мулк объектларининг уч кўрсаткичлар бирлиги

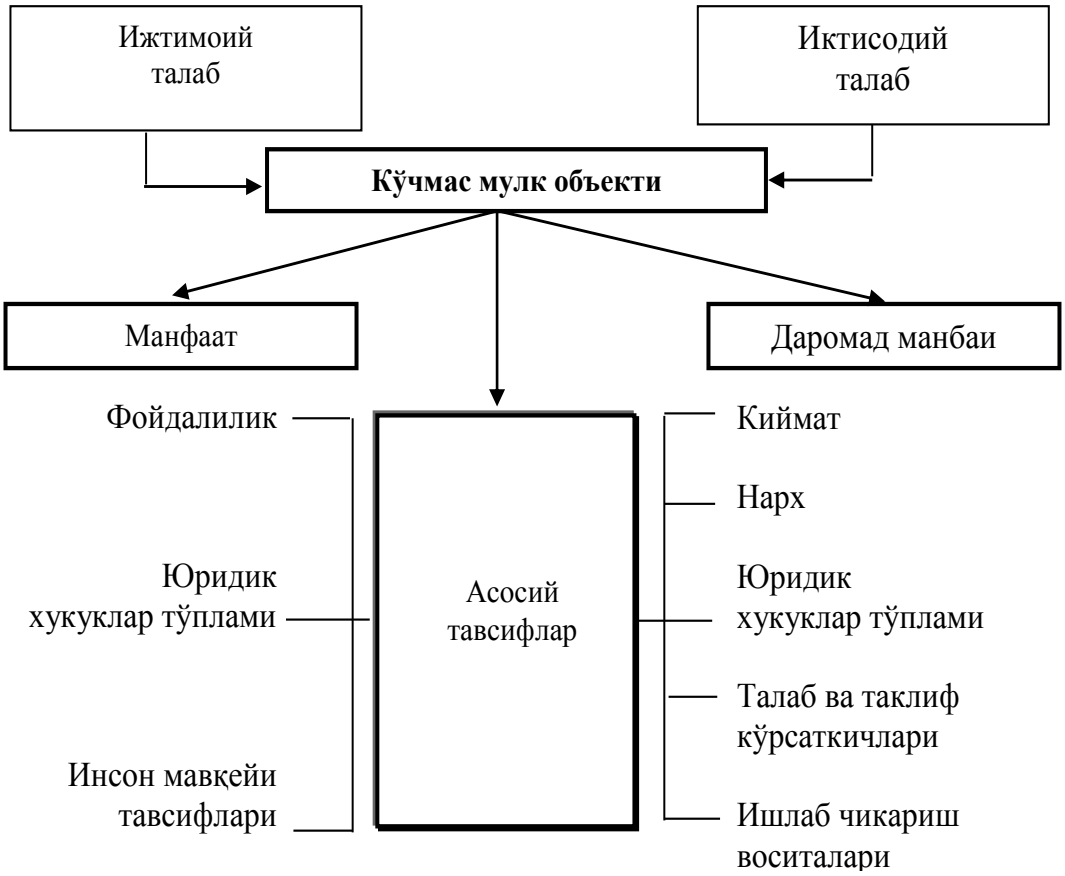
Айнан иккита бир хил хонадон, иккита бир хил алоҳида ҳовли ёки қурилиш деб айтиш мумкин эмас, чунки уларда албатта бошқа кўчмас мулк объектларига, инфратузилмага ва қолаверса, ер шари қутубларига нисбатан жойлашишида фарқлар мавжуд бўлади, бу эса ҳар бир кўчмас мулк объектининг турличалиги, ўзига хос ноёблиги ва бетакрорлигидан далолат беради.

Кўчмас мулк объектлари юқори иқтисодий қийматга эга, чунки улар узоқ муддатли фойдаланишга мўлжалланган ва фойдаланиш жараёнида истеъмол қилиниб кетмайди. Қоидага кўра, кўчмас мулк объектлари конструктив мураккаблик билан ажралиб туради ва уларни керакли ҳолатда сақлаб туриш катта харажатларни талаб қилади.

Кўчмас мулк объектларининг моҳияти қуйидаги уч кўрсаткичлар бирлиги (3.2-расм) да намоён бўлади: моддий (жисмоний); ҳуқуқий; иқтисодий.

3.2. Кўчмас мулк объектларининг хусусиятлари

Иқтисодиёт нуқтаи назаридан кўчмас мулк объектига *манфаат ва даромад манбаи* сифатида қараш мумкин (3.3-расм).



3.3-расм. Кўчмас мулк объектларининг моҳиятига кўра тавсифи

Манфаат тушунчасига иқтисодиёт назариясида истеъмолчи талабини қониқтира оладиган (фаровонлик даражасини ошира оладиган) ҳар бир истеъмолчи танлови объекти деб қаралади. Предметлар билан биргаликда ҳаракатлар ҳам манфаат сифатида хизмат қилиши мумкин (бу ҳолда, кўчмас мулк объектлари ва кўчмас мулк бозорида кўрсатиладиган хизматлар тушунилади). Шуни таъкидлаш лозимки, бунда моддий ва номоддий характерга эга манфаатлар орасида ҳеч қандай фарқлар ажратилмайди.

Кўчмас мулк объектларининг моҳиятини аниқловчи кўрсаткичлар умумий ва маълум объектга тегишли бўлган турларга бўлинади. Масалан, ер қишлоқ жойларда инсонларнинг яшашларини ва миллатнинг ижтимоий-ҳудудий ривожланишини таъминловчи манфаат бўлиб хизмат қилади. Даромад манбаи бўлган ер-қишлоқ хўжалик ишлаб чиқаришининг асоси, мустақил мураккаб (қурилган бинолар, иншоотлар ва ҳ.к.лар билан иқтисодий алоқада) инвестициялаш объекти, миллий бойликнинг бир қисми, солиққа тортиш объекти, табиат бойликлари манбаи (кўчмас мулк объектлари орасида ягона) ҳисобланади.

Кўчмас мулкнинг турар жой объектлари даромаднинг туғри ва эгри манбаи сифатида қаралиши мумкин. Олди-сотди объекти сифатида турар жой даромаднинг тўғридан-тўғри манбаи бўлиб ҳисобланади, турар жой қурилиши эса: қурилиш материаллари саноати, лойиҳалаш фаолияти, инфратузилма объектлари қурилиши, савдо корхоналари, йўллар қурилиши, шаҳар транспортларининг ривожланишига илҳомлантирувчи ва кўмаклашувчи эгри даромадлар манбаидир.

Ўзбекистоннинг иқтисодий ривожланиши тарихи давомида турар жойга манфаат ва даромад манбаи сифатида қараш турлича бўлган. Совет даврида турар жой даромад манбаи бўлиб ҳисобланмаган. У тўлалигича давлат мулки таркибига кириб, давлат тақсимоти ва қайта тақсимоти орқали ижтимоий истеъмол объекти бўлиб хизмат қилган.

Кўчмас мулкка даромад манбаи сифатида қарашдан олдин, турли ташкилотлар учун бизнес соҳасидаги кўчмас мулк объектларининг аҳамиятини ва ролини аниқлаб олиш лозим (3.4-расм).

Бизнес фаолияти кўчмас мулк операцияларига асосланмаган ташкилотлар учун кўчмас мулк объектлари фаолиятни таъминловчи ресурс бўлиб хизмат қилади. Бундай корхоналар учун маҳсулот ишлаб чиқариш ва хизмат кўрсатишга асосланган ташкилот асосий бизнесининг мақсад ва вазифаларига кўчмас мулк объектлари тузилиши, таркиби ва сифати белгиланган тарзда мос келиши муҳимдир.

Кичик бизнес	**Ўрта бизнес**	**Йирик корпорациялар**
Кўчмас мулк компаниянинг асосий бизнесидаги таъминловчи ресурс сифатида		
Компания активларидаги минимал ҳажмлар (биринчи навбатда ижара)	Ўз фирмаси доирасида активларнинг интеграцияси: кўчмас мулк объектлари ва ташкилот инфратузилмасининг аралаш тизимлари	Регионлар ва шўъба тузилмалар бўйича ихтисослашган кўчмас мулк объектларини бошқаришни ташкил қилиш
Кўчмас мулк билан боғлиқ фаолиятларни амалга оширувчи компанияларнинг ихтисослашуви		
Бизнес турлари: баҳолаш, ишончли бошқарув, кўчмас мулк битимлари, девелопмент, консалтинг ва ҳ.к.	Бир қатор фирмалар учун кўчмас мулк соҳасида узлуксиз хизматларни ташкил қилиш.	Корпорациялар кўчмас мулклари портфелини бошқариш. Кўчмас мулкка инвестициялар киритиш.

3.4-расм. Турли хилдаги ва масштабдаги ташкилотларда кўчмас мулкнинг аҳамияти

Бундай компанияларнинг тузилмавий қайта ташкил қилиниши, қоидага асосан, мулк мажмуининг қайта ташкил қилиниши, мулкнинг қайта тақсимланиши, инвестициявий лойиҳаларнинг амалга ошрилиши, шунингдек, янги ишлаб чиқаришлар ва алоҳида бизнес-линияларнинг ривожланиши билан бирга кузатилади. Бундан ташқари, бундай ташкилотларда кўчмас мулк операциялари қўшимча бизнес тариқасида ҳам аҳамиятга молик бўлиши мумкин, мисол учун, норентабел активларнинг сотилиши ёки фойдаланилмаётган кўчмас мулк объектлари (ишлаб чиқариш майдонлари, маъмурий бинолар, ер участкалари) ни ижарага берилишини келтириш мумкин.

Иккинчидан, кўчмас мулк объектлари ташкилот ихтисослигининг предмети, ишбилармонлик фаоллигининг объекти, даромаднинг асосий манбаи сифатида ҳам майдонга чиқиши мумкин. Мисол сифатида, инвестиция, суғурта ва нафақа фондларидаги турар жой ҳамда нотурар жой кўчмас мулк объектларининг катта ҳажмли портфеллари кўриб чиқилади.

Активларининг ва касбий фаолиятларининг асосини кўчмас мулк объекти ташкил қилувчи ташкилотларнинг бошқа бир тоифаси сифатида қурилиш корхоналари ҳисобланади. Уларнинг бизнеси моҳиятан ер участкаларини сотиб олиш, ривожланиш, инвестицион лойиҳаларни амалга ошириш орқали амлга оширилади. Мисол учун, кейинчалик сотиш шарти билан олинган ер участкаларига турар жой ва нотурар жой объектларини қуриш бир неча бор қиммат нархларда кўчмас мулк бозорида сотишни тушуниш мумкин.

Кўчмас мулк объектларининг аҳамияти ва ролига ташкилотнинг ихтисослашуви ҳамда фаолият кўлами сўзсиз таъсир қилади. Масалан, замонавий ва илмий ҳажмдор ва автоматлаштирилган ишлаб чиқаришда кўчмас мулк объектлари алоҳида аҳамиятга эга бўлади, виртуал бизнесда эса ижарага олинган бино билан ҳам кифояланса бўлади, яъни бунда жисмоний ишлаб чиқаришнинг минимум даражаси кузатилади.

Кўчмас мулк объектига эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш орқали олинган даромад у билан боғлиқ харажатлар ва таваккалчилик “юки” билан бевосита боғликдир. Ўзига қарашли мол-мулкни сақлаш, агар қонун ҳужжатларида ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, мулкдор зиммасидадир.[14]

Мол-мулкнинг тасодифан нобуд бўлиш ёки бузилиш ҳавфи, агар қонун ҳужжатларида ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, мулк эгасининг зиммасидадир.[15] Мулкнинг бехосдан барбод бўлиши ёки бузилиши таваккалчилигини бошқа шахсларга юклатиш, мулк эгасининг улар билан тузган шартномалари орқали (масалан, аниқ ижара шартномаси шартлари орқали), ҳамда Қонунда белгиланган шартларда (хусусан, бундай таваккалчилик васий сифатида қарамоғидаги мулк эгасининг кўчмас мулк объекти бошқарувчиси бўлган, ҳамда хўжалик юритиш ҳуқуқи субъекти сифатидаги унитар корхонага юклатилганда) амалга оширилиши мумкин.

3.3. Кўчмас мулкнинг функциялари

Кўчмас мулк объектлари бир қанча функцияларни бажаради.

Кўчмас мулк инсон маълум эҳтиёжларини қондирган ҳолда иқтисодий фойда келтиради. Мисол учун, шалаш, ибтидоий жамоа даврида инсонлар томонидан яратилган илк ер участкаси, инсон танасини иссиқ ва совуқдан асраган.

Эгаси томонидан бозорга чиқарилаётган кўчмас мулк объекти товар ҳисобланади. У иқтисодий оборотга тушади ва бозор муносабатларининг объекти сифатида юзага чиқади. Яхши бозор конъюктурасида ҳозирги вақтга нисбатан юқорироқ нархга сотишни кутаётган ва кўчмас мулк бозорига чиқарилмаган кўчмас мулк объектлари жамғариш функциясини бажаради. Маълум миқдорда даромад олиш учун ижарага берилган кўчмас мулк объектлари даромад келтириш функциясини бажаради. Ёки бошқача қилиб айтганда, бундай кўчмас мулк объектлари даромад манбаи ҳисобланади.

Бирон-бир маҳсулот ишлаб чиқариш ёки хизматлар кўрсатиш мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулк объектлари (ер участкалари, бино-иншоотлар) ишлаб чиқариш воситаси (омили) ҳисобланади. Шу билан бирга бундай кўчмас мулк объектлари корхонанинг асосий воситалари ҳисобида юритилади.

---

[14] ЎзР ФК 174-модда.

[2] ЎзР ФК 175-модда.

Вазифасидан қатъий назар мамлакатдаги барча кўчмас мулк объектларининг йиғиндиси шу мамалакатнинг миллий бойлиги ҳисобланади. Бунда мамалакатнинг иқтисодий, маданий ва бошқа соҳаларида муҳим рол ўйнайдиган йирик кўчмас мулк объектлари алоҳида аҳамият касб этади.

Юқорида кўриб ўтилган кўчмас мулк функциялари 3.5 – расмда схематик тарзда келтирилган.

Кўриниб турибдики, битта кўчмас мулк объекти бир вақтнинг ўзида кўплаб функцияларни бажариши мумкин экан. Мисол учун, эгаси томонидан фойдаланилаётган бинонинг бўш турган бир қисмини ижарага бериши мумкин. Шу билан биргаликда бу бино мамалакат миллий бойлиги ҳам ҳисобланади.

3.5-расм. Кўчмас мулкнинг асосий функциялари

3.4. Кўчмас мулк баҳоси ва унинг иқтисодий назарияси

Турли тоифадаги мулкларни (кўчмас ва кўчар) маълум бир мақсад учун (сотиш, гарвга кўйиш, ижарага бериш ва шу кабилар) баҳолашнинг илмий-услубий ва амалий асослари чет эл тадқиқотчилари ишларида кенг ёритилган. Мулк қийматини баҳолаш асосида такрор ишлаб чиқлриш ҳаражатлари ва ундан фойдаланишдан олинадиган даромадларнинг баҳоси ётади. Мулк объекти нархларининг динамикаси талаб ва таклифнинг ўзаро нисбати ва шу каби бошқа бозор иқтисодиёти қонунлари таъсири остида шаклланади. Ҳар бир мулк ўз эгасига фойдаланишидан маьлум даромад келтиради. Турли тоифадаги мулк қийматини аниқлаш баҳоланаёган объектнинг ўзига хос хусусиятларининг кўплиги, шу билан бирга мулкни баҳолашга таьсир кўрсатувчи омиллар билан белгиланадиган ғоят мураккаб ва кўп меҳнат талаб қилувчи жараён ҳисобланади.

Баҳолаш фаолиятида "қиймат", "нарх" ва шу каби тушунчалар асосий ҳисобланади. Қиймат - бу ҳаридор қандайдир буюм ёки объектга алмашиш учун тайёр турган пул ёхуд пул эквиваленти ёки бу гипотетик ҳаридор баҳоланадиган қийматга қанча тўлаш учун тайёр бўлишининг ўлчови. Нарх эса - бу аввалги битимларда шунга ўхшаш объектларни ҳарид қилиш учун қанча сарфланганлигини акс эттирувчи тарихий факт. "Нарх" атамаси, шунингдек, сотувчи сўрайдиган нархни белгилашда ҳам ишлатилади. Аввалги битимлар нархлари ва сотувчининг нархлари баҳолаш санасидаги қийматнинг асосланган ўлчамини намоён этиши шарт эмас. Ҳаражатлар - баҳоланаётган мулкка ўхшаш мулк объектини яратиш учун зарур бўлган чиқимлар ўлчови ҳисобланади.

Мулкнинг "Бозор қиймати" тушунчаси кўчмас мулк соҳасида тез-тез ишлатилади. Бироқ шуни назарда тутиш лозимки, кўчмас мулкнинг бозор қиймати муайян ҳолатда фойдаланиладиган таҳрифга қараб турли маънога эга бўлиши мумкин.

Бозор иқтисодиёти шароитида ашёвий ва бошқа ҳуқуқларнинг бозор қийматини аниқлаш мулкий ва номулкий муносабатларни тартибга солиш механизмининг муҳим таркибий қисми сифатида иштирок этади.

“Бозор қиймати” тушунчасига Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонунида қуйидагича таҳриф берилган[16]: “Баҳолаш объектининг бозор қиймати деганда энг эхтимол тутилган нархи тушунилиб, унга кўра мазкур баҳолаш объекти очиқ бозорда шароитида битимнинг тарафлари барча зарур ахборотга эга бўлган ўз манфаатларидан йўлида оқилона ихтиёрий равишда ҳаракат қилади, битим нархининг баланд пастлигида эса бирон-бор фавқулотда холатлар, шу жумладан, тарафлардан бирининг ушбу битимнинг ушбу битимга қўшилиш мажбурияти акс этмайди”.

“Баҳолаш” (appraise) феҳли, бир неча хил маънога эга. У нархни аниқлаш, қийматни белгилаш, миқдорни баҳолаш, ниманидир сифати қадр-қиммати хақида хулоса чиқариш каби маъноларни англатади.

Баҳоловчилар амал қиладиган баҳолаш жараёни барча маъноларни қамраб олиши туфайли баҳоловчи нафақат баҳоланаётган объектнинг қимматини аниқлайди, балки қийматни аниқлаш учун миқдорий ва сифат кўрсаткичларини белгилайди.

“Баҳо” (appraisal) атамаси ҳам қўйилган шарт ва мақсад мазмунига қараб бир неча маънога эга бўлиши мумкин. У баҳолаш бўйича ҳаракатни, ёки қиймат хақидаги хулосани, ёхуд тадқиқотлар натижалари тақдим этилган ҳисоботни англатиши мумкин.

Баҳолаш фаолиятида ишлатиладиган баҳо ва баҳолаш сўзларига қўйидагича таҳриф қабул қилинди:

баҳолаш - бу умумий қабул қилинган тартибларга мос келадиган ва баҳолашнинг умумий қабул қилинган тамойилларининг қўлланилиши билан бажариладиган, тегишли тадқиқот йўли билан қийматни белгилаш санъатидир;

баҳо - бу объектни батафсил ўрганишга асосланган қиймат хақидаги фикрдир[17].

Баҳолаш фаолияти иқтисодиётни ислох қилиш ва хуқуқий давлат қуришнинг ажралмас қисмига айланди. Мулк қийматини баҳолашнинг мақсад ва вазифаларини, усулларини мулк турларини баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини батафсил ўрганиш баҳолаш фаолиятини нафақат бозор инфратузилмасининг амалий тармоғи сифатида, балки амалий иқтисод фанининг илмий-услубий йўналиши сифатида тушуниш имконини беради.

Мулк икки хил маънода тушунилади Фуқаролик кодексининг биринчи қисмида мулкчилик муносабатларини хуқуқий тартибга солишга кенг эҳтибор берилган. Унда мулк хуқуқига тушунча берилиб, “Мулк хуқуқи шахснинг ўзига қарашли мол-мулкка ўз ҳоҳиши билан ва ўз манфаатларини кўзлаб эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш, шунингдек, ўзининг мулк хуқуқини, ким томондан бўлмасин, ҳар қандай бузишни бартараф этишни талаб қилиш хуқуқидан иборатдир” (Фуқаролик кодексининг 164-моддаси), - деб белгиланди. Бу мулкнинг юридик маънодаги тушунчасидир. Мулк хуқуқи мутлак хуқуқ бўлиб, муддатсиз амалга оширилади.

Мулкнинг иқтисодий маънодаги тушунчаси у мол-мулкка нисбатан шахслар ўртасида бўладиган муносабатлардан иборат.

Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонунида баҳолаш фаолияти тушунчасига қуйидагича таҳриф берилган: Баҳолаш фаолияти баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш объекти қийматини аниқлашга қаратилган фаолиятдир. Бир сўз билан айтганда баҳолаш фаолияти баҳолаш сертификатига ҳамда малакасига эга бўлган баҳоловчи томонидан баҳоланаётган мулкнинг энг эҳтимолга яқин қийматини аниқлашга қаратилган фаолиятдир.

Дастлаб баҳолаш фаолияти Буюк Британияда XIX асрнинг ўрталарида, 1861 йилда Буюк Британия қироли томонидан сюрвейрларга (инг. surveyor - ер ўлчовчи) касбни

[16] Ўзбекистон Ресупбликасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонуни. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2009 й. 15-сон, 178-модда.

[17] Оценка рыночной стоимости машин и оборудования: Учебно-практическое пособие/Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федереция.-М.:Дело, 2003. С.12-13

ўзини-ўзи тартибга солиш хуқуқи билан берилган вақтда уларнинг касби доирасида пайдо бўлди ва Қироллик чартер сюрвейрлар институти ташкил этилди[18].

Мулкни баҳолаш- бу маълум бир қийматга эга бўлган ва вақтинчалик қийматига эга бўлмаган объектни (бино,иншоат,асбоб-ускуналар қисқа ва узоқ муддатли воситалар) хақиқий баҳосини белгилаш ва қайта белгилаб беришни таҳминлаш.

Мулкни баҳолаш-кўчар ва кўчмас мулкни бозор нархдаги ифодасини акс эттириш.

Мулкни баҳолашда бир қатор кўрсаткичларга аҳамият берилиши керак, уни баҳолаётган пайтда мулкни таснифига, даромадлилиги ва ҳаражатлилигига қараб ва энг асосийси мулкни хақиқатдаги қийматини нархдаги ифодасини акс эттириб берилишида баҳоловчи муассасалар асосий ўрин тутади.

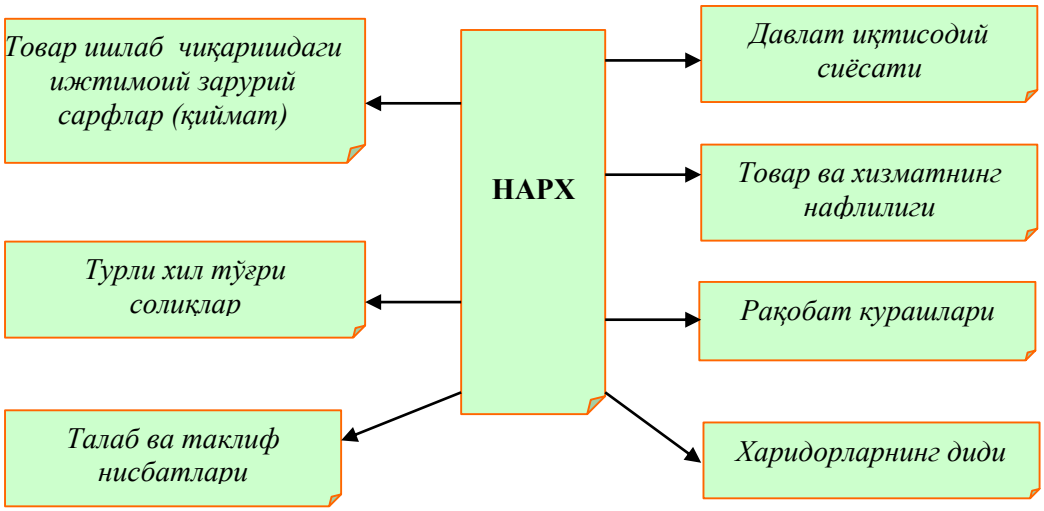
Нарх - реал бозор иқтисодиёти шароитида товар ва хизматларнинг ижтимоий қиймати ва ижтимоий нафлилигининг пулдаги ифодасидир.

Нархнинг мазмунини тўлароқ тушуниш, унинг даражасига таъсир этувчи омилларни билиш муҳим аҳамиятга эгадир. Булардан асосийлари: қиймат ёки ишлаб чиқариш сарфлари; товарнинг нафлилик даражаси; мазкур товарга талаб ва таклиф нисбати; рақобат ҳолати, давлатнинг иқтисодий сиёсати ва ҳ. к. Бу омиллар ичида товар қиймати ва нафлилиги унинг нархини белгиловчи асос бўлиб хизмат қилади.

Кўчмас мулк объектларининш нарх турлари ва гуруҳланиши

Нархнинг иқтисодий мазмуни унинг вазифалари кўриб чиқилганда янада яққол намоён бўлади.

3.6-расм.



Нарх қуйидаги асосий вазифаларни бажаради:

1. **Мувозанатликни таъминлаш вазифаси.** Бунда нарх бозорда талаб ва таклифнинг ҳажми ва таркибига таъсир этиш орқали уларни мувозанат ҳолатига келтиради.

2. **Қиймат ва нафлиликни ўлчаш вазифаси.** Нарх қиймат ва нафлиликнинг пулдаги ифодаси деб айтамиз, чунки қилинган сарф-харажатлар ва олинган натижалар (фойда ёки зарар) нархлар асосида ҳисоб-китоб қилинади. Ишлаб чиқариш ва унинг натижаларининг натурал кўрсаткичлари ҳам мавжуд (тонна, кг, $м^2$, $м^3$ квт-соат ва ҳоказо). Бу кўрсаткичларни шу ҳолича таққослаб умумий кўрсаткичга келтириб бўлмайди. Барча натурал кўрсаткичларнинг умумий ўлчови уларнинг пулда ифодаланган нархидир. Ҳисоб-китоб учун жорий ва қиёсий нархлар қўлланилади. Жорий нархлар амалдаги нархлар бўлиб, улар ёрдамида йил давомидаги ишлаб чиқариш натижалари ҳисобланади. Қиёсий нархларда маълум йил асос қилиб олиниб (базис йил) ишлаб чиқаришнинг натижалари шу нархда ҳисобланади ва бошқа йиллар билан таққосланади.

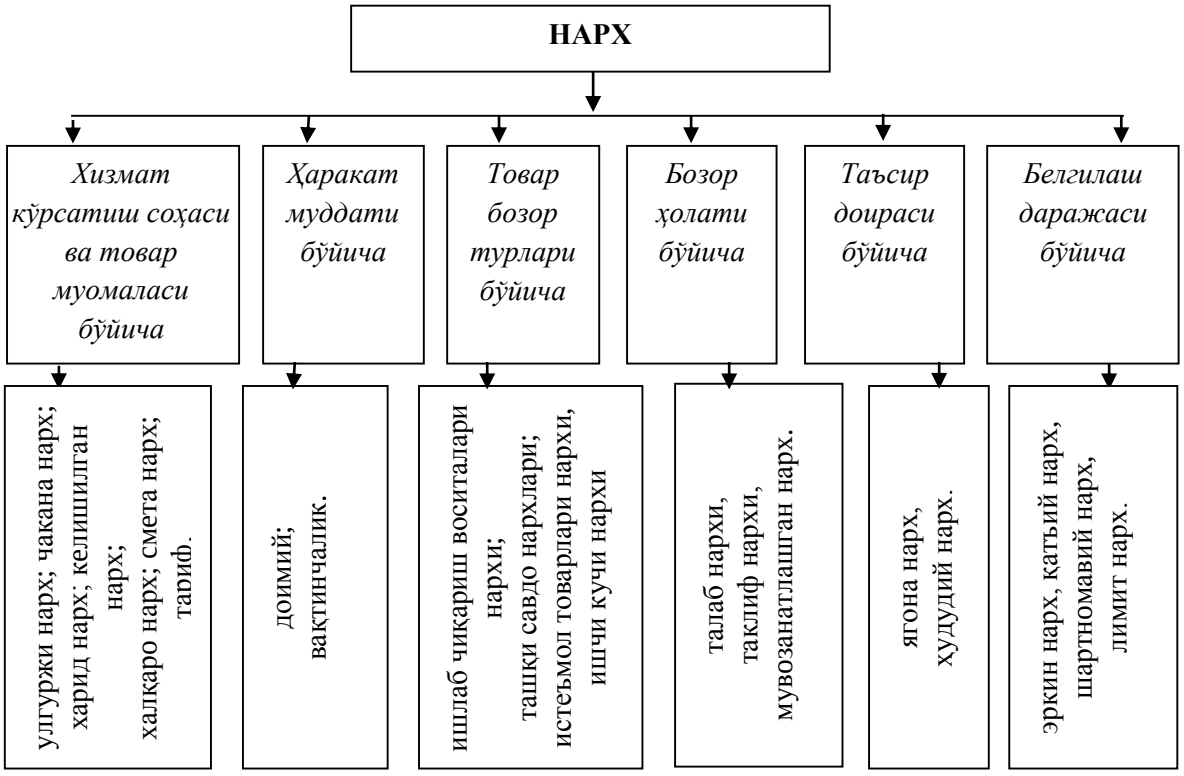
[18] Р.Х.Алимов, Б.Б.Беркинов ва бошқалар. Кўчмас мукни баҳолаш. “Фан”. Т.:2005 й

3. **Тартибга солиш вазифаси.** Бозор ҳолати (конъюнктураси) талаб ва таклиф ҳамда уларнинг нисбатига боғлиқ. Талабнинг ортиши муайян товарни ишлаб чиқаришни кенгайтириши, аскинча ҳол эса товар ортиқчалигини, уни ишлаб чиқаришни қисқартирриш зарурлигини билдиради. Нарх товар ишлаб чиқарувчилар фаолиятига уларнинг даромадлари орқали таъсир кўрсатади. Муайян ишлаб чиқариш ҳаражатлари сақланган ҳолда нарх юқори бўлса, фойда миқдори ортади, нарх тушса, фойда камаяди ва ҳатто ишлаб чиқарувчилар зарар кўриши ҳам мумкин. Бу ишлаб чиқарувчилар фаолиятига таъсир кўрсатади. Нарх ошса ишлаб чиқариш кенгаяди. Бошқа капиталлар ҳам фойда юқори бўлган соҳа ва тармоқларга оқиб кела бошлайди. Хуллас, нарх ишлаб чиқаришни тартибга солиб, уни ўзгартириб туради ва ривожини таъминлайди.

4. **Рақобат воситаси вазифаси.** Нарх рақобат курашининг энг муҳим воситаси ҳисобланади. Ишлаб чиқарувчилар ўз рақибларини енгиш учун нархни пасайтириш усулидан фойдаланишлари мумкин. Демак, нархни ўзгартириб туриш усули рақобатда кенг қўлланилади.

5. **Ижтимоий ҳимоя вазифаси.** Нарх аҳолининг кам даромад олувчи айрим қатламларини ижтимоий ҳимоя қилиш вазифасини ҳам бажаради. Нархнинг бу вазифаси товар (хизмат)лар ижтимоий дотациялашган нархлар бўйича сотилганда бажарилади. Бунда улар давлат бюджети ва турли ҳайрия маблағлари ҳисобига молиявий таъминланади.

Иқтисодиётнинг турли соҳалари ва тармоқларидаги ишлаб чиқариш ва сотиш шароитларининг хилма-хиллиги ҳамда бозор муносабатларининг ривожланиши даражасидаги фарқлар нарх турларини фарқлаш заруриятини туғдиради. **Иқтисодиётда амал қилиб турган барча нарх турлари нарх тизимини ташкил қилади.**



3.7-расм. Нархнинг асосий кўринишлари

Нархлар тизимида уларнинг айрим турларининг иқтисодий мазмунини қисқача қараб чиқамиз.

Улгуржи нархлар. Ишлаб чиқарувчилар томонидан катта партиядаги товарлар бир йўла кўтарасига сотилганда улгуржи нархлардан фойдаланилади. Улгуржи нархлар ишлаб чиқарувчилар ва таъминлаш-сотиш ташкилотлари харажатларини қоплаши ҳамда уларнинг

маълум миқдорда фойда кўришини таъминлаши зарур. Улгуржи нархлар товар биржалари ва савдо уйларида ҳам қўлланилади.

Шартнома нархлар. Бу сотувчи ва харидорнинг розилиги билан белгиланадиган, улар томонидан тузилган шартномада қайд қилинган нархлардир. Шартнома нархлар одатда шартнома битими амал қилиб турган даврда ўзгармайди. Мазкур нархлар ҳам миллий ва ҳам халқаро бозорда қўлланилади. У халқаро бозорда қўлланилганда товар (хизмат)ларнинг жаҳон нархларига яқин туради.

Чакана нархлар. Бу нархларда товарлар бевосита истеъмолчиларга сотилади. Чакана нархга товарнинг улгуржи нархи, чакана савдо ташкилотларининг харажатлари ва уларнинг оладиган фойдаси киради. Чакана нарх товарларга бўлган талаб ва таклифни боғловчи ролини ўйнайди ҳамда уларнинг нисбатига қараб юқори ёки паст бўлиши мумкин.

Давлатнинг нархларни тартибга солиш фаолияти чегараланган (лимитланган) ва дотацияли нархларни вужудга келтиради. **Чегараланган нархларда** давлат нархларнинг юқори ва қуйи чегарасини белгилайди, улар шу доирада ўзгариши мумкин. Бундай нархлар ёрдамида давлат инфляцияни жиловлайди, нархларни назорат қилади. **Дотацияланган нарх** – бу давлат бюджети ҳисобидан махсус арзонлаштирилган нархлардир. Бундай нархлардан кам даромадли оилалар, бева-бечоралар, ишсиз ва ногиронларни ҳаётий зарур неъматлар билан энг кам даражада таъминлаб туришда фойдаланилади.

Демпинг нарх. Бозорда ўз мавқеини мустаҳкамлаш ва рақибларини сиқиб чиқариш учун фирмалар махсус нархдан фойдаланадики, улар демпинг нарх ёки бозорга кириб олиш нархи деб аталади. Демпинг нархда расмий нархнинг бир қисмидан кечиб юборилади.

Сотиш ҳажмини ўзгартирмасдан юқори фойда олишга эришиш учун фирмалар **нуфузли нархдан** фойдаланади. Бу нархни қўллаш учун бозорда рақобат чекланган бўлиб, монопол вазият мавжуд бўлиши зарур. Мазкур вазиятда талаб нархга боғлиқ бўлмайди, шу сабабли нархнинг кўтарилиши товар сотилишини кескин камайтирмайди. Бундан ташқари аҳолининг юқори даромад олувчи қатлами харид қиладиган нуфузли товарлар ҳам мавжудки, улар нуфузли нархларда сотилади.

Ривожланган мамлакатларда юқори даромад олувчи аҳоли қатлами учун дала ҳовлига эга бўлиш, машҳур курортларда дам олиш, охирги нусхадаги кийимлар кийиш, янги моделдаги автомашинада юриш — мартабали ёки обрўталаб истеъмол ҳисобланади. Мартабали истеъмол нуфузли нархларни юзага келтиради. Улар одатдаги нархлардан анча юқори бўлади. Нуфузли нархларни қўллашда товарларни ишлаб чиқариш харажатлари ва рентабеллик даражаси, бозордаги талаб, унинг ўзгариши ва бозордаги рақобатлашув шароити ҳисобга олинади. Шунга қараб, маълум даргача ўзгармайдиган **қатъий (стандарт) нархлар** ва **ўзгарувчан нархлар** қўлланилади. Шундай товарлар борки, истеъмолчилар уларнинг нархи ўзгармаслигини афзал кўради. Масалан, коммунал хизмат, транспорт хизмати таърифлари шундай нархлар жумласига киради.

Эркин бозор нархлари – бу талаб ва таклиф асосида вужудга келадиган бозор нархларидир. Маданийлашган бозор шароитларини вужудга келтиришда эркин нархлар жамият ва бозор муносабатлари барча субъектлари манфаатларини энг мақбул тарзда уйғунлаштиришга имкон беради.

Бозор кўлами ҳисобга олинганда ҳудудий (минтақавий), миллий ва халқаро нархлар мавжуд бўлади. **Ҳудудий нарх** фақат маълум ҳудудий бозорга хос бўлиб, у шу ҳудуд доирасидаги омиллар таъсиридан ҳосил бўлади.

Миллий бозор нархи бир мамлакат доирасида амал қилувчи ва уларнинг хусусиятини акс эттирувчи нархлардир. Миллий нарх мамлакат доирасидаги ижтимоий сарф-ҳаражатларни, миллий бозордаги талаб ва таклифни, товар нафлилигини, унинг қанчалик қадрланишини ҳисобга олади. **Жаҳон бозори нархи** муайян товарга кетган байналминал ҳаражатларни, товарнинг жаҳон стандарти талабига мос келиш даражасини ва халқаро бозордаги талаб ва таклиф нисбатини ҳисобга олади.

Бундан ташқари нархлар сотувчи нархи, истеҳмолчи нархи ва реализация нархларига ҳам бўлинади.

Сотувчи нархи – бу сотувчининг, битимни амалга ошириш орқали, оладиган пул маблағи.

Истеҳмолчи нархи – бу истеҳмолчининг уйни сотиб олишга қилган барча харажатларининг умумий йиғиндиси.

Реализация нархи – бу истеҳмолчининг сотувчига уй учун тўлаган пул миқдори.

Бу нархлар воситачилар хизмати учун тўловлар ва битимни расмийлаштириш харажатлари миқдорига фарқланади. Воситачи мулкни сотувчисида ва истеҳмолчисида бир хилда бўлиши ҳам, бўлмаслиги ҳам мумкин. Битим суғурталаниши ёки суғурталанмаслиги, уни расмийлаштириш харажатлари битим иштирокчилари ўртасида турлича тақсимланиши ва бу харажатлар битимларда бир-биридан сезиларли даражада фарқланиши мумкин. Шунинг учун реализация нархи уйни ўзича тавсифлайди, истеҳмолчи ва сотувчи нархлари эса битим шартларига боғлиқ бўлади. Одатда, агар сотувчининг воситачиси бўлса, унинг хизмат ҳақи реализация нархидан олинади ва сотувчининг нархини камайтиради. Ва аксинча, истеҳмолчи томонидан ўз воситачиси (агар у бўлса) хизматларига ҳақ тўлаши истеҳмолчининг нархини реализация нархига нисбатан оширади. Аналогик тарзда битимни расмийлаштириш тўловлари бу нархларга таъсир қилади. Шундай қилиб, сотувчининг нархи ва истеҳмолчининг нархи сезиларли даражада (15% гача ва ундан юқори) фарқ қилиши мумкин. Аммо реализация нархи олди-сотди механизмининг аниқ хусусиятлари ва битимни расмийлаштиришга минимал даражада боғлиқ бўлади ва уйнинг ўзига хос хусусиятларига мувофиқ белгиланади.

Юқоридаги нархларнинг ҳар бирига минимал, максимал ёки ўртача нарх сифатида қараш мумкин. Сўзсиз, баҳолаш учун бозор ҳолатининг энг муҳим жиҳатларини, ҳамда талаб ва таклиф мувозанатини акс эттирувчи нарх сифатида ўртача нарх қулай.

Нарх диапазони нархлар оралиғининг пулдаги ифодасидир. Нарх диапазони қуйи, ўрта ва юқори нархларни ўз ичига олади. Нарх диапазони қанчалик катта бўлса, товар муомаласи шунчалик тез юз беради, чунки талаб билан нарх ўзаро боғланади.

Нарх хилма-хил турлардан иборат бўлсада, улар бир-бири билан ўзаро боғланган, чунки уларда жамиятдаги иқтисодий ресурсларнинг ишлатилиш самараси ўз ифодасини топади. Иқтисодиёт назариясида нарх нисбати деган тушунча бор, у **нарх паритети** деб ҳам юритилади. Иқтисодиёт ва ундаги жараёнлар бир-бирига боғлиқ бўлганидан нархлар бир-бирини юзага чиқаради.

Назорат учун саволлар:

1. Кўчмас мулк объектларининг белгиларига изоҳ бенринг.
2. Кўчмас мулк объектининг моҳиятини уч кўрсаткич бирлигида очиб беринг.
3. Кўчмас мулкнинг функцияларига таъриф беринг.
4. Кўчмас мулк объектига манфаат ва даромад манбаи сифатида қаралишини изоҳланг.
5. Кўчмас мулк объектининг нархи ва қиймати тушунчаларига изоҳ беринг.
6. Кўчмас мулк объектининг бозор қиймати нима?
7. Кўчмас мулк объекти қиймати тушунчаси қандай позициялардан талқин қилинади?
8. Кўчмас мулк объектларининг нархи шаклланишига таъсир этувчи омиллар.

4-мавзу. Кўчмас мулк объектлари турлари ва тавсифи

Режа:

4.1. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тамойиллари

4.2. Кўчмас мулк объектларининг жисмоний, функционал ва иқтисодий тавсифи

4.3. Кўчмас мулк объектлари қийматига таъсир кўрсатувчи омиллар

4.4. Кўчмас мулк объектларининг таснифи

4.1. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тамойиллари

Кўчмас мулк – бу бунёд этилган объектлар (бино, муҳандислик иншоотлари, тугалланмаган қурилиш), ер участкалари ва экинзорлар. Қурилиш объектлари аҳолининг ва умуман жамиятнинг маълум бир эҳтиёжларини қондириш учун бунёд этилади. Турдош эҳтиёжларни қондиришга мўлжалланган қурилиш объектлари жамланмаси аҳоли яшаш марказларини (шаҳарлар, поселкалар, қишлоқлар), ишлаб чиқариш мажмуалари (заводлар, фабрикалар) ва магистраллар (йўллар, қувурлар, ўтказиш линиялари) ташкил этади.

Бино – бу аҳолининг доимий ҳаёт фаолияти (яшаши, меҳнат қилиш, ҳордиқ чиқариши ва бошқа эҳтиётлари) учун мўлжалланган қурилиш объектидир. Одатда бино шаҳар ёки қишлоқ бино ва иншоотлари мажмуаси таркибига ўзининг муҳандислик коммуникациялари ва ободонлаштирилган атроф ҳудудлари билан бирга киради. Бундан ташқари, бинолар мажмуалардан ажралган ҳолда, маълум мақсадларда фойдаланиш учун якка тартибда (узоқ магистраллар бўйларида, бепоён далалар ва қўриқхоналар этакларида) жойлашган бўлиши мумкин.

Муҳандислик иншоотлари – бу объект, аниқ техник вазифани бажариш учун бунёд этилган объект, уларга мисол сифатида бино туркумига кирмайдиган ҳар қандай қурилиш объектини келтириш мумкин. Уларга мисол сифатида йўллар, кўприклар, қувурлар, электр узатиш линиялари, минора ва ер қудуқларни келтириш мумкин.

Тугалланмаган қурилиш объекти – бу ҳар қандай қурилиш ишлари охирига етказилмаган бино ва иншоотлар бўлиб, уларнинг қурилишини якунлаш ва кейинчалик улардан турли мақсадларда фойдалашиш учун баҳолаш ва олди-сотди объекти сифатида муомалага қўйилган объектлар ҳисобланади.

Ер участкаси -бу бино ва иншоотлар қуриш, деҳқончилик қилиш ва бошқа мақсадларда фойдаланиш учун сотиб олинадиган ёки давлат томонидан ажратиладиган ер майдони бўлагидир.

Барча турдаги кўчмас мулк объектлари *жисмоний,* ***функционал, иқтисодий ва экологик тавсифга эга.*** **.Жисмоний тавсифи** – бу жойлашиш ўлчамлари (манзили, координатлари), атроф муҳит ва теварагидаги биноларга горизонтал ва баландлиги бўйича боғланган кўрсаткичлари ва габарити ҳисобланади.

Одатда аҳоли турар жой пунктларида жойлашган бино ёка унинг таркибидаги алоҳида квартира учун почта манзили унинг жойлашган манзили тўғрисида етарли маълумот ҳисобланади. Магистраль иншоотларга тегишли объектлар учун уларнинг бошланғич нуқтасига нисбатан олинган координатни бериш талаб этилади. Масалан: «Ташкент-Самарқанд» темир йўл участкасининг 157-чи километрида жойлашган ёки «Навои-Самарканд» электр ўтказгич тармоғининг 26-таянчи устуни. Якка тартибда жойлашган алоҳида бинолар учун унинг жойлашган географик координатасидан фойдаланиш мумкин.

Объектни атрофга боғлаш – бу бинони атрофидаги энг яқин обектларга нисбатан жойлашуви, шунингдек ер юзасига нисбатан жойлашувидир. Ҳар қандай ҳолатда ҳам кўчмас мулк объектини жойлашган ери ва уни атрофидаги объектлар билан боғлиқлигини географик харитасини тузган ҳолда асослаш, яъни объект қурилишининг бош режа ёки магистрал режасида ўз аксини топиши лозим.

Бинонинг тузилиши оддий (битта объектдан ташкил топувчи) ёки мураккиб бўлиши мумкин. Оддий тузилишли – бу, одатда, бинонинг ҳамма қисимлари учун тенг бўлган, тўғри бурчакли режа асосидаги қурилиш; оддий тузилишга эга бўлган айлана, овал ва кўпбурчакли биноларни ҳам учратиш мумкин. Мураккаб тузилишли бино - бу бир нечта оддий объектларни бирлаштирувчи, ўзида турли шаклларни ва турли баландликларни мужассам қилган бино. Бунга мисол қилиб турли ўлчамдаги хоналардан ташкил топувчи кўп қаватли бинони келтириш мумкин.

Бинонинг ўлчамлари (габарити) деганда унинг лойиҳадаги аниқ ўлчамлари ва баландлиги назарда тутилади. Лойиҳадаги ўлчам қурилиш ҳажми ҳисобида юзаси метр квадарат ($м^2$)да, баландлиги метр (м.)да ва ҳажми метр куб ($м^3$)да ўлчанади.

Бинонинг функционал тавсифи ундан фойдаланишда қўйиладиган вазифадан келиб чиқиб белгиланади (унинг асосий вазифасидан).

Кўчмас мулк объектининг иқтисодий тавсифи – бу уни баҳолаш вақтидаги нархларда олинган қолдиқ қиймати, шунингдек уни эксплуатация қилиш билан боғлиқ кўрсаткичларидир. Қолдиқ қиймати унинг қурилишига сарфланган дастлабки харажатлар қийматидан барча турдаги эскиришларни айрилган кўринишда ҳисобланади. Жорий эксплуатация харажатлари – бу ер участкаси (ижараси) учун ер солиғи, кўчмас мулкка мулк солиғи ва ундан фойдаланиш билан боғлиқ коммунал ва бошқа тўловлар (электроэнергия, сув, газ ва бошқа.) йиғиндисидан ташкил топади.

Объектнинг экологик тавсифи – бу объектнинг атроф муҳитидаги экологик ҳолат ва бинонинг ўзини экология талаблари билан боғлиқ кўрсаткичларидир. **Объектнинг атроф муҳитидаги экологик** муҳит муҳим омил бўлиб, мулкдор кимлигидан қатий назар, унинг бозор баҳосига катта таъсир кўрсатади. **Объектнинг экологик талабларга жавоб бериши** унинг экологик меъёрларга жавоб беришини кўрсатади.

Бино ва иншоотларнинг таснифи унинг қандай мақсадда бунёд этилганлиги, ҳажмий режаси ва конструктив тузилишидан келиб чиқиб амалга оширилади. Фойдаланиш мақсадига кўра барча қурилиш объектлари иккита катта гуруҳга бўлинади – **саноат ва фуқаролик объектлари.**

Саноат объектлари ишлаб чиқариш корхоналари, транспорт объектлари ва алоқа объектларига бўлинади. Ишлаб чиқариш корхонаси – бу саноат махсулоти ишлаб чиқаришга ихтисослашган бино, иншоот ёки объектлар мажмуасидир. Ишлаб чиқариш корхонасининг ўзига хос хусусияти шундаки, уларда жамиятнинг маълум эҳтиёжини қондиришга мўлжалланган янги товар махсулоти яратилади. Бундай товарларни ишлаб чиқариш учун қиймати бино ва иншоотларнинг қийматидан ҳам юқори бўлиши мумкин бўлган технологик ускуналар зарур.

Корхона алоҳида бинодан (цехлар, корпуслар), мухандислик иншоотларидан ва транспорт коммуникацияларидан ташкил топган бўлиши мумкин. Алоҳида цехлар жуда камдан-кам олди-сотти объекти бўлиши мумкин, кўпгина ҳолларда корхона яхлит савдо объекти бўлиб, унинг қиймати мавжуд ишлаб чиқариш жиҳозлари қийматини ҳамда корхонанинг ишлаб чиқариш фаолиятидан оладиган даромади (зарари)ни қўшиб ҳисобланади.

Корхоналар одатда саноат тармоқларидан келиб чиқиб таснифланади, бунда ҳар бир саноат тармоғи корхоналари биноларининг ўзига хос лойиҳа ечими, ҳажми ва тузилиши билан характерланади. Тармоқ тасарруфи ва ишлаб чиқарадиган махсулот туридан келиб чиқан ҳолда бинолар қуйидаги гуруҳларга бўлинади:

а) Саноат бинолари ва мажмуалари;

б) Фуқаролик бинолари (турар жой ва жамоат бинолари).

Саноат бинолари ва мажмуалари (4.1-расм.) қуйидаги гуруҳлардан ташкил топади:

- ✓ Металлургия саноати корхоналари бинолари – рангли ва қора металл ҳамда улардан ярим тайёр материаллар ишлаб чиқаради;
- ✓ Машиносозлик корхоналари бинолари – бу дастгоҳсозлик (бошқа корхоналар учун ишлаб чиқариш ускуналари ишлаб чиқаради), автомобилсозлик, қишлоқ хўжалик машиналари ишлаб чиқариш, йўл-қурилиш машиналари ва авиасозлик ва кемасозлик корхоналари;
- ✓ Энергетика мажмуаси биноари - бу барча турдаги электростанциялар (ТЭС, ГЭС, АЭС), шунингдек тақсимлаш подстанциялари.
- ✓ Тоғ-кон саноти корхоналари бино ва иншоотлари – шахталар, конлар, нефть ва газ мажмуалари;
- ✓ Кимё саноати корхоналари бино ва иншоотлари – нефть, газ ва бошқа фойдали қазилмалар қазиб чиқариш ва қайта ишлаш, шунингдек, пластмасса, синтетик толалар, ювиш ва тозалик воситалари каби турли махсулотлар ишлаб чиқариш корхоналари;

✓ Енгил саноат корхоналари бино ва иншоотлари – бу текстил ва тикув, пойафзал фабрикалари, шунингдек, турли хил халқ истеъмоли моллари ишлаб чиқариш корхоналари;

✓ Маиший техника ва электроника махсулотлари ишлаб чиқариш корхоналари;

✓ Қишлоқ хўжалик махсулотлари ишалаб чиқариш, сақлаш ва дастлабки қайта ишловчи қишлоқ хўжалиги корхоналари;

✓ Озиқ-овқат саноати корхоналари – бу қишлоқ хўжалиги махсулотларини иккиламчи қайта ишловчи ва якуний истеъмол махсулотлари ишлаб чиқариш корхоналари;

✓ Кичик бизнес корхоналари бинолари – булар асосан мураккаб бўлмаган товарларни кичик партияларда ёки буюртма бўйича тайёрлашга ихтисослашган бўлади.

4.1-расм. Саноат бинолари ва мажмуалари

Ҳар бир тармоқ корхоналарининг бино ва иншоотлари ишлаб чиқарадиган махсулот туридан ҳамда ўрнатиладиган ускуналар турларидан келиб чиқиб ўзига хос хусусиятга, ҳажмий-режавий ечимга ва конструктив тузилишга эга бўлади. Биринчи бешта гуруҳга кирувчи тармоқлар корхоналари бинолари ҳажми жиҳатидан энг йирик, мураккаб ва қиммат турувчи ускуналар жойлаштиришга мулжалланган бўлади. Аксинча, 6-10 груҳда, бинолар одатда бирмунча содда ва уларнинг ускуналари одатий биноларда жойлаштирилиши мумкин.

Фуқаролик бинолари турар жой ва жамоат биноларига бўлинади – улар шаҳар ва қишлоқ жойларининг асосий бинолари ҳисобланади. Айтиб ўтиш лозимки, айрим бинолар ишлаб чиқаришга ихтисослашган бўлсада, кўринишини фуқоролик биноларидан фарқлаш қийин бўлади.

Турар жой бинолари улар аҳолини доимий ёки вақтинча яшашлари учун мўлжалланган бўлади. Уларга бир квартирали, кўп квартирали уйларни ҳамда ётоқхона ва меҳмонхоналарни мисол қилиб келтириш мумкин. (4.2-расм.)

4.2-расм. Турар жой бинолари ва мажмуалари

Бир квартирали уйлар хусусий турар жой қурилишининг асосий объектлари бўлиб ҳисобланади ва улар ер участкалари, хўжалик бинолари ва боғ-экинзорлари билан бирга баҳоланади. Бошқача қилиб айтганда бир квартирали уйлар баҳолашда бўлинмас ҳисобланади.

Кўп квартирали уйлар икки ва ундан ортиқ квартиралардан ташкил топади ҳамда уларнинг ҳар бири ўз мулкдорига эга бўлади. Одатда бундай уйлар бир нечта қават ва бўлим (подъезд)ларга эга бўлади; бундан ташқари, бундай уйларга тегишли ер ҳудуди ва ободонлаштирилган жой ажратилган бўлади. Йирик шаҳарларда кўп квартирали уйларни тегишли инфратузилмаси бўлган турар жой микрорайонларига бўлиб гуруҳланади.

Бундай уйларда квартиралардан ташқари зинапоялар ва лифт билан мужассамликда кириш йўлаклари (подъездлар) шунингдек, умумий коммуникаця билан техник ертўлалар ва чердаклар ҳам бўлади. Бунда олди-сотди объекти бўлиб индувидуал квартиралар муомалага киради ва фақат улар фуқароларнинг шахсий мулки ҳисобланади. Бинонинг қолган элементлари, шу жумладан, ер участкаси ҳам олди-сотди муносабатларида иштирок этмайди.

Турар жой биноларига, шунингдек, одамлар вақтинчилик истиқомат қилувчи ётоқхона ва меҳмонхоналар ҳам киради. Бундай объектлар баҳолаш жараёнида бўлинмас ҳисобланади ва барча элемнтлари ҳамда ер участкаси билан бирга яхлит баҳоланади.

Жамоат биноларига маълум бир жамоатчилик вазифасини бажарувчи нотурар жой обектлари киради. Улар таркибига қуйидагилар киритилади:

1. Турли хил идоралар, жумладан: вазирликлар ва маҳкамалар, вилоят, туман ва шаҳар боқарув органлари, шаҳар ва туман бошқармалари, хусусий компаниялар офислари ва ҳ.к.
2. Ўқув юртлари – мактабгача таълим муассасалари, мактаблар, колледж-лицейлар, олий ўқув юртлари.
3. Соғлиқни сақлаш соҳаси бинолари – касалхоналар, поликлиникалар, санаториялар ва бошқалар.
4. Савдо объектлари – турли ихтисослашган савдо дўконлари, шу жумладан савдо мажмуалари, бозорлар ва бошқалар.
5. Томоша бинолари – театрлар, кинотеатрлар, цирк ва бошқалар.
6. Спорт объектлари – стадионлар, спортзаллар, сузиш ҳавзалари ва бошқалар.
7. Транспорт соҳасига хизмат қилувчи бинолар – вокзаллар, аэропортлар.
8. Тасарруфидан қатий-назар аҳолига турли хизматлар кўрсатувчи соҳалар бинолари (кафелар, ресторанлар, биржалар, банклар ва бошқалар).

Албатта, юқорида жамоат бинолари тўлиқ келтирилмаган, негаки, баъзи бинолар бир вақтнинг ўзида бир нечта функцияларни бажаради, ҳозирги вақтда эса аввал маълум

бўлмаган қўлланиш соҳасига эга бинолар ҳам барпо этилмоқда. Баҳолаш науқти-назаридан жамоат бинолари одатда бўлинмас ҳисобланади, аммо эгалик ҳуқуқи асосида улар алоҳида бўлаклар шаклидаги баҳолаш объекти ҳам бўлишлари мумкин.

Шундай экан, барча турдаги кўчмас мулк объектлари хўжалик муносабатлари жараёнида муомолага чиқарилиб унинг қийматини баҳолаш талаб қилинади. Кўчмас мулкни умумий қийматини баҳолаш жараёнида зарур бўлган маълумотларга эга бўлиш учун бажариш зарур бўлган асосий амаллардан бири уни экспертиза қилишдир.

4.2. Кўчмас мулк объектларининг жисмоний, функционал ва иқтисодий тавсифи

Кўчмас мулк объектларининг жисмоний тавсифига унинг ўлчамлари ва шакли тўғрисидаги маълумотлар, ноқулайликлари ва хавфлилиги, атроф мухити, кириш йўлаклари, коммунал хизматлар турлари, юзаси ва ер ости қатламлари, ландшафти ва бошқа кўрсаткичлар киради. Мазкур кўрсаткичларнинг умумлашмаси объект қийматининг асосини ташкил этувчи унинг фойдалилик даражасини белгилайди. Аммо улар ўз ўзидан унинг қийматини белгиламайди. У ёки бу даражада шундай тавсифларга эга бўлсада, фойдалилигидан ва таклифнинг чекланган характеридан келиб чиқиб, ҳар қайдай объект ўз қийматига эгадир. Таклифнинг чегаранганлиги маълум миқдордаги объект қийматини шаклланиш имконини беради. Ижтимоий идеаллар ва стандартлар, иқтисодий фаолияти ва тенденциялари, қонунлар, ҳукумат қарорлари ва ҳаракатлари, табиат кучлари одамларнинг ўзларини тутишларига таъсир кўрсатади ва буларнинг ҳаммаси, ўзаро таъсирга эга бўлади, кўчмас мулк объекти қийматини яратади, сақлайди, ўзгартиради ёки камайтиради. Шу ўринда таъкидлаб ўтиш лозимки, кўчмас мулк объектлари қиймати нафақат доимий стабил, балки вақт кесимида ўсиб борувчи тенденцияга ҳам эга бўлади.

Кўчмас мулк объектининг функционал вазифалари. Бунга турар жой, маъмурий бино, омборхона биноси, супермаркет, корхона ва бошқалар киради. Тадқиқотнинг кейинги босқичда нисбатан аниқ функционал вазифаларни аниқлаштириш лозим бўлади. Бунда шуни ҳисобга олиш керакки, кейинги вақтларда кўп функцияли объектлар улуши кўпайиб бормоқда. Бундай бинолар турли ҳажмдаги офисларни, савдо марказларини, умумий овқатланиш ва бошқа мақсадларга мўлжалланган хоналарга эга бўлади.

Кўчмас мулк объектларининг функционал вазифаларни бажариш имконияти билан таъминланганлиги. Бу кўрсаткичда кўчмас мулк объектининг ўз функционал вазифасини бажариши учун зарур бўлган технологик таркибий тугаллиги ва бошқа тегишли технологик ускуналар, алоқа тизимлари ва воситалари, ҳамда ахборот воситалари таъминотига эга эканлиги тушунилади. Масалан, олий таълим муассасаси биносининг ўқув жараёни учун аудитория фонди билан таъминланганлиги, ўқув жараёнининг техник воситалари билан, компьютер техникаси, ресурс маркази фондлари ва Internet алоқаси билан таъминланганлиги тушунилади.

Объектнинг функционал ихтисослашганлиги (турар жой биноси, маъмурий бино, омборхона иншооти, супермаркет, корхона ва бошқа). Мазкур ихтисослашувнинг таркиби етарли даражада турли туман бўлиши мумкин. Одатда бу объектнинг кўчмас мулк бозорининг юқорида тилга олинган қайси секторига тегишли эканлигидан келиб чиқади: турар жой ва нотурар жой бино ва иншоотлар (таснифланишнинг юқори поғонаси), маъмурий бино (офислар), савдо ва ишлаб чиқариш объеклари (кейинчалик рўйхатни нотурар жой бино ва иншоотларининг тақсимоти давом эттиради).

Баҳолаш фаолиятининг **иқтисодий тавсифланиши** қуйидаги соҳаларни қамраб олади: қиймат кўрсаткичлари, бозор ахборотлари, умумиқтисодий маълумотлар.

Қиймат кўрсаткичлари одатда қуйидагилардан ташкил топади: объектлар қийматининг смета ҳисоби, ижара тўлови ставкаси, кўчмас мулк объектларидан фойдаланишнинг даромад келтириш меъёрлари ва бошқалар тушунилади.

Бозор ахборотлари таркибига кўчмас мулк бозориниг алоҳида секторларида баҳо даражаси ва унинг динамикаси, талаб ва таклиф даражаси, инвестиция тизимлари тавсифи, капитализация индекси ва бошқалар.

Умумиқтисодий маълумотлар мамлакат иқтисодий ривожланиш кўрсаткичларини белгиловчи аналитик баҳолаш динамикаси билан боғлиқ, ялпи ички махсулот, аҳоли жон бошига тўғри келадиган даромад, инфляция даражаси, ишчи ўринлари номенклатураси ва динамикаси, қонунчиликнинг мустаҳкамлиги, пул массаси инфляция даражасининг стабиллиги ва бошқалар.

Кўчмас мулк бозорининг иқтисодий тавсифи инвестицион жараёнлар билан яқиндан алоқада бўлади. Кўчмас мулк бозори ва унинг ҳолати қуйидаги даврлар билан боғлиқ:

- ✓ бизнес-даври, капитал харажатларни ўзини қоплаш даври - 4-5 йил;
- ✓ инвестицион давр, асосий фондларнинг фаол қисмини янгилаш даври - 9-10 йил;
- ✓ инновацион давр - 20-24 йил;
- ✓ илмий-техник янгиланиш даври - 60-70 йил.

Кўчмас мулк бозори учун таклиф қийматининг кам қайишувчанлиги ўзига хос хусусиятдир ва у қуйидаги кўрсаткичлар билан боғлиқ: қурилиш объектининг етарли даражада узоқ муддатларда бунёд этилиши, нархининг баландлиги ва молиялаштиришнинг мураккаблиги.

Шунинг билан бирга кўчмас мулк объектининг қиймати нафақат унинг жисмоний кўрсаткичлари, функционал иқтисослашуви, иқтисодий тавсифи билан характерланади, балки кўчмас мулк бозорини давлат миқёсида ва регионал даражада ижтимоий ва иқтисодий бошқарилишига ҳам боғлиқ бўлади.

4.3. Кўчмас мулк объектлари қийматига таъсир кўрсатувчи омиллар

Кўчмас мулк (ер участкаси) қиймати қуйидаги гуруҳ омиллар таъсирини ўрганиш орқали аниқланади: ижтимоий, иқтисодий, меъёрий-ҳуқуқий тарибга солиш ва экологик омиллар. Ушбу омиллар кўчмас мулк (ер участкаси) қийматига ўсиб ёки камайиб борувчи таъсир кўрсатади. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш жараёнида бу омиллар таъсирининг келгусидаги ўзгариши ва ривожланишини у ёки бу омилга боғлиқлигини инобатга олиб, ўсиб бориш динамикасида аниқлаш лозим.

Ижтимоий омиллар асосан аҳолининг хусусиятлари билан боғлаб берилади. Бунга демографик таркиб, оила қуриш ва ажралиш даражаси, ўртача болалар сони. Ёш гуруҳлари бўйича аҳолининг тақсимланиши ва бошқалар киради. Буларнинг ҳаммаси кўчмас мулк ва унинг таркибий тузилмасига талаб даражасини белгилайди.

Иқтисодий омиллар кўчмас мулк қийматига сезиларли таъсир кўрсатади, масалан, аҳоли ўзининг харид қилиш қобилияти орқали талаб ва таклиф ўртасидаги мувозанатни белгилаган ҳолда ўз эҳтиёжини қондиради. Талабни белгиловчи иқтисодий кўрсаткичларга аҳолининг бандлиги, ўртача иш ҳақи миқдори, унинг тақсимланиши, регионнинг иқтисодий ривожланиш даражаси, нархлар даражаси, уй-жой учун кредит олиш имкониятларининг қулайлиги ва бошқалар киради. Таклифга эса бўш ер участкалари ва бўш турган бинолар нинг мавжудлиги, қурилиш ишлари олиб борилаётган янги бинолар ва уларни режалаштирилаётганлиги, фойдаланиш учун тайёр объектларга ижара ставкалари ва нархи, қурилиш таннархи таъсир кўрсатади.

Давлат томонидан тартибга солиш омиллари барча даражаларда мулк қийматларига катта таъсир кўрсатади, улар алоҳида регионларда талаб ва таклиф нисбати каби мавжуд иқтисодий шартлардан устунроқ бўлади.

Давлат томонидан тартибга солиш соҳасига қуйидагилар киради:

- ✓ кўчмас мулк айланмасини ва ердан фойдаланиш усулларини чеклаш, қурилиш меъёрлари;
- ✓ коммунал хизматлар, ёнғин хавфсизлиги, чиқинди тозалаш ва жамоат транспорти.

Кўчмас мулк қийматига таъсир этувчи **экологик омиллар** бу меҳнат воситалари, истеъмол предметлари ёки энергия ва хомашё манбааси бўлмаган, аммо кўчмас мулк объектидан фойдаланиш самарадорлиги ва фойдалилигига таъсир қиладиган соф табиий ва табиий – антропоген омиллар йиғиндисидир. Кўчмас мулкни баҳолашда экологик омилларга объект қийматига катта таъсир кўрсатувчи метаинфратузилма сифатида қараш лозим. Ўз навбатида ушбу метаинфратузилманинг қиймати пул шаклида кўчмас мулк объекти қийматига экологик омиллар йиғиндисининг таъсирини аниқлайди ва бунда у ҳам ижобий ҳам салбий бўлиши мумкин.

Салбий экологик омиллар экспертизаси кўчмас мулк объектининг бозор баҳосини салбий экологик омиллар билан бирга баҳолашда баҳоланаётган объектнинг атрофидаги табиий – антропоген муҳит ҳолатининг асосий сифат кўрсаткичларини аниқлаштириш учун амалга оширилади.

Кўчмас мулк объекти ҳудуди (ер участкаси) нинг ифлосланиши (мисол учун, чиқиндилар билан) физикавий кимёвий оқибатларсиз фақатгина *механик салбий таъсир* кўрсатади холос. Механик ифлосланиш даражасининг ўлчов бирлиги сифатида ивирситиш зичлиги кўрсаткичлари – чиқинди оғирлиги ё ҳажмининг (т/га, кг/м^2 ва ҳ.к.) майдон бирлигига нисбати ёки ивирсиган майдоннинг кўчмас мулк объекти эгаллаган умумий майдондаги улуши (% да) дан фойдаланиш мумкин.

Атмосфера, тупроқ ва сув (кўчмас мулк объектида алоҳида сув объекти мавжуд бўлса) нинг кимёвий хусусиятларини ўзгариши кўчмас мулк объектининг бевосита ўзига ҳам (қишлоқ хўжалиги ерларида ҳосилдорликнинг камайиши, бино ва иншоотлар металл конструкцияларининг коррозияси ва ҳ.к.), кўрилаётган объектда бўладиган инсонлар (турар жойда яшовчи, офисларда ишловчи ва ҳ.к.) га ҳам салбий таъсир қилади. Бу турдаги ифлосланишнинг ўлчов бирлиги сифатида қоришманинг алоҳида таркибий қисмлари ёки муҳит (ҳаво, сув, тупроқ) турлари бўйича концентрация даражалари (мкг/м^2, мг/л ва ҳ.к.) ё бўлмаса йўл қўйилган концентрациялар карралиги ва тегишли муҳитнинг ифлосланиш даражаси индексларидан фойдаланилади.

Кўчмас мулк объекти атрофидаги табиий – антропоген муҳит жисмоний кўрсаткичларининг ўзгариши: иссиқлик, тўлқинли (ёруғлик, шовқин, электромагнит), радиация ва ҳ.к. Иссиқлик бўйича ифлосланишда кўчмас мулк объекти атрофидаги муҳит ҳароратининг кўтарилиши тушунилади, масалан, кўрилаётган кўчмас мулк объектига яқин жойлашган ифлосланиш манбаалари (саноат ва бошқа корхоналар) дан чиқариладиган иссиқ ҳаво, газлар ва сув чиқиндилари ҳисобига. Бу турдаги ифлосланишнинг ўлчов бирлиги сифатида мазкур географик жойнинг табиий иқлим шароитларига нисбатан ҳароратининг даражаларда ошишидан фойдаланилади.

Кўчмас мулк объекти ҳудудининг бошқа кўчмас мулк объектлари ва сунъий ёруғлик манбаалари билан тўсилиши натижасида табиий ёритилишидаги ўзгаришларни ўлчаш учун майдон бирлигига ёруғлик оқими тушишининг люкслардаги (лк/м^2) кўпайиши ёки камайишидан фойдаланилади.

Шовқиннинг табиий даражасидан ортиб кетиши кўрилаётган кўчмас мулк объектида яшовчи ёки ишловчи одамларга таъсир қилади. Инсонда шовқиннинг кўтарилиши чарчоқ ҳиссини оширади, ақлий фаолликни камайтиради ва шовқин 90-100 дБ га етганда ҳатто эшитиш қобилияти секин аста йўқотила бошлайди. Шовқиннинг ўлчов бирлиги сифатида шовқиннинг децибеллар (дБ) даги даражасидан фойдаланилади, бунда йиллик (тун) вақт учун логарифмик ўртачаси олингандаги стандарт шовқин ўлчагичнинг “А” шкаласи бўйича тузатишлар киритилади.

Кўрилаётган объект жойлашган кенгликдаги муҳитда мавжуд радиацион моддаларнинг табиий даражаси ортган бўлиши мумкин. Бу турдаги ифлосланишнинг ўлчов бирлиги сифатида йиллик радиацианинг соатбай ва ўртача (микрорентгенлар ва бошқаларда ўлчанган) даражаларидан фойдаланилади. Радиация манбаалари кўрилаётган кўчмас мулк объектига нисбатан ҳам ташқи ҳам ички бўлиши мумкин.

Бундай экологик омилларнинг турли туманлиги юқорида келтирилганлар билан чекланиб қолмайди. Кўчмас мулк объектининг бозор баҳосига таъсир қилувчи экологик омилларни ўлчаш тизими етарлича мураккаб ҳисобланади. Бу омилларнинг экологик экспертизасини ўтказишда фақатгина сифат таҳлили билан чекланиш мумкин, аммо бунда аналитик уларнинг сифат тавсифларини етарлича тўлиқ очиб бериши шарт.

Ер участкаларининг қиймати кўпгина омиллар ёрдамида аниқланади, уларни турли мезонлар бўйича таснифлаш мумкин.

Намоён бўлиш шакли бўйича улар ижтимоий, иқтисодий, маъмурий ва бошқаларга бўлинади. Келиб чиқиши ёки таъсир қилиш характери бўйича ер участкасининг қийматига таъсир қилувчи барча омилларни икки гуруҳга ажратиш мумкин:

✓ субъектив – томонларнинг типик қизиқишлари, алоҳида шарт – шароитлар, ўзаро боғлиқликлари, нуқтаи назарлари, имкониятлари ва ҳ.к. лар билан боғлиқ;

✓ объектив – иқтисодий шартлар (макроиқтисодий, микроиқтисодий), ер участкасининг жисмоний тавсифлари, қўлланиш соҳаси, атроф муҳити, экологик ҳолат ва ҳ.к.

Ҳудудий – тузилмавий хусусиятларига кўра ер участкалари қийматига таъсир қилувчи омиллар учта таъсир даражасига ажратилиши мумкин:

✓ глобал ва халқ хўжалиги – жаҳон иқтисодиётининг умумий ҳолати ва цикл босқичи, мамлакатдаги сиёсий, ижтимоий ва иқтисодий ҳолат, халқаро ташкилотларига аъзолик. Бу каби омиллар ер участкалари бозорига катта таъсир кўрсатади;

✓ регионал – иқтисодий ва ижтимоий омиллар: регионнинг ривожланиш суръатлари, аҳолининг бандлик даражаси ва даромадлари, банк фоизлари ставкалари, ерларни ўзлаштириш учун харажатлар, солиқлар, ер участкалари таклифлари, ёнилғи мойлаш материаллари ва қишлоқ хўжалиги техникаси учун нархнинг табиий – иқлимий шартлари ва ҳ.к.;

✓ локал – баҳоланаётган объектнинг ўзи (ер участкаси) ва унинг атроф – муҳити билан боғлиқ омиллар, яъни: участканинг ўлчамлари, шакли, тупроқ тури, майдони, ободонлаштирилиши, муҳандислик коммуникацияларининг ўтказилиши, қўлланилиш соҳаси, баҳолаш зонаси, топографияси ва бошқа жисмоний тавсифлари, шунингдек, жойлашган ери, ишлаб чиқариш ихтисослашуви, экин тузилмалари, тупроқнинг ҳосилдорлиги, инфратузилманинг яхшиланиш (мелиорация) кўрсаткичлари ва ҳ.к.лар.

Ҳар бир кўчмас мулк объекти (ер участкаси) такрорланмас бўлиб, унинг қийматини баҳолашда ҳисобга олиниши лозим бўлган ўзига хос сон ва сифат тавсифларига эгадир. Сифат – бу кўчмас мулкни қўлланиш соҳасига тегишли равишда инсонларнинг турли эҳтиёжларини қондиришга яроқлилигини аниқловчи унинг хусусиятлари йиғиндисидир. Хусусият – объектнинг ўзига хослигини ташкил қилувчи фазилати, белгиси бўлиб, унинг эксплуатацияси, бошқаруви ва ундан фойдаланиш жараёнларида намоён бўлади. Сифат кўрсаткичлари сон ўлчамларида кўчмас мулкнинг бир ёки бир нечта хусусиятларини тавсифлайди.

Мулкни самарали бошқариш ва кўчмас мулк иштирокида битимлар амалга ошириш учун ҳар бир объект бўйича 4 турдаги сон ва сифат маълумотларига эга бўлиш лозим:

✓ ер участкасининг жисмоний тавсифи;

✓ мулкий – ҳуқуқий таърифлар: мулкий ҳуқуқлар, чекловлар, сервитутлар;

✓ иқтисодий кўрсаткичлар: талаб, нарх, даромадлилик, аҳолининг бандлиги ва бошқалар;

✓ атроф – муҳитнинг ҳолати: транспорт, иқлим, экология, шовқин, сейсмика, гидрография ва бошқалар.

Ахборотларни тўплаш ва таҳлил қилиш уч босқичда амалга оширилади: регионал, локал (микрорайон) ва кўчмас мулк объектининг ўзида. Биринчи навбатда, объект идентификациясини (почта адреси, жойлашган ери, чегаралари, кадастр рақами ва участка номерини текшириш) амалга ошириш керак.

Ер участкасининг жисмоний ва иқтисодий тавсифларини аниқлагандан сўнг унинг жойлашган ери ва атроф – муҳитини теварак атрофдаги жойлар, туман (шаҳар) миқёсида ва ҳатто умуммиллий даражада таҳлил қилиш керак. Бунинг учун баҳолаш объекти жойлашган ерининг сифати аниқланади, у эса кўпгина шарт – шароитлар, хусусан, участканинг жисмоний кўрсаткичлари ва бозор талабининг мувофиқлиги, туманда қабул қилинган ердан фойдаланишнинг ўлчамлари ва шаклига мослиги, ҳамда иқтисодий муҳитга яқинлиги кабиларнинг йиғиндисидан шаклланади. Баҳолаш объектининг барча алоқадорликлари йиғиндиси ситиус, яъни жойлашган ернинг сифати дейилади.

Ситиус – ердан фойдаланишнинг аниқ варианти ва иқтисодий муҳитнинг камида тўртта даражадаги ўзаро алоқасининг натижасидир.

Кўчмас мулкнинг жойлашиши муқим бўлганлиги сабабли, унинг теварак атрофи объектнинг истеъмол хусусиятлари ва қийматига катта таъсир қилади.

Бошқа барча тенг шароитларда кўчмас мулк жойлашган ерининг сифатини давлат ва маҳаллий органлар томонидан ўрнатиладиган омиллар: хўжалик юритиш тизими (хўжалик ва савдо ҳуқуқи; лицензиялаш ва сертификатлаш меъёрлари; капитал ва даромадни ўтказиш шартлари; ташкилотнинг таасис ҳужжатлари, ҳисоботлари, бюджет назорати ва аудитга бўлган юридик талаблар; меҳнат қонунчилиги; хўжалик тузумининг ўзгариш таваккалчилиги; корхона фаолиятидаги чекловлар); чегарадан ўтишни назорат қилиш (божхона, ташқи савдо қонунлари ва уларни бошқариш); атроф – муҳитни муҳофаза қилиш бўйича тадбирлар (атроф – муҳитга таъсир даражасини назорат қилиш, экологияга етказилган зарарларни қоплаш, атроф – муҳитдан фойдаланганлик учун солиқлар); давлат ёрдами (субсидиялар, алоҳида туманлар учун мақсадли дастурлар, улардан кейинчалик фойдаланишни маъмурий қўллаб – қувватлаш) омиллари аниқлаб беради. Кўчмас мулкнинг жойлашган ерини баҳолашда табиий иқлим шароитларига муҳим омил сифтида қараш мумкин. Намликнинг камайиши, шамоллатиш, совутиш ёки алоҳида дренаж каби омилларнинг бино ва иншоотлар қийматига бевосита таъсиридан ташқари, улардаги одамларнинг ҳаёт фаолияти учун атроф – муҳит таъсирининг турли омиллари катта аҳамият касб этади. Ер участкасининг таърифи қуйидагиларни ўз ичига олувчи кўрсаткичлар тизими бўйича амалга оширилади:

1. ер ҳуқуқи субъектининг номи – юридик ёки жисмоний шахснинг аниқ манзили, шахсни ва молиявий реквизитларни тасдиқловчи ҳужжатларни кўрсатган ҳолда;
2. манзил ориентирлари – туман (турар жой даҳаси, посёлка, кўча, уй рақами (шаҳар ва посёлкаларда));
3. ердан фойдаланиш ҳуқуқини белгиловчи ва тасдиқловчи ҳужжатлар (қарор, ҳукм, фармойиш, давлат акти, гувоҳнома, ижара шартномаси ва бошқалар);
4. ерлар категорияси, қўлланиш соҳаси ва ҳақиқий фойдаланилиши;
5. ерлар классификатори коди;
6. участкага бўлган ҳуқуқларни тасдиқловчи (ўрнатувчи) ҳужжатлар бўйича майдон; ҳақиқий майдон (чуқурлик, кенглик, шакл);
7. ер участкаси чегарасида санитар – муҳофаза зонасининг ёки алоҳида фойдаланиш режимидаги зонанинг майдони;
8. ердан фойдаланиш ҳуқуқининг тури (мулк – хусусий, давлат ва ҳ.к., фойдаланиш);
9. устки ва ер ости қатлами, ландшафт, чегаралар ва топография;
10. яхшиланишлар ва муҳандислик қурилмалари (электроэнергия, сув ва б.)

Ер участкасини унинг паспорт маълумотлари бўйича батафсилроқ тавсифлаш мумкин, паспорт эса қуйидагиларни ўз ичига олади:

- ✓ ерлар экспликациясини (қурилишларга эга ҳудуд, муҳандислик коммуникациялари, йўллар, дамбалар, карьерлар, ўрмонлар, боғлар, шудгорлар, пичанзорлар, яйловлар ва бошқа қишлоқ хўжалиги экинлари, ботқоқликлар, кумликлар, сув юзаликлари остидаги майдон);
- ✓ ер солиғи ёки майдон бирлигига ижара тўловининг катталигини;
- ✓ ер участкасининг ҳисобланган ва бозор баҳосини;

- ✓ қурилишлар, иншоотларт ва экинларнинг баланс қийматини;
- ✓ ер участкаси ва қурилишларнинг умумий қийматини;
- ✓ кўчмас мулк қиймати учун солиқни;
- ✓ муҳандислик – техник тавсифларини (грунтлар, грунт сувлари даражаси ва ҳ.к.);
- ✓ экологик кўрсаткичлар;
- ✓ шаҳарсозлик кўрсаткичлари (функционал зона, лойиҳавий зона ва бошқалар);
- ✓ фойдали қазилмалар.

Ер участкасининг ҳуқуқий ҳолати унинг мақсадли қўлланиш соҳаси ёки ерлар категорияси – барқарор белгилари бўйича гуруҳланиши билан аниқланади. Ерларнинг мақсадли қўлланиш соҳаси – бу улардан аниқ мақсадлар учун фойдаланишнинг қонунан белгиланган тартиби, шартлари ва чегараларидир.

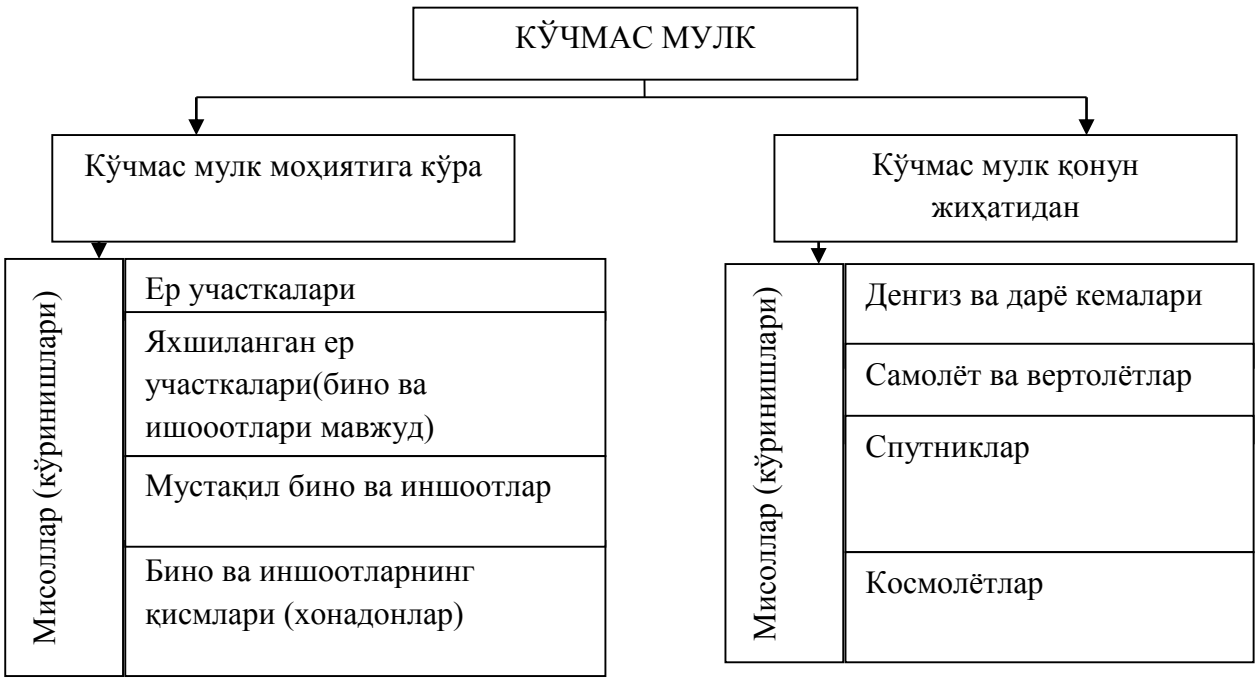
Шундай қилиб, кўчмас мулкни баҳолашнинг асосини ҳуқуқий, ижтимоий, иқтисодий омиллар ва кўчмас мулк бозорининг давлат томонидан тартибга солиниши белгилаб беради.

4.4. Кўчмас мулк объектларининг таснифи

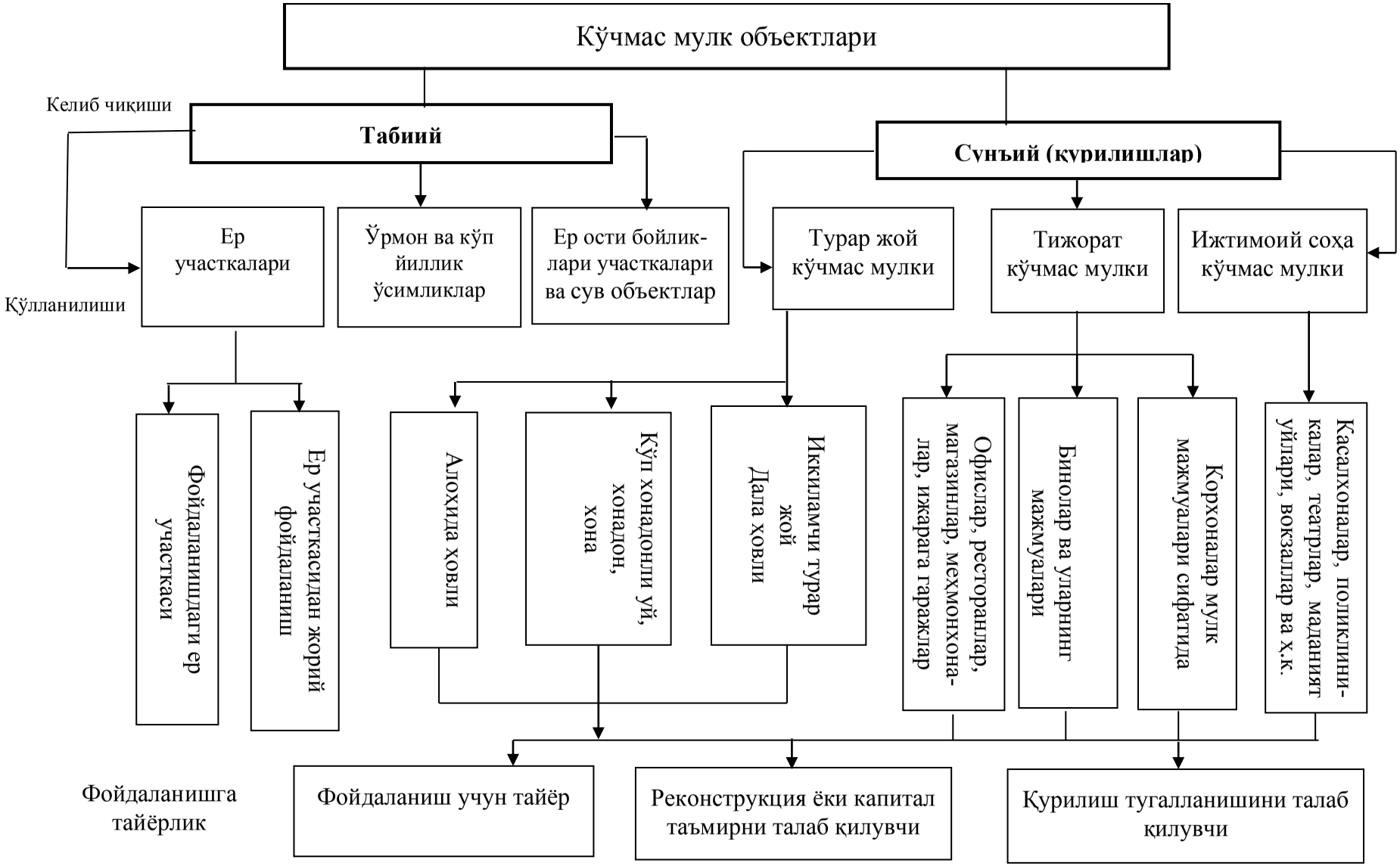
“Кўчмас мулк” тушунчасига турли дифференциал кўпмаъноли таърифлар 4.3-расмда келтирилган.

Кўчмас мулк объектларини ўрганишда улар таркибидаги икки гуруҳга ажралувчи объектларни алоҳида олиб ўрганиш мумкин (4.4-расм).

1. ***Табиий объектлар*** – ер участкалари, ўрмон ва кўп йиллик ўсимликлар, махсус сув объектлари ва ер ости бойликлари мавжуд ҳудудлар. Шунингдек уларни “табиатан кўчмас мулк” деб ҳам аташади.
2. ***Сунъий объектлар*** (қурилишлар).



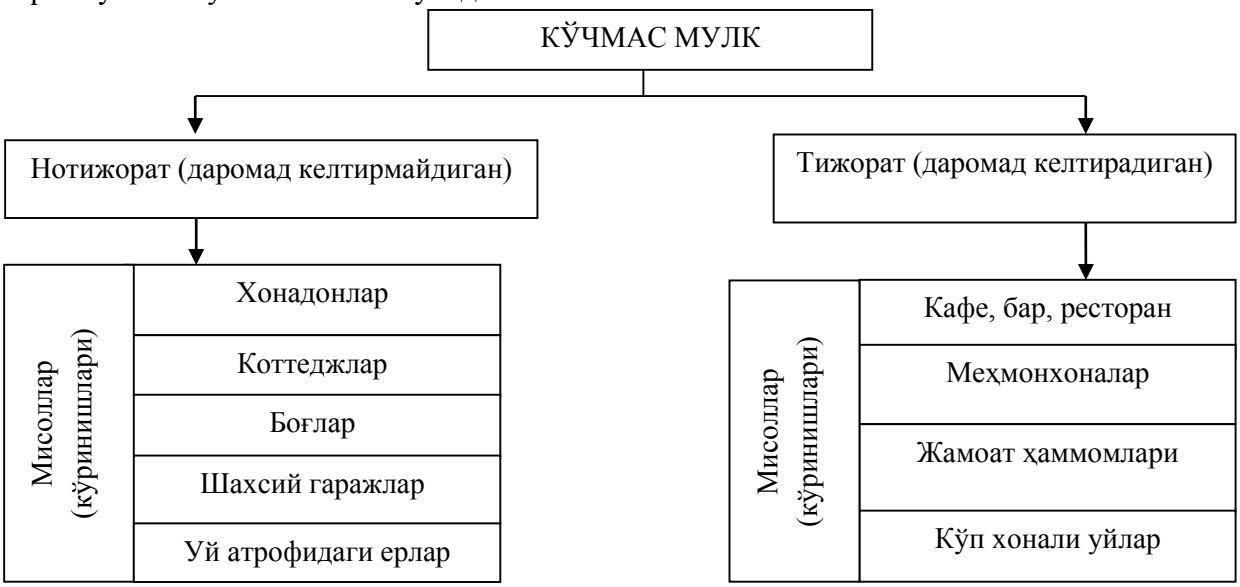
4.4-расм. Кўчмас мулкни ташкил этувчиларининг схематик тасвири



4.3-расм. Кўчмас мулк объектлари йириклаштирилган таснифланиши

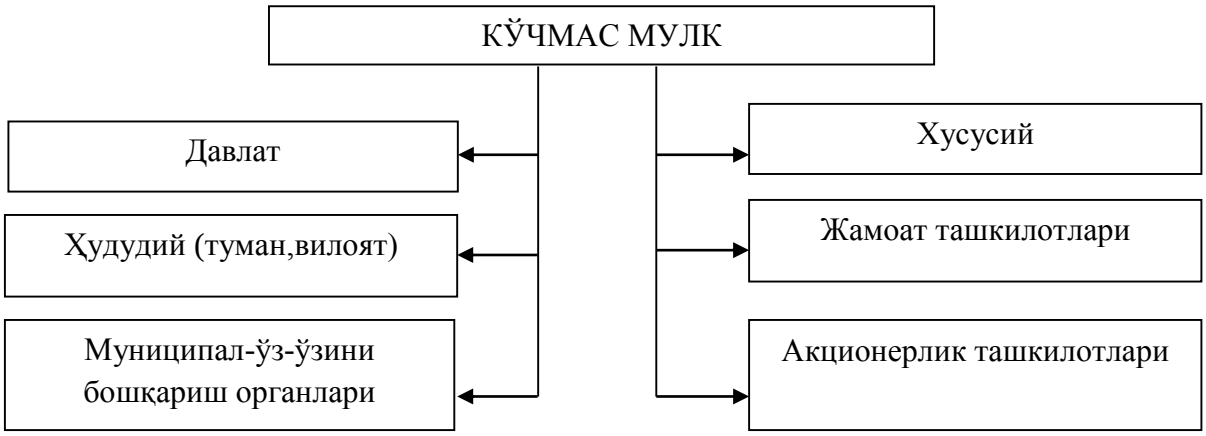
Қонуний жиҳатдан “кўчмас мулк” тушунчасига денгиз ва дарё кемалари, учар ва космик аппаратлар ҳам киритилади.

4.5-расмда келтирилган классификациясидан ташқари кўчмас мулклар иқтисодий жиҳатдан даромад келтирадиган (тижорат) ва даромад келтирмайидган (нотижорат) турларга бўлинади. Даромад келтирмайдиган кўчмас мулк ўз эгасининг аниқ эҳтиёжларини қондиришга қаратилган ва даромад олишни назарда тутмайди. Кўчмас мулк эгасининг ўз мулкини маълум қисмини бошқаларга ижарага бериш орқали маълум фойда кўриши эса тижорат кўчмас мулкига мисол бўлади.



4.5-расм. Кўчмас мулкни иқтисодий жиҳатдан туркумланиши

Кўчмас мулк мулкчилик шаклига кўра ҳам турларга бўлинади (4.6-расм)



4.6-расм. Кўчмас мулкнинг мулкчилик шаклига кўра турлари

Барча турдаги бино ва иншоотларни ҳажмий-режавий ва конструктив ечимига кўра таснифлаш мумкин.

Кўчмас мулк объектларининг ҳажмий-режавий ечимига кўра, энг аввало, объектнинг умумий ҳажмий ўлчамлари билан боғлиқ бўлмаган режавий тузилишга эга бўлган алоҳида бўлаклари (ҳажмлари) нинг мавжудлиги, уларнинг сони ва жойлашиши каби кўрсаткичларни кўзда тутиш лозим. Бунда ҳар бир объект ўз-ўзидан оддий геометрик шакл

кўринишини ҳосил қилади. Масалан: параллелепипед, цилиндр, конус, пирамида ва бошқа шакллар. Энг содда тузилишда бино битта (геометрик) ҳажмдан ташкил топади.

Ҳар бир ҳажм ўз шакли ва режавий ўлчамлари, қаватлар сони ва уларнинг баландлиги билан характерланади. Режавий шакл энг кўп ҳолларда тўғри бурчакли бўлиб, бундай ҳажм ички режавий ва конструктив тузилишидан келиб чиққан ҳолатда нисбатан содда ҳисобланади. Аммо алоҳида ноёб бинолар айлана, овал ёки кўпбурчакли (аммо тўғри бурчакли бўлмаган) режавий ечимга эга бўлади.

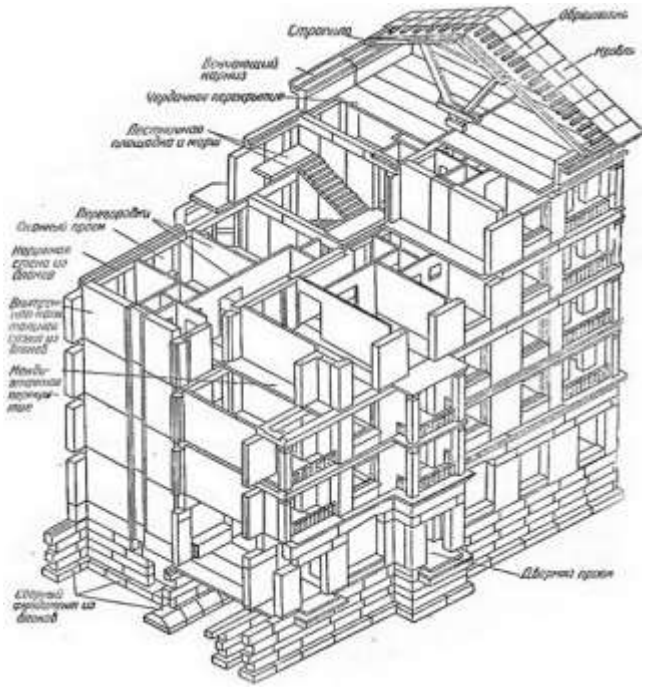
Бинолар, шунингдек, бир қаватли ва кўп қаватлиларга бўлинади. Бир қаватли бинолар вертикал таянч конструкция ва горизонтал қопламага эга бўлади ва баландлик бўйича ягона битта ҳажмга эга бўлади. Бир қаватли (кам қаватли) бинолар асосан кичик шаҳарларга ва қишлоқ аҳоли пунктларига хос, шунингдек улар шаҳарларнинг тарихан эски ҳудудларида учрайди.

Кўп қаватли бинолар баландлиги бўйлаб кўп сонли уни алоҳида ҳажмий ўлчамларга (қаватларга) бўлувчи горизонтал ораёпма қопламаларга эга бўлади. Кўп қаватли уйлар асосан йирик шаҳарлар ва кичик шаҳарларнинг марказий микрорайонлари ҳамда замонавий шаҳарча ва аҳоли турар жойларида учрайди. Фуқаролик биноларида қаватлар баландлиги одатда 3-4 метрни ташкил этади. Кўп қаватли биноларда албатта одамларнинг қаватдан-қаватга ўтишлари учун зинапоялар ва баъзи ҳолларда лафтлари бўлади.

Шуни қайд этиш мумкинки, кўп қаватли бино қурилиши шаҳарларда (айниқса, марказда) ер қийматини ошиб кетишига олиб келади. Шу сабабли бино қаватлари сонини кўпайтириш ҳисобига ер участкаси ҳажмини камайтиришга эришиш қўл келади. Кўп қаватли бинонинг умумий схемаси 4.7-расмда кўрсатилган.

Саноат биноларига келганда, уларни бир ёки кўп қаватли қилиб қуриш уларда ишлаб чиқариладиган махсулот турига, технологик ускуналар ўлчами ва жойлаштирилишгига боғлиқ бўлади. Бунда, бир қаватли ишлаб чиқариш цехлари катта ўлчамдаги баландликка эга бўлишлари мумкин (30-40 метргача), кўп қаватли саноат биноларида эса фуаролик биноларидан фарқли равишда қаватлар баландроқ (6-8 метр) бўлади.

Бинонинг бир нечта алоҳида ҳажмга эга бўлган бўлакларининг ҳар бири маълум бир вазифани бажаради. Масалан, спорт комплекси биноси спорт аренасига, трибуналар, томоша жойларига эга бўлган асосий бир қаватли ҳажмга эга бўлиши, ҳамда кўп қаватли маъмурий, гигеник ва ҳўжалик хизматлари жойлашган ҳажмий ечимга эга бўлиши мумкин. Ёки кўп қаватли турар жой биноси бир қаватли қўшимча қурилиш шаклида, аҳолига хизмат кўрсатувчи савдо дўкони ёки маиший хизмат шахобчасига эга бўлиши мумкин.



4.7. – расм. Кўп қаватли бинонинг умумий схемаси

Ҳар бир бинонинг ички режавий ечими мазкур бинонинг ҳамда ундаги ҳар бир алоҳида ҳажмий бўлакнинг нима мақсадга мўлжалланганига боғлиқ бўлади. Аммо ҳар қандай бинода ҳам умумий ҳажм тўсиқ конструкциялардан фойдаланиб вертикалига қаватларга ва горизонталига хоналарга бўлинади. Масалан, индивидуал бир қаватли турар жой яшаш хоналарига (зал, дам олиш хонаси, болалар хонаси), ва ёрдамчи хоналар (ошхона, ҳоммом, ҳожатхона, кириш жойи) га эга бўлади.

Кўп қаватли турар жой биносида асосий режавий компонент бўлиб квартиралар ҳисобланиб, улар ҳам тахминан индувидуал турар жой биносидагидек хоналар тўпламига эга бўлади. Бунда ҳар бир квартирага кириш зинапоя ёки лифтга эга бўлган подъезддан алоҳида кириш эшиклари орқали таъминланади. Кўп қаватли турур жой биносида квартиралар бир хилдаги ёки турли шакл ва ҳажмдаги режавий ечимга эга бўлиши мумкин. Масалан, бир уйда ҳамма квартиралар 3 хонали, бошқасида бўлса 1, 2, 3 ва 4 хонали бўлиши мумкин.

Кўпгина жамоат биноларида (муассасалар, мактаб, шифохона, меҳмонхона каби) узун коридорли режавий ечим қўлланилиб, у бино қавати узунлиги бўйлаб энсиз ўтиш йўлаги сифатида давом этади ва унинг икки томонида бир хил шаклга эга бўлган хоналар (кабинетлар, синфлар, палаталар ва бошқа) жойлашади. Бунда коридорда узунлиги бўйлаб деразалар бўлмайди ва у сунъий ёритилади. Баъзи ҳолларда коридор бинонинг бир томонида таянч девор бўйлаб, уни ёритувчи деразаларга эга бўлган ҳолда жойлашади. Коридорнинг кенглиги одатда 2-3 метр ни ташкил қилади.

Муассасаларда одатда кабинетлар ва ходимлар учун бўлимлар, келувчиларни қабул қилиш жойи, маиший ва хўжалик хоналари мавжуд бўлади. Ўқув биноларида ўқув машғулотлари учун хоналар (синфлар, аудиториялар, лабораториялар) ва ёрдамчи хоналар мавжуд бўлади.

Томоша бинолари композициясининг асосини катта ҳажмдаги томоша зали ва унинг атрофида ёрдамчи жойлаштирилган хоналар ташкил қилади. Спорт иншоотларида мазкур композиция асосини спорт аренаси, савдо ташкилотларида савдо зали ташкил этади.

Кўп қаватли биноларда барча қаватлар ёки бир хил ўлчамдаги ёки турли ўлчамдаги ҳажмий ечимга эга бўлади. Турар жой биноларида ҳамма қаватлар деярли бир хил тузилишга эга бўлиб, фақат биринчи қаватда турли ҳажмий ечимдаги дўконлар ва офислар

бўлиши мумкин. Бундан ташари, 1-қаватдаги квартира тузилиши бошқа қаватдагиларидан фарқланиши мумкин.

Жамоат биноларида ҳам биринчи ва охирги қаватларидан ташқари, барча қаватлар бир хил тузилишга эга бўлиши мумкин. Бундай биноларнинг биринчи қаватда катта кириш жойи, анжуманлар зали, ошхона бўлиши мумкин. Охирги қаватда эса техник хизмат ва коммуникациялар жойлашган бўлиши мумкин.

Барча турдаги бир қаватли бинолар коммуникациялар учун техник ертўла ва чордоққа эга бўлиши мумкин.

Транспорт иншоотлари – буларга йўллар, магистрал қувурлар ва электр қувватини узатиш линиялари ҳамда уларнинг инфратузилмаси киради. Бу иншоотларнинг ўзлари ўз-ўзидан янги маҳсулот ишлаб чиқармайди, аммо уларни бир жойдан бошқа жойга етказиб беришга имкон яратиб беради. Бундан ташқари йўловчи транспорти объектлари мавжуд бўлиб, улар ҳам кўчмас мулк сарасига киради.

Алоқа объектлари – булар телефон ва телеграф станциялари, радио ва телевидения фаолиятида транслятцияни таъминловчи ва қайта трансляция қилувчи мажмуалар ва бошқалар. Бу объектлар алоқа ўтказиш хизматини таъминлайди. Алоқа объектлари ҳам ҳеч қандай маҳсулот ишлаб чиқармайди ва улар узоқ масофага турли ахборот узатиш орқали иқтисодиётга хизмат кўрсатади.

Биноларнинг ҳажмий-режавий ечими биринчи навбатда уларнинг функционал вазифасидан келиб чиқади, аммо архитекторлар қурилиш соҳасидаги замонавий тенденцияларни ҳам ҳисобга олишлари лозим, шунингдек, мазкур ҳудуднинг маданий ва тарихий анъаналарини ҳам ҳисобга олмай бўлмайди. Катта саноат корхоналари тўғрисида гап кетганда, улар шаҳарлар чеккасига ҳаво оқими ва транспорт тизимини ҳисобга олиб жойлаштирилиши лозим. Чунки улар шаҳар архитектураси ансамбларига қўшилмайди.

Биноларни конструктив тузилишига кўра таснифланиши. Ҳар қандай бино унинг умрбоқийлигини ва мустаҳкамлигини таъминловчи қурилиш конструкцияларидан ташкил топади. Шунингдек, улар бинони қаватларга ва хоналарига бўлиш учун хизмат қилади. Барча конструкциялар юк кўтарувчи ва тўсиқ конструкцияларга бўлинади ҳамда айрим ҳолларда улар ҳам юк кўтарувчи, ҳам тўсиқ вазифасини бажаради.

Юк кўтарувчи конструкциялар бинонинг амалдаги оғирлигини қабул қилади ва улар қуввати лойиҳалаш жараёнида амалдаги қурилиш меъёрлари (ҚМҚ) талаблари асосида ҳисобланади. Бунда уларнинг мукаммаллиги (конструкцияда ёриқларнинг йўқлиги), мустаҳкамлиги (лойиҳа шаклининг синалганлиги), қаттиқлиги (емирилиш эҳтимолининг камлиги) каби кўрсаткичлари таъминланади. Конструкциянинг умрбоқийлиги деганда удан фойдаланиш муддати давомида ўз мустаҳкамлигини сақлаб қолиши тушунилади.

Таянч конструкциялар ер ости (пойдеворлар) ва ер усти конструкцияларга бўлинади. Пойдеворлар – бу бинонинг остки таянчи бўлиб у таянч тупроқ асосига ётқизилади ва бинонинг ер усти қисми юкини остки таянч асоси орқали ерга ўтказиш учун хизмат қилади. Демак, одатда пойдевор ости асосининг мустаҳкамлик даражаси юқори бўлмайди (қоя грунтларидан ташқари), шу сабабли пойдеворларнинг тупроқ билан туташуви қуйи қисми катта юзага эга бўлиши талаб этилади.

Пойдеворлар лентасимон (таянч деворлар ости бўйлаб), устунли (алоҳида устунлар шаклида) ва ёппасига ётқизилган плиталар бўлиши мумкин. Тупроқ таркиби жуда юмшоқ бўлган ва зах сувлар юзада жойлашган ерларда қозиқсимон (свай) пойдеворлардан фойдаланилади, бунда ерга вертикал қозиқлар қоқилиб унинг устки қисми пойдеворни ушлаб турувчи асос бўлиб хизмат қилади. Бунда одатда пойдевор конструкциялари темир-бетон шаклида бўлади ва завод усулида ишлаб чиқарилади ҳамда монилит шаклида қуюлади.

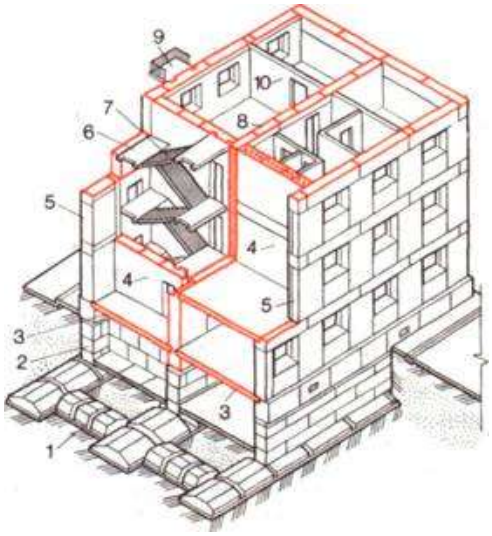
Бинонинг ер усти қисми ёки асосий қисми унинг юк кўтариш тизимидан келиб чиққан ҳолда қовурғали (каркас), қовурғасиз ёки тўлиқ бўлмаган қовурғага эга бўлган бўлиши мумкин.

Қовурғасиз бинолар кам қаватли фуқаролик бинолари (10 қаватгача) ёки катта бўлмаган саноат бинолари учун қўлланилади. Улар биргаликда юк кўтарувчи тизимни ташкил қилувчи юк кўтарувчи деворлар ва қаттиқ ора ёпмаларга эга бўлади. Юк кўтарувчи деворлар ғишт, бетон блок, панеллар, баъзан эса ёғочдан ишланиши мумкин. Ора ёпмалар йиғма темир бетон плиталар, монолит темир бетон ёки ёғоч блоклардан иборат бўлиши мумкин.

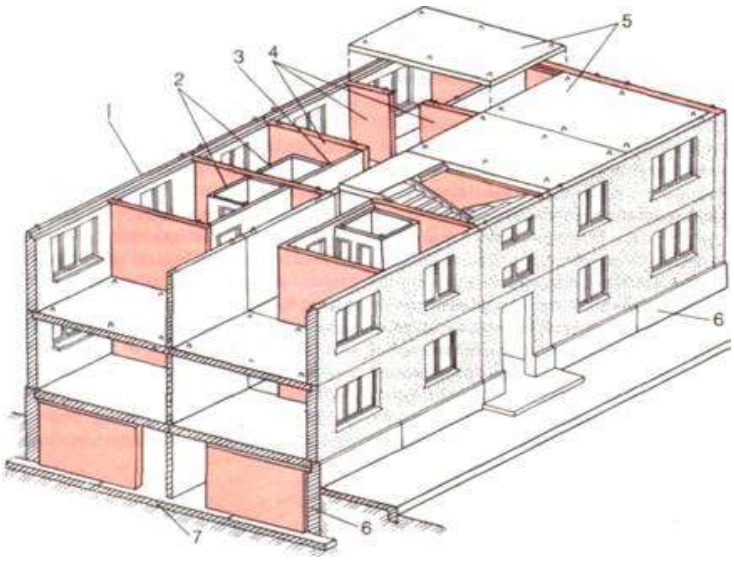
Қовурғасизларга, шунингдек, йиғма панелли бинолар ва монолит темир бетон бинолар ҳам киради. Қовурғасиз биноларнинг ўзига хос хусусияти шундаки, уларда асосий юк кўтарувчи конструкциялар бир вақтнинг ўзида ҳам тўсувчи конструкциялар вазифасини ҳам бажаради. 4.8. ва 4.9. – расмларда қовурғасиз бинолар схемалари кўрсатилган.

Бинонинг катта ўлчамлари ва катта юк тушиш ҳолларида конструкцияларни юк кўтарувчи ва тўсувчиларга ажратиш мақсадга мувофиқ бўлади. Юк кўтарувчи конструкцияларнинг йиғиндиси бинонинг қовурғаси деб аталади. Одатда, саноат бинолари қовурғали бўлади (ҳатто бир қаватли бўлса ҳам).

Кам қаватли бинолар учун устунлар, ригеллар ва боғловчилардан иборат ромли қовурғалар хос. Улар бинонинг бўйига ҳам, энига ҳам қаттиқ ромларни ҳосил қилади. Баланд бинолар учун қовурғалар тизимининг мураккаблари – боғловчили, ромли – боғловчили, ядроли кабилардан фойдаланилади. Бинонинг қовурғаси унга таъсир этувчи барча – вертикал ва горизонтал – юкларни қабул қилади ҳамда пойдеворга узатади. Тўсувчи конструкциялар – деворлар ва ора ёпмалар –қовурғанинг элементларига мустаҳкамланади ва фақатгина ўрнатилган жойдаги юкларни қабул қилади.



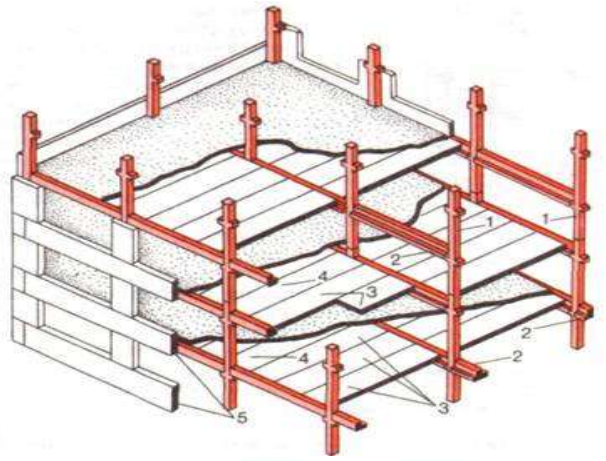
4.8.–расм. Бўйлама юк кўтарувчи деворли йирик блокли бинонинг конструктив схемаси: *1 – пойдевор, 2 – ертўла деворлари, 3 – ора ёпма, 4 – ички деворлар, 5 – ташқи деворлар, 6 – зинапоя майдончаси, 7 – зинапоя марши, 8 – ички бўйлама девор, 9 – балкон, 10 – хоналараро пардевор.*



4.9.–расм. Юк кўтарувчи деворли йирик панелли уйнинг конструктив схемаси: *1 – ташқи панеллар, 2 – санитар-техник кабиналар, 3 – юк кўтарувчи пардеворлар, 4 – ички юк кўтарувчи кўндаланг деворлар, 5 – ора ёпма панеллар, 6 – цокол панеллари, 7 – пойдевор блоклари.*

Материали бўйича қовурғалар темир бетон (йиғма ёки монолит), ҳамда пўлат ёки аралаш (пўлат ва темир бетон аралашмаси) турда бўлиши мумкин. Пўлат конструкцияларни бинонинг катта ўлчамларида, катта юкларда ва монтаж ишларини тезлаштириш учун қўллаш мақсадга мувофиқдир. Тўлиқ қовурғага эга бўлмаган биноларда қовурғанинг қисман ўрнини босувчи юк кўтарувчи деворлар мавжуд бўлади. Масалан, ташқи деворлар

юк кўтарувчи ҳисобланади, бинонинг ичида эса қовурға мавжуд бўлади. 4.10. – расмда қовурғали фуқаролик биноси, 4.11. – расмда эса қовурғали саноат биносининг схемаси кўрсатилган.



4.10. – расм. Қовурғали бинонинг конструктив схемаси:
1 – устунлар, 2 – ригеллар, 3 – ора ёпма плиталари, 4 – ора ёпмаларнинг боғловчи плитаси, 5 – тик девор панеллари.

4.11. – расм. Қурилиш жараёнидаги пўлат қовурғали саноат биноси

Биноларнинг **тўсувчи конструкциялари** умумий кенгликни алоҳида ҳажмларга, қаватларга, хоналарга ва ҳ.к.ларга ажратиш, ҳамда ички майдонларни ташқи таъсирлардан ҳимоя қилиш учун керак.

Тўсувчи конструкциялар биноларнинг ичида турли қўлланиш соҳасига оид зоналар ва уларда сунъий микроиқлим (ҳарорат, намлик, ёруғлик изоляцияси, шовқин изоляцияси ва ҳ.к.) яратишга имкон беради. Тўсувчи конструкцияларга деворлар, деразалар, эшиклар, пардеворлар, поллар, шифтлар ва том ёпма киради. Юқорида айтилганидек, қовурғасиз биноларда баъзи тўсувчи конструкциялар юк кўтарувчи ҳам бўлиши мумкин.

Бинонинг пардозлаш элементлари ҳам тўсувчиларга киритилади, булар фасадларнинг ташқи пардози, хоналарнинг ички пардози – сувоқ ва бўёқ, пол қопламалари, осма шифтлар, ҳамда фасад ва интерьерни безатиш предметлари.

Биноларнинг бошқа элементларига техник хоналар, стационар ускуналар, муҳандислик коммуникациялари ва ташқи ободонлаштириш киради. Техник хоналарга махсус майдонлар, коммуникация ва турли ускуналарни жойлаштиришга мўлжалланган ертўла ва чордоқлар, ҳамда зинапоя майдончалари ва лифт шахталари киради. Муҳандислик коммуникацияларига электр таъминоти, газ таъминоти, сув таъминоти, иссиқлик таъминоти тизимлари, ҳамда шамоллатиш ва алоқа тизимлари киради. Бино қийматига фақатгина ички коммуникациялар (шаҳар тармоқларига уланиш жойигача) киритилади.

Ободонлаштириш элементлари – бу бинога тегишли ҳудуд ва унинг яхшиланганлиги демакдир. Бундай элементларга бинога кириш йўллари, йўлаклар, газонлар, болалар ва спорт майдончалари, автомобил тўхташ жойлари киради.

Биноларга қўйиладиган асосий талаблар. Биноларга қўйиладиган барча талабларни функционал ва иқтисодийларга бўлиш мумкин. Функционал талабларнинг умумий моҳияти шундаки, бино қўлланилиш соҳасига мос равишда ва Республика ҳамда регионал меъёр ва стандартларга риоя қилган ҳолда эксплуатацияга яроқли бўлиши шарт.

Иқтисодий талаблар бинони мавжуд жорий ҳолатида эксплуатация қилишни ёки реконструкция қилиниши ё бузиб ташланиши мақсадга мувофиқлигини белгилаб беради.

Стандарт талабларидан ташқари биноларга буюртмачи, харидор ёки архитектура назорати органларининг махсус талаблари қўйилиши мумкин. Бинога қўйиладиган барча талабларни билиш унинг қийматини тўғри баҳолаш учун зарур бўлади.

Асосий функционал талабларга қуйидагилар киради:

1. ҳажмий – лойиҳавий ва конструктив ечимлари бўйича лойиҳага мослиги; барча лойиҳадан чекинишлар (қайта лойиҳалаш, ташқи қурилишлар, юк кўтарувчи конструкцияларнинг ўзгартирилиши ва ҳ.к.) фақатгина қурилиш назорати органларининг рухсати билан амалга оширилиши лозим.

2. Бинодан унинг биринчи қўлланиш соҳаси бўйича фойдаланиш; бинонинг қўлланиш соҳасини ўзгартириш ҳам қурилиш назорати органларининг рухсати билан махсус лойиҳа бўйича амалга оширилади.

3. Барча юк кўтарувчи конструкциялар, коммуникациялар ва ускуналарни бинонинг кичик жисмоний эскириши ва тўлиқ хавфсизлиги шароитидаги қониқарли ҳолати.

4. Бинода одамлар яшаши ёки ишлаши учун барча санитария меъёрларига риоя қилинган ҳолда ҳаёт таъминоти тизимларининг нормал ишлаши.

Корхоналар учун қўшимча функционал талаб бўлиб унинг даромадлилиги, яъни, даромадлар харажатлардан устун бўлганда, ишлаб чиқарилувчи маҳсулот ёки кўрсатиладиган хизматларга талабнинг мавжуд бўлиши ҳисобланади. Корхонанинг даромадлилигини йўқотишига уни баҳолашда функционал эскириш омили деб қаралади ва унинг катталиги даромадлиликни тиклашга кетадиган харажатларга боғлиқ бўлади.

Даромадлиликни қўлланиш соҳасини ўзгартириш йўли билан тиклаш ускуналарни ўзгартириш, қўшимча қурилишлар, қайта лойиҳалаш кабиларни ўз ичига олувчи жиддий реконструкция ишларини амалга оширишни талаб қилиши мумкин. Даромадлиликни тиклашнинг имкони бўлмаганда объект “тикланмайдиган функционал эскириш” га эга бўлади, ўзининг “корхона” мақомини йўқотади ва қўлланиш соҳаси бўйича фойдаланилмайдиган қурилишга айланади.

Биноларга қўйиладиган иқтисодий талаблар. Эскиришини ҳисобга олган ҳолдаги қолдиқ қиймат объектни баҳолашда асосий омил бўлиб ҳисобланади, аммо иқтисодий эскириш омилига киритиладиган бинони сақлаш бўйича жорий харажатлар ҳам муҳим аҳамият касб этади. Жорий харажатларга кўчмас мулк солиғи, ер участкаси ижараси ва коммунал тўловлар киради.

Иқтисодий талабларнинг моҳияти шундаки, жорий харажатлар харидор учун маъқул бўлиши ёки ушбу тўловларнинг бир қисми иқтисодий эскириш сифатида кўрилиши лозим. Корхоналар учун жорий харажатларнинг маъқуллиги белгиланган даромадлилик даражасидан келиб чиққан ҳолда, қолган объектлар учун – субъектив мулоҳазалар бўйича аниқланади.

Биноларга қўйиладиган бошқа талаблар. Уларга регионал ва экологик талабларни киритиш мумкин. Регионал талаблар архитектура назорати органлари томонидан қўйилади ва қуриладиган объектларга нисбатан композицион, эстетик, тарихий ва бошқа талаблрни ўз ичига олади. Экологик талаблар экологик назорат хизмати томонидан белгиланади ҳамда атмосфера ва сув ҳавзаларига зарарли чиқиндилар чиқарилишини чеклаш, ёндош ҳудудларни тозалаш ва ободонлаштирш, автомобил тўхташ жойларининг жойлаштирилиши кабиларни ўз ичига олади.

Саноат биноларига айниқса жиддий талаблар қўйилади, улардан “тоза” технологиялар эвазига зарарли чиқиндилар чиқарилиш имкониятига йўл қўймаслик, ҳамда фильтрлар, сувни тозалаш тизимларини ўрнатиш ва ҳ.к. лар талаб қилинади.

Регионал ва экологик талабларнинг ўта қаттиққўллашуви объект қийматини йўқотишига олиб келади ва **ташқи эскириш** омили бўлиб ҳисобланади.

Назорат учун саволлар:

1. Табиий кўчмас мулк объектлари ва уларнинг турлари.
2. Сунъий кўчмас мулк объектларига таъриф беринг.
3. Турар жой уйи, хонадон ва хона атамаларига изоҳ беринг.
4. Умумий мулк деганда нимани тушунасиз?
5. Сунъий кўчмас мулк объектларининг умумий классификацияси.
6. Эксплуатацияга тайёрлик даражаси бўйича сунъий объектларнинг таснифланиши.
7. Турар жой истеъмолчиларнинг махсус гуруҳи ҳоҳишлари ва уларнинг тўлов қобилиятлари даражасига кўра қандай таснифланади?
8. Шаҳарсозлик кўрсаткичлари асосида кўчмас мулк объектларини гуруҳларга ажратинг.
9. Тижорат мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулк объектларига изоҳ беринг.
10. Ижарачиларнинг омборхоналарга бўлган асосий талаблари.

5-мавзу. Ер – кўчмас мулк назарияси ва амалиётининг асоси

Режа:

5.1. Ер майдонининг моҳияти

5.2. Давлат ер кадастри

5.3. Ўзбекистон Республикасида ердан мақсадли фойдаланиш

5.4. “Шаҳар” тушунчаси, уни лойиҳалаш ва шаҳарсозлик меъёрлари

5.5. Шаҳар ва қишлоқ ерларини ҳудудларга ажратиш

5.1. Ер майдонининг моҳияти

Ер табиатнинг бир бўлаги сифатида инсоният ҳаётининг асосини ташкил қилади. Шу билан бирга, ер кўчмас мулк объекти сифатида ҳам ишлаб чиқариш воситаси, ҳам меҳнат предмети саналади, чунки инсон фаолиятнинг турли соҳаларида инсоният у ёки бу миқдорда унга таъсир қилади. Бу икки сифатнинг йиғиндиси ерни халқ хўжалигининг барча соҳаларида амал қиладиган ишлаб чиқариш воситасига айлантиради. Ишлаб чиқариш воситаси сифатида ер:

- илгариги меҳнатнинг натижаси саналмайди;
- ҳудудий чегараланган бўлади;
- ишлаб чиқаришнинг бошқа воситалари ўрнини босмайди;
- доимий жойлашиш ўрнига эга;
- тўғри фойдаланганда емирилмайди;
- худудлараро турли сифатларга эга;
- ҳар бир аниқ ер участкаси ўзига хос фойдалилиги билан характерланади;
- ҳосилдорликка эга ва қишлоқ хўжалигида унинг барча фойдали жиҳатларидан самарали фойдаланилади;
- инсоният фаолиятининг деярли барча соҳаларида (қишлоқ ва ўрмон хўжалигидан ташқари) асосан фазовий операцион базис сифатида кўрилади, шунинг учун унда

жойлашган жисмоний объектлар: бинолар, иншоотлар, йўллар, мелиоратив иншоотлар ва инсоният меҳнати билан яратилган бошқа материал элементлар билан чамбарчас боғлиқ.

Ер тушунчаси инсоният фаровонлиги манбаи ва иқтисодий муносабатлар объекти сифатида кўчмас мулк назарияси ва амалиётининг асоси саналади.

Ер муносабатларининг объектлари: ер табиат объекти ва табиат ресурси сифатида, ер майдонлари, ер майдонларининг бўлаги.

Кундалик амалиётимизда “ер” ва “ер майдони” деган атамалар қўлланилади. Бироқ, бу тушунчалар ўзаро боғлиқ эмас ва маълум бир фарқларга эга. “Ер” атамаси ўзлаштирилмаган мулк ҳақида гап кетганда қўлланилиши мумкин, “ер майдони” атамаси эса, маълум бир мақсадда фойдаланиш учун унда ишлар (яхшиланишлар) бажарилган ҳудуд бўлагини билдиради.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексида ер майдонига ҳудудий чегаралари мулк эгасига ер ресурлари ва ердан фойдаланиш ишларини тартибга солиш бўйича давлат органлари томонидан бериладиган ҳужжатлар асосида ер қонунчилигида белгиланган тартибда аниқланадиган мулк ҳуқуқи объекти дея таъриф берилади.

Ўзбекистон Республикаси Ер кодексига асосан ер майдонига ер муносабатларининг объекти сифатида қаралади.

Ер участкаси - ер фондининг қайд этилган чегарага, майдонга, жойлашиш манзилига, ҳуқуқий режимга ҳамда давлат ер кадастрида акс эттириладиган бошқа хусусиятларига эга бўлган қисмидир.

Давлат ер кадастри тўғрисидаги қонунда[19] ер участкасига чегаралари ўрнатилган тартиб бўйича белгиланган ва тасдиқланган ернинг устки қисми дея таъриф берилади.

Ер участкаларига эгалик қилиш, улардан фойдаланиш ҳуқуқини, ер участкаларини ижарага олиш ҳуқуқини, шунингдек ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқини, шу жумладан сервитутлар тўғрисидаги битимлар ва бу ҳуқуқларга доир бошқа чеклашларни давлат рўйхатига олиш туман (шаҳар) ер кадастри дафтарига тегишли маълумотларни киритиш орқали ер участкаси жойлашган ерда амалга оширилади.

Ер участкаси бўлинадиган ва бўлинмайдиган бўлиши мумкин.

Ўзининг асосий фойдаланиш мақсадини ўзгартирмаган ва ёнғинга қарши, санитария, экологияга оид, шаҳарсозлик ҳамда бошқа мажбурий нормалар ва қоидаларни бузмаган ҳолда қисмларга бўлиш мумкин бўлган ва бу иш амалга оширилганидан кейин ҳосил бўлган қисмларнинг ҳар бири мустақил ер участкасини ташкил этиши мумкин бўлган шакли бўлинадиган ер участкаси ҳисобланади.

Фойдаланиш мақсадига кўра мустақил ер участкаларига бўлиниши мумкин бўлмаган шакли эса бўлинмайдиган ер участкаси ҳисобланади.

Ер майдонининг ҳуқуқий мақоми мақсадли йўналганликни, рухсат этилган фойдаланишни ва қонуний эгалик шаклини ўз ичига олади.

Ер майдонини таърифлаганда қуйидаги кўрсаткичлар инобатга олинади:

1. Ер ҳуқуқи субъектининг номи – юридик ёки жисмоний шахснинг аниқ манзили, шахсини ва молиявий реквизитларини тасдиқловчи ҳужжатлар кўрсатилган ҳолда.
2. Манзил мўлжаллари – туман (мавзе, даҳа ва б.), қишлоқ, кўча, уй ва бино рақами (шаҳар ва қишлоқларда).
3. Ердан фойдаланиш ҳуқуқини ўрнатувчи ва тасдиқловчи ҳужжатлар (қарор, хулоса, фармойиш, давлат акти, гувоҳнома, ижара шартномаси ва б.).
4. Ерларнинг категорияси, белгиланган вазифаси ва ҳақиқатда ишлатилиши.
5. Ер классификаторининг коди.
6. Ер участкасига бўлган ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатлар бўйича майдон; шунингдек, бегоналар фойдаланадиган аниқ майдон (чуқурлик, кенглик, форма).
7. Санитар-ҳимоя зонаси майдонлари ва/ёки ер участкаларидан алоҳида режим бўйича фойдаланш ҳудудлари.

[19] ДЕКТҚ

8. Ер ҳуқуқининг тури (хусусий мулк, давлат мулки ва б.).

9. Юза қатлам ва тупроқ ости қатлами, ландшафт, контурлар ва топография.

10. Яхшиланишлар ва муҳандислик ускуналари (электроэнергия, сув ва б. олиб келиш).

Ер майдонига паспорт тузилади, у қуйидагиларни ўз ичига олади:

- ер экспликацияси – иморат қурилган ҳудуд, муҳандислик коммуникациялари остидаги майдонлар, йўллар, дамбалар, саёз (очиқ) конлар, ҳайдалган ерлар, ўрмон дарахтлари, боғлар, шудгорлар, пичанзорлар, яйловлар ва бошқа қишлоқ хўжалиги мулклари, ботқоқликлар, қумлар, торф конлари ва сув юзаликлари;
- ер солиғи ўлчами (ер майдони хусусий мулк деб топилган ҳолатда) ёки майдон бирлигига ижара ҳақи;
- ер майдонининг ҳисобий ва бозор қиймати;
- бино, иншоот ва дарахтларнинг баланс қиймати;
- бинолар ва ер майдонларининг умумий қиймати;
- кўчмас мулк объекти қийматига солиқ;
- муҳандислик-техникавий кўрсатқичлар;
- экологик кўрсаткичлар;
- шаҳар қурилишига оид аломатлар – ишлатилаётган, лойиҳаланётган худуд ва б.;
- фойдали қазилмалар кони.

Ер участкалари айланиши (обороти) – шартнома ёки бошқа келишувлар асосида бир шахсдан бошқа шахсга ўтиши – фуқаролик кодекси ва ер кодексига биноан амалга оширилади.

Ерларни айланишдан маҳрум қилинган, айланиши чекланган ва айланишдан маҳрум қилинмаган турларга бўлинади.

Айланишдан бутунлай олиб қўйилган ерларни бегоналаштиришга умуман йўл қўйилмайди, айланиши чекланган ерларни эса, фақат маълум шахсларгина сотиб олиши мумкин.

Ерга эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқи, шунингдек, уларни тадбиркорлик фаолияти учун ажратиш ва бир туркум(категория)дан бошқа туркумга ўтказиш Ўзбекистон Республикаси қонунларига асосан амалга оширилади.

Хусусий мулкда бўлган ер участкалари қонунда белгиланган тартибда давлат ва маҳаллий эҳтиёжлар учун олиб қўйилиши мумкин.

Ер участкаларини мажбурий равишда олиб қўйиш фақатгина суд қарори асосида ер эгасига ер нархига тенг бўлган зарар ўрнини қоплаш тақдирда амалга оширилиши мумкин.

Ерни давлат ва маҳаллий эҳтиёжлар учун олиб қўйиш ер эгаларининг ўз розилиги билан амалга оширилса, у ҳолда суд қарорисиз, келишув асосида амалга оширилади.

Фавқулот ҳолатларда ер участкалари вақтинча олиб қўйилиши мумкин. Ер эгаларининг ер олиб қўйилишидан кўрган зарарлари қопланади. Фавқулот ҳолат вақти тўхтагандан кейин, ер эгаси ўзига тегишли ерни талаб қилишга хақлидир, агар зарар қопланмаса, ўз ерига тенг бўлган бошқа ер участкаси талаб қилишга ҳақли.

Агар ер эгаси ер участкасидан бошқа мақсадларда ёки қонунни бузган ҳолда фойдаланаётган бўлса ер майдони мажбуран олиб қўйилади.[20]

Ер участкаси қуйидаги ҳолатларда олиб қўйилади:

- ер участкасидан белгиланганидан бошқа мақсадларда фойдаланилганида;
- ер участкасидан оқилона фойдаланилмаганда, бу қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар учун ҳосилдорлик даражаси уч йил мобайнида нормативдан (кадастр баҳосига кўра) паст бўлишида ифодаланганда;

[20] ЎзР. ЕК 38-модда.

- ер участкасидан тупроқ унумдорлиги пасайишига, унинг кимёвий ва радиоактив моддалар билан ифлосланишига, экологик вазиятнинг ёмонлашувига олиб келадиган усуллар билан фойдаланилган тақдирда;
- қонун ҳужжатларида белгиланган муддатларда ер солиғи, шунингдек ижарага олиш шартномасида белгиланган муддатларда ижара ҳақи мунтазам тўланмай келинганда;
- қишлоқ хўжалиги эҳтиёжлари учун бериб қўйилган ер участкасидан бир йил мобайнида ва қишлоқ хўжалиги соҳасига тааллуқли бўлмаган эҳтиёжлар учун бериб қўйилган ер участкасидан икки йил мобайнида фойдаланилмаганида;
- мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини берувчи ордер кимошди савдоси асосида сотиб олинганидан кейин ер участкасидан икки йил мобайнида фойдаланилмаганида, ер участкасига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи гаровда бўлган тақдирда эса, - гаров шартномаси муддати мобайнида фойдаланилмаганида. Фойдаланилмаётган ер участкалари аввалги эгаларидан улар тўлаган ҳақ қиймати қопланган ҳолда олиб қўйилади.

Юқорида қайд этилган ҳолларда, шунингдек ер тўғрисидаги қонун ҳужжатлари бузилган бошқа ҳолларда, ерлардан фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилиш устидан давлат назоратини амалга оширувчи орган ер эгасини ёки ердан фойдаланувчини олдиндан огоҳлантирганидан кейин ер участкасини берган органга ер участкасини олиб қўйиш ҳақида тақдимнома киритади. Ер участкасини берган орган тақдимнома асосида бир ойлик муддатда ер участкасини олиб қўйиш ҳақида қарор чиқаради. Ер участкасини олиб қўйиш масаласини ҳал қилиш ваколат доирасига кирувчи орган, зарур ҳолларда, ер участкасининг ҳолатини ҳамда ер эгаси ёки ердан фойдаланувчи томонидан ерлардан оқилона фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилиш юзасидан амалга оширилаётган чора-тадбирларнинг сифатини қўшимча равишда текширишни тайинлашга ҳақли.

5.2. Давлат ер кадастри

Кўчмас мулкни бошқаришнинг асосий йўналишларидан бири Ўзбекистон Республикаси ҳудудини кадастр бўлиниши ҳисобланади. Ҳудуднинг кадастр бўлиниши бирликлари бўлиб ер участкалари, аҳоли пунктлари, туманлар, вилоятлар, Қорақалпоқстон Республикаси ва Ўзбекистон Республикаси саналади.

Кадастрнинг уч асосий тури мавжуд:

- ҳуқуқий — кўчмас мулк объектларига ҳуқуқларни қайд этиш;
- фискал — кўчмас мулк объектлари қиймати ва солиққа тортиш учун зарур бўлган ахборотларни қайд этиш;
- кўп мақсадли — ҳуқуқий ва фискал тизимни лойиҳалаш ва ердан фойдаланиш бўйича ахборот билан бирлаштириш.

Ер кадастрининг рўйхатга олиш тизими (Рўйхатга олиш кадастри, РК) ердан фойдаланувчилар ҳуқуқларини кафолатлаш учун шаклланган ва кўчмас мулк бозорини ва турли инвестицияларни яратишнинг зарурий шарти ҳисобланади.

Ер кадастрининг фискал тизими (Фискал кадастр, ФК) ер солиқлари, ижара тўлови, ер билан боғлиқ барча операциялардан пул тушумлари ва бошқаларни назарда тутади. ФК башорат, ҳисобланган ер солиғи ва ижара тўловидан тушум назоратини ўз ичига олади. ФК нинг вазифаларидан бири — солиққа тортиш базасини аниқлашдир.

Кўчмас мулк бозорида товар сифатида кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқлар иштирок этади, шунинг учун унинг фаолият юритиши учун кўчмас мулкни юридик жиҳатдан расмийлаштириш зарур. Бу кадастр ишининг ҳар бир кўчмас мулк объектига давлат рўйхатидан ўтган кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқни яратиш демакдир.

Кадастр иши - ер участкасида иқтисодий фаолият билан шуғулланишни давлат ҳокимлиги органларининг ахборотларни рўйхатга олиш манбаларида акс этиш шарти билан қурилишни ҳисобга олган ҳолда ҳудудларни бошқариш тизими.

Кадастр ишида жамланган ҳужжатлар ер участкаси ҳақидаги маълумотларни Ягона давлат ер реестрига киритиш учун асос бўлиб хизмат қилади. Кадастр иши титул регистрлари, топогеодезик, иқтисодий, сервитутлар ва мулклар регистридан ташкил топган.

Давлат кўчмас мулкка эгалик ҳуқуқини кафолатлайди ва у бирон бир кўчмас мулк кадастри ёки реестрида давлат рўйхатидан ўтгандан сўнггина товарга айланади. Ер участкасининг ижара шартномаси кадастр иши асосида тузилади. Шундай қилиб, кўчмас мулк объектини уни юридик жиҳатдан расмийлаштиргандан сўнггина ижарага бериш мумкин.

Ер участкалари ер комитетларида Ерга оид китоби ва Давлат ер кадастрида рўйхатга олинади. Ердан фойдаланувчига ер участкасини рўйхатга олганлик ҳақидаги гувоҳнома тақдим этилади.

Рўйхатдан ўтгандан сўнг ер участкаси бўйича маълумотлар ер кадастрининг эталон маълумотлар базасига киритилади ва кадастр юритаётган ташкилот раҳбари бу маълумотлар ишончлилигига жавобгар бўлади.

Ер участкаларини давлат кадастрида ҳисобга олиш — ер участкаларининг ягона давлат реестрида тавсифлаш ва ҳусусийлаштириш, бунинг натижасида ҳар бир участкани бошқа ер участкаларидан ажратиш ва унинг сифатли ҳамда иқтисодий баҳоланишини амалга ошириш имконини берувчи кўрсатқичларга эга бўлади.

Ер участкаларини давлат кадастри рўйхатидан ўтказиш, ҳар бир ер участкасига кадастр рақами бериш билан изоҳланади.

Кадастр рақами - кўчмас мулк объектлари белгилаши(кодировкаси) учун; ер участкаси ва унда жойлашган кўчмас мулк объектларини бир хужжатда келтириш учун; кўчмас мулк объектларини иқтисодий ва маъмурий худудлаштириш билан; маълумотлар базасида чизма(график) ва маъноли(семантик) маълумотларни бир ерда келтириш учун зарур.

Иморатлар ёки бошқа кўчмас мулк объектларининг кадастр рақами ер участкасининг кадастр рақами асосида ер участкасидаги объект рақами иловаси билан аниқлаб берилади.

Кадастр рақами иерархик (бир кўрсатқични бошқа кўрсатқичга тобелигини кўрсатувчи) тузилмага эга (5.1.-расм.) - Ўзбекистон республикаси субъекти рақамидан тортиб, то конкрет кўчмас мулк объекти рақамигача А : Б : В : Г : Д : Е, бу ерда:

А – субъект рақами;

Б – туман рақами;

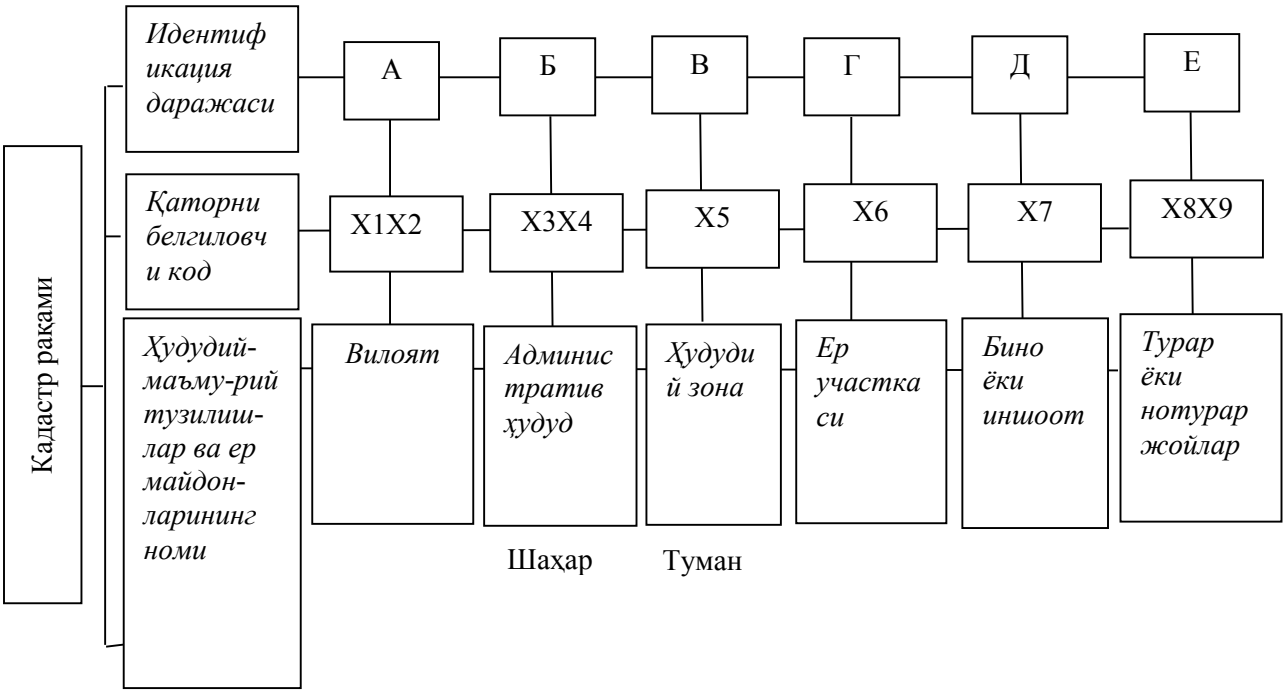
В – маҳаллий ўз-ўзини бошқариш органлари (туман, даҳа, мавзе ва б.) томонидан тасдиқланган худуд рақами;

Г – ер участкаларини ҳисобга олишнинг мавжуд тартибидан келиб чиққан ҳолда ўзлаштирган ер участкаси рақами;

Д – уларни ҳисобга олишнинг мавжуд тартибидан келиб чиқиб ўзлаштирилган бино ёки иншоот рақами;

Е — уларни ҳисобга олишнинг мавжуд тартибидан келиб чиқиб ўзлаштирилган турар ёки нотурар жой рақами;

: — кадастр рақамининг таркибий қисмларини ажратувчи белги.



5.1 - расм. Ер участкасининг кадастр рақамлари тузилма(структура)си

Ер участкаси чегараларининг ҳар қандай ўзгариши мавжуд кадастр рақамини бекор қилинишига олиб келади. Аввал фойдаланилган кадастр рақами ундан фойдаланган участка ўз фаолиятини тўхтатган тақдирда ҳам бошқа ер участкасига берилмайди.

5.3. Ўзбекистон Республикасида ердан мақсадли фойдаланиш

Ўзбекистон Республикасида ерларидан мақсадли фойдаланиш Ер кодексига асосан аниқланади, унга кўра ерлар уларга мос келувчи кодлар билан белгиланган (5.2 - расм) саккизта тоифа(категория)га бўлинади.[21] Бу ерлардан уларга белгиланган мақсадларда фойдаланилади:

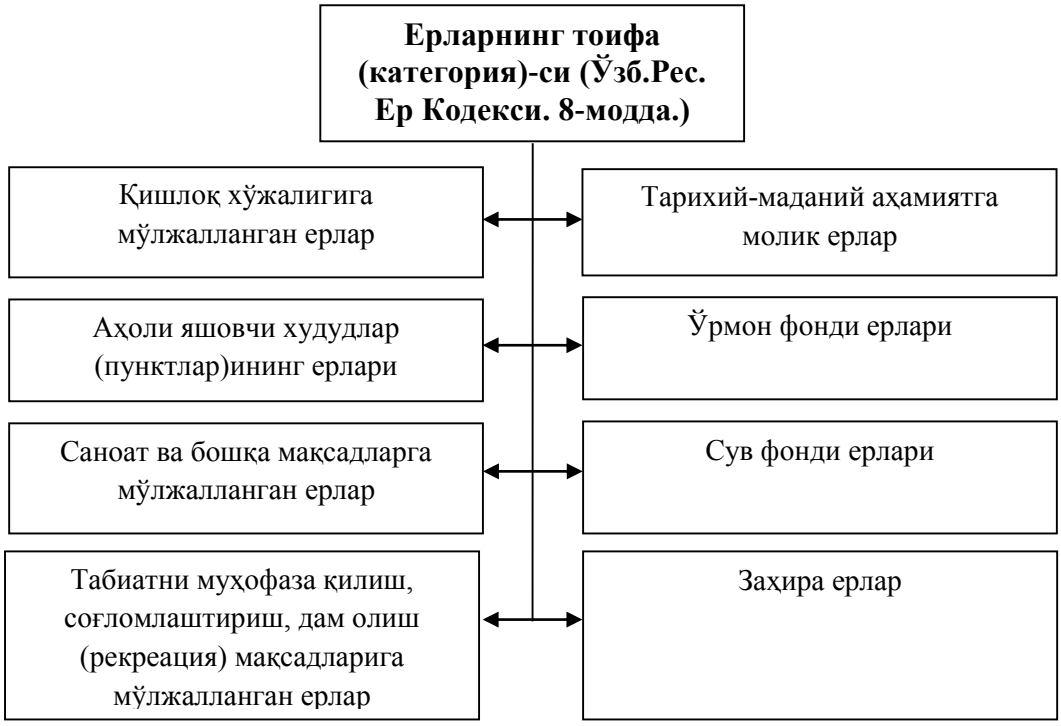
Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар - қишлоқ хўжалиги эҳтиёжлари учун берилган ёки ана шу мақсадга мўлжалланган ерлар. Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар қишлоқ хўжалигини юритиш учун зарур бўлган қишлоқ хўжалиги ерлари ва дарахтзорлар, ички хўжалик йўллари, коммуникациялар, ўрмонлар, ёпиқ сув ҳавзалари, бинолар, иморатлар ва иншоотлар эгаллаган ерларга ажралади.

Ҳайдаладиган ерлар, пичанзорлар, яйловлар, ташландиқ ерлар, кўп йиллик дов-дарахтлар (боғлар, токзорлар, тутзорлар, мевали дарахт кўчатзорлари, мевазорлар ва бошқалар) эгаллаган ерлар қишлоқ хўжалиги ерлари жумласига киради. Қишлоқ хўжалиги ерлари махсус муҳофаза қилиниши лозим.

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерларни қишлоқ хўжалигидан ўзга эҳтиёжлар учун бошқа тоифадаги ерларга ўтказишга алоҳида ҳолларда ушбу Кодекс ва бошқа қонун ҳужжатларига мувофиқ йўл қўйилади.

Қишлоқ хўжалиги ерларини ирригация ва сувдан фойдаланиш тизимига асосланган сунъий суғориш қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришини ташкил этишнинг асоси ва ерлардан самарали фойдаланиш ҳамда уларнинг унумдорлигини ошириш шартидир.

[21] ЎзР ЕК 8-модда.



5.2 - расм. Ўзбекистон Республикасидаги ерлар таркиби

Бу ерлар қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариши учун, ихота экинларини яратиш, илмий тадқиқот, ўқув ва қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариши билан боғлиқ бошқа мақсадларда ишлатилиши мумкин. Улардан:

- фермер хўжалиги, ҳусусий ёрдамчи хўжалик, боғдорчилик, полизчилик, чорвадорчилик билан шуғулланувчи фуқаролар;
- тижорат ва нотижорат ташкилотлари;
- қишлоқ хўжалиги профилининг тажрибали ва илмий бўлимлари фойдаланиши мумкин.

Қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариш ерлари - шудгорлар, пичанзорлар, яйловлар (ўтлоқлар), кўп йиллик экинлар (боғлар, узумзорлар ва б.) билан банд бўлган ерлар махсус муҳофаза қилиниш мақомига эга.

2. **Аҳоли пунктларининг ерлари** – бу, шаҳарлар, шаҳарчалар, шунингдек қишлоқ, овул аҳоли турар жойлар(пунктлар)и чегараси доирасидаги ерлар.

Аҳоли пунктларининг чегарасини белгилаш тасдиқланган шаҳарсозлик ва ер тузиш ҳужжатлари асосида амалга оширилади. Аҳоли пунктларининг чегараси юридик ва жисмоний шахслар ер участкаларининг чегаралари бўйича белгиланиши лозим.

Бу тоифадаги ерлар қаторига шаҳар қурилиши талаб(регламент)ларига мос ҳолда ҳудудий минтақа(зоналар)га киритилган участкаларни киритиш мумкин. Аҳоли пунктлари ерлари таркиби ва аҳоли пунктлари ерларини ҳудудийлаштириш 3.2. - расмда келтирилган.

Ердан фойдаланиш ва қуриш(застройка) қоидалари билан ҳар бир ҳудудий зонага унинг жойлашуви ва кейинчалик ривожланиши хусусиятларини, шунингдек, ер участкаларидан турлича фойдаланишнинг ҳудудий имкониятларини ҳисобга олган ҳолда, шаҳар қурилишига оид регламент ўрнатилади:

- *яшаш ҳудудлари* – турар-жой биноларини (якка, кам, ўрта ва кўп қаватли уйлар), маданий-маиший объектлар ва бошқа биноларни қуриш учун мўлжалланган;
- *жамоавий* биноларга мўлжалланган ҳудудларда маъмурий бинолар, ўқув, маданий-маиший, ижтимоий ва бошқа жамоат объектлари қурилишида фойдаланилади;
- *ишлаб чиқариш* (*саноат*) ҳудудлари саноат, коммунал, омбор ва бошқа объектлар учун мўлжалланган;

- *муҳандислик ва транспорт инфраструктураси* таркибидаги ер участкалари темирйўл, автомобил, сув, ҳаво ва қувур транспорти, алоқа, муҳандислик инфраструктурасини жойлаштириш ва бошқа ш.ў. объектлар қурилиши учун мўлжалланган;
- *рекреация* ҳудудларга – шаҳар ўрмонлари, ҳиёбон, боғ ва сайлгоҳлар, ҳавза, кўл ва сув омборлари эгаллаган ерлар ва фуқаро ҳамда сайёҳларнинг дам олиши учун мўлжалланган ер участкалари киради;
- *қишлоқ хўжалиги* ерларига ишлаб чиқаришини юритиш учун фойдаланилаётган ҳамда ҳайдалган ерлар, кўп йиллик экинлар, қишлоқ хўжалигига мўлжалланган бинолар, иншоотлар эгаллаган ер участкалари киради.

Ер участкалари вазифасининг ўзгариши фақатгина аҳоли пунктлари бош тарх(режа)ига мос ҳолда юз бериши мумкин[22]. Чегарадаги аҳоли пунктларини алоҳида табиат муҳофазасига, илмий, тарихий-маданий, эстетик, рекреация, соғломлантириш ва бошқа мақсадларга эга бўлган ер участкалари киритиладиган алоҳида муҳофаза қилинадиган ҳудудлар зоналарини ажратиш мумкин.

Шаҳар чегараси ташқарисида жойлашган, аммо, шаҳар билан биргаликда ягона ижтимоий, табиат ва хўжалик ҳудудини ташкил қиладиган, ва бошқа аҳоли туриш таркибига кирмайдиган ерлар шаҳар олди ҳудудлар деб аталади.

Уларнинг таркибида санитар-гигиеник ва рекреация функцияларни бажарадиган, чегараларида атроф-муҳитга акс таъсир қиладиган хўжалик фаолияти таъқиқланган яшил ҳудудлар, шунингдек қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариши ҳудудлари, аҳолининг дам олиш ҳудудлари, шаҳарни ривожлантириш учун заҳира ҳудудлар ажратилиши мумкин.

Ер участкаларининг барча мулкдорлари, ер эгалари ва ер участкасини ижарага олганлар белгиланган тартибда шаҳар қурилиши регламентидан фойдаланишлари шарт. Кўчмас мулк объектларини қуриш, реконструкция қилиш ёки кенгайтириш фақатгина шаҳар қурилиши регламентида ўрнатилган тартибда амалга оширилиши мумкин.

Аҳоли пунктлари ерлари мамлакат ҳудудининг 4% ни эгаллайди, бироқ бюджетга тушадиган барча ердан фойдаланиш бўйича тўловларнинг 86% ни таъминлайди.

Ўзбекистон аҳоли пунктлари ерларининг истеъмолчилик сифати шу қадар юқорики, талабларга мувофиқ, улардан самарали фойдаланиш тартиби ишлаб чиқилса, улар давлат бюджетига қимматли табиий ресурслар экспортидан келадиган даромадлар билан таққосланадиган даражада даромад келтириши мумкин.

Шу билан бирга шаҳар ерларининг мулк шакллари масаласи ердан қишлоқ хўжалиги ёки бошқа мақсадларда фойдаланиш ҳолатидан кескинроқ саналади.

Бу аввалambор, шаҳар чегарасида ҳудуднинг ҳар бир квадрат метридан ўнлаб, юзлаб ва хаттоки минглаб одамлар фойдаланадилар, масалан метрополитен станциялари. Шунинг учун, нисбатан катта бўлмаган маконда (ерда, ер устида ва ер остида) одамларнинг зич жойланиб яшаши ўзаро муносабатларининг ягона ижтимоий мақбул шаклини ўрнатишни талаб этади. Бугунги кунда бу муносабатларнинг асоси деб шартнома ҳисобланади.

3. Саноат ва бошқа махсус мақсадларга мўлжалланган ерлар улар мўлжалланган мақсадлардаги вазифаларини бажаришидан келиб чиққан ҳолда 7 турга бўлинади (5.3 - расм).

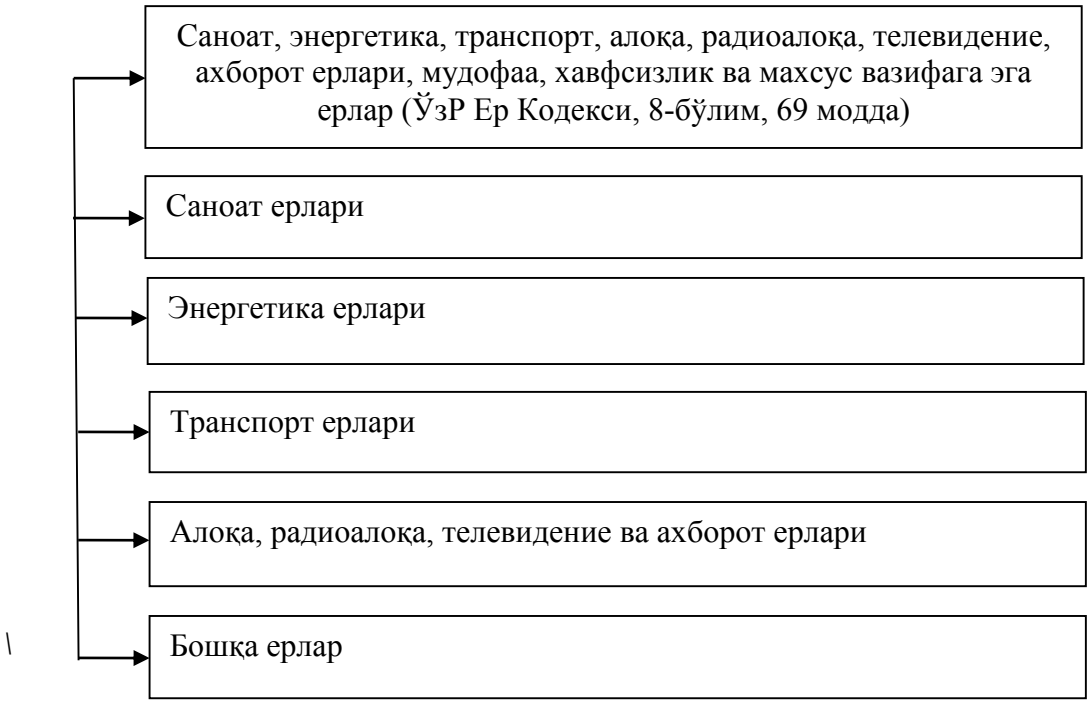
Саноат ерлари[23] ташкилотлар фаолиятини таъминлаш ва/ёки саноат объектларидан фойдаланишга мўлжалланган.

Саноат мақсадларига мўлжалланган ерлар жумласига саноат корхоналарига, шу жумладан, кон саноати, энергетика корхоналарига ишлаб чиқариш ва ёрдамчи бинолар ҳамда иншоотлар қуриш учун доимий фойдаланишга берилган ерлар киради.

---

[22] Шаҳар, туман марказлари ва қишлоқларнинг бош тархлари Давлат архитектура-қурилиш Комитаси қошидаги ЎзР ВМнинг шаҳарсозлик Кенгаши мухокамасидан ўтказиб тасдиқланади.

[23] ЎзР Ер Кодекси, 69-модда.



5.3 - расм. Саноат ва бошқа махсус вазифаларга мўлжалланган ерларнинг турлари

Транспорт мақсадларига мўлжалланган ерлар жумласига темир йўл, ички сув транспорти, автомобиль, ҳаво ва қувур транспорти корхоналари, муассасалари ва ташкилотларига транспорт иншоотлари, қурилмалари ва бошқа объектларидан фойдаланиш, сақлаш, қуриш, реконструкция қилиш, таъмирлаш, такомиллаштириш ва ривожлантириш соҳасида улар зиммасига юклатилган вазифаларни амалга ошириш учун доимий фойдаланишга берилган ерлар киради.

Алоқа мақсадларига мўлжалланган ерлар жумласига алоқа тизимларини ҳамда уларга тегишли иншоотларни жойлаштириш учун алоқа, радиоэшиттириш, телевидение ва ахборот корхоналари, муассасалари ва ташкилотларига доимий фойдаланишга берилган ерлар киради.

Транспорт мақсадларига мўлжалланган ерларга, кабель, радиореле ва алоқа ҳаво ҳамда электр узатиш тизимлари ўтган ерларга туташ ерларда қонун ҳужжатлари билан белгиланадиган тартибда муҳофаза ҳудудлари ўрнатилади.

Қуролли кучлар, чегара, ички ишлар ва темир йўл қўшинларининг ҳарбий қисмлари, ҳарбий ўқув юртлари, корхоналари, муассасалари ва ташкилотларининг жойлашуви ҳамда доимий фаолияти учун берилган ерлар мудофаа эҳтиёжлари учун мўлжалланган ерлар деб эътироф этилади.

Бошқа мақсадларга мўлжалланган ерлар жумласига корхоналар, муассасалар ва ташкилотлар фойдаланиб келаётган, қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар, аҳоли пунктларининг ерлари, саноат, транспорт, алоқа, мудофаа, табиатни муҳофаза қилиш, соғломлаштириш, рекреация мақсадларига мўлжалланган ва тарихий-маданий аҳамиятга молик ерлар, шунингдек ўрмон ва сув фондлари ерлари таркибига кирмаган қолган барча ерлар киради.

Саноат, транспорт, алоқа, мудофаа ва бошқа мақсадларга мўлжалланган ерлардан фойдаланиш тартиби қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Энергетика ерлари ташкилотлар фаолиятини таъминлашга ёки энергетика объектлари (гидроэлектростанциялар, иссиқлик электростанциялари ва бошқа электростанциялар, уларга хизмат қилувчи иншоотлар ва объектлар) эксплуатациясини таъминлаш, электрузаткичнинг ҳаво линияларини, электр узатишнинг кабель линиялари ер ости иншоотларини, подстанциялар, тақсимлаш пунктлари ва бошқа энергетика объектлари

ва иншоотларини жойлаштириш учун мўлжалланган. Ташкилотлар фаолиятини таъминлаш ва энергетика объектлари эксплуатациясини таъминлаш мақсадида электр тармоқларининг ҳимоя зоналари ўрнатилиши мумкин.

Транспорт ерлари – темир ва автомобил йўллар, сув, ҳаво, газ ва бошқа магистрал транспорт турларининг эксплуатациясини таъминлашга мўлжалланган.

Темир ва автомобиль йўлларига ажратилган минтақалар шу иншоотлар жойланишидан ташқари кенгроқ ерни (шу жумладан ҳавфсизлик мақсадида) эгаллайди. Бу ерларда (қонунчиликда кўрсатилган ҳолатлардан ташқари) қуйидагилар таъқиқланади:

- турар-жой ва жамоат бинолари, омборлар қуриш;
- қурилиш, геологик-қидирув, топографик, тоғ ва қидирув ишлари олиб бориш, шунингдек, ер усти иншоотларини ўрнатиш;
- ер участкаларини ҳайдаш, ўт ўриш, кўп йиллик дарахтларни кесиш ва уларга зиён етказиш, ернинг ўт-ўсимлик қатлами ва тупроғини ўйиб олиш;
- ташқи реклама ўрнатиш, йўл ҳаракати хавфсизлигига алоқадор бўлмаган ахборот щитлар ва кўрсатмалар ўрнатиш.

Миллий автомобиль йўллардан фойдаланишнинг нормал шарт-шароитларини яратиш ҳамда йўл ҳаракати хавфсизлигини таъминлаш учун бевосита транспорт иншоотлари жойлашган ерга иншоотлар бўйлаб ҳар икки ёнидан ажратилган ерларга қўшимча ерлар бириктирилади ва бу ерларда бинолар ва иншоотлар қуриши, хўжалик фаолияти чекланган, ҳаракат хавфсизлигига тааллуқли бўлмаган реклама щитлари ва плакатларини ўрнатиш тақиқланади.

Темир йўл транспорти объектларидан фойдаланишда ташкилот фаолиятини таъминлаш учун қуйидаги мақсадларда ер участкалари ажратилади:

- темир йўлларни жойлаштириш учун;
- бино (масалан, вокзал, бекат) ва иншоот (кўприк, қувур ва ш.ў.)лар, улардан фойдаланиш, уларни кенгайтириш ва қайта қуриш учун, шунингдек, қурилмалар ва бошқа объектлар, ажратилган ва бириктирилган ерлар ҳамда темир йўлларнинг ҳимоя ҳудудларини ўрнатиш.

Ажратилган ер участкаларини фуқаролар ва юридик шахсларга қишлоқ хўжалигида фойдаланиш, йўловчиларга хизмат кўрсатиш, юкларни омборга жойлаш, юклаш-юк тушириш майдонларини ўрнатиш, темирйўл бўйидаги омбор иншоотлари (ёқилғи ва мойлаш материаллари, хавфли моддалар, сақланадиган омборлар, шунингдек автоёқилғи қуйий шахобчаларидан ташқари) учун ижарага берилиши мумкин.

Ички сув транспорти объектларидан фойдаланишни ва ташкилот фаолиятини таъминлаш мақсадида қуйидагилар учун ер участкалари ажратилади:

- сунъий равишда яратиладиган ички сув йўллари (каналлар) учун;
- портлар, кема ёндошиб тўхтайдиган қурилмалар, гидротехника иншоотлари ва бошқа зарур объектларни жойлаштириш учун;
- кемачилик ва ички сув йўллари бўйича оқизиш билан боғлиқ бўлган ишлар учун қирғоқ йўлларини жойлаштиришга;

Қувур транспорти объектларидан фойдаланишни ва ташкилот фаолиятини таъминлаш мақсадида қуйидагилар учун ер участкалари ажратилади:

- нефть, газ ва бошқа қувурларни жойлаштириш учун;
- қувур транспорти объектларини эксплуатация қилиш, қуриш, реконструкция қилиш, таъмирлаш ва ривожлантириш учун зарур бўлган объектларни жойлаштириш учун;
- ер участкаларидан фойдаланиш бўйича махсус шартлар билан қўриқлаш зоналарини ўрнатиш учун.

Бу участкаларда газ билан таъминлаш объектларигача ўрнатилган минимал оралиқлар чегарасида қандай бўлмасин бинолар, иншоотлар қурилишига ва қурилмалар ўрнатишга йўл қўйилмайди.

Транспорт объектларининг қурилиши ва реконструкцияси учун шарт-шароитлар яратиш мақсадида қонунчилик асосида ерларни резервлаш амалга оширилади.

Алоқа, радиоэшиттириш, телевидение, ахборот ерлари қуйидагиларни жойлаштириш учун мўлжалланган:

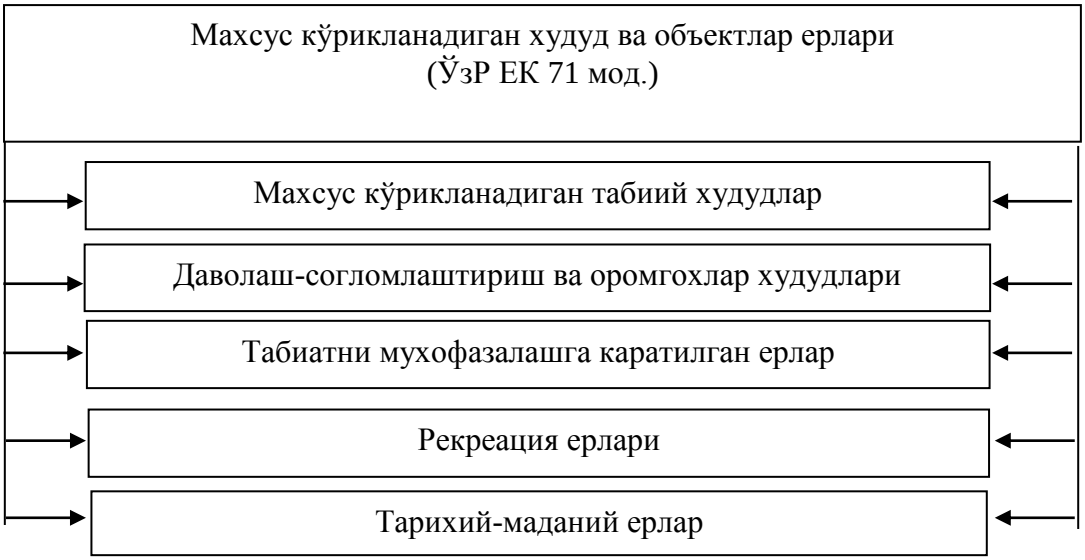
- балансида радиореле, кабель, алоқа ҳаво тизимлари ва радиофикациялар мавжуд бўлган эксплуатацион алоқа корхоналари;
- кабелли алоқа тизимларида ер усти ва ер ости хизмат кўрсатилмайдиган кучайтиргич пунктлари;
- ер усти иншоотлари ва йўлдошли алоқа инфраструктуралари.

Барча санаб ўтилган инфраструктуралар ўзига хос қўриқлаш ҳудудларига эга.

Мудофаа эҳтиёжлари учун мўлжалланган ерлар Ўзбекистон Республикаси Қуролли кучлари, чегара орти хизмати ҳарбийлари, бошқа ҳарбийлар, ҳарбий органлар, Ўзбекистон Республикаси давлат чегараларини ҳимоя қилиш ва қўриқлаш, Ўзбекистон Республикаси ҳудудини бутунлиги ва дахлсизлиги қуролли ҳимояси бўйича вазифаларни амалга оширадиган ташкилотлар, корхоналар, муассасалар фаолиятини таъминлаш учун мўлжалланган ахборот ва хавфсизликнинг бошқа турлари ёпиқ маъмурий-ҳудудий тузилмалар.

Ёпиқ маъмурий-ҳудудий тузилмаларда Ўзбекистон Республикаси ҳукумати қарорига мувофиқ ердан фойдаланишнинг махсус тартиби ўрнатилади.

4. **Махсус қўриқланадиган ҳудудлар ерлари** – бу махсус табиатни муҳофазаси, илмий, тарихий-маданий, эстетик, рекреация, соғломлаштириш аҳамиятларига эга бўлган ерлардир (5.4 - расм).



5.4 – расм. Махсус кўрикланадиган худуд ва объектлар ерлари турлари

Табиатни муҳофаза қилиш мақсадларига мўлжалланган ерлар жумласига давлат қўриқхоналари, миллий ва дендрология боғлари, ботаника боғлари, қўриқхоналар киради.

Бу ерлар умуммиллий бойлик объектларига киради ва давлат мулкида бўлишлари мумкин.

Бу ерларда табиат объектлари ва комплексларини ўрганиш ва уларни сақлаш билан боғлиқ бўлмаган фаолият қонунга биноан таъқиқланади, шунингдек қуйидагиларга рухсат этилмайди:

- боғдорчилик ва дала ҳовли участкаларини ажратиш;

- автомобиль йўллар, қувурлар, электр узатиш тизимлари ва бошқа коммуникациялар қуриш, шунингдек, махсус қўриқланадиган ҳудудлар вазифаси билан боғлиқ бўлмаган саноат, хўжалик ва турар-жой объектларини қуриш;
- махсус қўриқланадиган табиат ҳудудлари вазифаси билан боғлиқ бўлмаган механик транспорт воситалари тўхташи ва ҳаракати, автомобиль йўллари бўлмаган ерларда чорва ўтказиш;
- бошқа фаолият турлари қонунчиликка асосан таъқиқланади.

Соғломлаштириш мақсадларига мўлжалланган ерлар алоҳида ҳимоя қилинадиган ерлар жумласига киради ва у фуқароларнинг даволаниши ва дам олиши учун мўлжалланган.

Соғломлаштириш мақсадларига мўлжалланган ерларга табиий шифобахш омилларга (минерал сув булоқлари, даволовчи лойлар) эга бўлган, касалликларнинг олдини олиш ва даволашни ташкил этиш учун қулай ер участкалари киради.

Соғломлаштириш масканлари ва курортлар ҳудудларида қонунга биноан санитар қўриқлаш хизматлари ўрнатилади. Бундай хизматларнинг чегаралари ва иш тартиби давлат аҳамиятига молик бўлган курортлар учун Ўзбекистон Республикаси бошқармаси томонидан ўрнатилади.

Табиатни муҳофаза қилиш мақсадларига мўлжалланган ерларга қуйидагилар киради:

- сув қўриқлаш зоналари, кўл ва ҳавза ерлари;
- миллий қўриқдаги ерлар;
- балиқ тухум қўядиган қирғоқлар;
- тупроқ емирилиши(эррозия)га қарши, ихота ва яримихота экинлари (дарахтлари)га ҳимоя вазифасини бажарадиган ўрмон ерлари;
- табиатни муҳофаза қилиш вазифаларини бажарадиган бошқа ерлар.

Табиатни муҳофаза қилиш мақсадларига мўлжалланган ерларда чекланган хўжалик фаолияти юритишга - уларни муҳофаза қилиш бўйича ЎзР ВМ ва маҳаллий ҳокимликлар қарорлари, Ўзбекистон Республикаси қонунлари ва вазирликларнинг меъёрий–ҳуқуқий актлари асосида ўрнатилган тартибга риоя қилган ҳолда йўл қўйилади.

Манфаатларида махсус фойдаланиш шартларига эга ер участкалари бўлган юридик шахслар уларнинг чегараларини махсус ахборот белгилари билан белгилашлари шарт.

Табиатни муҳофаза қилиш мақсадларига мўлжалланган ерлар чегарасида ердан фойдаланишнинг бу ерларнинг асосий вазифасига тўғри келмайдиган фаолиятни чеклайдиган ёки таъқиқлайдиган махсус ҳуқуқий тартиби киритилади.

Рекреация мақсадларига мўлжалланган ерларга аҳолининг оммавий дам олиши ва туризмни, жисмоний-соғломлаштириш ва спорт фаолиятини ташкил этиш учун мўлжалланган ерлар киради.

Бу турдаги ерлар таркибига дам олиш масканлари, пансионатлар, кемпинглар, жисмоний тарбия ва спорт объектлари, туристик базалар, стационар ва палатали туристик-соғломлаштириш лагерлари, балиқчилар ва овчиларнинг уйлари, болалар туристик станциялари, туристик боғлар, ўрмон боғлари, ўқув-туристик сўқмоқлар, трассалар, болалар ва спорт лагерлари ва бошқа аналог объектлар жойлашган участкалар киради.

Ер участкаларининг мулкдорлари, ер участкаларидан фойдаланувчилар, ер эгалари ва ижарачилар билан келишилган ҳолда ўрнатилган ўқув-туристик сўқмоқлар ва трассалардан фойдаланиш сервитутлар асосида амалга оширилиши мумкин; бунда кўрсатилган ер участкалари фойдаланишдан олиб қўйилмайди.

Рекреация мақсадларига мўлжалланган ерларга шаҳар атрофи ер ҳудудлари ерлари ҳам киради.

Рекреация мақсадларига мўлжалланган ерларда улардан белгиланган мақсадда фойдаланишга ҳалақит берадиган фаолият тақиқланади.

Тарихий-маданий аҳамиятга молик ерлар жумласига Ўзбекистон Республикаси халқининг тарихий ва маданий ёдгорликлари ерлари киради, шу жумладан, тарихий-

маданий қўриқхоналар, мемориал боғлар, мозорлар, археология, тарих ва маданият ёдгорликларининг тегишли муассасалар ва ташкилотларга доимий фойдаланишга берилган ерлари киради. Бу турдаги ерлар қатъий равишда фақатгина мўлжалланган мақсадларда ишлатилади. Уларнинг баъзиларида барча хўжалик фаолиятлари тақиқланган бўлади.

Тарихий ландшафт ва шаҳар қурилиши муҳитини сақлаб қолиш мақсадида далат қонунлари, маҳаллий ҳокимият қарорлари асосида тарихий-маданий объектларни қўриқлаш ҳудудлари ўрнатилади. Аҳоли пунктлари ерлари чегарасида, тарихий-маданий мақсадларга мўлжалланган ерларга тегишли бўлмаган, аммо қўриқлаш ҳудудларида жойлашган ерлардан фойдаланишнинг махсус ҳуқуқий тартиби киритилади. У, тарихий ва маданий ёдгорликларни қўриқлаш талабларига мувофиқ, ердан фойдаланиш ва қуриш қоидалари асосида аниқланади.

Махсус ноёб ерларга махсус илмий, тарихий-маданий бойликларни (типик ёки камёб ландшафтлар, маданий ландшафтлар, камёб геологик ҳосилалар, илмий-тадқиқот ташкилотлари фаолиятини амалга оширишга мўлжалланган ер участкалари) ифодалайдиган табиат объектлари ва маданий объектлар жойлашган ерлар киради. Мулкдорлар, ердан фойдаланувчилар, ер эгалари ва ижарачиларга уларнинг сақланиши бўйича мажбуриятлар юклатилади. Махсус қимматбаҳо ерлар ҳақида маълумотлар ер кадастри ҳужжатларида, кўчмас мулкка эгалик ҳуқуқини давлат рўйхатидан ўтказиш ҳужжатларида ва ерга эгалик ҳуқуқини тасдиқловчи бошқа ҳужжатларда акс этиши зарур.

5. **Ўрмон хўжалиги эҳтиёжлари учун берилган ерлар** ўрмон фонди ерлари деб эътироф этилади.

Бошқа мақсадларга мўлжалланган ерлар ўрмонзорлар барпо этиш, жарликларнинг кенгайишини тўхтатиш, шаҳарлар ва саноат марказлари атрофида иҳота ўрмонзорлар ва кўкаламзор ҳудудлар яратиш учун белгиланган тартибда ўрмон фонди ерлари таркибига ўтказилиши мумкин.

Туман ҳокими ўрмон хўжалиги давлат органлари билан келишиб, ўрмон фонди ерларини қишлоқ хўжалиги юритиш учун қишлоқ хўжалиги корхоналари, муассасалари ва ташкилотларига вақтинча фойдаланишга ижара шартлари асосида бериши мумкин.

Ўрмон фонди ерларидан фойдаланиш тартиби махсус қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

6. **Сув фонди ерлари** — бу сув объектлари билан банд бўлган ерлар, сув объектларининг сувни қўриқлаш ҳудудлари ерлари, шунингдек, ажратилган ерлар ва сув олинадиган жойларни қўриқлаш ҳудудларини, гидротехника иншоотлари ва бошқа сув хўжалиги иншоотлари ва объектларини ўрнатиш учун ажратилган ерлар.

Сув ҳавзалари (дарё, кўл, сув омбори ва шу кабилар), гидротехника ва бошқа сув хўжалиги иншоотлари эгаллаб турган, шунингдек сув ҳавзаларининг ва бошқа сув объектларининг қирғоқлари бўйлаб ажратилган минтақадаги сув хўжалиги эҳтиёжлари учун корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга белгиланган тартибда берилган ерлар сув фонди ерлари жумласига киради.

Дарёлар, магистрал каналлар ва коллекторлар, сув омборлари ва бошқа сув ҳавзаларининг, шунингдек ичимлик ва рўзғор сув таъминоти, аҳолининг даволаш ҳамда маданий-соғломлаштириш эҳтиёжларига хизмат қиладиган манбалар қирғоғи бўйлаб қонун ҳужжатларида белгиланадиган тартибда сувни муҳофаза қилиш ҳудудлари ва қирғоқбўйи минтақалари ажратилади.

Дарёлар, магистрал каналлар, коллекторлар, сув омборлари ва бошқа сув ҳавзаларининг қирғоқбўйи минтақалари табиатни муҳофаза қилиш эҳтиёжлари учун ер эгаларидан ва ердан фойдаланувчилардан олиб қўйилиши мумкин.

Сув фонди ерларида сув объектларига салбий таъсир кўрсатадиган хўжалик фаолияти юритиш ва қурилиш ишлари олиб бориш тақиқланади.

Сув фонди ерларидан фойдаланиш тартиби қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Истеъмол ва хўжалик-маиший сув таъминоти манбаларини қўриқлаш учун чегараларида ердан фойдаланишнинг махсус ҳуқуқий тартиби киритилган қўриқлаш ҳудудлари ўрнатилади.

Сув фонди ерларидан фойдаланиш ва уларни қўриқлаш тартиби Ер кодекси ва сув қонунчилигига асосан аниқланади.

7. **Заҳира ерлар** давлат тасарруфида бўлади ва юридик ёки жисмоний шахсларга ажратилмайди (Ер кодексига асосан шаклланадиган қайта тақсимлаш фонди ерларидан ташқари). Заҳира ерлардан фойдаланишга уларни бошқа тоифага ўтказгандан сўнггина йўл қўйилади.

Ерларни у ёки бу йўналишларга бўлиниши натижасида ер участкаларидан фойдаланиш нисбатан барқарор бўлиб ҳисобланади.

Қонун ўрнатувчи асосий эътиборни ерларни у ёки бу тоифага тегишлилиги масаласига қаратади ва уни ҳокимлик органлари ва маҳаллий ўз-ўзини бошқарув органларининг ер участкаларини ажратиш этиш ҳақидаги актларида акс эттиришни талаб қилади, масалан, туман маъмурияти қарорларида; ер участкалари предмет саналган шартномаларда, масалан, олди-сотди, айирбошлаш, ижара ва б.; давлат ер кадастри ҳужжатларида, масалан, ер участкаларининг кадастр тарх(режа)ларида; кўчмас мулкка эгалик қилиш ҳуқуқини давлат рўйхатидан ўтказиш ҳужжатларида, масалан, ҳуқуқни рўйхатдан ўтказганлик ҳақида гувоҳнома, ягона давлат реестри ҳуқуқидан кўчирма.

Юқорида қайд этилган ҳужжатларда ер тоифаларининг мавжуд бўлмаслиги, кўчмас мулкка эгалик ҳуқуқини давлат рўйхатидан ўтказмасликка асос бўла олади.

Агар ернинг тоифаси давлат ер кадастри хужжатларида, ер участкасига хуқуқ ўрнатувчи ҳужжатларда кўрсатилмаган ҳолатда, ер участкасини фойдаланиш мақсадидан келиб чиққан ҳолда маҳаллий ўз-ўзини бошқариш органларининг ер участкаларини фойдаланиш мақсадидан келиб чиққан ҳолда маълум бир категорияга киритиш ҳақида меъёрий-ҳуқуқий акти қабул қилинади.

5.4. “Шаҳар” тушунчаси, уни лойиҳалаш ва шаҳарсозлик меъёрлари

Шаҳар кенгликлари тушунчасининг умумий хусусиятлари шаҳар шаклси ва унинг ўлчамлари ҳисобланади. Шаҳар шакл типологияси турли тумандир: ихчам, кўп марказли, узайтирилган (чизиқли, бўйлама), ажратилган (тугунли, ядроли).

Аҳоли сонига қараб шаҳарлар қуйидагича бўлиши мумкин: кичик – 50 минг кишигача; ўрта – 50–100 минг киши; катта – 100–250 минг киши; йирик – 250-500 минг киши; йирикроқ –500 минг кишидан ортиқ; миллионер шаҳарлар– 1 млн кишидан ортиқ.

Халқ хўжалигини ихтисослашиши бўйича шаҳарларни: саноат, транспорт, соғломлаштириш(курорт), тарихий ва турли ихтисосланган бўлиш мумкин.

Табиий шарт-шароитлар бўйича шахарларни ўрта минтақа, шимолий ва жанубий ҳудудлар, шунингдек, экстремал шарт-шароитларда жойлашган шаҳарларга ажратилади.

Ўсиш суръати бўйича ҳам шаҳарлар синфларга ажратилади: тез ўсувчи, ривожланиши чекланган, муқобиллашган ёки ахолиси камаятган.

Бундан ташқари, шаҳарларни юзага келиш даври ва ривожланиш тарихи бўйича тарихан синфларга ажратиш, шунингдек, тарихий-архитектуравий ва маданий мерос бойликларини акс эттириб синфлаш кенг қўлланилади. Иқтисодиёт нуқтаи назардан шаҳар – бу халқ хўжалигининг таркибий қисм(элемент)и, ишлаб чиқариш кучларини жойлаштириш шаклларидан бири, ахолини жойлаштириш тизимининг ва аҳоли жойлари тармоғининг элементи. Саноат - шаҳар аҳолисига қийинчилик туғдирувчи муассасалар билан биргаликда, шаҳарнинг иқтисодий базасини ташкил қилади.

Урбанлаштирилган ҳудуд (*urban area*) – бу марказий шаҳар ва шахар атрофи шунингдек, зич марказий ядрога (100 яшаш бирлигидан кам бўлмаган) ёки ҳар км^2 га минг кишидан юқори бўлган зичликка эга шаҳар саналмайдиган ҳудудларга эга бўлган ўз-ўзини бошқарувчи шаҳар аҳоли пунктлари.

Шаҳар, шаҳарча, қишлоқ, шаҳар четидаги ҳудудлар – буларнинг ҳаммаси қишлоқ жойларидан фарқли ўлароқ, урбанлаштирилган ҳудудлардир.

Шаҳарни шаҳар хукумати фойдаланишида бўлган ерларни бошқа фойдаланувчилар ҳудудларидан ажратадиган шартли чизиқ чегаралайди.

Ривожланган бозор иқтисодиётида шаҳар ҳудудларини ривожлантиришда бирламчи бўлиб лойиҳалаштириш ҳисобланади, уни яратишнинг асосий мақсади - фуқароларнинг ижтимоий буюртмасини қонуний ҳимоя қилиш, шаҳар ҳудудларини ривожлантиришга, шаҳарда шаҳар ҳосил қилувчи фаолиятлар турини ривожлантириш йўналишларига жамоа манфаатларини баён қилиш. Лойиҳалаштиришни яратиш босқичининг ўзидаёқ, бундай тизимда шаҳар ҳудудларини ривожлантириш бўйича ечимларни ишлаб чиқишнинг тўлақонли иштирокчиси сифатида яқинроқда жойлашган ҳудудлар вакиллари пайдо бўлади. Бу тизимда шаҳар – бир бутун яхлит ҳисобланади, унда барча саволлар кўпчилик субъектлар томонидан тўлдириш асосида ечилади. Бундай тизимда шаҳарнинг ўз-ўзини ривожлантириш ҳақида, инвесторнинг солиқ сиёсати орқали рағбатлантириладиган мустақил фаолият юритиш имкониятининг объектив қонунияти сифатида гапириш мумкин. *Шаҳар муҳити* – шаҳар жараёнларининг конкрет кенглик шакли бўлиб, у ҳудудий бир хилликни (умумийликни) нормал ишлаб туришини таъминлайди ва шаҳарга ўз ролини юқори ва қуйи даражалар тизимида амалга оширишга имкон яратади. Оқилона (мақбул) ишлаб турадиган шаҳар муҳити жонсиз кўчмас мулк объектларини ва улар жойлашган ерни ҳаётий неъматларни ишлаб чиқариш ва истеъмол қилишга қулай бўлган тизимга айлантиради, ерни ва қурилмаларни истеъмол ва бозор қиймати билан тўлдиради.

Бугунги кунда шаҳарнинг марказий қисмларидаги ерлардан тўлиқ фойдаланилмаганда, саноат зоналарининг самарасиз жойлашувида, тураржой ва тижорат мақсадига мўлжалланган кўчмас мулк тақчиллиги ҳамда бошқа муаммоларда чекка районларда аҳоли зичлиги ўсиб бориши ортмоқда. Бу ҳолатни тўғрилаш учун, конкрет шаҳарнинг ер участкаларини ўзлаштириш ва фойдаланиш учун рақобат муҳитини рағбатлантириб туриб, кўчмас мулк бозорини ривожлантириш зарур. Кўчмас мулк бозорининг тартибга солиб турувчиси сифатида (айниқса, бошланғич босқичларда) шаҳарларнинг маданий-тарихий хусусиятларини инобатга олувчи ижтимоий-шаҳарсозлик ва экологик дастурлар иштирок этади.

Шаҳарни лойиҳалаш. Ўзбекистоннинг бозор иқтисодиётига ўтиш шароитида, худди ғарбдаги сингари, шаҳарни лойихалаш олдида иккита асосий муаммо юзага келди. Биринчиси бу - лойиҳалашнинг янги тизими фақатгина талабни ва шаҳар кенглигини чегаралаб, назорат қилиб ва йўналтирибгина қолмай, балки, қурилиш ва ривожланишга имкон туғдириши, жалб қилиши ва рағбатлантириши зарур. Айни вақтда – бу иккинчи муаммо ҳамдир – ер (кўчмас мулк)га эгалик шакли ва коммунал хизматларга ҳисоб механизми ҳамда шаҳар инфратузилмаси элементларидан фойдаланиш ўзгариб боришида шаҳар аҳолисининг ижтимоий ҳуқуқларини ҳимоя қилиш зарур. Ўзбекистонда шаҳарсозликнинг ривожланишини, фуқароларнинг қулай яшаш муҳити ҳуқуқини, тураржой ва ижтимоий хизмат кўрсатишнинг барча шаклларини кафолатловчи Ўзбекистон Республикасининг Конституциясидир, бу эса, шаҳарлар ва аҳоли тураржойларини режалаш ва қуришининг предметини ташкил қилади.

Шаҳар муҳитининг шаклланиши шаҳарсозликнинг меъёрий-ҳуқуқий базаси билан таъминланади.

Бугунги кунда шаҳар муҳити шаклланишининг барча иштирокчилари муносабатини ҳуқуқий майдонини таъминловчи шаҳарсозликнинг меъёрий-ҳуқуқий базаси мазмуни ва ташкил топиш йўллари ҳақида гапириш мумкин.

Биринчи бўлиб, Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Ўзбекистон Республикасида архитектура ва шаҳарсозликни такомиллаштиришнинг келажакдаги чора-тадбирлари ҳақида”ги фармони қабул қилинган (2000 й.) N ПФ-2595. Ўзбекистон Республикасининг шаҳарсозликда, вилоятлар, ҚҚ АР ва маҳаллий босқичларда бошқариш билан боғлиқ бўлган ваколатлари ва тартиб-қоидаларини батафсил очиб берувчи

шаҳарсозлик кодекси 2002 йилда тасдиқланган. Бу қонун шаҳарсозлик соҳасида янги ҳуқуқий муносабатлар қуриш, регионал қонунчиликни ривожлантириш мумкин бўлган пойдевор саналади.

Шаҳарсозлик меъёрлари ва стандартларини ишлаб чиқиш марказлашган характерга эга.

Шаҳарсозликка оид маҳаллий босқич актлари республика меъёрларининг параметрлари яхшиланишига, хавфсизликни, шаҳар тизимларининг амал қилишининг ишончлилигини оширишга ёрдам берсагина қўлланади.

Хориж амалиётларининг кўрсатишича, шаҳарсозлик соҳасидаги лойиҳавий амалиёт лойиҳаларнинг керак бўлмаган деталлаштирилишини истисно қилиш йўлидан бормоқда, буни олдиндан аниқ кўриб бўлмайди, фақатгина маълум чегараларнигина ўрнатиш мумкин. Бу доираларда шаҳарсозлик фаолияти субъектларнинг (хокимликлар, аҳоли, инвесторлар, лойихачилар) иштироки билан турли аниқ ечимлар пайдо бўлиши мумкин. Ҳозир бизнинг мамлакатимизда шаҳарсозлик бош тархлари анъанавий тушунчаси тубдан ўзгарди ва шаҳарларни ривожлантиришнинг 25-30 йилга мўлжалланган асосий хужжатига айланди. Бунда шаҳар ҳудудларини зоналаштириш тамойили муҳим бўлиб қолмоқда. Бу, кўчмас мулк объектларига бўлган хусусий мулкнинг ривожланиши ва шаҳар ҳудудларидан оқилона фойдаланиш зарурияти билан алоқадорлиги учун муҳим. Бош тарх – бу, шаҳарнинг ҳудудий перспектив ривожланишини ва унинг асосий тузилмасини ҳосил қилувчи элементларини аниқлайдиган тузилмавий ҳужжат. Бош тарх таркибида ҳудудни йириклаштирилган ҳудудлаштириш кўзда тутилади – қоида бўйича, функционал. Бош тархнинг асосий вазифаси – бу, ресурсларни баҳолаш ва омиллар мажмуаси бўйича ривожланишни башорат қилиш асосида, коммуникация каркасини яратиш, ўзига тортувчи асосий марказларини жойлаштириш, очиқ кенгликлар (табиат мажмуалари) тизимини шакллантиришдан иборат.

Марказий Осиёнинг кўпчилик шаҳарларида мавжуд бош тархлар янгиланиб, ўзгарган ижтимоий-иқтисодий шароитларни ҳисобга олган ҳолда, шаҳарсозликнинг ривожланиш истиқболлари прогнозларини аниқлаб бермоқда.

Шунинг учун энг аввало, бош тархларни тузилмавий масалаларини ҳал қилиш нуқтаи назаридан ҳудудий ривожланишни, транспорт ва муҳандислик инфратузилмаси ривожланишини қўшган ҳолда қайта кўриб чиқилмоқда.

Шаҳарсозликда режалаштириш ва башорат қилиш янги ижтимоий-иқтисодий шароитларда, тармоқли, бирор доирага оидликдан - ҳудудийликга, маъмурий-буйруқбозликдан – илмий асосланганлик ва ижтимоий мақбулликка, олдиндан ўзгармас қилиб режалаштиришдан – эҳтимолликга ўтади.

Кўчмас мулкни ҳуқуқий бошқариш шаҳар ривожланишининг муҳим тўлдирувчи механизмига айланади, аммо, шаҳарни ҳудудий режалаш ўрнини босмайди. Шунинг учун шаҳарларда ҳуқуқий ҳудудлашга ўтишдан аввал, уни қандай тузилма асосида бажариш мумкинлигини кўриб чиқиш зарур. Бош тарх эскирганми йўқми ва ҳудудий ривожланиш концепциясининг ўзи мавжудми йўқми?

Шаҳарсозлик масалаларини ечиш учун, шаҳарларни ривожлантириш стратегик режаларини ишлаб чиқишни инобатга олиб аҳолининг кенг қатламини жалб қилиш ҳам муҳим аҳамиятга эга ҳисобланади. Ўзбекистонда бу тажриба орттирилмоқда, ахир илгари бош тархлар яширин ва ёпиқ ҳужжатлар ҳисобланган, уларни мухокамасида аҳоли умуман иштирок этмаган.

Ўзбекистон Республикасида шаҳарсозликни ривожланиши - мамлакатни барқарор ривожлантириш давлат (миллий) стратегияси билан чамбарчас боғланган ҳолда, ижтимоий, экологик ва иқтисодий вазифаларни комплекс босқичма-босқич ечилишини инобатга олган ҳолда, икки асосий: давлат ва маҳаллий (туманлар ва вилоятлар) даражасида кўриб чиқилиши зарур.

Шунингдек, алоҳида регионлар ва шаҳарларни давлат доирасида режалашни ҳал қилишга йўналтирилган шаҳарсозлик ва ер-мулк сиёсатини мувофиқлаштиришнинг заруратини таъкидлаб ўтиш зарур.

Ўзбекистон Республикасининг Шаҳарсозлик ва Ер кодекслари конкрет ҳудудда шаҳарсозлик фаолиятини амалга ошириш – ердан фойдаланиш ва қурилиш қоидалари тартибини ўрнатади

Бу қоидалар икки асосий қисмдан иборат – аслида қоидалар, ёки ҳудуднинг ҳар бир участкасидан *фойдаланиш регламенти* ва шаҳарнинг бутун ҳудуди чегаралар билан зоналарга ажратилган *ҳудудлаштириш тизмалари*.

Ҳар бир шундай ҳудудда айтиб ўтилган қоидалар билан шаҳарсозлик фаолиятининг муайян тартиби ўрнатилади.

Ердан фойдаланиш ва қуриш қоидалари бу – шаҳарсозлик жараёнининг барча иштирокчилари учун у ёки бу ҳудудда нима ва қандай қилиб қуриш мумкин, нима мумкин эмаслигини белгилаб берувчи ҳужжатдир.

Шаҳарни ҳудудлаштириш – шаҳар ҳудудини ривожланишига таъсир кўрсатувчи восита бўлиб ҳисобланади.

Шаҳарларда шаҳарсозликка оид режалаштиришда мослашувчанлик билан тартибга солишнинг асосий воситаси ҳудудлаштириш ҳисобланади (функционал, ҳудудий-иқтисодий, қурилиш, ландшафт ва б.).

Иқтисодий ривожланган мамлакатларда шаҳарсозликни ривожланишини тартибга солиш азалий анъаналарга эга. Масалан, АҚШ да 1961 йилдан буён, яъни, Нью-Йоркнинг тартибсиз равишда ривожланишига чек қўйиш мақсадида қилинган биринчи уринишлар бошланганда.

Ҳозирги кунда ҳудудийлаштириш, штат ҳокимиятининг раҳбарлиги остида амалга оширилади ва бутун мамлакатга тарқатиш мумкин бўлган стандарт шаклга эга эмас.

АҚШда шаҳар ҳудудларидан фойдаланувчиларнинг тўртта тоифаси мавжуд. Ҳар бир тоифа учун ўзининг режалаштириш стандартлари ва қоидалари тўплами шакллантирилади:

1. Турар жой қурилиши зичлик кўрсаткичлари билан белгиланади(тартиби ўрнатилади).

Кичик шаҳарларда – бу шахсий ва кўп хонадонли уйларнинг кам ва ўрта зичликка эга бўлган даҳалар ҳисобланади. Катта шаҳарларда юқори зичликка эга бўлган кўп қаватли қурилиш ҳудудлари ва максимал зичликка эга бўлган даҳалар қўшилади. Бундан ташқари, тураржой қурилиш ҳудуди таркибида транспорт тугунлари ёнида “тугун марказлари” ва шаҳарнинг тарихий қисмида “аралаш ҳудудлар” ажратилади. Қурилишни бир ерга йиғиш ва зичликни ошириш учун алоҳида шаҳарларда қўшимча равишда қуйидаги стандартлар ва қоидалар ўрнатилади: минимал рухсат этилган зичлик, қизил чизиқлардан кам масофага четлаш, уйларни бир-бирига улаб солишни рағбатлантириш бўйича тадбирлар.

Чама ҳисоб-китобларга кўра 30% гача ҳудудлари йўлларга, ҳиёбонларга, мактаблар ва ижтимоий-маиший хизмат кўрсатиш объектларига ажратилади.

2. Тижорат биноларини барпо қилишда йирик савдо марказларини – ҳеч бўлмаганда биттаси 10 минг м^2 атрофида савдо майдонига эга бўлган, 25 ва ундан ортиқ савдо корхоналаридан иборат гуруҳларни ўз ичига олади. Ушбу ҳудуднинг шаҳарсозлик кўрсатмасига мувофиқ у ўз ичига кўп қаватли тураржой ва идора биноларини олиши мумкин. Ҳар бир шаҳар учун ўзининг тижоратда фойдаланиладиган биноларнинг таркиби тайинланади: йирик савдо марказлари, туман марказлари, транспорт-коммуникация бўғинлари, савдо кўчалари, микрорайон марказлари ва бошқалар.

3. Саноат қурилиш худудлари - оғир саноат (катта миқдордаги хом-ашёни қайта ишлаш), ўрта ва енгил саноат (хом-ашё ва яримфабрикатларни иккиламчи қайта ишлаш), майда ишлаб чиқариш, автоном ишлаб чиқариш корхоналарини ўз ичига олади.

4. Жамоат бинолари жойлашган худуд – ҳукуматнинг маъмурий бинолари, ўқув муассасалари, ҳиёбонлар ва очиқ сайҳонликлар, шаҳар чегарасига яқин жойлашган қишлоқ хўжалиги ерларини ўз ичига олади.

Бундай ёндошув, қулай ер участкаларини аҳоли манфаатларига ва биноларни жойлаштириш умумий композициясига зид равишда ўзлаштиришни олдини олишга ундайди.

Буюк Британияда шаҳар ҳудудидан фойдаланувчиларни беш гуруҳга ажратишади:

- А синфи– савдо-сотиқ.
- Б синфи – бизнес, индустриал корхоналар.
- В синфи – турар жой.
- Г синфи – жамоавий фойдаланиши ва рекреация.
- Д синфи – юқорида қайд этилганларга кирмайдиган бошқа фойдаланувчилар.

АҚШ дан фарқли равишда “жамоавий бинолар жойлашган ерлар” иккита синфга бўлинади А ва Г, аммо қолганларида бўлиниш инглиз тизимига мос келади. Бундан ташқари, кўпчилик тарихий шаклланган шаҳарларга оид бўлган тураржой, жамоат ва ишлаб чиқариш функцияларининг бирикишига йўл қўйиладиган, аралаш функционал зоналар алоҳида ажратилади.

Ўзбекистон Республикасининг Шаҳарсозлик ва Ер кодексларида асосий ҳудудий зоналарнинг (тураржой, ишлаб чиқариш, минтақавий ва б.) номлари келтирилган. Айни пайтда, бу ҳужжатларда бошқа зоналарнинг шаклланиши тақиқланмаган. Бош тархда функционал белгилари бўйича ҳудудни йирик зоналаштиришдан фойдаланилади.

5.5. Шаҳар ва қишлоқ ерларини ҳудудларга ажратиш

Шаҳар ҳудудларини функционал ҳудудлаштириш – меъёрий параметрлар (участканинг асосий вазифаси, унинг ўлчамлари, қурилиш худудидан фойдаланиш коэффициенти (қурилмалар майдонини қурилишга ажратилган майдонга нисбати), кўкаламзорлаштирилган ва очиқ кенгликлар улуши ва шу каби) мажмуини ўз ичига оладиган ердан оқилона фойдаланишнинг турли мезонларини ҳисобга олишнинг умумий шакли.

Ҳудудлаштиришда шаҳарсозлик тизими тузилмасини шакллантирувчи ва локал ҳудудлари уларга амал қилиши нуқтаи назаридан кўрилади: транспорт-функционал, умумий кўриниш, табиий-экологик, тарихий-маданий, муҳандислик-техникавий.

Маъмурий-бошқарув нуқтаи назаридан ҳудудлар – умумий шаҳар, туманлар (шу жумладан селитеб), саноат, рекреация, аҳоли яшайдиган ҳудудларига ажратилади.

Ерларни ҳудудлаштириш тархи(лойиҳаси) якуний ҳужжат бўлиб ҳисобланади: шаҳар бош тархи таркибида ишлаб чиқилган тушунтириш хати билан бирга жадвал ҳужжат сифатида тасдиқланади.

У, истиқболли функционал фойдаланишнинг умумий белгилари билан бирлашган, уларнинг истиқболи ва самарадорлик даражасини кўрсатиб берувчи шаҳар ерларининг таркибини аниқлайди.

Бозор иқтисодиёти шароитида ерларни ҳудудлаштириш – ҳудуддан фойдаланиш назоратининг барқарор шакли, сиёсий ҳокимлик воситаси.

Зоналарни ўрнатиш ернинг қийматини ўзгартириши мумкин, масалан, Тошкент шаҳрида 2008 йилда энг юқори баҳоли солиқ ҳудудида жойлашган участкалар учун ставкалар йилига 16,5 минг сўм/м^2 ни ташкил этган. Навоий кўчаси ва унга туташган кўчалардаги ерларга эгалик қилувчи компаниялар ҳам шунча тўлашлари керак. Саноат минтақасида (5-8 ҳудудлар) солиқ анча катта суммани ташкил қилади. Шаҳарнинг чекка қисмларида тарифлар сезиларли даражада паст.

Функционал ҳудудлаштириш – бу шаҳар ҳудудларини фойдаланиш характери, яъни функционал вазифаси бўйича фарқлашдан иборат. Функционал ҳудудларни ажратиш шаҳар аҳолиси ҳаёт фаолиятининг асосий шакллари – меҳнат, маиший ҳаёт, дам олиш учун энг яхши шарт-шароитларни яратишга имкон беради, модомики, бу фаолият турларининг ҳар бири шаҳар кенгликларини жойлаштириш ва ташкил этишга бўлган ўзига хос талабларни ўртага ташлайди.

Функционал ҳудудлаштиришда асосий ҳудудлар қуйидагилар ҳисобланади:

- селитеб - тураржой ва жамоат биноларини жойлаштириш учун мўлжалланган;
- саноат – саноат, энергетика, транспорт ва бошқа объектларни жойлаштириш учун;
- коммунал-омбор – омборларни, гаражларни, автобазаларни, транспорт деполарини, сув узатиш, тозалаш иншоотлари, оқовалар, иссиқлик ишлаб чиқариш, қабристонлар ва бошқа селитеб зоналардан ажратиб жойлаштириладиган худуд;
- транспорт, алоқа ва муҳандислик коммуникациялари;
- рекреация – ҳиёбонлар, пляжлар ва бошқа дам олиш масканлари.

Бундан ташқари, жамоа йиғиладиган марказ, спорт ва бошқа ҳудудларни ажратиш мумкин.

Селитеб ҳудудлар - барча шаҳар ҳудудларининг деярли ярмини ташкил қилса, тураржойга мўлжалланган ҳудудлар селитеб ҳудудларнинг ярмини эгаллайди.

Турар жойлар эгаллаган майдони тураржой ҳудудининг нетто майдони бўлиб, унга муассаса, яшил экинлар, кўчалар ва йўлларга хизмат кўрсатувчи участкалар кирмайди ва тураржой худудининг умумий брутто майдонини ярмини эгаллайди.

Бошқача қилиб айтганда, турар жой бинолари қурилишига шаҳар чегараларидаги 12-13% ерлар тўғри келади.

Шаҳарни функционал ҳудудлаштириш юқорида келтирилганлардан фарқ қилиши мумкин. Масалан, Тошкент шаҳрида у қуйидаги кўринишда ўтказилган:

Тошкент шаҳрида ерлар жами – 139936 минг гектар
Улардан: тураржой қурилиши – 8522 (3,1%)
жамоавий қурилиши – 0 467 (7,5%)
жамоа фойдаланишидаги саноат, тижорат ва коммунал-омбор қурилиши – 7333 (5,2%)
транспорт, алоқа ва муҳандислик коммуникациялари – 8290 (5,9%)
қишлоқ хўжалигига мўлжалланган – 29 449 (21%)
махсус қўриқланадиган ерлар – 2967 (2,1%)
рекреация ерлари – 36244 (25,9%)
сув объектлари – 5337 (3,8%)
ҳарбий ва бошқа режим объектлари – 6461 (4,6%)
шаҳарсозлик ёки бошқа фаолиятга жалб қилинган – 8276 (5,2%)

Шаҳарни функционал ҳудудлаштиришни хажмий-тархий ташкил этишнинг асосий роли фақатгина, шаҳар кенгликларини замонавий ташкил этишнинг мураккаблигини ва кўп функцияли характерини ҳисобга олиш шарти билан сақлаб қолинади.

Айниқса, бу йирик шаҳарларнинг марказлари ривожланиши мисолида аниқ кўринади. Бу ерда меҳнат ишлатилган жойлар, жамоатга хизмат кўрсатувчи ноёб объектлар, маъмурий-бошқарув муассасалари ва тураржой мажмуаларининг уйғунлашуви, жамоавий марказининг кўп функцияли ҳудудларини аниқлаш заруратини вужудга келтиради.

Кўп функцияли тамойилга таянишнинг бошқа мисоли – бу, ишлаб чиқариш ва унга интилувчи яшаш ҳудуларини ўз ичига оладиган комплекс ишлаб чиқариш-селитеб туманларни яратиш (қатор холатларда маиший хизмати мажмуалари билан).

Ўз навбатида, шаҳар элементлари – тураржой ва саноат ҳудудлари, жамоат марказлари –функционал вазифалари ва бошқа белгилари бўйича ҳудудий фарқланиш асосида ҳам ташкил этилади. Шундай қилиб, тураржой туманларида қурилиш ҳудудлари, ўйин ва дам олиш майдонлари, коммунал, транспорт ва хизмат кўрсатиш муассасалари жойлари ажратилади.

Кўпинча иқтисодий зоналаштиришдан фойдаланилади.

Минтақавий иқтисодий ҳудудлаштиришни шаҳарни кадастр бўлиниши билан боғлаш мақсадга мувофиқ. Шаҳарни туманлаштиришни одатда, ТХБ (техник ҳужжатлаштириш бюроси) кварталлари билан боғлашади. Шаҳарни иқтисодий ҳудудларга ажратишда турли

хил ёндошувлар мавжуд. Масалан, Тошкент шаҳри 13 та ҳудуд ва яна бир қанча кичик ҳудудларга ажратилган. Ҳар бир ҳудуд учун ўзининг солиқ ставкалари ўрнатилган.

Ҳудудлар сони, турли шаҳарсозлик қийматига эга бўлган ҳудудлар сонига мувофиқ келиши керак. Бу ҳудудлар орасидаги фарқ биринчи навбатда яшаш қулайликларидадир, бунга мос равишда аналог объектларнинг баҳоси иқтисодий зоналарда турлича бўлади.

Минтақавий -иқтисодий ҳудудлаштириш – бу шаҳар ҳудудини унинг комплекс иқтисодий баҳоланишини ҳисобга олган ҳолда ҳудудларга ажратиш.

Минтақавий-иқтисодий баҳолаш ҳудудлари (МИҲБ) –табиий ёки сунъий тўсиқлар билан чегараланган ва маълум бир сифатли, иқтисодий ва ижтимоий-иқтисодий қийматга эга бўлган шаҳар ҳудудининг бир хил турдаги участкалари. Улар шаҳар қурилиши босқичлари, архитектуравий ва режавий тузилмаси ҳамда асосий магистраллар тизими, муҳандислик хизматларининг ривожланганлик даражаси, транспорт таъминоти, коммунал хизмат, табиий омиллар билан фарқланади. МИҲБ чегараларини ўрнатишда йирик магистраль автомобил йўллар, темир йўлларга ажратилган худуд, юқори вольтли электроузатгич тармоқлари, юқори босимли газ ўтказгичлар, кўллар ва йирик сув ҳавзалари, яшил мавзелар ва бошқалар ўтганлиги эътиборга олинади.

МИҲБ қуйидаги белгилар бўйича таснифланади:

- шаҳар лойиҳасидаги ҳолати бўйича;
- функционал ва шаҳар қурилишида ҳудудлаш нуқтаи назаридан жойлаштириш ҳусусияти бўйича;
- қурилган бино ва иншоотларнинг техник ҳолати бўйича;
- ободонлаштириш ва кўкаламзорлаштириш даражаси бўйича;
- маданий-маиший ва коммунал хизмат кўрсатиш даражаси бўйича;
- аҳолини доимо ўзига тортадиган жойларга ва шаҳар маркази тизимининг элементларига транспортнинг қулайлиги;
- қурилган бино ва иншоотларнинг архитектуравий-бадиий сифати бўйича;
- табиий-географик шароитлар бўйича;
- жойлашган ерининг нуфузи бўйича;
- мехнат қилиш жойларнинг мавжудлиги ва узоқлиги;
- ижтимоий инфраструктура объектларига тўйинганлик зичлиги бўйича;
- экологик ва санитар-гигиеник шароитлар бўйича.

Баҳолаш ҳудудлари ер солиғининг базавий ставкалари ва ижара ҳақи бўйича характерланади. Зарур бўлганда базавий ставкаларга тузатиш коэффициентлари тизими киритилади, бунда, шаҳар ерларини баҳолашга таъсир қиладиган ва баҳолаш ҳудудлари ичида кенг ўзгарадиган динамик кўрсаткичлар инобатга олинади.

Бу кўрсаткичларни ҳисобга олиш ҳудудий-иқтисодий баҳолаш ҳудудлаштиришда тўла равишда мумкин эмас.

Тузатиш коэффициентлари тўловларнинг якуний ўлчамларига (солиқ ва ижара ҳақи) таъсир қилиши, шунингдек, бошланғич баҳони ҳисоблашда, танловларни ташкил қилишда, ижара ҳуқуқи бадалида ҳисобга олиниши шарт.

Назорат учун саволлар:

1. “Ер” ва “ер майдони” атамаларига изоҳ беринг.
2. Ер участкасининг турлари.
3. Ер майдонини таърифлаганда инобатга олинадиган кўрсаткичлар.
4. Ер майдонининг паспорти ўз ичига нималарни олади?
5. Ер участкаси қандай ҳолатларда олиб қўйилади?
6. Давлат Ер кадастри.
7. Ўзбекистон Республикасидаги ерлар таркиби.
8. Шаҳарлар ва қишлоқ ерларини ҳудудларга ажратишнинг моҳияти.

6–мавзу. Ер муносабатлари ва ер тузиш асослари

Режа:
6.1. Ер муносабатлари ва уларни тартибга солиш
6.2. Шаҳарсозлик регламенти
6.3. Ер тузиш асослари

6.1. Ер муносабатлари ва уларни тартибга солиш

Ер муносабатлари - давлат бошқарув органларининг, махаллий ўз-ўзини бошқариш, ўзаро алоқасини, юридик шахслар ва эгалик қилувчи фуқаролар, ер майдонларидан фойдаланиш ёки давлат ер ресурсларини бошқариш ва фармойиш беришни акс эттиради.

Ер муносабатларининг ҳуқуқий қатнашчилари фуқаролар, Ўзбекистон Республикаси юридик шахслари, Ўзбекистон Республикаси субъектлари хисобланади.

Ер муносабатлари объектларига- ер майдонлари, маълум чегараланган худудлар, жойлар, ер бўлаклари ва уларга эгалик хуқуқи киради.

Ерга эгалик қилиш муносабатларини тартибга солувчи хуқуқ нормалари, барча ер муносабатларига хос бўлган умумий ва маълум ер категориялари ҳамда улардан фойдаланиш учун хос бўлган махсус турларга бўлинади.

Ер муносабатлари ўз ичига:
- ер майдонларини ажратиш этиш ёки мусодара қилиш тартибини;
- ердан фойдаланувчи шахснинг хуқуқ ва мажбуриятларини;
- ерга тўлов ва солиқ мажбуриятларини;
- ер қонунчилигини бузганлик учун санкция тузишни ўз ичига олади.

Ўзбекистон Республикаси кодекси ерга эгалик қилишни чегаралади.

Кодексга биноан, ер давлат мулки – умумхалқ бойлиги ҳисобланади, оқилона фойдаланишга мўлжалланган, давлат томонидан мухофаза қилинади ва Ўзбекистон Республикаси қонунчилигида белгиланган ҳолатлардан ташқари шароитда олди-сотди, алмашиш, совға қилиш, гаровга қўйиш муносабатларига йўл қўйилмайди.[24]

Ер умуммиллат бойлиги ҳисобланади, оқилона фойдаланишга мўлжалланган ва давлат томонидан Ўзбекистон Республикаси халқи ҳаёти, фаолияти ва фаровонлигининг асоси сифатида қўриқланади[25].

Ер қонунчилигининг асосий вазифалари, ҳозирги ва келажак авлод манфаатларини таъминлаш мақсадида ер муносабатларини тартибга солишни илмий асослаш, ерлардан оқилона фойдаланиш ва уларни қўриқлаш, такрор ишлаб чиқариш ва тупроқ унумдорлигини ошириш, атроф муҳитни яхшилаш ва сақлаш, барча турдаги хўжаликларни тенг хуқуқда ривожланиши учун шароит яратиш, юридик ва жисмоний шахсларнинг ер майдонларига бўлган ҳуқуқларини ҳимоя қилиш, шунингдек, бу соҳада қонунчиликни мустаҳкамлашдан иборат.

Ер муносабатларини тартибга солиш соҳасида қуйидагилар Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг ваколатларига киради[26]:

ерлардан оқилона фойдаланиш ҳамда уларни муҳофаза қилишда ягона давлат сиёсатини амалга ошириш;

ушбу Кодексга, бошқа қонун ҳужжатларига мувофиқ ер муносабатларини тартибга солиш тўғрисида меъёрий ҳужжатлар қабул қилиш;

тупроқ унумдорлигини ошириш, ерлардан оқилона фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилиш юзасидан давлат дастурларини тасдиқлаш;

---

[24] ЎзР Ер Кодекси, 16-модда
[25] ЎзР Ер Кодекси, 1-модда
[26] ЎзР Ер Кодекси, 4-модда

қишлоқ хўжалигининг табиий мослашуви жиҳатидан ерларни районлаштириш, ер тузишни, ер мониторинги ўтказилишини ва давлат ер кадастри юритилишини ташкил этиш;

давлат мулкидаги ерларни тасарруф этиш;

ерлардан фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилишда вазирликлар ҳамда идораларнинг фаолиятини мувофиқлаштириш;

ерга эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш, шунингдек ер участкасини ижарага олиш ҳуқуқларини ҳамда ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқини белгиланган тартибда Ер Кодексининг 36-моддасига мувофиқ бекор қилиш;

ерлардан оқилона фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилиш устидан давлат назоратини ташкил этиш;

ер муносабатларини тартибга солиш соҳасида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг ваколатларига кирадиган бошқа масалаларни ҳал қилиш.

Ер муносабатларини тартибга солиш соҳасида қуйидагилар вилоятлар, Тошкент шаҳар ҳокимияти органларининг ваколатларига киради [27]:

тупроқ унумдорлигини ошириш, ерлардан оқилона фойдаланиш ҳамда уларни муҳофаза қилиш бўйича ҳудудий дастурлар ишлаб чиқиш ва амалга ошириш;

ер ресурсларидан белгиланган мақсадда, оқилона ва самарали фойдаланиш, ерларни муҳофаза қилиш устидан давлат назоратини амалга ошириш;

ер тузишни, ер мониторинги ўтказилишини ва давлат ер кадастри юритилишини ташкил этиш;

юридик шахсларга қишлоқ хўжалик эҳтиёжлари ҳамда бошқа давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун эгалик қилишга, фойдаланишга ва ижарага ер бериш;

ўлчамидан қатъи назар барча ерларни олиб қўйиш, алоҳида қимматга эга бўлган унумдор суғориладиган ерлар, табиатни муҳофаза қилиш, соғломлаштириш, рекреация мақсадларига мўлжалланган ерлар ва тарихий-маданий аҳамиятга молик ерлар, шаҳар атрофи ерлари ва шаҳарларнинг яшил ҳудудлари ерлари, илмий-тадқиқот ташкилотлари ва ўқув юртларининг тажриба майдонлари, ўрмон ўсимликлари билан қопланган ерлар бундан мустасно;

дипломатия ваколатхоналари ҳамда уларга тенглаштирилган, Ўзбекистон Республикасида аккредитация қилинган халқаро ташкилотларга мазкур ваколатхоналарнинг биноларини, шу жумладан, ваколатхона бошлиғи қароргоҳини қуриш учун ер участкаларини мулк этиб реализация қилиш;

ерга эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш, шунингдек ер участкасини ижарага олиш ҳуқуқларини ҳамда ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқини белгиланган тартибда Ер Кодексининг 36-моддасига мувофиқ бекор қилиш;

ер муносабатларини тартибга солиш соҳасида вилоятлар, Тошкент шаҳар ҳокимияти органларининг ваколатларига кирадиган бошқа масалаларни ҳал қилиш.

Ер муносабатларини тартибга солиш соҳасида қуйидагилар туманлар ҳокимияти органларининг ваколатларига киради [28]:

тупроқ унумдорлигини ошириш, ерлардан оқилона ва самарали фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилиш тадбирларини ишлаб чиқиш ҳамда амалга ошириш;

ерлардан оқилона фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилиш устидан давлат назоратини амалга ошириш;

фуқароларга, юридик шахсларга эгалик қилишга, фойдаланишга ва ижарага ер бериш, шунингдек тубдан яхшилаш ишлари амалга оширилган суғориладиган ерлар, пичанзорлар ва яйловлардан ташқари ерларни, ўрмон ўсимликлари билан қопланган ерлардан ташқари ўрмон фонди ерларини, саноат, транспорт, алоқа, мудофаа ва бошқа мақсадлар учун мўлжалланган ерларни, сув фонди ерларини олиб қўйиш — ҳар бир ер эгасига ва ердан фойдаланувчига ўн гектаргача ўлчамда;

---

[27] ЎзР Ер Кодекси, 5-модда

[28] ЎзР Ер Кодекси, 6-модда

фуқароларга фермер хўжалиги юритиш учун ерларни ижарага бериш;

фуқароларга, юридик шахсларга захира ерлардан ер участкасининг ўлчамидан қатъи назар, эгалик қилишга, фойдаланишга ва ижарага ер бериш;

ер участкаларини савдо ва хизмат кўрсатиш соҳаси объектлари билан биргаликда юридик ва жисмоний шахсларга мулк этиб сотиш;

ер участкаларига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини ким ошди савдоси асосида фуқароларга сотиш;

ер тузишни, ер мониторинги ўтказилишини ва давлат ер кадастри юритилишини ташкил этиш;

ер участкаларига бўлган ҳуқуқлар ҳамда уларга оид битимларнинг давлат рўйхатига олинишини ташкил этиш;

ерга эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш, шунингдек ер участкасини ижарага олиш ҳуқуқларини ҳамда ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқини белгиланган тартибда ушбу Кодекснинг 36-моддасига мувофиқ бекор қилиш;

қишлоқ хўжалиги ва ўрмон хўжалиги корхоналари, муассасалари ва ташкилотлари ташкил этилган, қайта ташкил этилган ва тугатилган ҳолларда, уларнинг ерга эгалик қилиши ва ердан фойдаланиши масалаларини ҳал этиш;

ер муносабатларини тартибга солиш соҳасида туманлар давлат ҳокимияти органларининг ваколатларига кирадиган бошқа масалаларни ҳал қилиш;

ер участкаларига бўлган ҳуқуқлар ҳамда уларга оид битимларнинг давлат рўйхатига олинишини ташкил этиш;

ерга эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш, шунингдек ер участкасини ижарага олиш ҳуқуқларини ҳамда ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқини белгиланган тартибда ушбу Кодекснинг 36-моддасига мувофиқ бекор қилиш;

ер муносабатларини тартибга солиш соҳасида шаҳарлар давлат ҳокимияти органларининг ваколатларига кирадиган бошқа масалаларни ҳал қилиш.

Ер муносабатларини тартибга солиш соҳасида қуйидагилар шаҳарлар ҳокимияти органларининг ваколатларига киради [29]:

ерлардан оқилона ва самарали фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилиш тадбирларини ишлаб чиқиш ҳамда амалга ошириш;

ерлардан оқилона фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилиш устидан давлат назоратини амалга ошириш;

ер участкасининг ўлчамидан қатъи назар, шаҳар чегараси доирасида эгалик қилишга, фойдаланишга ва ижарага ер бериш, шунингдек ерни олиб қўйиш, қишлоқ хўжалиги ва ўрмон хўжалиги корхоналари, муассасалари ва ташкилотларининг ерлари бундан мустасно;

ер участкаларини савдо ва хизмат кўрсатиш соҳаси объектлари билан биргаликда юридик ва жисмоний шахсларга мулк этиб сотиш;

ер участкаларига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини ким ошди савдоси асосида фуқароларга сотиш;

ер тузишни, ер мониторинги ўтказилишини ва давлат ер кадастри юритилишини ташкил этиш;

ер участкаларига бўлган ҳуқуқлар ҳамда уларга оид битимларнинг давлат рўйхатига олинишини ташкил этиш;

ерга эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш, шунингдек ер участкасини ижарага олиш ҳуқуқларини ҳамда ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқини белгиланган тартибда Ер Кодекснинг 36-моддасига мувофиқ бекор қилиш;

ер муносабатларини тартибга солиш соҳасида маҳаллий ҳокимияти органларининг ваколатларига кирадиган бошқа масалаларни ҳал қилиш.

[29] ЎзР Ер Кодекси, 6-модда

Ўзбекистон Республикаси қонунчилигига мувофиқ[30], юридик шахслар Ер Кодекси ва бошқа қонун ҳужжатларига мувофиқ доимий эгалик қилиш, доимий фойдаланиш, муддатли (вақтинча) фойдаланиш, ижарага олиш ва мулк ҳуқуқи асосида ер участкаларига эга бўлишлари мумкин.

Жисмоний шахслар Ер Кодекси ва бошқа қонун ҳужжатларига мувофиқ мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш, доимий фойдаланиш, муддатли (вақтинча) фойдаланиш, ижарага олиш ва мулк ҳуқуқи асосида ер участкаларига эга бўлишлари мумкин.

Ер участкаларига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқига Ўзбекистон Республикасининг фуқаролари қуйидаги ҳолатларда эга бўлишлари мумкин[31]:

деҳқон хўжалиги юритиш учун;

якка тартибда уй-жой қуриш ва уй-жойни ободонлаштириш учун;

жамоа боғдорчилиги ва узумчилиги юритиш учун.

Ер участкасига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа ҳолларда ҳам берилиши мумкин.

Фуқароларнинг ер участкаларига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи Ер участкасига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини берувчи давлат ҳужжати билан тасдиқланади.

Ер участкасига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини берувчи давлат ҳужжатининг шакли, уни рўйхатга олиш ва бундай ҳужжатни бериш тартиби қонун ҳужжатлари билан белгиланади .

Ер участкаларига доимий ва муддатли (вақтинча) эгалик қилиш ҳамда улардан доимий ва муддатли (вақтинча) фойдаланиш ҳуқуқи[32]. Ер участкалари юридик ва жисмоний шахсларга доимий ва муддатли (вақтинча) эгалик қилишга ҳамда улардан доимий ва муддатли (вақтинча) фойдаланишга берилиши мумкин.

Ер участкалари корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга қишлоқ ва ўрмон хўжалиги юритиш учун, қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳолларда эса, бошқа мақсадлар учун ҳам доимий эгалик қилишга берилади.

Доимий ёки муддатли (вақтинча) фойдаланиш учун ер участкалари:

Ўзбекистон Республикасининг фуқароларига;

саноат, транспорт ҳамда бошқа ноқишлоқ хўжалик корхоналари, муассасалари ва ташкилотларига;

чет эл инвестициялари иштирокидаги корхоналарга, халқаро бирлашмалар ва ташкилотларга;

чет эллик юридик ва жисмоний шахсларга берилади.

Қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳолларда ер участкалари фойдаланиш учун бошқа ташкилотлар ва шахсларга ҳам берилади.

Ер участкасига доимий эгалик қилиш ҳуқуқи Ер участкасига доимий эгалик қилиш ҳуқуқини берувчи давлат ҳужжати билан тасдиқланади.

Ер участкасидан доимий фойдаланиш ҳуқуқи Ер участкасидан доимий фойдаланиш ҳуқуқини берувчи давлат ҳужжати билан тасдиқланади.

Давлат ҳужжатларининг шакллари, уларни рўйхатга олиш ва бундай ҳужжатларни бериш тартиби қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Ер участкаларидан муддатли фойдаланиш қисқа муддатли — уч йилгача ва узоқ муддатли — уч йилдан ўн йилгача бўлиши мумкин. Ишлаб чиқариш зарурияти тақозо этганда бу муддатлар тегишинча қисқа муддатли ёки узоқ муддатли вақтинча фойдаланиш муддатларидан ортиқ бўлмаган даврга узайтирилиши мумкин. Ер участкаларидан вақтинча

[30] ЎзР Ер Кодекси, 17-модда
[31] ЎзР Ер Кодекси, 19-модда
[32] ЎзР Ер Кодекси, 20-модда

фойдаланиш муддатларини узайтириш шу участкаларни берган органлар томонидан амалга оширилади.

Яйлов чорвачилиги учун ер участкалари қишлоқ хўжалиги корхоналари, муассасалари ва ташкилотларига йигирма беш йилгача муддатга берилиши мумкин.

Биргаликда эгалик қилинадиган ёки фойдаланиладиган ер участкалари[33]. Ер участкасини Ер Кодекси 10-моддасининг бешинчи қисмига асосан бўлишнинг имконияти бўлмаса, бундай ер бир неча юридик ва жисмоний шахслар томонидан биргаликда эгалик қилинадиган ва фойдаланиладиган ер участкаси деб эътироф этилади, бу ҳол ер участкаларига доимий эгалик қилиш ҳуқуқини ёки ундан доимий фойдаланиш ҳуқуқини тасдиқловчи давлат ҳужжатларида акс эттирилади.

Ер участкасига эгалик қилиш ва ундан доимий фойдаланиш, ер участкаси ижараси, ер участкалари бериш (реализация қилиш) ҳуқуқини ўтиши тартибида амалга ошириш[34].

Ер участкаларини ажратиб бериш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси, вилоятлар, Тошкент шаҳри, туманлар, шаҳарлар ҳокимлари томонидан қонун ҳужжатларида белгиланадиган тартибда амалга оширилади.

Эгаликдаги, фойдаланишдаги, ижарадаги ва мулк қилиб берилган ер участкасини бошқа шахсларга бериш (сотиш) фақат шу участка белгиланган тартибда олиб қўйилганидан (сотиб олинганидан) кейин амалга оширилади.

Саноат корхоналари, темир йўллар ва автомобиль йўллари, алоқа ва электр ўтказиш тизимлари, магистрал қувур йўллари қуриш учун, шунингдек қишлоқ хўжалиги билан боғлиқ бўлмаган бошқа эҳтиёжлар учун қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерлар ёки қишлоқ хўжалиги учун яроқсиз бўлган ерлар ёхуд қишлоқ хўжалигининг сифати ёмон ерлари берилади (сотилади). Ўрмон фондига қарашли ерлардан мазкур мақсадлар учун ер участкалари бериш (сотиш) асосан ўрмон билан қопланмаган майдонлар ёки бута ва арзонбаҳо дов-дарахтлар билан қопланган майдонлар ҳисобидан амалга оширилади.

Берилган (сотилган) ер участкасининг чегараларини тегишли ер тузиш хизмати натурада (жойнинг ўзида) белгилагунига ва ер участкасига бўлган ҳуқуқни тасдиқлайдиган ҳужжатлар берилгунига қадар мазкур ер участкасига эгалик қилиш ва ундан фойдаланишга киришиш тақиқланади.

Ер участкаларини эгалик қилиш, фойдаланиш учун, ижарага ва мулк қилиб бериш (сотиш) тартиби қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Ер участкасининг ижараси ер участкасига ижара шартномаси шартларида муддатли, ҳақ эвазига эгалик қилиш ва фойдаланишдан иборатдир[35].

Ер участкасини шартнома асосида қуйидагилар ижарага берадилар:

Ўзбекистон Республикаси фуқароларига ва юридик шахсларига — туман ва шаҳар ҳокимлари;

чет эл инвестициялари иштирокидаги корхоналарга, халқаро бирлашмалар ва ташкилотларга, чет эллик юридик ва жисмоний шахсларга — Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси.

Қишлоқ хўжалиги корхоналари, муассасалари ва ташкилотлари ер участкаларини ички хўжалик ижараси тартибида фақат қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариши учун ижарачиларга бириктириб қўйиши мумкин.

Ижарага берилган ер участкаси ёки унинг бир қисмини иккиламчи ижарага бериш тақиқланади, қонунда назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно.

Ижарага берилган ер участкалари олди-сотди, гаров, ҳадя, айирбошлаш объекти бўлиши мумкин эмас. Ер участкасини ижарага олиш ҳуқуқи кредитлар олиш учун гаровга қўйилиши мумкин. Ижарачи фақат қонунда ёки ижара шартномасида назарда тутилган

[33] ЎзР Ер Кодекси, 21-модда
[34] ЎзР Ер Кодекси, 23-модда
[35] ЎзР Ер Кодекси, 24-модда

ҳоллардагина ер участкасига бўлган ўзининг ижара ҳуқуқларини ижарага берувчининг розилигисиз гаровга қўйишга ҳақлидир.

Ер участкалари ижарасининг шартлари ва муддатлари тарафларнинг келишувига биноан белгиланади ва шартномада мустаҳкамлаб қўйилади. Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар ижарага эллик йилгача бўлган, бироқ ўттиз йилдан кам бўлмаган муддатга берилиши мумкин.

Ижарачи ер участкалари ижара шартномасининг амал қилиш муддати тугаганидан кейин шартномани янгилашда бошқа тенг шароитларда устун ҳуқуққа эга.

Ер участкаларини ижарага олганлик учун ҳақ тўлаш тартиби ва унинг миқдори ижара шартномасида қонун ҳужжатларига мувофиқ белгиланади.

Ер участкаларини ижарага олиш шартномасини муддатидан олдин бекор қилиш тарафларнинг келишуви билан, бундай келишувга эришилмаган тақдирда эса, суднинг ҳал қилув қарори билан амалга оширилади.

Ер участкаларини ижарага бериш тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

Ер участкаларидан иморат қуриш учун фойдаланиш[36]. Ер участкаларини (ҳайдаладиган ерлар бундан мустасно) доимий эгалик қилишга ва фойдаланишга, мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилишга, узоқ муддатли вақтинча фойдаланишга, ижарага ва мулк қилиб олган юридик ва жисмоний шахслар қонун ҳужжатларига мувофиқ ер участкасини сақлаш вазифасига оид мажбуриятлар бажарилган тақдирда ўзлари олган корхоналар, бинолар, иморатлар, иншоотларни белгиланган тартибда қуриш, бузиш ёки реконструкция қилишга ҳақлидир.

Ўзбекистон Республикаси фуқароларига якка тартибда уй-жой қуриш ва уй-жойни ободонлаштириш учун ер участкалари бериш ёки сотиш[37]**.** Шаҳарлар ва шаҳарчаларда, шунингдек қишлоқ хўжалиги ҳамда ўрмон хўжалиги корхоналари, муассасалари ва ташкилотларининг эгалигидаги ерлар таркибига кирмаган қишлоқ аҳоли пунктларида доимий яшаб турган Ўзбекистон Республикаси фуқароларига якка тартибда уй-жой қуриш ва уй-жойни ободонлаштириш учун мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилишга қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ҳар бир оилага 0,06 гектаргача ер участкалари берилади.

Якка тартибда уй-жой қуриш учун 0,04 гектаргача доирада ер участкаларига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи белгиланган тартибда ким ошди савдоси асосида сотилади.

Шу билан бирга ер муносабатларини ўрганишда куйидаги таъриф ва тушунчалар ўрганилади:

Ер эгаси- ер майдонлари мерос килиб колдирилган умрбод эгалик килиш хукукига эга шахслар.

Ердан фойдаланувчи- доимий ёки муддатли (вақтинча) фойдаланиш учун ер участкаларига эга бўлган шахслар.

Ижарачи – ер майдонларига ижара ва субижара шартномаси бўйича эгалик килувчи ва фойдаланувчи шахслар.

Ўзганинг ер участкасидан чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқи (**сервитут)** — қўшни бўлган бир ёки бир неча ер участкаларидан чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқидир.

Ўзбекистон Республикасида ердан фойдаланганлик учун ҳақ тўланади[38].

Ўз эгалигида ва фойдаланишида ҳамда мулкида ер участкалари бўлган юридик ва жисмоний шахслар ер учун ҳақ тўлайдилар. Ер учун ҳақ ҳар йили тўланадиган ер солиғи шаклида олинади, унинг миқдори ер участкасининг сифатига, жойлашишига ва сув билан таъминланиш даражасига қараб белгиланади.

---

[36] ЎзР Ер Кодекси, 26-модда
[37] ЎзР Ер Кодекси, 27-модда
[38] ЎзР Ер Кодекси, 28-модда

Ер солиғининг ставкалари, уни ҳисоблаш ва тўлаш тартиби қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Ер участкалари ижарага берилганда ер учун ҳақ ижара ҳақи шаклида олинади. Ижара ҳақи ер солиғига тенглаштирилади. Ер участкаларини ижарага олган шахслар ер учун ижара ҳақини ер солиғи тўловчилар учун белгиланган тартибга мувофиқ бюджетга тўлайдилар.

Ер солиғи уч асосий манбаадан олинади:

Табиат неъматлари (уруғнинг унумдорлиги, ижобий иқлим шароитлари, кўл ресурслари ва фойдали қазилмаларнинг қиймати ва шу каби) — адолат бўйича бу рентанинг бир қисми жамиятдан олиниши керак, чунки ҳеч ким ўзининг пропорционал улушидан кўпига даъво қила олмайди;

коммунал хизмат ёрдамида ҳаёт ва меҳнатнинг маълум бир даражасини таъминлаш. Маҳаллий ҳокимликлар ижтимоий, муҳандислик, транспорт, ишлаб чиқариш инфратузилмаларини қўллаб-қувватлаш ва ривожлантиришга ер солиғининг даражасини адолатли равишда оширадилар.

Янги ер ва шаҳарсозлик сиёсатини шакллантириш учун асос бўлиб, фақатгина кўчмас мулк объектлари билан келишувлар амалга оширилаётгандагина эмас, балки режалаштириш, лойиҳалаш ва яратиш босқичларида ҳам ер участкаси ва ундаги бошқа кўчмас мулк объектларини бир-биридан узилган ҳолатда қараб чиқиш мумкин эмаслиги хизмат қилади.

6.2. Шаҳарсозлик регламенти.

Ўзбекистон Республикасида шахарсозликни ривожлантириш ва бошқариш Ўзбекистон Республикаси Конституциясига асосланган бўлиб, яшаш учун қулай муҳит уй-жой ва ижтимоий хизмат кўрсатишнинг ҳамма шаклларини яратиш, шахар қурилиши ва аҳолии жойлаштирилишини режалаштиради ва фуқаролар ҳуқуқларини кафолатлайди. Шаҳар муҳитини шаклланиши шахарсозликнинг ҳуқуқий норматив базаси билан таъминланади.

Бугунги кунда шуни айтиш керакки, шахарсозликнинг ҳуқуқий норматив асосини таркиби ва шаклланиш йўллари, шахар муҳитини шаклланишини ўзаро ҳуқуқини таъминлайди. 2000 йил 26 апрелдан Ўзбекистон Республикаси Президентининг «Ўзбекистон Республикасида архитектура ва шахарсозликни такомиллаштириш чора тадбирлари тўғрисида»ги N ПФ-2595 фармони қабул килинган. 2002 йилда Ўзбекистон Республикасининг шаҳарсозликда, минтақавий (субъект-) ва маҳаллий даражада бошқариш билан боғлиқ бўлган ваколатлари ва механизмини батафсил очиб берувчи “Ўзбекистон Республикасининг шаҳарсозлик кодекси”[39] тасдиқланган. Бу қонун шаҳарсозлик соҳасида янги ҳуқуқий муносабатлар қуриш, минтақавий қонунчиликни ривожлантириш мумкин бўлган пойдевор саналади.

Шаҳарсозлик регламенти - шаҳарсозлик фаолиятини амалга оширишда аҳоли пунктлари ва аҳоли пунктлариаро ҳудудларнинг ер участкалари ва ўзга кўчмас мулк объектларидан фойдаланишнинг аҳоли пунктлари ва ҳудудларни қуриш қоидалари билан белгиланган кўрсаткичлари ва турлари йиғиндиси хисобланади.

- *яшаш ҳудудлари* – турар-жой биноларини (якка, кам, ўрта ва кўп қаватли уйлар), маданий-маиший объектлар ва бошқа биноларни қуриш учун мўлжалланган;
- *жамоат-ишбилармонлик* ҳудудларидан маъмурий бинолар, ўқув, маданий-маиший, ижтимоий ва бошқа жамоат объектлари қурилишида фойдаланилади;
- *ишлаб чиқариш* (*саноат*) ҳудудлари саноат, коммунал-омбор ва бошқа объектлар учун мўлжалланган;

[39] «Ўз Р. Шаҳарсозлик Кодекси» N 353-II, 04.04.2002 й. Дан ЎзР.Қонуни билан тасдиқланган. N 354-II 04.04.2002 й. дан ЎзР. ОМ қарорига мувофиқ кучга кирган.

- муҳандислик ва транспорт инфраструктураси таркибидаги ер участкалари темирйўл, автомобил, сув, ҳаво ва қувур транспорти, алоқа, муҳандислик инфраструктурасини жойлаштириш ва бошқа объектлар қурилиши учун мўлжалланган;
- *рекреация* ҳудудларга – шаҳар ўрмонлари, ҳиёбонлар, боғлар, сайлгоҳлар, ҳавза, кўллар, сув омборлари эгаллаган ерлар ва фуқаро ҳамда сайёҳларнинг дам олиши учун мўлжалланган ер участкалари киради;
- қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришини юритиш учун фойдаланилаётган ҳамда ҳайдалган ерлар, кўп йиллик экинлар, қишлоқ хўжалигига мўлжалланган бинолар, иншоотлар эгаллаган ер участкалари *қишлоқ хўжалигига мўлжалланган* ерларга киради.

Ер участкалари вазифасининг ўзгариши фақатгина аҳоли пунктлари бош режасига мос ҳолда юз бериши мумкин. Чегарадаги аҳоли пунктларини алоҳида табиат муҳофазасига, илмий, тарихий-маданий, эстетик, рекреация, соғломлаштириш ва бошқа мақсадларга эга бўлган ер участкалари киритиладиган алоҳида муҳофаза қилинадиган ҳудудларни ажратиш мумкин.

Шаҳар чегараси ташқарисида жойлашган, аммо, шаҳар билан биргаликда ягона ижтимоий, табиат ва хўжалик ҳудудини ташкил қиладиган, ва бошқа одам яшайдиган минтақалар таркибига кирмайдиган ерлар шаҳаратроф ҳудудлар деб аталади.

Уларнинг таркибида санитар-гигиеник ва рекреация функцияларни бажарадиган, чегараларида атроф-муҳитга негатив таъсир қиладиган хўжалик фаолияти таъқиқланган яшил ҳудудлар, шунингдек қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариши ҳудудлари, аҳолининг дам олиш ҳудудлари, шаҳарни ривожлантириш учун заҳира ҳудудлар ажратилиши мумкин.

Ер участкаларининг барча мулкдорлари, ер эгалари ва ер участкасини ижарага олганлар белгиланган тартибда шаҳар қурилиши регламентидан фойдаланишлари шарт. Кўчмас мулк объектларини қуриш, реконструкция қилиш ёки кенгайтириш фақатгина шаҳар қурилиши регламентида ўрнатилган тартибда амалга оширилиши мумкин.

Шаҳарсозлик меъёрлари ва қоидалари шаҳарсозликнинг асоси бўлиб, улар шаҳарсозлик фаолиятини амалга оширувчи давлат органлари, фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари, юридик ва жисмоний шахслар ижро этиши учун мажбурийдир.

Шаҳарсозлик меъёрлари ва қоидалари шаҳарсозлик соҳасидаги махсус ваколатли давлат органи томонидан ишлаб чиқилади ва тасдиқланади.

Шаҳарсозлик меъёрлари ва қоидаларини ишлаб чиқиш, тасдиқлаш ва рўйхатга олиш тартиби қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Шаҳарсозлик нормалари ва қоидалари шаҳарсозлик фаолиятини амалга оширишда манфаатларига дахл этилиши мумкин бўлган кўчмас мулк объектларининг мулкдорлари, эгалари ва мазкур объектлардан фойдаланувчилар ҳуқуқлари, шунингдек юридик ва жисмоний шахслар ҳуқуқлари масалалари юзасидан давлат органлари қарорлар чиқариши учун асос бўлади.

Ердан фойдаланиш ва қуриб эгаллаш қоидалари – шаҳарсозлик жараёнининг барча қатнашчилари учун у ёки бу ҳудудда нимани ва қандай қилиб қуриш мумкин ёки мумкин эмаслигини аниқловчи ҳужжатдир.

6.3. Ер тузиш асослари

Ер тузиш- бу ердан фойдаланиш тадбирларини тартибга солиш мажмуидир.[40]

Ўзбекистон Республикасининг барча ҳудуди ер тузиш объекти ҳисобланади.

Ер тузиш ерлардан фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилишни ташкил этишга, ер ресурсларини ҳисобга олиш ва баҳолашга, қулай экологик муҳитни вужудга келтиришга ва табиий ландшафтларни яхшилашга, ер тузишнинг ҳудудий ва ички хўжалик режаларини тузишга қаратилган тадбирлар тизимини ўз ичига олади.[41]

[40] Ўз.Р.Ер Кодекси, 3-боб
[41] Ўз.Р.Ер Кодекси, 12-модда

Ер тузиш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси, маҳаллий давлат ҳокимияти органи қарорига ёки юридик ва жисмоний шахсларнинг талабномаларига мувофиқ ер тузиш хизмати органлари томонидан амалга оширилади.

Ер тузиш истиқболга мўлжалланган, лойиҳалаш олдидан, хўжаликлараро ҳамда ички хўжалик ер тузиш турларига бўлинади.

Истиқболга мўлжалланган ва лойиҳалаш олдидан амалга ошириладиган ер тузишга қуйидагилар киради:

1) республика ва унинг минтақаларининг ер-сув ресурсларидан фойдаланиш ҳамда уларни муҳофаза қилиш чизмаларини ишлаб чиқиш;

2) туманлар ва вилоятларнинг ер тузиш чизмаларини ишлаб чиқиш;

3) тупроқ унумдорлигини ошириш, ерлардан оқилона фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилиш билан боғлиқ истиқбол режаларини, республика миқёсидаги ва ҳудудий дастурларни ишлаб чиқиш;

4) муҳофаза этиладиган табиий ҳудудларнинг жойлашиши ва чегаралари белгиланишини асослаш.

Хўжаликлараро ер тузишга қуйидагилар киради:

1) жойнинг ўзида овуллар, қишлоқлар, шаҳарчалар, туманлар, шаҳарлар, вилоятларнинг чегараларини белгилаш;

2) ерларнинг жойлашишидаги ноқулайликларни бартараф этган ҳолда ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ижарачиларнинг ва мулкдорларнинг янги ер участкаларини ташкил этиш ҳамда мавжуд ер участкаларини тартибга солиш лойиҳаларини тузиш;

3) янги ташкил этилаётган, қайта ташкил этилаётган қишлоқ хўжалик корхоналари, муассасалари ҳамда ташкилотларига ер ажратиб бериш лойиҳаларини тузиш;

4) корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиладиган ерларни ажратиб бериш лойиҳаларини тузиш;

5) ер участкаларини (жойнинг ўзида) ажратиб бериш, ерга эгалик қилиш ҳуқуқини ва ердан фойдаланиш ҳуқуқини, ер участкасини ижарага олиш ҳуқуқини ҳамда ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатларни тайёрлаш;

6) янги ерларни ўзлаштириш, қишлоқ хўжалик ерларини яхшилаш, тупроқ унумдорлигини сақлаш ва ошириш, бузилган ерларни рекультивация қилиш, тупроқни сув ва шамол эрозиясидан, селлардан, кўчкилардан, сув босишдан, захлашдан, қақраб қолишдан, заранглашишдан, ишлаб чиқариш чиқиндилари, радиоактив ва кимёвий моддалар билан ифлосланишдан ҳимоя қилиш бўйича ишчи лойиҳаларини ишлаб чиқиш;

7) барча ерларни рўйхатга олиш ҳамда фойдаланилмаётган, самарасиз фойдаланилаётган ёки белгиланган мақсадда фойдаланилмаётган ерларни доимий аниқлаб бориш;

8) ерларни ресурс жиҳатидан баҳолаш, ерлардан фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилиш юзасидан ер тузиш ҳужжатларини ишлаб чиқиш;

9) ерларни баҳолаш тадбирларини ўтказиш.

Хўжаликлараро ер тузиш туманлар ёки бир-бирлари билан ўзаро боғлиқ қишлоқ хўжалиги корхоналари, муассасалари ва ташкилотлари гуруҳларининг маъмурий чегаралари доирасида қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда амалга оширилади.

Хўжаликлараро ер тузиш лойиҳалари бошқа туманлар ёки шаҳар ва посёлкалар ҳудудига тегишли бўлган ҳолларда, уларнинг чегараларини ўзгартириш масалалари маъмурий-ҳудудий бирликларнинг чегараларини жойнинг ўзида белгилаш тартибида ҳал қилинади.

Хўжаликлараро ер тузиш лойиҳалари тасдиқланганидан кейин (жойнинг ўзига) кўчирилиб, ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ижарачилар ва мулкдорлар ер участкаларининг чегаралари белгиланган намунадаги марза белгилари билан ажратилади.

Ички хўжалик ер тузиш тури қишлоқ хўжалиги корхоналари, муассасалари ва ташкилотларининг ҳудудини ички хўжалик негизида белгилаб олиб, илмий асосланган алмашлаб экишни жорий қилишни, барча қишлоқ хўжалик ерларини (пичанзорлар,

яйловлар, боғлар, токзорлар ва бошқаларни) жойлаштиришни, тупроқ эрозиясига қарши кураш тадбирларини ишлаб чиқишни, шунингдек суғориладиган ерларни тўла реконструкциялашни ўз ичига олади.

Ички хўжалик ер тузиш тури лойиҳаларининг амалга оширилиши устидан ер тузишнинг таркибий қисми бўлган муаллифлик назорати олиб борилади.

Ер тузиш тартибида ерлардан фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилиш билан боғлиқ бошқа лойиҳалар ҳам ишлаб чиқилиши мумкин.

Ер тузиш таркибида топография-геодезия, картография, тупроқ, агрокимё, геоботаника жиҳатидан, тарихий-маданий ва бошқа йўналишда текширишлар ҳамда изланишлар олиб бориш назарда тутилади.

Ер тузиш мажбурий тартибда қуйидаги холатларда амалга оширилади:

- объект чегараларини ўзгариши;
- ер майдонларини ажратиш ва тортиб олиш;
- фойдаланиши чекланган объектларни чегараларини аниқлаш;
- ер майдонларини фуқаролар ва юридик шахслар томонидан қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришида фойдаланишда қайта тақсимлаш;
- сув ва шамол емирилишига, шўрланган, сув босган, ботқоқлашган, қуруқлашган, зичлашган, истеъмол ва ишлаб чиқариш чиқиндилари билан ифлосланган, радиоктив ва кимёвий моддалар, зарарланиш ва бошқа салбий таъсирларга эга бўлган яроқсиз ерларни аниқлаш, қайта тиклаш ва вақтинча тўхтатиш бўйича керакли тадбирларни ўтказиш.

Ер тузиш жараёни – бу ер тузишнинг алоҳида тартибда бажариладиган умумий хатти-ҳаракатлари тушунилади ва у қуйидаги ўзаро боғланган кетма-кетликда амалга оширилади:

- ер тузиш ҳаракатини амалга ошириш учун расмий илтимосномани киритиш;
- ер тузиш ишларини ишлаб чиқишдаги ташкилий ишлар;
- ер тузиш лойиҳасини ишлаб чиқиш ва уни тасдиқлаш;
- лойиҳа ечимларини чизмадан табиат(ер)га кўчириш;
- ер тузиш материалларини ва хужжатларини бериш ва расмийлаштириш;
- ер тузиш лойиҳаларини назоратини хусусий ер мулк эгалари, ер эгалари, ердан фойдаланувчи шахслар ва ижарачилар томонидан муаллифлик назоратини амалга ошириш.

Ер тузиш ишларини амалга ошириш ҳақидаги расмий илтимосномани киритиш учун манфаатдор фуқаро ёки юридик шахслар талабнома беришлари зарур.

Тайёрлов ишлари босқичида қуйидаги тадбирлар амалга оширилади:

- ер тузиш объектининг ҳолатини ўрганиш;
- объект ҳақидаги зарур ахборотларни йиғиш, баҳолаш, қайта ишлаш ва тайёрлаш;
- қизиқтираётган объектга график ва бошқа материалларни тайёрлаш;
- лойиҳалаш учун зарур бўлган ўлчамда далага оид текширувларни ва изланишларни ўтказиш;
- лойиҳалаш учун топшириқларни ишлаб чиқиш ва мувофиқлаштириш.

Бу босқичнинг якунловчи юридик ҳужжати бўлиб, текширув, изланиш, тайёрлов ва бошқа ишларни ўтказиш бўйича далолатнома ҳисобланади.

График (лойиҳа режаси) ва матн қисмларидан иборат бўлган ер тузиш лойиҳаси, ердан фойдаланиш лойиҳасини тузиш босқичидаги асосий юридик ҳужжат саналади. Лойиҳада ер тузиш объектининг хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда, ерлардан оқилона ва самарали фойдаланиш йўналишлари ишлаб чиқилади ва иқтисодий асосланади.

Лойиҳадаги объектни табиий жойлашувини таминлаш ерга ўтказиш дейилади ва у ер эгалари ва ердан фойдаланувчилар иштирокида амалга оширилади, уларга ажратилаятган ерга ўтказилган ва фойдаланувчига бириктирилган чегаралар кўрсатилади ва топширилади.

Бажарилган иш – лойиҳадан ерга ўтказилган чегараларни акс этувчи ишчи чизмаларини илова қилган ҳолда, ўрнатилган намунадаги далолатнома билан расмийлаштирилади. Уларнинг асосида мулкка эгалик ҳуқуқи ва ердан фойдаланиш ҳуқуқи давлат актлари (гувоҳномалар) берилади ёки аввал берилган актларга ўзгартиришлар киритилади. Шунингдек, лойиҳа ҳужжатлари ва бошқа материаллар ҳам берилади.

Ҳудуднинг ўрнатилган чегараси барча манфаатдор юридик ва жисмоний шахслар учун мажбурий саналади.

Ер тузиш ҳужжати – бу ер тузишни ўтказиш натижасида олинган ҳужжатлар ҳисобланади:

- Ўзбекистон Республикаси худуди ер тузишнинг бош чизмаси;
- Ўзбекистон Республикаси субъектлари ҳудудларининг ер тузиш чизмалари;
- маҳаллий ва бошқа маъмурий-ҳудудий тузилмалар ер тузиш чизмаси;
- ерлардан фойдаланиш ва қўриқлаш чизмаси;
- худудий ер тузиш лойиҳаси;
- ер тузиш объектлариниг чегаралари;
- ер тузиш объекти харитаси (чизмаси);
- ер тузишнинг ички хўжалик лойиҳаси;
- қишлоқ хўжалиги ерларини яхшилаш, янги ерларни ўзлаштириш, бузилган ерларни рекультивация қилиш, ерларни эррозиядан, тош кўчкиларидан, селдан, сув босишдан, ботқоқланишдан, иккиламчи шўрланишдан, қуруқлашдан, зичланишдан, ишлаб чиқариш ва истеъмол чиқиндилари билан, радиоактив ва кимёвий воситалар билан ифлосланишдан, заҳарланиш ва бошқа зарарли таъсирлардан ҳимоялаш бўйича лойиҳалар;
- геодезия ва картография ишлари, тупроқ, геоботаник ва бошқа текширувлар ва изланишлар, ер сифатини баҳолаш, ерларни инвентаризациялаш материаллари;
- ерларнинг ҳолати ва улардан фойдаланиш мавзувий хариталари ва атласлар.

Ер тузиш ҳужжатларининг бошқа хиллари қонунлар ва Ўзбекистон Республикасининг бошқа меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлари билан, шунингдек, Ўзбекистон Республикаси субъектларининг қонунлари ва бошқа меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлари билан ўрнатилиши мумкин.

Ҳар бир ер тузиш ҳужжатининг таркиби, мазмуни ва расмийлаштириш қоидалари меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар асосида ишлаб чиқиладиган ва ер тузишни ўтказиш ва ер тузиш ҳужжатининг давлат экспертизасини ўтказишни амалга оширишда ижро этиш учун мажбурий ҳисобланган техник шартлар ва ер тузишни ўтказиш талаблари билан қатъий белгиланади.

Ер тузиш объектининг харитаси - бу, ер тузиш объектининг жойлашган ўрни, ўлчами, чегараларини, ер тузиш объектининг фойдаланиш чекланган қисмлари чегараларини, шунингдек, ер билан мустаҳкам боғлиқ бўлган кўчмас мулк объектларини жойлаштиришни график шаклда акс эттирувчи ҳужжат.

Ер тузиш объектларининг хариталари янги ер тузиш объектлари ҳосил қилинганда ва мавжудлари Давлат ер кадастри, мавжуд картографик материаллар, узоқ масофадан зондлаш материаллари, шунингдек, ер тузиш объектини суратга олишда жараёнида олинган маълумотлар ўлчами бўйича маълумотларидан фойдаланиб тартибланганда тузилади.

Ер тузиш, Ўзбекистон Республикаси давлат ҳокимияти органлари, маҳаллий ҳокимиятлар ва маҳаллий ўз-ўзини бошқариш органлари қарорига мувофиқ, ер тузишни амалга ошириш ҳақидаги шартномага ёки суд қарорига асосан амалга оширилади.

Ер тузишни ўтказишда қуйидаги тадбирлар амалга оширилади:

1. Геодезик ва картографик ишларни, тупроқ, геоботаник ва бошқа текширув ва изланишларни, ерларни сифатини баҳолаш ва инвентаризациялашни ҳисобга олган ҳолда, уларнинг миқдорий ва сифат жиҳатлари ҳақида ахборот олиш мақсадида *ерларнинг ҳолатини ўрганиш.*

2. *Геодезик ва картографик ишлар* – бу материаллар тупроқ, геоботаник ва бошқа текширув ва изланишларни, ерларни сифатини баҳолаш ва инвентаризациялашни, режалаштириш ва оқилона фойдаланиш, ҳудудий ва ички хўжалик ер тузиш ишларини олиб бориш учун асос ҳисобланади.

3. Ерларнинг, шу билан бирга, тупроқ ҳолати ҳақида ахборот олиш, шунингдек, сув ва шамол эррозиясидан, селдан, тошқиндан, ботқоқлашишдан, иккиламчи шўрланишдан,

қуруқлашишдан, зичлашувдан шикастланган, ишлаб чиқариш ва истеъмол чиқиндилари билан, радиоактив ва кимёвий воситалардан ифлосланиши, заҳарланиш ва бошқа зарарли таъсирларга дучор бўлган ерларни маълум қилиш мақсадида тупроқли, геоботаник ҳамда бошқа текширув ва тадқиқотлар.

4. Ернинг хусусиятлари ҳақида қишлоқ хўжалигидаги ишлаб чиқариш воситаси сифатида ахборот олиш мақсадида *ер сифатини баҳолаш.*

5. Ер тузиш объектларининг жойлашиш ўрнини, уларнинг чегараларини ўрнатиш ёки аниқлаштириш учун, оқилона фойдаланилмаётган ёки бошқа мақсадларда ишлатилаётган ва ерларнинг ҳолатига зарарли таъсир кўрсатадиган жараёнлар юзага келиши хавфи бўлган зоналарда рухсат этилган фойдаланишга амал қилмай фойдаланилаётган ер участкаларини маълум қилиш учун ерларни рўйхатдан қайта ўтказиш.

6. Иқтисодиётнинг ривожланиш истиқболларига мувофиқ ерларни тақсимлашни такомиллаштириш, ҳудудларни ташкил этишни яхшилаш ва Ўзбекистон Республикаси ерларидан оқилона фойдаланишнинг бошқа йўналишларини аниқлаш мақсадида ерлардан оқилона фойдаланиш ҳамда қўриқлашни ташкил этиш ва режалаш. У қуйидагиларни ўз ичига олади:

- ерлардан оқилона фойдаланиш ва уларни қўриқлаш ҳақида таклифлар ишлаб чиқиш;
- ерларни табиий-қишлоқ хўжалиги бўйича районлаштириш;
- чегараларида фуқаролар ва юридик шахслар учун ер участкалари ажратиш этилиши мумкин бўлган ерларни аниқлаш;
- махсус ер фондига киритилиш мумкин бўлган ерларни аниқлаш;
- Ўзбекистон Республикаси қонунчилигида ўрнатилган категория ва турларга тегишли бўлган ерларни аниқлаш.

Барча юқорида қайд этилган ишлар шаҳарсозлик ҳужжатига мувофиқ ўтказилади ва расмийлаштирилади.

7. *Ҳудудий ер тузиш* қуйидаги ишларни бажаришни кўзда тутади:

А. Қуйидаги ҳолларда янги ер тузиш объектларини ҳосил қилиш ва мавжудларини тартибга солиш назарда тутилган:

- ер тузиш объектларининг чегаралари ўзгарганда, шунингдек, уларнининг жойлашувида камчиликларни бартараф этиш мақсадида (сўқмоқ, ора-сира, ажралиб бўлиниб қолиш, шикастланиш ва фойдаланишдаги ноқулайликлар);
- ер тузиш объектларининг чегараларини тиклашда;
- фуқаролар ва юридик шахсларга ер участкаларини ажратиш этишда;
- мусодара қилиш, шунингдек ер участкаларига бадал тўлаш йўли билан;
- ер участкалари билан келишувлар амалга оширилганда;
- ерларни қайта тақсимлашнинг бошқа ҳолларида.

Қайд этилган фаолият Давлат Ер кадастри, Давлат Шаҳарсозлик кадастри маълумотлари, ер тузиш, шаҳарсозлик ва ерлардан фойдаланиш, қўриқлаш ва қайта тақсимлаш билан боғлиқ бўлган бошқа ҳужжатлар асосида амалга оширилади.

Янги ер тузиш объектларини ҳосил қилиш ва мавжудларини тартиблашда қуйидагилар аниқланади:

- ҳудудий ер тузишни ўтказиш тартиби (Ўзбекистон Республикаси ҳукумати томонидан аниқланади);
- ер тузиш объектлари чегараларининг жойлашув ўрни, шунингдек, чегараси;
- ер участкасининг ўлчами, асосий вазифаси, ерлардан ва унда жойлашган муҳандислик, транспорт ва ижтимоий инфратузилма объектларидан рухсат этилган фойдаланишни ҳисобга олган ҳолда, ердан фойдаланиш вариантлари;
- ер тузиш объектлари майдонлари ва ер тузиш объектларининг фойдаланиши чекланган қисмлари;
- ерларнинг бошқа тавсифлари.

Ерни бириктириш - бу берилган участкани бошқаларидан ажратиб қўйишдир. Бунинг натижасида ерга эгалик қилиш ва ердан фойдаланиш объектларининг чегаралар аниқланади[42].

Б. Ер тузиш объектлари чегарасини аниқлаш – маҳаллий ва бошқа маъмурий-ҳудудий тузилмалар чегараларини, чегара белгиларини ўрнатиш билан ер участкаларини бир биридан ажратиш, уларнинг координаталарини аниқлаш ва ер тузиш харитасини тайёрлаш бўйича ишлардир. Чегаралаш давлат ер кадастри, ер тузиш, шаҳарсозлик ва ердан фойдаланиш, уни қўриқлаш ва қайта тақсимлаш билан боғлиқ бўлган бошқа ҳужжатлар маълумотлари асосида амалга оширилади.

Чегаралаш мавжуд амалиётининг камчиликларидан бири, тўсиқлар бўйича фарқланадиган амалдаги ердан фойдаланиш чегараси бўйича, ёки архив ҳужжатларида белгиланган, бир замонлар берилган ер ажратиш чегараси бўйича ер участкасининг чегарасини шакллантириш, ёки "бино фундаменти қирғоғи бўйича" участкаларни ажратиш. Бу ҳолатларда, ердан тартибсиз фойдаланиш натижасида юзага келган ер участкасининг барча лойиҳавий нуқсонлари абадий бириктирилади. Бундан ташқари, бу нуқсонлар қўшни объектга ҳам боғланиб кетади, чунки, ер участкасининг чегараси – бу доимо ер участкалари орасидаги чегарадир.

8. Ички хўжалик ер тузиш – қишлоқ хўжалиги ерларидан оқилона фойдаланиш ва уларни қўриқлашни ташкил этиш мақсадида амалга оширилади.

Ер тузиш ўтказилганлиги ҳақидаги ҳужжатлаштирилган ахборотни қайта ишлаш, қайд этиш, сақлаш ва тарқатиш натижасида Давлат маълумотлар фонди шаклланади. Уни яратиш, юритиш ва фойдаланиш тартиби Ўзбекистон Республикаси ҳукумати томонидан белгиланади. Давлат маълумотлар фондига киритилган ер тузиш ҳужжати давлат мулки ҳисобланади ва хусусийлаштирилмайди. Ер тузишни ўтказувчи фуқаролар ва юридик шахслар Давлат маълумотлар фондига тайёрлаган ҳужжатларининг нусхасини бепул беришлари шарт.

Ерларнинг ҳолатини кузатиб бориш тизимини давлат ер мониторинги деб юритиш қабул қилинган, уларнинг объекти бўлиб Ўзбекистон Республикасининг барча ерлари ҳисобланади.

Ер мониторинги ер таркибидаги ўзгаришларни ўз вақтида аниқлаш, ерларга баҳо бериш, салбий жараёнларнинг олдини олиш ва оқибатларини тугатиш учун ер фондининг ҳолатини кузатиб туриш тизимидан иборат [43].

Назорат учун саволлар:

1. Ер муносабатларига изоҳ беринг.
2. Ер муносабатларининг объекти ва субъектларини кўрсатинг.
3. Шаҳарсозлик регламенти деб нимага айтилади?
4. Ер тузиш асосларини тушунтиринг.
5. Ер тузиш ҳужжати қандай ҳужжат?

7-мавзу. Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулк объектларини хусусийлаштириш ва давлат тасарруфидан чиқариш

Режа:

7.1. Мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг асосий мақсадлари

[42] Масалан, темир йўллар жойлашган ерларга қўшимча ҳар икки ёни бўйлаб ер ажратилади. Унинг кенглиги йўлнинг тоифа(категория)сига яъни бир йилда неча млн.т юк ташишига боғлиқ.

[43] Ўз.Р. Ер Кодекси, 14-модда

7.2. Хусусийлаштириш – мулкни ислоҳ қилиш йўли сифатида

7.3. Ўзбекистон Республикасида давлат мулкини давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёни

7.4. Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёни кетма-кетлиги

7.1. Мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг асосий мақсадлари

Бозор муносабатларига ўтишнинг асосий шарти кўп укладли иқтисодиётни ва рақобатлашувчи муҳитни шакллантириш учун шарт-шароитини вужудга келтиришдан иборат. Бунда асосийси мулкчилик масаласини ҳал қилишдир. Шу сабабли республикамиз биринчи Президенти И.А. Каримов мулкчилик масаласини ҳал қилишни «...бозорни вужудга келтиришга қаратилган бутун тадбирлар тизимининг тамал тоши бўлиб хизмат қилади»[44] деб алоҳида таъкидлаб кўрсатади. Узоқ йиллар мобайнида республикамиз иқтисодиётида умумхалқ мулки деб аталган, аслида эса давлатлаштирилган мулк тўлиқ ҳукмронлик қилиб келди. Назария ва амалиётда умумхалқ мулки деб ҳисобланган мулк субъекти сифатида давлатнинг чиқиши жамият аъзолари ўртасида бу мулкга «ҳеч кимники», «давлатники», «бировнинг мулки» деб қарашларининг шаклланишига олиб келди.

Бозор иқтисодиётини вужудга келтириш вазифаси ўтиш даврида мулкчиликда давлат секторининг салмоғи анча юқори бўлган мамлакатларда бу мулкнинг маълум қисмини давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришни тақозо қилади. Шунга кўра, Ўзбекистонда ҳам мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришга муҳим аҳамият касб этувчи жараён сифатида қаралиб, «Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида»ги Қонунида (1991 йил 19 ноябрь) қуйидагича таъриф берилади:

Давлат тасарруфидан чиқариш – давлат корхоналарини ва ташкилотларини жамоа, ижара корхоналарига, акцияли жамиятларга, масъулияти чекланган жамиятларга, давлатга қарашли мулк бўлмайдиган бошқа корхоналар ва ташкилотларга айлантиришдир.

Хусусийлаштириш – фуқароларнинг ва давлатга тааллуқли бўлмаган юридик шахсларнинг давлат мулки объектларини ёки давлат акцияли жамиятларининг акцияларини давлатдан сотиб олишидир.[45]

Бундан кўринадики, мулкни давлат тасарруфидан чиқариш хусусийлаштиришга қараганда анча кенг тушунча. **Хусусийлаштириш** - давлат мулкига эгалик ҳуқуқининг давлатдан хусусий шахсларга ўтишидир. **Мулкни давлат тасарруфидан чиқариш** хусусийлаштиришдан ташқари, бу мулк ҳисобидан бошқа нодавлат мулк шаклларининг вужудга келтиришни ҳам кўзда тутади. У бир қатор йўллар билан амалга оширилади: давлат корхоналарини ҳиссадорлик жамиятига айлантириш, давлат корхонасини сотиб, уни жамоа мулкига айлантириш; мулкни қийматга қараб чиқарилган чеклар (ваучер) бўйича фуқароларга бепул бериш; мулкни айрим тадбиркор ва иш бошқарувчиларга сотиш; айрим давлат корхоналарини чет эл фирма ва фуқароларига сотиш ёки қарз ҳисобига бериш; давлат мол-мулкини аукционларда ким ошди савдоси орқали сотиш ва ҳ.к.

Хусусийлаштиришнинг усуллари ҳам турли-туман бўлиб, уларни 3 гуруҳга ажратиш мумкин: 1) давлат мулкини бепул бўлиб бериш орқали хусусийлаштириш; 2) давлат мулкини сотиш орқали хусусийлаштириш; 3) давлат мулкини бепул бўлиб бериш ҳамда сотишни уйғунлаштириш орқали хусусийлаштириш.

Мамлакатимизда амалга оширилган хусусийлаштириш жараёнининг ўзига хос жиҳати – бу унинг босқичма-босқич олиб борилганлигидир.

---

[44] Каримов И.А. Ватан саждагоҳ каби муқаддасдир. Т.3., - Т.: Ўзбекистон, 1996, 202-б.

[45] Ўзбекистон Республикасининг Қонуни. Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида/Ўзбекистон Республикаси: қонунлар ва фармонлар. – Т.: Ўзбекистон, 1992, 65-б.

Ўзбекистонда иқтисодий ислоҳотларнинг биринчи босқичидаёқ мулкчиликнинг ҳамма шакллари тенг ҳуқуқли эканлиги конститутцион тарзда эътироф этилди ва давлат мулки монополизмини тугатиш ҳамда бу мулкни хусусийлаштириш ҳисобига кўп укладли иқтисодиётни реал шакллантириш вазифаси қўйилди. Аввало мулкчиликнинг турли хил шакллари қарор топиши учун тенг ҳуқуқий нормалар ва амал қилиш механизмлари яратилди[46].

7.2. Хусусийлаштириш – мулкни ислоҳ қилиш йўли сифатида

Маъмурий-буйруқбозлик тизимини тубдан ўзгартириш ва бозор иқтисодиётига ўтиш ишлаб чиқарувчиларнинг ўз меҳнатлари натижаларига бўлган қизиқишларини ошириш мақсадида мулк структураси ва уни реализация қилиш шаклларида сезиларли ўзгаришларни амалга оширишни талаб қилди. Ушбу ўзгаришлар Ўзбекистон иқтисодий суверенитетга ва сиёсий мустақилликка эришгандан сўнг амалга оширила бошланди.

Бир муддат аввал, яъни собиқ Иттифоқнинг хўжалик тизимини қайта қуриш (80-йилларнинг иккинчи ярми) даврида республикада нодавлат секторнинг алоҳида корхоналари ҳамда “Кооперация ҳақида”, “Индивидуал меҳнат фаолияти ҳақида” ги умумиттифоқ Қонун ҳужжатларининг жорий этилиши муносабати билан нохуқуқий иқтисодиётдан чиққан ишлаб чиқариш тузилмалари пайдо бўла бошлади. Бироқ марказлашган бошқарув ва шаклланган умумиттифоқ меҳнат тақсимоти шароитида бу янги мулк шакллари етарлича ривожланишга эриша олмади.

Мустақиллик эълон қилинишидан аввал, 1990 йилнинг октябрь ойида Республикада “Ўзбекистон Республикасида мулк ҳақида” ги Қонун қабул қилинди ва унда биринчи маротаба мулкий ҳуқуқларнинг кафолатлари ва ҳимоясининг ҳуқуқий асослари ўз ифодасини топди. Исталган шаклдаги мулкларнинг мавжуд бўлишига Қонунан йўл очиб берилди ва уларнинг мавжуд бўлиши дахлсиз деб белгиланди.

Республикада давлат мулкининг кенг кўламли ўзгариши ва кўп тармоқли иқтисодиётни яратиш жараёни эса “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида” ги Қонун (ноябрь 1991 йил) кучга кирган вақтдандан бошланди.

Давлат тасарруфидан чиқариш – бу жамоа ва хусусий мулк турларига ўтишни англатувчи, давлат мулкини ўзлаштириш бўйича тадбирлар йиғиндисидир. Бу ўзгаришлар натижасида давлат ўзини тўғридан-тўғри хўжалик бошқаруви функцияларидан озод этиб, уларни мулкдор зиммасига ўтказади. Шунингдек, бу кўпчилик давлат мулкида бўлган корхоналарни давлат бошқаруви назорат органларининг тўғридан-тўғри назоратидан чиқарилиши ва уларни мустақил жамоа корхоналари, кооперативлар, меҳнат жамоалари, акциядорлик жамиятлари ёки хусусий корхоналарга айлантирилишини билдиради. Бу корхоналарга оператив мустақилликни, молиявий ўз-ўзини бошқариш(автономлик)ни тақдим этиш инсонларнинг хўжалик ташаббуслари ва меҳнатга бўлган қизиқиш(мотивация)ларини кучайтиришга ёрдам берди, бу эса натижада ишлаб чиқариш самарадорлигининг оширишини таъминлаши лозим.

Хусусийлаштириш – бу давлат эгалигида бўлган мулкни ўзлаштириш жараёни бўлиб, у олди-сотди, баъзида хусусий шахслар ёки уларнинг бирлашмаларига ўтказиш йўли орқали амалга оширилади. Хусусийлаштириш – бу мулкни давлат тасарруфидан чиқаришнинг йўналишларидан биридир. Бу атаманинг рус тилидаги таърифи лотинча “приват” сўзидан олинган бўлиб, “хусусий”, “ўзлаштирилган хўжалик” маъноларини англатади. “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида” ги Қонунда хусусийлаштириш давлат мулкидаги объектларни ёки давлат акциядорлик жамиятларининг

[46] Иқтисодий ислоҳотларни чуқурлаштириш чора-тадбирлари (1994 й. 21 январь) ва мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёнини янада ривожлантиришнинг устувор йўналишлари тўғрисидаги (1994 йил 16 март) фармонлар.

акцияларини жисмоний ёки нодавлат юридик шахслар томонидан ўзлаштириш сифатида таърифланади.

Аҳолининг кенг оммасини мулкка жалб қилиш, мулкдорлар синфини шакллантириш – давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг мақсадли истиқболи ҳисобланади.

Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг асосий шакллари:

- давлат корхоналарини жамоа, хўжалик жамиятлари ёки фермерликларга айлантириш;
- давлат корхоналарини, ижара мулкини кейинчалик сотиб олиш шарти билан, ижара шаклидаги корхонага айлантириш;
- давлат мулкини танлов ва “ким ошди савдолари” орқали нодавлат юридик ва жисмоний шахсларга сотиш ҳамда Ўзбекистон Республикаси Қонунчилигига зид бўлмаган бошқа шаклларда сотиш.

Бошқа шакллар сифатида мулкни бепул ўтказиш, корхоналарни имтиёзли шартларда сотиб олиш, акцияларни сотиш кабиларни кўрсатиш мумкин.

Шундай қилиб, давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёни ишлаб чиқаришнинг ривожланиши, маҳсулот сифатининг ошиши, даромаднинг ўсишидан манфаатдор бўлган тадбиркорлар, янги ташаббускор синфларнинг пайдо бўлишини англатади.

Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш хорижий мамлакатларда бой тажрибага эга. Жаҳон тажрибасида давлат мулки ва унинг функцияларини хусусий секторга тўлиқ ёки қисман ўтказишнинг 22 га яқин турли усуллари кузатилади. Хусусийлаштиришнинг етакчиси бўлиб Буюк Британия ҳисобланади. Фақатгина 1979 йилдан 1988 йилгача бўлган даврнинг ўзида инглиз ҳукумати 14 та йирик корхоналарни хусусийлаштиришга, 600 мингга яқин ишчи ўринларини хусусий секторга ўтказишга эришди. Бунинг натижаси сифатида хусусийлаштирилган корхоналар даромадининг ўсиши, уларнинг иқтисодий ҳолатининг яхшиланиши кузатилди.

7.3. Ўзбекистон Республикасида давлат мулкини давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёни

Давлат тасарруфидан чиқариш жараёнини амалга оширувчи собиқ Иттифоқдан чиққан мамлакатлар мулк шаклларини ўзгартиришнинг ўзига хос ёндашувлари ва усулларини ишлаб чиққан. Улар ўзаро давлат тасарруфидан чиқариш мақсадлари ва ушбу жараённи амалга ошириш механизми, хусусийлаштириш жараёнига аҳолини жалб қилиш даражаси билан бир-биридан фарқ қилади.

Республиканинг биринчи Президенти И.Каримов ташаббуси билан Ўзбекистон Республикаси хусусийлаштириш жараёнини ҳудуднинг ижтимоий-иқтисодий хусусиятлари, жараённинг реал тайёрлик даражаси ва турли томонларнинг манфаатларини ҳисобга олган ҳолда амалга ошира бошлади ва ҳозирги кунгача давом этиб келмоқда. Давлат тасарруфидан чиқариш йўлини танлашда хўжалик онги ва ҳулқини характерловчи миллатнинг тарихи, менталитети, маданияти кабиларнинг ўрни алоҳида эътиборга олинган. Ўзбек моделида Давлат – бош ислоҳотчи сифатида қабул қилинганлиги сабабли, хусусийлаштириш жараёнида, айниқса корпоратив бошқарувни амалга оширишда етакчилик қилади.

Давлат тасарруфидан чиқариш жараёнида ечимини топиши лозим бўлган асосий масала – бу қуйидаги давлат монополияларини бартараф этишдир:

- ер ва кўчмас мулкка бўлган;
- ишлаб чиқариш воситаларига бўлган;
- товар ва хизматлар ишлаб чиқариш соҳасида;
- меҳнат муносабатларини бошқариш соҳасида;

- миллий хўжалик тармоқларини бошқариш соҳасида;
- ишлаб чиқариладиган маҳсулотни тақсимлаш соҳасида.

Бунда, масала истеъмол бозорининг қулаши ва бунинг натижасида бошқариб бўлмайдиган нархларнинг ўсишига йўл қўймаган ҳолда ўз ечимини топиши керак.

Давлатнинг ўз институтлари ва органлари орқали мулк шаклларини ўзгартиришнинг асосий йўналишлари, йўллари ва усулларини ишлаб чиқишдаги иштироки жараённинг ташкил қилинганлиги ва осойишта кечишини таъминлади. 1991 йил 31 августда қабул қилинган давлат мустақиллиги ҳақидаги Қонун билан деярли бир вақтда 1991 йил 19 ноябрда давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш ҳақидаги Қонун қабул қилинди, давлат мулкини бошқариш ва хусусийлаштириш бўйича Қўмита ташкил қилинди (1992 й. 10 февраль). Давлатнинг бундай тадбирлари Республикада давлат тасарруфидан чиқариш жараёнининг мақсадли бошланиши ва ривожланишини, уни бевосита бошқарилишини таъминлади.

Жараённи давлат томонидан бошқарилиши давлат тасарруфидан чиқаришда аҳолининг ижтимоий кафолатларини таъминлади. Имтиёзли шартлар асосида, аҳолининг бир қисми учун эса тўлиқ пулсиз шартларда, турар жойлар хусусийлаштирилди, хусусийлаштирилаётган корхоналар акциялари, шунингдек совхозлар, фермалар, боғларнинг мулклари ишчилари томонидан сотиб олинди. Агар хусусийлаштирилаётган корхона асосий фондларни ўзининг ишлаб чиқаришни ривожлантириш фонди воситалари ҳисобига сотиб олаётган бўлса, мулкнинг сотиб олиш қийматидан чегирма бериш кўзда тутилган.

Савдо ва хизматлар соҳасининг кўпчилик объектлари ер участкаси билан бирга сотилган. Улардан баъзиларини хусусийлаштирилишини қўллаб-қувватлаш мақсадида солиққа тортиш бўйича айрим имтиёзлар белгиланган.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Иқтисодий ислоҳотларни янада чуқурлаштириш, хусусий мулк манфаатларини ҳимоя қилиш ва тадбиркорликни ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида” ги (январь 1994й.), “Ўзбекистон республикасида мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёнини янада ривожлантиришнинг устувор йўналишлари тўғрисида” ги (март 1994й.) Фармонлари хусусийлаштириш жараёнига сезиларли туртки берди.

Иқтисодий ислоҳотларни, давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёнларини чуқурлаштириш ҳамда тадбиркорликни ривожлантириш ва қўллаб-қувватлашни таъминлашга давлат мулкини бошқариш ва хусусийлаштириш Қўмитаси давлат мулкини бошқариш ва тадбиркорликни қўллаб-қувватлаш бўйича давлат Қўмитаси (Давлат Мулк Қўмитаси)га ўзгартирилиши катта ёрдам берди.

Давлат Мулк Қўмитаси фаолиятининг асосий вазифалари ва йўналишлари сифатида қуйидагилар белгиланган:

- кўп тармоқли иқтисодиётни шакллантириш ва тадбиркорликни қўллаб-қувватлаш, давлат тасарруфидан чиқариш, хусусийлаштиришда дастурлар ишлаб чиқиш ва истиқболларни белгилашда ҳамда республикада хусусийлаштиришни ривожлантиришда ягона сиёсатни олиб бориш;
- республикада давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёнида аҳолининг мулкий ҳуқуқларини муҳофаза қилиш;
- давлат тасарруфидан чиқариш, хусусийлаштириш ва тадбиркорликни қўллаб-қувватлаш жараёнларини ташкилий ва услубий бошқариш;
- давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришда хорижий инвестицияларни жалб қилишнинг ҳамда улардан фойдаланишнинг асосий йўналишлари ва шаклларини белгилаш;
- инвестиция фондлари, консалтинг ва аудиторлик хизматлари, холдинглар, фонд биржалари, кўчмас мулк биржалари ва ҳ.к.ларни яратиш.

Ушбу вазифаларга мувофиқ, Давлат Мулк Қўмитасига қуйидаги ҳуқуқлар берилган:

- давлат корхоналари мулкини давлат тасарруфидан чиқариш мақсадида бошқариш;
- меъёрий ва услубий ҳужжатларни тасдиқлаш;
- давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш дастурларини ишлаб чиқиш ва реализация қилиш;
- акциядорлик жамиятлари, бошқа хўжалик бирлашмалари, ширкатлар акцияларини сотиб олиш;
- давлатга тегишли акцияларни сотиш бўйича операцияларни амалга ошириш;
- инвестиция фондлари, консалтинг ва аудиторлик хизматлари, бошқа бозор структураларини яратиш ва тугатиш.

Қорақалпоғистон Республикаси, барча вилоятлар ва Тошкент шаҳрида Давлат Мулк Қўмитасининг ҳудудий бошқармалари ташкил қилинган.

1994 йилнинг март ойида Вазирлар Маҳкамаси томонидан давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёнларини чуқурлаштириш бўйича Давлат Дастури тасдиқланган. Унга мувофиқ жойларда ҳокимиятларнинг Давлат Мулк Қўмитасининг ҳудудий бошқармалари билан ҳамкорликда хусусийлаштиришнинг регионал дастурлари ишлаб чиқилган.

Барча ташкилий, ҳуқуқий-услубий ва тартибга солувчи тадбирлар йиғиндиси республика пойтахти, регионлар ва тармоқлар бўйича давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёнига пухта тайёрланиш, уни ҳар томонлама ишлаб чиқиш, ташкиллаштирилган ва ҳеч қандай ижтимоий келишмовчиликларсиз амалга ошириш имконини берди.

Жараён қуйидаги шартларда қурилган бўлиб, улар Ўзбекистон Республикаси Қонунчилиги билан таъминланган ва жараённинг шаклланиши ҳамда ривожланишида муҳим роль ўйнаган:

- давлат мулкининг тасарруф этувчиси бўлиб Вазирлар Маҳкамаси ҳисобланади;
- корхонанинг давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришга тайёрланиши Вазирлар Маҳкамаси томонидан тузилган, давлат мулки объектининг тасарруф этувчиси сифатидаги комиссия томонидан амалга оширилади;
- сотишга мўлжалланган кўчмас мулк объектининг нархи давлат мулкини тасарруф этувчиси томонидан белгиланади ва у комиссия томонидан амалга оширилган бошланғич баҳолаш қийматидан паст бўлиши мумкин эмас ҳамда хусусийлаштириш вақтидаги реал бозор нархларини ҳисобга олиши керак;
- давлат мулки объекти қийматини бошланғич баҳолаш, Вазирлар Маҳкамаси томонидан тасдиқланган Низом асосида, комиссия томонидан амалга оширилади;
- соф фойданинг, барча солиқлар ва мажбурий тўловлар амалга оширилгандан кейин давлат корхонасида қоладиган, бир қисми меҳнат жамоасининг мулки ҳисобланади.

Ҳозирги кунда Давлат Мулк Қўмитасининг фаолиятини янада такомиллаштириш борасида Ўзбекистон Республикасида Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси шакллантирилган.

7.4. Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёни кетма-кетлиги

Ўзбекистонда мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришга ёндашувнинг муҳим хусусияти - уни дастурлар асосида босқичма-босқич амалга оширишдан иборат. 1992-1993 йиллар хусусийлаштиришнинг ***биринчи босқичини*** ўз ичига олиб, бу босқичда хусусийлаштириш жараёни умумий уй-жой фондини, савдо, маҳаллий саноат, хизмат кўрсатиш корхоналарини ҳамда қишлоқ хўжалик маҳсулотларини қайта ишлаш тизимини қамраб олди. Енгил, маҳаллий саноатга, транспорт ва қурилишга, бошқа тармоқларга қарашли айрим ўрта ва йирик корхоналар кейинчалик сотиб олиниш ҳуқуқи билан кўпроқ ижра корхоналарига, жамоа корхоналарига, ёпиқ турдаги акционерлик

жамиятларига айлантирилди. Акцияларнинг назорат пакети давлат ихтиёрида сақлаб қолинди.

Хусусийлаштиришнинг биринчи босқичида давлат халқ хўжалигининг иқтисодий жиҳатдан самарасиз бўлган, бироқ бутун мамлакатнинг иқтисодий тараққиётида муҳим роль ўйнайдиган айрим секторларини, айрим корхоналарни сақлаб туришни ва маблағ билан таъминлаш вазифаларини ўз зиммасига олди.

Иқтисодий ислоҳотларни амалга оширишнинг биринчи босқичи натижасида кичик хусусийлаштириш амалда тугалланди, давлат мулкини бошқариш ва уни мулкчиликнинг бошқа шаклларига айлантириш учун керак бўлган муассасалар тизими вужудга келтирилди.

Савдо, аҳолига маиший хизмат кўрсатиш, маҳаллий саноат корхоналари хусусий ва жамоа мулки қилиб берилди. Натижада 1997 йилда савдо-сотиқ ҳажми ва умумий овқатланиш ялпи маҳсулотининг 95 фоиздан ортиқроғи давлатга қарашли бўлмаган секторга тўғри келди. Уй жойларни хусусийлаштириш жараёнида илгари давлат ихтиёрида бўлган бир миллиондан ортиқ квартира ёки давлат уй-жой фондининг 95 фоиздан ортиқроғи фуқароларнинг хусусий мулки бўлиб қолди.

Давлат ижтимоий дастурида белгилаб берилган ***иккинчи босқич*** 1994-1995 йилларга тўғри келди. Бу босқичда кўплаб ўрта ва йирик корхоналар ҳиссадорлик жамиятларига айлантирилди ҳамда уларнинг акциялари республика қимматбаҳо қоғозлар бозорининг асосини ташкил этди. Давлат мулки ҳиссадорликка айлантирилиши билан бир қаторда кичик хусусий бизнес корхоналари қизғин ташкил қилинди.

Мулкни давлат тасарруфидан чиқаришнинг ва хусусийлаштиришнинг бу босқичда очиқ турдаги акционерлик жамиятларини вужудга келтириш, давлат мулкини танлов асосида ҳамда ким ошди савдосида сотиш амалиётга жорий қилинди. Кўчмас мулк ва қимматли қоғозлар бозорининг янги муассасалари барпо этилди.

Мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришдан келадиган самара икки ёқлама тавсифга эга. Бир томондан, у аҳолининг бўш турган маблағларини ўзига жалб қилиб, уларнинг бозорга тазийқини пасайтиради. Иккинчи томондан, янги маблағларни ишлаб чиқаришга жалб этиш ва товар ишлаб чиқарувчилар ўртасида рақобатни юзага келтириш учун шароит яратади. Бу ерда шуни таъкидлаш лозимки хусусийлаштириш иқтисодиётнинг давлатга қарашли бўлмаган секторини шакллантиришнинг ягона йўли эмас. Ташаббускорлик асосида якка тартибдаги хусусий мулкчиликка асосланган, шунингдек, турли хил кооперативлар, ширкатлар, маъсулияти чекланган жамиятлар кўринишидаги кичик ва ўрта корхоналарни ташкил қилиш – иккинчи қудратли жараён ҳисобланади.

Республика иқтисодиёти 1996 йилдан бошлаб мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг ***учинчи босқичига*** кирди. Бу босқич даврида (1996-1998 йиллар) хусусийлаштирилмайдиган объектлар рўйхатига кирмаган барча объект ва корхоналар (жами 3146 та) давлат тасарруфидан чиқарилди.

Хусусийлаштириш жараёнларининг ***тўртинчи босқичи*** (1998-2002 йиллар) нинг асосий вазифалари сифатида давлат бюджетига хусусийлаштиришдан тушган маблағларни йўналтириш, хусусийлаштирилган корхоналарга хорижий инвестицияларни жалб этиш, бошқарув самарадорлигини ошириш ва мулкчилик янги муносабатларини тўлақонли амал қилиши учун шароитлар яратиш тадбирларини амалга ошириш белгиланди.

Ўзбекистонда давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёнларининг ҳозирги - ***бешинчи босқичи*** Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2003 йил 24 январдаги «Ўзбекистон иқтисодиётида хусусий секторнинг улуши ва аҳамиятини тубдан ошириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги Фармони билан боғлиқ. Мазкур Фармон яқин истиқболда йўналтирилган. Иқтисодий ночор давлат корхоналарини давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёнини жадаллаштириш, шунингдек, мазкур корхоналарни модернизациялаш ва барқарор ривожлантириш учун тўғридан-тўғри инвестицияларни жалб этиш мақсадида хусусийлаштирилган объектларга нарх

белгилашнинг самарали механизми жорий этилди. Хусусан, хусусийлаштирилган корхоналар давлат активларининг бошланғич нархларини секин-аста пасайтириб бориш ҳамда давлат, иқтисодий ночор корхоналарни ва паст ликвидли объектларни ноль даражадаги харид қиймати бўйича танлов асосида инвестиция мажбуриятларини қабул қилиш шарти билан инвесторларга сотиш тартиблари тасдиқланди.[47]

Мамлакатимиздаги мулкий мажмуа сифатидаги давлат корхоналарини хусусийлаштиришнинг 1995-2004 йиллардаги асосий натижаларини 7.1-жадвал орқали кузатиш мумкин.

Республикада хусусийлаштиришнинг адресли йўналтирилганлиги унинг навбатдаги хусусиятидир. Бу аҳолининг барча қатламларига мазкур жараёнда аниқроқ ва натижалироқ қатнашиши имконини беради. Хусусийлаштиришнинг адресли йўналтирилганлиги уй-жойларнинг ўз эгаларига имтиёзли ёки бепул берилишида, аҳолининг кўпроқ муҳтож ва заиф қатламларини қўллаб-қувватлашнинг турли хил дастурлари бюджет маблағлари ҳисобига қопланишида, қишлоқ аҳолиси ўз ёрдамчи хўжалиги учун чек ерлар олиши кабиларда ифодаланади.

Давлат мол-мулкини янги мулкдорларга сотиш йўли орқали уларнинг мулкчиликнинг бошқа шаклларига айлантирилиши билан бирга хусусийлаштиришдан олинадиган маблағлар шу корхонанинг ўзини қўллаб-қувватлашга, янги рақобатлашувчи корхоналар барпо этишга ҳам сарфланади.

7.1-жадвал.

Ўзбекистонда давлат корхоналарини хусусийлаштиришнинг асосий кўрсаткичлари

Кўрсаткичлар	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**
Хусусийлаштирилган корхоналар сони, бирлик	8537	1915	1231	451	448	374	1449	1912	1519	1228
Хусусийлаштириш натижасида ташкил этилган нодавлат мулкидаги корхоналар сони	8537	1915	899	266	373	372	1238	1800	1452	1228
Акциядорлик жамиятлари	1026	1257	456	110	141	152	227	223	75	28
Хусусий корхоналар	6036	420	260	103	156	103	827	1252	981	1038
Бошқа шаклдаги корхоналар	1475	238	183	53	76	117	184	325	396	162
Хусусийлаштиришдан тушган маблағ, млрд. сўм	2,4	5,3	4,4	8,9	9,1	14,3	23,2	43,6	56,1	78,4

Навбатдаги муҳим хусусият – республикада мулкни давлат тасарруфидан чиқариш чоғида аҳоли учун кучли ижтимоий кафолатлар яратилди ва таъминланди. Ижтимоий

[47] Валижонов А.Р. Особенности современного этапа разгосударствления и приватизации. – Восемнадцатые Международные Плехановские чтения «Реформирование и модернизация национальной экономики – стратегический курс на демократизацию и обновление общества»: Тезисы докладов профессорско-преподавательского состава и специалистов-практиков (26 марта 2005г). Выездная сессия в г.Ташкенте. – М.: изд-во РЭА, 2005, с.22-23.

кафолатлар бир бутун имтиёзлар тизими орқали яратилди. Булар хусусийлаштирилаётган корхона меҳнат жамоасига акцияларни имтиёзли шартлар билан сотиш, янги мулкдорга эскирган асосий фондлар ҳамда ижтимоий инфраструктура объектларини бепул топшириш, давлат корхоналарининг мол-мулки, фермалар, боғлар ва шу кабиларни имтиёзли шартлар асосида хусусийлаштириш, ҳамда солиқ тўлашда айрим имтиёзлар бериш кабилардир.

Республикамизда хусусийлаштириш бўйича қўйилган вазифа, давлат сектори бозор шароитида ҳам сезиларли роль ўйнаши инкор қилмайди. Чунки иқтисодиётнинг давлат корхоналари сақланиб қолиши керак бўлган соҳалар ҳам мавжуд. Бундай корхоналар учун уларнинг бозор шароитларига таркибан мослашувига имкон берадиган хўжалик юритиш механизмини ишлаб чиқиш талаб қилинади.

Юқорида таъкидланганидек, республика фуқароларига турар жойларни шахсий эгалик учун сотиш (топшириш) давлат тасарруфидан чиқаришнинг бошланиши ҳисобланган бўлса, кичик корхоналарни хусусийлаштириш жараённинг кейинги босқичи сифатида қаралди ва ниҳоят, учинчи, тўртинчи босқичлар ўрта ва йирик корхоналар мулкларини ўзлаштиришни белгилаб берди.

Уй-жойни хусусийлаштириш. Тошкент шаҳрида уй-жойни тажрибавий хусусийлаштириш мамлакатда давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёнига асос солди. Унинг ташаббускорлари Шаҳар ҳокимияти ва ўша даврдаги Давлат Мулкини бошқариш ва хусусийлаштириш Қўмитаси бўлди. Ижтимоий адолатлилик тамойилига қатъий риоя этиш жараённинг мураккаблилиги ва узоқ муддатлилиги билан шартланди. Жараённинг кенг кўламлилиги, уй-жой фонди ҳудудий жойлашишининг турли хиллиги ва нотекислиги, республика аҳолисининг ижтимоий тенгсизлиги бу каби қийинчиликларни туғдирди. Жараён тезлик билан ва керакли тайёргарчиликсиз бошлана олмасди. Тошкентда жараённинг оптимал ечимини қидириш 1989 йилдан бошланди, аммо республикада уй-жой фондини оммавий хусусийлаштириш 1992-1993 йиллар мобайнида амалга оширилди.

Хусусийлаштириш айнан Тошкент шаҳрида ва турар жой кўчмас мулкидан бошлангани тасодиф эмас. Тошкент – республика пойтахти, бу ерда зарур меъёрий ҳужжатлар ва қонунларни аъло даражада ишлаб чиқилишини таъминловчи давлат бошқарув тизимлари, илғор илмий-тадқиқот муассасалари жамланган.

Уй-жой фондини фуқаролар эгалигига топшириш нафақат ижтимой-иқтисодий, балки психологик аҳамиятга ҳам эга бўлди. Инсоннинг маиший манфаатлари орқали мулкдор ҳиссига эга бўлиш – айнан шу нуқтаи назардан хусусийлаштириш уй-жойдан бошланишини тақозо қилди. Республикада уй-жойни хусусийлаштиришда Тошкент моделидан фойдаланилди.

1992 йилнинг бошида Тошкент шаҳрининг уй-жой фонди 33 млн. кв.м. атрофида бўлиб, бунда унинг учдан икки қисми – маҳаллий хукумат ва вазирликларга тегишли, давлат мулки (343 мингга яқин квартиралар) ҳисобланган.

Тошкентда ва қолаверса, бутун республикада уй-жойни хусусийлаштиришнинг ижтимоий йўналтирилганлиги қуйидагиларда ўз аксини топди: *биринчидан*, иккинчи жаҳон уруши қатнашчилари, уларга тенглаштирилган шахслар, ҳамда бошқа категориялардан ташкил топган аҳолининг маълум қисми Президент Қарорларига биноан уй-жойни бепул хусусийлаштириш ҳуқуқига эга бўлди. Ўзбекистонда 609 га яқин оилаларга бундай ҳуқуқ берилди. *Иккинчидан*, республика аҳолисининг нисбатан кам таъминланганлигини ҳисобга олган ҳолда, уй-жойни пуллик хусусийлаштириш бозор нархларида эмас, балки қолдиқ қиймат асосида амалга оширилди. Бу эса, уй-жой минимал тўловлар эвазига хусусийлаштирилганидан далолат беради. Бундай нархларда харид қобилияти имконини берувчи кўрсаткич сифатида шуни айтиш мумкинки, Тошкент шаҳридаги хусусийлаштирилган квартираларнинг 56 % дан ортиғи биринчи тўловда батамом сотиб олинган. Аналогик ҳолат бутун республика учун ҳам хос. *Учинчидан*, кўчмас мулк бозори ва турар жой кўчмас мулкини баҳолаш механизмларининг мавжуд эмаслиги шароитида аҳолига сотилаётган уй-жойнинг ижтимоий адолатлилиги квартираларга бўлган

нархларнинг дифференциацияси орқали сақлаб қолинди. Шу боис, Тошкентда кўчмас мулкни баҳолашнинг балли шкаласи ишлаб чиқилди, турар жой кўчмас мулки истеъмол сифатини кўрсатувчи коэффициентлар киритилди. Турар жой кўчмас мулкини баҳолаш уйларни фойдаланишга топширишнинг ўн йилликлари бўйича амалга оширилган. Тошкент шаҳри 5 та зонага бўлинган эди: биринчиси – 1940 йилгача фойдаланишга киритилган уйларнинг бир қисми, иккинчиси – 1950 йилгача, учинчиси – 1960 йилгача ва ҳ.к. Табиийки, 1940 йилгача қурилган уйларнинг квадрат метри 1991 йилда қурилганлариникидан пастроқ баҳоланган. Уйнинг жойлашган жойи ҳам ҳисобга олинган. Шаҳар марказида жойлашган биринчи зонадаги уй-жойлар қолган барча зонадагилардан қимматроқ бўлади. Марказдан узоқлашган сари нарх пасайиб боради. Баҳолашда, шунингдек, бинонинг тархи, конструкцияси ва қурилиш материаллари, қаватлар сони, муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги, жамоат транспортидан узоқлашганлик каби кўрсаткичлар ҳам ҳисобга олинган. Тошкентдаги квартираларга нисбатан республиканинг алоҳида регионларида жойлашган квартираларнинг нархи, табиийки, пастроқ бўлган. Тошкент шаҳрида турар жой кўчмас мулкини хусусийлаштириш механизми республика бўйича бутун давлат уй-жой фондини хусусийлаштиришга асос солди.

Республикада уй-жой фондини давлат тасарруфидан чиқариш жараёнини ташкиллаштирилган ҳолда ўтказилишини давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисидаги Қонун, ЎзР Президентининг уй-жойни хусусийлаштириш муносабати билан аҳолининг кам таъминланган қисмини ижтимоий ҳимоялаш бўйича қўшима чора-тадбирлари тўғрисидаги Фармони, Тошкент шаҳрида уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисидаги Низом ва бошқа бир қатор меъёрий ҳужжатлар ва қоидалар каби ишлаб чиқилган ва қабул қилинган ҳуқуқий ҳужжатлар таъминлади.

Кичик хусусийлаштириш. Савдо, умумий овқатланиш, маҳаллий саноат, хизматлар соҳаси, яъни бевосита истеъмолчига хизмат кўрсатувчи тармоқлардаги давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёни кичик хусусийлаштириш деб ном олди. Бу жараён вақти бўйича уй-жойни хусусийлаштириш жараёнига тенглаштирилсада, бироқ –у бозор муносабатлари асосини шакллантириш, кўп тармоқли иқтисодиётни яратишда жуда муҳим ва мустақил босқич ҳисобланади.

1993 йилнинг охирида маҳаллий саноат, савдо, умумий овқатланиш, аҳолига маиший хизмат кўрсатиш соҳаларидаги кичик хусусийлаштириш жараёни якунланди. Уларда давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг асосий шакллари қуйидагича амалга оширилди: меҳнат кллективлари томонидан сотиб олиш, танлов ва аукцион асосида сотиш, шунингдек, корхоналарни ижарага бериш.

Аҳолига хизмат кўрсатувчи ва бевосита унинг эҳтиёжларини қондиришга ишлайдиган тармоқларни қамраб олувчи бу хусусийлаштириш республикада давлат мулкини оммавий хусусийлаштиришни амалга оширишга тайёргарлик бўлди. Кичик хусусийлаштириш – хусусий мулк, тадбиркорлик, бозор механизмлари моҳиятини тушуниш, ишлаб чиқариш ташаббускорлиги ва жавобгарлигини ривожлантиришнинг дастлабки сабоғидир.

1994 йилнинг бошларига келиб кичик хусусийлаштириш деярли тугалланди. Савдо, умумий овқатланиш, маиший хизмат кўрсатиш, уй-жой коммунал хўжалигига тегишли 54 минг объектларининг деярли ярми акциядорлик жамиятлари сифатида қайта ташкил қилинди, 20% и коллектив мулкига айлантирилди ёки ижарага олинди. Қолган, асосан, мулкдор ва ишчи битта шахс сифати қатнашадиган кичик корхоналар хусусий секторга сотилди. Шундай қилиб, кичик хусусийлаштириш, иқтисодиётни ташкиллаштирилган ҳолда ва босқичма-босқич ислоҳ қилишнинг ифодаси сифатида, бозорнинг миллий моделини яратишда ўз ўрнини белгилаб берди.

Кичик хусусийлаштиришни муваффақиятли ўтказилиши ва бошқарув ҳамда хўжалик тизимларида тегишли тажрибанинг орттирилиши 1994 йилнинг ўрталаридан кўчмас мулк – ижара ва йирик саноат корхоналари, қурилиш мажмуалари, транспорт кабиларни оммавий хусусийлаштириш, яъни миллий хўжаликнинг асосий ишлаб чиқариш фондларини давлат тасарруфидан чиқариш босқичини бошлаш имконини берди. Олдинги босқичларда

тўпланган тажриба йўл қўйилган камчиликларни ҳисобга олиш ҳамда ўрта ва катта корхоналарни нисбатан ташкиллаштирилган тарзда ва янада мукаммал усулда – корхоналарни акциялаштириш, давлат мулкини хусусий секторга сотиш йўли билан хусусийлаштиришни ўтказиш имконини берди.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 1994 йил январь ойидаги Фармони бозор ислоҳотлари, жумладан, мулкни давлат тасарруфидан чиқариш йўлидаги йирик босқичнинг бошлашга замин яратди. Республиканинг бозор тизимига кириши жараёнининг тамоман янги босқичининг бошланишига асос солган бу ҳужжат, кўчмас мулк бозорида рақобат муҳитини ривожлантириш шароитлари сифатида, хусусийлаштириш ва кўчмас мулк бозори инфраструктурасини яратиш темпларини сезиларли даражада тезлаштириш бўйича чора-тадбирларни белгилади. Фармонда саноат ва қурилиш тармоқларида хусусийлаштиришга алоҳида эътибор қаратган ҳолда, давлат тасарруфидан чиқариш жараёнларини чуқурлаштириш бўйича Давлат дастурини ишлаб чиқиш белгиланди.

Республикада давлат тасарруфидан чиқариш жараёнларини чуқурлаштириш бўйича *Давлат дастури* қуйидаги муҳим йўналишларни белгилаб берди:

- қимматли қоғозлар бозорини ривожлантириш ва очиқ турдаги акциядорлик жамиятларини ташкил қилиш ёрдамида аҳолини иқтисодий ислоҳотлар жараёнларига кенг жалб қилиш;
- Республика кўчмас мулк савдо биржасини ташкил қилиш ва у орқали хусусийлаштириладиган давлат объектларини реализация қилиш; ишлаб чиқариш ва бошқарув тизимларини монополиядан чиқариш, хусусийлаштиришга қўйилган чекловлар тааллуқли бўлган корхоналар сонини қисқартириш;
- Республика фонд биржасини яратиш ва унда хусусийлаштириладиган корхоналар акцияларини бирламчи жойлаштиришни таъминлаш ва ҳ.к.

Савдо ва хизматлар соҳаси объектларини ўзлари жойлашган ер участкалари билан бирга (ер участкалари доимий(муддатсиз) фойдаланишга топширилган) танлов асосида хусусий мулкка сотишга рухсат берилганлиги хусусийлаштириш жараёнини чуқурлаштириш бўйича муҳим тадбир бўлди. Бунда участкаларни сотиш жисмоний ва юридик шахсларга, жумладан, маблағ манбаа(келиб чиқиш)лари декларация(эълон) қилинмаган, хорижликларга ҳам рухсат берилган.

Шунингдек, Президент Фармони кўчмас мулк бозорини яратиш ва кўчмас мулк иштирокида тадбиркорликни ривожлантириш билан боғлиқ қонуний ва меъёрий базани ривожлантириш ҳамда такомиллаштиришга сезиларли туртки бўлди. Фақатгина 1994 йилнинг ўзида республикада 70 дан ортиқ қонуний-меъёрий ҳужжатлар қабул қилинди. Бунинг натижасида дўконлар, майда устахоналар кетидан йирик давлат тасарруфидан чиқариш жараёни бошланди ва заводлар, қурилишлар, меҳмонхоналар акциядорлик, жамоат ва хусусий мулкка айлантирилди. 1994 йилда Тошкент шаҳри бўйича 1,9 мингга яқин объектлар нодавлат шаклдаги мулкка айлантирилди. Хусусийлаштириш лойиҳалари ишлаб чиқилди ва реализация қилинди, жумладан, Тошкент виноароқ заводи, Бухоро ипак тўқувчи фабрикаси, “Юлдуз” текстиль бирлашмаси, Чирчиқ “Узбекхиммаш” заводи кабилар очиқ турдаги акциядорлик жамиятлари мақомини олди.

Тадбиркорлик фаолияти мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулк объекти сифатидаги корхонани маълум маҳсулот ишлаб чиқаришга мўлжалланган ускуналар мажмуасига тенглаштириш керак эмас: бундай мажмуани корхонага айлантириш учун унинг асосида ишлаб чиқариш жараёнини ташкил қилиш керак. *Кўчмас мулк объекти сифатидаги корхона ягона мулкий мажмуани ташкил этади*, у фақатгина фаолияти учун зарур мулк турларинигина эмас, балки номулкий ҳуқуқларни ҳам қамраб олади. Мисол учун, кўчмас мулк объектларини ижарага оладиган корхоналар кўп учрайди, яъни корхона таркибига, маълум ишлаб чиқариш фаолияти учун зарур, кўчмас мулк объектидан фойдаланиш мулкий ҳуқуқи киради.

Кейинчалик хусусийлаштириш жараёни базавий тармоқлар корхоналарини ҳам қамраб олди. Кимё, олтин чиқариш, пахта тозалаш, тоғ-кон тармоқлари кабиларда давлат

51% акцияларни ўз эгалигида қолдирди. Бошқа тармоқларда тўртта асосий “акциялар портфели” аниқланди: жамоага, давлатга, хорижий инвесторга ва фонд биржалари (шу жумладан, хорижий) орқали эркин сотувларга. Бунда давлатга тегишли акциялар салмоғининг қисқартирилиши кераклиги белгиланди. Ҳозирги кунда у 25% дан ортмаслиги лозим. Бутун акциялар пакетининг ярмидан кўпи эркин реализацияга таклиф этилади.

Хусусийлаштириш жараёни кўп укладли иқтисодиётни ва кўчмас мулк бозорида рақобат муҳитини яратиш вазифаларини бажаради, шунинг билан бир вақтда ягона миллий-хўжалик мажмуаси шароитида юзага келган тор ихтисосли тармоқ монопол тизимларини тугатиш, шунингдек, зарур бўлганда ишлаб чиқариш тизимини диверсификация қилиш, яъни ишлаб чиқариладиган маҳсулот таркибини ўзгартириш, талаб мавжуд бўлган ва ички ҳамда ташқи бозорларда рақобатлаша оладиган маҳсулот ишлаб чиқаришни йўлга қўйиш имконинии яратади.

Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёни бирин-кетин ишлаб чиқариш соҳасининг барча тармоқлари: саноат, қишлоқ хўжалиги, транспорт, қурилишни бозор муносабатлари шартларига мувофиқлаштирган ҳолда қамраб ола бошлади.

Ижтимоий ўзгаришлар ноишлаб чиқариш соҳасида ҳам юз берди. Мамлакатда хусусий дорихоналар, оптика дўконлари, стоматология поликлиникалари, соғлиқни сақлаш ва маданият муассасалари ва ҳ.к. лар пайдо бўлди.

Савдо, маиший хизмат, коммунал хўжалик корхоналари, қурилиши тугалланмаган объектлар ва бошқалар сотиладиган кўчмас мулк аукционлари фаолият юрита бошлади.

Назорат учун саволлар:

1. Давлат тасарруфидан чиқариш ва хуусийлаштириш тушунчаларининг мазмунини тушунтиринг
2. Мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг асосий мақсадларини айтинг
3. Хусусийлаштиришнинг усулларини санаб беринг
4. Ўзбекистон Республикасида давлат мулкини давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёни
5. Давлат Мулк Қўмитаси фаолиятининг асосий вазифалари ва йўналишларини айтинг
6. Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёнининг босқичларини тушунтиринг

8-мавзу. Кўчмас мулк бозорининг давлат томонидан тартибга солиниши

Режа:

8.1. Кўчмас мулк бозорининг ҳуқуқий асослари

8.2. Уй жой ва ердан фойдаланиш муносабатлари

8.3. Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш

8.4. Кўчмас мулк объектларига солиқ солиш тизими

8.1. Кўчмас мулк бозорининг ҳуқуқий асослари

Кўчмас мулк соҳасидаги қонун ҳужжатлари қонунлар ва бошқа меъёрий ҳуқуқий ҳужжатлар йиғиндисидан иборат. Улар ёрдамида давлат органлари кўчмас мулкка ҳуқуқ эгаликни ўрнатади, ўзгартиради ва бекор қилади.

Кўчмас мулк соҳасидаги ҳуқуқ ва манфаатлар ижтимоий ва хусусий турларига бўлинади.

Ижтимоий ҳуқуқлари турига қуйидагилар киради:

солиқ ҳуқуқи (мулкий солиққа тортиш);

кўчмас мулк объектларини бадал тўлаш билан ижтимоий эхтиёжларга ўтказиш;

милиция ҳукмронлиги ҳуқуқи – жамият томонидан ўз манфаатларини ҳимоя қилиш мақсадида ўрнатиладиган чекловлар (қурилиш, йўл ҳаракати, ҳудудда қурилиш олиб бориш ва ривожлантириш, атроф-муҳит муҳофазаси, ердан фойдаланиш ва ундан қазилмалар олиш мақсадида ишлов бериш каби соҳаларда);

давлат ғазнасига мулкни ўтказиш ҳуқуқи (мулкдорнинг ўлимидан сўнг васиятнома қолдирилмаган ва қонуний ворислари бўлмаган ҳолларда).

Хусусий ҳуқуқларга қуйидагилар киради:

мулкка битта жисмоний ёки юридик шахснинг эгалик қилиши;

қонунга мувофиқ кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқлар (бева хотиннинг оламдан ўтган эри кўчмас мулкининг тегишли қисмига эгалик қилиш ҳуқуқи, ўзаро фарзандлар мавжуд бўлган ҳолатда бева эрнинг оламдан ўтган хотини мулкига умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи (эр-хотиннинг ҳар бири умумий мулкнинг1/2 қисмига эга бўлади);

мулкка умрбод эгалик ҳуқуқи (кўчмас мулк объектларига бўлган шундай ҳуқуққи, у фақатгина мулкдорнинг ўлими билан тўхтатилади).

Ҳуқуқ манбалари учта асосий гуруҳга бўлинади:

- кўчмас мулк соҳасида *давлат даражасидаги Қонунлар* ва уларга мувофиқ қабул қилинган бошқа меъёрий ҳуқуқий ҳужжатлар;
- *ЎзР субъектлари* (Тошкент ш., вилоятлар, Қорақалпоғистон Республикаси) *Қонунлари ва бошқа меъёрий ҳуқуқий ҳужжатлари;*
- *маҳаллий ўз-ўзини бошқариш қонун ҳужжатлари* ва маҳаллий меъёрий ҳуқуқий ҳужжатлар.

ЎзР Конституцияси бутун ўзбек қонуниятини ривожланишининг ҳуқуқий асоси бўлиб ҳисобланади. У олий куч ва тўғридан-тўғри таъсирга эга. Ўзбекистонда қабул қилинадиган барча Қонун ва бошқа ҳуқуқий ҳужжатлар тўлиқ ЎзР Конституцияси бўйича амалга оширилиши керак. ЎзР Конституциясида фуқаролик, ер ва уй жой қонун ҳужжатлари бўйича Ўзбекистон Республикаси ва унинг субъектларининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари масалалари ўз ечимини топади.

ЎзР Конституциясида Ўзбекистонда кўчмас мулкни қонуний ва маданий равишда бошқаришни аниқловчи асосий тамойиллар келтирилган. У “ягона иқтисодий кенгликни, товарлар, хизматлар ва молиявий воситаларнинг эркин ҳаракатини, рақобатчиликни қўллаб-қувватлашни ва эркин иқтисодий фаолиятни” кафолатлайди, бунда мулкчиликнинг хусусий ва давлат шакллари бир хилда тан олинади, ҳамда ҳимояланади.

Ҳар бир шахс мулкдор бўлишга ҳақли. Хусусий мулк бошқа мулк шакллари каби дахлсиз ва давлат ҳимоясидадир. Мулкдор мулкига ўз хоҳишича эгалик қилади, ундан фойдаланади ва уни тасарруф этади.[48] Давлат ерга бўлган хусуий мулкнинг дахлсизлигини ва ҳавфсизлигини, ҳамда ер бўйича битимлар тузилган вақтда ер эгалари ҳуқуқларининг ҳавфсизлигини кафолатлайди.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик Кодекси кўчмас мулкни ягона объект сифатида бошқариш, шу жумладан, олди-сотди, айирбошлаш, ҳадя, рента, ижара, заём ва бошқа битимлар соҳасида бир қатор бўлимлар мавжуд.

Уй жой қонун ҳужжатлари фуқаролар, юридик шахслар, давлат бошқарув органлари ва жойлардаги давлат ҳокимият органлари муносабатларини қуйидаги масалалар бўйича тартибга солади:

- турар жойларга мулк ҳуқуқи, эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқининг юзага келиши, амалга оширилиши, ўзгариши ҳамда бекор қилиниши;
- уй жой фондини ҳисобга олиш;
- уй жой фондини сақлаш, қараш ва таъмирланишини таъминлаш;

[48] ЎзР Конституцияси 36,53,54 - моддалар

- фуқароларнинг уй жой ҳуқуқларига риоя қилиши ва уй жой фондидан мақсадли фойдаланишини назорат қилиш.

Турар жой уйлари қурилиши, яшаш хоналарини қайта қуриш ва қайта лойиҳалаш, муҳандислик жиҳозларидан фойдаланиш, коммунал хизматларни таъминлаш каби масалалар билан боғлиқ муносабатлар ушбу Кодекс ва бошқа қонун ҳужжатлари билан тартибга солинади.

Агар қонунда ёки Ўзбекистон Республикасининг халқаро шартномасида бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатларининг қоидалари чет эл фуқаролари, фуқаролиги бўлмаган шахслар, чет эл юридик шахслари иштирокидаги уй-жой муносабатларига нисбатан ҳам қўлланилади.

Кўчмас мулк соҳасида ЎзРда қонун ҳужжатлари мураккаб тизим сифатида ривожланмоқда, бу тизимни ташкил этувчи Қонунлар бўлиб ЎзР Конституцияси, давлат қонунлари, ЎзР ер ва уй жой Кодекслари, ҳамда бошқа ҳужжатлар ҳисобланади.

Ер ва уй жой қонун ҳужжатлари таркибига шунингдек, ижро этувчи органлар (ЎзР ҳукумати, Вазирликлар ва бошқа давлат бошқарув органлари, давлат уй жой ва бошқа фондлар бошқаруви соҳасидаги корхоналар, муассасалар, ташкилотлар, уй жой фонди эксплуатацияси ва таъмирлаш ишлари билан шуғулланувчи ташкилотлар ва ҳ.к.) ҳуқуқ ва мажбуриятларини белгиловчи қонунлар ва бошқа меъёрий ҳуқуқий ҳужжатлар ҳам киради.

Фуқаролик Кодекси (ФК) уй жойга мулк ҳуқуқини амалга ошириш билан боғлиқ муҳим меъёрларни ўзида мужассамлаган (ЎзР ФК 13 ва 16 боблар). ФК[49] га мувофиқ белгиланган тартибда ажратиб берилган ер участкасида қурилган янги уй-жойга мулк ҳуқуқи давлат рўйхатидан ўтказилган пайтдан бошлаб вужудга келади.

Бир ёки бир неча шахслар томонидан қурилаётган уй-жой қурилиш тамом бўлгунча ва рўйхатдан ўтказилгунча маҳаллий ҳокимият органларининг рухсатисиз бошқа шахсга берилиши мумкин эмас.

ЎзР ФК нинг иккинчи қисмининг 35 боби “Уй жой ижараси” деб номланади ва одатда, тижорат мақсадида амалга оширилувчи уй жой ижарасини умумий тартибга солишга бағишланади. Шу билан бирга ЎзР ФК да уй жой қонун ҳужжатларининг мавжудлиги аниқ кўрсатилади.

ЎзР ФК (3мод.) да “фуқаролик қонун ҳужжатлари” тушунчаси тор маънода қўлланилади – фақатгина давлат қонунлари назарда тутилади, бошқа қонунлар таркибидаги фуқаролик ҳуқуқлари меъёрлари эса ЎзР ФК га мувофиқ бўлиши керак. Бу ердан келиб чиқадики: биринчидан, ФК меъёрлари билан тартибга солинадиган кўчмас мулк соҳасидаги муносабатлар ЎзР бошқарув предмети бўлиб ҳисобланади, чунки фуқаролик қонун ҳужжатларининг ўзи Республика бошқарув предметига киради; иккинчидан, агар бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, кўчмас мулк соҳаси қонун ҳужжатларидаги ва фуқаролик-ҳуқуқий характерга эга меъёрлар ЎзР ФК қонунларига мувофиқ бўлиши керак.

Давлат қонунлари орасида ЎзР нинг 08.01.2007 йилда қабул қилинган “Ўзбекистон Республикаси фуқаролик, уй жой Кодексларига ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш ҳақида ва Ўзбекистон Республикаси давлат уй жой сиёсати асослари қонунини ўз кучини йўқотган деб эътироф этиш ҳақида” ги Қонуни алоҳида ўрин эгаллайди. Бу Қонун уй жой, ҳамда ер, фуқаролик, маъмурий ва бошқа қонун ҳужжатлар мёрларида конкретлашишни талаб қиладиган турли хил уй жой ва у билан боғлиқ бошқа ижтимоий муносабатларини тартибга солишнинг муҳим, умумий ҳуқуқий асосларини белгилайди.

Қонун ЎзР фуқароларининг янги ижтимоий-иқтисодий шароитларда уй жойга бўлган конституцион ҳуқуқларини амалга оширилишининг асосий тамойилларини белгилайди, уй жой соҳасида мулкчиликнинг турли шакллари ва кўчмас мулкдан фойдаланиш турлари шаклланиши шароитида уй жой муносабатларини ҳуқуқий тартибга солишнинг асосларини ўрнатади.

[49] ЎзР ФК 210 модда

Қонунда уй жой соҳасида хусусий мулкни ривожлантириш имкониятлари кенгайтирилган, кўчмас мулк объектлари ёки унинг бир қисмига бўлган хусусий мулкчилик ҳуқуқи белгиланган, шахсий ва пайчилик(кооператив) қурилиш учун узоқ муддатли кредитлашни ривожлантириш имкониятлари кўзда тутилган. Шунингдек, уй жой соҳаси объектлари учун мулкчилик шаклининг бир туридан иккинчисига ўтиш имконияти ҳам назарда тутилган, бу эса уй жойга бўлган конституцион ҳуқуқларни амалга ошириш тизимининг муҳим таркибий қисми бўлиб ҳисобланади, ҳамда турар жой уйлари ва яшаш хоналари мулкдорларининг ҳуқуқларини кенгайтиради.

Қонунда, шунингдек, уй жой ижараси муносабатлари (129 мод.) ҳам белгилаб қўйилган, кўп хонадон(квартира)ли уйдаги турар жойларни ва умумий мол-мулкни сақлаш харажатлари, шу харажатлар ва коммунал хизматлар учун мажбурий тўловларни тўлашга ва бошқаларга бағишланган меъёрлар (132-136 мод.) киритилган.

Уй жой Кодекси[50] Ўзбекистондаги уй жой муносабатларини тартибга солувчи энг тўлиқ ва кодификация қилинган қонуний ҳужжат бўлиб ҳисобланади, унда ҳуқуқий меъёрлар уй жой қонун ҳужжатларининг алоҳида институтлари бўйича системалаштирилган. Бироқ уй жой Кодекси меъёрлари асосан турар жойдан фойдаланиш билан боғлиқ муносабатларни тартибга солади. Унда хусусий ва бошқа фондлардаги уй жой муносабатларини тартибга солишга етарлича эътибор қаратилмаган, уй жойни хусусийлаштиришнинг турли шакллари ҳам ўз аксини топмаган. Уй жой Кодекси қабул қилинганидан сўнг бир қатор янги уй жой қонунлари яратилди, Кодексга кирмаган янги тушунчалар пайдо бўлди (масалан, *хусусий уй жой фонди, хусусийлаштириш* ва бошқа тушунчалар).

Эски уй жой Кодексидан фарқи нимада? Шартли равишда ҳозир эски Кодексни “уй жой ижарачилари кодекси” деб аталса, янги уй жой Кодекси – “мулкдор кодекси” дейилади, яъни, умуман олганда *давлатнинг “уй жой” тушунчасига бўлган ёндашувининг ўзи ўзгарган*. Уй жой Кодекси давлатни уй жой фондини сақлаш бўйича мажбуриятлардан деярли озод қилади.

Уй жой ҳуқуқи – бу уй жой муносабатларини тартибга солувчи ҳуқуқий меъёрлар йиғиндисидир.

8.2. Уй жой ва ердан фойдаланиш муносабатлари

Уй жой муносабатлари – бу умумий, авлоддан-авлодга ўтувчи тушунча бўлиб, уй жой масаласида юзага келувчи турли хил муносабатларни акс эттиради: турар жойдан фойдаланиш, уй жойни муҳтожларга тақдим қилиш, қурилиш, иқтисодиётнинг уй жой сектори бошқаруви ва эксплуатацияси.

Одатда, уй жой муносабатлари тайёр объект, яъни белгиланган тартибда уй жой фондига киритилга ва яшаш учун мўлжалланган турар жой уйи ёки бошқа турдаги уй жой, борасида вужудга келади.

Уй жой муносабатлари қуйидаги асосий гуруҳларга бўлинади:

1. *Турар жой ижараси бўйича муносабатлар*, ижара битими ёки бошқа асос (бошқа битим, турар жой кооперативи аъзолиги ва ҳ.к.) ларга таянган ҳолда турар жойдан фойдаланиш. *Турар жойдан фойдаланиш муносабатлари биринчи навбатда, фуқаролик-ҳуқуқий характердаги меъёрлар билан тартибга солинади.*

2. *Фуқароларни турар жой билан таъминлаш соҳасидаги муносабатлар.* Бу муносабатларнинг субъектлари бўлиб, бир томондан, яшаш шароитларини яхшилаш мақсадида ўзларига турар жой ажратилишини сўраб мурожаат қилувчи фуқаролар, иккинчи томондан, мулкдор ёки масъул ташкилотлар сифатида уй жой ажратиш масалаларини ҳал қилиш ваколатига эга давлат органлари, маҳаллий ўз-ўзини бошқариш органлари,

[50] 1999 йил 1 апрелдан ЎзР Уй жой Кодекси кучга кирган. У 24 декабрда Олий Мажлис томонидан қабул қилинган. Шу куннинг ўзида Президнет томонидан имзоланган.

корхоналар, муассаса ва ташкилотлар ҳисобланади. *Бу турдаги уй жой муносабатлари биринчи навбатда, маъмурий-ҳуқуқий характердаги меъёрлар билан,* баъзи ҳолларда эса фуқаролик-ҳуқуқий характердаги ҳужжатлар билан (масалан, ТСЖ(товарищество собственников жилья - турар жой мулкдорлари ўртоқлиги) ёки ЖСК(жилищно-строительный кооператив – турар жой қурилиш кооперативи) аъзосига турар жой ажратишда) *тартибга солинади.*

07.05.1993 йил кучга кирган, № 846-XII сонли (келгуси ўзгартириш ва қўшимчалари билан) Ўзбекистон Республикасининг "Давлат уй жой фондини хусусийлаштириш ҳақида" ги Қонуни муҳим аҳамиятга эга. Унда давлат уй жой фондини хусусийлаштиришни амалга оширишнинг асосий тамойиллари, ҳамда уй жойга бўлган эгалик муносабатларидаги ислоҳотларнинг ҳуқуқий, ижтимоий, иқтисодий асослари белгиланган.

Уй жойга бўлган эгалик ҳуқуқининг вужудга келиши фуқароларга ўз маблағларини кўчмас мулкка самарали қўйишлари, эркин эгалик қилишлари, ўз турар жойларидан фойдаланиш ва уни тасарруф этишлари имкониятларини беради.

Давлат уй жой фондини хусусийлаштиришнинг асосий тамойиллари қуйидагилар:

– ЎзР да давлат уй жой фондини хусусийлаштиришда иштирок этувчи хусусийлаштиришнинг барча субъектлари тенг ҳуқуқга эга;

– ихтиёрий асос;

– хусусийлаштиришнинг уй жой муаммоси ечими билан ўзаро боғлиқлиги;

– пуллик ва пулсиз муносабатларнинг уйғунлиги;

– фуқароларнинг ижтимоий ҳимояси;

– ошкоралик, ижтимоий адолатга амал қилиш;

– хусусийлаштириш жараёни устидан давлат ва жамоат назорати.

Давлат қонун ҳужжатлари. Кўчмас мулк объекти сифатида ер алоҳида ҳуқуқий ҳолатга эга ва у ўзига хос ижтимоий-иқтисодий муносабатларнинг объекти вазифасини бажаради. Ер бўйича ислоҳотлар 1990 йилда "Ер ҳақида" ги Қонун (ЎзР Ер Кодекси қабул қилингандан сўнг ўз кучини йўқотган) ва кейинчалик, 1998 йилда ЎзР Ер Кодексининг қабул қилиниши билан бошланган.

Ер муносабатларини тартибга солишда фуқаролик ва ер қонун ҳужжатларини ердан фойдаланиш муносабатларини тартибга солиш масаласида фарқлаб қўллаш тамойили қўлланилади.

Регионал қонун ҳужжатлари. Кўчмас мулкни бошқариш ва идора қилиш билан боғлиқ регионал муаммоларни тезлик билан(оператив) ҳал қилиш учун Қорақалпоғистон Республикаси, давлат қонун ҳужжатлари асосида, ўз қонунларини қабул қилади.

Маҳаллий ўзини ўзини бошқариш ҳақидаги қонун ҳужжатлари. ЎзР Конституциясига мувофиқ, шаҳарча, қишлоқ ва овулларда, шунингдек улар таркибидаги маҳаллаларда фуқароларнинг йиғинлари ўзини ўзи бошқариш органлари бўлиб, улар икки ярим йил муддатга раисни (оқсоқолни) ва унинг маслаҳатчиларини сайлайди.[51]

Маҳаллий кўчмас мулкни бошқариш маҳаллий ўзини ўзи бошқариш органлари концепциясига киради. 14.04.1999 йилда қабул қилинган №758-1сонли "Ўзини ўзи бошқариш органлари ҳақида" ги Қонунда белгиланганидек, маҳаллий ўзини ўзи бошқаришнинг иқтисодий асоси бўлиб, улар томонидан қурилган, сотиб олинган ёки қонунан уларга ўтказилган жамоат, ижтимоий-маший ва бошқа соҳа объектлари, ҳамда транспорт воситалари, хўжалик ашёлари ва бошқа кўчар ва кўчмас мулкларни ўз ичига олувчи, мулк ҳисобланади.

Қонунга мувофиқ, маҳаллий ўзини ўзи бошқариш органлари маҳаллий мулк таркибига кирувчи кўчмас мулкка нисбатан мулкдор ҳуқуқларини амалга оширадилар, ҳамда уни вақтинчалик ёки доимий фойдаланишга топшириш, ижарага бериш, мусодара қилиш ва бошқа битимларни амалга ошириш ҳуқуқига эгадирлар.

[51] ЎзР Конституцияси 105 - модда.

Ер Кодексининг асосий тамойили бўлиб ерларни қўриқлашнинг устунлиги ҳисобланади. Бу тамойил ЎзР да шу ҳудудда яшовчи халқларнинг ҳаёт ва фаолиятлари асоси сифатида ер ва бошқа табиий ресурслардан фойдаланилиши ва қўриқланиши, ва фақатгина иккинчи навбатда ерга кўчмас мулк сифатида қаралиши ва шунга мувофиқ ер участкаларидан эркин фойдаланиш ва тасарруф этишни, атроф-муҳитга ҳеч қандай зарар етказмаган ҳолдагина, амлга ошириш муминлиги каби тушунчаларга асосланади.

ЕК нинг кейинги муҳим тамойили – ер хусусидаги низоларни суд орқали ҳал этиш тартиби.[52] Ерга бўлган поймол этилган ҳуқуқларни тиклаш қуйидагича амалга оширилади:

- давлат ҳукумат органлари ёки маҳаллий ўзини ўзи бошқариш органлари актларини суд томонидан белгиланган тартибда қонунга мувофиқ бўлмаган, ҳақиқий эмас деб топиш;
- қонун ҳужжатларига мувофиқ бўлмаган давлат ҳукумат органлари актлари ёки маҳаллий ўзини ўзи бошқариш органлари актлари ижросини тўхтатиш;
- саноат, фуқаровий уй жой ва бошқа қурилиш, фойдали қазилмалар ва торф конларини қазиш, агрокимёвий, ўрмон мелиорациасига оид, геологик қидирув ишлари, геодезия ва бошқа ишларни олиб бориш объектлар эксплуатацияси кабиларни ЎзР Ҳукумати ўрнатган тартибда тўхтатиш;
- ҳуқуқ бузилгандан аввал мавжуд бўлган ҳолатни ва ҳуқуқни бузувчи ёки бузиш ҳавфини туғдирувчи ҳаракатлар кесишувини тиклаш.

Агар поймол этилган ҳуқуқларни тиклашнинг юқоридаги биринчи ва тўртинчи ҳолатлари суд орқали амалга оширилса, иккинчи ва учинчи ҳолатлари суд орқали, ҳамда ғайриқонуний актни юқори маъмурий органда маъмурий тартибда ҳам амалга оширилиши мумкин.

Қонунда ердан пулли фойдаланиш тамойили ҳам муҳим аҳамиятга эга. Тўлов шакллари бўлиб ер солиғи (кўчмас мулк солиғининг кучга киришига қадар) ва ижара ҳақи ҳисобланади.

Ер участкаларига эгалик қилиш, улардан фойдаланиш ва тасарруф этиш бўйича мулкий муносабатлар, ҳамда битимларни амалга ошириш, агар бошқа тартиб ер, сув, ўрмон, ер ости бойликлари, атроф-муҳит муҳофазаси ва ҳ.к. қонун ҳужжатларида кўзда тутилмаган бўлса, фуқаролик қонун ҳужжатлари билан тартибга солинади. Бу қоида тўлиқ ЎзР ФК 82 моддаси билан изоҳланади, унга мувофиқ ер ва бошқа табиий ресурслар фуқаролик ҳуқуқларининг объектлари сифатида эркин суратда бошқа шахсларга берилиши ёки универсал ҳуқуқий ворислик (мерос қилиб олиш, юридик шахсни қайта ташкил этиш) тартибида ёхуд бошқа усул билан бир шахсдан иккинчи шахсга ўтиши мумкин. Бунда улар ер ва бошқа табиий ресурслар ҳақидаги давлат қонунларида йўл қўйиладиган ҳажмда ажратилиши мумкин. Шунингдек, мулкдорларнинг ер участкаларига эгалик қилиш, улардан фойдаланиш ва тасарруф этиш бўйича ваколатларини амлга оширишда атроф-муҳитга, ҳамда бошқа шахсларнинг ҳуқуқлри ва қонуний манфаатларига зарар етказмасликлари белгилаб қўйилган. Бинобарин, *ер участкаларининг муомаласи давлат ер қонун ҳужжатларига зид бўлмаган ҳолда, фуқаролик қонун ҳужжатлари билан тартибга солинади*. Ерга бўлган мулкчилик ҳуқуқи ва бошқа мулкий ҳуқуқларнинг умумий шартлари ЎзР ЕК 4 бобида белгилаб берилган. Шундай қилиб, ЎзР ЕК га ЎзР ФК меъёрлари билан узвий ҳолда қараш керак.

ЎзР ЕК га мувофиқ, бино (иншоот, иморат) ни хусусийлаштириш фақатгина ер участкасини хусусийлаштириш билан бирга амалга оширилади ва лекин бундан, бино (иншоот, иморат)нинг қисми ер участкасининг тегишли қисми билан биргаликда ажратилиши мумкин бўлмаган ҳолатлар ёки ушбу ер участкаси муомаладан чиқарилган ёки уларнинг муомалада бўлиши чеклаб қўйилган ҳолатлар бундан мустасно.

Агар ер ва унда жойлашган бино битта шахсга тегишли бўлса, ер участкаси алоҳида тартибда бир шахсдан иккинчи шахсга ўтиши мумкин эмас. Шундай қилиб, ер участкаси ва

[52] ЎзР ЕК 14 боб

унда жойлашган кўчмас мулк деярли ягона мулкий мажмуа бўлиб, фақатгина шу кўринишда у фуқаролик-ҳуқуқий битимлар (олди-сотди, ипотека ва ҳ.к.) предмети бўлиши мумкин.

Бу меъёр шаҳар ташқарисида жойлашган "хусусий сектор" га тўғридан-тўғри тааллуқли, чунки бундай уйларни фуқаролар мулкига ўтказиш бўйича битимларини расмийлаштиришда бир вақтнинг ўзида, уй жойлашган ер участкасини тақдим этиш масаласи ҳам ҳал қилиниши лозим.

Мулкий муносабатлар бўйича махсус ихтисослаштирлган давлат ижро органи давлатнинг бошқа ижро органлари билан ҳамкорликда Ўзбекистон Республикаси ва маъмурий йиғинларнинг тегишли равишда эгалик ҳуқуқи пайдо бўладиган ер участкалари рўйхатини тайёрлайди. Мазкур рўйхатларни тайёрлаш келишилган ҳолда амалга оширилади. Ер участкаларининг тайёрланган рўйхатлари Ўзбекистон Республикаси Ҳукумати томонидан тасдиқланади, улар ҳақидаги маълумотлар эса Давлат ер кадастри ҳужжатларига киритилади.

Ер мулкдорлари, ердан фойдаланувчилар ва ер ижарачилари ҳуқуқларини ҳимоялашнинг фуқаролик-ҳуқуқий усуллари тикловчи ва ўрнини тўлдирув(компенсациялов)чи функцияларни бажаради ва ер муносабатларининг барқарорлигини таъминлайди. Ер муносабатларининг барқарорлигини таъминлаш мақсадида ер қонунларини бузувчиларга нисбатан маъмурий, жиноят ва меҳнат қонун ҳужжатларига мувофиқ, ЎзР ЕК[53] да кўзда тутилган мажбурий ва жазо чоралари кўрилади. Кодексда маъмурий жавобгарликка тортилувчи ер қонунбузарликлари рўйхати келтирилган, аммо жиноий жавобгарликка тортилувчи ер қонунбузарликлари ҳақидаги маълумотлар ЎзР маъмурий қонунбузарликлар Кодексида белгиланган.[54]

Ер мулкдорлари, ердан фойдаланувчилар ва ер ижарачилари ер қонунбузарликлари субъектлари бўлишлари мумкин. Мазкур категорияга кирмайдиган, лекин уларга зарар етказган фуқаролар, юридик ва мансабдор шахслар ҳам ер қонунбузарликларини содир этганлари учун маъмурий жавобгарликка тортилиши мумкин.

Кодексга мувофиқ, ер қонунбузарликларини содир этганлик учун маъмурий жавобгарликка тортиш ҳуқуқига эга органлар қуйидагилар:

ердан фойдаланиш ва уни қўриқлаш бўйича давлат назоратини олиб борувчи органлар, ҳозирги вақтда булар – ер ресурслари, геодезия, картография ва давлат кадастри бўйича ЎзР Давлат қўмитаси органларидир. Улар ерни ўзбошимча ўзлаштириш ёки қонун ҳужжатларини расмийлаштирмаган ҳолда ердан фойдаланиш, ер участкалари чегараларини ажратувчи белгиларни йўқ қилиш, ўзбошимча ердан фойдаланиш ҳуқуқини топшириш, тупроқнинг унумдор қатламини ўзбошимча кўчириш, мақсадли қўлланиш соҳасида фойдаланишга яроқли ҳолатга келтириш бўйича мажбуриятларни бажармаслик, ерлардан мақсадли қўлланиш соҳасида фойдаланмаслик, тупроқни яхшилаш ва қўриқлаш бўйича ишларни бажармаслик учун жавобгарликка тортади;

сув объектларидан фойдаланиш ва уларни қўриқлаш бўйича давлат назоратини олиб борувчи органлар. Улар сув объекти қўриқловчи қирғоқ бўйи ерлардаги участкани ўзбошимча эгаллаш, сувқўриқлаш зоналаридаги участка ва ерларни фойдаланишга топшириш тартибини бузиш учун жавобгарликка тортади;

ўрмон фондидан фойдаланиш, уни қўриқлаш ва ҳимоялаш соҳаси бўйича ваколатли органлар. Улар ўрмон фонди ёки ўрмон фондига кирмайдиган ўрмон участкасини ўзбошимча эгаллаш, ўзбошимча ердан, ўрмон фонди участкасидан фойдаланиш ҳуқуқини топшириш, пичанзорлар, яйловлр, мелеоратив тизимларни йўқ қилиш ёки уларга зарар етказиш учун жавобгарликка тортади;

[53] ЎзР ЕК 90 модда

[54] 1995 йил 1 апрелдан кучга кирган

давлат табиат қўриқхоналари ва миллий боғлар ҳудудини қўриқлаш органлари. Улар алоҳида қўриқланадиган ҳудудларда табиий ресурсларни қўриқлаш ва улардан фойдаланиш тартибининг бузилиши учун жавобгарликка тортади.

Ҳавфли ер қонунбузарлигини содир этган шахслар Ўзбекистон Республикаси Жиноят Кодекси (ЎзР ЖК)нинг 196 ва 197 моддаларига биноан жиноий жавобгарликка тортилади.

Бу моддада кўзда тутилган жиноятнинг предмети ер ҳисобланади. *Ерга зарар етказиш деганда тупроқнинг унумдор қатламига зарар етказиш ёки уни нобуд қилиш тушунилади*. Ифлослантириш – бу ерга хос бўлмаган физикавий, кимёвий ва биологик модда ва организмларни киритишдир. Ернинг заҳарланиши шу моддаларни ундан фойдаланиб бўлмайдиган даража ерга киритилиши ҳолатида рўй беради. Шунингдек, ерлар, ер қаъри ёки уларни қўриқлаш бўйича шартларнинг бузилиши оғир оқибатларга олиб келади.

ЎзР ЖК 175 моддасига мувофиқ, ноқонуний битимлар деб, уларнинг оқибатида битим тузиш ҳуқуқига эга бўлмаган ёки битим предмети бўлган, ер участкасига ҳуқуқи бўлмаган юридик ва жисмоний шахсларда бундай ҳуқуқ пайдо бўладиган битимларга айтилади.[55]

Давлат органининг, мулкчилик шаклидан қатъи назар корхона, муассаса ташкилотнинг, жамоат бирлашмасининг мансабдор шахси томонидан наф келтирмаслиги аён бўлган битимни тузиш республика манфаатларига кўп миқдорда зарар етказилишига сабаб бўлса энг кам ойлик иш ҳақининг йигирма беш бараваридан эллик бараваригача миқдорда жарима ёки беш йилгача муайян ҳуқуқдан маҳрум қилиш ёҳуд уч йилгача ахлоқ тузатиш ишлари ёҳуд олти ойгача қамоқ билан жазоланади. (ЎзР 29.08.2001 й. 254-II-сон Қонуни таҳриридаги санкция)

Ўша ҳаракат:

а) такроран;

б) бир гуруҳ шахслар томонидан олдиндан тил бириктириб;

в) жуда кўп миқдорда зарар етказган ҳолда содир этилган бўлса, -

энг кам ойлик иш ҳақининг эллик бараваридан юз бараваригача миқдорда жарима ёки муайян ҳуқуқдан маҳрум этилган ҳолда, беш йилгача озодликдан маҳрум қилиш билан жазоланади. (ЎзР 29.08.2001 й. 254-II-сон Қонуни таҳриридаги санкция)

Етказилган моддий зарар уч карра миқдорида қопланган тақдирда қамоқ ва озодликдан маҳрум қилиш тариқасидаги жазо қўлланилмайди. (ЎзР 29.08.2001 й. 254-II-сон Қонуни таҳриридаги қисм)[56]

8.3. Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш

ЎзР Фуқаролик Кодекси кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тизимини яратди ва ЎзР Адлия Вазирлиги томонидан қабул қилинган 07.01.1998 й. №387 сонли “Бино ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби ҳақида қўлланма” нинг жорий қилиниши билан Ўзбекистонда рўйхатдан ўтказишнинг моҳияти ва ҳуқуқий оқибатлари аниқланди, рўйхатдан ўтказувчи органнинг қарор қабул қилиши тартиби ва асослари ўрнатилди.

ЎзР Фуқаролик Кодексида (84 модда) “кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш” ибораси доимо “давлат” сўзи билан биргаликда учрайди. Бундан, кўчмас мулк объектларини рўйхатдан ўтказиш давлатнинг функцияларидан бири эканлиги кўриниб туради. Тегишли равишда, давлат ҳам функцияларини фақатгина ўз органлари ва ташкилотлари орқали амалга оширади.

Кўчмас мулк объектини рўйхатдан ўтказиш ва ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш – бу умуман турлича усуллар ва турли соҳадаги билимларни талаб қилувчи икки хил фаолият туридир. Шундай қилиб, кўчмас мулк объектларининг таърифи (уларга бўлган ҳуқуқларга

[55] ЎзР ЖК 175 модда

[56] Шу ернинг ўзида

боғлиқ бўлмаган ҳолда) техник билимларни ва уларга ҳуқуқларни жорий қилиш эса (объектларни рўйхатдан ўтказишга боғлиқ бўлмаган холда) юридик билимларни талаб қилади.

Кўчмас мулк объектини рўйхатдан ўтказиш ва унга бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш объектга бўлган ҳуқуқий мулкчилик муносабатлари ва шу муносабатнинг ўзи ўртасидаги алоқадорликка боғлиқ. Ҳуқуқий муносабатлар кўчмас мулк субъектларининг объектлар бўйича ўзаро алоқалари билан тавсифланади. Кўчмас мулк объектисиз ҳуқуқий муносабатлар предмети пайдо бўлмайди, шу пайтнинг ўзида, кўчмас мулк объекти борасидаги ҳуқуқий муносабатларнинг йўқлиги унинг мавжудлигини инкор эта олмайди.

Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва битимларини давлат рўйхатидан ўтказиш – бу ЎзР ФК га мувофиқ кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни пайдо бўлиши, чекланиши, бир шахсдан иккинчисига ўтиши ёки тугатилишини давлат томонидан тан олиш ва қайд этиш борасидаги ҳуқуқий ҳаракат. Бу фуқаролик битимлари ва уларда юзага келувчи ҳуқуқ ва мажбуриятларнинг, ҳамда ҳуқуқ ва мажбуриятлар юзага келиши учун бошқа асосларининг легаллашувидир. Ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш ҳақида қарор қабул қилиш учун тақдим этиладиган ҳужжатларнинг ҳуқуқий таҳлили бу фаолиятнинг асосий таркибини ташкил қилади.

Давлат рўйхатидан ўтказиш ҳақидаги қўлланма рўйхатдан ўтказиш хатти-ҳаракатлари кетма-кетлигини аниқлаган ҳолда тартибини батафсил белгилайди. *Давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби – давлат (рўйхатга олувчи орган орқали) ва рўйхатдан ўтиш учун мурожаат қилган шахс ўртасидаги муносабатларни тартибга солувчи меъёрлар йиғиндисидир*.

Мулкий ҳуқуқлар абсолютдир, яъни бундай ҳуқуқлар субъектлари ўз ҳуқуқларини учинчи шахслар кўмагисиз, мустақил равишда амалга ошира оладилар. Шунинг учун, ЎзР ФК да қайд этилган ҳар қандай мулкий ҳуқуқ рўйхатдан ўтган бўлиши шарт.

Давлат рўйхатидан ўтказишнинг асосий мақсади – бу фуқаролик муносабатлари иштирокчиларининг кўчмас мулк объектларига бўлган мулкий ҳуқуқларини муҳофазалаш. Ҳеч қандай мулкдор рўйхатдан ўтмай туриб, ўзининг кўчмас мулк объектига бўлган ҳуқуқларининг ҳақиқийлигига амин бўла олмайди. Шунингдек, кўчмас мулк билан боғлиқ муносабатлар соҳасидаги ҳуқуқбузарликлар ва жиноятларнинг олдини олиш ва тўхтатиш ҳам давлат рўйхатидан ўтказиш органининг вазифаси ҳисобланади.

Рўйхатдан ўтганлик - барча шахслар учун рўйхатга олинган ҳуқуқнинг мавжудлигини (агар у суд тартибида нотўғрилиги исботланмаган бўлса) исботловчи ягона далилдир.

Турар жой бино ва иншоотларини давлат рўйхатидан ўтказиш учун техник инвентаризация бюроси (БТИ) ҳар бир шаҳар ва шаҳарча, шаҳарларда эса ҳар бир туман бўйича реестр китобларини, нотурар жой бино ва иншоотлари учун эса давлат кадастр хизматлари – туман, шаҳар кадастр китобларини юритади.

Маҳфийлик режимига эга бино ва иншоотлар махсус кадастр китобида рўйхатга олинади. Уни юритиш хусусиятлари ва бу объектларнинг рўйхатдан ўтиш маълумотларидан фойдаланиш шартлари Қонун билан белгиланади.

Давлат рўйхатидан ўтилаётганда кадастр (реестр) китобида бино ва иншоотларга бўлган эгалик ҳуқуқи ёки бошқа мулкий ҳуқуқлар (пайдо бўлиши, чекланиши, бир шахсдан иккинчисига ўтиши ва тугатилиши), ҳамда объектни тавсифловчи бошқа маълумотлар қайд қилинади.

Кадастр ва реестр китобидаги қайдномалар кадастр участкалари бўйича олиб борилади. Ҳар бир бино, иншоот учун алоҳида кадастр рақами берилади.

Ҳуқуқларнинг (ҳуқуқ улушининг) бошқа шахсга ўтиши, ҳуқуқнинг шакли, тўлови, амал қилиш муддати ўзгариши ҳолатлари ҳақида кадастр (реестр) китобининг “Жорий рўйхатдан ўтказиш” бўлимида тегишли қайдлари амалга оширилади, сўнг барча кучини йўқотган қайдлар қизил сиёҳ ёки шарикли ручка билан битта ингичка чизиқ тортиш орқали ўчирилади.

Ҳуқуқ эгаси ёки учинчи шахсларга зарар етиши (қонунуий ҳуқуқларнинг бузилиши) эҳтимоли вужудга келишига сабаб бўлувчи, рўйхатдан ўтказиш жараёнида йўл қўйилган хато ҳам ҳудди шундай йўл билан тузатилади.

Бино, иншоотнинг рўйхатдан ўтказиш ҳуқуқини аниқлашга катта таъсир қиладиган ва рўйхатдан ўтиш вақтида номаълум бўлган шароитларни ойдинлаштиришда ҳуқуқни бекор қилиш суд тартибида амалга оширилади.

Кадастр ва реестр китобларига, ҳар бир фонд учун алоҳида, махсус ёзувлар киритилади.

Бино, иншоотлар бўйича таъқиқлар ва ҳибсларни рўйхатга олиш ва уларни нотариал идоралар, суд-тергов органлари эълонларига асосан бекор қилиш таъқиқлар ва ҳибслар реестрида амалга оширилади. Бу ёзувлар кадастр ва реестр китобларида ҳам белгилаб қўйилади.

Бино ва иншоотларни мулкдорлари ҳисобига давлат рўйхатидан ўтказиш кўчмас мулк кадастри хизмати ёки БТИда, ҳақиқий, ҳуқуқларни тасдиқловчи ҳужжатлар тақдим этилган ҳолда амалга оширилади.

Бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқнинг пайдо бўлиши, бир шахсдан иккинчисига ўтиши ёки бошқа мулкий ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш учун юридик шахслардан энг кам иш ҳақининг иккидан бир қисми миқдорида, жисмоний шахслардан эса ўндан бир қисми миқдорида тўлов ундирилади. Эгалик ҳуқуқининг ёки бошқа мулкий ҳуқуқлар субъекти ўзгаришини келтириб чиқармайдиган, объектнинг ҳуқуқий ҳолатини ўзгариши шароитида кўрсатилган миқдорнинг ярми ундирилади. Давлат рўйхатидан ўтиш ҳақидаги гувоҳнома бланки учун алоҳида тўлов амалга оширилади.

Бундан ташқари, бино ва иншоотнинг бирламчи рўйхатдан ўтиш жараёнида мулкдорга 02.06.97. да қабул қилинган №278 сонли ЎзР Вазирлар Маҳкамасининг “Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулк давлат кадастрини юритиш ҳақида” ги Қарори билан тасдиқланган шаклида бино ва иншоотнинг давлат рўйхатдан ўтиганлиги ҳақидаги гувоҳнома берилади.

Бино, иншоотларга бўлган эгалик ҳуқуқини бошланғич рўйхатдан ўтказилгандан кейин рўйхатдан ўтказувчи орган бино ва иншоотнинг ҳуқуқий ҳолати ўзгаришлари билан боғлиқ кейинги жорий рўйхатдан ўтказишни амалга оширади. Бино ва иншоотнинг ҳуқуқий ҳолати (ижара, гаров, сервитут ёки эгалик ҳуқуқи ё бошқа ҳуқуқларнинг ўзгача чекланишлари) учун кейинги рўйхатдан ўтказиш тегишли ҳужжатларни (битимлар, суд ёки хўжалик суди қарорлари ва ҳ.к.) тақдим этиш асосида амалга оширилади.

Қуйидаги ҳолатлар аниқланганда рўйхатдан ўтказувчи органнинг мажбуриятлари:

а) мулкдорларида қонуний расмийлаштирилган ҳужжатлар мавжуд бўлиб, бино ва иншоот давлат рўйхатидан ўтмаган бўлса, уни юқорида қайд этилган (ўрнатилган) тартибда рўйхатдан ўтказиш;

б) бино ва иншоот мулкдорларида қонуний расмийлаштирилган ҳужжатлар мавжуд бўлмаган ҳолда, уларга умумий тартибда ҳужжатларни расмийлаштиришни таклиф қилиш;

в) эгаси бўлмаган ёки номаълум бўлган бино ва иншоотларни давлат мулкига ўтказиш масаласини кўтариш;

г) ўзбошимчалик билан қурилган бино ва иншоот ҳақида туман, шаҳар ҳокимияти ёки ҳуқуқи поймол этилган шахсга, тегишли чора кўрилиши учун хабар бериш.

Кўчмас мулк давлат кадастри хизмати, БТИ томонидан рўйхатдан ўтказилмаган, қурилиши тугалланмаган бино ва иншоотлар бўйича тегишли шаклдаги маълумотномалар берилмайди. Бу ҳолатда кўчмас мулк давлат кадастри хизмати ёки БТИ нинг қурилишнинг тайёрлиги ва унинг қиймати ҳақидаги ҳужжат(акт)и асосида туман, шаҳар ҳокимияти томонидан рухсат берилади. Бино ва иншоотга умумий улушли ҳуқуқ асосида эгалик қилинса, маълумотномада ҳуқуқларни белгиловчи ҳужжатларга мувофиқ ҳар бир мулкдорнинг улуши кўрсатилиши керак, бунда бино, иншоотнинг қисмини ажратиб олмоқчи шахс биринчи бўлиб кўрсатилиши шарт.

Агар умумий улушли эгалик иштирокчилари ўзаро келишувга асосан бино ва иншоотнинг алоҳида қисмлари (хонадон, хона ва ҳ.к.)дан фойдаланиш тартибини ўз улушларига мувофиқ равишда белгилаб олган бўлсалар ва бу келишув нотариал тартибда расмийлаштирилган бўлса, бундай келишув уларнинг мурожаати орқали рўйхатдан ўтказилади. Бунда келишув ва рўйхатдан ўтказувчи орган ишларида қолувчи унинг тасдиқланган нусхасида рўйхатга олиш қайдномаси ёзилади.

Агар бино ва иншоотни нотариал орган томонидан ажратиш тақиқланган бўлса ёки уни суд-тергов органлари ҳибсда ушлаётган бўлса, бу ҳолат, қачон ва ким (қайси орган) томонидан тақиқ ёки ҳибс қўйилгани, ҳамда кўчмас мулк давлат кадастри хизмати, БТИда қандай рақамда рўйхатга олингани тегишли орган тарафидан бериладиган маълумотномада ўз аксини топиши керак.

Эгалик ҳуқуқи битим тузилган вақтдан эмас, балки унинг давлат рўйхатидан ўтган вақтидан бошлаб пайдо бўлганлиги сабабли, айнан кўчмас мулк объектига ҳуқуқ берилиши текширилиши лозим.

Рўйхатга олиш жараёни рўйхатга олувчи томонидан аризачининг ҳужжатлари қабул қилиниши билан ва давлат бадалини тўланишидан сўнг бошланади.

Бундан ташқари, ҳар бир битим турига мувофиқ ҳужжатлар мажмуаси ва аризачи имзоси билан тасдиқланган рўйхат тақдим этилиши керак бўлади.

8.4. Кўчмас мулк объектларига солиқ солиш тизими

Кўчмас мулк соҳасидаги солиқ солиш объектлари бўлиб қуйидагилар ҳисобланади: юридик ва жисмоний шахсларнинг мол-мулки, ер участкалари, кўчмас мулк объектини сотишдан тушган даромадлар, кўчмас мулк соҳасидаги алоҳида фаолият турлари (ишончли бошқарув) ва бошқалар. Битта кўчмас мулк объекти бир турдаги солиққа бир маротаба тортилади. Бундай солиқларнинг сўзсиз устунлиги шундаки, солиқ базаси[57] нисбатан турғун ҳамда макроиқтисодий рақамлар ва иқтисодиётдаги фаолликка боғлиқ бўлмайди.

Ер солиғи. Ердан фойдаланганлик учун икки шаклдаги тўловлар белгиланган: *ер солиғи* (кўчмас мулк солиғи кучга киргунгача) ва *ижара тўлови*. Ер учун тўловнинг жорий қилинишидан мақсад – рационал фойдаланишни, ерларни қўриқлаш ва ўзлаштиришни, ҳамда тупроқ унумдорлигини оширишни рағбатлантириш, турли хил сифатга эга ерларда хўжалик юритишнинг ижтимоий-иқтисодий шароитларини тенглаштириш, аҳоли пунктларида инфратузилмани ривожлантиришни таъминлаш, бу тадбирларни молиялаштириш учун махсус фондларни шакллантириш.

Солиқ кодексига кўра кўчмас мулкка эга бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказувчи органнинг ер участкалари майдонига доир маълумотномалари солиқ солинадиган база бўлиб ҳисобланади.

Бир йил ичида ерга эгалик қилиш, фойдаланиш ёки ижара ҳуқуқи солиқ тўловчига ўтган бўлса, бундай ерлар учун солиқ солиш базаси ер участкасига нисбатан тегишли ҳуқуқларнинг вужудга келган сананинг кейинги ойидан бошлаб ҳисобланади. Ер участкаси майдони кичрайиши ҳолатида солиқ солиш базаси ер участкаси майдони кичрайиши рўй берган ойдан бошлаб кичиклашади.

Юридик шахсларда ер солиғи тўлаш имтиёзлари пайдо бўлганда солиқ базаси имтиёз пайдо бўлган ойдан қўлланилади. Имтиёз тўхтатилган холда солиқ базаси ўзгарилиши (қўпайиши) имтиёз тўхтатилган ойдан кейингисидан бошлаб қўлланилади.

Ер солиғи ставкалари, ҳисоблаб чиқариш ва тўлаш тартиби Қонунга мувофиқ белгиланади.

Ер участкаларини ижарага берилган ҳолатда, ер учун тўлов ижара тўлови кўринишида олинади. Ижара тўлови ер солиғига тенглаштирилади. Ерни ижарага олган шахслар

[57] Солиқ солиш объектининг қиймат, жисмоний ёки бошқа тавсифи назарда тутилади.

бюджетга ер учун ижара тўловини худди ер солиғи тўловчиларга белгиланган тартибда тўлайдилар.

Ер участкаси эгасининг ер солиғини тўлаш мажбурияти шу ерга эгалик ҳуқуқи давлат рўйхатидан ўтган вақтдан бошлаб пайдо бўлади. Шу билан бирга, участканинг сотувчиси, эгалик ҳуқуқи тугатилиши хақида давлат рўйхатидан ўтадиган вақтгача, ер солиғи тўловчиси бўлиб қолади.

Ер солиғидан қуйидаги юридик шахслар озод қилинади:

1) маданият, маориф, соғлиқни сақлаш ва меҳнат ва аҳолини ижтимоий муҳофаза қилиш муассасалари, бўйсунувидан қатъи назар, ўз зиммаларига юкланган вазифаларни амалга ошириш учун уларга ажратилган ер участкалари учун;

2) ногиронларнинг жамоат бирлашмалари, “Нуроний” жамғармаси ва "Ўзбекистон Чернобилчилари" ассоциацияси мулкида бўлган, ишловчилари умумий сонининг эллик фоизини ногиронлар ташкил қилган юридик шахслар, савдо, воситачилик, таъминот-сотиш ва тайёрлов фаолияти билан шуғулланувчи юридик шахслар бундан мустасно. Кўрсатилган имтиёзга эга бўлиш ҳуқуқини аниқлашда ишчиларнинг умумий сонига штатдаги ишчилар киритилади;

3) қайта ташкил этилган деҳқон (фермер) хўжаликлари - давлат рўйхатидан ўтказилган пайтдан эътиборан икки йил муддатга;

4) тижорат билан шуғулланмайдиган юридик шахслар (булар қаторига ер участкаларидан тадбиркорлик фаолияти йўлида фойдаланаётганлари кирмайди).

Солиқ солинмайдиган ер участкаларига қуйидаги ерлар киради:[58]

- шаҳарлар, шаҳар посёлкалари ва қишлоқ аҳоли пунктларининг умумий фойдаланишдаги ерлари (майдонлар, кўчалар, тор кўчалар, йўллар, соҳил бўйлари, ариқ тармоқлари, қабристонлар ва бошқалар);
- жамоа боғдорчилиги, узумчилиги ва полизчилигининг, жамоа гаражларининг умумий фойдаланишдаги ерлари;
- табиатни муҳофаза қилиш аҳамиятига молик ерлар (давлат қўриқхоналари, миллий ва дендрология боғлари, ботаника боғлари, заказниклар, ов қилишга мўлжалланганлари бундан мустасно, табиат ёдгорликлари), ихота дарахтзорлари эгаллаган ерлар;
- тарихий-маданий аҳамиятга молик ерлар (тарихий-маданий қўриқхоналар, хотира боғлари, археология ёдгорликлари, тарих ва маданият ёдгорликлари эгаллаган ерлар);
- сув фонди ерлари (дарёлар, кўллар, сув омборлари, каналлар, денгизлар, музликлар, ботқоқликлар, гидротехника ва бошқа сув хўжалиги иншоотлари эгаллаган ерлар, шунингдек сув ҳавзалари соҳилидаги сув хўжалиги эҳтиёжлари учун корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга белгиланган тартибда берилган ерлар);
- электр узатиш линиялари, подстанциялар, умумдавлат алоқа линиялари ва уларнинг иншоотлари эгаллаган ерлар;
- умумий фойдаланишдаги автомобиль йўллари, темир йўлларнинг умумий тармоғи, умумий фойдаланишдаги шаҳар электр транспорти (шу жумладан метрополитен) ва уларнинг иншоотлари эгаллаган ерлар;
- спорт иншоотлари, стадионлар, спорт майдончалари, сузиш ҳавзалари, спортнинг техник турлари объектлари ва бошқа жисмоний тарбия-соғломлаштириш комплекслари, оналар ва болаларнинг дам олиш ва соғломлаштириш жойлари, санаторий-курорт муассасалари ва дам олиш уйлари, ўқув-машқ базалари эгаллаган ерлар;
- магистрал сув қувурлари, нефть ва газ қувурлари, иссиқлик трассалари, магистрал канализация коллекторлари ва уларнинг иншоотлари, сув олиш ва тозалаш иншоотлари, шунингдек сув таъминоти ва канализацияга тегишли бошқа объектлар эгаллаган ерлар; (ЎзР 25.12.1998 й. 729-I-сон Қонуни таҳриридаги банд)

[58] ЎзР СК 101 модда

- самолётларнинг учиш-қўниш майдонлари, шу жумладан уларни ерда бошқариш йўлкалари ва тўхташ жойлари, фуқаро авиацияси аэропортларининг радионавигация ва электр-ёритиш ускуналари жойлашган ерлар;
- Ўзбекистон Республикасининг Инвестиция дастурига киритилган объектлар қурилиши учун ажратилган ерлар - қурилишнинг норматив муддати даврига, шунингдек Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарори билан қурилиш ишлари тўхтатиб қўйилган объектлар эгаллаган ерлар; (ЎзР 25.12.1998 й. 729-I-сон Қонуни таҳриридаги банд)
- гидрометеорология ва гидрогеология станциялари ҳамда постлари эгаллаган ерлар;
- илмий ташкилотларнинг қишлоқ хўжалиги аҳамиятига молик ва ўрмон фондидаги ерлари, қишлоқ хўжалиги ва ўрмон хўжалиги соҳасидаги илмий-тадқиқот ташкилотлари ҳамда ўқув юртларига қарашли тажриба, экспериментал ва ўқув-тажриба хўжаликларининг бевосита илмий ва ўқув мақсадлари учун фойдаланиладиган ерлари;
- янги ўзлаштирилаётган ерлар ва мелиоратив ҳолатини яхшилаш ишлари олиб борилаётган суғориладиган ерлар-лойиҳада назарда тутилган муддатга, лекин ишлар бошланганидан эътиборан кўпи билан беш йилга;
- захирадаги ерлар;
- рекреацион аҳамиятга молик ерлар (аҳолининг оммавий дам олиши ва туризмини ташкил этиш учун тегишли муассасаларга берилган ерлар: ўрмон боғлари, боғлар, хиёбонлар, пляжлар ва бошқалар);
- соғломлаштириш аҳамиятига молик ерлар (касалликларнинг олдини олиш ва одамларни даволаш ишини ташкил этиш учун қулай табиий омилларга эга бўлган ерлар);
- якка тартибда уй-жой қуриш ва шахсий ёрдамчи хўжалик юритиш учун қонун ҳужжатларида белгиланган нормалар доирасида берилган ерлар - ер участкалари берилган пайтдан эътиборан икки йил муддатга;
- солиқ тўловчининг балансида бўлган ҳамда тадбиркорлик фаолиятида фойдаланилмаётган фуқаролик ҳимояси ва сафарбарлик аҳамиятига молик объектлар эгаллаган ерлар. (ЎзР 25.12.1998 й. 729-I-сон Қонуни таҳриридаги банд)

Жисмоний шахслардан ундириладиган мол-мулк солиғи, ҳудди ер солиғи каби маҳаллий солиқларга киради ва бевосита кўчмас мулк объекти мулкдоридан ундирилади. Кўчмас мулк (турар жой уйлари, хонадонлар, дала ҳовлилар, гаражлар ва бошқа қурилмалар, бино ва иншоотлар) эгалари, мулкларидан фойдаланиш-фойдаланмасликларидан қатъий назар жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқни тўловчилари бўлиб ҳисобланишади.

Жисмоний шахсларнинг мол-мулкини инвентаризация қилиш қиймати солиқ солинадиган база бўлиб ҳисобланади ва у техник инвентаризациялаш органлари томонидан аниқланади.

Инвентаризация қилиш қиймати – бу эскириш ва қурилиш маҳсулотлари, иш ва хизматларга бўлган нархларнинг ўсиш динамикасини ҳисобга олган ҳолдаги объектнинг қайта тиклаш қиймати.

Агар жисмоний шахсларнинг мол-мулки баҳоси тегишли ваколатли идоралар томонидан аниқланмаган бўлса, бундай ҳолатда Ўзбекистон Республикаси Президенти қарори билан мол-мулкнинг шартли қиймати белгиланади ҳамда ўрнатилган ставкалар асосида солиққа тортилади.

Агар бир нечта объектнинг солиқ тўловчиси битта жисмоний шахс бўлса, у ҳолда солиқ солинадиган база ҳар бир объект бўйича алоҳида ҳисобланади.

Солиқ қонунчилигига кўра қуйидаги жисмоний шахсларнинг мулкида бўлган иморатлари, бинолари ва иншоотларига солиқ солинмайди:

1) «Ўзбекистон Қаҳрамони», Совет Иттифоқи Қаҳрамони, Меҳнат қаҳрамони унвонларига сазовор бўлган, учала даражали Шуҳрат ордени билан тақдирланган

фуқароларнинг мулки. Ушбу имтиёз тегишли равишда «Ўзбекистон Қаҳрамони» унвони берилганлик ҳақида гувоҳнома, Совет Иттифоқи Қахрамони, Меҳнат қаҳрамони китобчаси, орден китобчаси ёки ҳавфсизлик ишлари бўйича бўлимнинг маълумотномаси асосида берилади;

2) 1941-1945 йиллардаги уруш қатнашчилари ва партизанлари, уларга тенглаштирилган шахслар, ички ишлар ва давлат хавфсизлиги органлари таркибида хизмат қилган шахсларнинг, ҳаракатдаги армия таркибига кирган ҳарбий қисмлар, штаблар ва муассасаларда штатдаги лавозимларни эгаллаган шахслар, Ленинград шаҳри қамалида бўлганларнинг ва концентрацион лагерларнинг собиқ ёш тутқунлари, хизматни Афғонистон Республикасида ва жанговар ҳаракатлар олиб борилган бошқа мамлакатларда вақтинча бўлган қўшинларнинг чекланган контингенти таркибида ўтаган ҳарбий хизматчилар ҳамда ўқув ва синов йиғинларига чақирилган ҳарбий хизматга мажбурларнинг мулки. Ушбу имтиёз тегишли равишда уруш ногирони гувоҳномаси ёки ҳавфсизлик ишлари бўйича бўлимнинг маълумотномаси, бошқа ногиронларга – имтиёзга ҳуқуқи боригини тасдиқловчи гувоҳнома асосида берилади;

3) ўн нафар ва ундан ортиқ фарзанди бор аёлларнинг мулки. Ушбу имтиёз берилишига фарзандларнинг мавжудлигини тасдиқловчи, ўзини-ўзи бошқариш органи томонидан берилган маълумотнома асос бўлади;

4) Чернобиль АЭСдаги авария оқибатларини тугатишда иштирок этганлик учун имтиёзлар олаётган фуқароларнинг (шу жумладан, у ерга вақтинча ёки хизмат сафарига юборилган фуқароларнинг) мулки. Ушбу имтиёз тегишли равишда тиббий-меҳнат эксперт комиссияси томонидан берилган маълумотнома, махсус ногиронлик гувоҳномаси, Чернобиль АЭСдаги авария оқибатларини тугатишда иштирокчиси гувоҳномаси, ваколатли давлат органлари томонидан берилган бошқа ҳужжатлар асосида тақдим қилинади;

5) солиқ солинмайдиган майдон ўлчами доирасида нафақахўрларнинг мулки. Ушбу имтиёз нафақахўрлик гувоҳномаси асосида берилади;

6) I ва II гуруҳ ногиронларининг мулки. Ушбу имтиёз нафақахўрлик гувоҳномаси ёки врачлик-меҳнат эксперт комиссияси томонидан берилган маълумотнома асосида берилади;

7) муддатли хизмат ҳарбий хизматчилари ва уларнинг оила аъзоларининг (хизматни ўташ даврида) мулки. Ушбу имтиёз тегишли ҳарбий бўлинма ёки ҳавфсизлик бўйича туман (шаҳар) бўлимлари томонидан берилган маълумотнома асосида берилади.

Жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқ давлат солиқ хизмати органлари томонидан, солиқ тўловчининг яшаш жойидан қатъий назар, объектнинг жойлашган жойи бўйича, кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказувчи органнинг маълумотлари асосида ҳисоблаб чиқарилади.

Иморатлар, бинолар ва иншоотлар учун мол-мулк солиғи уларнинг ҳар йил 1 январдаги ҳолати юзасидан техник инвентаризациялашнинг ҳудудий кадастр бюролари тақдим этадиган инвентаризация қийматига доир маълумотлар асосида ҳисоблаб чиқарилади, бундай маълумотлар бўлмаган тақдирда эса Ўзбекистон Республикаси Президенти қарори билан белгиланган мол-мулкнинг шартли қиймати қабул қилинади.

Мол-мулк солиғини тўлаш ҳақидаги тўлов хабарномалари тўловчиларга давлат солиқ хизмати органлари томонидан ҳар йили 1 майдан кечиктирмай топширилади.

Ҳисобланган йиллик солиқ миқдори жисмоний шахслар томонидан солиқ даври учун тенг улушларда бир йилда икки марта:

- ҳисобот йилининг 15 июнь санасигача,
- ҳисобот йилининг 15 декабр санасигача тўланади.

Назорат учун саволлар:

1. Кўчмас мулк соҳасидаги ҳуқуқ манбалари қайсилар?

2. Уй-жой муносабатларига таъриф беринг ва уларнинг асосий гуруҳларини санаб беринг.

3. Давлат уй жой фондини хусусийлаштиришнинг асосий тамойиллари.

4. Ер қонунбузарликларини содир этганлик учун маъмурий жавобгарликка тортиш ҳуқуқига эга органлар.

5. Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш ҳақида нималарни биласиз?

6. Кўчмас мулк объектларини солиққа тортиш тизими.

7. Ер солиғидан қандай юридик шахслар озод қилинади?

8. Жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқнинг солиқ солиш базаси.

9-мавзу. Кўчмас мулк объектлари экспертизаси тизими

Режа:

9.1. Ҳуқуқий экспертиза

9.2. Техник экспертиза

9.3.Жойлашув экспертизаси

9.4.Экологик экспертиза

9.5. Иқтисодий экспертиза

9.6. Бошқарув экспертизаси

«Экспертиза» деганда мукаммал текширув, тадқиқот, пухта изланиш тушунилиб, у объектнинг хусусияти,камчилиги, нуқсонлари, устунликлари ва хислатлари, шунингдек, уларнинг камчиликларини бартараф этиш йўллари, хусусиятларини янада яхшилаш, мулкдорларни қизиқтириш йўлларини ишлаб чиқишдан ва буларнинг асосида профессионал натижаларни расмийлаштириш киради.

Экспертизанинг вазифаси, юқорида айтиб ўтилганидек, сотувчи ва харидор ўртасидаги ахборотни мукаммал даражада бўлишини ҳамда кўчмас мулкни баҳолаш жараёнининг ахбороти мукаммалигини таъминланишидан иборат.

Кўчмас мулк объектлари экспертизасининг бир неча турлари (9.1-расм) мавжуд бўлиб, уларга қуйидагилар киради:

- Ҳуқуқий экспертиза
- Техник экспертиза
- Жойлашув экспертизаси
- Экологик экспертиза
- Иқтисодий экспертиза
- Бошқарув экспертизаси

9.1-расм. График кўринишда кўчмас мулк объекти экспертизалари йиғиндиси

9.1. Ҳуқуқий экспертиза

Ҳуқуқий экспертизанинг хусусиятларидан бири бу КМОга эгалик қилиш ҳужжатларни текширишдан иборат бўлиб, объектни сотиб олишда ҳужжатларнинг қонунийлиги, объектнинг тозалиги аниқланади.

Маълумки, КМО бўлиши мумкин: меросга қолиши, совға қилиниши, харид килиши, ноқонуний мулкка эгалик ҳолларда амалга оширилади.

Юқорида айтиб ўтилгандек, ўз вақтида ҳужжатларни расмийлаштирилмаганлик ва ҳужжат сохталашган бўлса, бундай ҳолатларда ҳуқуқий мақомни тасдиқловчи ҳужжатлар бўлмаслиги мумкин.

Ҳуқуқий экспертизанинг бирламчи мақсади - КМО билан боғлик бўлган ҳуқуқий мақомни тасдиқловчи ҳужжатларга аниқлик киритишдан иборат.

Ҳуқуқий экспертизанинг асосий жиҳатлари1-жадвалда кўрсатилган.

9.1-жадвал

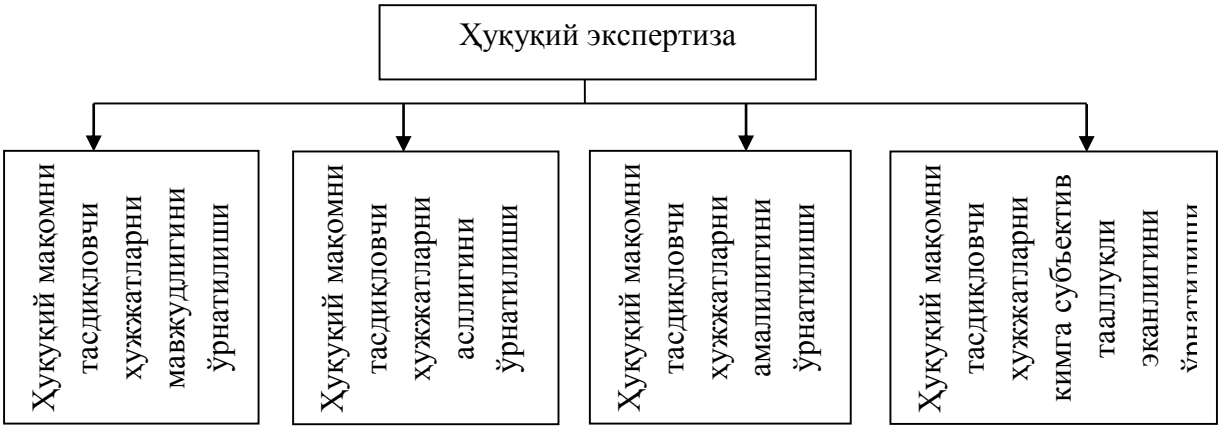
Ҳуқуқий экспертизанинг асосий жиҳатлари

Объект	**Предмет**	**Ўлчов**	**Натижа тури**	**Натижа**
Ҳуқуқий мақомни тасдиқловчи ҳужжатлар	Эгалик қилиш ҳуқуқи	Қонунийлиги	Сифатли	Ҳуқуқий жиҳатдан ҳақиқий / ёки қалбаки
			Миқдорий	-

Ҳуқуқий экспертиза ҳар хил мақсадларда кўчмас мулк объекти ҳаёт циклининг турли босқичларда амалга ошириш мумкин. Шундай қилиб, танлаш босқичида ва қурилишга мўлжалланган ер участкасини харид пайтида ҳуқуқий экспертизанинг мақсади КМОнинг шаҳарсозлик функционал жиҳатдан зоналаштирилганлигини ва мулкка эгалик қилиш ҳуқуқини ҳақиқийлигини текширишдан иборат.

Юқорида кўчмас мулк КМО бозорида ҳуқуқий экпертизанинг мақсади таькидлаб ўтилган эди, шунингдек, иккиламчи бозорда ҳам худди шундай ўтказилади.

Ҳуқуқий экспертиза жараёнида ҳал қилинадиган вазифалар 9.2-расмда кўрсатилган.



9.2. Техник экспертиза

Техник экспертизанинг моҳияти КМОни мукаммал ўрганиш, унга тааллуқли бўлган техник-лойиҳавий ҳужжатлари ва техник ҳолатини хулосасининг расмийлаштирувчи ҳужжатлар, шунингдек, таянч ва мустаҳкамлиги, иссиқ ва товуш ўтказувчанлигининг хоссалари, емирилиш даражаси ва ҳ.

Техник экспертизанинг натижалари биринчи галда КМОнинг истеъмол кийматининг баҳоланишида фойдаланилади, иккинчидан, эксплуатацион, ремонт-тиклаш тадбирларини ишлаб чиқаришда ҳамда кўчмас мулкни ривожлантиришда қўлланилади, яъни КМО истеъмол қийматини ошириш максадида қўлланилади, бошқача қилиб айтганда, қайта тиклашнинг тўғри вариантларини асослаш мақсадида қўлланилади.

КМБ техник экспертизанинг асосий жиҳатлари 9.2-жадвалда келтирилган.

9.2-жадвал

Техник экспертизанинг асосий жиҳатлари

Объект	Предмет	Ўлчов	Натижатури	Натижа
Бино, иншоот, ер мол-мулк мажмуи б.	Фойдаланишнинг яроқлилик даражаси	Таянчлилик, мустаҳкамлик	Сифатли	Яроқли, яроқсиз-жисмоний ва маънавий емирилиш даражаси
			Миқдорий	-

Техник экспертизанинг ўзига хос хусусияти бу КМОни мавжудлилигига қараб яратилади ва бозор билан боғлик бўлиши шарт эмас. Унинг натижалари, юқорида кўрсатилиб ўтилганидек, тўғри эксплуатация мақсадида ишлатилиши ҳамда кўчмас мулкни ривожлантириш учун қўлланилади. Уни аниқ давр билан амалга оширилиши лозим.

КМО техник экспертизаси жараёнида ҳал қилинадиган вазифалари 9.3-расмда кўрсатилган.

9.3. Жойлашув экспертизаси

Жойлашув экспертизасининг моҳияти, шаҳарсозлик ҳужжатларини ўрганишдан иборат, шунингдек, КМОга тааллуқли бўлган объектнинг жойлашган жойининг функционал вазифаси, материалларнинг маркетинг тадқиқоти ва бошқа тадқиқотлар ва хулосаларни расмийлаштирувидан иборат. Объектнинг жойлашган жойи хўжалик-молиявий фаолиятига тўғри келиши, жойлашган ўрнининг хислатларидан тўлалигича фойдаланиши эътиборга олинади. Эҳтимол, масалан, шаҳарнинг марказидаги бир қаватли уйнинг бир хонали квартиранинг емирилиш даражаси 70% ташкил қилган бўлса, ундан фойдаланиш мақсадга мувофиқ. Эътиборга олиш керакки, ер участкасининг эгаси уйни бузса ва ўрнига даромадли офис биноси қурса катта даромад олиши мумкин

Жойлашувэкспертизанингасосийжиҳатлари 9.3-жадвалдакўрсатилган.

9.3-жадвал

Жойлашув экспертизанинг асосий жиҳатлари

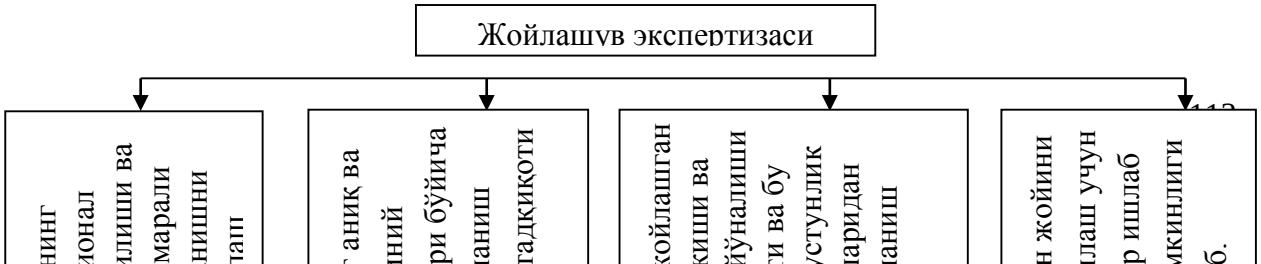
Объект	Предмет	Ўлчов	Натижа
КМО бўйича шаҳарсозлик қоида ва ҳужжатлари ҳамда у ҳақида маркетинг ахбороти	Инсон ва транспорт йўналиши, транспорт кириш мумкинлиги, талаб	Интенсив йўналишига яқинлиги, участканинг рекреацион хусусияти	КМО жойлашуви ва участканинг фойдаланилиши бўйича омадлилик/омадсизлик
			Объектга етиш вақти, товуш даражаси, ҳавонинг тозалик даражаси ва бошқа фазилатлари

Алоҳида таъкидлаб ўтиш кераки, КМО жойлашув экпертизасининг мақсадга мувофиқлиги, унинг турли босқичларда олиб борилиши мумкинлиги албатта ҳар хил мақсадда муҳим аҳамиятга эга.

Объектнинг дастлабки босқичида, яъни техник –иқтисодий асосларида жойлашув экпертизасининг вазифаси объект учун энг яхши ва мос бўлган участкани танлаш, ёки танланган участкадан имкон қадар самарали фойдаланишдан иборат, яъни объект қурилишидан олдин участкани танлаш ва объектга функционал жиҳатдан мос бўлган участкани топиш лозим.

Иқтисодий экспертиза даврида жойлашув экспертизасининг мақсади – объект жойлашган жойини функционал жиҳатдан ўзгартириш ҳақида қарор қабул қилишда ахборот таъминоти билан таъминлаш ёки маркетинг тадқиқотини олиб боришдан иборат.

Жойлашув экспертизасининг вазифалари 9.4-расмда кўрсатилган.



9.4. Экологик экспертиза

Экологик экспертиза КМО бўйича лойиҳавий ҳужжатларни ўрганишдан иборат бўлиб, реал жараён тадқиқоти, унинг функционал фаолияти ва бу асосда реал ва потенциал хавф тўғрисида профессионал хулосаларнинг расмийлашуви, яъни объект атроф-муҳит учун хавф туғдириши мумкин ёки хавф туғдираётгани (экспертизанинг эндоген йўналиши) ва мулкдорнинг ўзи учун (экспертизанинг экзоген йўналиши), ишлаб чиқариш ёки хўжалик фаолиятидан чиқаётган чиқиндилар атмосферага тарқалиши, сув омборларига чиқиндилар чиқиши, турли хил зарар нарсалар чиқиши, кўрилаётган объект эксплуатациясининг мослиги, шунингдек бошқа турдаги чиқиндилар, бундай хавфни камайтириш учун таклифлар ишлаб чиқилиши, объектнинг фаолияти бошланмасдан олдин уларни ҳал этилиши кўзда тутилади.

Экологик экспертизанинг асосий жиҳатлари 9.4-жадвалда кўрсатилган.

9.4-жадвал

Экологик экспертизанинг асосий жиҳатлари

Объект	Предмет	Ўлчов	Натижа тури	Натижа
Бино, иншоот, ер мол-мулк мажмуи (ишлаб чикариш корхонаси)	Объектнинг функционал фаолиятидан келиб чиқадиган хавф	Атроф-муҳит ва инсонга зарар келтириш даражаси	Сифатли	Хавф туғдирмайдиган / туғдирадиган
			Миқдорий	Чиқиндилар ва шунга ўхшаш зарарларнинг моҳияти

Бу экспертизанинг тури дастлабки босқичдан олдин қилиниб, КМОни эндигина бошланишида, қарорлар қабул қилишда, уларнинг йўналишини ўзгартиришда, қайта жиҳозлашда, техник қайта қуролланишида амалга ошади.

9.5 –расмда экологик экспертизанинг асосий вазифалари кўрсатилган.

9.5. Иқтисодий экспертиза

Иқтисодий экспертизанинг моҳияти шундан иборатки, КМОдан аниқ ва тахминий (кутилаётган) кўрсаткичларни характерлаб, ретроспектив ва перспектив ҳисоб-китоб кўрсаткичларини ҳисоблаб таҳлил қилади ва улар асосида кўчмас мулкдан тахминий иқтисодий самарадорлигидан фойдаланишни профессионал хулоса чиқаради, шунингдек, воситалар қайтими, ушбу объектнинг эгалик қилишга кетган харажатларини ҳисобга олади.

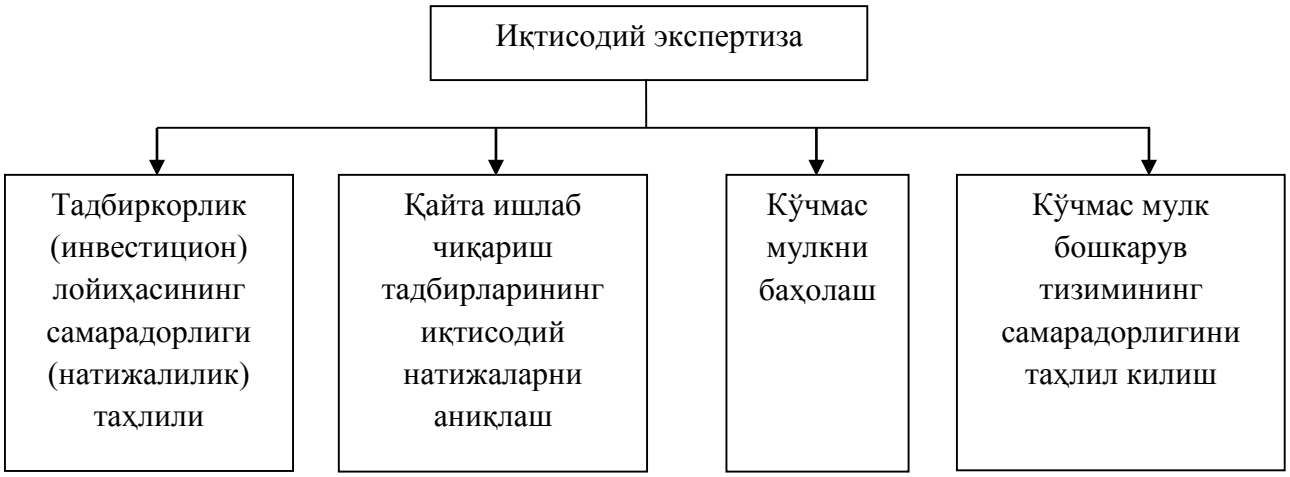
Иқтисодий экспертизанинг асосий жиҳатлари 9.5-жадвалдакўрсатилган.

9.5-жадвал

Иқтисодий экспертизанинг асосий жиҳатлари

Объект	**Предмет**	**Ўлчов**	**Натижа тури**	**Натижа**
Бино, иншоот, ер мол-мулк мажмуива б.	Фойдаланиш самарадорлиги	Ишлаб чиқариш ҳажми, қимматлилиги, капитал қайтими	Сифатли	Самарали/самарасиз
			Миқдорий	Нархнинг аниқ (долзарб) тури маъноси

Иқтисодий экспертизанинг асосий вазифалари 9.6-расмда кўрсатилган.



9.6-расм. Кўчмас мулк иқтисодий экспертизасининг асосий вазифалари

9.6-расмдан кўриниб турибдики, иқтисодий экспертизанинг ўзига хос хусусиятидан бири бу КМО экспертизаси дастлабки даврдан бошланиб ва объектнинг утилизациясигача тизимли олиб борилиши керак.

Албатта, бунда экспертизанинг мақсадлари ва бошқарув қарорларининг натижалари турлича бўлиши мумкин.

9.6. Бошқарув экспертизаси

Бошқарув экспертизасининг ўзига хос хусусиятларидан бири бу лойиҳаланаётган ёки КМОнинг бошқарув системаси фаолиятини таҳлил қилишдан иборат бўлиб, шу асосда тўғри хулосаларнинг берилиши, шу тизимнинг ва уни алоҳида ташкил этувчи, шунингдек, уни ривожлантириш учун таклифларни ишлаб чиқилишидир.

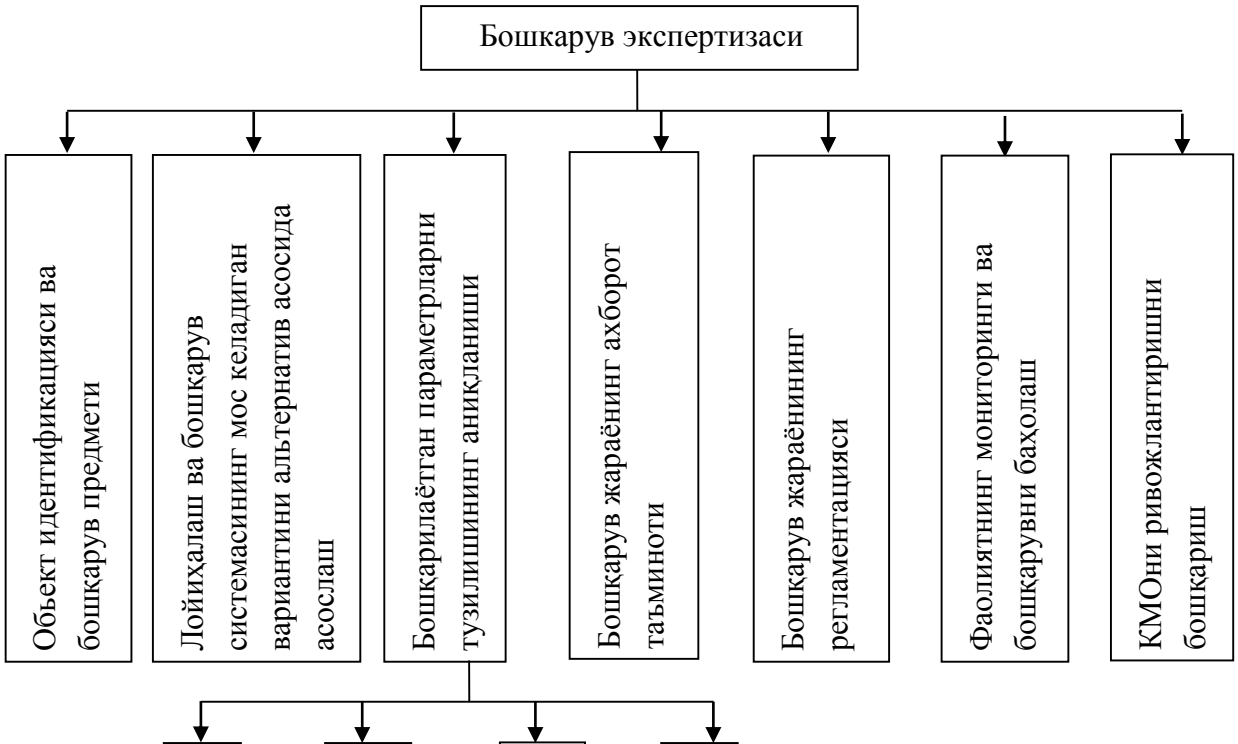
Бошқарув экспертизасининг асосий жиҳатлари 9.6-жадвалда берилган.

9.6-жадвал

КМО бошкарув экспертизасининг асосий жихатлари

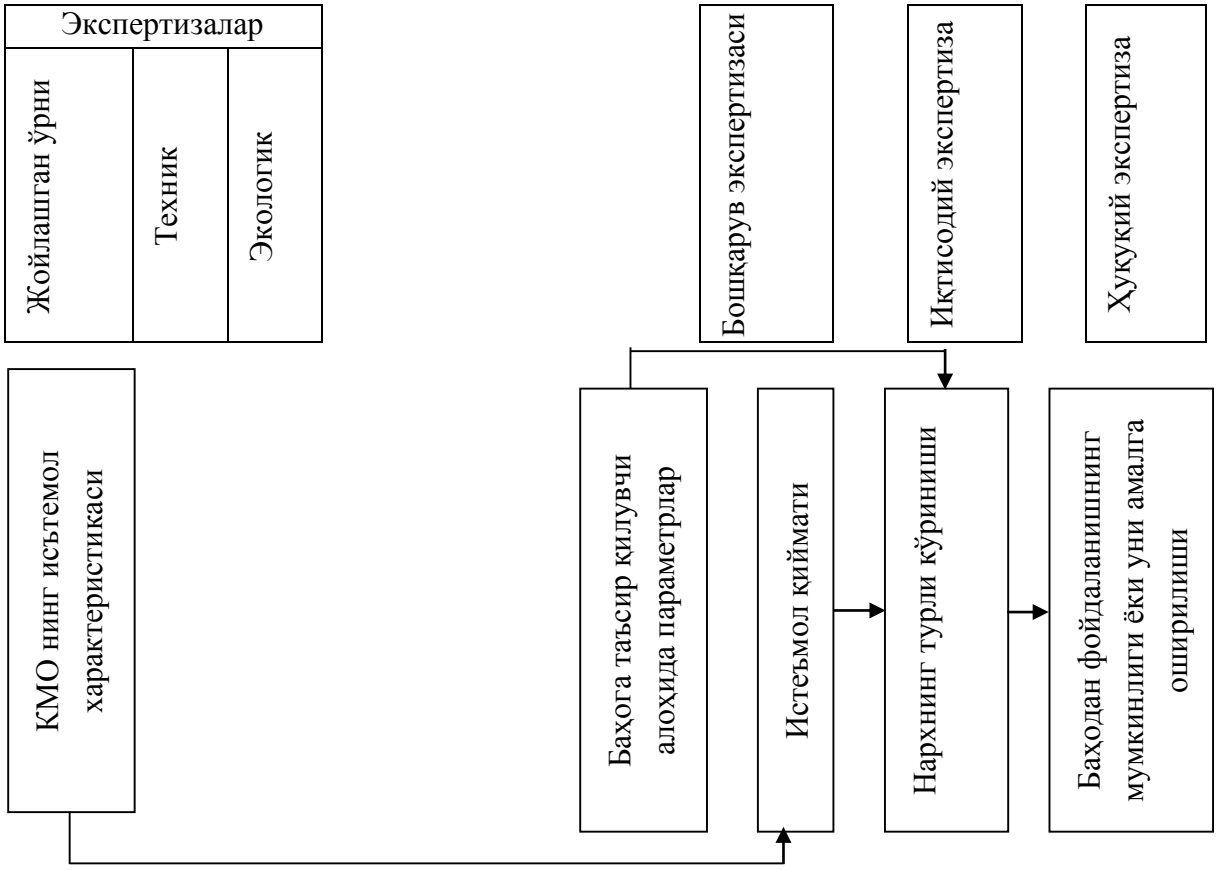
Объект	**Предмет**	**Ўлчов**	**Натижа тури**	**Натижа**
КМО нинг бошқарув тизими	Бошкарув тизими структураси	Бошкарув тизими максадлар ининг мослиги	Сифатли	Бошкарув тизимининг қўлланиши/қўлланмаслиги
			Миқдорий	Самаралилиги / самарасизлиги

9.7-расмда КМО бошкарув экспертизасининг асосий вазифалари кўрсатилган.



Экспертизанинг турини кўриб чиқилишида иқтисодий конъюктуранинг ўзгаришига мос равишда танланиши, ҳамда КМО мулкдорининг ишлаб чиқариш ва хўжалик фаолиятининг натижалари ёмонлашуви ҳам ҳисобга олиниши керак.

Кўчмас мулк экспертизаси турларининг ўзаро алоқадорлигини 9.8-расмда кўришимиз мумкин.



9.8-расм. Экспертиза турларининг ўзаро алоқадорлиги ва уларнинг кўчмас мулк баҳоси билан боғлиқлиги

Назорат учун саволлар:

1. Кўчмас мулк объектлари экспертизасига изоҳ беринг
2. Ҳуқуқий экспертизанинг хусусияти нималардан иборат?
3. Техник экспертизанинг асосий жиҳатларини келтиринг.
4. Жойлашув экспертизасининг моҳиятини айтиб беринг.
5. Экологик экспертизаниг асосий вазифалари нималардан иборат?
6. Иқтисодий экспертизанинг моҳиятини тушунтиринг.
7. Бошқарув экспертизасининг асосий жиҳатлари ва вазифаларини айтинг.

10-мавзу. Кўчмас мулк бозори, унинг хусусиятлари ва таркибий тузилиши

Режа:
10.1.Кўчмас мулк бозорининг моҳияти
10.2. Кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси
10.3. Кўчмас мулк бозорининг субъект тузилмаси
10.4. Кўчмас мулк бозори –яхлит категория сифатида

10.1. Кўчмас мулк бозорининг моҳияти ва инфратузилмаси

Кўчмас мулк бозори ривожланиши, вужудга келган терминологияда ўз аксини топиб, иқтисодий алоқалар муҳитида фаннинг иқтисодий асосларини шакллантиради.

«Кўчмас мулк бозори – бу сотувчи ва харидорлар ўртасида кўчмас мулкнинг конкрет нархни аниқлаш учун бирлашадиган ва натижада кўчмас мулк айрибошланиши юзага келиши мумкин бўлган ташкилий тадбирлар тизими».[59]

Кўчмас мулк бозори – бу барча кўчмас мулк сотувчилари ва харидорларининг айни вақтда мавжуд бўлган барча талаб ва таклифлари орасидаги ўзаро боғлиқлик юзага келадиган ва кўчмас мулк билан боғлиқ барча жорий операциялар йиғиндиси амалга ошириладиган иқтисодий-ҳуқуқий ҳудуд».[60]

«Бозор – бу харидорлар ёки талабни тақдим этувчилар ва сотувчилар ёки товар ва хизматни етказиб берувчилар орасидаги мулоқотни амалга оширадиган институт. Сотувчи ва харидорларнинг истаклари ва қарорлари натижаси товар, хизмат ёки ресурслар нархи тизимини ҳосил қилади».[61]

«Кўчмас мулк бозори ўзида кўчмас мулк объектларига капитал киритиш соҳаси ва кўчмас мулк билан боғлиқ операцияларда юзага келадиган иқтисодий муносабатлар тизимини акс эттиради. Бу муносабатлар инвесторлар ўртасида кўчмас мулкни олди-сотди жараёнида, ипотека, кўчмас мулк объектларини ижарага бериш жараёнларида юзага келади».[62]

Юқорида келтирилган барча тавсифлар кўчмас мулк объектларини муомаласи молиявий капитални жалб қилиш, турли ресурслар ва меҳнатдан фойдаланиш билан боғлиқ бўлган товар категориясига киритишни назарда тутади ва кўчмас мулк объектларини қайта

[59] Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. – СПб.: МКС, 2000. 160 бет.
[60] Волков Д. Л. Экономика и финансы недвижимости. – СПб.: Изд-во Санкт-Петербургского университета, 1999. 32 бет.
[61] Волочков Н. Г. Справочник по недвижимости, – М.: ИНФРА-М, 1996. 16 бет.
[62] Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России. – М.: Финансы и статистика, 1996. 10 бет.

тақсимлашга йўналтиради, яъни, аввал яратилган кўчмас мулк объектларига айланиш ҳуқуқини таъминлайди.

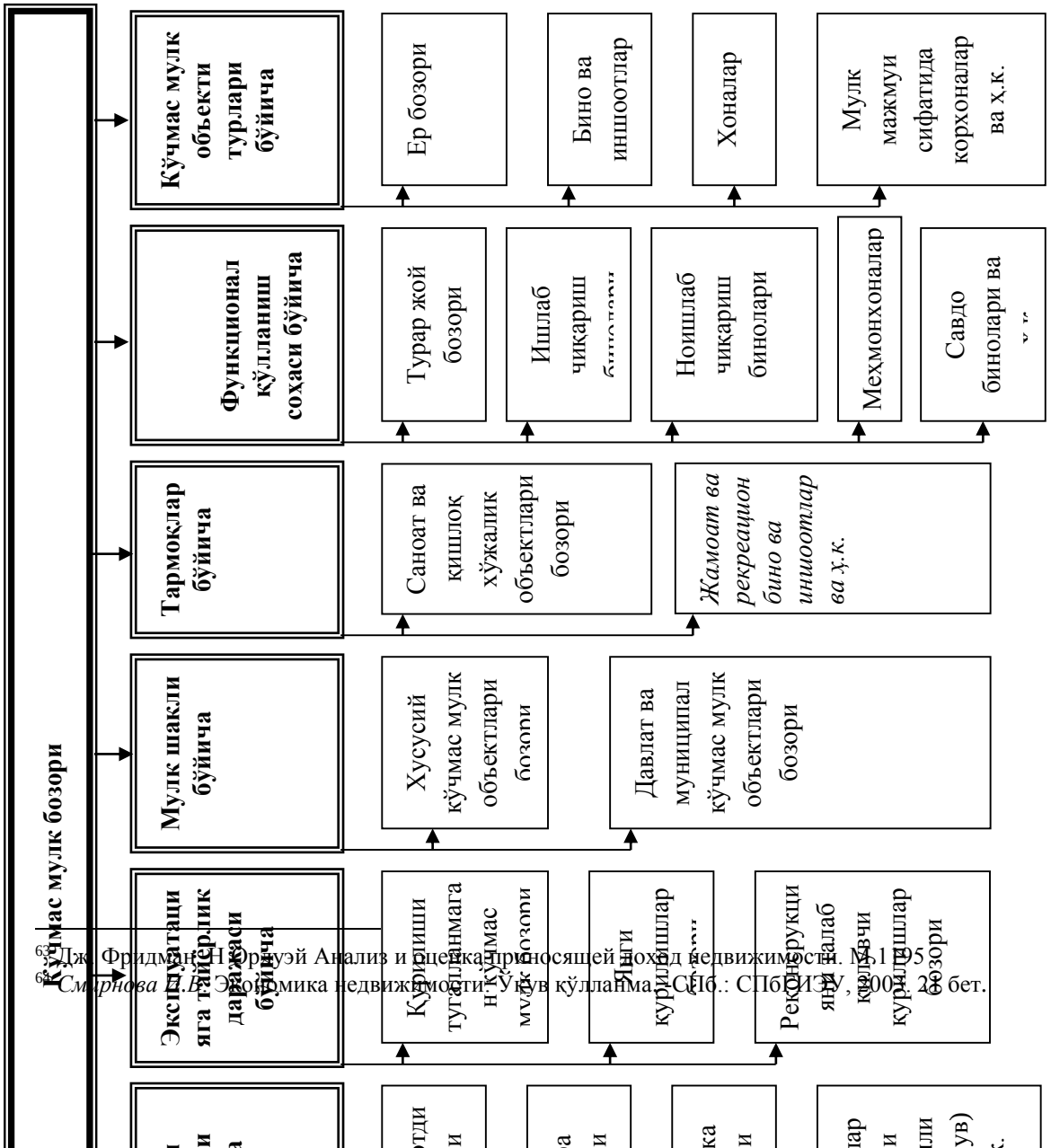
Кўчмас мулк объектининг товар сифатида уч хил моҳиятидан (моддий, ҳуқуқий, иқтисодий) келиб чиқиб, ушбу таърифларнинг ҳаммасини янги кўчмас мулк объектларининг барпо этилиши ва мавжуд объектлардан фойдаланиш билан белгилаб берилган муносабатлар мажмуаси билан тўлдириш лозим.

«Кўчмас мулк бозори воситасида мулкка эгалик ҳуқуқлари ва у билан боғлиқ бўлган манфаатлар ўтказиладиган, нархлар белгиланадиган ва ердан фойдаланининг турли рақобат қилувчи вариантлари орасида майдон тақсимланадиган механизмларнинг маълум тўпламидан иборат»[63] Шундай қилиб, *кўчмас мулк бозори фаолиятининг асосий жараёнлари – бу кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларнинг ривожланиши (яратилиши), бошқаруви (фойдаланиш) ва айрбошланишидир.*

«Кўчмас мулк бозори маҳаллий бўлади, чунки унинг объектлари кўчмас, бетакрор бўлиб, уларниг қиймати кўпроқ даражада ташқи атроф муҳитга (давлатда ва минтақада сиёсий, иқтисодий, ижтимоий, экологик вазиятга) боғлиқ бўлади» ва сегментларга бўлинган, чунки турли фойдаланувчилар турли эҳтиёжлари, турли тўлов лаёқати ва талабларига эга бўлади.[64]

Ҳар бир муайян кўчмас мулк бозори (ер участкалари бозори, турар жой кўчмас мулк бозори, тижорат кўчмас мулк бозори) мустақил ривожланади, чунки у ўзининг қонунчилик ва меъёрий базасига таянади, ва турли типологик мезонлар заминида яна алоҳида ажратилиши қилиниши мумкин.

Кўчмас мулк бозорининг мавжуд таснифлари 10.1-расмда келтирилган.



10.1-расм. Кўчмас мулк бозори турларининг таснифий схемаси

[63] Дж. Фридман, Н. Ордуэй Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.:1995

[64] *Смирнова Л.В.* Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: СПбГИЭУ, 2000. 28 бет.

Миллий кўчмас мулк бозори – бир–биридан асинхрон ривожланиши, нархлар ва хавф-хатарлар даражаси, кўчмас мулкка инвестицияларнинг самарадорлиги ва айниқса қонунчилик ҳолати, сиёсий ва ижтимоий барқарорлиги билан фарқланиб турувчи минтақавий ва маҳаллий бозорларнинг жамулжамлигидир.

Кўчмас мулк бозорининг субъектлари амалга оширадиган тадбиркорлик ва тижорат фаолияти нуқтаи назаридан, у ўз афзалликлари ва нуқсонларига эга.

Кўчмас мулк бозорининг ўзига хослиги шундан иборатки, кўчмас мулкнинг ўртача харидори, одатда, кўчмас мулк объектларини сотиб олиш ёки уларга инвестиция киритиш тажрибасига, шунингдек битимларнинг ҳақиқий нархлари ҳақидаги маълумотга эга бўлмайди.

Нисбатан кам сотишлар, битимларнинг номинал қийматлари ҳақида ҳаққоний маълумот йўқлиги, кўчмас мулк объектларининг товар сифатидаги бир хил вақтда, бир хил турда бўлмаслиги ва ҳаттоки бетакрорлиги туфайли *кўчмас мулк бозорида талаб ва таклифнинг анъанавий узлуксиз эгри чизиқларини шакллантириш учун шароит йўқ,* деган хулосага келиш мумкин.

Объектлар қурилишининг узоқлиги туфайли, кўчмас мулк бозорида таклиф фақат талаб ўзгаришининг мойилликларидан келиб чиқиб шаклланиши мумкин эмас, шу муносабатда талаб ва таклиф функцияларининг мувозанатсизлиги юзага келиб, анъанавий талаб ва таклиф эгри чизиқларининг кесишган нуқталари амалда мавжуд бўлмайди.

Бундан ташқари, кўчмас мулк объектларининг бозор қийматини ҳаққоний (аниқ) аниқлаш аслида мумкин эмас. Фақат эҳтимолликларнинг статистик тақсимланишига асосланган ҳар хил даражадаги тақрибий ҳисоблаш мумкин бўлади. Демак, бошқа бозорларга қараганда нархидаги жуда катта ноаниқлик бўлиб туради.

Бу эса кўчмас мулк бозорининг ташқи таъсирларга мослашиш имкониятлари анъанавий талаб ва таклиф эгри чизиқларини шакллантириш мумкин бўлган бошқа бозорларга қараганда пастроқ эканлигини исботлайди, яъни кўчмас мулк бозорига ўзгарган ташқи шароитларга мослашиш учун бошқа бозорларга нисбатан кўпроқ вақт талаб этилади.

Кўчмас мулк бозорида кўчмас мулк объектларининг мулкдори ва харидорлар (ижарачилар) бир-биридан кутган натижаларининг мувофиқлиги муҳим ўрин тутади.

Мулкдорлар ва харидорлар бир-биридан кутган натижаларининг номувофиқлигига таъсир кўрсатадиган асосий омили кўчмас мулк бозори ҳақида таҳлилий ва экспертлик маълумотининг етишмаслиги ва айни пайтда талабнинг узлуксиз ортиб бориши ҳақида ахборотнинг кўпайиб бориши ҳисобланади. Бу вазиятда кўчмас мулк объектларининг мулкдорлари нархларни ноаниқ даражасигача оширади, талаб эса нархларнинг эҳтимолий тушишини кутиб, тўхтаб қолади. Томонларнинг кутган натижалари орасидаги 10-15% даражасидаги фарқни енгиб ўтиш мумкин бўлса, у 50% етганда битим амалга ошмайди, деб ишонч билан айтиш мумкин.

Товар бозорда бўлиш вақтининг иқтисодий хусусияти – ликвидлигини шакллантиради. Юқори ликвид товарлар табиий-ашёвий шаклидан пул шаклига ва пулдан товарга тез ўтиши мумкин. Турар жой кўчмас мулк бозорида объектлар ўртача 1–1,5 ой давомида савдога қўйилади, тижорат кўчмас мулк бозорида савдога қўйиш муддати 6 ой ва ундан ортиқ бўлиши мумкин, бу эса кўчмас мулк объектларининг паст ликвилигидан далолат беради.

10.2. Кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси

Кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси кўчмас мулк объектларининг фойдали хусусиятлари яратилишига ва истеъмолига, уларнинг бозор муҳитида тақсимотига таъсир кўрсатувчи ёрдамчи, технологик, ташкилий, иқтисодий ва бошқа хил жараёнлардан иборат. Инфратузилмавий функциялар эгаси эса – инфратузилмавий база, яъни кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг касбий ва институционал иштирокчиларининг жамулжамлигидир.

Инфратузилманинг даражалари турлича:

- Халқ хўжалиги – макродаража (давлат кўчмас мулк бозорининг даражаси);
- Минтақавий (алоҳида минтақанинг кўчмас мулк бозори);
- Маҳаллий (кўчмас мулк бозорининг алоҳида соҳаси);
- Объект (алоҳида кўчмас мулк объекти).

Кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси шаклланиши жараёнида тўртта ёндашув ажралиб чиққан:

- муҳандислик-технологик (касбий иш юритувчилар нуқтаи назаридан);
- трансакцион (психологик-хулқ ёндашуви);
- бозор ва макробозор – бозор иқтисодиёти назарияси мутахассисларининг нуқтаи назаридан туриб қаралади;
- ижтимоий (ижтимоий арбоблар нуқтаи назаридан).

Муҳандислик-технологик ёндашуви нуқтаи назаридан кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси – бу кўчмас мулк объектлари ҳақидаги ҳаққоний ахборотни истеъмолчиларнинг турли тоифалари ўртасида тақсимланиш мақсадидаги касбий фаолият механизмлари тўпламидир.

Асосий вазифалари:

1. Барча турдаги кўчмас мулк объектлари билан битимларни тузиш мақсадида уларни таърифлаш стандартларини ишлаб чиқиш ва жорий қилиш. Бу вазифа тизимли таҳлилчилар томонидан касбий амалиётчилар иштирокида ҳал этилади.
2. Кўчмас мулк бозорининг ягона ахборот майдонини яратиш ва унинг ахборот очиқлигини таъминлаш (кўчмас мулк бозорининг тадқиқотчилари, ахборот технологиялари мутахассисларининг иштирокида амалга оширади).
3. Кўчмас мулк объектларига ва кўчмас мулк бозорида касбий фаолиятга эталон талабларни шакллантириш ва қонунчиликда мустаҳкамлаш, шунингдек кўчмас мулк бозорида битимларни белгилаб берувчи йўриқнома ва рўйхат ҳужжатларини ишлаб чиқиш (кўчмас мулк бозорини тартибга солувчи давлат органлари, жамоат бирлашмалари, касбий

ходимлар ва ихтисослашган тадқиқот ташкилотларининг ташаббускор иштироки ва назоратида амалга оширади).

4. Кўчмас мулк бозорида эталон (моделли) фаолият технологияларининг ахборот банкларини, уларни ишлаб чиқиш бўйича моделли пилот лойиҳаларини ҳамда кўчмас мулк бозорининг касбий иштирокчилари ўртасида уларни кўпайтириб тарқатиш механизмларини шакллантириш (жамоат касбий бирлашмалари, тижорат ва нотижорат тадқиқот ташкилотлари амалга оширади).

Кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси *трансакцион ёндашув* нуқтаи назаридан келиб чиққанда – кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг уларга зарур ресурслардан энг кам харажатли фойдаланиш учун механизмлар тўпламидир.

Кўчмас мулк бозорига нисбатан трансакцион харажатлари[65] – бу харидорлар ва сотувчилар амалга оширган ҳуқуқларни яратиш, алмашиш ва ҳимоя қилиш билан боғлиқ бўлган барча харажатлардир. «Бозор трансакциясини амалга ошириш учун, ким билан битим тузиш ҳамда дастлабки музокараларни қайси шартлар асосида ўтказиш афзаллигини аниқлаш, шартномани тайёрлаш, шартнома шартлари бажарилаётганлигига ишонч ҳосил қилиш учун ахборот йиғиш лозим ва ҳоказо»[66].

Асосий вазифалари:

1. Ахборот излаш босқичларида (музокара олиб бориш, қарор қабул қилиш, иштирокчилар ҳаракатларини мувофиқлаштириш, ҳуқуқларни назорат қилиш ва бузилган ҳуқуқларни тиклаш, бузувчиларга жазоларни қўллаш) операциялар (трансакциялар) ўтказиш ҳаракатларини минималлаштирувчи кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг ўзаро муносабатлари касбий меъёрлари ва стандартларини шакллантириш. Бу вазифаларни агентликлар раҳбарлари, менежерлар, психологлар, жамоат бирлашмаларининг махсус бўлинмалари, касбий таълим тизимларининг бўлинмалари ва ташкилотлари.

2. Кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг ҳаракатларини мувофиқлаштириш, изланишлар ва таҳлиллар, кўчмас мулк бозорида тадқиқот ва таҳлил, назорат ва тартибга солишни таъминлайдиган кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси институтини яратиш.

3. Кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг ўзаро муносабатлари касбий меъёрлари ва стандартларини расмий таърифлаш ва уларни касбий муҳитда кўпайтириб тарқатиш.

Методологик ёндашув нуқтаи назаридан кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси – иқтисодий тизим сифатида кўчмас мулк объектларининг фойдали хусусиятларини яратилиши ва истеъмол жараёнларининг амалга ошувидаги туб асосий бозор тамойилларини қўллаб-қувватлайдиган ва унга ажратилган вазифалар доирасини самарали ҳал этишни таъминлайдиган механизмлар тўплами.

Асосий вазифалари:

1. Кўчмас мулк бозорининг мониторинг ва ишлаши жараёнларини тадқиқ этиш тизимини яратиш, ушбу асосда бозорни ислоҳ этиш ва ривожлантиришнинг йўллари, усуллари ва воситаларини аниқлаш (жамоат бирлашмаларининг тадқиқот бўлинмалари, касбий амалий ходимлар иштирокида, шунингдек кўчмас мулк бозорининг тижорат тадқиқот ташкилотлари амалга оширади).

2. Кўчмас мулк бозорининг ривожланишини бошқаришнинг махсус давлат, жамоат ва тижорат институтларини тузиш:

- мақсади кўчмас мулк бозорининг ривожланишига йўналтирилган давлат муассасалари ва идоралари ҳаракатларини мувофиқлаштириш органи;
- кўчмас мулк бозорини ислоҳ этиш, тартибга солиш ва назорат қилишга, кўчмас мулк бозорида мулкдорни ҳуқуққа қарши ҳаракатлардан ҳимоя қилишга йўналтирилган

[65] Согласно наиболее распространенному определению, «трансакционные издержки есть эквивалент трения в механических системах», см.: *Уильямсон О*. Экономические институты капитализма. Фирмы, рынки в отношении контрактации. – СПб.: Лениздат, 1996. С. 53.

[66] *Коуз Р*. Фирма, рынок и право. – М., 1993. С. 59.

давлат ҳокимияти ва маҳаллий ўз-ўзини бошқариш органларининг ихтисослашган таркибий бўлинмалари;

- кўчмас мулк бозорининг ўз-ўзини тартибга солувчи ва жамоат ташкилотлари, касаба ва истеъмол уюшмалари;
- кўчмас мулк бозорининг таълим муассасалари ва ахборот марказлари;
- кўчмас мулк бозорининг айрим соҳалари тадқиқотчилари ва ислоҳ этилишининг ташаббускорлари бўлган тижорат ва нотижорат ташкилотлари.

Бу ёндашувнинг чекланганлиги шундан иборатки, методологик ёндашувга хос бўлган макромоделлаштириш кўчмас мулк объектларини яратиш, бошқариш ва айланишининг муайян жараёнларини амалга оширишнинг чуқур қонуниятларини тегишли даражада кузатишга имкон бермайди.

Ижтимоий ёндашув нуқтаи назаридан кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси– бу кўчмас мулк объектларининг фойдали хусусиятларини яратилиши ва истеъмоли билан боғлиқ бўлган ижтимоий вазифаларни самарали ҳал этиш механизмларининг тўплами.

Асосий вазифалари:

- кўчмас мулк бозорининг қонунчилик ва меъёрий базасини ривожлантириш;
- кўчмас мулк бозорининг барча иштирокчилари томонидан ҳуқуқий ва этика меъёрларига риоя этилиши, уларнинг ҳуқуқлари ва манфаатларини ҳимоя қилиш устидан ижтимоий назорат тизимини яратиш.

Ижтимоий ёндашувнинг чекланганлиги шундаки, умуман олганда аҳолининг манфаатларига тўғри йўналганлик ҳам баъзида ишлаб чиқилган тавсияларнинг иқтисодий ночорлигига олиб келиши ва аҳолининг ўзига зарар келтириши мумкин. Масалан, яшовчиларнинг барча тоифалари учун турар жойдан фойдаланишга дотация тизимини ўрнатиш шаҳарлар ва турар жой кўчмас мулк объектларининг муҳандислик инфратузилмасининг танглик ҳолатига олиб келади. Навбатда турувчиларга турар жой юзасидан имтиёзлар молиялаштириш манбаалари бўлмаган ҳолда белгиланиши ижтимоий тангликка олиб келади.

Фақат кўчмас мулк бозори инфратузилмасини шакллантиришга мажмуий ёндашув унинг ишлаш жараёнларини бир маромда олиб борилиши ва уларниг энг юқори самарадорлигини таъминлаши мумкин. Кўчмас мулк бозори инфратузилмасини шакллантиришга мажмуий ёндашувнинг заминида унинг инфратузилмасининг муҳандислик, трансакцион, бозор ва ижтимоий таркибий қисмларини кўчмас мулк бозори институтларининг яхлит, ягона тизимининг ўзаро боғлиқ ва бир-бирини тўлдирувчи қисмлари сифатида кўриб чиқиш ётади.

10.3. Кўчмас мулк бозорининг субъект тузилмаси

Кўчмас мулк бозори мураккаб, кўп тармоқли тузилишига эга ва уни турли белгиларига кўра бўлиб чиқиш мумкин. Кўчмас мулк объектининг товар сифатида уч хил моҳиятидан келиб чиқиб, кўчмас мулк бозорида *учта соҳа* шаклланган ва фаол тарзда иш юритади:

- кўчмас мулк объектларини ривожлантириш (яратиш);
- кўчмас мулк объектларини бошқариш (фойдаланиш);
- аввал тузилган кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқлар ўзгариши.

Ўтиш даврида кўчмас мулк объектларини ривожлантириш (яратиш) бозоринимнг асосий белгилари:

- кам ўрганилганлиги;
- самарали ва тежамкор қурилишнинг сифатли ишлаб чиқилган технологиялари йўқлиги ва, шунга кўра, қурилиш ускуналари, материалларига ва ҳоказоларга узоқ муддатли талабнинг йўқлиги.

Кўчмас мулк объектларини бошқариш (фойдаланиш) соҳаси объектларнинг товар хусусиятларининг уларнинг даромадлилигига таъсир этиши даражасини кузатади, ривожланиш соҳаси учун кўчмас мулк объектларининг энг даромадли турларини яратиш юзасидан талабни шакллантиради. Ҳозирги вақтда юртимиздаги кўчмас мулк бозорида бўлганидек, бошқариш соҳаси етарлича ривожланмаган ҳолда, ривожланиш соҳаси учун талаб бевосита ҳуқуқлар айланиши соҳасидан берилади.

Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқлар ўзгариши соҳаси унинг объектларининг бозор нархини шакллантиради.

Соҳаларнинг ўзига жалб этиши, ҳажми ва ривожланиш динамикаси улар билан боғлиқ бўлган молиявий оқимларга боғлиқ бўлади, улар ўз навбатида қуйидагиларга бўлинади:

- инвестициялар;
- товар оқимлари;
- ипотека;
- битимлардан даромадлар ва солиқлар;
- кўчмас мулк объектларидан фойдаланиш.

Кўчмас мулк бозорининг ушбу ривожланиш ва ишлаш соҳаларидан ташқари, кўчмас мулк бозорининг ўз-ўзини ташкил этувчи тизим сифатида ривожланишини тадқиқ этиш жараёнлари алоҳида соҳаларга ажратилади, улар кўчмас мулк бозорининг ўз-ўзини ташкил этиши ва ташқи таъсирларга ўз-ўзини ташкил этувчи тарзда мослашувининг имкониятларини тадқиқ этиш, кўчмас мулк бозорининг циклик турдаги ривожланиши ҳақида фикр юритишга имкон берувчи ўз-ўзини ташкил этувчи ривожланишининг босқичларини аниқлаш, шунингдек кўчмас мулк бозорининг субъектлари орасида ахборот ўзаро алмашувини тадқиқ этишдан иборат. Бу соҳа кўчмас мулк бозори фаолиятининг учала соҳаси билан боғлиқ бўлиб, унинг натижалари учала соҳа учун муҳим бўлади. Айни пайтда у шу соҳалардан бироитасига киритилиши мумкин эмас, чунки кўчмас мулк бозорининг ривожланишини тадқиқ этиш кўчмас мулк бозорининг ривожланиши ва фаолияти жараёнига алоҳида, мустақил ва ўзига хос қарашни ифодалаши лозим.

Кўчмас мулк бозорида юз берадиган жараёнлар моҳиятини ўзлаштириш ва тўртта соҳанинг ҳар бири таркибий тузилишини аниқлаш учун декомпозиция усулидан фойдаланамиз.

Декомпозиция (қисмларга бўлиш) борган сари соддароқ жараёнларни ажратишнинг мантиқий асосланган амаллари шаклида бажарилади (10.1-жадвалининг 2-устунида бундай қисмларга бўлишнинг базавий жараёнларга етказилган босқичи кўрсатилган (3-устун)). Базавий жараёнлар ўтиши битта йўналишдаги тор ихтисослашган мутахассислар (ташкилотлар) томонидан таъминланади.

10.1-жадвал

Кўчмас мулк бозорининг амал қилиш жараёнлари[67]

Асосий	Мураккаб	Базавий
1. Кўчмас мулк объектларининг ривожланиши (яратилиши)	1.1. Кўчмас мулк объектлирининг ривожланиш тизимини ташкил этиш	1.1.1. Ердан фойдаланиш ва шаҳарсозликни идора қилувчи давлат ва маҳаллий органларнинг тузилмасини, вазифаларини, меъёрий-конструктив базасини такомиллаштириш.
		1.1.2. Давлат органлари ва тижорат структураларининг ўзаро таъсир жараёнларини такомиллаштириш
		1.1.3. Кўчмас мулк объектларини ривожланиши билан боғлиқ операцияларига юридик ҳамроҳлик
		1.1.4. Кўчмас мулк объектлари ривожланишининг ахборот таъминоти

[67] *Стерник Г. М*. Системный подход к анализу структуры рынка недвижимости. Эконометрический анализ и прогнозирование стоимости жилья в городах России. *http://www.realtymarket.org*

		1.1.5. Персонални ўқитиш ва малакасини ошириш
	1.2. Ҳудудий ривожланиш	1.2.1. Ерларни жойлаштириш, ерлардан фойдаланишни назорат қилиш ва қўриқлаш
		1.2.2. Экологик ва ижтимоий мониторинг
		1.2.3. Шаҳарсозлик лойиҳаси
		1.2.4. Ерни ва инвестицион лойиҳани баҳолаш, ҳудудий ривожланишни молиялаштириш
		1.2.5. Ҳудуднинг муҳандислик-транспорт инфратузилмасини яратиш (ривожлантириш)
		1.2.6. Ер участкаси ва яхшиланишларни солиққа тортиш
	1.3 Кўчмас мулк объектининг ривожланиши (яратилиши)	1.3.1. Кўчмас мулк объектини ривожлантиришнинг мавжуд вариантларидан энг мақбулини танлаш
		1.3.2.Кўчмас мулк объекти ривожланиш лойиҳасини молиялаштиришнинг оптимал схемасини таъминлаш
		1.3.3. Рухсат ва мувофиқликни олиш
		1.3.4. Пудратчиларни жалб қилиш, молиялаштириш ва улар ишини назорат қилиш
		1.3.5. Қурилиш таваккалчилигини суғурталаш
		1.3.6. Қурилишни солиққа тортиш
		1.3.7. Кўчмас мулк объектини рўйхатга олиш
		1.3.8. Сотиш, ижарага бериш ва бошқа йўллар билан кўчмас мулк объектларини яратишни амалга оширишни таъминлаш
2.Кўчмас мулк объектларини бошқариш (эксплуатация)	2.1. Кўчмас мулк объектларини ташкил этиш, эксплуатация қилиш ва бошқариш	2.1.1. Кўчмас мулк объектини бошқарувчи – юридик ёки жисмоний шахсни яратиш (ёллаш)
		2.1.2. Кўчмас мулк объектларини бошқаришга юридик ҳамроҳлик
		2.1.3. Кўчмас мулк объектларини бошқаришнинг ахборот таъминоти
		2.1.4. Персонални ўқитиш ва малакасини ошириш
	2.2. Кўчмас мулк объектларини бошқариш	2.2.1. Кўчмас мулк объектининг молиявий таҳлили ва уни баҳолаш
		2.2.2. Кўчмас мулк объекти эксплуатацияси ва модернизациясини молиялаштириш
		2.2.3. Кўчмас мулк объектининг техник эксплуатацияси
		2.2.4. Кўчмас мулк объектини солиққа тортиш
		2.2.5. Кўчмас мулк объектини суғурталаш
3. Кўчмас мулк объектларига ҳуқуқлар обороти	3.1. Кўчмас мулк объектига ҳуқуқлар обороти тизимини ташкил этиш	3.1.1. Кўчмас мулк оборотининг ипотека кредитлаш тизимини яратиш
		3.1.2. Тадбиркорлик тузилмаларини (риэлторлик фирмалари) яратиш ва ривожлантириш
		3.1.3. Персонални ўқитиш ва малакасини ошириш
		3.1.4. Кўчмас мулк оборотининг ахборот таъминоти, маркетинг, реклама
		3.1.5. Персонални ўқитиш ва малакасини ошириш
	3.2. Кўчмас мулк объектларига мулкий ҳуқуқни ўтказиш ва	3.2.1. Олди-сотди, ижара, ёллаш, гаров, мерос қолдириш
		3.2.2. Суд қарорини ижро этиш, вексель бўйича қарзни ундириш
		3.2.3. Оператив бошқарувга ва бутунлай хўжалик юритишга бериш

	келушувларни рўйхатга олиш	3.2.4. Хусусийлаштириш, миллийлаштириш
	3.3. Кўчмас мулк объектига ҳуқуқлар оборотини молиялаштириш	3.3.1. Кўчмас мулк объекти қийматини баҳолаш
		3.3.2. Келишувни ўз вақтида тўлаш, бўлиб тўлаш
		3.3.3. Олувларни кредитлаш, ипотека кредити, олувларни мақсадли дотациялаш ва субсидиялаш, маблағларни жамғариш
		3.3.4. Келишувларни суғурталаш
		3.3.5. Келишувларни солиққа тортиш
4. Кўчмас мулкнинг ўз-ўзини ташкиллаштириш тизими сифатида ривожланиши	4.1. Кўчмас мулк бозорини тадқиқ қилиш	4.1.1. Қонуний ва меъёрий базани тадқиқ қилиш
		4.1.2.Иқтисодиётни, ўз-ўзини ташкиллаштириш жараёнларини тадқиқ қилиш
		4.1.3. Кўчмас мулк бозорининг ташқи таъсирларга ўз-ўзини ташкил этиш адаптацияси имкониятларини тадқиқ этиш
		4.1.4. Кўчмас мулк бозори субъектлари ўртасида ахборотнинг ўзаро таъсирини тадқиқ қилиш

Кўчмас мулк бозорини 10.2-расмга мувофиқ таснифлаш мумкин.

Кўчмас мулк бозорининг *иқтисодий субъектлари* харидорлар (ижарачилар), сотувчилар (ижарага берувчилар) ва кўчмас мулк бозорининг касбий иштирокчилари ҳисобланади. Бозорнинг субъект тузилмаси 10.2-расмда келтирилган.

Харидор (*ижарачи*) – кўчмас мулк бозорининг бош субъектидир. У жисмоний ёки юридик шахс, шунингдек бу операцияга қонуний ҳуқуқи бўлган давлат бошқаруви органи бўлиши мумкин. Кўчмас мулк бозори айнан харидорлар учун ишлайди. *Сотувчи (ижарага берувчи)* – бу кўчмас мулк объектига эгалик ҳуқуқи бўлган ҳар қандай юридик ёки жисмоний шахс. Сотувчи сифатида давлат ўзининг махсус мулкни бошқариш органлари воситасида ҳаракат қилиши мумкин.

Ягона кўчмас мулк бозори

10.2-расм. Кўчмас мулк бозорининг субъект тузилмаси

Кўчмас мулк бозорининг *касбий иштирокчилари* таркиби бозорда давлат иштирокида ўтадиган жараёнлар рўйхати ва тижорат тузилмаларининг фаолияти турларининг рўйхати билан белгиланади.

Давлат манфаатларини ифода этувчи ва унинг номидан ҳаракат қилувчи *институционал иштирокчиларга* қуйидагилар киради:

- кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва кўчмас мулк билан битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш органлари;
- шаҳарсозлик ривожланиши, ер тузиш ва ердан фойдаланишни тартибга солувчи ташкилотлар (федерал ва минтақавий ер органлари, ерлар инвентаризацияси, ер кадастрини тузиш, минтақаларни ҳудудларга бўлиш, ер ажратишни расмийлаштириш билан шуғулланади;
- давлат ва минтақавий архитектура ва шаҳарсозлик органлари, ҳудудлар ва яшаш жойларининг шаҳарсозлик режаларини тасдиқлаш ва келишиш, шаҳарсозлик кадастрини яратиш, қурилишга рухсат бериш билан шуғулланади;
- шаҳарсозлик ва лойиҳа ҳужжатларини экспертиза қилиш органлари, архитектура ва қурилиш лойиҳаларини тасдиқлаш ва келишиш билан шуғулланади;
- бинолар инвентаризацияси ва ҳисобини юритувчи органлар, техник, ёнғин ҳамда бино ва иншоотларнинг қурилиши ва фойдаланилиши устидан назорат билан шуғулланадиган бошқа инспекциялар органлари.

Тижорат асосида ишлаётган институционал бўлмаган иштирокчиларга қуйидагилар киради:

- тадбиркорлар сифатида иштирок этиши мумкин бўлган юридик ва жисмоний шахслар, шунингдек, бозорда қонунга мувофиқ тижорат фаолиятини (ишлар, хизматлар) амалга ошираётган унитар корхоналар;
- хусусий, заём ёки жалб қилинган мулкий, молиявий, интеллектуал ва инвестиция шаклидаги бошқа воситаларни кўчмас мулк объектига қўйишни амалга оширувчи инвесторлар;
- кўчмас мулк объекти билан битим тузилаётганда сотувчи ва харидорларга хизмат кўрсатувчи риэлторлар (брокерлар);
- мулкий ҳуқуқ асосида ёки ер участкасини ижарага олиш орқали эгалик қиладиган ва кўчмас мулк объектларини яратиш ва ривожлантириш ҳақида қарор қабул қиладиган, инвестицион лойиҳанинг молиялаштириш схемасини белгиловчи, лойиҳалаш ва қуриш билан шуғулланувчи, объектни яхлитлигича ёки қисмлари бўйича сотиш ёки ижарага бериш билан шуғулланувчи девелоперлар;

- ҳудудларни қайта ўзгартириш ва ривожлантириш билан шуғулланувчи редевелоперлар;
- инвестицион лойиҳаларни амалга ошириш билан шуғулланувчи буюртмачилар. Уларга девелоперларни ҳамда улар томонидан тайинланган шахсларни (инвесторлар ва б.) киритиш мумкин;
- объектлар, битимлар ва профессионал масъулиятни суғурта қилиш билан шуғулланувчи суғуртачилар;
- лойиҳани умумий режалаштиришни, координация ва назоратини буюртмачининг талабини қондириш ва лойиҳанинг функционал ва иқтисодий нуқтаи назардан амалга ошишини таъминлаш мақсадида бошидан охиригача амалга оширувчи, шунингдек, қурилишни тасдиқланган сметада белгиланган муддатда ва ўрнатилган сифат стандартларига мувофиқ тугатишни амалга оширувчи лойиҳани бошқарувчилар;
- кўчмас мулк объектларининг техник эксплуатацияси ва молиявий бошқаруви билан шуғулланувчи кўчмас мулк бошқарувчилари;
- кўчмас мулк объектларини баҳоловчилар, мулкдорларга, инвесторларга, сотувчи ва харидорларга хизмат кўрсатувчи кўчмас мулк объектининг баҳоловчилари;
- кўчмас мулк бозоридаги операцияларни молиялаштириш, шунингдек, ипотека кредити билан шуғулланувчи молиячилар (банкирлар);
- кўчмас мулк бозорини тадқиқ қилиш ва унинг ривожланиши бўйича стратегик қарорлар қабул қилиш учун ахборот тайёрлаш билан шуғулланувчи таҳлилчилар;
- кўчмас мулк билан таъминланган қимматли қоғозларни яратиш ва уни муомалада бўлиши билан шуғулланувчи кўчмас мулк фонд бозори иштирокчилари;
- кўчмас мулк бозорида объектлар ва хизматларни олға силжиши билан шуғулланувчи, жамоатчилик ва реклама алоқалари бўйича мутахассислар, маркетологлар;
- кўчмас мулк бозорига хизмат кўрсатувчи ахборот технологиялари бўйича мутахассислар; ахборот-таҳлилий нашрлар ва кўчмас мулк бозори тематикасига ихтисослашган бошқа ОАВ;
- кўчмас мулк бозоридаги жараёнларнинг юридик томонлари билан шуғулланувчи юристлар;
- персонални ўқитиш ва малакасини ошириш бўйича мутахассислар;
- бошқа мутахассислар – кўчмас мулк бозорининг миллий ва халқаро профессионал уюшмаласи аъзолари ва ҳамкорлари.

Амалиётда кўчмас мулк бозорини келишувларнинг бажарилиш усули бўйича кўпинча бирламчи ва иккиламчи турларга ажратилади.

Бирламчи кўчмас мулк бозори деганда, янгидан яратилган, шунингдек хусусийлаштирилган объектлар билан бажариладиган келишувлар йиғиндисини тушуниш лозим. У кўчмас мулк бозорида объектларни мулкий ҳуқуқ ўзгаришига ўтказишни таъминлайди.

Иккиламчи кўчмас мулк бозори деганда, кўчмас мулк объектлари билан биринчи марта амалга оширилмаётган ва қайта сотиш ёки кўчмас мулкка эгалик ҳуқуқининг бошқа шакллари билан боғлиқ бўлган келишувлар тушунилади. Бундай кўчмас мулк объектлари, одатда, кўчмас мулк бозорида узоқ муддатли фойдаланишда бўлади.

Бирламчи ва иккиламчи бозорлар бир-бирига таъсир кўрсатади. Масалан, иккиламчи бозор нархлари, мавжуд сарфлар даражасида янги қурилиш қанчалик рентабеллигини кўрсатиб берувчи ўзига хос мўлжал саналади.

Бирламчи ва иккиламчи кўчмас мулк бозорида талаб ва таклифнинг ўзаро таъсири муомала доираси таҳлилини ва кўчмас мулкка инвестиция киритишга алоқадор ечимларни танлашни қийинлаштиради. Вазифанинг мураккаблиги – кўчмас мулк бозоридаги келишувлар хусусий, кўпинча ёпиқ тавсифга эгалиги билан намоён бўлади, бу зарурий ахборотни йиғишни қийинлаштиради. Аммо бу асосийси эмас.

Кўчмас мулк бозори иқтисодий ҳолатга миллий ҳамда минтақавий даражада яхлитлигича таъсир кўрсатади. Бу ҳолатни ўзгаришига муносабат билдириш имкони бирламчи ва иккиламчи кўчмас мулк бозорида турлича.

Демак, талабнинг тушиб кетиши натижасида иккиламчи бозор таклифнинг қисқариши ва нархларнинг тушишига етарлича эгилувчан таъсир кўрсатади. Бунда қуйи даража, объектни сотиб олиш нархи, сотувчининг молиявий ҳолати ва унинг даромадлари даражаси жорий ҳаражатларга мувофиқ келиши билан аниқланади.

Таклифнинг ёки нархларнинг тушиши диапазони етарлича кенг бўлиши мумкин.

Бирламчи кўчмас мулк бозорида ҳолат бошқача. Нархнинг қуйи чегараси қурилишга қилинган сарфлар даражаси билан аниқланади.

Шу билан бирга, бу ерда таклифни камайтириш ҳам, ошириш ҳам қийинроқ кечади. Қурилиш жараёнига бир қатор ташкилотлар жалб қилинган, уларнинг ҳар бири ўзининг қувватлари ва ресурсларини ишлатишга манфаатдор ва қурилиш жараёнини бир онда тўхтатиш қийин.

Шунингдек, таклифни тезда ошириш мумкин эмас – кўчмас мулк объектларини яратиш жараёни ойлар ва ҳатто йилларни эгаллайди. Бирламчи бозорда таклиф қисқа муддатда умуман ноэластик саналади.

Кўчмас мулк бозори – сотувчилар ва харидорларнинг имкониятлари чекланган бозордир. Экологик тоза ва марказий районларда жойлашган кўчмас мулк, юқори истъемолчилик хусусиятларига эга объектлар, бадиий услубга эга янги объектлар сотувчилари миқдори чекланган. Бундай кўчмас мулк объектларини сотиб олувчилар ҳам уларнинг қимматлиги туфайли чекланган.

Кўчмас мулк бозорининг ривожланиши уни тадқиқ этиш ва таҳлил этишга таянадиган инвестицион қарорларни қабул қилиш билан тўғридан-тўғри боғлиқ.

Бироқ, бир томондан, кўчмас мулк соҳасида ишлаётган мутахассислар, айниқса, таҳлилчилар, қийинчиликларга ва кўчмас мулк бозорида иқтисодий ўзаро алоқадорликларнинг тўғри ва бир маъноли тушунтириш имкони йўқлигига дуч келадилар.

Бошқа томондан эса, кўчмас мулк бозорини таҳлил қилиш назариясининг тўлиқ ишлаб чиқилмаганлиги ва бошқа бозорларда қўлланиладиган (бошқа бозор муҳитида ишлаб чиқилган) технологияларни кўчириш, жиддий хатоликларга ва ҳаттоки, кўчмас мулк бозоридаги инқирозга олиб келиши мумкин.

10.4. Кўчмас мулк бозори –яхлит категория сифатида

Замонавий иқтисодиёт шароитида кўчмас мулк бозори учта йўналиш билан характерланади:

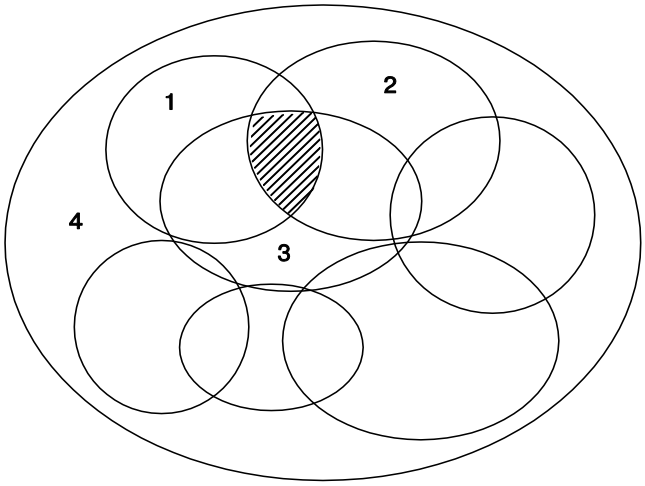
1. Кўчмас мулк билан боғлиқ операцияларда юзага келадиган кўчмас мулк объектига ва иқтисодий муносабатлар тизимига капитал киритиш соҳаси.

2. Кўчмас мулк объектлари махсус товар сифатида юзага чиқадиган соҳа.

3. Инсониятнинг ҳаёт фаолияти ва ҳаёт таъминоти учун шарт-шароитлар яратувчи хизматлар бозори.

Шундай қилиб, кўчмас мулк бозори –товарлар, хизматлар ва инвестициялар бозори хусусиятларига эга бўлган бирлашган категориядир (10.3-расм.). Иқтисодий-фалсафий нуқтаи назардан кўчмас мулк бозори – бу, ишлаб чиқариш, тижорат, ижтимоий, экологик ва бошқа фаолиятларни амалга ошириш учун зарур шарт-шароитлар яратиш билан боғлиқ бўлган инфратузилмавий категориядир.

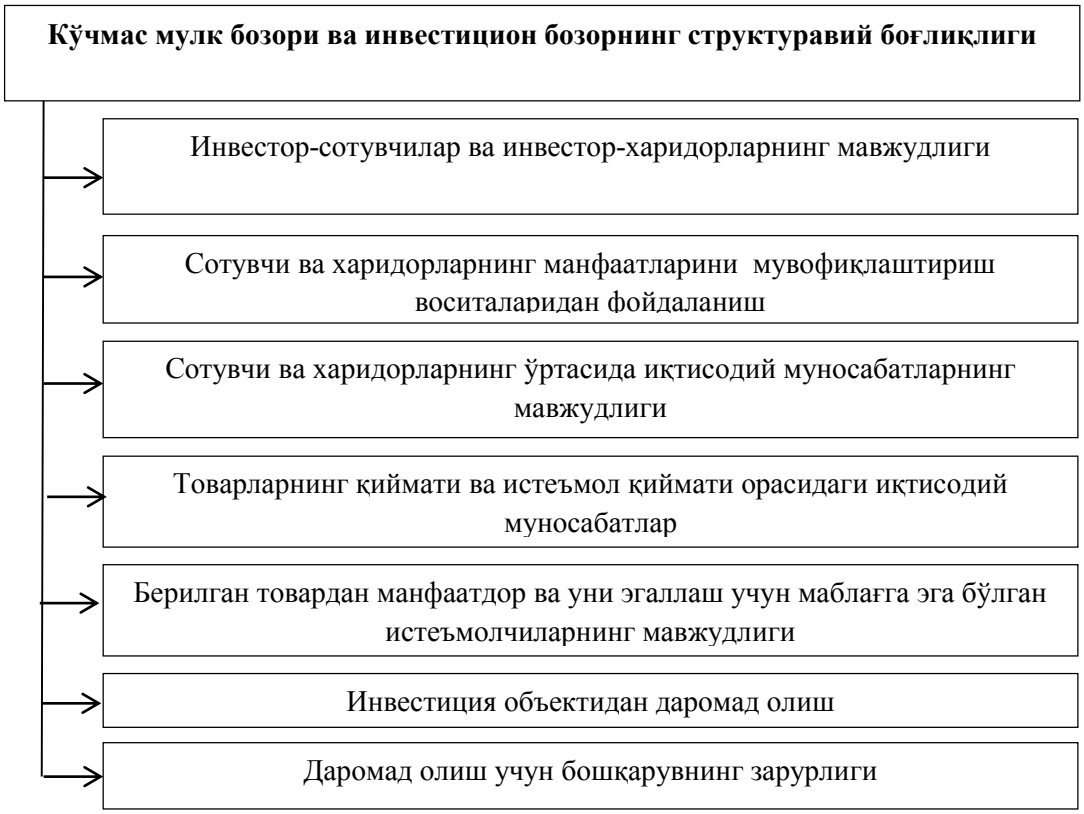
Бундай талқин қилиш, бозорни тор маънода, сотувчи ва харидорларни бирлаштиришни англатувчи иқтисодий функция сифатида тушунишга зид бўлмайди.



10.3- расм. Кўчмас мулк бозорининг товарлар (1), молия (2), хизматлар (3), кўчмас мулк (4) бозорлари билан алоқаси.

Кўчмас мулк бозори инвестицион бозорнинг бир тури сифатида. Кўчмас мулк бозори инвестицион бозорнинг турларидан бири, деган қарашлар кенг тарқалган. Шунга боғлиқ ҳолда, кўчмас мулк бозори ва инвестицион бозорнинг структуравий боғлиқлигини тасдиқловчи умумий идентификацион белгиларни ажратиб кўрсатиш қабул қилинган (10.4-расм).

Бироқ, кўчмас мулк бозори ўзига хос хусусиятларига эга (10.5-расм).



10.4-расм. Кўчмас мулк бозори инвестиция бозорининг бир тури сифатида

Инвестицияларнинг юқори даражасининг зарурлиги. Кўчмас мулк объектларини инвестор хоҳлаган ҳажмда сотиб олиш бирмунча мушкул. Бунинг учун, бошқа активларни камайишига олиб келувчи талайгина маблағ зарур. Бундан ташқари, инвесторда керакли маблағ бўлмаслиги ҳам мумкин. Масалан, кўчмас мулк объектига бино қийматининг 15% га тенг бўлган ҳажмда маблағ киритиш мушкул ва ҳаттоки бундай улушни бино базасида ҳосил қилинган акционерлик жамиятида иштирок этиш орқали молиялаштириш ҳам кўчмас мулк объектини мустақил бошқаришга имкон бермайди.

10.5-расм. Кўчмас мулк бозорини бошқа молиявий активлардан фарқловчи хусусиятлари

Кўчмас мулк объекти доимо турар ва нотураржойларни коммунал хизматига, жорий таъмир ва техник эксплуатация, қўриқлаш ва бошқаларга зарурат сезгани туфайли, объектнинг функционал вазифасига боғлиқ бўлмаган ҳолда уни бошқаришга зарурат мавжуд.

Кўчмас мулк объектларини бошқариш сифати уларни истеъмол нархларига ва рақобатга салмоқли таъсир кўрсатади.

Кўчмас мулк бошқа активларга қараганда, даромад олиш учун самарали бошқарувга муҳтож. Бу ердан иккита хулоса келиб чиқади:

- кўпчилик инвесторлар учун кўчмас мулк инвестициялаш объекти сифатида мураккаб товарни ифодалайди;
- кўчмас мулк объектини бошқариш соҳасида етарлича билимга эга бўлган инвесторлар учун у катта даромад олишга имкон берувчи инвестиция объекти бўлиши мумкин.

Кўчмас мулкнинг турлилиги. Бу омил бир турдаги кўчмас мулк объектлари ўртасидаги даромадлардаги жиддий фарқни аниқлайди.

Даромадларни инфляциядан ҳимояланганлиги. Кўчмас мулк, инфляциядан молиявий активларга қараганда, кўпроқ ҳимояланган. Мамлакатда инфляциянинг таъсири кўчмас мулк объектининг баҳосида ҳисобга олинади.

Юқори транссакцион ҳаражатлар. Тижорат кўчмас мулклари учун бу ҳаражатлар тахминан объект нархининг 1% ни ташкил қилади, тураржой учун эса, объект нархининг 10% гача етиши мумкин.

Кўчмас мулк объектларидан, молиявий активлардан даромадларнинг паст корреляцияси,[68] кўчмас мулкни молиявий активлар портфели учун ўзига хос ҳакам қилиб қўяди.

Баҳони шакллантиришнинг хусусиятлари. Фонд бозоридаги нархлар қимматли қоғозлар билан сўнгги келишувларнинг тўғридан-тўғри натижаси ҳисобланади. Кўчмас мулк бозоридаги баҳонинг шаклланиши – сўнгги сотувнинг ва келишув иштирокчилари ўртасидаги мулоқотнинг натижаси, шунинг учун, қимматли қоғозлар бозоридаги баҳо шаклланиши, кўчмас мулк бозорига қараганда жўшқинроқ, нархларнинг тебраниши эса тез-тез рўй беради.

Инвестицияланувчи маблағларнинг бутун сақланганлиги. Ер – йўқ бўлмайди (агар унинг сифати бузилиши мумкинлигини ҳисобга олмаса), бино ва иншоотлар – узоққа чидамли конструкциялар, лекин, кўчмас мулк объектларининг бутун сақланиши қўшимча маблағларни талаб қилиши мумкин (масалан, суғуртани).

Молиявий активлардан фарқли қилиб, кўчмас мулк умумий инвестиция портфелининг бўлаги ва умумий хавф-хатарни камайтиришга имкон бериб, мустақил актив сифатида кўриб чиқилиши мумкин.

Шундай қилиб, кўчмас мулк объектларининг олди-сотдиси – бу даромад келтирувчи қийматнинг ҳаракати. Бир вақтнинг ўзида кўчмас мулк ҳам ишлаб чиқариш, ҳам шахсий мақсадларда сотиб олиниши мумкин.

1990-1996 йилларда қабул қилинган меъёрий хужжатларга биноан, кўчмас мулкка ҳамма жойда сотиладиган ва сотиб олинадиган товар сифатида қарашимиз мумкин.

Кўчмас мулк объектининг товар сифатидаги уч элементи моҳияти 10.6- расмда очиб берилган.

10.6-расм. Кўчмас мулк – махсус турдаги товар

Кўчмас мулк объектларини бошқа товарлардан фарқлашга имкон берувчи белгиларидан ташқари, специфик тавсифлар ҳам мавжуд. Демак, масалан, кўчмас мулк объектлари яратиш муддатининг узоқлиги билан тавсифланади. Қурилиш ёки реконструкциянинг ўртача давомийлик цикли 3-3,5 йилни ташкил қилади.

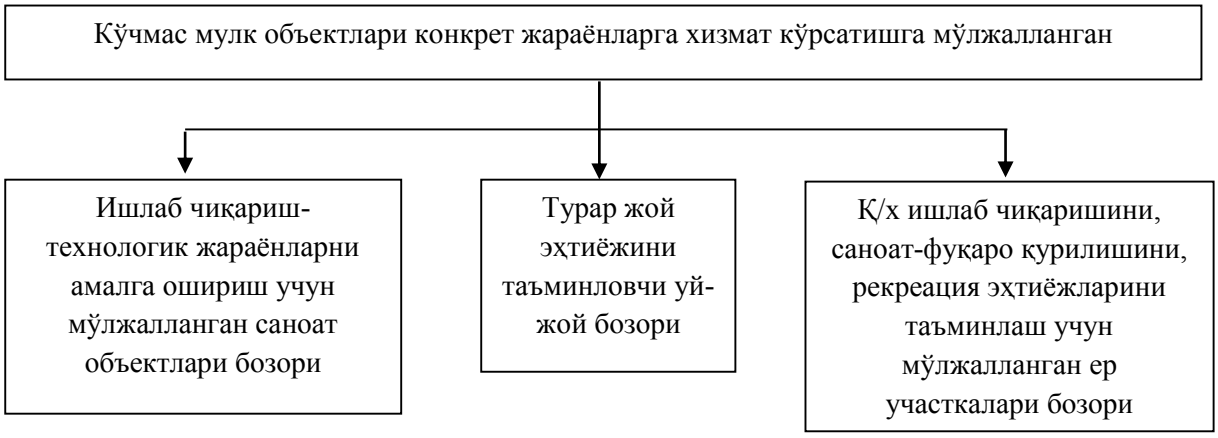
Кўчмас мулк объектларининг товар сифатидаги характеристикалари тўғри келмаслиги мумкин (товар ҳақидаги тасаввурлар ассиметрияси). Истеъмолчилар нуқтаи назаридан, тураржойга бўлган эҳтиёжни қондирувчи товар сифатида, кўп ҳолларда квартира ёки тураржойнинг бир қисми кўриб чиқилади, қурилиш ташкилотининг нуқтаи назаридан эса, ишлаб чиқарилган товар – тугалланган кўпхонали ёки секцияли уй ҳисобланади.

Кўчмас мулкка эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш ҳуқуқи бошқа товарга эгалик ҳуқуқидан фарқ қилади ва келишувлар предмети саналади. Кўчмас мулк объектлари, бошқа товарларга қараганда, давлат таъсирига мойил, бу эса, объектларга қўйилмаларни йўқотиш хавфини кучайтиради. Кўчмас мулк – қимматли товар ва унга эга бўлиш учун кўпинча гаров ёки аввалги кўчмас мулк объекти қиймат ҳисобини ўз ичига олувчи мураккаб молиявий схемалар ишлатилади.

Кўчмас мулк объектларининг товар сифатидаги махсус тавсифлари, унинг бозордаги иқтисодиётидаги алоҳида ўрни билан бир қаторда, бу товарни бозорда ўрнини белгилаш учун етарлича ижтимоий-иқтисодий ахборотнинг зарурлигини тақозо қилади. Бироқ, бу кўчмас мулк ва инвестициялар бозорининг ўзаро боғлиқлигини инкор қилмайди.

Кўчмас мулк бозори ва хизматлар бозорининг ўзаро алоқаси. Маълумки, хизматлар бозорининг вазифаси – инсониятнинг ҳаёт фаолияти учун шарт-шароитлар яратишдан иборат. Ҳар қандай кўчмас мулк объектлари конкрет жараёнларга хизмат кўрсатиш учун мўлжалланган (10.7-расм):

- уй-жой – тураржойга бўлган талабни қондириш учун;
- саноат объектлари – ишлаб чиқариш-технологик жараёнларни ташкил этиш учун;
- ер участкалари – қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришини, саноат-фуқаро қурилишини, рекреация эҳтиёжини таъминлаш учун.



10.7-расм. Кўчмас мулк бозори – хизматлар бозорининг бир тури

Кўчмас мулк бозори маълум бир хизмат турини кўрсатишга мўлжалланган ва ўзининг ижтимоий-иқтисодий табиатига кўра хизматлар бозорига яқин туради. Бироқ, кўчмас мулк бозорини биргина хизматлар бозорининг ташкил этувчи элементи деб бўлмайди.

Хизмат – бу, ижрочининг истеъмолчи билан ўзаро таъсири натижаси, шунингдек, истеъмолчиларнинг эҳтиёжини қондириш бўйича ижрочининг хусусий фаолияти. Махсус товар сифатида кўчмас мулк объекти бир қатор фарқли белгиларга эга: ишлаб чиқарувчидан алоҳида бўлолмаслиги, сақланмаслиги, сифатининг доимий эмаслиги. Бунда хизмат, материал-ҳудудий шаклга эга бўлган товарлар билан боғлиқ бўлиши (ёки боғлиқ бўлмаслиги) мумкин, лекин, бошқа барча ҳолатларда у нарса сифатида эмас, аниқ бир фаолият сифатида фойдали бўла олади.

Кўчмас мулк бозори дам олиш учун заиф структуралаштирилган ва шаклланиш босқичида: унда тўйинишга яқин бўлган сегментлар (кинобозори), мураккаб структурали динамик кластерлар (боулинг-клуби бозори, савдо марказларининг кўнгилочар сегментлари) ва шаклланмаган суббозорлар (спорт ва йирик кўнгилочар мажмуалар)мавжуд.

Бозорнинг баъзи сегментларида даромадлилик ва қоплаш кўрсаткичлари юқори эмас, лекин, истеъмол бозорининг ривожланиши, кўнгил очиш учун кўчмас мулк соҳасига инвестиция оқимини кириб келишига имкон беради.

Назорат учун саволлар:

1. Кўчмас мулк бозорини таърифланг.
2. Миллий кўчмас мулк бозорини тушунтиринг.
3. Кўчмас мулк бозорини турлари бўйича таснифланг.
4. Бирламчи ва иккиламчи кўчмас мулк бозорларига изоҳ беринг.
5. Кўчмас мулк бозори инфратузилмаси ва унинг турлари ҳақида нималарни биласиз.
6. Кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси шаклланиши жараёнида қандай ёндашувлар ажралиб чиққан ва улар қайсилар?
7. Кўчмас мулк бозорида шаклланган ва фаол тарзда иш юритадиган соҳалар қайси?
8. Кўчмас мулк бозрининг субъектлари кимлар?
9. Нима учун кўчмас мулк бозорига инвестицион бозорнинг бир тури сифатида ҳам қараш мумкин?
10. Кўчмас мулк бозорининг хусусиятларини айтиб беринг.

11-мавзу. Кўчмас мулк бозорида мулкчилик объектлари ва улар билан тузиладиган битим турлари

Режа:

11.1. Кўчмас мулк объектларига эгалик ҳуқуқи
11.2. Ер участкаларига ашёвий ва мажбурий ҳуқуқлар
11.3. Кўчмас мулк объектлари юзасидан тузиладиган битимлар
11.4. Кўчмас мулк иштирокидаги асосий битим турлари
11.5. Кўчмас мулк объектлари ижараси

11.1. Кўчмас мулк объектларига эгалик ҳуқуқи

Инсоният жамияти тарихида мулкчиликнинг турли туман шакллари мавжуд бўлиб, улардан энг эътиборга лойиқлари давлат ва хусусий мулкдир. Ҳозирги замонда хўжалик билан шуғулланмайдиган давлатларнинг ўзи йўқ.

Хусусий мулкчиликнинг ҳолати ҳам ўзгариб, у энди нафақат индивидуал (меҳнатга алоқадор ва меҳнатга алоқадор бўлмаган) балки жамоавий, гуруҳ, акциадорлик мулки сифатида ҳам мавжуд.

Мулкчиликнинг асосий шаклларидан ташқари, яна қуйидаги ясама шакллари ҳам мавжуд: жамоат бирлашмалари, уюшмалар, ширкатлар, масжидлар, оилавий мулклар.

Ўзида бирор илмий ахборот, маданият, санъат, кашфиёт предметларини акс эттирувчи интеллектуал мулк ҳам алоҳида ўринга эга.

Замонавий босқичдаги мулкчилик шаклларининг ривожланиши мулкчилик муносабатларининг байналминаллашув жараёни билан характерланади, бунинг натижасида эса қўшма, аралаш корхоналар, трансмиллий корпорациялар вужудга келади.

Кўчмас мулк объектлари эгалари ҳуқуқини расмийлаштириш ва кўчмас мулк объектлари юзасидан бажариладиган ҳатти-харакатлар турли битимлар билан амалга оширилади.

Ишлаб чиқаришнинг ташкил этилиши ва ижтимоий-иқтисодий характерга эга бўлган ишлаб чиқариш омиллари (капитал, меҳнат, тадбиркорлик фаолияти) мулкчиликка таъсири катта, улар орасидаги муносабатлар кўчмас мулкда эгалик ҳуқуқини шаклланишида муҳим роль ўйнайди.

Мулкчилик муносабатларини нима характерлайди? Буларга – ишлаб чиқариш соҳасидаги иқтисодий муносабатлар, уларнинг ишлаб чиқариш омилларига бўлган муносабатлари ўзиники каби ўрнатувчи иқтисодий агентлар ўртасида ўзлаштирилишидир. Бунга қарама-қарши тушунча эса бегоналаштириш муносабатларидир.

Мулкчилик муносабатларини кўриб чиқаётганда қуйидагиларга алоҳида эътибор бериш керак:

- мулкчиликнинг юридик (ҳуқуқий) муносабатлари;
- мулкчиликнинг иқтисодий муносабатлари.

Юридик муносабатлар – мулкчилик субъектлари (мулкдорлар)нинг мулкчилик объектлари (мулк)га муносабатини ифодалайди. Мулкдорларнинг юридик ҳуқуқлари ўз ихтиёрича ҳуқуқ сифатида қуйидагича белгиланади:

- мулкка эгалик қилиш;
- мулкдан фойдаланиш (сотиш, алмаштириш, мерос қолдириш, ижарага бериш, тақдим этиш).

Шахсий мулкнинг иқтисодий муносабатлари, ишлаб чиқариш омилларидан фойдаланиш борасида ишлаб чиқариш иштирокчилари орасидаги муносабатларини тавсифлайди ва қуйидаги муносабатларни қамраб олади:

- хусусийлаштириш;
- моддий ресурсларнинг хўжаликда ишлатилиш(ўзлаштирилиш)и;
- иқтисодий реализация қилиш;

Ҳар қандай ишлаб чиқариш жараёнига унинг омилларидан фойдаланиш (ўзлаштириш) жараёни сифатида қаралади.

Ишлаб чиқариш омилларини ўзлаштириш ижтимоий ҳаётнинг у ёки бу субъекти манфаатига биноан амалга оширилади.

Мулкчиликнинг иқтисодий муносабатлари тавсифи, мулкдан тушган фойдани ишлатилиши билан белгиланади. Мулкчиликнинг иқтисодий муносабатлари фақатгина, мулк даромад манбаи сифатида ишлатилгандагина вужудга келади.

Агар ишлаб чиқариш қуйидагиларнинг манфаатларини кўзлаган ҳолда амалга оширилса:

а) якка шахс, у ҳолда бундай иқтисодий муносабатлар шакли шахсий мулкчиликдан;

б) гуруҳ, у ҳолда бундай иқтисодий муносабатлар – жамоавий ўзлаштиришдан;

с) жамият – жамият мулки (жамият ўзлаштириши) дан фойдаланилади.

Мулкчиликнинг ҳуқуқий ва иқтисодий муносабатлари ўз мустақил йўналишларига эга, аммо ўз навбатида улар бир-бири билан чамбарчас боғлиқ. Мулкчиликнинг ҳуқуқий муносабатлари қонунлар, меъёрий ҳужжатлар билан чегараланади ва иқтисодий муносабатлари эса ишлаб чиқариш қатнашчилари орасида вужудга келадиган иқтисодий алоқаларнинг ўзидир.

Мулкчиликни юридик жиҳатдан аниқлашда мулкчилик ҳуқуқи субектлари ва уларнинг фуқаролик ҳуқуқи объектлари аниқланади.

Қонуний тартибда мулкчилик ҳуқуқи субектлари қуйидагилар ҳисобланади:

а) фуқаро (жисмоний шахс);

б) юридик шахс – ташкилот (шахслар уюшмаси), фуқаролик ҳуқуқи ва мажбуриятлари субъекти ҳисобланувчи;

с) давлат ва маҳаллий ташкилотлар.

Қонунчиликда фуқаролик ҳуқуқи объектларига қуйидагилар киради:

1) кўчмас мулк (ер участкаси, сув объектлари, ўрмонлар, бинолар, иншоотлар, қурилмалар ва бошқалар)

2) кўчар мулк (пул, қимматли қоғозлар ва бошқа кўчмас мулкка тегишли бўлмаган буюмлар)

3) интеллектуал мулк.

Миллий қонунчиликка биноан[69], мулк ҳуқуқи шахснинг ўзига қарашли мол-мулкка ўз хоҳиши билан ва ўз манфаатларини кўзлаб эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш, шунингдек ўзининг мулк ҳуқуқини, ким томонидан бўлмасин, ҳар қандай бузишни бартараф этишни талаб қилиш ҳуқуқидан иборатдир[70] (11.1-расм).

Кўчмас мулк эгасида келтирилган уччала ваколат бирлашади. Аммо якка тартибда (баъзи ҳолларда барчаси биргаликда) улар бошқа қонуний (бирор юридик асосга таянувчи) кўчмас мулк эгасига тегишли бўлиши мумкин, масалан, ижарачига. Ижарачи нафақат ижарага берувчи мулкига у билан келишган ҳолда эгалик қилади ва ундан фойдаланади, балки унинг розилиги билан уни субижарага бериш, уни яхшилаш ва ҳ.к, уни маълум бир тартибда бошқариш ҳуқуқига ҳам эга. Аммо, ваколатлар учлиги мулкдор ҳуқуқини тавсифи учун етарли эмас.

Мулкдор ўзига тегишли кўчмас мулкга эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этиш ҳуқуқини бошқа шахсга бериши, аммо айни пайтда унинг эгаси бўлиб қолиши мумкин[71], масалан ижарага беришда. Кўчмас мулкни бирор шахсга унга эгалик ҳуқуқи ўтмайдиган ҳолатда ишончли бошқаришга бериш, шунга асосланади. Ишончли бошқаришга бериш мулк эгасининг кўчмас мулкка бўлган эгалик ҳуқуқини ишончли бошқарувчига ўтишига олиб келмайди. *Ишончли бошқарув мулкдорнинг ўзига тегишли ҳуқуқларни амалга ошириш усули, яъни – тасарруф этиш ҳуқуқини амалга ошириш шаклларидан бири бўлиб, у асло кўчмас мулкка бўлган янги эгалик ҳуқуқини ўрнатилишини англатмайди.*

11.1-расм. Ваколатлар учлиги

[69] ЎзР ФК 164-модда

[70] Эгалик ҳуқуқининг бундай талқини Рим ҳуқуқида шаклланган.

[71] ЎзР ФК 165-модда

Кўчмас мулк объектлари хўжалик эгалик ҳуқуқида ҳам, тезкор бошқариш ҳуқуқида ҳам бўлиши мумкин. Мулкий муносабатларда кўчмас мулк объектларини тезкор бошқариш ҳуқуқида мулкдорнинг вазифа ва мақсадларига мувофиқ тарзда уларга эгалик қилиш ва улардан фойдаланиш мумкин (буни биринчи ҳолатда амалга ошириш мумкин эмас).

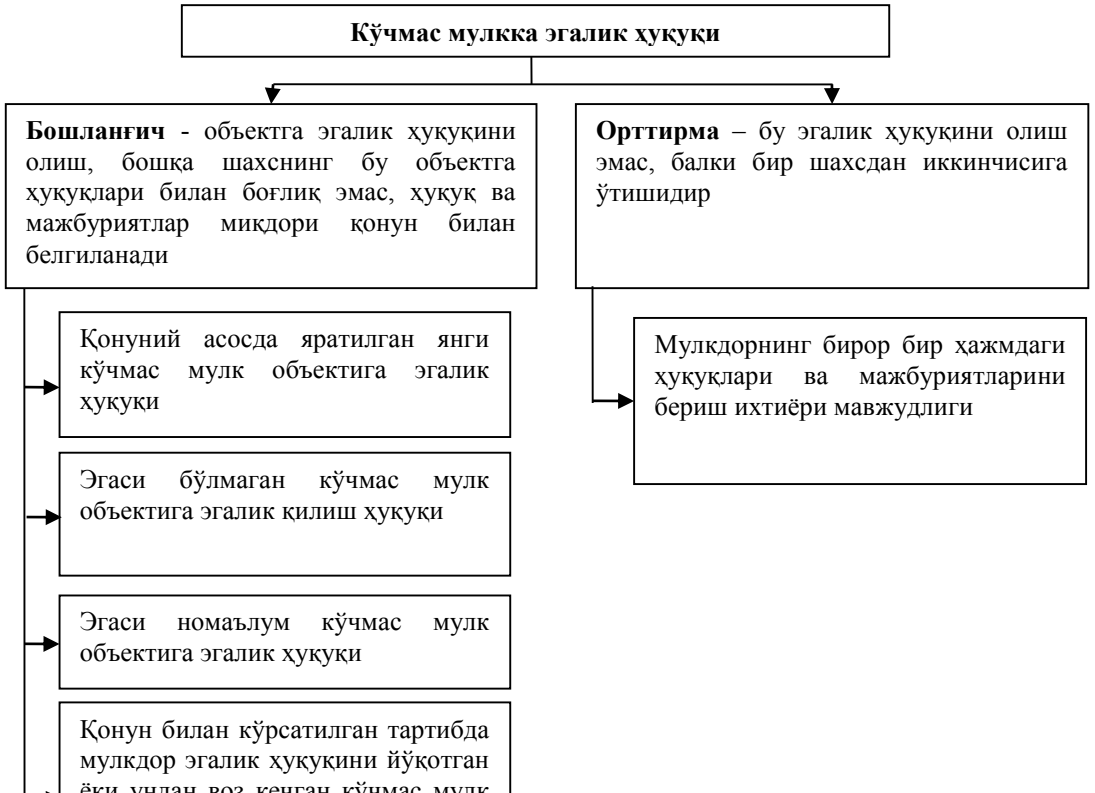
Эгалик ҳуқуқи субъектлари бўлиб, ҳар қандай фуқаролик ҳуқуқи субъектлари, жисмоний ва юридик (унитар ва мулкдор томонидан молиялаштирилаётган ташкилотлардан ташқари) шахслар, давлат ва муниципал ташкилотлар ҳисобланиши мумкин. Фақатгина фуқаролик (мулкий) субъект ҳуқуқига эга бўлмаганлар: унинг қатнашчилари мулкидан бошқа мулкка эга бўлмаган меҳнат ва бошқа уюшмалар, турли хил жамиятлар ва ҳ.к, фуқаролар (жисмоний шахслар) уюшмалари бундай ҳуқуққа эга бўлмайдилар. Бундай мулк яратиш ва уни ажратиб олиш фақатгина қонуний йўл билан, рўйҳатдан ўтган юридик шахс яратиш орқали амалга оширилади. У ҳолда гап берилган юридик шахс мулки тўғрисида боради.

Эгалик ҳуқуқини олиш турларини (11.2-расм) бошланғич ва орттирмага ажратиш қабул қилинган. Кўчмас мулкка эгалик ҳуқуқини олиш ва унга эгалик қилишда, кўчмас мулк объекти эгасига қўйилувчи қўшимча масъулиятлари мавжуд.

Ер ва бошқа табиат ресурсларига эгалик ҳуқуқи ўзига хос хусусиятларга эга (11.3-расм). Берилган кўчмас мулк объектларига нафақат давлат ва маҳаллий ташкилотларнинг, балки хусусий мулкдорларнинг ҳам конституциявий эгалик қилиш ҳуқуқи, объектларнинг бир мулкдордан иккинчи мулкдорга ўтишини, яъни ер участкаси ва ер ости бойликларининг айланмасини назарда тутади.

Аммо, ушбу айланма миқдори жамият манфаатларини кўзланган ҳолда (ҳар қандай ердан ёки табиатдан фойдаланувчи ҳуқуқлари каби) қонун билан чегараланган, чунки бундай объектлар таркиби ва миқдори чекланган, улардан фойдаланиш эса доимо жамият манфаатига таъсир ўтказади. Шундай қилиб, мулкдорнинг эркин, ўз ҳоҳишига биноан унга тегишли ер участкалари ва бошқа кўчмас табиий ресурсларга бўлган ҳуқуқлардан фойдаланиш жамият манфаати учун чекловларга дуч келади.

Шундай қилиб мулкдор табиат хавфсизлиги (экологик) мажбуриятлари ва таъқиқларини, ушбу объектлардан мақсадли ишлатилиши белгиланганлиги, уларнинг ўринли ишлатилиши бўйича қонун мажбуриятлари, учинчи шахс (фойдаланувчи) ҳуқуқ ва манфаатлари ва ҳ.к.ларни инобатга олиши керак. Бу унинг мулкга бўлган ҳуқуқларини чекламайди, балки унинг мулкдан фойдаланиш чегараларини аниқроқ ўрнатади, ҳар холда у чексиз бўлиши мумкин эмас.



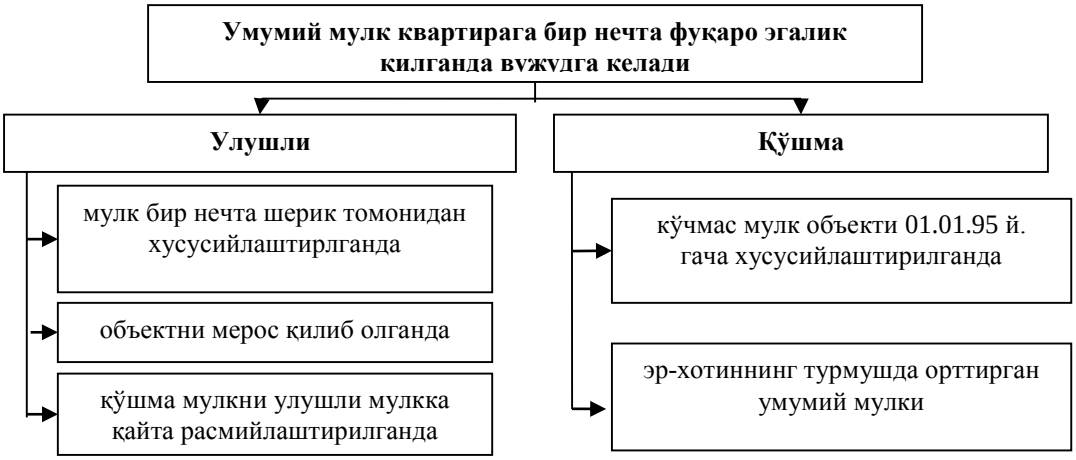
Ўзбекистон Республикаси Ер Кодекси 16 –моддасига биноан, ер давлат мулки – умуммиллий бойликдир, ундан ўринли фойдаланиш керак, у қонун билан қўриқланади ва Ўзбкистон Республикаси қонунчилик ҳужжатлари билан кўрсатилган ҳолатлардан ташқари уни сотиш ва сотиб олиш, ҳадя этиш ва гаровга қўйиш мумкин эмас.

Ернинг чекли табиий ресурс сифатидаги алоҳида тартиби ўрнатилган. Хусусан, маҳаллий ва шахсий мулкка тўғридан-тўғри берилмаган барча ер давлат мулки ҳисобланади, яъни ернинг эгасиз бўлиши инкор этилади. Шу сабабли жамоат манфаати кўзланган ҳолда ернинг бозорда олди-сотдиси қонун билан чекланган.

Ер – энг муҳим таббий ресурс бўлгани сабабли, ерга ҳуқуқли эга бўлиш, фуқаролик ва ўрмон, сув ва табиат ҳимояси қонунчилиги инобатга олинган ҳолда амалга оширилади ва ер ҳуқуқи билан аниқланади.

Кўчмас мулк ҳисобланадиган кўп қаватли турар-жой хонадон(квартира)ларининг ўзига хос тарафлари ҳақида алоҳида тўхталиб ўтиш зарур. Олди-сотди объекти бўлиб фақат шахсий мулк ҳисобланадиган квартира бўлиши мумкин. Маҳаллий квартира олди-сотди жараёни бўлишидан олдин хусусийлаштирилиши керак. Умумий мулк, қачонки бир кўчмас мулк объектига (масалан, квартира) бир неча фуқаро эгалик қилсагина вужудга келади. Умумий мулк, улушли ёки қўшма бўлиши мумкин (11.4-расм).

11.3-расм. Ерга ва бошқа табиий ресурсларга эгалик ҳуқуқи



11.4-расм. Квартираларга эгалик ҳуқуқи

Улушли мулкда улушлар шартнома асосида аниқланиши (масалан, турар жой эгалари орасида пропорционал), ёки умуман аниқланмаган бўлиши мумкин, у ҳолда улар тенг ҳуқуқли ҳисобланади. Улушлардан бири сотилганда ҳиссадорлар ҳудди шу нархга сотиб олишда устунлик ҳуқуқига эгадирлар. Улуш ҳадя қилинганда қолган ҳиссадорлар ҳеч қандай устунликка эга бўлишмайди. Аммо, агар улуш болага тегишли бўлса, уни ҳадя қилиш мумкин эмас, фақатгина бошқа турар жойда тенг жой ажратиш ёки ўрнига тенг жой (масалан, сотиб олиш ёки ота-онадан бирига рўйхатдан ўтказиш) олиб бериш мумкин. Қўшма мулкнинг улушлидан фарқи шундаки, қўшма мулкни фақатгина бутунлай ишлатиш мумкин, бундай мулкни сотишни мулкдор қолганларнинг рухсати билан ёки биргаликда амалга ошириши мумкин.

Кооператив (бирга қўшилиб қурилган) уйларда шахс хонадон эгаси деб ҳисобланиши учун улуши(пай)нинг тўлиқ қийматини тўланган бўлиши керак. Шундай қилиб, квартирага эгалик ҳуқуқи қайтаришсиз олиш натижасида эмас, балки унинг қиймати тўлангандан кейингина пайдо бўлади, акс холда кооператив квартира хусусийлаштирилган дейилмайди, лекин унинг эгаси текин хусусийлаштириш ҳуқуқини сақлаб қолади. Кооператив квартиранинг эгаси битта одам бўлиши мумкин – кооператив аъзоси, пайчи оила аъзолари мулкдор ҳисобланмайди, аммо яшаш ҳуқуқига эгадирлар. Мустаснолар фақат, кооператив аъзоси учинчи шахсдан пай тўлаш учун пул олган бўлса, унда у шахсга мулк қисми тегишли бўлиши мумкин, пайчининг турмуш ўртоғида ҳам унга тегишли қисмнинг ярмига эгалик ҳуқуқи бор (агар пай турмуш пайтида тўланган бўлса).

11.2. Ер участкаларига ашёвий ва мажбурий ҳуқуқлар

Ер бозорида мулк ҳуқуқи билан биргаликда келишувлар ашёвий ҳуқуқларни ҳам эътиборга олиш керак, чунки у битимлар тузишда ер эгасининг ҳуқуқларини чеклаб беради. Ўзбекистон Республикаси Ер кодексига мувофиқ ер участкасига куйидаги ашёвий ва мажбурий ҳуқуқлар қўлланилади.

Барча ердан фойдаланувчилар ер участкасини ўз хохишига кўра бошқара олмайдилар, шу билан бирга уларни ижарага ёки *бепул муддати чекланган фойдаланиш*га фойдаланувчи рухсати билан ҳам бериш мумкин эмас.

Кўчмас мулк объектлари фуқаровий ҳуқуқий келишувлар асосида жисмоний ва юридик шахсларга муддати чекланган фойдаланишга фуқаровий шартномалар асосида берилиши мумкин.

*Доимий фойдаланиш*га ер участкалари корхона, муассаса ва ташкилотларга қишлоқ хўжалиги юритиш учун берилади, қонун билан кўрсатилган ҳолларда эса бошқа мақсадлар ҳам назарда тутилади.

Доимий ёки муддати чекланган фойдаланишга ер участкалари қуйидаги ҳолларда берилади:

- Ўзбекистон Республикаси фуқароларига;
- саноат, транспорт ва бошқа қишлоқ хўжалигига оид бўлмаган ташкилот ва муассасаларга;
- чет эл сармояли корхоналарга, халқаро бирлашма ва ташкилотларга;
- чет эл юридик ва жисмоний шахсларига.

Қонун билан кўрсатилган ҳолларда ер участкалари фойдаланишга бошқа ташкилот ва шахсларга ҳам берилиши мумкин.

Ер участкасига доимий эгалик қилиш ҳуқуқи ерга доимий эгалик қилиш ҳуқуқига оид Давлат ҳужжати томонидан мустаҳкамланган.

Ердан доимий фойдаланиш ҳуқуқи мос давлат ҳужжати билан мустаҳкамланади.

Шуни назарда тутиш керакки, фуқаро фойдаланилаётган ерни текинга олиш ҳуқуқига эга ва ҳар бир фуқаро ушбу ҳуқуқини амалга ошириш имконияти бор. Қайта расмийлаштириш муддати, ушбу ҳуқуқ эгаларининг кўплиги сабабли чекланмаган. Ер участкасидан у ёки бу мақсадда фойдаланувчи деярли барча фуқаролар уларни хусусийлаштириб олишади. Кўпгина фуқароларда ер участкасига ҳуқуқларни қайта расмийлаштириш учун керак бўлган ҳужжатларни йиғиш қийинчилиги туғилади, ҳужжатлар ё йўқотилган ва уни қайта тиклаш керак, ё судда манфаатдор шахслар томонидан нотўғрилиги исботланиши талаб қилинади. Барча фуқаролар ушбу қайта расмийлаштиришни амалга оширишлари керак, чунки бунда уларнинг манфаатлари кўзланади.

Фақатгина ер участкасига шахсий мулк ҳуқуқи шартнома билан расмийлаштирилган бўлса ундан тўлақонли, ўз ҳоҳишига кўра фойдаланиш ва бошқариш имконияти яратилади, барча бошқа ҳуқуқларда баъзи чекловлар мавжуд.

Ўзбекистон Республикаси ФҚ 232 моддасига биноан, гарчи мулкдор бўлмаса ҳам, лекин мол-мулкка мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик, хўжалик юритиш, тезкор бошқариш ҳуқуқи асосида ёки қонун ёҳуд шартномада назарда тутилган бошқа асосга кўра эгалик қилаётган шахс ҳам ҳуқуқларга эга бўлади. Бу шахс ўз эгалигини мулкдордан ҳам ҳимоя қилиш ҳуқуқига эга.

Боғбончилик, томорқачилик нотижорат ташкилотлари ушбу ташкилотларнинг юридик шахс сифатидаги мулки ҳисобланган ерни умумий мажлис қарорлари билан ҳадя қилиш, сотиш ёки бўлиш тўғрисидаги барча келишувлари ва қарорлари Ўзбекистон Республикаси Ер Кодекси 30.04.1998й. ишга тушгандан кейин ноқонуний, барча келишувлар эса – кучсиз деб топилди.

11.3. Кўчмас мулк объектлари юзасидан тузиладиган битимлар

Битим деб – жисмоний ва юридик шахсларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятларини ўрнатиш, ўзгартириш ва тугатишга қаратилган ҳар томонлама ўйланган хатти-ҳаракатга айтилади. Битимни қуйидаги белгилар характерлайди: одамларнинг эркин ҳаракати, ҳуқуқий ҳаракатлар, фуқаролар ҳуқуқий муносабатлари ўрнатилиши, ўзгартирилиши ва тугатилишига қаратилганлиги.

Ҳар хил белгиларга кўра битимлар турларига тақсимланади. Қатнашчилар сонига қараб битимлар бир, икки ва кўп томонлама бўлади. Бир томонлама битим бўлиши учун фақатгина бир томон ўз ҳоҳишини билдириши керак, масалан, васиятнома, мерос қабул қилиш, танлов эълон қилиш. Битимлар қайтар ва қайтмас бўлиши мумкин.

Шунингдек, битимларнинг ҳақиқий ва ҳақиқий бўлмаган турлари бўйича фарқланади (11.5- расм).

Баъзида улар фақатгина кўр-кўрона, чалғитиш, тегишли ҳуқуқий натижа яратиш ёки бошқа битимни паналаш учун тузилади. Битимлар муддатли ва муддатсиз бўлади.

11.5- расм. Кўчмас мулк объектлари юзасидан тузиладиган битимлар

Ҳақиқийлик шарти: битим унинг қатнашчилари ўзаро манфаатлари бирлигини, уларнинг ҳоҳиш-истакларини, шакл ва таркибини намоён қилади. Ушбу элементлардан биронтаси ёки бир нечтасининг мавжуд бўлмаслиги битимнинг ҳақиқий эмаслигига олиб келади.

Руҳий ўзгариш натижасида муомалага лаёқатсиз деб топилган фуқаро томонидан тузилган битим кучсиз ҳисобланади. Бу, битим тузилган холда ҳам томонлар ҳуқуқ ва мажбуриятлари ўрнатилишига олиб келмаслигини билдиради. Лекин, васий суддан битим муомалага лаёқатсиз фуқарога фойдали деб тан олинишини талаб қилиши мумкин. Фуқаронинг муомалага лаёқатсиз деб топилиши, агар у руҳий ўзгариш натижасида ўз ҳаракатларини тушунмаса ва уларни бошқара олмаса, хуқуқ олдида жавоб бера олмаслигини, суд томонидан амалга оширилади.

Кўчмас мулк объектлари иштирокидаги битимлар фақатгина ёзма шаклда, икки мохиятни ўз ичига олувчи шартнома тузиш орқали амалга оширилади:

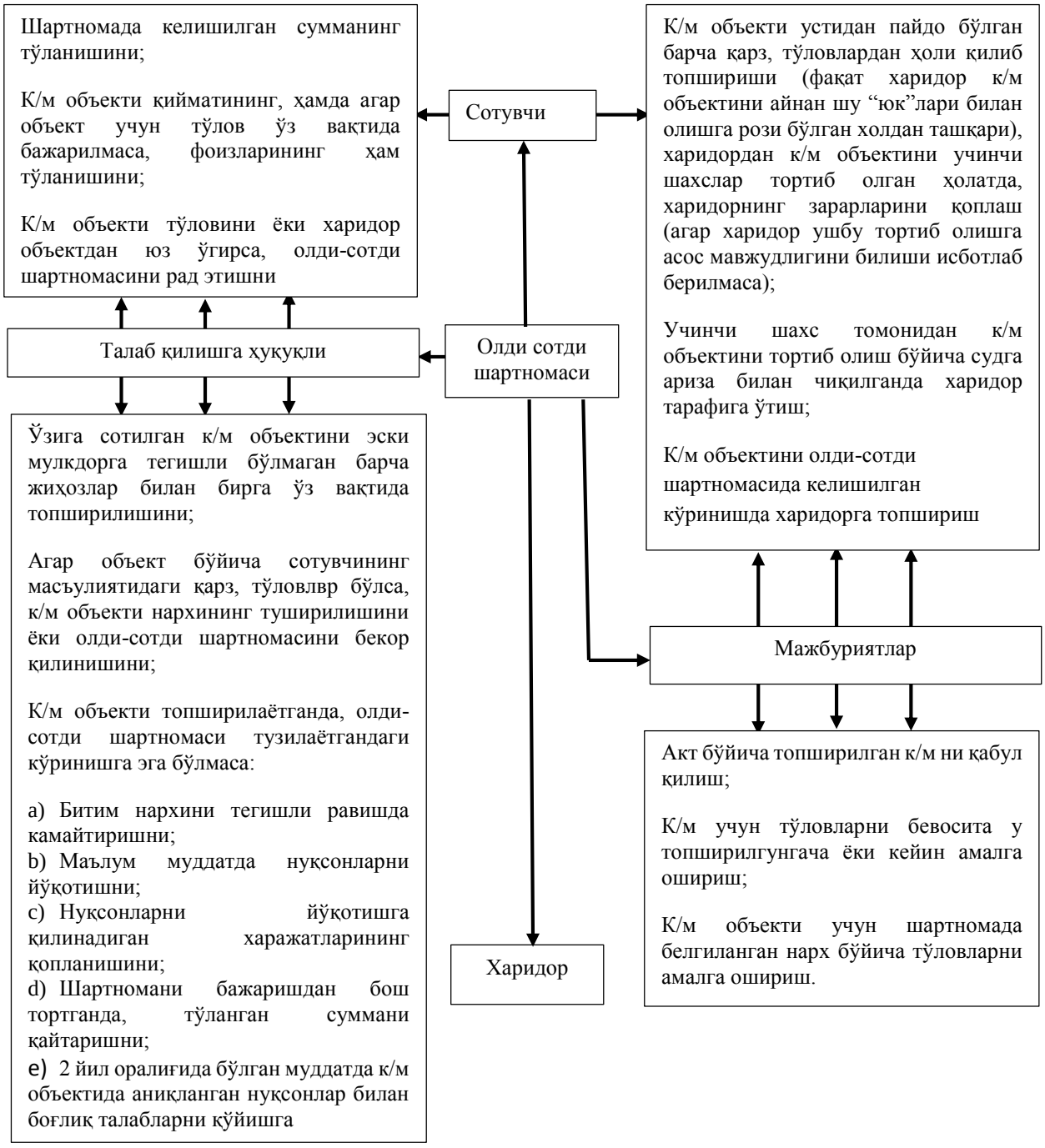
- ҳуқуқ ва мажбуриятларни келтириб чиқарувчи юридик хужжат;
- шартнома билан ўрнатилган ва томонларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлардан ташкил топган ҳуқуқий муносабатлар.

Битимнинг шакли унинг ҳақиқийлигини билдиради (давлат томонидан рўйхатдан ўтказилганда), ёки маълум процессуал ҳуқуқлардан фойдаланиш учун асос бўлади.

11.4. Кўчмас мулк объектлари иштирокидаги асосий битим турлари

Кўчмас мулк объектлари билан турли битимлар, мулкдорнинг ўзгариши ёки фойдаланиш ва бошқариш ҳуқуқининг ўзгартирилиши амалга оширилиши мумкин.

Олди-сотди (11.6-расм). Ушбу битимда кўчмас мулк объектини олди-сотдиси тўғрисидаги ёзма шартнома тузилади ва унинг асосида сотувчи объектни (ер, бино, иншоот) харидор эгалигига бериши, харидор эса объектни олиши ва у учун маълум нархни тўлаши қайд этилади.



11.6-расм. Кўчмас мулк объектларининг олди сотдиси.

Ер кодексига биноан, бошқа шахс ер участкасида жойлашган бино (иншоот)га эгалик ҳуқуқининг ўзгариши, бино (иншоот) билан эгалланган ҳудуддан фойдаланиш ҳуқуқи, олдинги мулкдор ҳуқуқи каби, янги мулкдорга ўтади[72].

Айрибошлаш (11.7-расм) Ушбу битимда ҳар бир томон бир кўчмас мулк объекти ўрнига иккинчисини бериш мажбуриятини олади.

Айрибошлаш шартномаси ёзма шаклда тузилади ва ҳар бир томоннинг имзоси чекилади.

Шартноманинг нотариал расмийлаштирилиши муҳим эмас. Битим субектлари юридик ва жисмоний шахслар бўлиши мумкин.

Ҳадя этиш. Бу келишувда ҳадя этувчи кўчмас мулк объекти ва мулк ҳуқуқини олувчига беради ёки беришга розилигини билдиради[73] (11.8. расм)

Айирбошлаш шартномасига мувофиқ айирбошланадиган товарлар тенг қийматли эмас деб тан олинган тақдирда баҳоси айирбошлашга тақдим қилинаётган товар баҳосидан паст бўлган товарни топшириши лозим бўлган тараф, агар шартномада ҳақ тўлашнинг бошқача тартиби назарда тутилган бўлмаса, товар ёки товарни тасарруф қилиш ҳужжатлари топширилгандан сўнг кечиктирмасдан баҳолардаги фарқни тўлаши лозим.(ЎзР ФК 498-модда)

Айирбошлаш шартномасига мувофиқ айирбошланадиган товарларни топшириш муддатлари бир-бирига тўғри келмаган тақдирда, товарни топшириш мажбуриятини бошқа тараф товарни топширганидан сўнг бажариши лозим бўлган тарафнинг товарни топшириш мажбуриятини бажаришига нисбатан мажбуриятни муқобил бажариш тўғрисидаги қоидалар қўлланади. (ЎзР ФК 499-модда)

Агар қонунда ёки айирбошлаш шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, айирбошланадиган товарларга мулк ҳуқуқи айирбошлаш шартномасига мувофиқ сотиб олувчи ҳисобланадиган тарафларга иккала тараф тегишли товарларни топшириш мажбуриятини бажарганидан сўнг бир вақтда ўтади. (ЎзР ФК 500-модда)

11.7. расм. Кўчмас мулк объектларини айрибошлаш

Битим субъектлари юридик ва жисмоний шахслар бўлиши мумкин.

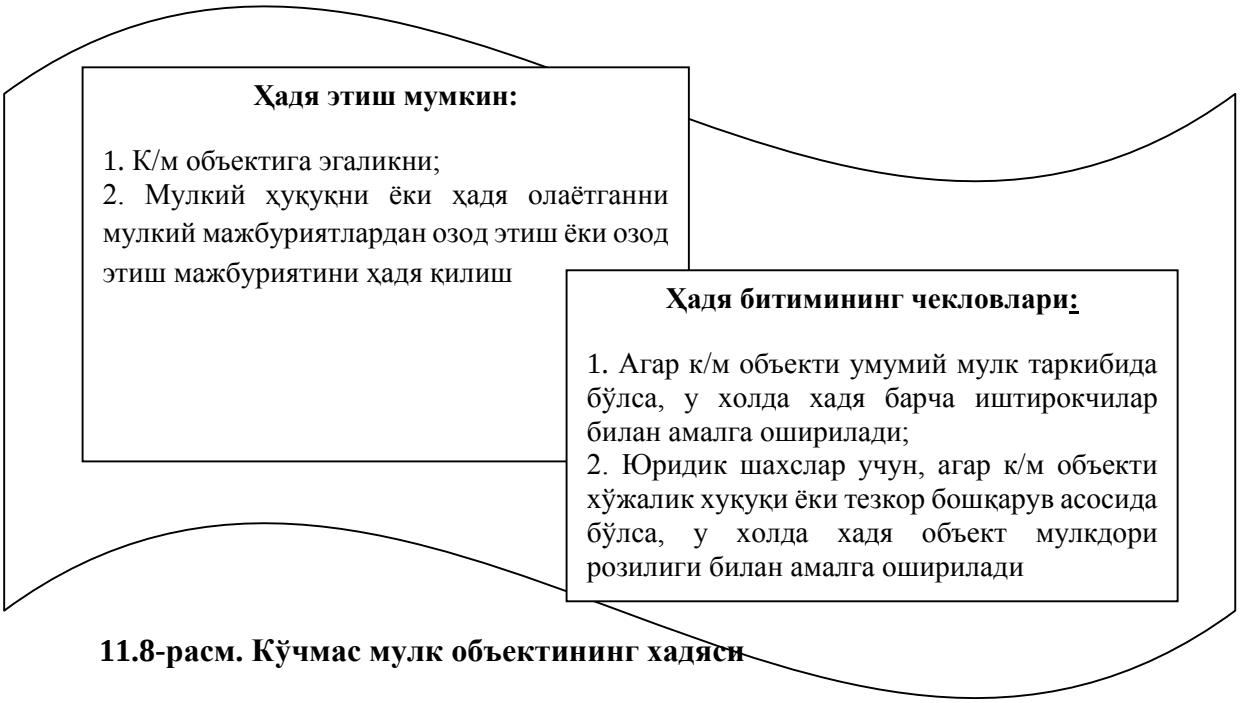
Қонун билан бундай ҳадя этиш битимларини бекор қилиш ҳолатлари мустаҳкамланган[74]. Қуйидагилар бунинг учун асос бўлади:

- олувчи томонидан ҳадя этувчи ҳаётига суиқасд;
- ҳадя этувчига тан жароҳатлари етказиш;
- агар олувчи ҳадя этилган ва ҳадя этувчи учун қимматли бўлган объектдан ёмон фойдаланса ва уни йўқолиб кетиш хавфи туғилса;
- шартномада кўзда тутилган ҳолатлар;
- мақсадсиз фойдаланиш.

Ҳадя олувчи унга объект берилмагунча уни инкор қилиш ҳуқуқига эга[75].

Ҳадя этиш шартномаси ёзма шаклда тузилади, давлат томонидан рўйхатдан ўтказилиши керак ва ушбу рўйхатдан ўтказилгандан сўнг ҳақиқий деб топилади.

[72] ЎзР ФК 482-модда
[73] ЎзР ФК 502-модда
[74] ЎзР ФК 507-модда
[75] ЎзР ФК 506-модда

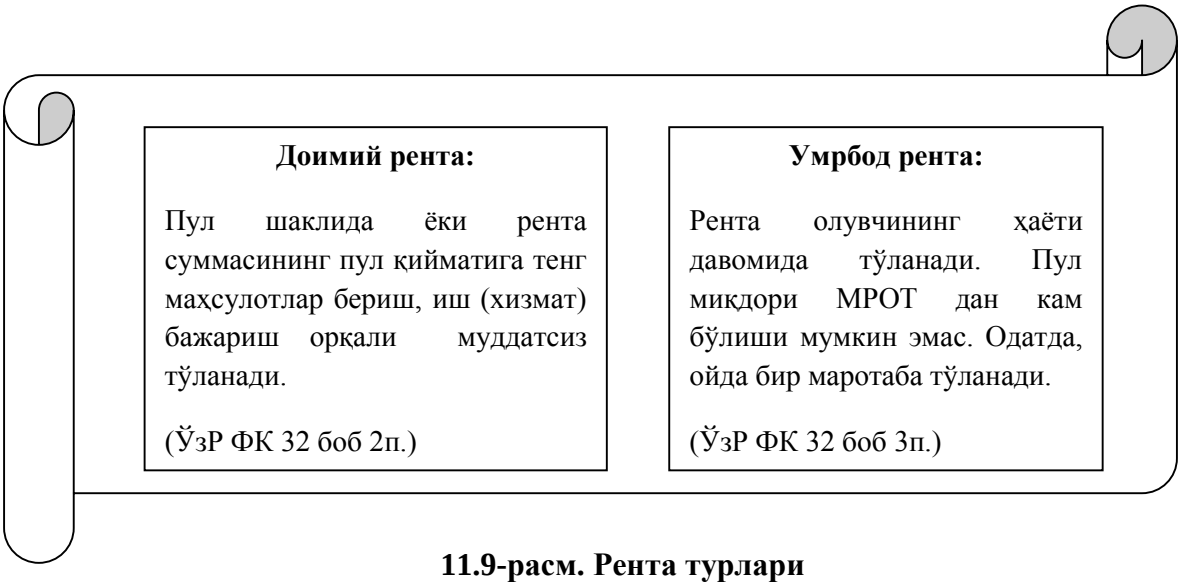


11.8-расм. Кўчмас мулк объектининг хадяси

Рента. Рента шартномасига мувофиқ бир тараф (рентага берувчи) кўчмас ёки кўчар мол-мулкни бошқа тарафга (рента тўловчига) беради, рента тўловчи эса олинган мол-мулк ўрнига рента олувчига вақти-вақти билан белгиланган пул ёки уни таъминлаш учун бошқа шаклда маблағ бериш тарзида рента тўлаш мажбуриятини олади.

Бундай шартнома ёзма шаклда тузилади, нотариал тасдиқланади ва рўйхатдан ўтказилади. Агар ушбу шартлар бажарилмаса келишув кучсиз деб ҳисобланади.

Рентанинг бир неча турлари мавжуд (11.9-расм).



11.9-расм. Рента турлари

Кўчмас мулк объектига бўлган доимий рента тўловчининг ҳоҳиши билан[76], шунингдек, рента олувчининг талаби билан[77] ҳам тўланиши мумкин.

Рента тўлаш шарти билан берилган ер участкаси, корхона, бино, иншоот ёки бошқа кўчмас мол-мулкдан рента олинади. Рента тўловчи бундай мол-мулкни бошқа шахсга

[76] ЎзР ФК 521-модда
[77] ЎзР ФК 522-модда

берган тақдирда рента шартномаси бўйича унинг мажбуриятлари мол-мулкни олувчига ўтади.

Рента олинадиган кўчмас мулкни бошқа шахсга мулк қилиб берган шахс, агар Фуқаролик Кодексида, бошқа қонунда ёки шартномада бу мажбурият бўйича хамкорлик(биргаликда)да жавобгарлик назарда тутилмаган бўлса, рента олувчининг рента шартномаси бузилгани туфайли келиб чиққан талаблари бўйича бошқа шахс билан жавобгар бўлади.

Рента тўловчи умрбод рента шартномасини жиддий бузган ҳолларда рента олувчи рента тўловчидан рентани Фуқаролик Кодексининг 523-моддасида назарда тутилган шартларда сотиб олишни ёки шартномани бекор қилиш ва зарарни қоплашни талаб қилиш ҳуқуқига эга.

Агар умрбод рента тўлаш шарти билан текинга квартира, уй ёки бошқа мол-мулк топширилган бўлса, рента тўловчи шартноманинг муҳим шартларини жиддий бузган тақдирда, рента олувчи бу мол-мулкни унинг қийматини сотиб олинадиган рента ҳисобига қўшган ҳолда қайтаришни талаб қилиш ҳуқуқига эга.

11.5. Кўчмас мулк объектлари ижараси

Юқорида кўриб чиқилган битимларнинг асосий ўзига хос жиҳати шундаки, кўчмас мулк объектлари иккинчи томон эгаликга ўтказилади. Арасту таъкидлаганидек, бойлик эгалик ҳуқуқидан эмас, фойдаланишдан иборат. Бу тушунча бугунги кунда ҳам ўз аҳамиятини йўқотмаган. *Ижара* кўчмас мулк объектини эгаликка ўтказишни назарда тутмайди. Ижарачи учун билимлар, кўникмалар ва тадбиркорлик муҳимроқдир.

Кўчмас мулк объектларини ижарага бериш ҳуқуқи қонун томонидан тан олинган мулкдорлар ва шахсларга тааллуқли. Бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномаси бўйича ижарага берувчи ижарага олувчига бино ёки иншоотни вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш ёхуд вақтинча фойдаланиш учун топшириш мажбуриятини ўз зиммасига олади.[78]

Бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномаси бўйича ижарага олувчига бундай кўчмас мулкка эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқларини топшириш билан бир вақтда ер участкасининг ана шу кўчмас мулк жойлашган ва ундан фойдаланиш учун зарур қисмига бўлган ҳуқуқлар ҳам топширилади.[79]

Ижара шартномасида ижара муддати тугаши билан ёки тугагунга қадар бино (иншоот) га бўлган эгалик ҳуқуқи ижарачига ўтиши кўзда тутилганлигига қараб тижорат кўчмас мулки ижараси жорий ва узоқ муддатли турларга бўлинади (11.10.расм).

11.10-расм. Тижорат кўчмас мулки объектлари ижараси

[78] ЎзР ФК 573-модда
[79] ЎзР ФК 575-модда

Муддати белгиланмаган ижара шартномаси номаълум муддатга тузилган деб ҳисобланади.

Бир йилдан кам бўлмаган муддатга тузилган бино ёки иншоотни ижарага бериш шартномаси давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим ва рўйхатдан ўтказилган пайтдан бошлаб тузилган ҳисобланади.[80]

Ер участкаларининг ижараси "Ер кодекси"[81] га мувофиқ амалга оширилади, унда ижарачига ўз ҳуқуқ ва мажбуриятларини ижара шартномаси асосида учинчи шахсга ўтказиш (жумладан, гаровга қўйиш) ҳуқуқи берилади.

Ижарага берилган ер участкалари олди-сотди, гаров, ҳадя, айирбошлаш объекти бўлиши мумкин эмас. Ер участкасини ижарага олиш ҳуқуқи кредитлар олиш учун гаровга қўйилиши мумкин. Ижарачи фақат қонунда ёки ижара шартномасида назарда тутилган ҳоллардагина ер участкасига бўлган ўзининг ижара ҳуқуқларини ижарага берувчининг розилигисиз гаровга қўйишга ҳақлидир.

Ижарага берилган ер участкаси ёки унинг бир қисмини иккиламчи ижарага бериш тақиқланади, қонунда назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно.

Ижарачи ер участкалари ижара шартномасининг амал қилиш муддати тугаганидан кейин шартномани янгилашда бошқа тенг шароитларда устун ҳуқуққа эга.[82]

Ер участкалари ижарасининг шартлари ва муддатлари тарафларнинг келишувига биноан белгиланади ва шартномада мустаҳкамлаб қўйилади. Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар ижарага эллик йилгача бўлган, бироқ ўттиз йилдан кам бўлмаган муддатга берилиши мумкин.

Ер участкаларини ижарага олганлик учун ҳає тўлаш тартиби ва унинг миқдори ижара шартномасида қонун ҳужжатларига мувофиқ белгиланади.

Ер участкаларини ижарага олиш шартномасини муддатидан олдин бекор қилиш тарафларнинг келишуви билан, бундай келишувга эришилмаган тақдирда эса, суднинг ҳал қилув қарори билан амалга оширилади.

Ер участкаларини ижарага бериш тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

Кўчмас мулк бозорида фаолият юритишнинг энг муҳим шарти – бу шартнома мажбуриятларини тўлиқ ва ўз вақтида бажаришдир, яъни томонлар шартномада кўзда тутилган барча ҳаракатлар мажмуаси бажаришлари лозим.

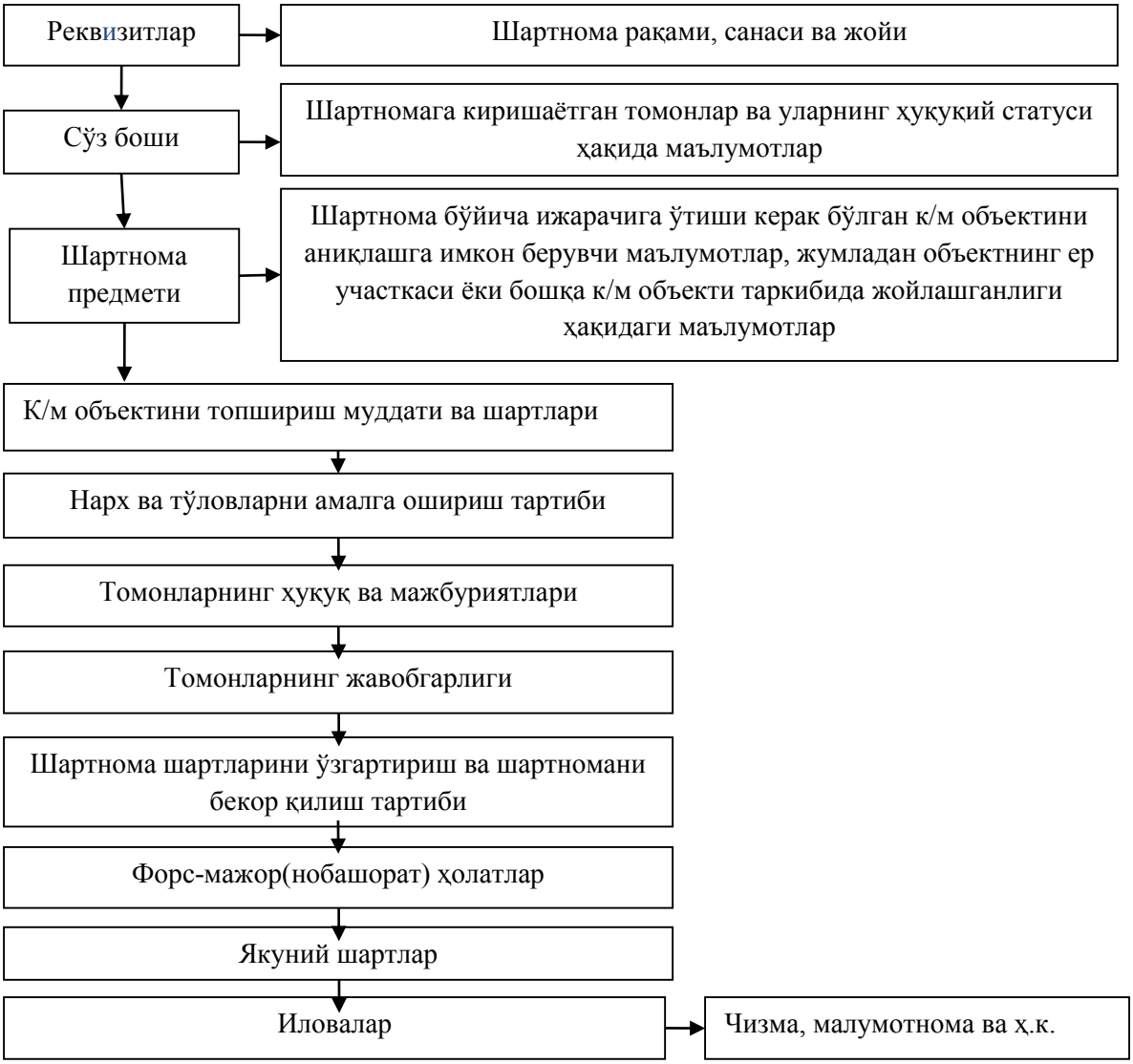
Кўчмас мулк объектини қабул қилиш-топшириш икки тараф томонидан имзоланган қабул қилиш-топшириш акти ёки бошқа ҳужжат билан расмийлаштирилиши керак. Акт имзолангунга қадар кўчмас мулк объекти топширилган, шартнома эса ижро қилинган деб ҳисобланмайди. Шартномада кўзда тутилган шартлар асосида кўчмас мулк объектини топшириш ҳақидаги ҳужжатни тарафлардан бирининг имзолашдан бош тортишига ижарага берувчи кўчмас мулк объектини топшириш бўйича мажбуриятини бажаришдан, ижарачи эса – объектни қабул қилишдан бош тортиши сифатида қаралади. Ижара шартномасини тугатишда кўчмас мулк объекти ижара берувчига қайтарилиши керак.

Ижара шартномаси бўйича томонларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари 11.11-расмда кўрсатилган.

Мулкдор томонидан корхона, фақатгина, корхона ижарага берилишидан олдин ижарага берувчи томонидан ёзма равишда огоҳлантирилиши керак бўлган кредиторлар билан ҳисоб-китоблар якунлангандан кейингина ижарага берилиши мумкин. Улар ижарага берувчидан мвжбуриятларни бажаришни тўхтатиш ёки муддатидан аввал бажаришни талаб қилишлари мумкин. Кредиторларнинг розилигисиз ўтказилган қарзлар бўйича ижарага берувчи ва ижарачи тенг жавобгар ҳисобланади.

[80] ЎзР ФК 574-модда
[81] ЎзР ЕК 24-модда
[82] ЎзР ЕК 24-модда

Ижара вақтида ижарага берувчи агар шартномада бошқа ҳолат кўзда тутилмаган бўлса, мажбурий тўловлар ва солиқларни ҳисобга олган ҳолда, корхонани тегишли техник ҳолатда сақлашга мажбур.



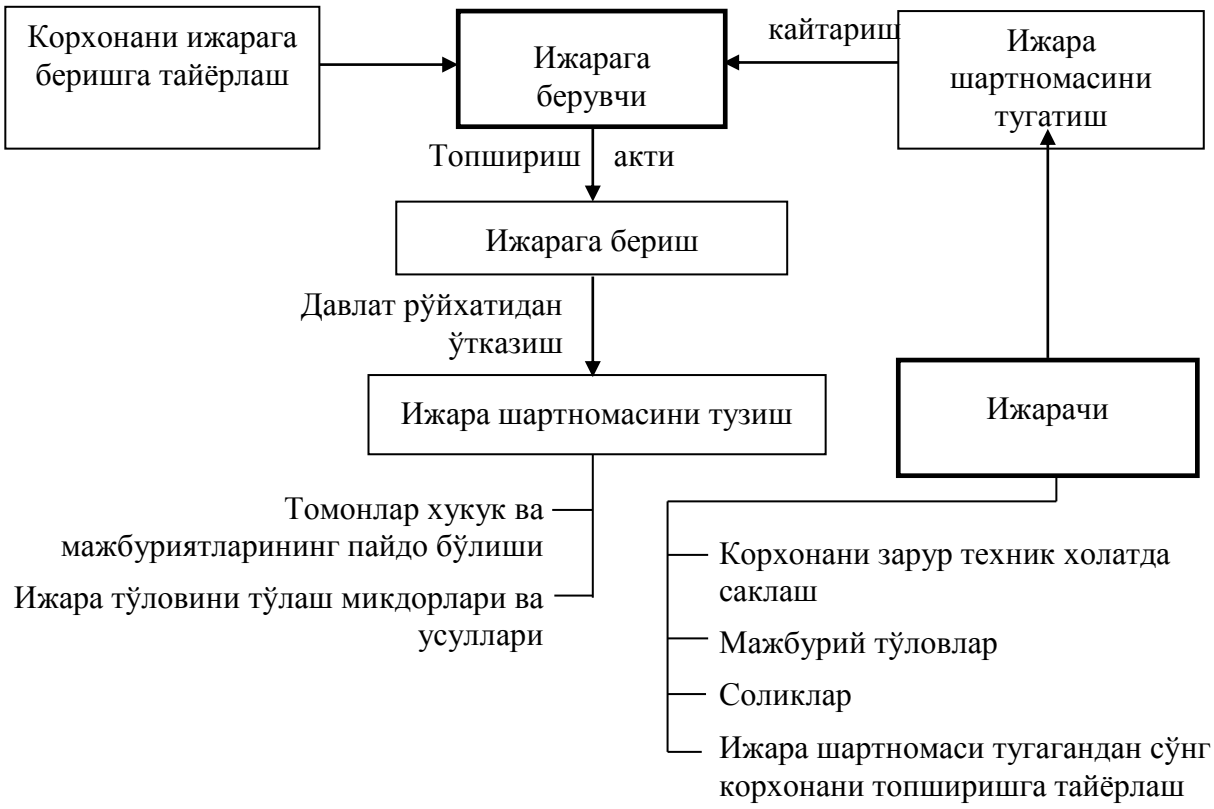
11.11-расм. Ижара шартномасининг структураси

Агар қонун ҳужжатларида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ижарага берувчининг тегишли фаолият билан шуғулланиш учун махсус рухсатнома (лицензия) асосида олган ҳуқуқлари ижарага олувчига берилиши мумкин эмас. Лекин, бу ижарага берувчини ўз кредиторлари олдидаги тегишли мажбуриятларидан озод қилмайди. Корхона ишчиларига нисбатан ҳуқуқ ва мажбуриятлар юридик шахсни қайта ташкил этиш қоидалари билан тартибга солинади.

Тадбиркорлик фаолиятини амалга оширишда фойдаланиладиган кўчмас мулк объекти сифатида ҳам корхона ижарага[83] берилиши мумкин (11.12-расм).

Корхонани ижарага бериш шартномаси бўйича ижарага берувчи ижарага олувчига вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш учун мулкий мажмуа сифатида бутун корхонани ёки унинг бир қисмини ҳақ эвазига бериш мажбуриятини олади, ижарага берувчи бошқа шахсларга ўтказиши мумкин бўлмаган ҳуқуқ ва мажбуриятлар бундан мустано.

[83] ЎзР ФК 34 БОБ 5п.



11.12-расм. Корхонани ўзига хос кўчмас мулк объекти сифатида ижарага бериш тартиби

Ижарага берувчи ўз қарзларини ижарага олувчининг зиммасига ўтказиши ҳақида кредиторларини ёзма равишда огоҳлантириши шарт, кредиторлар бунга рози бўлмасалар, огоҳлантиришни олган вақтдан бошлаб уч ой давомида ижарага берувчидан тегишли мажбуриятларни бекор қилишни ёки муддатидан олдин бажаришни ва шу туфайли етказилган зарарни қоплашни талаб қилишга ҳақли. Агар шу муддатда мазкур талаблардан биронтаси билдирилмаса, кредитор тегишли қарзнинг ижарачига ўтказилишига розилик берган деб ҳисобланади.

Ижарага берувчидан мажбуриятларни бекор қилишни ёки муддатидан олдин бажаришни ва зарарни қоплашни талаб қилган кредиторлар билан ҳисоб-китоб қилиб бўлинганидан кейингина корхона ижарачига топширилиши мумкин.

Корхона мулкий мажмуа сифатида ижарага берилганидан кейин ижарага берувчи билан ижарага олувчи топширилган корхона таркибига киритилган ва ижарага олувчига кредиторнинг розилигисиз ўтказилган қарзлар бўйича солидар жавобгар бўладилар.

Агар қонун ҳужжатларида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ижарага берувчининг тегишли фаолият билан шуғулланиш учун махсус рухсатнома (лицензия) асосида олган ҳуқуқлари ижарага олувчига берилиши мумкин эмас. Ижарачи махсус рухсатнома (лицензия) си бўлмаганлиги сабабли бажара олмайдиган мажбуриятларни шартнома бўйича топширилаётган корхона таркибига киритиш ижарага берувчини кредиторлар олдидаги тегишли мажбуриятлардан озод қилмайди.

Назорат учун саволлар:

1. Кўчмас мулк объектлари эгалари ҳуқуқини расмийлаштириш ва кўчмас мулк объектлари юзасидан бажариладиган ҳатти-харакатлар қандай амалга оширилади?
2. Мулкдор кўчмас мулкка нисбатан қандай ваколатларга эга?
3. Эгалик ҳуқуқини олиш усулларини тушунтиринг
4. Битим нима?
5. Кўчмас мулк объектлари юзасидан тузиладиган битим турларини айтиб беринг.
6. Рента нима ва унинг қандай турлари мавжуд?
7. Ижара шартномасининг структурасини тушунтиринг.

12-мавзу. Кўчмас мулк объектларини бошқариш технологияси

Режа:

12.1. Кўчмас мулк объектларини бошқариш ва улардан фойдаланиш жараёнининг моҳияти.

12.2. Ишончли бошқарув

12.3. Турар жой кўчмас мулк объектларини бошқариш

12.4. Ижара – кўчмас мулк объектларини самарали бошқариш усули сифатида

12.1. Кўчмас мулк объектларини бошқариш ва улардан фойдаланиш жараёнининг моҳияти

Бозор субъектлари кўчмас мулк объектларига турли таъсирларни ўткизишади. (12.1 - расм)

1. *Кўчмас мулкни давлат томонидан тартибга солиш.*

Давлат томондан кўчмас мулкни бошқариш бевосита ва билвосита йўллари билан амалга оширилади.

Тўғридан-тўғри идора қилиш (тўғридан-тўғри маъмурий бошқарув) у ўз ичига қуйидагиларни олади:

- кўчмас мулк объектларининг амал қилишини тартибга солувчи қонунларни, қарорларни, қоидаларни, инструкция ва низомларни яратиш; кўчмас мулк объектлари билан келишувларни бажаришда меъёрий талабларни бузганлик учун масъулиятлилик механизмини киритиш;
- барча бозор субъектларининг ўрнатилган меъёр ва қоидаларга амал қилишларини назорат қилиш;
- кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларни ва улар билан келишувларни рўйхатдан ўтказиш;
- кўчмас мулк соҳасида тадбиркорлик фаолятини лицензиялаш;

Билвосита таъсир ўтказишга кўчмас мулк объектларини бошқаришнинг иқтисодий усуллари киради, жумладан:

- кўчмас мулк объектларини солиққа тортиш ва уларга имтиёзлар бериш; давлатнинг мақсадли дастурларини амалга ошириш;
- амортизация меъёрларини ўрнатиш;
- уй-жой коммунал хўжалигини ислоҳ қилиш; турар-жой сертификатларини чиқариш ва мурожаатлар;
- ердан фойдаланиш ва хусусийлаштириш масалаларини комплекс ечими, муҳандислик инфратузилмасини ривожлантириш ва бошқа шу каби йўллар билан.

2. *Жамоатчилик таъсири.* Жамиятнинг кенг қатламлари, шунингдек, кўчмас мулк бозорининг профессионал иштирокчиларининг меъёрий ҳужжатларга, низомларга ва шу

кабиларга асос бўлиб хизмат қиладиган, кўчмас мулк билан боғлиқ у ёки бу операцияларга бўлган муносабати.

3. Мулк эгаси аниқ бир тадбиркорлик фаолиятини юритиш ва фойда олиш мақсадида ишлатилаётган маълум бир *кўчмас мулк объектларини бошқариш.*

12.1 - расм. Кўчмас мулк объектига ташки таъсирлар

Ўзбекистон Республикаси давлат ҳокимияти кўчмас мулк объектларини бошқариш соҳасида қонун ва бошқа меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар тизимини билан маъмурий, ташкилий ва техник ечимлар чегараларини белгилаб (шакллаб) беради. Кўчмас мулкни бошқариш асосига объектларни уларни таснифлаш, алохида объектлар бўйича идора қилиш ва рўйхатдан ўтказиш, соҳалар хусусиятини инобатга олиш ягона тизими мулк эгаси фойдасига яратилиши қўйилган.

Кўчмас мулк объектининг шаклланиши деганда унинг техник ва иқтисодий тавсифи ва юридик асосланиши тушунилади, улар объектни бошқа объектлардан ажрата олиш имконини беради. Объектининг шаклланиши унинг инвентаризацияси, сервитутлари ва рўйхатга олишдан иборат.

Алоҳида объектларни, корхоналарни ва бошқа мулкий мажмуаларни бошқариш уларни тезкор бошқаришга ўтказиш ва хўжалик қарамоғига бериш, ишончли бошқариш, турли шаклда ижарага бериш назарда тутилади.

“Кўчмас мулкни бошқарувчиси” касби фақатгина хусусий мулк бўлган ва жорий даромадни таъминлаш ва кўчмас мулк объектининг капитал қийматини ошириш учун малакали бошқарув зарурлигини аниқ тушуниб етган жамиятдагина талабга эга.

Профессионал менежерлар барча объектларни: офис ва маъмурий бинолар, нотураржой бинолари, тураржой бинолари, ижтимоий соҳа объектлари, корхоналар, ер

участкалари ва бошқаларни бошқаришга тайёрдирлар. Ўзига кўчмас мулк объекти бошқариш мажбуриятини оладиган компания маркетинг натижалари асосида маъмурий-бошқарув функцияларини амалга оширади. Бунда объект бўйича барча ишлар мулк эгасининг мақсадларини аниқлашдан бошланади. Профессионал менежер фақатгина мулк эгасининг истакларини бажарибгина қолмасдан, балки маслаҳатчи вазифасини бажариши, кўчмас мулк объектидан фойдаланишни турли вариантларини таклиф қилиши мумкин.

Истеъмолчи(мулк эгаси) ва унга кўрсатилган хизматлар ҳақида маълумотларни бошқарув компанияси томондан тақдим этилиши фақатгина қуйидаги ҳолатларда йўл қўйилади: давлат бошқарув органларининг расмий сўровига ёки суд қарори асосида; судда бошқарувчининг ўз ҳуқуқлари ва манфаатларини ҳимоя қилиш керак бўлган ҳолатларда.

Кўчмас мулк объектлари бошқарувчисининг фаолияти фақатгина мулк эгаси ва объектдан фойдаланувчи (кўчмас мулк бозорининг асосий субъектлари) билангина эмас, балки, объектларни таъмирлаш ва тозалаш ишларини олиб борадиган, электр энергия ўтказувчи, сув ва иссиқлик етказиб берувчи пудратчи ташкилотлар билан ҳам самарали ўзаро мулоқотини тақозо қилади.

Катта масштабли лойиҳаларда бошқарувчи компания у ёки бу бинога ёки бинолар мажмуасига зарур ишлар ҳажмини бажаришга қодир бўлган мутахассислар гуруҳини ажратиши мумкин.

Шартномани амалга ошириш жараёнида, бошқарувчи иккита асосий мақсадни кўзлайди: кўчмас мулк объектининг жорий даромадлилигини таъминлаш ва унинг капитал қийматини ошириш. Бунинг учун у ҳаражат ва фойданинг марказини аниқлайди, ошкор қилади ва самарали бўлмаган ахборот ва пул оқимларини чиқариб ташлайди, кўчмас мулк объектларини бошқариш лойиҳасини ривожланиши жараёнида ташқи ва ички омиллар (хусусий мулк улушларини сотиш, мулк эгасининг қарзлари ва ш.к.) юзага келиши билан кўчмас мулк объектларини бошқариш лойиҳасини ривожлантириш бош режаси ўзгаради.

Менежер ишга кириша туриб, объектни бошқариш жараёнига персонални жалб қиииши шарт. Бошқарувчи ишчилар штатини мулк эгаси қўйган мақсадлардан келиб чиққан ҳолда ҳамда кўчмас мулк объектининг ўлчами ва ундан фойдаланиш бўйича тахмин қилинаётган ишлар кўламидан келиб чиқиб танлайди. Мулк эгаси мажбуриятларига умумий бошқарув, концепциялар ишлаб чиқиш, кўчмас мулк объектининг бизнес-режасини яратиш, музокаралар, учинчи томоннинг (ижарачилар, сервис хизматлари ва б.) шартномани бажаришини назорат қилиш, мулк эгасига ҳисобот беришдан иборат. бошланғич этапда унинг ҳаракатлари унда қизиқиш уйғотмаслиги мумкин. Бунда турли усуллар қўлланилади: кўчмас мулк объектини бошқаришнинг мақсад ва вазифаларини одамларга тушунтиришдан тортиб, пул мукофоти тизимини қўллашгача, зарур ҳолларда эса, ўзгаришларга актив қаршилик кўрсатган ишчиларни бўшатишгача (мулк эгасининг розилиги билан).

Қоида бўйича, бошқарувчи иш бошлай туриб, молиявий таҳлилнинг паст сифати, самарали бўлмаган ҳужжат айланмаси, бухгалтерия ҳисобидаги қоидабузарликлар, қиймати паст мулкнинг ортиқча баҳоланиши билан тўқнашади. Корхонанинг қайта ташкил қилиш йўлларини йўналишларни аниқ ажратиш йўли билан аниқлаш фақатгина батафсил таҳлилдан кейин мумкин бўлади. Амалиётларнинг кўрсатишича, биринчи босқичда кўчмас мулк объектларидан савдо-сотиқ мақсадида фойдаланишда, жами даромад объектларнинг ўзига инвестицияланиши зарур, иккинчи босқичда даромадлар мулк эгаси ва кўчмас мулк объектига инвестициялар орасида тақсимланиши мумкин, ва фақат учинчи босқичдагина жами даромад мулк эгасининг ихтиёрига ўтиши мумкин.

Аниқ шакллантирилган мақсадлардан келиб чиқиб, бошқарувчи конкрет объект учун бизнес режа ишлаб чиқади. Ундаги маслаҳатлар ривожланишнинг бир неча вариантларига эга бўлиши мумкин. Улар шундай тарзда ёритилган бўлиши керакки, мулк эгаси хоҳлаганида ўзи вариант танлаши мумкин бўлсин.

Кейинги босқич – мулк эгаси томонидан бошқарув шартномасини тузиш ва кўчмас мулкдан муддатли фойдаланиш ҳуқуқини рўйхатдан ўтказиш. Бунинг учун қуйидаги

ҳужжатлар тўпламини тайёрлаш ва кўчмас мулкни рўйхатдан ўтказиш органларига топшириш зарур:

- муддатли бошқарув (идора қилиш) ҳуқуқини давлат рўйхатидан ўтказганлик баёноти;
- давлат божини тўлаганлик ҳақида ҳужжат;
- буюртмачи шахсини тасдиқловчи ҳужжат. Вакил мурожат қилганда – унинг ваколатини тасдиқловчи ҳужжат, - ишончнома;
- ҳуқуқни ўрнатувчи ҳужжат – асли ёки ҳужжатни берган орган томонидан тасдиқланган нусхаси;
- кўчмас мулк объектлари техник ҳисобини юритувчи органлар (кўчмас мулкни баҳолаш ва инвентаризацияни бошқаришнинг шаҳар филиаллари – лойиҳа инвентаризация бюроси (БТИ)) томонидан расмийлаштирилган хонадон паспорти ёки турар-жой бинолари ва нотурар жой фонди объектлари учун – кўчмас мулк объекти лойиҳаси, кўчмас мулк объектлари ҳисобини юритувчи орган (ташкилот) томонидан тасдиқланган, кадастр рақамини кўрсатган ҳолда – асл нусхаси;
- давлат рўйхатидан ўтказишга тақдим этиладиган, номи, реквизитлари, варақларнинг умумий сони кўрсатилган, буюртмачининг имзоси билан тасдиқланган ҳужжатлар йиғиндисидан иборат бўлган буюртмачи томонидан тузилган рўйхат.

Рўйхатда қуйидагилар кўрсатилган бўлиши керак:

- 4, 5 пунктларда кўрсатилган хужжатлар, ҳуқуқ ўрнатувчи ҳужжатлар нусхаси нотариусда ёки ҳужжатни берган органда тасдиқланган;
- хонадон паспорти, кўчмас мулк объектининг лойиҳаси нусхаси 5 пунктда кўрсатилган, нотариал тасдиқланган, ёки асл нусханинг иккинчи нусхаси;
- ишончноманинг нусхаси, агар юридик шахснинг манфаатларини ишончли шахс ифодаласа.

Кейинги босқич – мулк эгаси билан бошқарув шартномасини тузиш ва бино ва ҳудуддан фойдаланишнинг мулк эгаси томонидан танланган вариантига мувофиқ уни амалга ошириш бўйича иш олиб бориш. Нольдан бошлаб режалаштириш ёки мавжуд амалиётни яхшилаш шаклида бўлиши мумкин.

Кўчмас мулк объектини бошқарувчилари:

- бошқарув объекти бўйича таклифларни жўнатиб, потенциал мижозлар орасида кенг тарқалган газета ва журналлардан ва шахсий алоқалардан фойдаланиб, реклама компанияларини ўтказадилар;
- мулк эгасининг ижарачилар ва давлат органлари ўртасидаги муносабатларни тартибга соладилар;
- молиявий ҳисобот олиб борадилар;
- профессионал хизмат кўрсатувчи персонални танлайдилар;
- кўчмас мулк объекти суғуртасини амалга оширадилар;
- техник-эксплуатацион кўрик ўтказадилар ва қабул қилиб оладилар;
- объектларнинг техник ҳолатини бошқариш бўйича зарур бўлган барча шартномаларни тузадилар (уларнинг барча спектрлари бўйича), бир вақтнинг ўзида уларнинг бажарилиши бўйича назоратни амалга оширадилар ва ш.к.

Бозор иқтисодиёти шароитида кўчмас мулк объектини бошқариш қуйидаги схема бўйича амалга оширилади:

1. Бошқарувчи компания ўзи хақидаги ахборотни очиқ-ойдин тақдим этади: давлат рўйхатидан ўтганлик ҳақида гувоҳнома; ишчилар малакасини тасдиқловчи ҳужжатлар (ўқитиш ва аттестация); хизматлар кўрсатиш учун нарх-наволар; намунавий шартномалар, баённомалар, ишончномалар; шикоят ва таклифлар китоби; бошқарув компаниясида лавозимларида ишлайдиган шахслар хатти-ҳаракатларидан норозилик билдириш тартиби.
2. Мулк эгаси ва бошқарувчи компания ўртасида кўчмас мулк объектларини бошқариш учун Ўзбекистон Республикаси ГК талабларига жавоб берувчи шартнома

тузилади. Шартнома ёзма равишда томонларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари, шартлар ва муддатлар аниқ кўрсатилган ҳолда тузилади. Шартномада: шартнома томонлари ва унинг предмети; ижрочининг мажбуриятлари; истеъмолчининг мажбуриятлари; хизматлар қиймати ва ҳисоблар тартиби; шартноманинг амал қилиш муддати ва уни бузиш шартлари; томонларнинг масъулияти; низоларни бартараф қилиш тартиби; томонларнинг юридик манзиллари ва реквизитлари қайд этилади.

3. Бошқарувчи компания штатлари малакали персоналлар билан бойитилган, ўқув машғулотини ўтаган ва сертификатлаш жараёнида бошқарувчи орган томонидан ўрнатилган тартибда аттестатланган ва барча ташкилий-хуқуқий шаклларидан хусусий тадбиркорлик ташкилоти саналади.

4. Бошқарувчи компания кўчмас мулк объектларини бошқариш бўйича хизматлари эвазига қиймати ва шакли шартномада кўрсатилган мукофот олади. Назарияда унинг ўлчами оборот ёки соф даромаднинг 15% ни ташкил қилиши мумкин, лекин, тажрибалар кўрсатишича у объектнинг ҳолати ва даромадлилигидан келиб чиққан ҳолда 8-50% гача тебраниши мумкин.

5. Бошқарувчи компания кўчмас мулк объекти эгасига суғурта кафили ёки мажбуриятларни таъминлашнинг бошқа қонуний усуллари кўринишида шартномани кафолатли таъминлашни тақдим этади.

6. Кўчмас мулк объектларини бошқариш бўйича хусусий компанияларни саралаб олиш бошқарувчи компаниянинг (унинг раҳбарининг) ўзига хос ишончи асосида амалга оширилади.

7. Кўчмас мулк объекти эгаси объектни бошқариш сифати устидан назорат олиб боради.

8. Кўчмас мулк объектини бошқариш бўйича хизматлар қуйидаги асосий талабларга жавоб бериши керак: хизматнинг хуфиялиги; вазифасининг мос келиши; хизмат кўрсатиш этикаси; ижро қилишнинг тўлиқ ва ўз вақтидалиги; бошқарувчининг масъулиятлилиги.

Бошқарувчининг мулк эгаси билан муносабати қонуний, очиқ ва расмийлаштирилган бўлиши керак.

Бошқариш учун афзал кўчмас мулк объектлари мулк шакли ва бандлик даражасидан қатъи назар, йирик (3-5 минг. $м^2$ дан бошлаб) маъмурий, омбор, савдо ва ишлаб чиқариш бинолари ҳисобланади. Турли йўналишлардаги (умумий майдони 100 минг. $м^2$ гача) бир неча биноларнинг мавжудлиги бошқариш учун оптимал ҳисобланади.[84]

Профессионал бошқарув компанияси хизматларидан йирик кўчмас мулк объектлари эгалари (ўз мулкида бўлган ва узоқ муддатли ижарага олинган) уларга тегишли бинолар ва ҳудудлардан самарасиз ёки етарли даражада самарали фойдаланилмаганидан қониқмаганда фойдаланадилар. Уларнинг орасида ихтиёрида давлат ва маҳаллий органлардан узоқ муддатли ижарага олинган, ёки хусусийлаштирилган, майдони мулк эгасининг бугунги кундаги ҳаддан зиёд эҳтиёжлари учун кўчмас мулк объектларига эга бўлган лойиҳа, тадқиқот ва тижорат ташкилотлари бўлиши мумкин.

Давлат илгаригидек кўчмас мулкнинг йирик мулкдори ҳисобланади. Қоида бўйича, давлат (маҳаллий) мулкини бошқариш бўйича коммитет кўчмас мулкни идора қилишнинг қуйидаги схемаларидан фойдаланади: ижарага бериш, хусусийлаштириш, ишончли бошқарув. Бироқ, давлат мулкини бошқариш давлат унитар корхоналарининг (ДУК) алоҳида ҳуқуқи бўлиб қолади, аммо, профессионал бошқарувчилар уларнинг капитал қийматларини ортиб бориши билан, бу кўчмас мулк объектларидан қўшимча даромад чиқариб олишлари мумкин.

Бозор иқтисодиётида давлат (муниципал) мулкини профессионал бошқаришга тенг келадиган ечимлар мавжуд эмас.

---

[84] Смирнов В. В., Пучкина Е. А. Менеджер по управлению недвижимостью. – М.: Издательский дом «Аудитор», 2000. 124 с.

Кўчмас мулк бошқарувчисининг ишида асосий эътибор унга ишониб топширилган кўчмас мулк объектларидан самарали фойдаланишга қаратилади.

Кўчмас мулк объектларини бошқариш бўйича хизматлар мажмуасига қуйидагилар киради:

- кўчмас мулк объектига эгалик қилишда истеъмолчининг мақсадларини аниқлаштириш;
- объектга, объектга мувофиқ предметга, мулк эгасининг эҳтиёжларига бўлган ҳуқуқни ўрнатишда кўчмас мулк бозорининг ҳолати ва таҳлили масалалари бўйича мулкдорга маслаҳат бериш;
- кўчмас мулк объектини бошқарувга қабул қилиш;
- объектнинг жисмоний, ҳуқуқий ва иқтисодий экспертизаси;
- объектни келгусида ишлатиш вариантлари таҳлили ва истеъмолчининг эҳтиёжларини ҳисобга олган ҳолда объектдан самарали фойдаланишни танлаш;
- объектни бошқариш дастурини ишлаб чиқиш ва уни амалга ошириш;
- бошқарувга бериб юборилган объект билан боғлиқ масалалар бўйича учинчи шахс олдида мулкдорнинг қизиқишларини ифодалаш;
- объектнинг ҳаёт фаолиятини таъминлашда иштирок этадиган субъектларнинг ўзаро ҳисоблари жараёнини ташкил этиш ва юритиш;
- мулк эгалари олдида бошқарув дастурини амалга оширишнинг бориши ҳақидаги даврий ҳисоботларни юритиш;

Кўчмас мулк объектини бошқариш бўйича хизматлар қўшимча хизматлар (брокерлик, эксплуатация бўйича, буюртмачиларнинг вазифасини бажариш, реклама, транспорт ва шу каби) билан бир вақтда кўрсатилиши мумкин. Кўчмас мулкни бошқариш ва эксплуатация қилиш нуқтаи назаридан давлатлараро лойиҳалар ва Ўзбекистон амалиётининг орасида фарқ йўқ.

Кўчмас мулк объектларининг умумий меъёрий хизмат муддати давомида тўлиқ эксплуатациясига техник меъёр ва қоидалардан, алоҳида конструктив элементлар ҳолатини баҳолаш ва тадқиқ қилиш усулларидан саводли фойдаланиш орқали эришилади.

Кўчмас мулк объектлари эксплуатацияси – мураккаб ва кўп қиррали тушунча. Кўчмас мулк объектининг ҳаётийлик циклидан, унинг функционал вазифасидан ва шу кабилардан келиб чиқиб кўчмас мулк бозорининг турли субъектлари: мулкдор, инвестор, бошқарувчи компания, бизнес-консультант ва бошқалар ишларнинг бошқа-бошқа таркибини тушунишади. Атаманинг моҳиятини тушуниш учун эксплуатацияга тегишли бўлган хизматлар рўйхатини аниқлаштириб олиш керак. Бу – объектнинг техник ҳолати мониторинги, меъёрий тадбирлар, клининг, техник консалтинг, ресурслар билан таъминлаш, режалаштириш ва бюджетлаштириш.

Кўчмас мулк объектининг эксплуатациясига ҳаражатлар мулкий мажмуа объектининг хусусиятларидан келиб чиққан ҳолда ялпи даромаддан 25-40% ни ташкил этади.

Сарфларни оқилона ташкил этиш учун кўчмас мулк объекти мавжудлигининг ҳар қандай босқичида эксплуатацияни баҳолаш ўтказилиши мумкин.

Консалтинг ва баҳолаш – эксплуатация соҳасида янги хизмат тури, бироқ, жуда ҳам юқори талабга эга, чунки, кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг учдан икки қисми айнан ушбу жараёнга тизимли ёндашишга муҳтож.

Бизнес-режалаш босқичида кўчмас мулк объекти эксплуатациясини баҳолаш эксплуатацияни қийматини ва молиялаштириш графигини ҳисоблаш имконини беради. Буюртмачи тайёр бошқарув дастурини ҳамда сарфларни оптималлаштириш бўйича тавсияларни қабул қилади.

Кўпчилик маслаҳатчилар жорий эксплуатациянинг қийматини ҳисоблашдан олдин, уни ишга тушириш кераклигини эсларидан чиқарадилар. Бу эса, сарфларнинг бирйўла ишлатиладиган мухим қисмидир. Улар объектларнинг класслари ва эксплуатация

дастурига боғлиқ, ўрта ҳисобда эксплуатация хизматларининг уч ойлик қийматини ташкил қилади.

Эксплуатация муаммоларини ечиш учун оптимал муддат қилиб, объектни топширишдан беш ой аввалдан кеч бўлмаган муддат қўйилади. Бу босқичда штат жадвали ва тахминий лавозим бўйича кўрсатмалар тузилади. Кўчмас мулк объектини ишга туширишдан бир ой олдин ишчилар штати комплектланган бўлиши керак. Буни эътиборга олмаслик – бугунги кундаги энг кенг тарқалган хатолардан биридир.

Қурилиш ёки капитал таъмирлаш босқичида инвестицион лойиҳа ва қурилишни тақозо қилади.

Буюртмачи сарфларни оптималлаштириш учун лойиҳа ва қурилиш ечимларининг ўзгариши бўйича тавсияларни олади. Бу одатий шаклдаги техник назорат эмас. Бу қурилиш жараёнида йўл қўйилган лойиҳа кўрсаткичларидаги оғишлар, уларнинг таҳлили ва келажакдаги сарфларни прогнозлашни қайд этиш. Кўпинча лойиҳага ўзгаришлар тўғридан-тўғри қурилиш майдонида киритилади. Масалан, бизнес-марказда шифтнинг баландлиги 2,5 м режалаштирилган. Ижарачи келиб, уни кўтаришни, эркер ўрнатишни, колонналар қўйишни ва бошқа истакларини айтади.

Эксплуатацияни бошқараётган компания, вентиляция тизими ўзгаришини, бошқа пардозлаш материаллари ишлатилишини ва шу кабиларни қайд этиши ва тузатишлар киритилган эксплуатация сарфлари башоратини тузиши шарт. Агар маслаҳатчи лойиҳага ўзгартишлар киритилгандан кейин жалб қилинган бўлса, уларни фақат назарда тутиши керак, тавсиялар беришга кеч. Лойиҳага тузатишлар киритилаётган пайтда эксплуатациянинг қиймати режалаштирилган 10% ўрнига, ялпи тушумдан 20% га етиши мумкин бўлган ҳолатлар учрайди. Шундай ҳолатлар ҳам бўладики, мулк эгаси бажарилган лойиҳа бўйича эксплуатацияга 20% сарфлаши керак, лекин барибир унга 10% сарфлайди. Қийматнинг бундай пасайтирилиши бинонинг жисмоний эскиришини сезиларли даражада оширади ва жорий таъмирлар орасидаги вақтни қисқартиради. Натижада, мулк эгаси кейинчалик янада кўпроқ тўлайди.

Ишлаб турган даромадли объект ҳам эксплуатация сарфларини оптималлаштиришга муҳтож бўлиши мумкин. Буюртмачи муҳандислик коммуникациялари ва конструкциялар ҳолати ҳақидаги ҳисоботни, шунингдек, меҳнат, материал ва молиявий заҳираларни иқтисод қилиш ҳамда улардан самарали фойдаланиш бўйича тавсияларни қабул қилади.

Масалан, мулкдорда хусусий ёки жалб қилинган эксплуатация хизмати мавжуд. Объект эгасида қонунийликка асосланган ҳолда саволлар туғилади: эксплуатация қиймати ошириб юборилмаганмикин? Унинг самарадорлиги қандай? Масалан, техник менежментнинг йўқлиги сабабли, мулкдор пул тўлаётган ресурсларининг барчасидан фойдаланмайди.

Бундай нозик холларнинг барчасини аввалдан ўрганиш мумкин. Бунинг учун эксплуатация хизматининг бир йилдан кам бўлмаган муддатга молиявий фаолияти таҳлили ўтказилади. Унинг бюджети моддалар бўйича, вақт кўрсаткичлари динамикаси ва шу кабилар кўриб чиқилади. Бундан ташқари, кўчмас мулк объектининг ноёблигини ҳисобга олган ҳолда, мавжуд стандартлар ва технологиялар шунингдек, кадрлар тузилмаси баҳоланади (лавозим мажбуриятлари тавсифи, мутахассислар ўртасидаги ўзаро боғланиш ва мулоқот схемаси, профессионал тайёргарлик ва шу кабилар). Яна бир муҳим омил – буюртмачининг коммунал хизматларга бўлган сарфларини баҳолаш.

Эксплуатацияда иқтисод қилиш мумкин бўлмаган объект йўқ. Бироқ, иқтисод қилиш ҳар доим ҳам очиқдан-очиқ эмас. Масалан, тажрибадан олинган маълумотлар бўйича, В классдаги, майдони 5 минг. $м^2$ бўлган бизнес-марказ эгаси электр таъминоти тизимига хизмат кўрсатгани учун бир йилда 2,5 млн сўм атрофида, иситиш тизимига хизмат кўрсатиш учун эса, 5 млн сўм сарф қилади. Ўтказилган аудит текширувидан кейин, ҳақиқатда бино эгаси электр таъминоти тизимига хизмат кўрсатиш учун йилига 3,5 млн сўм, иситиш тизимига хизмат кўрсатиш учун эса 4 млн сўм сарф қилаётган бўлиб чиқиши мумкин. Жамида тўланаётган қиймат бир хил бўлишига қарамай, ҳақиқатда эса, у иситиш

учун йилига 1 млн сўм кам тўламоқда, электр таъминоти учун эса аксинча, ортиқча тўлаётганини кўриш мумкин. Яъни, ҳақиқатдаги сарфларда коммунал ресурслардан фойдаланиш фақатгина 60% атрофини ташкил қилади. Сарф-ҳаражатларни қайта тақсимлаганда эса, бу кўрсаткични 90% гача кўтариш мумкин.

Айтганча, жиддий (хорижий) эксплуатация компанияларида қуйидагича амалиёт мавжуд: агар мулкдор унинг тавсияларини қўллаш натижасида иқтисод қилишга эришмаган бўлса, маслахат(консалтинг) хизмати учун пуллар қайтарилади.

12.2. Ишончли бошқарув

Кўчмас мулк объектларининг ишончли бошқаруви тадбиркорлик фаолияти шакли сифатида Ўзбекистонда ҳали кенг тарқалгани йўқ. Шундай бўлсада, мулкни ишончли бошқариш тушунчаси бегона мулкни бошқаришнинг мустақил ҳуқуқий шакли –бегона мулкни бошқариш бўйича тадбиркорлик фаолияти жараёнида мулкдорнинг барча ҳуқуқларини амалга ошириш Ўзбекистон Республикаси қонунларига киритилган[85].

Ишончли бошқарувчининг бошида бошқарувчи муассисга тегишли бўлган ҳуқуқларга эга бўлган ҳолда бошқарув муассиси ёки бошқарув муассиси томонидан кўрсатилган бошқа шахс манфаатлари доирасида мулкни самарали ва оқилона бошқариш бўйича фаолияти ишончли бошқарувнинг моҳиятини аниқлаб беради.

Ишончли бошқарув объектлари қуйидагилар бўлиши мумкин: корхоналар ва бошқа мулкий мажмуалар; кўчмас мулкка оид бўлган алоҳида объектлар; қимматли қоғозлар; қимматли қоғозлар билан тасдиқланган ҳуқуқлар; ўзига хос ҳуқуқлар ва бошқа мулклар. Мулкни ишончли бошқарувга ўтказиш – бу мулкдор томонидан ўзининг идора этиш ҳуқуқини амалга ошириш шаклидир.

Хўжалик юритишида ёки муддатли бошқарув ҳуқуқида бўлган давлат мулки ишончли бошқарувга юридик шахс тугатилгандан сўнг (банкротлиги эълон қилинганда)гина берилиши мумкин.

Кўчмас мулк объектини ишончли бошқарувида асосий ўринни мулк эгаллайди. Ишончли бошқарувчи бу мулкка эгалик қилиши ва ундан фойдаланиши мумкин, яъни, бошқариши, унинг тизими ва ташкил этувчи қисмларига фойдани ошириш мақсадида таъсир қилиши мумкин. Бироқ, аввало ишончли бошқарувнинг бош мақсади, мулкни ўзгармаган ҳолатда сақлаш ҳисобланади. Мулк таркиби фақат шартномада ўрнатилган меъёрларда ўзгариши мумкин. Мулк таркиби фақат шартномада ўрнатилган чегараларида ўзгариши мумкин.[86] Яхши ишончли бошқарувда кўчмас мулк объектининг нархи вақт ўтиши билан фақат ўсиши шарт.

Ишончли бошқарув ҳақидаги шартнома предмети бўлиб, кўчмас мулк объектини бошқариш билан боғлиқ бўлган хизматлар саналади. Томонлар профессионал бошқарув ҳақида келишиб оладилар, лекин, натижа олиш ҳақида эмас. Манфаатдор ишончли бошқарувчидан маълум миикдордаги фойдани талаб қилишга ҳақли эмас. Шартнома бўйича,[87] бир тараф (бошқарув муассиси) иккинчи тарафга (ишончли бошқарувчига) мол-мулкини муайян муддатга ишончли бошқарувга топширади, иккинчи тараф эса ушбу мол-мулкни эгаси ёки у кўрсатган шахс (фойда олувчи) манфаатларини кўзлаб бошқариш мажбуриятини олади. Шундай қилиб, қуйидагилар кўчмас мулк объектини ишончли бошқарув шартномасининг қатнашчилари бўлиши мумкин: бошқарувчи муассис(мулкдор), ишончли бошқарувчи ва манфаатдор(масалан, ижарачи). Кўп холларда, бошқарувчи муассис ва манфаатдор – битта шахс бўлади.

Давлат ёки маҳаллий ўз-ўзини бошқарув органлари ишончли бошқарувчи сифатида иштирок этолмайди. Ишончли бошқарувчи – бу манфаатдор қизиқишлари доирасида

[85] Ўз.Р. ФК, 49-боб
[86] Ўз.Р. ФК, 49-боб
[87] Ўз.Р. ФК, 849-модда

ҳаракат қилувчи якка тадбиркор. Шартнома бўйича у манфаатдор сифатида иштирок эта олмайди.

Ишончли бошқарув ишонч асосида қурилганлигини таъкидлаш жоиз. «Ишонч – бу бир шахснинг унинг ҳаққонийлиги, содиқлиги, виждонлилиги, тўғрисўзлиги ва самимийлиги тўғрисидаги тасдиқларга асосланган бошқа шахснинг ҳаракатига ва унинг ўзига (умумий ишдаги шерик, шартнома бўйича шерик) бўлган муносабатидир»[88]. Ишончли бошқарувда ишонч уч босқични босиб ўтади:

- мулкдор томонидан ишончли бошқарувчини унинг профессионал сифатларини баҳолаш, ишчанлик обрўсини синовдан ўтказиш ва шахсий сифатларини баҳолаш воситасида танлаш;
- кўчмас мулк объектини бошқаришдаги шахслараро муносабатлар. Ишончли бошқарувчи нафақат мулкдор-муассис манфаатида ўзининг манфаати сифатида ҳаракат қилиши, ва шунчаки кўчмас мулк объекти ҳақида ўзининг хусусий мулкидек қайғуриши шарт, балки биринчи навбатда мулк эгасининг манфаатларидан келиб чиқиши лозим. Бошқарувчи хусусий кўчмас мулк объектига эга бўлганда турли таваккалчилик операцияларини амалга ошириши мумкин, лекин, фақатгина бошқариш ҳуқуқига эга бўлса, бундай ҳолатларга йўл қўйилмайди;
- ишончлилик муносабатларининг якунланиши. Кўпинча бу ишончнинг бузилишида намоён бўлади. Кўчмас мулк объектининг бошқарувчиси билан ишончлилик муносабатлари парчаланишининг натижаси муносабатларни сабабсиз тўхтатиб қўйиш ҳисобланади. Эстетик меъёрларнинг юридик жиҳатдан бузилиши – томонлар муносабатларида юзага келган ишчанлик амалиёти, ишчанлик оборотининг расм-русумлари ўзаро нисбатини аниқлаш йўли билан исботланиши мумкин. Қоида бўйича, ишончнинг бузилиши мулкий ёки маънавий зиён етказилиши билан давом этади. Кўчмас мулк объектини узоқ ишончли бошқаруви жараёнида эстетик меъёрлар бузилиши натижасида етказилган зиён (маънавий ёки мулкий) қопланиши шарт.

Кўчмас мулк объектини ишончли бошқаруви – бу, мулк эгаси кўчмас мулк объектини махсус ишонч билан бу объектни ишончли бошқарув таъсисчиси ёки у кўрсатган шахс (манфаатдор) манфаатида мукофот эвазига бошқариш мажбуриятини оладиган шахсга топришиш мажбурияти.

Ишонч билдирилган бошқарувчи шартнома бўйича барча мажбуриятларини шахсан ўзи бажаришга мажбур, чунки унга кўчмас мулк объектини тақдим этиш, унинг шахсий обрўси, ишчанлик сифатларига асосланади.

Умумий қоидалар бўйича шартноманинг шахсий характери, мулкдор-муассиснинг рухсатисиз ишончли бошқарувчини алмаштиришга йўл қўйилмайди. Келтирилган қоидалардан учта чеклов мавжуд: ишончли бошқарувчи кўчмас мулк объектини бошқариш билан боғлиқ бўлган зарурий ишларни бажаришни бошқа шахсга буюришга ҳақли, агар бунга ишончли бошқарув шартномаси бўйича йўл қўйилса, ёки бошқарув муассисининг ёзма розилиги олинган бўлса, ёки вазият тақозоси билан ишончли бошқарувчи мулкдор-муассиснинг розилигини олиш имкониятига эга бўлмай туриб, бошқарув муассиси манфаатини кўзлаган ҳолда зарур ҳатти-ҳаракатларни амалга оширишга мажбур бўлган бўлса.

Сўзсиз, кўчмас мулк объектини саводли бошқариш, бошқарилаётган кўчмас мулк объектига эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш (ишончли бошқарув шартномасида ўрнатилган чегарада) билан боғлиқ бўлган турли тадбирлар мажмуасини ўтказиш билан бирга олиб борилади. Барча масалаларни ечилиш жараёнида, бу тадбирларнинг бир қисмини ўз зиммасига оладиган учинчи шахсни жалб этиш талаб қилиниши мумкин. Бу холларда жалб этилган шахслар билан тузилган шартнома ишончли бошқарув шатномасидан келиб чиқади ва ишончли бошқарувчига ҳисоб берувчи

[88] Этика бўйича луғат / А. А. Гусейнова, И. С. Кона таҳрири остида – М., 1989, 79б.

бўладилар. Шунга мувофиқ, бундай бошқарув функцияси аввалбошда танланган ишончли бошқарувчи ихтиёрида қолади.

Қонунга мувофиқ, [89] ишончли бошқарувчи бўлиб, якка тадбиркор ёки тижорат ташкилоти (унитар корхоналардан ташқари) ҳисобланиши мумкин. Ишончли бошқарувчи фақатгина тадбиркор сифатида давлат рўйхатидан ўтгандан сўнг ва ишончли бошқарув шартномаси имзоланган ва давлат рўйхатидан ўтказилганидан кейин бу мақомга эга бўлиши мумкин.

Кўчмас мулк объектини қабул қилиш-топшириш акти бўйича топширилади ва у рўйхатдан ўтказилиши шарт. Шунинг учун ҳам ишончли бошқарув шартномасининг ўзи бундай рўйхатдан ўтказилиши талаб қилинмайди. У кўчмас мулк объектининг қабул қилиш-топшириш ҳақидаги ҳужжат рўйхатдан ўтказилган вақтдан бошлаб кучга киради.

Ишончли бошқарувчи мулк эгасининг вакили сифатида эмас, балки ҳар доим ўз номидан сўзга чиқади. У келишувнинг бошқа тарафини бу ҳақда хабардор қилиши, ёзма ҳужжатларда эса ишончли бошқарувчи номидан кейин “ИБ” белгисини қўйиши лозим. Агар ишончли бошқарувчи келишув объекти ҳисобланган кўчмас мулк объекти унга тегишли эмаслигини кўрсатмаган бўлса, мажбуриятлар бўйича жавобгарлик унинг мулкига қаратилади. Шундай қилиб, ишончли бошқарувчи тадбиркорлик ҳуқуқининг мустақил субъекти мақомига эга.

Ишончли бошқарувнинг таъсисчиси фақатгина кўчмас мулк объектининг эгаси(мулкдор) бўлиши мумкин. Таъсисчи ва ишончли бошқарувчи бутунлай лаёқатли шахслар бўлиши лозим.

Ишончли бошқарувчи ўзининг қонуний ҳуқуқлари предметини билиш учун мулкий ҳуқуқни оғирлаштирадиган барча чекловларни билиши шарт.

«Мулкка эгалик ҳуқуқининг чекловлари деганда, мулкдорнинг ҳуқуқлари таркибига кирувчи у ёки бу ҳуқуқларини амалга оширишда қўйиладиган чегаралар тушунилади Чекловлар мулкдорнинг бошқа шахс билан келишуви бўйича ихтиёрий тартибда ёки мулкдорни ихтиёрисиз чеклов қўювчи қонун бўйича ўрнатилади.»[90]

Ишончли бошқарувчига мулкий ҳуқуқ ва эгалик қилиш ҳуқуқи юклари, фойдаланиш, тасарруф этиш, яъни “мулкни эгалик юки” эмас, балки мулкий ҳуқуқни амалга ошириш билан боғлиқ барча мажбуриятлар ўтади.

Ишончли бошқариш шартномаси манфаатдорнинг (умумий қоида), ишончли бошқарувчининг (бошқарувни шахсан амалга ошириш имконияти йўқлиги туфайли), муассиснинг (шартномада келишилган ҳақни тўлаган ҳолда, турли сабабларга кўра) ундан воз кечилганида тугатилиши мумкин.[91]

Ишончли бошқариш шартномасининг амал қилиш муддати тугагандан сўнг унинг муассиси ва тадбиркор (бошқарувчи) розилиги билан шартнома муддати узайтирилиши мумкин. Кўчмас мулк объекти эгаси уни амалга ошириш ҳақида қарор қабул қилиши мумкин ва бу операцияни ишончли бошқарувчига топшириши мумкин, у тушумларни мулк эгасига ўтказади.

Ишончли бошқарувчига кўпроқ учинчи вариант қизиқроқ – чунки ишончли бошқарувга топширилган мулкни қайта баҳолаш масалалари, аниқроғи, қайта баҳолаш натижалари бўйича шартномага ва шартнома томонларининг ўзаро муносабатларига ўзгартишлар киритиш қонунан йўлга қўйилмаганлигини инобатга олган холда, ишончли бошқарувчининг ўзи кўчмас мулк объекти бадалини тўлаши (ҳаттоки ишончли бошқарув пайтида эскириш суммаларини ҳисобга олмаган ҳолда) деярли барча ҳолатларда афзал, айниқса, агар бошқарув объекти сифатида корхона ёки мулкий мажмуа чиқса.

Ишончли бошқарувчининг мажбурияти, у “фойда олувчининг ёки бошқарув муассисининг манфаатлари тўғрисида етарли ғамхўрлик қилмаган”[92] вақтда юзага келади.

---

[89] Ўз.Р. ФК, 852-модда

[90] Гамбаров Ю. С. Гражданское право. Вещное право. – СПб., 1998. С. 65.

[91] Ўз.Р. ФК, 861-модда

[92] Ўз.Р. ФК. 859-модда.

Бунда у, фойда олувчига мол-мулкни ишончли бошқариш вақтида бой берилган фойдани, бошқарув муассисига эса мол-мулкни йўқотиш ёки унга шикаст етказиш билан келтирилган зарарни, шунингдек бой берилган фойдани тўлаши шарт.

Аслида, ишончли бошқарувчи ушбу зарарлар енгиб бўлмайдиган куч туфайли ёки фойда олувчининг ёхуд бошқарув муассисининг ҳаракатлари туфайли келиб чиққанлигини исбот қилиб бера олмаса, етказилган зарар учун жавобгар бўлади.

Бошқа барча ҳолатларда мулкни ишончли бошқариш билан боғлиқ ҳолда юзага келган мажбуриятлар бўйича қарзлар ушбу мулк ҳисобидан тўланади, ва фақат мулк ҳисобидан тўлаш мумкин бўлмаса чиқимлар ишончли бошқарувчи мулкига қаратилиши мумкин. Бундан ташқари, Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик Кодекси бошқарув муассисининг ишончли бошқарувчининг шартнома бўйича берилган ваколатининг ортиб кетиши ҳолатларида ундан зарарни қоплашини талаб қилиш ҳуқуқини изоҳлайди.

Мулкдор ва бошқарувчи ўртасидаги ҳуқуқий муносабатлар фақатгина Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик Кодексида умумий қоидалар бўйича кўрсатиб ўтилган. Натижада, бошқарув муассисининг шартномадан бир томонлама бош тортиш имконияти ва ишончли бошқарувчининг шартномадан бир томонлама бош торта олмаслик имконияти сақлаб қолинади. Бошқарувчи ишониб топширилган мулкни шартномада кўрсатилгандан ташқари ҳолларда идора қилиш ҳуқуқига эга эмас.

Ишончли бошқарувчи мол-мулкни ишончли бошқариш шартномасида назарда тутилган ҳақни олиш, шунингдек у мол-мулкни ишончли бошқариш чоғида қилган зарур харажатларни қоплатиш ҳуқуқига эга.[93]

Ҳаражатларни қоплаш ёки ишончли бошқариш шартномасида назарда тутилган ҳақни олиш тартиби Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик Кодексида келтирилмаган.

Ишончли бошқарувчи учун мукофот ўлчами ишончли бошқарувчининг асосий ишлаб чиқариши рентабеллигидан ёки берилган ҳудуд ёки соҳа учун характерли бўлган фойда меъёридан кам бўлмаган ҳолатида ишлаш иқтисодий жиҳатдан фойда келтиради.

Кўчмас мулк объектларини бошқаришдан келган даромадлар ҳисобини ташкил қилишда ишончли бошқарувчи фойда олувчи фойдасини ва мулкдорнинг мукофотини ажратишга мажбур.

Ишончли бошқарув учун гап турли ташкилотлар томонидан турли мақсадларда тарихан фойдаланилган бинолар ҳақида кетганда альтернативалар мавжуд эмас. Биринчидан, фақатгина ишончли бошқарувда молиялаштиришнинг объект тамойили амалга оширилади: бино хусусий даромадларидан келиб чиқиб яшайди ва бюджетдан дотациялар талаб қилмайди. Бошқарувчининг ўзи қоида бўйича, объектнинг ривожланиши учун инвестиция киритади, лекин, хеч қачон улуш талаб қилмайди. Умуман олганда, шартнома шартлари бўйича бунинг иложи йўқ. Иккинчидан, бинонинг хўжайини пайдо бўади. У фақатгина ижарачилар яшаш шароитини яхшилаш учун эмас, балки уларнинг элементар хавфсизлигини таъминлаш учун ҳам зарур. Учинчидан, фақатгина профессионал менежмент объектнинг мантиқсизлик билан эмас, балки, аниқ равшан ва узоқ муддатли концепцияга мувофиқ ривожланишига имкон беради.

Ишончли бошқарувчи мажбур:

- кўчмас мулк объектини муассис (фойда олувчи) манфаатини кўзлаган ҳолда бошқариши, яъни, мулкни бошқариш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқларини, шартномада кўрсатилган ҳолатларда эса, бошқариш ҳуқуқларини ҳам амалга ошириши керак;
- шартнома ва бошқа ташқи таъсир ҳужжатларида у айнан ишончли бошқарувчи сифатида иш тутаётганлигини кўрсатиши;
- бошқарув муассисига ўзининг фаолияти ҳақидаги ишончли, саводли, тегишли равишда расмийлаштирилган ҳисоботни тақдим этиши;
- фойда олувчига ўз вақтида бошқарувдан унга тегишли бўлган фойдаларни тақдим этиши;

[93] Ўз.Р. ФК. 860-модда.

- кўчмас мулкдан фойдаланиш, эгалик қилиш ва тасарруф этиш ҳуқуқлари ва шу мулк бўйича турли тўловлар билан боғлиқ мажбуриятларни бажариши (қонуний тадбиркорлик фаолиятини юритиши);

Бошқарув таъсисчиси шарт:

- ишончли бошқарувчига зарурий маълумот ва ҳужжатларни тақдим этиш;
- ишончли бошқарувчини берилаётган кўчмас мулк объектининг барча оғирликлари(тўлов ва қарзлари) , шунингдек, берилаётган объект гаровга қўйилгани ҳақида огоҳлантириши;
- ишончли бошқарувчининг таъсисчи ва манфаатдор манфаатлариниг моҳияти, таъсисчининг мулкий ҳуқуқларидаги чекловлар ҳақидаги сўровларига вақтида жавоб бериши;
- ишончли бошқарувчига тегишли бўлган мукофотни ўз вақтида тўлаши;
- бошқарувчидан ўз вақтида ҳисоботларни қабул қилиш.

Бунда, ҳисоблар кўчмас мулк объекти бюджетга танловдан олдин олиб келаётган қийматдан бошлаб ҳисобланади.

Объектнинг пала-партишлик билан эмас, балки, аниқ ва узоқ муддатли концепцияга мувофиқ ривожланишига фақатгина профессионал менежмент имкон беради, деган аксиомадан келиб чиқиб, бошқарувчи компанияларга бўлган талаб етарлича аниқ шакллантирилган: бу – ишончли бошқариш соҳасида ёки кўчмас мулкни эксплуатация қилишда тажрибага эгалик, бюджет олдида қарзларнинг мавжуд бўлмаслиги.

Фойда олувчи ишончли бошқарув шартномаси бўйича мажбуриятларга эга эмас, лекин кўчмас мулк объектини бошқаришдан келган фойдани олиш ҳуқуқига эга. Ишончли бошқарувчи фойда олувчининг олдидаги ўз мажбуриятларини қарзни депозитга ўтказиш йўли билан бажариши мумкин.

Юридик ва жисмоний шахсларга тегишли бўлган кўчмас мулк объектлари ишончли бошқарувга топширилиши мумкин (давлат унитар, маҳаллий-ҳудудий корхоналарга тегишли бўлган объектлардан ташқари). Корхонани ишончли бошқариш ўзининг хусусиятларига эга. Корхона – жамоа ва шахсий меҳнат шартномаларидан келиб чиқадиган мулкий ҳуқуқ ва мажбуриятларни ўз ичига олувчи мулк мажмуи ҳисобланади. Корхонани мулкий мажмуа сифатида ишонли бошқаришга топширишда қонун бўйича фақат мулк топширилади, бунда, топшириш вақтида мавжуд жамоа ходимлари тақдири ҳақидаги муаммони ечиш керак бўлади.

Бу масала мулкдор ва бошқарувчи билан махсус келишиб олинган бўлиши шарт, бунда, персонални бошқариш билан боғлиқ бўлган барча ташкилиш ва шахсий жиҳатлардан ҳал қилинади.

Корхона филиалининг директори билан ишончли бошқарувга бериш шартномаси тузилиши мумкин. Лекин, у корхона филиалини юридик субъект сифатида бошқармайди, у фақат мехнат ҳуқуқи субъекти ҳисобланади. Бу холларда ишончли бошқарув шартнома сини имзолаши бошқарувнинг асосий принципидан бири бўлган яккохол бошқарув принципини бузади, унга мос келмайди. Шунинг учун филиал раҳбари мулкни профессионал ишончли бошқарувчиси билан фуқаролик-ҳуқуқий шартномани тузиб, унинг мустақиллигини ва барча мулк ва қарзлар бўйича тўлиқ мулкий жавобгарлигини ўрнатади.

Агар ташкилот раҳбари ишончли бошқарувчинининг мулкини бошқарган холда ишончли бошқарувчи тадбиркор бўлмайди, бундай раҳбарнинг мақоми ёлланган меҳнат тушунчасига киради.

Кўчмас мулк объектини бир ўзи бошқарадиган ишончли бошқарувчи – якка тадбиркор ҳисобланади.

Ишончли бошқарувчи – бу ўз номидан ҳаракат қиладиган якка тадбиркор[94] деб тушунилса, унда у меҳнат ҳуқуқи субъектидан фарқ қилади. Директор ва ишончли

[94] Давлат рўйхатидан ўтмаган индивидуал тадбиркор тариқасида фаолият кўрсатиаётган ишончли бошқарувчи ЎзР ЖК нинг 188 моддасига мувофиқ жиноий жавобгарликка тортилиши мумкин.

бошқарувчи мақоми орасидаги фарқ шундан иборатки, мулкни ишончли бошқариш икки иқтисодий функция – “мулк функцияси” ва “капитални самарали бошқариш функцияси” нинг умумийлик ва ўзаро боғлиқлик нуқтаи-назаридан кўриб чиқилади, айни вақтда, директор – мулкдорнинг вакили ҳисобланади, яъни бошқарув мулкдан ажратиб олинган.

12.3. Турар жой кўчмас мулк объектларини бошқариш

Ҳар бир мулкдор ўз мулкининг юкини мустақил тортиш ҳуқуқига эмас, балки мажбуриятига эга, шу жумладан, уйдан фойдаланиш жараёнида бошқаришда иштирок этиши мажбурий. Бундай ҳуқуқ талаби шундан иборатки, у кўп қаватли уйлардаги бошқа мулкдорлар билан биргаликда хусусий уй-жой мулкдорларининг умумий мажлисида иштирок этишга мажбур. Умумий мажлислар бошқарув органи ҳисобланади, унинг ваколатига қуйидагилар киради:

1) кўп хонадонли уйлар реконструкция қилиш (шу билан бирга, уни кенгайтириш ёки устқурмаси), хўжалик қурилмалари ва бошқа бинолар, кўп хонадонли уйларда умумий мулкни таъмирлаш ҳақида қарорлар қабул қилиш;

2) кўп хонадонли уйлар жойлашган ер участкасидан фойдаланиш чегаралари ҳақида, шунингдек, улардан фойдаланиш бўйича чекловлар киритиш ҳақида қарорлар қабул қилиш;

3) кўп хонадонли уйларда умумий мулкни фойдаланишга топшириш ҳақида қарорлар қабул қилиш;

4) кўп хонадонли уйларни бошқариш усулини танлаш;

5) мавжуд Кодекс орқали кўп хонадонлили уйлардаги уй-жой мулкдорлари умумий мажлисининг ваколатига киритилган бошқа масалалар.

Умумий мажлисларни ўтказиш, қарорлар қабул қилиш ва овоз бериш тартиби қонунда белгилаб қўйилган. Кўп хонадонли уйларни бошқаришнинг ташкилий-ҳуқуқий шакли уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативи[95], ёки нотижорат ташкилоти ҳисобланувчи хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати[96] шаклида бўлиши мумкин.

Уй-жой кооперативи (УК) – бу, уй-жой мулкдорлари ўзларининг улушларини умумий мулкка бирлаштирадиган ва уларни кооператив низом капиталига пай улуши сифатида киритадиган ташкилотдир. Ташкилотнинг бундай шаклида мулкнинг иккита эгаси пайдо бўлади: уй-жой мулкдорлари ва кооператив шаклидаги умумий мулкнинг расмий эгаси. Мол-мулкни турли мулкдорлар ўртасида тақсимлаш келишув йўли билан ечилади, чунки, уй жой кооперативи(УК) – бу айнан ўша уй-жой мулкдорларининг ўз ўзини бошқариш уюшмасидир. УК ни барпо этиш ва фаолият юритиш тартиби, унинг аъзоларининг ҳуқуқий низоми - Ўзбекистон Республикаси Уй-жой Кодекси орқали аниқланади.

Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати (ХУЖМШ) – бу кўп хонадонли уйлардаги уй-жой мулкдорларининг бирлашуви бўлиб, унинг ҳосил бўлишида барча иштирокчилар мол-мулк эгалигининг икки турини (хонадонга шахсий эгалик ва умумий мулкнинг улушига эгалик) ҳам ўзида сақлаб қолади. Улар ташкилотга умумий мулкни бошқаришда ўз иштироклик улушларини қўшадилар. Бундай ташкилотда ҳар бир мулкдор овоз бериш миқдорига, ўзининг алоҳида уй-жойининг пропорционал майдонига эга бўлади.

Шуни назарда тутмоқ керакки, шартнома орқали мулкдорнинг ХУЖМШ иштирокчилари таркибидан эркин чиқиб кетиш ҳуқуқини чеклаш мумкин эмас. Шунинг учун, ХУЖМШни ташкил қилиш ва самарали фаолият юритишини таъминлаш бўйича муаммоларни ҳал қилиш чоғида, фуқаролик ҳуқуқининг умумий меъёрларидан келиб чиқиш зарур. Қурилишнинг улуш иштирокчилари ХУЖМШни ташкил қилиш ва кейинчалик умумий уй-жой мулкини биргаликда бошқариш вақтидаги мажбуриятларини шундай тарзда олдиндан ўрнатишлари мумкинки, ХУЖМШ дан чиқиб кетиш мумкин

[95] Ўз.Р. Уй-жой кодекси V I Бўлим.
[96] Ўз.Р. Уй-жой кодекси VIII Бўлим.

бўлсин, лекин ХУЖМШ дан чиқиб кетишга интилаётган шахс учун фойдали бўлмасин, аксинча, шартнома қоидаларини шундай ўрнатиш керакки, исталган уй эгасининг ХУЖМШ дан чиқиб кетиши, ХУЖМШ таркибида қолаётган бошқа иштирокчилар учун фойдали бўлсин.

Таъкидлаш зарурки, кўп хонадонли уйларни умумий бошқариш учун ташкилотга уй-жой мулкдорларининг бирлашуви, мулкий мажмуанинг эксплуатациясини таъминлаш, умумий мулкка эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва қонуний ўрнатилган чегараларда уни тасарруф этиш – объектив эҳтиёж, ижтимоий эрк эмас.

ХУЖМШ ни ташкил этишдан мақсад – турар жой объектини яхлит мулкий мажмуа сифатида бошқаришнинг самаралироқ усулларини таъминлаш ва яшовчиларга турли ташкилотлар томонидан кўрсатиладиган коммунал-маиший хизматлар сифатини яхшилаш.

Шерикчилик ширкатини барпо этиш ҳақидаги қарор бир ёки бир неча қулай жойлашган кўп хонадонли уйларнинг уй-жой мулкдорлари умумий мажлисида қабул қилинади, бунда ҳар бир кўп хонадонли уйнинг барча мулкдорларнинг ёки уларнинг вакилларининг эллик фоиздан ортиғи қатнашиши шарт.

Уй-жой мулкдорларининг умумий мажлиси исталган уй-жой мулкдори ташаббуси билан чақирилади.

Шерикчилик ширкатини барпо этиш ҳақидаги қарор, барча уй-жой мулкдорларининг эллик фоизидан ортиғи овоз берган тақдирда қабул қилинган деб ҳисобланади. Бир нечта қулай жойлашган кўп хонадонли уйларнинг уй-жой мулкдорлари бирлашган шерикчилик ширкатини барпо этишда, бу уйларнинг ҳар биридаги уй-жой мулкдорларининг эллик фоизидан ортиғининг розилиги олиниши зарур.

Уй-жой эгаларининг умумий мажлисга ёзма равишда топширилган шерикчиликни ташкил этиш масалалари бўйича мулкдорнинг қарори кўрсатилган овозлари ҳисобга олинади.

Уй-жой мулкдорларининг умумий ташкилий мажлиси, қоида бўйича, қуйидаги кун тартиби асосида ўтказилади:

шерикчиликни барпо этиш ҳақида;

шерикчилик низомини тасдиқлаш ҳақида;

шерикчиликнинг бошқарув раиси ва аъзоларини сайлаш ҳақида;

шерикчиликнинг тафтиш комиссиясини сайлаш ҳақида.

Уй-жой мулкдорларининг умумий ташкилий мажлисида шерикчиликни барпо этиш билан боғлиқ бўлган бошқа масалалар ҳам кўрилиши мумкин.

Уй-жой мулкдорларининг умумий ташкилий мажлиси баённомасида овоз бериш натижалари ва овозлар сони ёзма равишда кўрсатилади, ва у мажлис раиси ва котиби томонидан имзоланади.

Сўнгра, низом қабул қилиш, бошқариш шаклини ва тафтиш комиссиясини танлаш зарур. Уй-жой мулкдорлари шерикчилик ширкати бошқаруви ўзининг таркибидан раис сайлайди. ХУЖМШ бошқарув раисининг ойлик маошининг тури ва ўлчами ҳақидаги қарор умумий мажлисда қабул қилинади. Бу ойлик пул мукофоти кўринишида ёки турар жой хизматларини тўлашдан озод қилиш кўринишида ҳам бўлиши мумкин. Уй-жой мулкдорлари шерикчилик ширкати юридик шахс сифатида рўйхатдан ўтказилган бўлиши керак. Бунинг учун рўйхатдан ўтказиш органига қуйидаги ҳужжатлар тақдим этилади:

- умумий мажлис раиси томонидан имзоланган ариза;
- ХУЖМШ ни барпо этиш қарори билан умумий мажлис баённомасидан кўчирма;
- ХУЖМШ низоми;
- кўп хонадонли уйлардаги барча уй-жой мулкдорларининг ҳуқуқ ўрнатувчи ҳужжатлари нусхаси;
- уй-жой мулкдорлари – юридик шахсларнинг таъсисчилик ҳужжатлари (асл нусхаси ёки нотариал тасдиқланган нусхалари);

- кўп қаватли уй жой кўчмас мулки мажмуасининг тавсифи (техник паспорти, кадастр тархи);
- давлат божини тўлаганлик ҳақидаги ҳужжат.

Рўйхатдан ўтгандан сўнг шерикчилик ширкати банкда ҳисоб рақами очиши, муҳр олиши ва солиқ инспекциясида, бюджетдан ташқари давлат ижтимоий фондлари қаторида рўйхатга туриши зарур.

Кўпинча, ХУЖМШ раислигига уйда истиқомат қилувчилар, айтайлик, фаол ва умумий мажлисларни ўтказиш учун ташаббускорлик кўрсатган шахслар сайланади. Кейин эса, шахснинг бинони бошқариш жараёнида юзага келадиган муаммоларни тушунмаслиги аниқ бўлиб қолади. Сўзсиз, турар жой биноси бошқарувчисини танлаш – ХУЖМШ умумий мажлиси ва бошқарувнинг ҳуқуқи. Бироқ, амалда, бошқарувчини кўчмас мулк соҳасида махсус билимга ва тажрибага эга бўлган мутахассислар сафидан шартнома асосида ёллаган самаралироқдир. Мулкдор объектни бошқариш бўйича шартномани у лойиҳалаштирилаётган вақтда тузгани яхшироқ. Афсуски, тураржой кўчмас мулки эгаларининг кўпчилиги ўз биноларига бир неча ўн йиллар мобайнида яхши ҳолатда сақланишида талаб даражасида актив қатнашмайдилар. Улар объектни эксплуатацияга топширгандан сўнггина, ихтисослашган компаниялар хизматларига мурожаат қиладилар. Натижада, бу зарарга олиб келади. Масалан, лойиҳалаш ва қуриш даврида мутахассислар, кейинчалик хизмат кўрсатишда катта ҳаражатлардан қочиш мақсадида қурилишда қандай материалларни ишлатмаган маъқуллигини аниқлашлари мумкин. Кўпинча, лойиҳачилар объектда техник-эксплуатация хизмати учун жойни заҳиралаш кераклигини унутиб қўядилар. Бунинг натижасида ёрдамчи биноларни ижарага яроқли майдонлардан тежаб-тергаб орттиришга тўғри келади.

Умумий уй-жой ҳаётига оид энг муҳим масалаларни, масалан, йиллик бюджетни тасдиқлаш масаласини шерикчилик аъзоларининг умумий мажлисида уй эгалари ўзлари шахсан ҳал қиладилар. Жорий масалалар билан эса, умумий мажлисда сайланган ХУЖМШ бошқармаси шуғулланади. Бошқарув раиси – коммунал хизматлар билан таъминловчилар билан шартнома тузади, тураржой коммунал хизматлари учун тўловлар йиғишни амалга оширади, уй-жойларнинг ҳолатини кузатиб боради ва шу каби ишларни бажаради. Бинонинг бутун таъминотини бўйича тўловларни, уй бюджетини биргаликда ташкил этадиган унда истиқомат қилувчилар тўлайдилар. Бошқарма ва унинг раиси уйда истиқомат қилувчилар назорати остида ишлайдилар: бошқарувчиларнинг молиявий фаолиятини бир йилда бир марта умумий мажлисда уй-жой мулкдорларидан тузилган тафтиш комиссияси текширади. ХУЖМШ ўз эҳтиёжларидан келиб чиқиб, умумий мажлисда тасдиқланган ҳолда ўз ишчиларининг штатини тузиши мумкин. Бунда, ХУЖМШ нинг афзаллик томонлари намоён бўлади, негаки уй-жой идораларида штат меъёрланган.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик Кодексига мувофиқ ХУЖМШ, уй-жой қурилиш кооперативлари, уй-жой кооперативи – бу нотижорат ташкилот ҳисобланади. Бироқ, бугунги кунда, қуйидаги: ХУЖМШ, уй-жой қурилиш кооперативлари, уй-жой кооперативи низомда белгиланган фаолиятидан ташқари хизматларни ҳам амалга оширадими ёки нотижорат хизматларини кўрсатмайдими; ХУЖМШ, уй-жой қурилиш кооперативлари, уй-жой кооперативи ҳисоб рақамларига тушадиган коммунал тўловлар даромад ҳисобланадими ё йўқми, деган саволлар бир қатор баҳсларни юзага келтирмоқда. Буларнинг ҳаммаси, бир нарсага олиб келади: ХУЖМШ тадбиркорлик фаолиятини амалга оширадими ёки нотижорат ташкилоти бўлиб қоладими ва натижада уни солиққа тортиш керакми ё йўқми. ХУЖМШ нинг низом фаолияти объекти бўлиб умумий мулк, бу низом фаолиятини белгилайдиган мажбуриятлари бўлиб эса, умумий мулкни бошқариш ҳисобланади. Шу тариқа, ХУЖМШ ҳуқуқ ва мажбуриятларга эга бўлади. У фақатгина таъсисчилик ҳужжатларида кўрсатилган ва мақсадларига мувофиқ келувчи фаолият турлари билан шуғулланиш ҳуқуқига эга.

ХУЖМШ фаолияти 2006 йил 12 апрелда қабул қилинган “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати тўғрисида” ги қонунда батафсил қайд этилган. Берилган қонунга

мувофиқ, ХУЖМШ кўп хонадонли уйларни бошқариш, умумий фойдаланиш жойларини таъмирлаш, коммунал хизматларни кўрсатиш ва ширкат аъзоларининг манфаатлари кўзда тутилган бошқа шартномаларни тузиш ҳуқуқига эга.

Шунингдек, ХУЖМШ фақатгина шерикчиликнинг ўрнатилган мақсад ва вазифалари доирасида келишувлар тузиши мумкин. ХУЖМШ уйларга хизмат кўрсатиш бўйича ишчиларни ёллаши ва уларни бўшатиши мумкин.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик Кодексининг меъёрларига мувофиқ, хизмат кўрсатиш – тадбиркорлик фаолияти ҳисобланади. Хизматнинг зарурий белгиларидан бири, уни амалга ошириш ҳисобланади. Лекин, ХУЖМШ хизматни амалга оширишни ҳеч қанақасига ўз низом фаолиятига кирита олмайди, чунки хизмат кўрсатиш, нотижорат ташкилотининг тавсифига зид бўлган, тушум ва фойдани пайдо бўлишини тақозо этади. Бу эса, нотижорат ташкилотини ва унинг низом фаолиятини таъминлашга қаратилган мақсадли тушумлардан фойда солиғи тўламаслигини, яъни, у реализациядан фойда ҳисобланмаслигини исботлайди.

Хизматлардан воз кечиш мумкин, лекин ХУЖМШ низом фаолияти нуқтаи назаридан бундай қилиш мумкин эмас.

Шундай қилиб, ХУЖМШ ўз низом фаолияти доирасида ҳеч кимга ҳеч қандай хизмат кўрсатмайди. Хизматлар эмас, нотижорат характерига эга бўлган низом мажбуриятлари амалга оширилади. Агар, кўп хонадонли уйлар умумий мулкига техник хизмат кўрсатишни ХУЖМШ нинг штат ишчилари бажарса, у ҳолда бу хизмат кўрсатиш эмас, балки, шерикчиликнинг низом фаолияти ҳисобланади. Агар, техник хизмат кўрсатишни ХУЖМШ билан тузилган шартномага мувофиқ, четдаги ташкилот бажарса, бу унинг учун хизмат, ХУЖМШ учун эса низом фаолияти бўлиб қолади.

Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати кўп хонадонли уйлар таркибига кирувчи ва шерикчилик мулкида бўлган кўчмас мулк объектларини сотиш билан шуғулланиш ҳуқуқига эга. Шерикчилик номидан шартномаларни унинг бошқармаси тузади.

Уй-жой – бу шундай хўжалик объектики, у доимо ўз мулки ҳолатига жавобгар бўлган эгасининг эътиборида бўлиши лозим. Мулкнинг ҳолати эса, биринчи навбатда, эгасининг уни қанчалик самарали бошқариши ва тасарруф этишига боғлиқ. Албатта, ўз мулкини бошқариш, яшовчиларнинг ўз уйларига масъулиятли муносабатларини, яъни уларнинг қандайдир ижтимоий активлигини тақозо қилади. Мутахассислар уларга ёрдамга келадилар. Ва ҳаттоки, турар-жойларни жорий бошқариш масалаларини ҳам, ихтисослашган бошқарув компанияларига улар билан тегишли шартнома тузган ҳолда ўтказиб юбориш мумкин.

Бошқарма бу ишга ягона хизмат кўрсатиш ташкилотини жалб қилиш ҳуқуқига эга, лекин кўрсатилган хизматлар ҳақини у билан алоҳида шартномада келишиб оладилар. Бундай чора-тадбирлар, албатта, ХУЖМШ ни бошқариш ҳаётини енгиллаштиради, аммо, ХУЖМШ фаолиятини ташкиллаштиришга кетадиган ҳаражатларни бирмунча кўпайтиради. Лекин, ХУЖМШ қанчалик самарали иш олиб борса, яшовчилар унинг ташкил этилиши ва фаолиятидан шунчалик кўп фойда кўрадилар.

Кейинги босқич, мустақил ёки танлов асосида бошқарувчи компанияни танлаш ҳисобланади. Бугунги кундаги танловларни ўтказишдан мақсад – бу, турар-жой комплекс хизматларини кўрсатиш учун бош пудратчини танлашдир.

Қоида бўйича, гап бошқарув ҳақида кетганда, бозорнинг ҳолатини аниқ равишда тавсифловчи қиммати катта тураржой ва нотураржой кўчмас мулки назарда тутилади – ҳозирча фақат бой мулкдорлар ундан рационал фойдаланидилар.

Асосий муаммо бу – ишчи-ҳизматчилар: кўпинча, уй-жой эгалари арзимас “чойчақаларга” сифатли хизмат кўрсатилмаслигини тушунмайдилар. Хизматларга ҳақ тўлашни хоҳламайдиганлар ҳам бор. Тўловни қасддан тўламайдиганларга таъсир ўтказиш воситалари мавжуд эмас. Қонун бўйича, албатта, уларни судга бериш, уй-жойини бегоналаштириш ва бошқа кичикроқ ўлчамдагисини тақдим этиш мумкин, аммо, амалиётда бундай ҳолатлар жуда кам учрайди.

Мақбул рентабелликка эришиш учун, тижорат фирмаси 10-15 та уйни бошқаруви билан шуғулланиши зарур.

Шунда, ресурслардан унумли фойдаланиш имкониятлари пайдо бўлади. Агар, бошқарувда битта ҳисоб рақамига эга фақат биттагина уй бўлса, ундан келадиган тушум ҳеч нарсага етмайди. Катта ҳудудлар, хусусий бошқарувчи компаниялар (камдан-кам истисно ҳолатларидан ташқари) таклиф қилишга қодир бўлмаган катта миқдордаги инвестицияларни талаб қилади.

Сўнгги йилларда, яшовчиларнинг ўз уйларига хизмат кўрсатилиши бўйича талаблари кучайиб бормоқда. Хусусан, хонадонлар эгалари ва улар томонидан ташкил этилган ХУЖМШ ларда бошқарувчи компания билан шартномани бекор қилиш ва ўз бошқарув компаниясини шакллантириш имкони туғилди. Бундан ташқари, қонунда, уй-жойни бошқариш деган мутахассислар олиб борадиган махсус фаолият шакли кўзда тутилмаган, бошқарувчи компаниялар билан шартномалар эса, ХУЖМШ бошқармаси раиси эмас, барча мулкдорлар томонидан имзоланиши шарт. Буларнинг ҳаммаси, бу соҳадаги фаолиятни суъистемол қилинишига олиб келади.

Бугунги кунда қиймати катта уй-жой секторидаги бошқарувчи компаниялар бозорида бир қатор зиддиятлар мавжуд. Улардан асосийси шуки, девелоперлар томонидан қиймати катта хонадонларни қуриш ва сотишдан олинадиган нисбатан юқори даромадларидан фарқли равишда, фойдаланишга топширилгандан кейинги бошқарувда анча кам фойда олиб келади – шундай бўлсада, элитани бошқарувчиларнинг катта улуши айнан девелоперларга тўғри келади. Бошқа зиддият: элита уйларини бошқарувчи компаниялар деярли даромадга эга эмаслар, бизнес-класс уйларини бошқарувчилари эса, хонадонларнинг кўплиги ва шунга мувофиқ юқори оборот ҳисобига, ўз фаолиятларидан катта даромадга эга бўладилар. Элита турар-жой объектларини бошқариш даромадлилиги камдан-кам ҳолларда 10-15% га етади, шунинг учун бундай структуралар асосан, ўз объектларини сифатли бошқарувидан манфаатдор бўлган девелоперлар қўл остида ташкил этилади.

Бошқарув ташкилоти ўз балансига маҳаллий-ҳудудий турар-жой фондини олади ва маҳаллий ҳокимият органлари билан олдиндан тузилган шартномага асосан, кўчмас мулк объектларини тезкор бошқарувини олиб боради.

Бошқарувчи компаниянинг вазифалари: қарамоғидаги уйларда истиқомат қилувчиларга коммунал хизматлар сифатини яхшилаш, турар-жойлар аҳолисига барча келишилган хизматларни кўрсатиш, таъмирлашни ўтказиш; аҳоли пул маблағларининг сарфланиши ва бюджетдан ажратилган маблағлар устидан қаттиқ назорат олиб боради;

Таъкидлаш жоизки, бошқарувчи компания хизмат кўрсатишга тарифларни ошириш ҳуқуқига эга эмас. Яшовчилардан йиғиб олинадиган маблағлардан ташқари, компаниялар ҳисоб рақамига бюджет пуллари – субсидиялар ва имтиёзли тоифадаги фуқароларга компенсациялар ҳам келиб тушади.

Бошқарувчиларга шартларини ўтказа оладиган ягона жабҳа – бу, қўшимча хизматларнинг қийматини аниқлаш. Уларга, масалан, хонадон ичидаги сантехникани ва электрўтказгичларни таъмирлашни киритиш мумкин. Қўшимча хизматлар қиймати давлат томонидан бевосита бошқарилмасада, лекин билвосита у бозорнинг ҳар вақтдаги шароитлари(конъюнктура) орқали бошқарилади. Яшовчи ўзининг сантехнигини рад этиши ва камроқ пул эвазига бошқасини чақириши мумкин.

Турар-жой коммунал хизматлари бозорида бошқарувчи компания буюртмачи сифатида намоён бўлади, масалан, яшовчиларнинг талабномаси асосида, уй олдидаги ҳудудни кўкаламзорлаштириш, тозалаш ва аҳлатни олиб чиқиш, домофонлар ва видеокузатув тизимларини ўрнатиш, шунингдек, хонадонлар ва маиший техникани таъмирлаш кабилар.

Бошқарувчи компания замонавий сервисни ташкил этган ҳолда, уйда истиқомат қилувчилар учун хизматлари кўламини (пуллик ва бепул) сезиларли даражада кенгайтириши мумкин. Юқори ишонч ва нуфузни қўлга киритиб, у яшовчиларнинг турли шахсий буюртмаларини: телефон ўрнатиш, сантехникани таъмирлаш, маҳсулотларни,

дори-дармонларни етказиб бериш, таътил пайтида хонадонга қараб туриш ва шу каби ишларни бажариши мумкин. Москвада ҳаттоки шундай мисоллар ҳам борки, турар-жойга хизмат кўрсатувчи бошқарувчи компания ходимлари бепул равишда яшовчиларнинг болаларини боғчага олиб бориш, ва ота-оналари ишдан қайтмаган бўлса кечқурун олиб келиш хизматларини ҳам бажарадилар.

Турар-жой уйларини бошқариш ва унда истиқомат қилувчиларга бошқарув компаниялари орқали тижорат хизматларини кўрсатиш, аҳолининг кўрсатилаётган хизматлар тўловига қодир бўлган қисми манфаатларини кўзлаб, уй-жой коммунал хўжалигини ислоҳ қилишга имкон беради.

Кўчмас мулк объектларини таъминлаш соҳасини мулкдорларга, яъни ундан фойдаланувчиларга максимал яқинлаштириш зарур. Кўчмас мулк объекти фойдаланувчиси талабчан бўлиб қолади, ва унинг истакларига қулоқ тутиш керак бўлади. Рақобат вужудга келадиган шарт-шароитларда хизмат кўрсатувчи фирмалар ўз хизматларини сифатли равишда товарга айлантиришлари зарур. Бошқа томондан, фойдаланувчи кўчмас мулк соҳасидаги хизматларни сотиб олиш қобилиятини ҳам ўрганиши шарт.

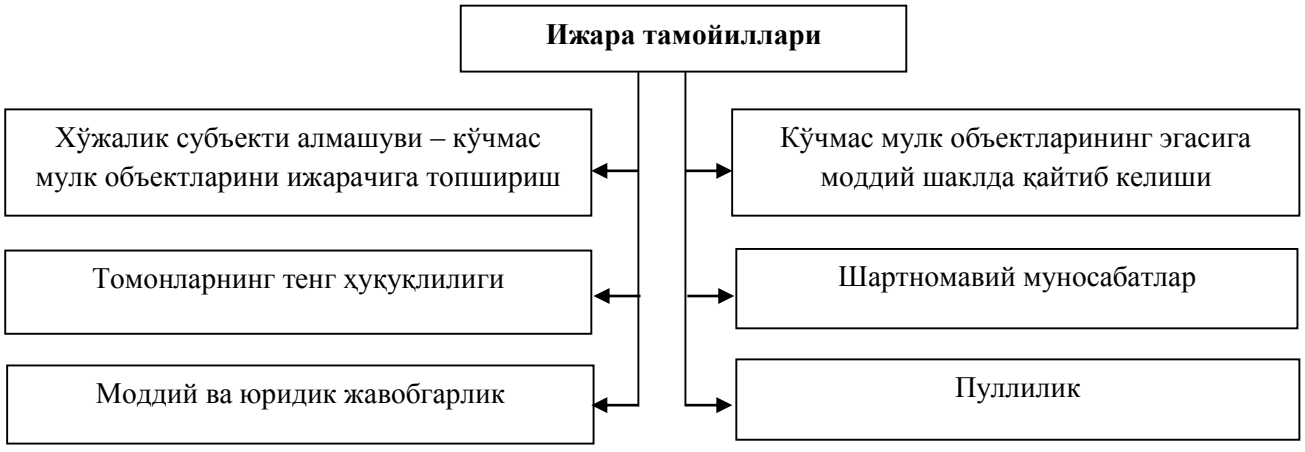
Сўз фақат техник фойдаланиш ҳақида эмас, кўчмас мулкни ҳақиқий бошқариш ҳақида кетаётган ерда, ўзаро муносабатлар бутунлай бошқа тамойиллар устига қурилади: бошқарувчи белгиланган қийматни эмас, “бошқарувчининг мукофоти” деб номланувчи даромаддан фоиз олади.

12.4. Ижара – кўчмас мулк объектларини самарали бошқариш усули сифатида

Халқаро ҳамда миллий тажрибаларда, кўчмас мулкни бошқариш деганда, мулкдор манфаатларини кўзлаган ҳолда амал қилувчи, ва қуйидаги: ижара ҳақини йиғиш; солиқларни тўлаш; жойнинг бир қисмини ижарага бериш; ҳисобот юргизиш ва мулкдор олдида ҳисобот бериш ваколатлари берилган мулкдор ва у томонидан ёлланган бошқарувчи орасидаги ўзаро муносабатлар тушунилади.

Шундай қилиб, кўчмас мулк объектларини ижарага бериш тадбиркорлик фаолияти шаклларидан бирига айланади. Бошқа томондан, бу, тегишли хақ эвазига, зарур бўлган бино, иншоот, турар ва нотурар жойлари ва бошқаларга эга бўлишнинг самарали усулидир. Бунда, ижаранинг икки томонлама иқтисодий моҳияти намоён бўлади.

Кўчмас мулк объектларини ижарага беришнинг асосий тамойиллари 12.2 - расмда келтирилган.



12.2 - расм. Кўчмас мулк объектларини ижарага беришнинг асосий тамойиллари

Ижара бўйича меъёрий база ижарага берувчи ва ижарага олувчи ўртасидаги ўзига хос шартнома муносабатлари соҳаси сифатида етарлича ишлаб чиқилган. Бироқ, тадбиркорлик фаолиятининг шакли сифатида ижара меъёрий муносабатларда етарлича йўлга қўйилмаган.

Аввалambор, бошқарувчи компаниялар учун асосий бўлган ижарани, фаолиятнинг асосий ёки қўшимча турига киритиш масаласи ечилмаган.

Фаолиятнинг асосий турига маҳсулот ишлаб чиқариш, ишлар бажариш ва хизмат кўрсатиш киритилади. Ижара рўйхатга киритилмайди. У анъанавий тарзда қўшимча фаолият сифатида баҳоланади. Шу аснода, бошқарув компанияларида ижара ҳақлари барча бошқа фаолият турларидан келадиган даромаддан ортиб кетади.

Ҳаражатларни ва солиқларни тўғри ҳисоблаш учун бошқарувчи компаниянинг тегишли ҳисоб моддаларига аниқлик киритиш ва асосий, иккиламчи ҳамда ёрдамчи фаолият турларини аниқлаш зарур. Айниқса бозор иқтисодиёти шароитларида кўпчилик ташкилотлар фаолияти ташкилий-ҳуқуқий шаклларидан қатъи назар, кўп қиррали бўлиб олмоқда.

Асосий фаолият турини танлаб олишнинг бир неча мезонлари мавжуд: ишчилар сони бўйича; маҳсулот (товар, хизмат) ишлаб чиқаришининг умумий ҳажмидаги солиштирма салмоғи бўйича; умумий даромаддаги солиштирма салмоғи бўйича. Танланган мезонларга мувофиқ максимал қиймат (фоизларда) хўжалик юритувчи субъект фаолиятининг асосий турини аниқлаб беради. Иккиламчи фаолият тури – бу асосий фаолият салмоғига нисбатан кичик бўлган бошқа фаолият. Ҳар бир хўжалик субъекти бир неча иккиламчи фаолият турига эга бўлиши мумкин.

Ёрдамчи фаолият тури бу – хўжалик субъектнинг асосий фаолият турини бажаришга имкон берадиган мақсадли фаолиятдир.

Шундай қилиб, агар бошқарувчи ташкилот энг кўп даромадини кўчмас мулк объектларини ижарага беришдан оладиган бўлса, у ҳолда, “даромадлар даражаси” мезонидан келиб чиқиб, бу фаолият тури бухгалтер ҳисоби ва солиққа тортишдаги муносиб ўзгаришлар билан бирга асосий деб тан олинади.

Ижара – тадбиркорлик фаолиятининг тури сифатида ОКОНХ да ўз аксини топган.

Кўчмас мулк объектларини тижорат бошқарувининг мақсади фойда олишдан иборат. Ишончли бошқарувчига ижара муносабатларини бошқариш кўчмас мулк объектларини самарали бошқариш нуқтаи назаридан ҳал қилувчи, муҳим бўлиб ҳисобланиши мумкин. Пухта ўйланган ижара шартномаси ва ижара муносабатлари жараёнида умумий ҳаражатларни инобат билан ҳал қилиш, ишончли бошқарувчи обрўсига путур етказмай туриб, 5% дан 10% гача иқтисод қилишга олиб келиши мумкин. Ижарачи нуқтаи назаридан, ижара муносабатларини, айниқса, тез мослашувчан бозорда асосли пухта аниқлаш, ўртача ижара ҳақи қийматининг 5-10 % дан ҳалос бўлишга ёрдам бериши мумкин. Бошқарув компанияси учун бу мақсадга эришишнинг асосий усулларидан бири, нотурар жойларни ижарага бериш ҳисобланади. Ижарага берилаётган объектлардан ижара ҳақларининг шаклланиш жараёнини ва унинг структурасини кўриб чиқамиз. Кўчмас мулк объектини бошқарувчи асосий эътиборни объектни таъминлашга кетадиган ҳаражатлар структурасини шакллантиришга қаратиши зарур, негаки унинг ўлчами самарали даромадга фақат бевосита эмас, балки, билвосита, кўчмас мулк объектининг жозибадорлиги орқали ҳам таъсир қилади. Ижара ҳақи ўлчами объектни таъминлаш ҳамда эксплуатация қилиш билан боғлиқ бўлган ҳаражатларни қоплаш ва фойда олишга имкон берадиган ҳажмда ўрнатилади.

Ижара ҳақининг лимит ўлчамини, қоида бўйича, уч гуруҳ ҳаражатлар шакллантиради:

$$A_{пл}^{лим} = K_{пл} + O_{б} + З_{он} \qquad (1)$$

Бу ерда $K_{пл}$ – коммунал тўловлар; $O_{б}$ – бюджет ва нобюджет фондларга ажратмалар; $З_{он}$ – кўчмас мулк объектини таъминлаш бўйича бошқарувчининг ҳаражатлари.

Биринчи гуруҳ ҳаражатлар $K_{пл}$, ресурсларнинг ҳақиқий истеъмоли бўйича ва уларнинг бирлигига ставкалар бўйича аниқланади. Ижара шартномаларида ижарачи коммунал тўловларни мустақил амалга ошириши мумкинлиги бўйича шартлар олдиндан кўзда

тутилган бўлиши мумкин. Бу шартларни амалга ошириш мумкин, агар шартномада ҳисоблагичнинг рақами ва истеъмол қилинган ресурслар қиймати бўйича тўлов манзили кўрсатилган бўлса.

Бошқарувчи компания, қоида бўйича, иссиқлик, электроэнергия ва алоқа хизматлари савдоси бўйича лицензияга эга бўлади. Бу ижарачиларга коммунал ҳаражатларни маҳсулот таннархига киритишга имкон беради, бу эса, машқ қилиш заллари, соляри ва фитнес соҳасидаги бошқа хизматларни оммабоплаштиради.

Нотурар жойларини ижарага бериш – қўшилган қиймат солиғи, транспорт эгаларидан олинадиган солиқ ва автотранспорт воситаларини сотиб олганлик учун солиқ тўловчи ҳисобланган кўчмас мулк бошқарувчиси учун тадбиркорлик фаолиятининг йўналишларидан бири саналади.

Амалдаги қонунчиликка мувофиқ, кўчмас мулк объекти мол-мулк ва ер ер солиғи тўловчиси ҳисобланган бошқарувчи компаниянинг балансида ҳисобга олинади.

Таълимни ривожлантириш учун солиқлар, фондларга ажратмалар (пенсия, бандлик, тиббий суғурта ва ижтимоий суғурта), автомобил йўлларидан фойдаланганлик учун солиқ (агар ижара шартномаси шартлари бўйича ижарачига қўшимча хизматлар кўрсатиш кўзда тутилган бўлса), ҳуқуқни муҳофаза қилиш органларини таъминлаш учун солиқ, аҳлатни ва ижарага олинаётган бинога туташган ҳудудларни тозалаш, ҳаражатларнинг алоҳида гуруҳини ташкил қилади.

Бошқарувчи атроф-муҳитни муҳофаза қилишга ва уни атроф-муҳитни муҳофаза қилиш Коммитети талаблари доирасида ушлаб туриш учун жавобгар ҳисобланади. Бу эҳтиёжлар учун ҳаражатлар ўрнини қоплаш ижара тўлови билан кўзда тутилган бўлиши зарур.

Бюджет ва нобюджет фондларига ажратмалар билан боғлиқ бўлган иккинчи гуруҳ, $O_б$ бюджет билан мажбурий ҳисоб-китоблаш асосида шаклланади. Унинг таркиби кўчмас мулк турига мувофиқ аниқланади:

$$О_б = О_б^{зд} + О_б^{з} \quad (2)$$

Бу ерда $О_б^{зд}$ – кўчмас мулк объекти бўйича (ижара берилган қисми) бюджетга ажратмалар:

$$О_б^{зд} = О_{к.р.}^{Е} + Н_{им} \quad (3)$$

Бу ерда $О_{к.р.}^{Е}$ – бошқарув компаниясида ижарага берилган биноларнинг капитал таъмири тўлови учун шаклланган йиллик ажратмалар:

$$O_{к.р.}^{E} = Ф_{осн}^{б} \times H_{а.о.} \times n_1 \times n_2 \times n_3 \quad (4)$$

Бу ерда $Ф_{к.р.}^{б}$ –бошқарувчи компаниянинг мажбурий тўловлари ҳисобининг асоси ҳисобланувчи ижарага олинаётган мулкнинг баланс қиймати; $H_{а.\ о.}$ – амортизация ажратмалари меъёри, коэффициентларда; n_1 –капитал таъмир бўйича ишларни олиб боришни ўз зиммасига олган пудратчининг устама ҳаражатлари меъёри, %; n_2 – пудратчининг режалаштираётган фойдаси, %; n_3 –ижарага берилаётган мулкнинг капитал таъмир ишлари бўйича қўшилган қиймат солиғи, %; $H_{им}$ – мол-мулк солиғи;

$H_{им}$ тўловининг йиллик ўлчами, ижарага берилган мол-мулкнинг қийматини қонун бўйича белгиланган мол-мулк солиғи ставкасига кўпайтириш йўли билан аниқланади.

$$О_б^з = S_i \times Н_{зем} + S_i \times Н_{уб} \quad (5)$$

Бу ерда S_i – бинонинг ижарага олинаётган майдонига тўғри келувчи ер участкасининг майдони, м^2; $Н_{зем}$ – берилган участка бўйича ернинг меъёрий ставкаси; $Н_{уб}$ – маҳаллий ҳокимият органлари томонидан берилган ҳудуд учун ўрнатилган ставкалар бўйича ҳудудни тозалаш учун тўлов.

Бошқарувчи компаниянинг ижара объектини таъминлаш ҳаражатлари билан боғлиқ бўлган учинчи гуруҳ ҳаражатлари, $З_{он}$, калькуляция усули билан аниқланади ва қуйидагиларни ўз ичига олади:

1. Бевосита ҳаражатлар (*З*) – материаллар, идора биносининг ижараси ёки (при наличии собственного офисного помещения)унинг амортизацияси, ускуналарнинг амортизацияси, иш ҳақи, нобюджет фондларга ажратмалар, коммунал ва транспорт ҳаражатлари, реклама ҳаражатлари ва б.

2. Устама ҳаражатлар (*НР*) – маслаҳат бериш хизматлари қиймати, аудитор хизматлари, вакиллик бўйича ҳаражатлар, реклама ҳаражатлари ва б.

3. Солиқлар (*Н*): мол-мулк солиғи, уй-жой фондини ва ижтимоий-маданий соҳа объектларини таъминлаш учун солиқлар ва б.

Бошқарув компаниясининг нотурар жойлари ижараси билан боғлиқ фаолиятининг ҳаражатлари суммаси $З_{он}$ ни қуйидаги формула бўйича ҳисоблаш мумкин

$$Зон = З + НР + Н \quad (6)$$

Келишилган ижара тўлови унинг лимитланган ўлчамидан фарқ қилади. Бу сумманинг бир қисми нотурар жойлари ижараси бўйича келишувлар суғурта фондини шакллантириши мумкин, қолган қисми эса, бошқарувчи компаниянинг берилган фаолият тури бўйича кутилаётган фойдасини ҳосил қилади.

Ижара ҳақини ҳисоблашда, солиқ ставкалари ва қонуний йўл билан ёки бошқарувчи компания билан боғлиқ бўлмаган бошқа йўсинда ўрнатилган бошқа тўловлар кўрсаткичлари ўлчамидан фойдаланилади. Бу лимитланган ва келишилган ижара тўловини қайта кўриб чиқиш зарурияти билан юзага келади, у ижара шартномасида келишиб қўйилган бўлиши шарт.

Фойданинг қўшимча манбаи сифатида ижарачи томонидан кўрсатилаётган хизматлар, масалан, умумий автомобиль тўхташ жойларини яратиш, алоқа хизматларини, замонавий офис жиҳозлари ва техникасини тақдим этиш, хизмат қилади.

Потенциал ёндошув – кўчмас мулк объектини йўқотишлар ва ҳаражатларни ҳисобга олмай ижарага беришдан олинадиган ижара тўлови йиғиндиси.

Ҳақиқий (*самарали*) *даромад* – бу, бинонинг банд бўлмаслигидаги йўқотишлар, ижара тўлови бўйича имтиёзлар, виждонсиз ижарачилар орқали йўқотишлар ўлчамига тузатишлар киритилган потенциал даромад.

Уй-жойни ижарага бериш. Турар-жой кўчмас мулкини сотиш бозоридан фарқли равишда, ижара бозори жўшқинроқ ва тўловга қобил талабнинг ўзгаришига ҳушёрлик билан муносабат билдиради. Талаб ва нархлар – даромад даражаси ва бошқа минтақалардан келадиган мигрантлар, шунингдек, туристлар оқими таъсири остида шаклланади.

Уй-жой ижарасини бизнес деб туриб, биз, ижарага бериш мақсадида уй-жой сотиб олишни эмас, мулкдорнинг максимал фойда олиш истагини назарда тутамиз. Ижарага бериш учун сотиб олиш “узун пуллар” борлигида ва талай муаммоларни ҳал қила олиш қобилияти бўлганда мазмунга эга. Максимал даромад олиш, биноларнинг юқори тўлалигини таъминлаш бўйича улкан кучларни бериш билан боғлиқ. “Даромадли уйлар” ҳисобига ижарани ривожлантириш Ўзбекистонда кутилмайди.

Турар-жой кўчмас мулки ижараси бозори уй-жой бозори сингари ўзининг сегментларига эга: қисқа муддатли ва узоқ муддатли (бир йил ва ундан кўп). Лекин, ижара муносабатларининг кескин фарқланувчи турлари ҳам мавжуд. Бу барча ташвишларни профессионаллар – ишончли бошқарувчиларга топшириш жараёнида мулк эгаларининг максимал иштирокини тақозо этувчи суткалик ижара.

Турар-жой биноларига ижара ставкаларини ташкил этувчиларини кўриб чиқамиз. Ижара ставкасига доимий таъсир қилувчи омил – бу, турар жойнинг иккиламчи бозордаги қиймати ва коммунал хизматлар тарифи. Уларнинг ўсиши ижара тўловининг ошишига олиб келиши тушунарли ҳол.

Сўзсиз, ижарада жойлашиш ўрни муҳим саналади, лекин бошқа муҳимлиги кам бўлмаган ташкил этувчилар ҳам бор, эконом-класснинг вақтинчалик уй-жойи қиймати улар билан бевосита боғлиқ.

Ҳар қандай фуқаро ҳам юқори тоифали жойдан хонадонни ижарага олиш имкониятига эга эмас. Кўпчилик метрога яқин бўлган, яшашга мўлжалланган худудлардан уй ижарага оладилар. Агар уйидан то ер ости йўли(метро)гача ижарачи 10-15 дақиқада борадиган бўлса, ижара ставкаси ойига 40000-70000 сўмга ортади. Домофоннинг ёки подъездга киришда кодланган қулфнинг мавжудлиги, шунингдек, хонадонда металл эшикнинг мавжудлиги ижара ҳақини яна 4000-16000 сўмга оширади.

Тураржой майдонининг минимал жиҳозланиши – кроват, стол, стуллар, музлаткич ижара нархини яна 40000-70000 сўмга оширади. Шаҳар марказидан узоқ туманларда хонадонни қимматбаҳо жиҳозлар ва техника билан жиҳозлашни кераги йўқ, бу катта фойда бермайди. Мол-мулкка ҳам ижарачи томонидан шикаст етказилиши мумкин.

Нархнинг шаклланишида оддийгина таъмир (янги гулқоғозларни ёпиштириш, шифтларни оқлаш) ҳам муҳим аҳамиятга эга, у ижара нархини 70000-80000 сўмга ошириши мумкин. Ойнаванд балкон, ташқарига чиқадиган деразалар, қўриқланадиган автомобил тўхташ жойи ва микрорайоннинг ривожланган инфраструктураси ҳам ютуқларга киради. Ижара ставкасини оширувчи бир нечта параметрларнинг мавжудлиги уларнинг арифметик йиғиндисини англатмайди. Ҳар доим ижарачи таклифни кўриб чиқиши мумкин бўлган нарх чегараси мавжуд.

Ижарачига безовталик ва ноқулайлик туғдириши мумкин бўлган ҳолатлар ижара ставкасида ўз аксини топади. Бу – ноқулай транспорт қатнови, катта йўлга қараган дераза тагидаги жадал ҳаракат, биринчи ёки охирги қават, кириш жойларнинг таъмир талаблиги, эскирган мебель, безовта қилувчи қўшнилар ва бошқалар.

Узоқ бўлмаган муддатга ёки бир неча ой пулини олдиндан тўлаб олинадиган хонадонлар бундай авансларсиз ҳамда узоқ муддатга ижарага олинадиган хонадонлардан анча арзонроқ.

Асосий параметрлардан бири – бу туман.

Арзон меҳмонхона ўринларининг тақчиллиги уй-жой эгаларининг уйларини суткалик (яъни, қисқа муддатли ижара, 5-7 кун) ижарага беришларига имкон беради.

Мутахассисларнинг таъкидлашича объектни суткали тўлдириш, ижарага берувчининг хохлаган пайтда хонадонни кўрсатишга тайёрлиги ва қизиқиш билдирган ижарачини қўлдан чиқармаслик учун доимо тайёрлиги ҳолатида 65-70% ни ташкил қилади.

Таъкидлаш зарурки, турар жойлар ижарасининг ҳар қандай кўринишида ҳам албатта шартнома тузилиши зарур. Уй-жой эгаси ва ижарага олувчи ўртасидаги ижара шартномаси оддий ёзма шаклда расмийлаштирилади ва нотариал тасдиқни талаб қилмайди, лекин томонлар хоҳишига кўра буни амалга оширишлари ҳам мумкин. Уй-жой ижараси шартномасининг ажралмас қисми топшириш-қабул қилиш акти, шунингдек, бино ичида жойлашган мол-мулк рўйхати, томонлар ўртасидаги ҳисобланади Ижара шартномасининг узвий қисми сифатида топшириш-қабул қилиш акти ва ижарага берилаётган хонадондаги жихозлар рўйҳати, ижарачи билан ҳисоб-китоб маълумотномаси(расписка), ижара шартномаси тузилишида қатнашган киши қайд этилган баённома, ижарага берилаётган хонадонда яшовчилар барчасининг розилиги. Шартноманинг асосий белгиларидан: имзо

чекилган сана, муддати, ҳар икки томонларнинг паспорт маълумотлари (юридик шахсларнинг реквизитлари), ижара хақи, тўлаш тартиби (муддати, ўз вақтида тўланмасаган холда пенилар), шартнома шартларини бузган холларда жарималар, шартномани тугатиш).

Шартнома икки нусхада тузилади ва имзоланади, агар келишув пайтида кўчмас мулк агентлигидан вакил иштирок этса, у ҳолда иккинчи нусха агентликка юборилади.

Хонани ёллаш шартномасини имзолагандан сўнг, ёлланувчига фақатгина хонада яшаш ҳуқуқи эмас, умумий фойдаланишдаги жойлардан фойдаланиш ҳуқуқи ҳам ўтади.

Юқорида айтиб ўтилганидек, хонадон эгаси унинг бошқарувини риэлторлик фирмасига топшириши мумкин. Бундай ҳолатда агентлик - ижарачилар танлови, хонадонда тартибни ушлаб туриш, тўловни йиғиб олиш бўйича барча юмушларни ўз зиммасига олади. Сўзсиз, ишончли бошқариш учун тўловга даромад камайтирилади. Бу ҳолатда хонадонни албатта суғурта қилиш зарур.

Назорат учун саволлар:

1. Кўчмас мулк объектига бўлган ташқи таъсирлар.
2. “Кўчмас мулкни бошқарувчи” касбининг аҳамияти.
3. Мулк эгаси томонидан бошқарув шартномасини тузиш ва кўчмас мулкдан тезкор фойдаланиш ҳуқуқини рўйхатдан ўтказиш учун қандай ҳужжатлар тўплами керак?
4. Кўчмас мулк объектини бошқарувчилар иш фаолияти мобайнида қандай ишларни олиб борилади.
5. Кўчмас мулк объектларининг ишончли бошқаруви тадбиркорликнинг бир шакли бўлиб ҳисобланадими?
6. Ишончли бошқарувчи ва бошқарув таъсисчисининг мажбуриятлари.
7. Кўп хонадонли уйларни бошқаришнинг ташкилий-ҳуқуқий шакли.
8. Ижара - кўчмас мулк объектларини самарали бошқариш усули.

13-мавзу. Кўчмас мулк объектларини бошқаришда замонавий технологиялар

Режа:

13.1. Ёритиш тизимини бошқариш.

13.2. Hi-End компонентлари асосида уй кинотеатри ва аудио тизимлар. (McIntosh, Wilson Audio, Devialet, JVC).

13.3. Микроҳарорат ташкил этиш ва уни бошқариш.

13.4. Хавфсизлик ва қўриқлаш тизимлари.

13.1. Ёритиш тизимини бошқариш.

Lutron ва Creston тизимлари асосида ақлли уй ушбу инновацион лойиҳа 40 йил давомида юқори сифат стадартига эга бўлиб, архитектура объектларини ёруғлик тушишини бошқариш учун компонентлар ва тизимлар ишлаб чиқариш бўйича дунёда етакчи ҳисобланади[97].

Lutron Electronics Company замонавий жиҳозлари табиий ёруғликни бошқаришни чекламаган ҳолда барча ёруғликни қулай бошқаришни қулай ҳал қилади. Lutron Electronics Company жиҳозлари хилма-хиллиги 10 000 номда бўлиб, хусусий ёки саноат лойиҳлари талабларига жавоб беради. Ёруғлик инсон ҳаёти учун сув ёки ҳаводек зарур.

[97] Dr. Wang, Kwang Ik. Strategies for Urban Competitiveness. Evidences from Korea’s Green City & Urban Competitiveness. KOICA 2013

Замонавий ақлли Lutron ускуналари ёруғликни ўчириб ва ёқибгина қолмай у ёруғликни ёритиш даражасини дастур орқали тугмани босиш билан назорат қилади. У билане жалюзиларни ва деразаларни очиш ва ёпиш, аудио-видео комплексларни бошкариш, қўриқлаш ва электр энергиясини иқтисод қилади.

Lutron ускуналари ютуқлари кўп бўлиб, улардан такрорланмас қулайлик ва ёруғлик дизайни бўйича имкониятларга эга бўласиз, шу билан бирга бино ва унга туташ боғлар, айвон, спорт майдончалари ва бошқаларни ёритиш имконияти туғилади. Ёруғликни назорат қилиш бўйича талабингизга кўра сиз яратган фазода ёруғлик бўйича чегараланмаган эркинликларга эга бўласиз. Ёруғлик бўйича Сиз яшаётган хонангизни ҳисобга олиш (меҳмон қабул қилиш, китоб ўқиш, кино кўриш ва ҳ.ни) ҳисобга олган ҳолда вақтга қараб ёритади. Бутун ғояларни ҳисобга олган ҳолда дизайн, сифат ва б.қ.лар Lutron уй эгалари, дизайнерлар, муҳандислар ва архитекторларнинг дунё бўйича №1 ўриндаги танлови ҳисобланади.

13.2. Hi-End компонентлари асосида уй кинотеатри ва аудио тизимлар (McIntosh, Wilson Audio, Devialet, JVC)

“Ақлли уй” ва “Уй кинотеатри” ларини бошқариш бўйича сенсорли панелларни ишлаб чиқариш бўйича етакчи ҳисобланган Америка компанияси Crestron Electronics, Inc. масофавий автоматлашган бошқариш бўйича тизимларни ишлаб чиқармоқда. Бу тизимлар ёруғликни, ҳаво алмашишини, иқлимни, видео кузатувни, қўриқлашни, эшик ва деразаларни, жалюзини, экранларни ва б.ларни назорат қилади.[98]

Бу бошқаришда хонанинг исталган еридан чўнтак пульти орқали бошқариш имконияти туғилади. Назорат ва бошқариш махсус дастурланган процессор ёрдамида амалга оширилади.

[98] Dr. Wang, Kwang Ik. Strategies for Urban Competitiveness. Evidences from Korea’s Green City & Urban Competitiveness. KOICA 2013

Замонавий уйларда автоматлашган тизим инсонлар ҳаётини соддалаштиришга мўлжалланган. Ишлатиладиган технология ҳимоя қилиш ва қизиқтириш билан бир қаторда қулайликлар ҳам туғдиради. Маълумки бу қулайликлар мураккаб жараёнлар билан амлага оширилган. Бутун уй бўйича ўрнатилган ускуналар ўта моҳирона тарзда ишлаб чиқилган. Ҳозирги замонда бундан ташқари инсонга янада фойда келтириши учун янанималар қилиш керак. Crestron компанияси яна оддий ва комплекс ечимларни таклиф қилади:

Crestron Home компанияси фойдаланишда енгиллик туғдириши учун янги хоналарни ёритиш, иқлимни автоматик равишда тўғрилаш, ускуналарни автоматик равишда бошқариш ёки масофадан туриб интернетга уланган ҳолда бошқариш бўйича технологияларни ишлаб чиқармоқда.[99]

Уй кинотеатри. Crestron компанияси кўп тугмали пультларнинг ўрнига бир неча тугмали қулай панелларни ишлаб чиқаради. Бирта тугма ёрдамида “уй кинотеатрини ёқиш” мумкин бўлади, секин босиш орқали ТВ дастурларни кузатиш мумкин бўлади. Тугмаларни тез янада секин босса ёруғлик секин ўчади ва пардалар туширилади. Шипдан проектор экрани тушади ва қўшилади. Бир пайтнинг ўзида товуш ва экарнда (Blu-Ray, TV ёки б.қ) манбалардан ижро қилинади.

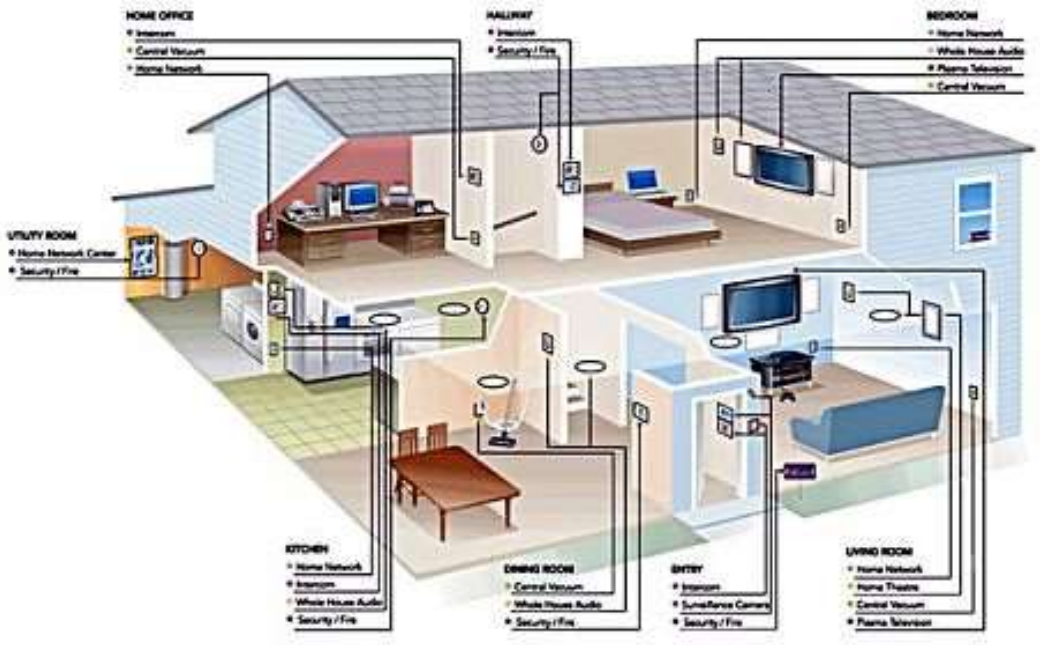
[99] Bionic Architecture, Forms and Constructions. Mehdi Sadri1, Mehdi Kavandi1, Alireza Jozepiri2, Sharareh Teimouri2 and Fatemeh Abbasi 3. // *Research Journal of Recent Sciences 2014.*

Ушбу сенсорли панелдан фойдаланган ҳолда фақат хонадаги иқлимни ўзгартира қолмай бир пайтнинг ўзида кино томаша қилиш, камерадан кузатиш ва бошқаларни амалга ошириш мумкин. Бу барча ечимларни Crestron Electronics, Inc. компанияси амалга оширган.

Мультирум Crestron Home ечими орқали дунё бўйича кўп тармоқли тизим яъни аудио ва видео ахборотларни уй бўйлаб тарқатишга эришилган. Профессионал аудио тарқатиш Crestron процессори уй бўйлаб ихтиёрий нуқтадан турли хоналарга (жами 32 хонагача) тарқатиши мумкин. Видеопроцессорлар турли хил компонентли, композитли, S-Video манбани, HDTV сигналларни қабул қилади ҳамда улар уйнинг ихтиёрий нуқтасида акс эттира олади.

Шу билан бирга Crestron ягона кенг тармоқли профессионал хонанинг параметрларига боғлиқ кучайтиргичларни ҳам таклиф қилади. Ақлли кучайтиргичлар ягона бошқарув тармоғида ишлаб, тизимни ўчириш/ёқиш имкониятини беради.

Кучайтиргичларга ўрнатилган ҳарорат датчиклари ахборотлари ҳавфсизлик мақсадида барча аудио тизим марказига тўпланади.

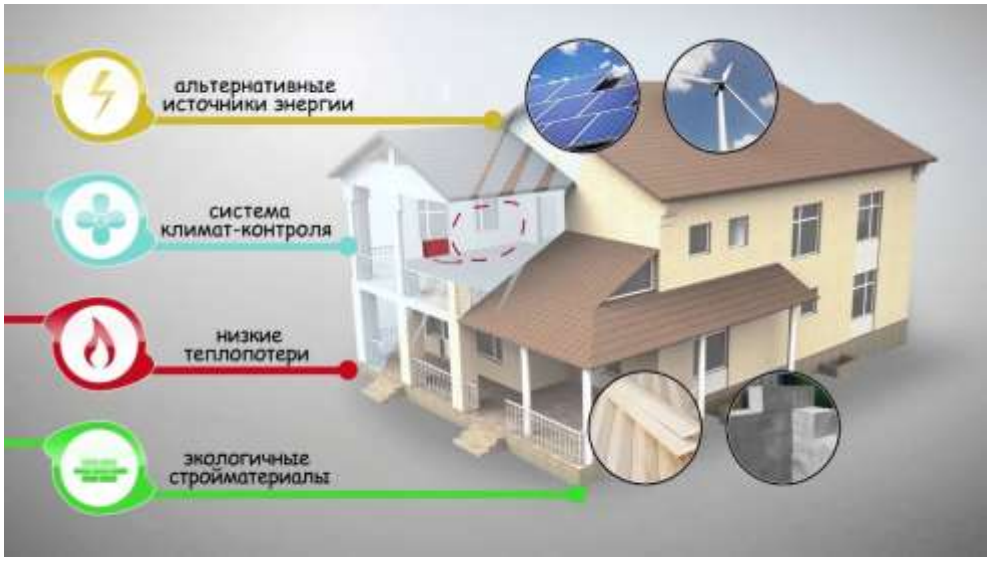


Барча қурилмалари радио, ТВ каналларни қабул қилиш бўйича тюнерга қўшилган бўлади ҳамда уни бошқариш кичик панел ёрдамида амалга оширилади.

13.3. Микроҳарорат ташкил этиш ва уни бошқариш

Иқлимни бошқариш. Сизнинг уйингиздаги ҳар бир хона ҳарорат ва ҳаво алмашиниш бўйича талабларга жавоб бериши керак. Crestron ечими асосида Сиз талаб қилинган ҳарорат ва иқлим параметрларини автоматик равишда сақлашингиз мумкин[100]. Шу билан бирга Сиз каминдаги олвни ёқишингиз ва ваннадаги сувни иситишингиз мумкин бўлади. Бу барча ишларни Сиз Crestron қурилмалари орқали амалга оширишингиз мумкин бўлади.

[100] Dr. Wang, Kwang Ik. Strategies for Urban Competitiveness. Evidences from Korea’s Green City & Urban Competitiveness. KOICA 2013



Ақлли уй (инг. smart house МФА: [smart haus], ҳамда инглintelligent building, рус. АСУЗ) — замонавий кўринишдаги қурилмалар билан жиҳозланган турар жой бўлиб, инсонларга қулайлик туғдиради. “Ақлли” деган термин асосида ҳавфсиз ва ресурсларни самарали ишлатиш тизими ҳамда ундаги яшовчиларга қулайлик ва шинамлик тушунчалари тушунилади.

1995 йилда Java ишлаб чиқарувчилари технологияси таклиф қилинган бўлиб, у ақлли хўжлик ускуналари борасида ўз ўрнини эгаллаган. Мисол учун сувутгичлар. 2012 йил кузида Panasonic компанияси тўлиқ масштабли энергияни бошқарадиган тизимларни ишлаб чиқара бошлаган. Panasonic компанияси HEMS тизими билан биргаликда хўжалик қурилмадларини ишлаб чиқаришни мўлжаллаган. Буларга кондиционерлар, “ақлли” кухня, EcoCute сув иситиш қурилмалари ва булар киради.

Россия ва Европада ақлли уй:

Европада: * Авваламбор электр таъминоти ундан кейин қулайликга мўлжалланган. * Барча жойларда қўлланишга мўлжалланган. * Хусусий уйларда ва квартираларда автоматлашган лойиҳаларни тизимни ишлаб чиқарувчи ва яратувчи ўзи тайёрлайди, тизимни ўрнатиш билан схема билан ишлайдиган малакали монтажчилар шуғулланишади. Россияда: * Юқори самарадор лойиҳалар учун қулайлик ва имидж яратишга мўлжалланган; оддий қўриқлаш-ёнғин сигнализация бўлиб, GSM- тизими орқали амалга оширилади. * Қатъий индивидуал йўналган. * Ўрнатиш: Ушбу тизимлар билан шуғулланадиган мутахассислар, лойиҳачилар ва ишлаб чиқарувчилар шуғулланишади.

13.4. Хавфсизлик ва қўриқлаш тизимлари

Мониторинг ва хавфсизлик тизими. Замонавий биноларга қўйиладиган асосий талаблардан бири – бу унда имкониятлар яратиш ва хавфсизлик масаласидир. Бундай тизимни Crestron Home ечими орқали яратиш мумкин. Сизнинг ихтиёрингиздаги монитордан барча камералар орқали Сизнинг ҳудудингиздаги ҳаракатланаётган объектларни кузатиш имконияти туғилади. Бу жиҳоз барча очиқ эшик ва деразалар ҳамда хавфсизлик тизими ҳолати тўғрисида сигналлар беради[101].

Ҳозирги вақтда Европа давлатлари нарх ва ишончлилик бўйича ақлли ускуналар ва юқори технологиялар ишлаб чиқариш бўйича ўз ўрнига эга.

[101] Dr. Wang, Kwang Ik. Strategies for Urban Competitiveness. Evidences from Korea’s Green City & Urban Competitiveness. KOICA 2013

Инфрақизил нурлар фотографияси кўрсатади, пассив уйларда теплоизоляция қанчалик самарадорлигини. Теплоизоляция пассив уйники (ўнгда) оддий уйники солиштирилгани (чапда)[102.]

“Ақлли уй” терминида биноларни бошқариш тизими орқали қуйидагилар тушунилади:

* Алоқа ва бошқариш тизими;
* Иситиш, совутиш ва ҳаво алмашиш тизими;
* Бинони электр таъминлаш тизими;
* Мониторинг ва ҳавфсизлик тизими.

Бошқариш тизими:

* Мултирум, уй кинотеатри ва аудиоларни бир жойдан туриб бошқариш.
* Барча автомолашган тизимларни ва механизм юритмаларни, электр жиҳозларини алоҳида бошқариш. Ақлли уйдаги электрон хўжалик жиҳозлари Universal Plug’n’Play тизимига умумий фойдаланиш учун уланиши мумукин. * Биноларни механизациялаш (дарвозаларни очиш/ёпиш, шлагбаумларни, электриситгичларни зиналарни ва бошқалар.)

Алоқа тизими:

Бу ерга бинодаги локал тизим ва телефон алоқаси тегишли. Ақлли уй тизими остида бир неча платформалар ва баённомала мавжуд: * LanDrive — ҳозирги кунда ички ва ташқи ёритиш қурилмаларини бошқариш тизими бўлиб, у ҳам иситиш тизимларини, қўриқлаш ускуналарини, электр ускуналарини, видео кузатув қурилмаларини ва хонадаги сув босиш ҳолалларини назорат қиладиган тизим ҳисобланади. * TELETASK (шина/протокол AUTOBUS) – бино ва иморатларни автоматлаштириши тизими бўлиб, агар уй эгаси узоқ муддатда (квартирада, коттеджда, офисда, меҳмонхонада ва б.қ.) * EIB/KNX (European Installation Bus — «Европа инсталляция шинаси»)[103].

Иситиш, совитиш ва ҳаво алмашиш тизими:

(Heating, Ventilation and Air Conditioning, HVAC) иситиш, ҳаво алмаштириш ва совутиш тизими хонада таъминлашни автоматик равишда таъминлайди. Бундан ташқари HVAC тизими ҳароратни самарали ишлатишни бошқаради. Баъзи бир тизимлар:

* совутиш тизими орқали бошқариш
* куннинг тўғри келган вақтида иссиқ ва совуқ ҳавони автоматик равишда очиш/ёпиш механизми.

Ёритиш тизими:

(Lighting control systems, LCS) ёритиш тизими хонадаги ёруғлик даражасини назорат қилади ҳамда электр энергияни самарали ишлатишни назорат қилади. Баъзи бир қуйидаги тизимлар:

кўрсатилган пайтда автоматик равишда ёқиш/ўчириш вазифасини амалга оширади.
* бинода кимдир пайдо бўлса автоматик равишда ёруғликни ёқиш датчиклари.
* деразаларни ва жалюзиларни автоматик равишда очиш ва ёпиш тизими.

Бинони электр билан таъминлаш тизими:

Электр билан таъминлаш тизими бинони узлуксиз электр энергияси билан таъминлайди ҳамда автоматик равишда бошқа алтернатив манба билан улаш вазифасини ҳам бажаради. Баъзи бир қуйидаги тизимлар бўйича:

* Автоматик равишда захирага кириш * Саноат ИБП * дизель-генераторлар

Мониторинг ва хавфсизлик тизими:

Мниторинг ва хавфсизлик тизимига қуйидаги тизимлар киради:

* видео кузатув тизими;
* бинога киришни назорат қилиш тизими;

[102] Dr. Wang, Kwang Ik. Strategies for Urban Competitiveness. Evidences from Korea’s Green City & Urban Competitiveness. KOICA 2013

[103] Dr. Wang, Kwang Ik. Strategies for Urban Competitiveness. Evidences from Korea’s Green City & Urban Competitiveness. KOICA 2013

* қўриқлаш – ёнғин сигнализацияси (шу жумладан газ чиқишин назорат қилиш); * Телеметрия – тизимни олоҳида ҳимоя қилиш;

* сув босишини ҳимоя қилиш тизими – бинода сув босишини тешилишини автоматик равишда аниқлайди ва автоматик равишда тўхтатади. У қуйидаги сув босишини назорат қиладиган қурилмаларидан махсус кранлар ва датчиклар ташкил топган (Аквасторож, Neptun, Гидролок и другие);

* GSM-мониторинг — телефон орқали тизимни (квартирада, офисда, объектларда) бошқариш ва ходиса ҳақида ахборот бериш. Баъзи бир тизимларда берилган буйруқлар ҳақида оғзаки ахборот бериш ва вазифалар бажарилганлиги ҳақида ахборотлар олиш мумкин бўлади.

* IP-объект мониторинги.

Фойдаланиш интерфейслари:

* ёғочсимон тизим: иерархик тизим, папка ва иконка тизимларида иерархик шаклидаги ёғочсимон стркутура интерфейси.

* 3М-интерфейси: 3М – модель асосида бошқариладиган бинони бошқаришни учўлчамли тизими.

* GTechnology – ақлли тизимлар.

* Ақлли хўжалик техникаси * Хўжалик ишилари * Уй кинотеатри * Мультирум

* ББАТ (Биноларни Бошқаришни Автоматлашган Тизими) * Веб-қурилма

* Симсиз модем

* Ресурсларни тежаш соҳасида муҳандислик * Machine-to-Machine

Келажак ақлли уйи – нималарга қодир?

Келажак ақлли уйи тизими – бу инновацион лойиҳа бўлиб, уни ҳоҳловчиларга юқори сифатли қулайликлар туғдиради. Юқори сифатли технологиялар туфайли квартиралар ва коттеджлар эгалари ўзлари учун қулай ва шинам уйда ҳис қилишади.

Ақлли уй ўзининг эгасига уйда бўладиган барча жараёнла ҳақида масофавий пульт ёки уяли алоқа телефонига ахборотларни бериб туради ҳамда уни бартарф этиш чораларини кўради. Мисол учун уй эшикларини ва деразаларин ёпади ёки очади, қўриқлаш сигнализацияси ҳақида керакли ерга хабар беради.

Хонада свет ёқилган ҳолда қолса, у ҳақида тизим барча ускуналарга хабар беради ва хона назорат остида бўлади акс ҳолда уни автоматик равишда ўчиради.

Масофавий ёруғликни бошқариш.

Zero 88 ёруғликни бошқариш пульти. Zero 88 ишончли ва қулай ёруғликни бошқариш тизими (Буюк Британия). Масофавий электрон ўчиргичлар[104]

Масофавий электрон ёруғлик ўчириш ускуналари икки хил синфга бўлинади. Булар инфрақизил ва радиобошқарув синфларидир. Бу қурилмаларнинг қандай авфзаллиги бор ва уларнинг оддий ўчиргичлардан қандай авфзаллиги бор?

Буларнинг асосий авфзаллиги “телевизион” тизими турли хил қурилмалар билан бошқариш имкониятини беради. (телевизор, уй кинотеатри, хоналарни ёритиш, шамоллаш тизими ва б.лар.).

ПДУ ва ИК бошқариш тизимлари нури сигналларни узатиш масофаси узоқ бўлмай узатгичнинг кучига қараб 10...12 м ташкил қилади. ИК ПДУ қурилмалари орқали қўшни хоналарни бошқариш мумкинми?

Ҳозирги кунда турли хил ишлаб чиқарувчилар ИК сигналларини узатувчи контроллерларни ишлаб чиқармоқда.

Бундай фирмала қаторига BJC, Simon (Испания), B.E.G., Steinel (Германия), Duwi (Германия, Хитой) махсулотларини киритиш мумкин.[105]

---

[104] Dr. Wang, Kwang Ik. Strategies for Urban Competitiveness. Evidences from Korea’s Green City & Urban Competitiveness. KOICA 2013

[105] Bionic Architecture, Forms and Constructions. Mehdi Sadri1, Mehdi Kavandi1, Alireza Jozepiri2, Sharareh Teimouri2 and Fatemeh Abbasi 3. // *Research Journal of Recent Sciences 2014.*

Бундй қурилмалар ИК сигналларни радиосигналларга айлантириб беради. Булар орқали узоқдан туриб бошқариш имконини беради.

Бошқариш сигналлари орқали узатиш

Ҳар қандай ҳолда жараёнда иккита қурилма қатнашади булар бошқариш пульти ва қабул қилувчи ускуна. Агар бу ИК ПДУ, унда бу ерда етарлича содда: ПДУни телевизорга йўналтирилган, тугмани босса канал бошқасига ўтади. Барча ускуналар тўғри кўриниш зонасида туради ва бирта фото қабул қилиш ускунаси ёрдамида таъсир кўрсатилад.

Масофавий радио бошқарувини қабул қилиш жиҳозлари

Радиобошқарув ҳолатида бошқарув сигналлари пакет информациялар радиочастота кўринишида берилади. Бундай ҳар бир пакет ўзида хусусий ахборотларни сақлайди ва мавжуд буйруқларни тўплаган ҳолда бажаради.

Ахборот пакети барча қабул қурилмаларидан ахборотларни қабул қилади. Тизим хатосиз ва узлуксиз ишлаши учун ҳар буйруқни эфирга узатади ҳамда зарур чораларни кўради.

ИК нинг асосий лойиқлиги ва радиоўчиргичлар

Қурилмани ўрнатишда қўшимча қурилиш монтаж ишлари талаб қилинмайди. Агар Сизнинг хонангиз евро ремонт қилинган бўлса ундаги деворлар тешилмасдан туриб ўрнатиш имконияти туғилади. Ҳеч қанда бузиш ўрнатиш ишлари амалга оширилмайди.

Радиоўчиргичлар ўтказгичлар кўринишида ишлаб чиарилади ҳамда мавжуд розеткаларга қўйилади.

Масофавий радиоўчиргичлар:

Масофавий радиоўчиргичлар қоидага кўра икки қисмдан ташкил топади- бошқариш пульти ва бажариш қурилмаси. Зарур ҳолларда қўшимча қурилма –қайта транслятция сигнал қилувчи қурилма ишлатилади. Бу қурилма қачонки сигналлар сусайган вақтда керак бўлади. Мисол учун (арматурадан, темир-бетон конструкциялардан ўтганда).

ДУ радио бошқарув тизими

Бундай ташқи пультлар уйдаги видеоускуналар ва телевизор ҳолати бўйича эслатиб туради. Бундан ташқари кичик чўнтак пультлари бўлиб улар 2...6 кнопкалар бўлиб, улар ҳам ускуналарни бошқариш имкониятини беради. Бир вақтнинг ўзида буйруқ тугмасини босганда 30 каналгача бошқариш имкониятини беради, лекин улардан биртасини кўриб чиқади[106].

ПДУдан ташқари қулай девор радиосигналларни қабул қилувчи ускуналар ҳам мавжуд. Улар бир неч тугмачалардан ташкил топган бўлиб деворга оддий скотч ёрдамида ҳам маҳкамланиши мумкин. Баъзи ҳолларда чўнтакка ҳам солиш мумкин. Баъзи фирмалар бундай пультларни буюртмага асосан тайёрлаши мумкин яъни устки корпусини мармардан ёки турли хил қиммат баҳо тошлардан безалиши мумкин. Бундай безаклар радио бошқарувни нархни сезиларли даражада ошириб юборади.

ПДУ билан бирга, бошқарув сигналлари датчиклардан ҳаракатлар ва пайдо бўлишдан берилиши мумкин, агарда улар радио каналлар билан тўғриланган бўлса. У ҳолда радиобошқарув тизими қўриқлаш вазифасини ҳам бажаради ҳамда нияти ёмон одамни қочиб кетишига мажбур қилади.

Радио бошқарув сизнинг шаҳардан ташқаридаги уйингиз электр жиҳозларини бошқариш имкониятини берибгина қолмай, қўриқлаш вазифасини ҳам бажаради. Бундай вазифалар уяли телефонлар ёрдамида стандарт GSM тизими орқали амалга оширилади.

Назорат учун саволлар:

1. Кўчмас мулк объектларини бошқаришда замонавий технологиялар ҳақида нималарни биласиз?

[106] Dr. Wang, Kwang Ik. Strategies for Urban Competitiveness. Evidences from Korea’s Green City & Urban Competitiveness. KOICA 2013

2. Ёритиш тизимини бошқариш технологиялари
3. Микроҳарорат ташкил этиш ва уни бошқариш
4. Хавфсизлик ва қўриқлаш тизимлари

14-мавзу. Кўчмас мулк бозорида профессионал фаолият

Режа:
14.1. Кўчмас мулк бозорининг профессионал иштирокчилари
14.2. Кўчмас мулк бозорида девелопмент фаолияти
14.3. Риэлторлик фаолияти
14.4. Кўчмас мулк бозорида суғурталаш

14.1. Кўчмас мулк бозорининг профессионал иштирокчилари

Кўчмас мулк бозорининг *ишлаш жараёни* ва *фаолият турлари* (операциялар) у ёки бу *базавий жараёнлар йиғиндиси*ни қамраб олади (14.1-жадв.)

14.1-жадвал

Кўчмас мулк бозорида тадбиркорлик фаолиятининг турлари[107]

Базавий жараёнлар	**Кўчмас мулк бозоридаги фаолият турлари**														
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**
1.1.1													*Қ*		
1.1.2		*Қ*	*Қ*		*Қ*	*Қ*	*Қ*				*Қ*		*Қ*		
1.1.3		*Қ*	*Қ*		*Қ*	*Қ*	*Қ*				*Қ*		*Қ*	*А*	
1.1.4		*Қ*	*Қ*		*Қ*	*Қ*	*Қ*			*Қ*	*Қ*		*А*	*Қ*	*Қ*
1.1.5		*Қ*	*Қ*		*Қ*	*Қ*	*Қ*				*Қ*		*Қ*	*Қ*	*А*
1.2.1		*Қ*	*Қ*							*Қ*			*Қ*	*Қ*	*Қ*
1.2.2		*Қ*	*Қ*							*Қ*			*Қ*	*Қ*	*Қ*
1.2.3		*А*	*А*		*А*					*Қ*			*Қ*	*Қ*	*Қ*
1.2.4		*А*	*А*		*А*			*А*	*А*	*Қ*			*Қ*	*Қ*	*Қ*
1.2.5		*А*	*А*		*А*								*Қ*		*Қ*
1.2.6		*Қ*	*Қ*							*Қ*			*Қ*		*Қ*
1.3.1		*А*		*А*			*Қ*			*Қ*					
1.3.2		*А*			*А*		*Қ*			*Қ*					
1.3.3		*Қ*												*А*	
1.3.4		*А*							*А*	*Қ*		*Қ*			
1.3.5		*А*							*А*		*А*		*Қ*	*Қ*	
1.3.6		*А*													
1.3.7		*А*				*Қ*									
1.3.8		*А*			*Қ*	*А*							*Қ*	*Қ*	*Қ*
2.1.1							*А*						*Қ*	*Қ*	*Қ*
2.1.2							*Қ*						*Қ*	*А*	*Қ*
2.1.3				*Қ*			*Қ*			*Қ*		*А*	*А*	*Қ*	*Қ*
2.1.4				*Қ*			*Қ*			*Қ*		*Қ*	*Қ*	*Қ*	*А*

[107] Жадвал: *Стерник Г.М.* Системный подход к анализу структуры рынка недвижимости. http://www.realtymarket.org маълумотларидан фойдаланилган ҳолда тузилган.

2.2.1				*А*			*А*	*А*		*Қ*			*Қ*	*Қ*	*Қ*
2.2.2							*А*		*А*				*Қ*	*Қ*	
2.2.3							*А*						*Қ*	*Қ*	*Қ*
2.2.4							*А*						*Қ*	*Қ*	*Қ*
2.2.5						*А*	*А*						*Қ*	*Қ*	*Қ*
3.1.1													*Қ*		*Қ*
3.1.2	*Қ*	*Қ*						*Қ*	*А*		*А*		*Қ*	*Қ*	*Қ*
3.1.3	*А*	*Қ*						*А*	*А*		*А*		*А*	*А*	
3.1.4	*Қ*	*Қ*						*Қ*	*Қ*		*Қ*		*Қ*	*А*	*Қ*
3.1.5	*Қ*	*Қ*		*Қ*				*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*А*	*А*	*Қ*	*А*
3.2.1	*А*	*А*											*Қ*	*Қ*	*Қ*
3.2.2													*Қ*	*Қ*	*Қ*
3.2.3													*Қ*	*Қ*	*Қ*
3.2.4													*Қ*	*Қ*	*Қ*
3.3.1	*Қ*	*Қ*				*Қ*		*А*			*Қ*		*Қ*	*Қ*	*Қ*
3.3.2	*Қ*	*Қ*									*Қ*		*Қ*	*Қ*	
3.3.3		*Қ*							*А*		*А*		*Қ*	*Қ*	*Қ*
3.3.4	*Қ*	*Қ*				*А*					*Қ*		*Қ*	*Қ*	*Қ*
3.3.5	*Қ*	*Қ*									*Қ*		*Қ*	*Қ*	*Қ*
4.1.1										*А*			*Қ*		*Қ*
4.1.2										*А*			*Қ*		*Қ*
4.1.3										*А*			*Қ*		*Қ*
4.1.4										*А*			*Қ*		*Қ*
4.2.1	*Қ*	*Қ*			*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*		*Қ*	*Қ*	*Қ*
4.2.2	*Қ*	*Қ*		*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*
4.2.3	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*А*	*Қ*	*Қ*	*А*	*Қ*	*Қ*
4.2.4	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*А*
4.3.1	*А*	*А*			*А*	*А*	*Қ*	*А*	*А*		*А*		*Қ*	*А*	
4.3.2													*Қ*	*А*	
4.3.3													*Қ*	*Қ*	
4.3.4	*А*	*А*		*А*	*А*	*А*	*А*	*А*	*А*	*А*	*А*	*А*	*А*	*А*	*А*
4.3.5	*Қ*	*Қ*		*Қ*	*Қ*	*А*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*Қ*	*А*	*А*	*А*	*А*	*Қ*

14.1-жадвалда фаолият турлари рақамлар билан белгиланган: *1* – риэлторлик (брокерлик); *2* – кўчмас мулк объектларини ривожлантириш ва шакллантириш (девелопмент); *3* – ҳудудларни ривожлантириш ва ўзгартириш – иккиламчи қурилиш (редевелопмент); *4* – инвестицион лойиҳаларнинг молиявий таҳлили; *5* – лойиҳалаш ва қурилиш; *6* – кўчмас мулк бозорида суғурталаш; *7* – кўчмас мулкни бошқариш; *8* – кўчмас мулк объектларини баҳолаш (баҳолаш фаолияти); *9* – кредитлаш, молиялаш; *10* – кўчмас мулк бозорини ўрганиш, таҳлил қилиш ва прогнозлаш; *11* – кўчмас мулк билан таъминланган қимматли қоғозларни яратиш ва айлантириш; *12* – маркетинг ва реклама; *13* - кўчмас мулк бозори муаммоларини ёритиш ва уни маълумотлар билан таъминлаш; *14* – операцияларнинг ҳуқуқий таъминоти; *15* – ўқитиш ва малака ошириш.

Кўчмас мулк бозоридаги тадбиркорлик фаолияти турларини аниқлаш учун мажмуавий базавий жараёнларнинг тескари синтезини ўтказиш мақсадга мувофиқ. Улар ҳарфлар билан белгиланган: *А* – мазкур фаолият тури учун асосий (профиль) жараёнлар (операциялар); *Қ* – мазкур профиль мутахассиси иштирок этадиган ёки ўзига керакли маълумотларни олиш учун фойдаланадиган қўшимча (ёрдамчи) жараёнлар.

Кўчмас мулк бозоридаги тадбиркорлик фаолиятида (14.1.жадвал) шаклланган мутахассисликлар номини жадвал кўринишига келтириш мумкин (14.2-жадвал).

14.2-жадвал

Кўчмас мулк бозори профессионал иштирокчиларининг фаолият турлари

Кўчмас мулк бозорининг профессионал иштирокчиси	**Фаолият тури**
Риэлтор	Қонунда кўзда тутилган операциялар (брокерлик фаолияти)
Девелопер (қурувчи)	Кўчмас мулк объектларини ривожлантириш ва шакллантириш (девелопмент)
Редевелопер	Ҳудудларни ривожлантириш ва ўзгартириш – иккиламчи қурилиш (редевелопмент)
Молиявий аналитик	Инвестицион лойиҳаларнинг молиявий таҳлили
Лойиҳаловчи ва қурувчи	Лойиҳалаш ва қурилиш
Суғуртачи	Суғурталаш
Кўчмас мулкни бошқарувчи	Кўчмас мулкни бошқариш
Баҳоловчи	Баҳолаш
Молиячи, банкир, кредитор	Кредитлаш, молиялаш
Аналитик — кўчмас мулк бозорини ўрганувчи	Бозор ривожланишини ўрганиш, таҳлил қилиш ва прогнозлаш
Фонд бозори иштирокчиси	Кўчмас мулк билан таъминланган қимматли қоғозларни яратиш ва айлантириш
Маркетолог, реклама бўйича мутахассис	Маркетинг и реклама
Ихтисослашган ОАВ, информацион технологиялар бўйича мутахассис	Муаммоларини ёритиш ва маълумотлар билан таъминлаш
Ҳуқуқшунос	Операцияларнинг ҳуқуқий таъминоти
Таълим муассасалари	Ўқитиш ва малака ошириш
Риэлтор™ (Realtor®) (Россия риэлторлар гильдияси аъзоси, АҚШ риэлторлари Миллий Уюшмаси аъзоси	Кўчмас мулк бозоридаги исталган легал операциялар

Кўчмас мулк бозоридаги тадбиркорлик фаолияти МХТУК[108] да ўз аксини топган.

Мазкур мавзуга тегишли классификаторнинг қисми 14.3.жадвалда кўрсатилган.

Тадбиркорлик амалиёти нуқтаи назаридан инглиз тилидан олинган атамалар (брокер, девелопер, инвестор) дан фойдаланиш маълум ноқулайликларни туғдиради. Бироқ, Ўзбекистон учун мутахассисликлар янги бўлгани боис, кўчмас мулк бозорида фаолият

[108] “Миллий хўжалик тармоқлари” умумдавлат классификатори (МХТУК) статистика органлари, солиқ инспекциялари, давлат ҳокимияти органлари, тадбиркорлик ва нотадбиркорлик субъектлари, вазирликлар, ведомостликлар, барча шаклдаги мулк корхона ва ташкилотлари томонидан қўлланиладиган, статистика ва техника-иқтисодий маълумотларни таснифлаш ва кодлаштириш ягона тизимининг таркибий қисми бўлиб ҳисобланади. МХТУКдан тадбиркорлик ташкилотларининг таасис ҳужжатларини ишлаб чиқиш ва ўзгартиришлар киритишда барча юридик ёки жисмоний шахслар фойдаланиши мумкин, шунингдек, МХТУК хўжалик юритувчи субъектлар фаолияти ҳақида аниқ маълумот керак бўлган ҳолатда ҳам қўлланилиши мумкин.

юритувчилар ўзбек тилида тегишли номларни топа олмай, эски хорижий атамаларни қўллашади.

14.3-жадвал

Ўзбекистон Республикаси кўчмас мулк бозоридаги тадбиркорлик фаолиятига[109] тегишли МХТУК кодлари

	гуруҳ	синф	синфча	Номланиши	МХТУК
К секцияси			**Кўчмас мулк билан операциялар, ижара ва истеъмолчиларга хизмат кўрсатиш**		
70				**Кўчмас мулк билан операциялар**	
	70.1			Шахсий кўчмас мулк билан операциялар	
		70.11	70.110	Кўчмас мулкни сотувга тайёрлаш	83100 83200
		70.12	70.120	Шахсий кўчмас мулкни харид қилиш ва сотиш	83100 83200
	70.2			Шахсий кўчмас мулкни ижарага бериш	
		70.20		Шахсий кўчмас мулкни ижарага бериш	
			70.201	Савдо ташкилотлари учун майдонларни ижарага бериш	71130 71270
			70.202	Ишлаб чиқариш-техника соҳасига майдонларни ижарага бериш	80300 83100
			70.203	Ноишлаб чиқариш соҳаси нотурар жой майдонларини ижарага бериш	83200
			70.204	Кўпхонадонли бинолар ва турар жой уйларини ижарага бериш	83200
			70.205	Ерни ижарага бериш	83100 83200
	70.3			Мукофот эвазига ёки шартнома асосида кўчмас мулк билан операциялар	
		70.31	70.310	Кўчмас мулк билан операциялар бўйича агентликлар фаолияти	83300 83400
		70.32		Кўчмас мулкни бошқариш	
			70.321	Ишлаб чиқариш ва ноишлаб чиқариш соҳаси нотурар жой кўчмас мулкини бошқариш	83300 83400
			70.322	Турар жой кўчмас мулкини бошқариш	83400 90110 90190

МДҲ мамлакатлари ҳудудида “риэлтор” атамаси 90-йиллар бошида кенг тарқалган. 70 йил аввал ташкил қилинган, АҚШ риэлторлари Миллий Уюшмаси (National Association of Realtors) инглиз тили учун янги бўлган бу сўзни шакллантирди ва уни РМА аъзолари бўлмаган ва ўша вақтда «Realtistes» деб аталган кўчмас мулк бозорининг бошқа профессионал иштирокчиларига зид, ҳимояланган савдо маркаси сифатида рўйхатдан ўтказди.

[109] Ўзбекистон Республикаси иқтисодий фаолият турларининг умумдавлат классификаторидан

АҚШнинг РМА барча кўчмас мулк бозори мутахассисларини бирлаштиради, “риэлтор” атамаси остида, ихтиёрий равишда нафақат Фуқаролик ва Жиноят кодекслари, балки бошқа Қонун ҳужжатларини бажариш мажбуриятини олган кўчмас мулк бозорининг исталган мутахассиси тушунилади.

2015 йил бошида, АҚШнинг меҳнат статистикаси Бюросининг баҳолари асосида, 6.34 млн. Америка аҳолиси қурилиш соҳасида банд бўлган бўлса, унинг 1,5 млн.кўчмас мулк соҳасида фаолият кўрсатиб келган.[110]

14.2. Кўчмас мулк бозорида девелопмент фаолияти

Ер участкалари, ҳудудлар, иншоотлар ва бошқа кўчмас мулк объектларини ўзлаштириш ва ривожлантириш билан боғлиқ тадбиркорлик фаолияти кўчмас мулк бозорида алоҳида аҳамият касб этади. Ривожланган бозор иқтисодиётига эга мамлакатларда бу фаолият “девелопмент” деб аталади.[111] Девелопментнинг намоён бўлиш моҳиятини қуйидагича кўрсатиш мумкин:

1) Моддий жараёнларни қайта шакллантириш натижасида даромад олиш мақсадидаги тадбиркорлик фаолиятининг муҳим тури;

2) Бинолар, иншоотлар ёки ер участкасида қурилиш (таъмирлаш) ва бошқа ишлар оиб бориш натижасида кўчмас мулк объектининг қайта шакллантирилиши ёки уни янги нисбатан каттароқ қийматга эга кўчмас мулк объектига ўзгартириш.

Девелопмент тадбиркорлик фаолиятининг шакли сифатида лойиҳа иштирокчилари гуруҳини тузиш, бозорни ўрганиш, маркетинг, лойиҳалаш, қурилиш, молиялаштириш, бухгалтерия ҳисоби, мулкни бошқариш ва бошқаларни ўз ичига олувчи кўчмас мулк объекти ривожланиши (шаклланиши) нинг инвестицион жараёнида намоён бўлади. Бундай фаолият соҳаси узоқ ҳаёт циклига эга анчагина катта инвестицияларни талаб қилади ва кўчмас мулк объектлари узоқ вақт давомида пул маблағларининг доимий оқимини таъминлаб туришлари мумкин. Шундай қилиб, девелопмент инвестицион лойиҳанинг бир тури бўлиб ҳисобланади.[112]

Девелопер – бу лойиҳани молиялаштириш ва шакллантирилган кўчмас мулк объектини реализация қилишни ўз ичига олувчи кўчмас мулк объектларини ривожлантиришнинг мавжуд вариантларидан энг мақбулини ташкил этувчи тадбиркордир.

Собиқ совет иқтисодиётида келтириб ўтилган вазифаларнинг баъзилари буюртмачи томонидан, баъзилариэса бош пудратчи ролидаги қурилиш ташкилотлари томонидан бажарилар эди. Аммо, ҳар иккала тараф ҳам давлат томонидан молиялаштириш ва моддий – техник таъминот ишлари кафолатланган шароитларда ҳаракат қилганлар. Улардан инвестицияларни бошқариш талаб қилинмаган – барча иқтисодий фаолият ҳисобот ва бухгалтериянинг хизмат вазифаларига киритилган.

Зомонавий миллий амалиётда девелопмент, ўзининг классик кўринишида, Тошкентда ўтган асрнинг 90 – йилларида , шаҳарда “банк уйлари” деб номланувчи уйлар қурилиши бошланган вақтда юзага келган. Турли хил банкларнинг кредитлари ҳисобига шаҳарда турар жой уйлари қурилган. Битта ер участкасининг ўзида бир нечта уйлар ёки бутунлай алоҳида даҳалар қурилиши режалаштирилган. Ернинг муҳандислик тайёргарлиги марказлаштирилган ҳолда бажарилган, ҳудудлардаги қурилиш регламенти ишлаб чиқилган, табиий монополиячилар билан келишувлар амалга оширилган, кейин эса

---

[110] Мировой и американский сектор строительства и недвижимости в 2015 году, Деловой партнер, №44, 2015г

[111] *Development* (инг.л) – ривожланиш, иқтисодий ва ижтимоий тузилмаларни қамраб олувчи, сифатли баҳоланишни талаб қилувчи узоқ муддатли жараён.

112 «Проект – целенаправленное ограниченное во времени мероприятие, направленное на создание уникального продукта или услуги» (Управления проектами: Основы профессиональных знаний, национальные требования к компетенции специалистов. – М.: Изд-во «Консалтинговое агентство “КУБС Групп Кооперация, Бизнес-Сервис”», 2001.

даҳаларни лотларга бўлиб, “ким ошди савдолари” га тақдим этилган. Ер сотиб олган қурилиш ташкилотлари эса дарҳол қурилиш ишларига киришишлари мумкин бўлган.

Барча ўзига хос девелопментни юритиш йўналишига эга. Бунда собиқ қурувчилар (“СУ-12”, “СУ-159”, “СУ Тошбошқурилиш”, “Габус”), ишбилармон риэлторлар, йирик молия – саноат гуруҳлар бўлинмалари ёки компаниялар ривожланиб бормоқдалар. Уларнинг барчаси ягона стратегияга таянадилар: асосий фондларни фаол ўстириш ва инвестиция – қурилиш жараёнининг барча босқичларининг тўлиқ назоратини амалга оширувчи тизимни ташкил этиш. Инвестицион капитални ўстириш девелоперларга нисбатан йирик лойиҳаларни амалга ошириш имконини беради. Шуни таъкидлаб ўтиш керакки, инвестицион фаолият девелоперларга асосий даромадни келтирса, девелопмент ўз навбатида фаолият сифатида фойдани максималлаштириш имкониятини яратиб беради. Инвестор ва девелопер функцияларининг битта шахсда жамланиши – бу фаолият турларининг энг самарали бирлаштирилишидир.

Ҳозирги кунда, турар жой қурилиши билан шуғулланувчи деярли барча қурилиш ташкилотлари ўзларини ҳақли равишда девелопер деб аташади, чунки қурилиш олиб бориш мумкин бўлган кўпгина ер участкалари қурилишга бутунлай тайёрланмаган ҳолда бўлган: участкалар юридик расмийлаштирилмаган, муҳандислик тизимлари бўлмаган ва ҳ.к. Қурилиш ташкилотлари ер участкаларини қурилишга тайёрлаш бўйича ҳам меҳнат қилишга ҳам мажбур бўлганлар, бунда уларнинг ҳар бири ўз бизнесига хос равишда девелопмент билан шуғулланган: тайёрланган ерда қурилиш ташкилоти турар жой барпо этган, унга инвестицияларни жалб қилган, оқибатда қуриб битирилган объектларга хизмат кўрсатишни ташкил этган.

Миллий амалиётда эгалик ёки ижара ҳуқуқи асосида ер участкасига эга бўлган, объект қурилиши ёки реконструкцияси ҳақида қарор қабул қилган, қурилиш (реконструкция) ни молиялаштириш тартибини аниқлайдиган ва лойиҳа олди босқичидан то объектни ишга туширишгача бўлган муддатда уни реализация қилиш бўйича ишларни тақсимлайдиган юридик ёки жисмоний шахс буюртмачи деб аталади. Шунда ўринли савол туғилади: бу тушунчалар ўзаро эквивалентми?

Сўзсиз, йўқ! Бу ҳолатда девелопмент функциялари буюртмачи томонидан бажарилади.

Девелопернинг профессионал – тадбиркор сифатидаги роли унинг функциялари орқали аниқланади. Улардан энг муҳими – кўчмас мулк объектини ривожлантиришнинг мумкин бўлган вариантларидан энг мақбулини танлаш, кўчмас мулк объектлари ривожланиши лойиҳасини молиялаштиришнинг оптимал тартибини таъминлаш, лойиҳа реализацияси, ҳамда сотиш, ижарага бериш ва бошқалар орқали яратилган кўчмас мулк объектини реализация қилиш.

Одатда, девелопернинг мажбуриятларига қуйидагилар киради: лойиҳанинг концептуал тижорат ғоясини танлаш ва аниқлаш; концептуал ғояга оптимал даражада мос келувчи майдонни танлаш ва унга бўлган ҳуқуқларни қўлга киритиш; маркетинг; инвесторларни жалб қилиш механизмларини излаш (шу билан бирга, коллектив инвестициялаш тартибини ривожлантириш ва молия бозори билан алоқаларни мустаҳкамлаш орқали ҳам); лойиҳани молиялаштиришни ташкил қилиш; лойиҳалаш ва қурилишни ташкил қилиш ва бошқариш; қурилиши тугалланган объектни кейинги эксплуатация шарти билан ижарага бериш ёки сотиш. Функционал йўналтирилганлик бўйича офис, савдо, турар жой, меҳмонхона, спорт, кўнгил очар, рекреацион ва аралаш девелопмент турлари фарқланади.

Аммо, бозор иқтисодиётининг асосий тамойилига биноан, девелопер инвестицион лойиҳани реализация қилмай, балки уни қурилиш ишларини бошлаш учун юқори тайёрлик даражасига етган вақтда сотиб юбориши ва бошқа инвестицион лойиҳа билан шуғулланиши мумкин.

Девелопмент – бу шундай йўналишки, унга бизнеснинг бошқа даромадли йўналишлари ўз даромадларининг салмоқли қисмини ўтказадилар, қарзга олинган

воситаларнинг эркинлиги, уларнинг оборотга киритилиш механизмининг ривожланиши ва молиявий инструментларнинг хилма хиллиги девелопментнинг ривожланиши ва амал қилишига қулай муҳит яратиб беради. Шу билан бирга, девелопмент, тадбиркорликнинг бошқа турлари каби нафақат региондаги инвестицион иқлимга, балки мамлакатдаги сервис маданиятига ҳам боғлиқдир. Ихтисосликка эга бўлмаган инвесторлар тобора тушуниб етмоқдалар: кўчмас мулк орқали пул топиш учун ҳамма нарсадан воз кечиб, касбни ўзгартириб, қурилиш ишларини бошлашнинг кераги йўқ. Девелопмент билан боғлиқ вазифаларнинг бир қисмини аутсорсингга сотиб юбориш мумкин. Мисол учун, девелопер ёки инвесторга қурилишни бошқариш билан шуғулланувчи компаниялар катта ёрдам беришлари мумкин. Уларнинг мақсадлари ҳам, айнан, қурилиш ишларини кузатиш ва назорат қилишдан иборат.

Катта молиявий ресурсларга, маъмурият аро алоқаларга эга компаниялар fee-девелопер[113] деб аталувчи махсус компаниялар хизматидан фойдаланган ҳолда девелоперлик лойиҳаларини инвестициялашлари мумкин.

Fee-девелопер – бу ўз молиявий қўйилмаларисиз, буюртма асосида девелоперлик лойиҳасини амалга оширувчи компания. Хизматлар мажмуи (лойиҳанинг маркетинг нонцепцияси, лойиҳаолди келишувлари, архитектуравий блок, қурилиш, босқичлар стратегияси, сотув ва ҳ.к.) ни тўлиқ таъминлаган ҳолда fee-девелопер бутун лойиҳа қийматининг 10-20% миқдорида комиссия пули олади. Бу инвестор ва девелопернинг вазифалари аниқ ажратилган бизнес моделидир. Ғарбий Европа ва АҚШда ҳамма девелоперлар орасида fee-компаниялар салмоғи 50% дан ортиқ.

Ўзбекистонда ҳам fee-девелоперлар сегменти мавжуд. Аммо бу ўта ёпиқ бозор ва осонликча келиб, ўзига fee-ҳамкор танлаш жуда мушкул, бироқ мумкин. Аутсорсингда девелопментнинг тўлиқ мажмуини олиб борувчи компаниялар ҳақида маълумот етарли эмас.

Кўчмас мулк соҳасида fee-девелопментнинг фаол ривожланишини инвестицион ва девелоперлик бизнесларининг даромад кўрсаткичлари тенглашган ҳолатдагина кузатишимиз мумкин. Кўчмас мулкни инвестициялашдан келадиган даромад пасайиб, fee-девелоперлар комиссиясининг миқдори эса, аксинча, ўсиб бораётганини бунга исбот тариқасида келтириш мумкин. Fee-девелопментнинг рентабеллиги ўсиб боргани сайин, бозор иштирокчиларининг кўпчилиги бу йўналиш билан асосий бизнес сифатида шуғулланмоқдалар.

Миллий кўчмас мулк соҳасидаги инвестициялар ҳажмининг ўсиши, айниқса, тижорат қурилиши бўйича ер участкаларига бўлган талаб ва нархларнинг кўтарилишига олиб келди. Бунинг оқибатида эса, асосий мақсади – ҳудудни қурилиш жараёнини бошлаш учун тайёрлаб бериш бўлган ленд – девелопментнинг фаол ривожланиши кузатилди.

Классик ленд-девелопмент – бу яшаш мухитини шакллантириш, участкалар ликвидлиги ва уларнинг инвестицион жозибадорликларини оширишдир.

Хорижлик ва ўзбек девелопер ҳамда инвесторлар ерни бир тоифадан бошқасига ўтказиш масаласига вақт сарфлашни ҳоҳламай, хусусий мулкдорларнинг манфаатларини, улардан ер участкаларини сотиб олиш жараёнида, бирлаштирадилар ёки муҳандислик тармоқларига уланишнинг потенциал имкониятларини аниқлайдилар.

Ўзбекистон шароитида ленд – девелопмент атамасининг ўзи кенг маънони англатади – ерларни қишлоқ хўжалик тоифасидан чиқаришдан то ҳудудларни мажмуавий ривожлантиришгача, ленд – девелопментнинг натижаси эса – бу биринчи навбатда, инвестицион маҳсулот, яъни қурилиш жараёнини бошлаш учун тайёрланган ер участкаси.

Бу натижага эришиш учун учта масалани ҳал қилиш лозим:

биринчиси – концепцияни ишлаб чиқиш (ер участкасидан фойдаланишнинг энг самарали вариантини танлаш);

[113] инг. fee - “тақдирламоқ”

иккинчиси – ер участкасини ҳуқуқий таъминлаш, шу ерларнинг тоифалари ўзгарганини ҳисобга олган ҳолда[114];

учинчиси – муҳандислик-техник, бунга муҳандислик коммуникацияларига уланиш, йўл ва тармоқлар қурилиши, ҳамда ободонлаштириш ишлари киради.

Мутахассис ленд – девелоперлар ўзлари учун консалтинг, маркетинг, юридик хизматлар, лойиҳани бошқариш ёки лойиҳалаш кабиларни асосий фаолият тури сифатида танлаб, қолган хизматларни аутсорсингга олган ҳолда (пудрат ташкилотларни жалб қилиш), тўлиқ хизматлар доирасига ихтисослашган бўладилар, камдан – кам ҳоллардабутун ер участкасидаги қурилиш билан шуғилланадилар. Улар ерларнинг муҳандислик жиҳатидан тайёрлайдилар, тарх лойиҳасини амалга оширадилар ва шундан сўнг кичик – кичик ер участкаларини лотларга бўлган ҳолда, бошқа девелоперларга сотадилар.

Яқин келажакда, миллий кўчмас мулк бозорида ҳуқуқий, молиявий, ташкилий ва келишув масалаларини ҳал қилиш бўйича мажмуавий хизматлар кўрсатувчи, яъни битим тузилишидан то эгалик ҳақида гувоҳнома олиш ва объектни фойдаланишга топширишгача бўлган барча масалалар билан шуғулланувчи компаниялар пайдо бўлади.

Кўчмас мулк объектининг янги, ўзгача қўлланиш соҳасига эга объектга ўзгартириш натижасида кўчмас мулк объекти қийматининг ўсиши билан боғлиқ тадбиркорлик фаолияти ғарбий иқтисодиётда *редевелопмент*, яъни иккиламчи қурилиш деб аталади. Миллий амалиётда, тадбиркорлик фаолиятининг бу йўналиши “ҳудудларни ривожлантириш” дейилади. Ҳудудларни ривожлантириш жараёнида бир қатор жисмоний ва юридик шахслар иштирок этади. Редевелопер – бу ҳудудларни ривожлантириш жараёнини бошқарувчи шахс. Ўзбек тилида маъно жиҳатдан энг мос келадиган тушунчалар – шаҳарсоз ва қурувчи, баъзида буюртмачи. Функционал хусусиятлари бўйича шаҳарсоз кўп ҳолларда шаҳар архитектори билан тенглаштирилади.

Ҳудудларни инвестицион ривожлантириш концепцияси Республика (шаҳар, маҳаллий ёки бошқа ҳудудий бирлашмалар) субъектининг иқтисодий ва инвестицион ривожланиши умумий стратегиясининг қонун томонидан белгиланган асосий тамойилларига мос бўлиши керак. Ҳудудларни ривожлантиришнинг стратегик режаси ҳудудий бирлашмаларнинг ижтимоий – иқтисодий ривожланиш кўрсаткичларини аниқлаш асосида шакллантирилади ва инвестицион лойиҳалар мажмуини ўз иига олади.

Ҳудудларни ривожлантиришнинг стратегик режаси ҳудудий инвестицион программани ишлаб чиқиш учун асос бўлиб ҳисобланади. Бу программани яратиш қуйидаги тамойилларга асосланади:

- ҳудудий инвестицион программанинг стратегик режага ва ҳудудларнинг ижтимоий – иқтисодий ривожланиш кўрсаткичларига бўйсуниши;
- инвестицион лойиҳалар танловининг очиқ-ойдинлиги;
- кўчмас мулк объектлари қайта қурилиши (реконструкция) ва ривожланиши бўйича бизнес – режаларнинг ишлаб чиқилиши;
- кўчмас мулк объектлари қайта қурилиши ва ривожланишини амалга ошириш учун инвесторларнинг жалб қилиниши;
- қарзга олинадиган ресурсларнинг жалб қилиниши;
- бюджет кредитларининг кумулятив самараси[115] га йўналтириш;
- солиқ имтиёзлари ва бошқа турдаги имтиёзлар, ҳамда тўғридан – тўғри бюджет ссудалари ҳисобига фаоллик таъминланиши мумкин.

Лойиҳалар танлови қуйидагилар асосида амлга оширилади:

- ҳудудларни ривожлантириш ва ижтимоий масалаларни ҳал қилишда лойиҳанинг аҳамияти;
- лойиҳанинг ўзини оқлаши ва молиявий барқарорлиги;

[114] Агар ер қишлоқ хўжалик аҳамиятига эга эмаслиги исботланса, ерларни ўтказиш жараёни 8 дан то 14 ойгача муддатни қамраб олади. Акс ҳолда, ўтказиш қийинлашади, баъзида мумкин бўлмайди.

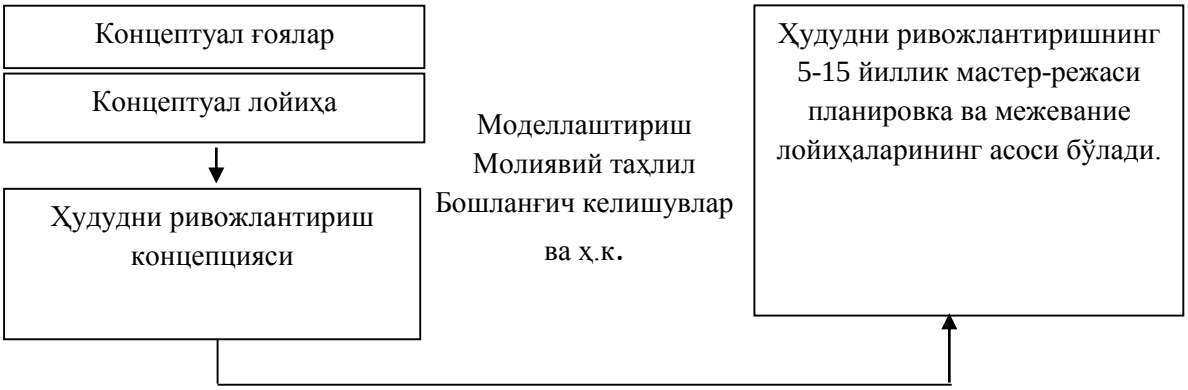
[115] Воситаларни бир йўналишда ишлатиш учун тўплаш (лот. cumulo – йиғаман, тўплайман)

- редевелопернинг молиявий ҳолати ва нуфузи.

Мастер-режа – девелоперлик лойиҳаси ривожланишининг турли босқичларида инвестицияларни жалб қилиш ва таваккалчиликни камайтириш имконини берувчи ишчи воситадир.

Четдан кириб келган бу атамани лойиҳани олдиндан кўриш, ҳудуднинг келажакдаги ривожланишига назар солишга уриниш каби талқин қилиш мумкин. Классик мастер-режа редевелопмент (ҳудудлар регенерацияси) ҳамда йирик бирламчи (100 га.дан ортиқ) ер участкаларини ва "opportunity" лойиҳаларни ўзлаштириш билан боғлиқ лоциҳаларни амалга оширишда зарур бўлади.

Мастер-режа девелопмент олди босқичида, умумий концепция тайёрлигида ишлаб чиқилади. Унда ҳудудни ривожлантиришнинг 5 -15 йилга мўлжалланган бош ғояси ётади. Унинг асосида режалаштириш ва чегараларни ажратиш лойиҳалари ишлаб чиқилади (14.1-расм).



14.1-расм. Мастер-режалаштиришнинг моҳияти

Мастер-режа ҳудудни ривожлантиришга тизимли ёндашувни шакллантириш; турли хил мутахассислар, экспертлар ва аҳоли фикрини инобатга олиш; участкани мақсадли ва босқичма – босқич ўзлаштириш; кўчмас мулк бозори конъюктураси ўзгаришига хозиржавоб бўлиш кабиларга имкон беради. Мастер-режа ёрдамида ҳудуднинг потенциалини олдиндан баҳолаш ва уни ривожлантиришни турли функционал қўлланиш соҳалари бўйича вариантли моделлаштиришни бажариш мумкин. Мастер-режа лойиҳа сифатида тасдиқланмайди, ҳар доим қўл остида бўлади ва баъзида унга ўзгартиришлар киритиб туриш лозим. Бу қўйилган вазифани бажаришга, шу ўринда участканинг ўзлаштирилган қисмларини зарур бўлган шароитларда сотиш учун ер участкасининг аъло даражадаги ички чегараларни ўрнатишни амалга ошириш имконини берувчи ишчи воситадир.

Мастер-режа устида бир гуруҳ мутахассислар ишлайди: улар 50 нафаргача бўлишлари мумкин. Булар мастер-режалаштириувчилар, маркетолог иқтисодчилар, молиячилар, 6-7 ихтисослик муҳандислари (инфратузилма, транспорт ва ҳ.к.лар бўйича), экологлар, ландшафт архитекторлари ва дизайнерлари, жамоат майдонлари дизайнерлари ва ҳ.к.

Мастер-режа фақатгина тор манода ҳудудни режалаштирниш лойиҳасига ўхшаб кетади. У ҳақиқатдан ҳам, танланган участкада бинолар қуриш, очиқ майдонлар яратиш, бўш ва яхшиланишларга эга майдонлар нисбати, лойиҳанинг асосий унсурларини шакллантириш, базавий муҳандислик – техник ечимлар, ҳаракатланишни ташкиллаштирниш, ерни асосий қўлланиш соҳалари бўйича таклифларни ва уларнинг барчасини амалиётга энг мақбул усуллардатадбиқ этишни ўзида мужассамлаштиради.

Бироқ кенг маънода – бу бюджетлар билан тўлдириладиган, тўлиқ молиявий моделга эга бўладиган, лойиҳани фазаларга бўладиган девелопментнинг батафсил концепциясидир.

Моҳияти бўйича, бу ҳудуднинг физик, иқтисодий ва ижтимоий шакилланиш стратегиясини аниқловчи ва амалга оширувчи воситадир.

Мастер-режа бўйича амалга ошириладиган ишлар уч босқичга ажратилади:

биринчи – девелоперлик лойиҳасининг мақсад ва вазифаларини шакллантириш, ҳамда буюртмачи билан аниқлаштириш;

иккинчи – мавжуд аналоглар билан таққослаш асосида участканинг ҳолатини билиш, унинг функционал режалаштирилиш максалаларини Бош режада қатъийлаштириш, бўлажак лойиҳанинг масштабини аниқлаштириш учун имкон берувчи макротаҳлил;

учинчи – мастер-режа концепцичси ва қурилишнинг асосий кўрсаткичларини аниқлаш, моделлаштириш, молиявий таҳлил ва лойиҳани амалга ошириш кетма – кетлигини ўз ичига олувчи бўлажак мажмуани визуаллаштириш.

Лойиҳа устида иш бошлашдан аввал мастер-режалаштирувчи, биринчи навбатда, жойнинг тарихи, унинг шаҳарсозлик жиҳатлари ва архитектурасини ўрганади, чунки эмоционал тавсифлар бўлажак инвестицион маҳсулот учун жуда муҳим ҳисобланади.

Ҳақиқатдан, ҳозирги кунда намоён бўлаётганидек, бизнес-марказ бўладими, логистик терминал ёки турар жойми, бундан қатъий назар истеъмолчилар учун қулай муҳитга кирган функцияларнинг самарали комбинациялари тобора муҳим аҳамият касб этмоқда. Қулай атроф – муҳитнинг мавжуд бўлиши шарт.

Мастер-режалаштириш, айнан, шунга йўналтирилган. Айниқса, ўзлаштирилмаган участкаларда янги шаҳар муҳитини шакллантиришда; турғунлик аломатлари бор хухудларда, биринчи навбатда, саноат корхона худудларини ўзгартиришда; сув-тупроқ ёрдамида кўтарма яратишда; бир нечта кўчмас мулк эгаларининг умумий уринишлари асосида амалга оширилувчи йирик лойиҳаларда.

Ўзбекистоннинг девелопмент бозори охирги 5-10 йил ичида шаклланган ва иштирокчиларнинг кенг доирасини қамраб олади: хусусий ва институтционал инвесторлар, девелоперлар, банклар, суғурта компаниялари, ер бўйича маслаҳатчилар, архитекторлар ва лойиҳачилар, қурилиш пудратчилари, баҳоловчилар, юридик ва молия бўйича маслаҳатчилар, кўчмас мулк агентликлари,кўчмас мулк ва уни эксплуатация қилувчи фирмалар мулкдорлари, кўчмас мулк ижарачилари, муниципал ташкилотлар (ер ва мулк қўмиталари), шаҳар ва вилоят ҳокимликлари ва маъмуриятларини ривожлантиришҳамда режалаштириш депортаментлари, архитектура – режалаштиришбошқармалари.

14.3. Риэлторлик фаолияти

Риэлторлик фаолияти – кўчмас мулк объектлари ва уларга бўлган ҳуқуқлар юзасидан, манфаатдор шахс номи ва ҳисобидан ёки ўз номи, аммо манфаатдор шахс фойдасига шу манфаатдор шахс билан келишув (ёки ваколатнима) асосида фуқаролик-ҳуқуқий битимларни тузиш бўйича, юридик шахслар ва/ёки индивидуал тадбиркорларнинг фаолиятидир.

Уй-жой бозорида қонуний равишда фаолият олиб борадиган, илк риэлторлик фирмалари 1993 йилда ЎзР “Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш ҳақида”[116] ги Қонуни қабул қилингандан ва хонадонлар хусусий мулк шаклига ўтказила бошланган вақтда пайдо бўлди. Охирги вақтларда кўчмас мулк бозори тез суръатларда ривожланди. Аммо, бу бозорда фирмалар фаолияти учун ягона ғоясининг шаклланиши, қонуний-меъёрий базанинг мавжуд бўлмагани боис, қийин кечди.

Ўзбекистонда “Риэльторлик фаолияти тўғрисида”ги Қонун 2010 йил қабул қилинган бўлиб, кўчмас мулк билан шуғулланиш фаолияти қонунлаштирилди ва расмий тус олди.

Жаҳон амалиётида риэлторлар фаолиятининг турли хил йўналишлари мавжуд: брокерлик фаолияти, агентлик фаолияти, ишончли вакил сифатидаги ва дилер сифатидаги

[116] 07.05.1993 й. № 846-XII ЎзР «Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш ҳақида» ги Қонуни

фаолият, воситачилик ва тижорат фаолияти. МДҲ шароитида риэлторлик фаолиятининг янги йўналишлари: девелоперлик ва редевелоперлик фаолияти, кўчмас мулкни бошқариш, информацион технологиялар бўйича мутахассис сифатидаги фаолият, кўчмас мулк объектларининг ҳуқуқий ҳамроҳлиги.

Юқоридагилардан асосийси *брокерлик* ҳисобланади, бу фаолият аниқ шахслар манфаатида ва улар ҳисобидан амалга оширилади, ҳамда уларнинг кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларининг ўзгариши, ўрнатилиши ёки тугатилиши билан боғлиқ бўлади.

Брокерлик фаолияти қуйидаги хизматларни ўз ичига олади:

- кўчмас мулк бозори ҳолати ва таҳлили масалалари бўйича консультация бериш;
- кўчмас мулк объектларини танлаш ва намойишини ташкил қилиш;
- битимни амалга ошириш учун керак бўладиган ҳужжатларни тўплаш ва тайёрлаш;
- режалаштирилаётган битимни унинг рад этилиш эҳтимоли предмети бўйича баҳолаш;
- битим томонларининг ўзаро ҳисоб-китобларини ташкиллаштиришда кўмаклашиш;
- кўчмас мулк объектини топширишни расмийлаштириш.

Давлат рўйхатидан ўтиши керак бўлган битимлар учун брокерлик хизматлари таркибига, агар битимда бошқа ҳолат кўзда тутилмаган бўлса, кўчмас мулк объектига бўлган ҳуқуқларнинг риэлторлик ташкилотига ўтиши бўйича битимини расмийлаштириш киради.

Кўчмас мулк бозори ҳолати ва таҳлили масалалари бўйича консультация бериш тўлиқ аниқ маълумот бериш ва регион кўчмас мулк бозоридаги нархлар таҳлилини ўтказишда ўз аксини топади. Бу манфаатдор шахсларга имкониятлар ҳақида ва мазкур риэлторлик ташкилотидаги брокерлик хизматларини тақдим этиш жараёни ҳақида хулоса чиқаришга имкон беради.

Кўчмас мулк объектларини танлаш ва намойишини ташкил қилиш манфаатдор шахс – ҳуқуқ сотиб олувчининг ёзма талабномасига мувофиқ амалга оширилади. Танланадиган вариантларнинг сони, уларни намойиш этиш кетма-кетлиги битимда белгилаб берилади. Барча тақдим этилаётган вариантлар ўзлари ҳақида тўлиқ тасаввурни шакллантириш учун таърифга эга бўлиши керак. Бунда, риэлторлик ташкилоти манфаатдор шахсларни кўчмас мулк объектларининг камчиликлари ҳақида ёзма огоҳлантиради.

Харидор учун хонадон топиш мақсадидаги қидирув шартномаси, одатда, бир ойдан олти ойгача бўлган муддатга тузилади. Шу вақтнинг ичида, агентлик харидор танлаши учун маълум вариантларни, одатда 4-8 тасини (бу миқдор танлов учун етарли бўлади) тақдим этишни ўз зиммасига олади. Харидор компанияга $100 дан $1000 гача (агар хонадоннинг нархи юқори бўлса, ундан ҳам ортиқроқ) қийматни аванс тариқасида киритади. Битим якунига етганидан сўнг аванс воситачилик ҳақидан чиқариб олинади. Агент мижоз, ҳақиқатдан ҳам, уй-жой сотиб олишга қизиқиш билдираётганлигига ҳужжат орқали ишонч ҳосил қилади.

Ҳозирча қидирув шартномаси бўйича ҳисоб-китобларнинг ягона стандарти мавжуд эмас (яқин келажакда бўлиши ҳам гумон остида). Баъзи компаниялар мос келувчи вариант топилганда *қидирув шартномаси*ни тузадилар, мижоз билан, харидор сифатида, яна битта шартнома тузилади, унда воситачилик ҳақи бўйича ҳам келишилади (бу яна уй қийматидан тахминан 3% ни ташкил қилади).

Ўзбекистонда кўчмас мулк агентликлари ўз фаолиятларини “сотувчига мослашган ҳолда” амалга оширади, холбуки бутун дунёда, энг аввало харидорга мослашиш йўлга қўйилган. Шунинг учун бозор операторлари, қидирув шартномалари мижозлар билан ишлаш амалиётига кенг тадбиқ қилиниши кераклигини таъкидлайдилар.

Битимни амалга ошириш учун керак бўладиган ҳужжатлар рўйхати ва уларни олиш тартиби риэлторлик ташкилоти томонидан тасдиқланади. Ҳужжатлар, манфаатдор шахс

томонидан берилган ваколатга асосланган ҳолда, риэлторлик ташкилоти томонидан тайёрланади.

Режалаштирилаётган битимни унинг рад этилиш эҳтимоли предмети бўйича баҳолашда риэлторлик ташкилоти кўчмас мулк объектига ҳуқуқлари бўлган шахслар доираси (мулкдорлар, гаровга пул берган шахслар ва бошқалар) ни, ҳамда кўчмас мулк объектига ҳуқуқлари пайдо бўлиши мумкин бўлган шахслар доирасини аниқлайди. Битимни амалга ошириш мобайнида, манфаатдор шахсга битимнинг предметига бўлган ҳуқуқларга тегишли ва оқибатда мазкур битимни ҳақиқий эмас деб топилиши ёки манфаатдор шахс ҳуқуқларининг бузилишига олиб келиши мумкин бўлган ҳолатлар ва фактлар ҳақида ўз вақтида, ёзма равишда маълумот бериб бориш керак.

Манфаатдор шахс истаги билан риэлторлик ташкилоти битим бўйича ҳисоб-китобларни махсус молиявий муассасалар ёки бошқа қонуний шакллар орқали расмийлаштириши мумкин.

Кўчмас мулк объектини ўтказиш бўйича брокерлик хизматини кўрсатиш ҳолатида риэлторлик ташкилоти объектни озод этиш ва ўтказиш жараёнларини ташкил қилиши керак.

Охирги пайтларда, риэлторлик ташкилотлари, тез-тез кўчмас мулкни бошқариш ҳисобига, фаолиятларини кенгайтиришга уринмоқдалар. Аммо, консерватив бошқарув бозорига чиқиш учун, мисол учун, шу соҳада ишловчи, ихтисослашган компания билан ҳамкорлик орқали олиш мумкин бўлган нуфузли тавсияномаларга эга бўлиш керак. Бошланғич даврларда риэлторлар фақатгина агентларга хос функциялар (бинони ижарага бериш) ни бажаради ва етарлича тажриба орттиргандан сўнггина, бошқарувчилик функцияларини бажаришга ўтишлари мумкин.

Ҳозирги вақтда риэлторлик ташкилотининг *девелопменти,* кейинги сотиш мақсади билан, янги кўчмас мулк объектларини яратишга қаратилган. Бу фаолият инвестиция – қурилиш компаниялари билан ҳамкорлик асосида амалга оширилади.

Информацион технологиялар бўйича мутахассис сифатида риэлторлик ташкилоти битим иштирокчиларининг информацион таъминоти бўйича хизматларни, мутахассис маслаҳати хизматларини ва ҳужжатларни расмийлаштириш, ҳамда битим бўйича керакли ва ҳавфсиз ҳисоб-китобларни амалга ошириш бўйича хизматларни таклиф этади. Ҳозирги вақтда, риэлторлик ташкилотларининг ушбу функцияси Ўзбекистон регионларида фирмалараро мультилистинг системалари (МЛС) ни, яъни маълумотлар алмашиш механизмини ташкил қилишда намоён бўлади. Унинг бош ғояси қуйидагидан иборат: сотувчи манфаатларини ҳимоя қилувчи фирмалар, барча сотувга таклиф қилинаётган ёки ижарага бериладиган кўчмас мулк объектларини ягона маълумотлар базасига жойлаштиради. Агар таклиф бошқа компаниянинг мижозини қизиқтириб қўйса, риэлторлар тегишли воситачилик ҳақларидан улуш ажратиб беришлари керак бўлади. Бунда мукофот пулининг миқдори камаяди, аммо объектни реализация қилиш тезлиги ортади.

Риэлтор хизматлар истеъмолчиси билан кўчмас мулк объектларига нисбатан ўз номидан ёки истеъмолчи ҳисобидан, ёки истеъмолчи номи ва ҳисобидан маълум бир ҳуқуқий ҳаракатларни бажаришга битим тузиши мумкин.

Шуни таъкидлаб ўтиш жоизки, меъёрий ҳужжатларга мувофиқ, *кўчмас мулкни баҳолаш бўйича кенг тарқалган хизматлар риэлторлик фаолияти бўлиб ҳисобланмайди.*

Риэлторлик фаолиятидан кўпинча, турар жой ва тижорат кўчмас мулк объектлари, ер участкалари, ҳамда инвестицион фаолият билан боғлиқ операцияларда фойдаланилади.

Охирги вақтларда ижара секторидаги операцияларга қизиқиш ўсиб бормоқда. Одатда, уй-жой ижараси билан шуғулланувчи фирмалар турар жой кўчмас мулки бошқарувчиси бўлмайдилар, балки ижарага берувчи ва ижарачини учраштириб қўядилар холос. Бу ҳолда фирма ижарага берувчининг турар жой объектига бўлган ҳуқуқларини, ҳужжатларнинг мувофиқлигини ва ижарачининг шахсини текшириб чиқиши шарт. Хонадон мулк хатланган илова қўшиб берилган, ижарага берувчи ва ижарачи ўртасида тузилган битим бўйича

топширилади. Бу ҳолатда риэлторлик ташкилотлари хизматларининг қиймати ижарага берилаётган кўчмас мулк объектининг оддий бир ойлик ижара ҳақини ташкил этади.

Уй-жой бўйича риэлторлик операцияларининг кўпчилиги – бу бошқа кўчмас мулк объектларини сотиб олиш шартлари билан боғлиқ бўлмаган, хонадонни "тўғридан-тўғри сотиш" дир. Айрибошлаш кўчмас мулк объектлари олди-сотдиси орқали амалга оширилади. Бу сотувга қўйилган объектлар ичидан керакли объектларни танлаб олиш имконияти оддий натурал айрибошлашдаги томонлар талабларининг мос келиш эҳтимолидан анча юқорироқлиги билан боғлиқ.

Коммунал хонадонларни ажратиб жойлаштириш риэлторлик фаолиятининг ижтимоий соҳадаги йўналишларидан энг муҳими бўлиб, ушбу фаолиятнинг энг даромадли ва энг қийин йўналиши ҳисобланади. Одатда, фирманинг хонадонни ажратиб жойлаштириш бўйича хизмат ҳақи объект бозор нархининг 6-12 % ини ташкил қилади.

Риэлторлик хизматларини кўрсатиш технологиясининг асосий босқичлари (14.2-расм) риэлторлик ташкилоти ва манфаатдор шахс ўртасидаги типик муносабатлар схемасини намоён қилади. Бу муносабатларда ҳар бир хизматнинг мазмуни қатъий шаклга эга ва фирма томонидан кўрсатиладиган хизматлар доираси билан чегараланган. Буюртмачи, ўз навбатида, кўрсатиладиган хизматнинг мазмуни ва натижасини аниқ белгилаши керак.

1. БУЮРТМА ОЛИШ:
   а) буюртмачи кўчмас мулк объекти ҳақида тақдим этган маълумотларни таҳлил қилиш асосида қилинадиган ишларнинг характерини ва ҳажмини ўрганиш;
   б) чекловчи шартларни шакллантириш.

↓

2. ОБЪЕКТНИ КЎЗДАН КЕЧИРИШ ВА БИТИМ ТУЗИШ:
   а) битим предметини аниқлаштириш ва уни имзолашга тайёрлаш;
   б) битим бўйича ишларни бажариш режасини тузиш.

↓

3. ОБЪЕКТ ҲАҚИДА МАЪЛУМОТЛАР ТЎПЛАШ ВА ТАҲЛИЛ ҚИЛИШ:
   а) объект ҳақида маълумотлар тўплаш, уларнинг маълум битимни амалга ошириш учун аниқ ва ҳақиқийлиги, долзарблиги ва фойдалилигини тасдиқлаш;
   б) бажарилган иш ҳақида буюртмачига ҳисобот топшириш ва битимни расмийлаштириш учун барча субъектларнинг тайёрлик ҳолати ҳақида маълумот бериш.

↓

4. БИТИМНИНГ ҲУҚУҚИЙ КУЗАТИБ БОРИШ:
   а) ҳужжатлар мажмуини шакллантириш, ҳуқуқшунос томонидан қонунийлигининг ўрганилиши ва тасдиқланиши;
   б) битим таваккалчиликларини аниқлаш;
   в) буюртмачини битимни расмийлаштириш учун тақдим этилган ҳужжатлар ва материаллар билан таништириш, битимни амалга ошириш шартлари ва техникаси борасида келишиш.

↓

5. БИТИМНИ АМАЛГА ОШИРИШ ВА РИЕЛТОР ХИЗМАТЛАРИГА ҲАҚ ТЎЛАШ:
   а) битимни амалга ошириш ва натижаларини расмийлаштириш;
   б) хизмат кўрсатиш битими бўйича бажарилган ишларни топшириш-қабул қилиш актини расмийлаштириш;
   в) риелтор хизматларига ҳақ тўлаш.

14.2-расм. Риэлторлик хизматларини кўрсатиш технологияси

Риэлторлик ташкилотларини ривожлантириш концепциясига мувофиқ равишда, бундай ташкилотларнинг бир қисми ўз филиаллари тармоғини нафақат битта шаҳар ёки регион, балки бошқа регионларда ҳам ривожлантирмоқдалар, бошқалари эса ўз фаолиятларининг янги йўналишларини ривожлантиришни мақсадга мувофиқ деб ҳисоблайдилар.

Фирма тармоқларини яратиш тарафдорлари мижозлар учун офисга келиш қулай бўлиши керак, деган ёндашувдан келиб чиқадилар: узоқ масофани босиб ўтмай, хизматлар (ёки хизматларнинг бир қисми)га яқин жойда эга бўлиш.

Бу ёндашувнинг тарафдори бўлмаганлар – улар ҳам камчиликни ташкил этмайди – шу нарсага аминларки, барча ҳамроҳ хизматлар: диспетчер хизматлари, ҳуқуқий хизматлар, нотариус бириктирилган бош офисда ва узоқ филиалларда бир хил сифатли хизматлар кўрсатишни таъминлаш мумкин эмас.

Шунинг билан бирга, риэлторлик ташкилотларининг фаолиятида алоҳида йўналишлар: ипотека, VIP-мижоз, консультация ва бошқаларнинг ажралиб туриш тенденцияси яққол кўзга ташланади. Риэлторлик хизматлари кун сайин мураккаблашиб, фуқароларнинг умумий оқимини тақсимлаш зарурати туғилмоқда. Мисол учун, қиммат турар жой харидорлари ва ижарачилари алоҳида ёндашувни талаб қиладилар. Улар учун риэлторлик ташкилотлари алоҳида ходимларни, ускуна ва жиҳозларни, офисларни ажратиб берадилар.

Охирги вақтларда, ҳам шаҳар хонадонлари, ҳам шаҳар ташқарисидаги уйлар, ҳамда ижарага уй танлаб бериш билан шуғулланадиган универсал мутахассислар кам учрайдиган бўлиб қолди.

Риэлторлик ташкилотлари фаолиятида янги йўналишлардан бўлган, ипотека, кўчмас мулк эксплуатацияси ва уй-жой ижараси кенг тарқалган. Баъзи бир риэлторлик ташкилотлари нафақат алоҳида офисларни, балки, номдош ипотека марказлари, уй-жой ижараси ва кўчмас мулкни бошқариш бўйича департаментларни яратмоқдалар.

Риэлторлик фаолиятини бошқариш.

Риэлторлик фаолияти Ўзбекистон Республикасининг “Риэлторлик фаолияти ҳақида” ги Қонуни ва ЎзР Ҳукуматининг бошқа ҳужжатлари, ҳамда ЎзР ижрочи органлари субъектларининг меъёрий ҳужжатлари асосида бошқарилади.

Риэлторлик фаолиятининг давлат бошқаруви билан бир қаторда жамоат бошқаруви ҳам мавжуд. Бундай бошқарув у ёки бу мутахассислик вакиллари қатъий қоидаларга эга, ўз-ўзини бошқарувчи профессионал жамоат уюшмаси (ЎБПЖУ) ни ташкил қилганларида юзага келади. ЎБПЖУ аъзолари шу уюшмада тайёрланган ва қабул қилинган профессионал фаолият стандартлари (қоидалари) ни қўллашлари шарт.

Одатда, ЎБПЖУ кўчмас мулк бозорида фаолият юритувчи турли хил юридик ташкилотларни бирлаштиради. Булар риэлторлик ва девелоперлик фирмалари, суғурта ва юридик компаниялар, оммавий ахборот воситалари, таълим муассасалари, информацион тизимлар ва бошқалар, яъни уларнинг барчаси мутахассислар бўлиб, уюшманинг мақсад ва вазифалари борасида якдил бўладилар.

Уюшма фаолиятида қуйидагиларни ажратиб кўрсатиш мумкин: кўчмас мулк бозорида ўзаро профессионал муносабатларни бошқариш ва истеъмолчилар ҳуқуқларини ҳимоя қилиш.

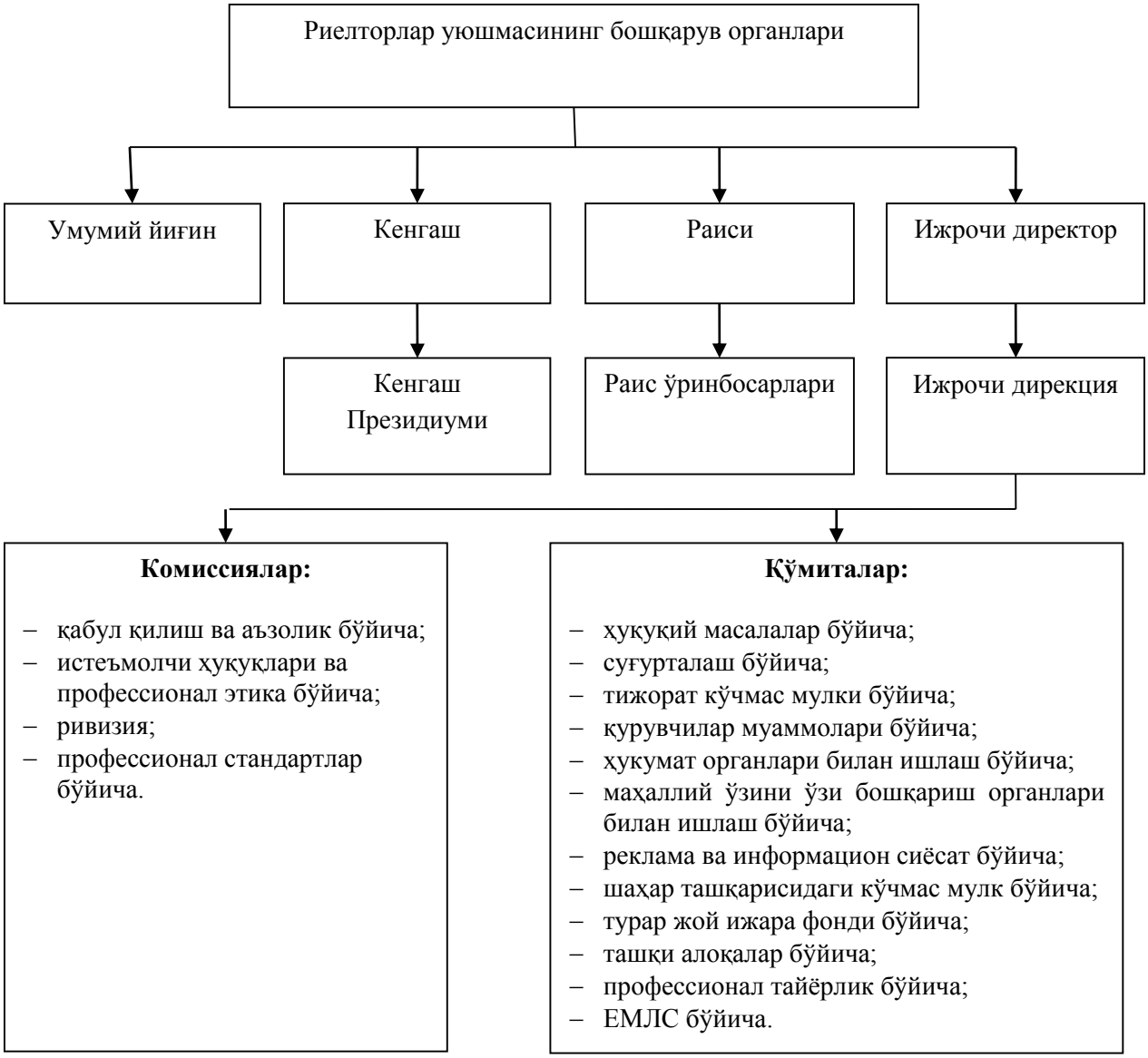
Ўзаро профессионал муносабатларни бошқариш давлат муассасалари билан ҳамкорликни, фирмалар ўртасидаги келишмовчиликларни ҳал қилиш механизмини, фирмалар ва агентлар ўртасида иш стандартларини ўрнатишни, профессионал мулоқот ва тажриба алмашинишни ташкил қилишни ўз ичига олади.

Қонунчилик базасини такомиллаштириш ва кўчмас мулк бозорида ўзаро профессионал иштирокчилар муносабатлари амалиётини шакллантириш, каби икки муҳим жиҳат, тенг баробар даражада маданиятли бозорнинг ривожланишига ёрдам беради.

Шунинг учун, риэлторлар уюшмаси ҳукумат ва бизнес ўртасида самарали диалог ўрнатиш, ҳамда профессионал уюшма ичида мулоқотни яхшилаш ва тушунмовчилик ҳамда

келишмовчиликларни тез ҳал қилиш учун шароитлар яратади. Бу борада уюшма фаолияти бир неча йўналишларда намоён этилган:

- уюшмаа ъзоси бўлган фирма қизиқишларини илгари суриш;
- уюшма аъзолари ўртасидаги келишмовчиликларни ҳал қилиш;
- профессионал этика ва бетараф ҳакамлар суд комиссияларининг фаолияти;
- профессионал тадбирларни ўтказиш;
- кўчмас мулк бўйича мутахассисларнинг маълумотлар базасини яратиш ва янгилаш.



14.3-расм. Риэлторлар уюшмасининг намунавий таркиби

Истеъмолчилар ҳуқуқларини ҳимоя қилишга маърифатчилик ва консультация фаолиятлари ёрдамлашади, фирмалар ва уларнинг мижозлари ўртасидаги келишмовчиликлар эса истеъмолчилар ҳуқуқлари ва профессионал этика бўйича комиссияда муваффақиятли ҳал қилинади.

Уюшма томонидан мижозларга риэлторлик хизматларининг моҳияти, уларнинг сифат ва қиймат стандартлари, кўчмас мулк бозоридаги ҳавфсизлик асослари ва ўз ҳуқуқларини ҳимоя қилиш усуллари ҳақида максимал даражада маълумот бериш учун катта ишлар амалга оширилади.

Уюшманинг барча ҳужжатларини икки гуруҳга ажратиш мумкин: кўчмас мулк бозорида фирмалар ишларининг стандартлари билан боғлиқ ва Уюшма фаолиятини бошқариш стандартлари билан боғлиқ ҳужжатлар. Ҳужжатлар Уюшманинг турли органлари томонидан тайёрланади, аммо умумий йиғин тарафидан қабул қилингандан сўнггина кучга киради. Улардан энг муҳимлари профессионал муносабатлар соҳасига тааллуқлидир. Этика ва профессионал стандартлар кодексига риоя қилиш Уюшманинг барча аъзолари учун мажбурий ва бу ҳужжатлар таркибидаги меъёрларни бузганлик учун фирма уюшмадан чиқариб юборилиши мумкин.

Уюшма фаолиятини бошқарувчи қоидалар (низом) турли хил органларнинг шаклланиш ва иш тартибини, ҳамда уларнинг лаёқатлилик соҳаларини аниқлайди.

Риэлторлар мижозлар манфаати нуқтаи назаридан бир-бирлари билан ҳамкорликда ишлашлари керак, аммо ҳамкорлик битим доирасида амалга оширилмаётган бўлса, воситачи ҳақининг бир қисми ёки ҳамкор риэлторни бошқача усулда мукофотлашлари лозим.

Риэлтор фақат бошқа риэлторнинг розилиги билангина унинг мижозлари билан алоқага киришиш ҳуқуқига эга. Агар, битим асосида мижознинг манфаатларини ҳимоя қилувчи, риэлтор бошқа риэлторга битим шаклини ва тугаш санасини маълум қилишдан бош тортса, бунда бошқа риэлтор бу маълумотларни мижоздан олиш ҳуқуқига эга ва у билан келажакда битим тузиш шартларини муҳокама қилиши ёки биринчи риэлтор билан мижознинг битими тугаши билан кучга кирадиган, хизматлар кўрсатиш ҳақидаги битимни тузиши мумкин.

Сотувчи билан эксклюзив битим асосида ҳаракат қилувчи риэлтор харидор манфаатларини ҳимояловчи, бошқа риэлторларга таклифлар беради.

Харидор манфаатларини ҳимояловчи риэлтор томонидан битим тузиш ҳақидаги таклифни олганидан сўнг, риэлторлар келишувларга киришиши ва ҳамкорликдаги иш шартлари ҳақида битим тузиши мумкин.

Сотувчи билан ягона битим асосида ҳаракат қилувчи риэлтор харидор манфаатларини ҳимояловчи, бошқа риэлтор унинг номидан харидорнинг объектга бўлган ҳуқуқларни сотиб олиши ҳақида таклифни киритгунга қадар, кооператив битим шартларига ўзгартиришлар киритиш ҳуқуқига эга.

Харидор манфаатларини ҳимояловчи риэлторлар ҳамкорлик таклифи мукофот таклифини ҳам қамраб олади деб ўйламасликлари керак. Мукофот пулини тўлаш шартлари риэлторлар ўртасидаги келишувга мувофиқ белгиланади.

Ўзаро ягона битим асосида муносабатларга киришувчи риэлторлар ўз мақомлари ҳақида, ҳамда ўз ташаббуслари билан ёки мижоз номидан ҳаракат қилишларини маълум қилишга мажбурлар.

Риэлторлар мижозлар ва бошқа риэлторларга, ягона битим асосида сотувга қўйилган, кўчмас мулкни кўздан кечиришга тўсқинлик қилмасликлари лозим.

Риэлторлар мижоз томонидан таклиф қабул қилинганлини ҳамкорликка интилувчи исталган риэлторга маълум қилиши шарт.

Ҳамкорликда ишловчи риэлторлар ўзаро ҳисоб-китобларни аниқ битимда кўрсатилган шартлар ва муддатларда амалга оширишлари лозим.

Маданиятли бозор – бу аъзолари этика кодексига риоя қилувчи, ягона риэлторлик тармоғининг мавжуд бўлишидир. Унинг обрў-эътибори бундай ташкилот аъзолари бозорда ўзларини қандай тутишларига боғлиқ. Тортишувлар, келишмовчиликлар, англашилмовчиликларни ҳал қилиш учун доимий амал қилувчи органлар, қўмиталар (профессионал этика бўйича комиссиялар) ташкил қилинади. Одатда, уларнинг фаолиятига риэлторлик амалиётини оммалаштииш, профессионал стандартларни қабул қилиш бўйича таклифлар ишлаб чиқиш ва киритиш, истеъмолчилар ҳуқуқларини ҳимоя қилиш кабилар киради.

Истеъмолчилар ҳуқуқларини ҳимоя қилиш мақсадида битим сифати мезонлари ишлаб чиқилиши мумкин.

14.4. Кўчмас мулк бозорида суғурталаш

Суғурталаш – бозор муносабатларининг муҳим элементларидан бири бўлиб, иқтисодиётда алоҳида функцияларни бажариш билан боғлиқ молиявий соҳага тааллуқлидир.

Суғурталаш – табиий офатлар; бахтсиз ҳодисалар, кўчмас мулк объекти битимини рўйхатдан ўтказишни расмийлаштиришда йўл қўйилган қонунбузарликлар; риэлторлар, баҳоловчилар ва кўчмас мулк бозорининг бошқа мутахассисларининг қасддан қилинмаган хатолари; пудратчи томонидан учинчи шахсларга; қурувчидан ҳиссадорларга етказилган зарарларни қоплашга йўналтириладиган, иштирокчиларнинг бадаллари эвазига шакллантириладиган пул (суғурта) фондини яратиш бўйича тадбирлар тизими.

Суғурталаш қоидалари – суғурталаш шартномасига мувофиқ томонларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятларини белгиловчи суғурталаш шартлари, суғурталаш объекти, суғурталовчи жавобгарликдан озод бўладиган суғурта ҳолатлари ва истисно ҳолатлар рўйхати. Суғурталаш қоидалари одатда, суғурта полисида баён этилади ёки унинг ажралмас қисмини ташкил этади. Суғурталаш қоидалари суғурта фаолиятини лицензиялаш учун зарур бўладиган ҳужжатлар пакетига киради.

Суғурталовчи – маълум тўлов эвазига таваккалчиликни ўз зиммасига олувчи суғурта компанияси.

Суғурталанувчи – шартнома бўйича таваккалчиликни суғурталовчига топширувчи жисмоний ёки юридик шахс.

Суғурта қиймати – суғурта объектининг ҳақиқий, аниқ қиймати.

Суғурта суммаси – суғурта шартномаси тузилаётганда суғурталовчи томонидан эълон қилинадиган, суғурталанувчи ўз манфаатини суғурталайдиган сумма. Мулкни суғурталашда суғурта суммаси суғурта объекти суғурта қийматидан ортмаслиги керак.

Суғурта бадали - суғурта шартномасида кўзда тутилган суғурта ҳолати орқали келтирилган зарар учун суғурталовчи томонидан суғурталанувчига тўланадиган сумма.

Суғурта таваккалчилиги – амалга ошиш эҳтимолига суғурталаш қилинадиган эҳтимолли воқеа ёки воқеалар мажмуи.

Суғурталовчилар учун иқтисодий фойдали шартлар кўрсаткичидан бири – бу суғурталанган мулк суғурта бўйича таъминланганлигининг максимал ҳажми ҳисобланади. Шундан келиб чиққан ҳолда, фуқаролар мулкини суғурталашнинг барча турлари учун унинг ҳақиқий қиймати ўлчовида суғурта бўйича таъминланганлигининг чегараси белгиланган.

Мулкни ихтиёрий суғурталаш мулк шакли бўйича таснифланади: давлат ва хусусий (жисмоний ва юридик шахсларга қарашли). Қурилишлар ва хонадонларни ихтиёрий суғурталаш шартномаси бўйича доимий туриш жойига, девор ва томига эга турар жой уйлари, дала ҳовлилар, боғ уйлари, хўжалик қурилишлари, ҳамда барча конструктив элементлари, пардоз ишлари ва жиҳозларига эга хонадонлар суғурталаниши мумкин. Хўжалик соҳаси бўйича қўлланилиб бўлмайдиган, эски ёки бузилган қурилишлар бундан мустасно. Агар қурилишлар ўрнатилган тартибда эълон қилинган ўпирилиш, емирилиш, сув тошқини ва бошқа табиий офатлар ҳавф солувчи зоналарда жойлашган бўлса, улар суғурталанмайди. Шунингдек, капитал таъмирлашни талаб қилувчи ёки бузиладиган уйларда жойлашган хонадонлар ҳам суғурталанмайди.

Суғурталовчи ўзига тегишли ер участкасида жойлашган барча турар жой ва хўжалик қурилишлари ёки алоҳида қурилишлар (масалан, турар жой, хўжалик қурилишларидан ташқари ёки унга тегишли қурилиш қисми) бўйича суғурта шартномасини тузиши мумкин.

Қурилишлар ва хонадонларни ихтиёрий суғурталаш табиий офатлар (сув тошқини, қуюн, жала, ўпирилиш, тошқин, мазкур ҳудуд учун ноодатий ер силкиниши ва бошқа бахтсиз ҳодисалар (ёнғин, портлаш, иситиш, сув ва оқова сув тизимларининг авариясы, шунингдек, уларнинг паст ҳарорат, транспор воситалари билан йўл ходисалари, дарахтлар ва учувчи аппаратларнинг қулаши, қурилиш (хонадон)нинг алоҳида элементларининг

ўғирланиши ва учинчи шахсларнинг ноқонуний ҳаракатлари оқибатида шикастланиши ёки барбод бўлиши ва бошқалар)) ҳолатлари учун амалга оширилади.

Юридик шахсларга тегишли энг кўп суғурталанадиган объектларга қуйидагилар киради: суғурталашнинг умумий ёндашувига эга офис бинолари, ишлаб чиқариш бинолари ва омборхоналар, аммо улардаги йўқотишлар эҳтимоллиги ўлчами ва турли хил таваккалчиликка учрашларини инобатга олган ҳолда суғурталаш қоидаларида тафовутлар мавжуд бўлади.

Кўчмас мулк объектига бўлган эгалик ҳуқуқларини битимни рўйхатдан ўтказиш ва расмийлаштириш жараёнларида йўл қўйилган қонунни бузиш оқибатида келтирилган зарардан суғурталаш титулли суғурталаш дейилади. Титулли суғурталаш инсофли харидор манфаатларини учинчи шахслар томонидан бўлиши мумкин бўлган даъволардан ҳимоялашга қаратилган. Титулли суғурталашнинг моҳияти шундан иборатки, бунда суғурта компанияси, олдиндан объектнинг ҳуқуқий тарихини ўрганиб чиққан ҳолда, сотиб олинган эгалик ҳуқуқининг қонунийлигига молиявий жавобгарликни ўз зиммасига олади.

Хусусийлаштириш ҳақидаги қонунларнинг мукаммал бўлмаганлиги ва 1990 йилларнинг ўрталаригача кўчмас мулк объектларини ва улар билан бўладиган битимларни рўйхатдан ўтказишнинг керакли тартиби ўрнатилмаганлиги, ҳамда кўчмас мулк объектлари мулкдорларининг қонунчиликни билмаганликлари боис битимларнинг қонунийлиги суд орқали рад этилиш ҳолатлари ҳам вужудга келиши мумкин.[117] ЎзР ФК га мувофиқ мулкдорнинг ҳуқуқлари қуйидаги битимлар тузилган ҳолатда ҳақиқий эмас деб топилади: қонун хужжатларининг талабларига мувофиқ бўлмаган битим; қалбаки ёки кўзбўямачилик учун тузилган битим; ўз ҳаракатларининг аҳамиятини тушуна олмайдиган ёки уларни бошқара олмайдиган фуқаро томонидан тузилган битим; алдаш, зўрлик, қўрқитиш, бир тараф вакилининг иккинчи тараф билан ёмон ниятда келишиши ёки оғир ҳолатлар юз бериши таъсирида тузилган битим.

Эътирозлар 10 йил мобайнида қабул қилинади[118] Ушбу муддат давомида барча битимлар, ш.ж. охиргиси, суд орқали нотўғри деб топилиши мумкин. Титулли суғурталашнинг ўзига хос хусусияти шундаки, суғурталаш ҳолати бўлиши мумкин бўлган ҳодиса анча аввал содир бўлади. Кўп ҳолатларда битимни тузиш орқали вояга етмаган боланинг, тўғридан-тўғри ворислардан бирининг, эр-хотинлардан бирининг (кўпинча, ажрашганларнинг), ҳарбий хизматчиларнинг ёки собиқ маҳбусларнинг ҳуқуқлари поймол этилганда битим ноқонуний деб топилади. Одатда, бундай битимлар қасддан эмас, балки қонунни билмаганлик сабабли амалга оширилади. Бироқ, хонадонга эга чиқиш мақсадида очиқ қаллоблик, ҳужжатларни соҳталаштириш ва ҳаттоки қотиллик содир этиш ҳолатлари ҳам учраб туради. Хонадоннинг ҳаттоки, энг очиқ-ойдин "ҳуқуқий" тарихи хам бу занжир ҳалқаларидан бири судда ҳақиқий деб топилмаслигини кафолатламайди.

Суд ишларининг олиб борилиши билан боғлиқ харажатларни, кўчмас мулк объектларини сотиб олишга қўйилган воситаларнинг йўқотилишини ва ҳаттоки ўхшаш турар жойни сотиб олишда унинг бозор баҳоси сезиларли даражада кўтарилганлиги сабабли қилинган қўшимча харажатларни ҳам алоҳида суғурталаш мумкин.

Турар жой кўчмас мулки соҳасидаги юқори таваккалчиликка эга битимларга ажратиб жойлаштириладиган коммунал хонадонлар билан боғлиқ битимлар, нуқсонли хонадонлар билан боғлиқ битимлар, ваколатномага асосланган битимлар, ворислик бўйича ҳуқуқлар ўзгариши билан боғлиқ битимлар, икки ва ундан ортиқ эгалик ҳуқуқига ўтувчи хонадонлар билан боғлиқ битимлар, эгалик ҳуқуқи суд қарорига мувофиқ пайдо бўлган хонадонлар билан боғлиқ битимлар, айрибошлаш битимлари киради.

---

[117] Сотиб олинадиган эгалик ҳукуқининг рад этилиш эҳтимоллиги таваккалчилиги 15-20% битимларда мавжуд.

[118] Учинчи шахслар томонидан эътирозлар 3-4 йил давомида қабул қилинади.

Тижорат кўчмас мулк бозорида 50%дан ортиқ битимларда таваккалчилик мавжуд. Таваккалчилик, сезиларли даражада, акциядорлар ҳуқуқларининг поймол этилиши ва монополияга қарши қонунчиликнинг бузилиши билан боғлиқ.

Шаҳар ташқарисидаги кўчмас мулк объектлари битимларида таваккалчилик кўрсаткичлари паст – 5%дан юқори эмас.

Шуни таъкидлаб ўтиш жоизки, бозор ривожланиши билан бирга ҳавфли битимлар сони ҳам кўпаяди, чунки бундай вазиятда кўчмас мулк объектларига бўлган эгалик ҳуқуқининг юридик тарихи мураккаблашиб боради.

Келгуси йилдан, титулли суғурталашсиз амалга ошириб бўлмайдиган, ер ипотекасини кутишимиз мумкин, бунда *ер участкалари бўйича титулли суғурталаш* шартномаларининг миқдори ортади. *Ер ва бино-иншоотларга бўлган эгалик ҳуқуқининг мажмуавий суғурталаш* жараёни бошланади.

Амалдаги қонунчилик бирламчи бозордаги таваккалчиликларни камайтиришга кўмаклашмайди. "Ипотека ҳақида"[119] ги Ўзбекистон Республикаси Қонуни ва "Уй-жой қурилиши, реконструкцияси ва уй-жой сотиб олишни ипотекали кредитлаш ҳақида"[120] ги Низом қабул қилиниши билан суғурталаш ўз долзарблигини йўқотмади. Биринчидан, ипотека бирламчи бозорда муваффақиятли ривожланмоқда ва банклар одатдагидай, пайчилар таваккалчилигини: титулни йўқотиш таваккалчилигини (яъни, кўчмас мулк объектига бўлган эгалик ҳуқуқини) ва мулкка зарар етказиш таваккалчилигини суғурталашни талаб қилмоқда. Иккинчидан, суғурта шартномаси шерикчилик шартномаси бўйича мажбуриятларнинг бажарилмаслиги ёки белгиланган тартибда бажарилмаслиги ҳолатида пайчининг манфаатларини ҳимоя қилишни, ҳамда уни учинчи шахсларнинг ноқонуний ҳаракатларидан (қаллоблик, ваколатлт шахсларнинг жиноий совуққонлиги ва ҳ.к.) ҳимоялашни кўзда тутади.

Шундай қилиб, пайчиларни суғурталаш икки йўналишда амалга оширилмоқда: банк ипотека кредитлашидаги мажбурий шарт сифатида ва пайчиларнинг ўз тадбиркорликлари ва истеъмолчилик моҳиятларини англашларига мўлжалланган, ихтиёрий суғурталаш сифатида.

Суғурталашнинг тамойили кафолатлашдаш ташкил топади, яъни, агар келишилган муддатда пайчига хонадон топширилмаса ва қурувчи компания қўйилган пулларни қайтармаган бўлса, пайчи суғурталовчига тўлов юзасидан мурожаат қилиши мумкин. Суғурта компанияси шерикчилик шартномасида белгиланган сумма миқдоридаги жавобгарликни ўз зиммасига олади. Суғурта тўловини олган пайчи хонадонни олиш эҳтимоли ҳуқуқидан воз кечади ва уни суғурта компаниясига ўтказиб юборади.

Мажмуавий суғурталаш бўйича ўртача тарифлар – кредит суммасидан 1-2%. Тўлов – йиллик ва унинг ҳажми қайтарилмаган кредит қолдиғига боғлиқ бўлади.

Титулли суғурталаш фақатгина эгалик ҳуқуқини йўқотиш ҳолатидаги тўловни назарда тутади, қандайдир оғирлаштирувчи вазиятларнинг пайдо бўлишини ҳисобга олмайди. Эгалик ҳуқуқини йўқотиш ҳақидаги суғурта ҳолати биринчи инстанция суди қарор чиқаргандагина шундай деб топилади.

Баҳоловчининг қасддан қилинмаган хатолиги оқибатларидан буюртмачининг профессионал жавобгарлигини суғурталаш қонун томонидан белгилаб қўйилган. Мисол учун, баҳоловчи баҳолаш фаолиятининг аниқ тури бўйича (баҳолаш объектига қараб) суғурта шартномасини тузмай туриб ёки объектни баҳолаш ҳақидаги аниқ шартнома бўйича баҳолаш фаолиятини олиб бориш ҳуқуқига эга эмас.

Баҳолаш фаолиятининг аниқ тури бўйича шартнома тузишда суғурта ҳимояси, полис (суғурта шартномаси) да кўрсатилган баҳолаш фаолияти тури бўйича баҳоловчи ва буюртмачи ўртасида, суғурта шартномасининг амал қилиш муддати мобайнида тузилган

---

[119] ЎзР Қ-58 "Ипотека ҳақида", 2006 йил 28 июнда Қонунчилик палатаси томонидан қабул қилинган, 2006 йил 25 августда Сенат томонидан маъқулланган.

[120] ЎзР Вазирлар Маҳкамасининг N 2 Қарорига мувофиқ 03.01.2007 й. да тасдиқланган

барча шартномаларга тааллуқли бўлади. Суғурта шартномасида суғурталовчининг битта суғурта ҳолати учун жавобгарлик лимити кўзда тутилган бўлиши мумкин.

Суғурта шартномасини тузиш кўпроқ, асосий ихтисослиги жисмоний шахслар билан ишлаш бўлган, баҳоловчиларга мўлжалланган.

Юридик шахсларга, ҳамда субъектлар ёки муниципал ташкилотларга тегишли кўчмас мулк объектларини баҳолашда, баҳолаш фаолиятининг аниқ тури бўйича суғурта шартномасини тузиш бир қатор ҳолларда баҳоловчининг мулкий манфаатларини тўлиқ ҳимоялашни таъминламаслиги мумкин. Мисол учун, баҳоловчи томонидан келтирилган зарар суммаси суғурталовчининг битта суғурта ҳолати учун жавобгарлик лимитидан кўпроқ бўлса, суғурта тўлови тўлангандан кейин қолган қопланмаган зарар суммаси баҳоловчи томонидан тўланади. Баҳоловчи томонидан қопланган сумма миқдори суғурта компанияси тўлаган суғурта тўловидан ортиқ бўлган ҳолатлар ҳам истисно эмас. Баҳоловчи ва буюртмачиларнинг мулкий манфаатларини тўлиқ ҳимоялашни таъминлаш мақсадида суғурта шартномаси аниқ баҳолаш шартномаси бўйича амалга оширилади. Бу ҳолда суғурта ҳимояси фақатгина полисда белгиланган баҳолаш ҳақидаги шартномага тегишли бўлади.

Суғурта шартномаси битта суғурта ҳолати учун жавобгарлик лимитини кўзда тутмайди. Суғурта суммаси зарарнинг эҳтимолли ҳажмини ҳисобга олган ҳолда, томонларнинг келишувига асосан белгиланади.

Баҳолаш ҳақидаги аниқ шартнома бўйича баҳоловчи жавобгарлигининг суғурта шартномаси суғурталовчига суғурталанадиган таваккалчиликнинг даражасини аниқ баҳолаш имконини беради, бу эса баҳоловчи томонидан тўланадиган суғурта премияси ҳажмига таъсир қилади.

Риэлторларнинг профессионал жавобгарлигини суғурталаш риэлторлик фирмаларини сертификатлашнинг мажбурий шарти ва риэлторлик уюшмасининг стандартларидан бири бўлиб ҳисобланади. Бизнесдаги инсон омили доимо мавжуд бўлади. Агар инсонларга эса хато қилиш хос бўлса, “хато қилиш ҳуқуқи” суғурталаниши керак ва шарт. Суғурталовчилар риэлторлик хизматлари буюртмачисига “унинг мулкий ҳуқуқлари риэлторлик фаолиятини амалга оширишда қасддан қилинмаган хатоликлар, совуққонлик ёки камчилик” натижасида етказилган зарарларни қоплаб бериш мажбуриятини ўз зиммасига олади. Риэлторларнинг профессионал жавобгарлигини суғурталаш фирма ёки унинг ишчиси томонидан йўл қўйилган қасддан қилинмаган хатолик, совуққонлик ёки камчилик натижасида етказилган зарар бўйича мижозларнинг даъволари оқибатида риэлтор томонидан қилинган харажатларни қоплаш механизмини ўзида намоён этади. Битимнинг нотўғри расмийлаштирилиши, қаллоблик ёки қонунчиликнинг мукаммал эмаслигидан келиб чиққан камчиликлар мижоз учун ҳавфли бўлиши мумкин. Агар риэлторнинг ишида шундай хатоликлар вужудга келса, у ҳолда суғурта компанияси риэлторга мижозга етказилган зарарни қоплаш мақсадида қиладиган харажатлари учун етарли суммани тўлаб беради.

Суғурта суммаси риэлторлик фаолияти турига боғлиқ бўлади ва полис савдосида келишилади.

Охирги вақтларда кўчмас мулк объектларини сотиб олишда таваккалчилик даражасини аниқлаш учун *суғурта олди экспертизаси*ни ўтказиш машҳур бўлиб бормоқда. Тижорат кўчмас мулк объектлари борасидаги битимлар суммаси турар жой кўчмас мулк объектлариникига нисбатан юқори.

Тайёр уй-жой харид қилиш учун банк ипотека кредитларини суғурталаш анча истиқболлидир. Ипотека кредитини олишдан аввал кредит олувчи ипотека кредитини суғурталаши керак. Бунда кредит қарздори суғурталовчи бўлса, фойда олувчи (суғурта фойда келтирувчи шахс) – банк-кредитор ҳисобланади. Ипотека кредитини олиш учун кўчмас мулк объектини йўқотиш ёки шикастлаш таваккалчилигидан суғурталаш шарт. Суғурта суммасининг ҳажми асосий қарз суммасини қайтариш талаби ҳажми билан чекланган.

Кўчмас мулк бозори иштирокчилари – субъектларининг молиявий таваккалчиликларини суғурталаш билан боғлиқ хизмат нисбатан янги бўлсада, аммо анча талаб қилинадиган хизмат тури ҳисобланади. Пайчи инвесторларни суғурталаш муҳим аҳамият касб этади.

Шерикчилик қурилиши бозори иштирокчиларининг тахминан 60%и[121] у ёки бу турдаги муаммолардан холи эмас. Бу фақатгина қурувчининг банкрот бўлиши эмас, балки хонадонларнинг икки мароталаб сотилиши ва қурилиш муддатларидаги узилишлар ҳамдир.

Суғурта шартномалари сотиш бошланган вақтда параллел равишда тузилади ва қурилиш тугаллангунга қадар кузатилади, шартномаларнинг амал қилиш муддати 1,5-2 йил.

Ривожланагн бозор иқтисодиётида *қурилиш-монтаж таваккалчиликларини суғурталаш* мажбурий эмас, лекин усиз компания подряд савдоларида иштирок эта олмайди ва қурилиш шартномаларини тузиш ҳуқуқига эга бўлмайди. Ўзбекистонда бу турдаги суғурталаш ихтиёрий бўлиб, давлат суғурталанмаган фирмаларга ҳеч қандай даъво қилмайди, аммо бирламчи кўчмас мулк бозорида у кенг тарқалган. Биринчидан, пудратчилар *барча турдаги қурилиш-монтаж таваккалчиликларидан* суғурталанади. Бу ҳолда пудратчи суғурталанган объект (“объект” деганда, ускуналар, бино ва иншоотлар, қурилиш материалларои, қурилиш машиналари ва бошқалар тушунилади) нинг нобуд бўлиши ёки шикастланишидан етган зарарни қопланишига умид қилиши мумкин. Зарар етишига сабаб бўла оладиган омиллар жуда кўп – ер қимирлаши ва сув тошқинидан тортиб, ишчиларнинг қўполлиги ва учинчи шахсларнинг ноқонуний ҳаракатларигача.

Қурилиш-монтаж ишларини суғурталаш қурилиш-монтаж ишларини амалга оширишда, тасодифий ва кутилмаган ҳодисалар оқибатида қурилаётган (реконструкция қилинаётган) объектнинг нобуд бўлиши ёки шикастланиши ҳолатида юзага келадиган зарарни қоплаш механизмини ўзида намоён этади.

Қурилиш олиб борилаётган объектларнинг ўзи, вақтинчалик бино ва иншоотлар, қурилиш техникаси ва қурилиш материаллари, ҳамда буюртмачи (пудратчи) нинг учинчи шахслар ҳаёти, соғлиги ва мулкига зарар етишига жавобгарлиги суғурталаш объекти бўла олади.

Иккинчидан, *пудратчиларнинг учинчи шахслар олдидаги жавобгарлиги* суғурталанади.

Учинчидан, *ишга тушуришдан кейинги кафолатли мажбуриятларни суғурталаш* амалга оширилади, унинг мақсади пудратчининг ушбу мажбуриятларни бажариш харажатларини суғурталаш харажатлари кўринишида олдиндан ва шартнома қийматига киритишга лойиқ тарзда белгилашдир.

Ишга тушуришдан кейинги кафолатли мажбуриятларни суғурталаш қурилиш-монтаж ишларини мажмуавий суғурталашнинг сўнгги якунловчи элементи ҳисобланади. У қурилган объектнинг нобуд бўлиши ёки шикастланиши оқибатида таъмирланиши, алмаштирилиши, тикланиши билан боғлиқ буюртмачи олдидаги кафолатли мажбуриятлар билан шартланган пудратчининг олдиндан кутилмаган харажатларини қоплашни таъминлайди.

Субпудратчининг профессионал жавобгарлигини суғурталаш. Қурилиш объектининг тайёр қисмларига субпудратчи ташкилотлари томонидан зарар етиши оқибатида юзага келиш эҳтимоли бўлган йўқотишларни олдини олиш учун ушбу ташкилотларга фуқаролик жавобгарликларини суғурталаш таклиф қилинади. Фуқаролик жавобгарлиги – бу ЎзР нинг амалдаги қонунчилигида белгиланган, юридик шахснинг қурилиш фаолияти жараёни ёки натижасида учинчи шахсларга, уларнинг мулкларига етказилган зарар учун моддий жавобгарлигидир.

Қурилиш фаолиятини амалга оширишда совуққонлик, хатолик ёки камчилик натижаси ҳисобланувчи буюртмачининг мулкий манфаатларига етказилган зарарни

[121] ЁАЖ «ALFA INVEST»суғурта компаниясининг маълумотлари бўйича.

қоплаш учун суғурталовчининг мажбуриятини юзага келтирувчи ҳодисанинг рўёбга чиқиши суғурта ҳодисаси деб ҳисобланади.

Лойиҳаловчининг фуқаролик ва профессионал жавобгарлигини суғурталаш. Объектни қуриш жараёнини амалга ошириш ва унинг кейинги эксплуатацияси кўпроқ қурилиш ва архитектуравий лойиҳалаш бўйича ишларнинг бажарилишининг тўғрилигига боғлиқ. Лойиҳаловчилар томонидан йўл қўйилган хатоликлар қурилиш программасини амалга оширилишининг тўхтатилиши ва инвесторларнинг ўз қўйилмаларини йўқотишларига олиб келиши мумкин.

Суғурталовчи ролида лойиҳалаш ташкилоти чиқади. Мазкур турдаги суғурталаш шартлари бўйича суғурта компанияси қурилиш лойиҳасида йўл қўйилган хатоликлар натижасида объектнинг қурилиши ёки эксплуатацияси даврида пудратчи ёки буюртмачига етказилган зарарни қоплашни таъминлайди.

Хулоса қисмида шуни таъкидлаб ўтиш жоизки, ривожланган бозор иқтисодиётига эга мамлакатларда суғурта компаниялари аъзолик бадалларини қабул қилибгина қолмай, уларни янги қурилиш инвесторлари сифатида тасарруф этадилар. Бизнинг мамлакатимизда эса суғурта компаниялари қонуний асосда бундай фаолиятни юритиш ҳуқуқига эга эмас.

Назорат учун саволлар:

1. Кўчмас мулк бозори профессионал иштирокчиларининг фаолият турлари.
2. Девелопментнинг намоён бўлиш моҳияти.
3. Девелопер ва унинг иш фаолияти.
4. Ҳозирги кунда, нима учун турар жой қурилиши билан шуғулланувчи деярли барча қурилиш ташкилотлари ўзларини девелопер деб аташади?
5. Fee-девелопмент, ленд-девелопмент атамаларига таъриф беринг.
6. Мастер-режа нима?
7. Риелторлик фаолиятига изоҳ беринг.
8. Риелторлик хизматларини кўрсатиш технологиясининг асосий босқичлари.
9. Суғурталаш нима?

15-мавзу. Кўчмас мулкни баҳолаш фаолияти ва жараёнининг моҳияти

Режа:

15.1. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти.

15.2. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятининг ривожланиш тамойиллари

15.3. Кўчмас мулк объектлари қийматларининг турлари ва уларнинг нархига таъсир этувчи омиллар

15.4. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тамойиллари

15.1. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти

Баҳолаш фаолияти тушунчаси ва баҳоловчи касби республикада нисбатан яқинда пайдо бўлган. Буларга эҳтиёж республикада иқтисодиётнинг маъмурий-буйруқбозлик бошқаруви усулидан бозор усулларига ўтиш бўйича мунтазам ишлар олиб борилишининг бошланиши билан вужудга келди. Бу ўтиш даврида, айнан, давлат асосий ислоҳотчи масъулиятини ўз бўйнига олди.

Ўзбекистон Республикаси Биринчи Президенти И.А.Каримов ўзининг “Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари” китобида “Маъмурий-буйруқбозлик тизимидан бошқарувнинг бозор тизимига ўтиш жараёнида тадрижий ёндашувни, "Янги уй қурмасдан туриб, эскисини бузманг" деган

ҳаётий тамойилга таянган ҳолда, ислоҳотларни изчил ва босқичма-босқич амалга ошириш йўлини танладик”[122] деб алоҳида таъкидлади.

Энг муҳими, парокандалик ва бошбошдоқлик таъсирига тушиб қолмаслик учун, ўтиш даврида, айнан, давлат бош ислоҳотчи сифатида маъсулиятни ўз зиммасига олиши зарур.

Мамлакатимизнинг узоқ ва давомли манфаатлари тақозо этган ҳолатларда ва кескин вазиятлардан чиқиш, улар туғдирадиган муаммоларни ҳал этиш зарур бўлганда иқтисодиётда давлат томонидан бошқарув усуллари қўлланди ва бундай ёндашув охир-оқибатда ўзини тўла оқлади.

Бозор муносабатларига асосланган ҳуқуқий давлат ва хўжалик тизимини шакллантириш - ҳозирги кунда Республикада олиб борилаётган ислоҳотларнинг асосий мақсади ҳисобланади. Бозор механизмларининг ривожланиши ўз навбатида, иқтисодиётнинг барча соҳаларида рақобатчилик муҳитининг шаклланишини тақозо қилади. Турли хилдаги мулкларни баҳолаш эса бу масалаларни ҳал қилишга қаратилгандир.

Ҳуқуқий давлатни шакллантириш ва ривожлантириш масалалари мулкий ҳуқуқларни ҳам ҳисобга олган ҳолда, жамиятнинг барча аъзоларини тенг ҳуқуқлар билан таъминлашни қамраб олувчи бутун бир мажмуани ўз ичига олади. Шунинг учун исталган ҳуқуқий давлатнинг бош мақсади шу ҳуқуқларни ҳимоя қилиш ва уларни адолатли иқтисодий баҳолаш учун шароит яратиш ҳисобланади. Ушбу ҳужжат Минг йиллик Декларацияси (Бирлашган миллатлар ташкилотининг минг йиллик Декларациясида (Бош Ассамблеянинг 55/2 қарори 25 пункти билан 2000й.нинг 8 сентябрида қабул қилинган) да шакллантирилган, барқарор ривожланиш кўрсатмаларига жавоб беради.

Шундай қилиб, баҳолаш фаолиятини ривожлантириш иқтисодиётда ислоҳотлар ўтказиш ва Ўзбекистон Республикасида ҳуқуқий демократик давлат барпо этиш жараёнининг ажралмас қисми бўлиб ҳисобланади.

Ўзбекистон Республикасида бозор инфратузилмасининг ривожланиши билан ўтган йиллар мобайнида баҳолаш фаолияти шаклланиш йўлини босиб ўтди ва ҳозирги кунда иқтисодиётнинг мустақил соҳасига айланди. Баҳолаш фаолияти ҳақидаги Қонунга асосланган, баҳолаш фаолиятини тартибга солишнинг давлат тартиби шакллантирилган. У юридик шахсларни лицензиялаш, жисмоний шахсларни сертификатлаш, лицензия талаб ва шартларининг бажарилишини назорат қилишни ўз ичига олади.

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш хизматлари соҳасига оид зарур ҳуқуқий база шакллантирилган ва уларнинг фаол ривожланиши учун иқтисодий шароитлар яратилган. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти охирги йилларда сезиларли даражада аниқ ва аҳамиятли натижаларга эришди. Шу билан бирга, ижтимоий ва иқтисодий шароитлар ўзгаришсиз бўлмайди, баҳолаш фаолияти, мутахассислик фаолиятининг тури сифатида олиб борилаётган иқтисодий ислоҳотларнинг жорий талабларига жавоб бериши лозим. Миллий амалиётимизнинг жорий ва бўлгуси ҳолати таҳлили кўрсатишича, яқин йиллар баҳолаш фаолиятининг сифати янада ортиши билан тавсифланиши керак. Бу жараёнлар, айниқса, жаҳон молиявий инқирози шароитида муҳим аҳамият касб этади.

24 апрель 2008 й. №ПҚ-843 сонли “Баҳолаш ташкилотлари фаолиятини такомиллаштириш ва кўрсатиладиган хизматлар сифатига уларнинг масъулиятини ошириш ҳақида” ги Ўзбекистон Республикаси Президенти Қарорига мувофиқ, Ўзбекистон Республикаси иқтисодиётида ислоҳотларни амалга ошириш умумий жараёнининг таркибий қисми саналган, баҳолаш фаолиятини давлат томонидан тартибга солиш тизимини ва мулкни баҳолашни ривожлантиришни такомиллаштириш мақсади қўйилган.

Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А.Каримов жаҳон молиявий инқирози оқибатлари билан курашишга барча диққат, куч ва ресурсларни жамлаган ҳолда, молия-банк тизимини ривожлантириш, иқтисодиётнинг реал сектори корхоналари ва тармоқларининг барқарор ҳамда узлуксиз ишлашини таъминлаш учун етарли даражада

[122] И.А.Каримов. “Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари”. Тошкент 2009 й.

мустаҳкам захиралар яратиш, янги ишчи ўринларни яратиш ва аҳолини ижтимоий ҳимоялаш бўйича чора-тадбирларни амалга оширишга алоҳида эътибор қаратди.

Тараққиётимизнинг инқироздан кейинги даври ҳақида чуқур ўйлашимиз, бу борада узоқ муддатга мўлжалланган дастур ишлаб чиқиш ҳақида бош қотиришимиз керак. Бу дастур иқтисодиётимизнинг асосий тармоқларини модернизация қилиш ва техник янгилаш, мамлакатимизнинг янги марраларни эгаллаши учун кучли туртки берадиган ва жаҳон бозорида рақобатдошлигини таъминлайдиган замонавий инновацион технологияларни жорий қилиш бўйича мақсадли лойиҳаларни ўзида мужассам этиши даркор.

Шу қаторда янги воқеликларни акс эттирувчи ва республикадаги баҳолаш фаолиятининг бутун тизимида сифатли, умумқамровли, тузилмавий ислоҳотларни амалга оширишга йўналтирилган дастурли ҳужжатни яратишга зарурат туғилади.

15.2. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятининг ривожланиш тамойиллари

Ўзбекистонда баҳолаш институтининг ривожланиши ягона тизимни яратиш йўналишида амалга оширилмоқда. Бундай тизимнинг асоси ягона услубий макон бўлиши мумкин, унинг тамойилига Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятини ривожлантириш концепциясида асос солинган. Келтирилган макон қуйидагиларни назарда тутади:

1. Баҳолаш фаолиятининг ҳар бир элементи (компоненти, таркибий қисми) нинг ривожланиши, у ўз ичига қуйидагиларни қамраб олади:

- баҳолаш қонунчилик базасининг ривожланиши;
- баҳолаш услубий базасининг ривожланиши;
- баҳолаш субъектлари (баҳолаш ташкилотлари, шу жумладан, баҳоловчиларнинг ўзи) нинг ривожланиши;
- баҳолашни амалга ошириш учун зарур бўлган маълумот манбаларининг ривожланиши;
- лицензияловчи органнинг ривожланиши;
- таълим муассасаларида баҳоловчиларни тайёрлаш ва малакасини оширишнинг ривожланиши;
- мутахассис жамоат ташкилотларининг ривожланиши;
- баҳолаш буюртмачилари (шу жумладан, давлат) нинг ривожланиши;
- баҳолаш натижаларидан фойдаланувчиларнинг ривожланиши.

2. Баҳолаш фаолияти тизимининг умумий ривожланиши, у ўз ичига қуйидагиларни қамраб олади:

- ҳар бир элементни ривожлантиришнинг алоҳида мақсадларини баҳолаш фаолияти тизимни ривожлантиришнинг ягона мақсадига мослиги, ундан келиб чиқиши;
- баҳолаш фаолияти тизими ичида барча элементларнинг ўзаро боғланишларини ривожланиши;
- баҳолаш фаолияти тизими ва бошқа соҳалар (бухгалтерия ҳисоби, аудит, молиявий ҳисобот, кадастр фаолияти, банк фаолияти, суғурталаш ва бошқалар) нинг ўзаро боғланишининг ривожланиши;
- баҳолаш фаолияти тизимини бошқаришни ташкил қилиниши;
- республика регионларида баҳолаш фаолияти тизимининг ривожланиши.

Бошқа тизимлар каби, баҳолаш фаолияти ҳам элементлар (компонентлар, таркибий қисмлар) дан ташкил топадиган тузилмага эга. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти тизими қуриладиган асосий пойдевор бўлиб қуйидагилар ҳисобланади: баҳолаш қонунчилик базаси, баҳолашнинг услубий базаси, баҳолаш субъектлари (баҳолаш ташкилотлари, шу жумладан, баҳоловчиларнинг ўзи), баҳолашни амалга ошириш учун зарур бўлган маълумот манбалари, лицензияловчи орган, баҳоловчиларни тайёрлаш ва

малакасини ошириш бўйича таълим муассасалари, мутахассис жамоат ташкилотлари, баҳолаш буюртмачилари (шу жумладан, давлат), баҳолаш натижаларидан фойдаланувчилар (юридик ва жисмоний шахслар) ва баҳолаш объектлари.

Баҳолаш қонунчилик базасининг ривожланиши.

Ўзбекистонда баҳолаш қабул қилинган тартиби(институти)нинг ривожланиши, шунингдек, қонунчилик базасининг ривожланишини ҳам тақозо этади. Баҳолаш фаолиятининг қонунчилик базаси ривожланишининг асосий вазифалари қуйидагилардир:

1. Баҳолаш фаолияти меъёрларини тизимли равишда ишлаб чиқиш ва қабул қилиш;
2. Турли вазирликлар ва бошқармалар томонидан ўзбошимча атамалар, таърифлар ва тушунчаларни ўрнатишига йўл қўймаслик;
3. Турли вазирликлар ва бошқармалар томонидан келишилмаган, бир бирини такрорловчи ёки инкор этувчи меъёрларни қабул қилишилигига йўл қўймаслик;
4. Баҳолаш ва унга ёндашган қонунчилик ўртасида аниқ чегараларни ўрнатиш;
5. Илғор чет эл тажрибасини ҳисобга олган ҳолда, ягона ва зиддиятсиз баҳолаш фаолиятининг қонунчилик базасини яратиш;
6. Ҳавола қилинувчи меъёрлар сонини сезиларли камайтириш ва бир вақтнинг ўзида тўғридан-тўғри таъсирга эга меъёрларни кўпайтириш.

Юқорида келтирилган вазифаларни адо этиш учун турли ҳужжатлар орасидаги зиддиятларни бартараф қилиш мақсадида, баҳолаш фаолияти ҳақидаги қонун ҳужжатлари (шу жумладан, унга ёндашган қонунчиликнинг меъёрий-ҳуқуқий хужжатлари) рўйхатдан ўтказиб тартибга солиш ва инвентаризация натижалари бўйича тегишли меъёрий-ҳуқуқий хужжатларга ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш лозим. Шу билан бирга, қонун меъёрларининг бир хил маънони касб этмайдиган тушунчаларини ва ўзбошимча ёки ҳар хил талқин қилиниши мумкин бўлган ҳолатларни бартараф этиш керак.

Баҳолаш услубий базасининг ривожланиши.

Баҳолаш фаолияти хўжалик ва бошқарув қарорларини қабул қилиш учун маълумотлар замини билан таъминлайди. Услубий базани ривожлантириш зарурати баҳолаш фаолияти умумий ривожланишининг ажралмас қисми бўлиб ҳисобланади.

Баҳолаш фаолияти услубий базаси ривожланишининг асосий йўналишлари қуйидагилар ҳисобланади:

1. Мавжуд услубий ҳужжатлар инвентаризациясини қуйидаги мақсадларда ўтказиш:
   - мавжуд зиддиятларни бартараф этиш;
   - эскирган ва долзарбликка эга бўлмаган ҳужжатларни ўз кучини йўқотган деб ҳисоблаш;
   - ҳужжатларни турлари, йўналишлари, идоравий турлари бўйича таснифлаш;
   - ҳужжатларни мулкни баҳолашнинг Миллий стандартларига мос равишда мувофиқлаштириш.
2. Баҳолашнинг халқаро стандартларига зид келиши мумкин бўлган ҳолатларни бартараф этиш мақсадида, қонун доирасида, мутахассис жамоавий бирлашмаларининг фикрларини ҳисобга олган ҳолда, Давлат мулк Қўмитасида тегишли методологик ҳужжатларнинг мажбурий услубий экспертизасини йўлга қўйиш.
3. Мулкни баҳолашнинг Миллий стандартларини халқаро стандартлар билан мувофиқлаштиришни амалга ошириш.
4. Услубий ва маълумотли материалларни чоп этиш, ҳамда давлат тилига таржима қилишни ташкиллаштириш.
5. Қуйидаги мулкни баҳолашнинг янги Миллий стандартлари ва улар учун услубий қўлланмаларни ишлаб чиқиш: хусусийлаштириш мақсадида мулкни баҳолаш, бизнесни баҳолаш, кўчмас мулкни баҳолаш, транспорт воситаларини баҳолаш, машина ва ускуналарни баҳолаш, шаҳар ерлари ва қишлоқ хўжалик мулкларини бозор қийматида баҳолаш, қурилиши тугалланмаган объектларни баҳолаш, солиққа тортиш мақсадида кўчмас мулкни баҳолаш, номоддий активлар ва интеллектуал мулк объектларини баҳолаш,

заргарлик буюмлари, қимматбаҳо тошлар ва металларни баҳолаш, давлат эҳтиёжларини қоплаш учун кўчмас мулкни мусодара қилишда, унинг ўрнини бадал пули билан тўлдириш(компенсациялаш) мақсадида баҳолаш, турли хилдаги мулк ва мулкий ҳуқуқлар учун зарар ва қўлдан чиқарилган фойдани баҳолаш, кўп йиллик ўсимликлар, шу жумладан, мева экинларини баҳолаш, қишлоқ хўжалик ва чорвачилик маҳсулотини бозор қийматида баҳолаш, санъат асарлари ва архитектура ёдгорликларини бозор қийматида баҳолаш, атроф-муҳит таъсири ва ифлосланиш омилларини баҳолаш, кўчмас мулк объектини яхшилашга ижарачининг қўшган ҳиссасини баҳолаш, мажбуриятларни баҳолаш, мулкий ҳуқуқларни баҳолаш.

Баҳолаш субъектлари ривожланишининг йўналиш ва босқичлари:

1. Баҳоловчилар ташкилотида ишловчи ходимларни ўқитиш, мутахассислик конференцияларида, баҳолаш фаолияти соҳасидаги тажрибаларни алмашиш бўйича семинарларда иштироки орқали доимий равишда малакасини ошириш;
2. Арифметик ва услубий характердаги хатоликларга йўл қўймаслик, ҳамда “буюртма” қилиниши мумкин бўлган баҳоларни олдини олиш мақсадида баҳолаш ташкилотларидаги ҳисоботларнинг самарали ички сифат назоратини таъминлаш;
3. Баҳоланаётган мулк турлари ва баҳолаш мақсадлари бўйича баҳоловчиларнинг ихтисосликларини ривожлантириш;
4. Баҳоловчиларга мутахассислик хизматларини бажариш жараёнида маълум қилинган, буюртмачининг махфий ва иш билан боғлиқ маълумотларини ошкор тутилишини назорат қилишни таъминлаш;
5. Баҳоловчи ташкилотларга баҳолаш ишлари тарифларини ишлаб чиқиш ва буюртмачилар билан ишлаётган вақтда шу тарифларга амал қилиш;
6. Баҳоловчи ташкилотлар фаолияти амалиётига шахсий веб-сайтларни яратиш ва уларни доимий равишда қўллаб боришни киритиш. Ҳар бир веб-сайтда баҳоловчи ташкилотнинг фаолияти, унинг ишчилари таркиби, тажрибаси, кўрсатиладиган хизматлар кўлами, ҳамда мижозларнинг мулоҳазалари ҳақидаги маълумотлар акс эттирилиши керак;
7. Баҳоловчи ташкилотлар фаолияти амалиётига ўз баҳоловчиларини халқаро даражага жавоб берувчи сертификатлар, масалан, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) сертификатини олиш учун йўналтиришини киритиш;
8. Баҳоловчи ташкилотларни молиявий ҳолати қисмида ҳам, мутахассис кадрлар таркиби қисмида ҳам йириклаштириш йўналишида ривожлантириш.

Баҳолаш фаолияти маълумот манбаларини ривожлантиришнинг асосий вазифалари қуйидагилардир:

1. Баҳоловчиларни баҳолаш объекти бўйича маълумотлар билан таъминлаш;
2. Баҳолаш объекти бўйича тасдиқлашни талаб қилмайдиган маълумотнинг аниқлиги ва етарлилиги;
3. Маълумотларни сифатли ва тез тўплаш, таҳлил қилиш, сақлаш ва узатиш механизмини яратиш.

Баҳолаш фаолиятини лицензияловчи органнинг ривожланишининг (давлат томонидан берилган ваколатлар доирасида) асосий вазифалари қуйидагилардир:

1. Баҳолаш фаолияти соҳасида янги меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларни ишлаб чиқиш ва амалдагиларига ўзгартиришлар киритиш;
2. Баҳолаш соҳасида миллий стандартлар ишлаб чиқиш ва уларни такомиллаштириш;
3. Мулкни баҳолаш бўйича меъёрий-услубий ҳужжатларни тузиш ва такомиллаштириш ишларини мувофиқлаштириш;
4. Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш;
5. Баҳоловчиларни сертификатлаш;
6. Баҳолаш фаолияти соҳасида қонунга амал қилиниши бўйича назоратни амалга ошириш;

7. Баҳолаш ҳисоботларини аниқ ва ишончлилигини тасдиқловчи экспертлар хулосаларини ўрганиб чиқиш;

8. Суд органлари талабларига биноан келиб тушган баҳолаш материалларини кўриб чиқиш бўйича, ҳукумат қарорига мувофиқ тузилган, эксперт комиссиясида иштирок этиш.

Юқорида келтирилган вазифаларни амалга ошириш учун ихтисослаштирилган компьютер маълумотлар базасини жорий қилиш ва персонални у билан ишлашга ўргатишни йўлга қўйиш орқали лицензияловчи органнинг хизматини автоматлаштириш зарур. Бунинг учун қуйидаги компьютер дастурларини ишлаб чиқиш ва жорий этиш лозим:

– баҳолаш ташкилотлари ҳақида маълумотлар базасини шакллантириш ва олиб бориш бўйича;

– баҳоловчилар ҳақида маълумотлар базасини шакллантириш ва олиб бориш бўйича;

– лицензияловчи орган ва баҳолаш ташкилотлари ўртасида ҳисоботларни ахборот технология воситаларидан фойдаланган ҳолда (электрон имзо билан) тақдим қилиш орқали электрон ҳужжатлар алмашинувини ташкил этиш бўйича.

Шунингдек, лицензияловчи ташкилотга хос бўлмаган функциялар қисмини баҳолаш фаолияти инфратузилмасига, унинг ривожланиш ва тайёрлик даражаси бўйича босқисма-босқич ўтказишни амалга ошириш ҳам муҳимдир.

Таълим муассасаларида баҳоловчиларни тайёрлаш ва малакасини оширишни ривожлантиришнинг асосий вазифалари қуйидагилардир:

1. Бўлажак мутахассис-баҳоловчиларга сифатли таълим бериш;
2. Баҳоловчиларнинг малакасини самарали ошириш;
3. Баҳолаш бўйича фанлардан малакали ўқитувчиларни тайёрлаш;
4. Ўқитишнинг самарали дастурларини ишлаб чиқиш ва жорий этиш;
5. Ўқитишнинг замонавий усулларини жорий этиш;
6. Баҳолаш соҳасида илмий тадқиқот ишларини ташкил қилиш ва амалга ошириш.

Таълим муассасаларида баҳоловчиларнинг малакасини оширишни ривожлантириш йўналиш ва босқичлари қуйидаги ечимларни кўзда тутади:

1. Иқтисод, техника ва ҳуқуқ йўналиш мутахассисликларининг бакалавриат даражасига “Мулкни баҳолаш” фанини жорий қилиш;

2. Магистратура даражасига “Мулкни баҳолаш” фанларини баҳолашнинг ҳар бир йўналишини алоҳида ўргатувчи ихтисослик фанлари сифатида жорий қилиш;

3. Олий таълим муассасаларида мулкни баҳолаш бўйича кафедраларни яратиш;

4. Баҳолашнинг ҳар бир йўналишини ўқитиш жараёни ҳажми ва таркиби бўйича қатъий талабларни аниқлаш;

5. Таълим дастурларининг амалий машғулотларига реал мавжуд объектларини баҳолашни киритиш;

6. Олий таълим муассасалари ва ўқув марказларида ўқитувчилар таркибининг малакасини ошириш борасида мулкни баҳолаш фанлари ўқитувчиларига қўйиладиган талабларни ва малакаларини ошириш тартибини акс эттирувчи меъёрий ҳужжат тайёрлаш лозим;

7. Ўқув, илмий ва услубий адабиётларни давлат ва рус тилларида ишлаб чиқиш ва чоп этиш, ҳамда мулкни баҳолаш бўйича хорижий адабиётларни таржима қилиш;

8. Баҳолаш соҳасида амалий илмий тадқиқотларни амалга ошириш бўйича ишларни ташкил қилиш, бунинг учун баҳолаш фаолиятига оид илмий тадқиқотларни Ўзбекистон Республикаси илм соҳасида ривожланишнинг муҳим йўналишлари қаторига киритиш;

9. Олий таълим муассасалари ва ўқув марказларида баҳолаш фаолиятига оид ўқув кутубхоналарини (шу жумладан, электрон) ташкил қилиш;

10. Баҳоловчиларни тайёрлаш ва малакасини ошириш бўйича илғор тажрибаларга эга бўлиш мақсадида хорижий таълим муассасалари ва ўқув марказлари билан алоқалар ўрнатиш.

Мутахассис жамоат ташкилотларининг ривожланишининг асосий вазифалари қуйидагилардир:

1. Баҳолаш ташкилотлари ва баҳоловчилар манфаатларини ҳимоя қилиш;
2. Республика баҳоловчилар уюшмасини давлат ҳокимият ва бошқарув органлари, бошқа миллий ва халқаро ташкилотлар билан муносабатларда намоён этиш;
3. Баҳолаш фаолияти ҳақидаги қонунларни такомиллаштириш бўйича таклифлар ишлаб чиқиш;
4. Баҳолаш фаолиятининг услубий таъминотини ишлаб чиқиш ва жорий этиш;
5. Баҳолаш уюшмаси орасида мулкни баҳолаш борасидаги илғор хорижий тажрибаларни оммалаштирииш;
6. Республикада баҳоловчи касбининг ижтимоий аҳамияти ва нуфузини кўтариш.

Юқорида қўйилган вазифаларни бажариш учун, биринчи навбатда, баҳолаш фаолияти субъектларига, ўз талаб ва қизиқишларига максимал даражада мос келувчи, у ёки бу ташкилотнинг аъзоси бўлишни танлаш ҳуқуқини бериш мақсадида, баҳоловчи ташкилотлар Ассоциациясини яратиш керак.

Шунингдек, тажрибаларни алмашиш ва баҳолаш фаолияти услубий базасини ривожлантиришни қўллаш мақсадида турли мамлакатларнинг ихтисослашган жамоат ташкилотлари билан халқаро алоқалар борасидаги ишларни фаоллаштириш, ҳамда республика олий таълим муассасалари ва ўқув марказлари билан ҳамкорликда тегишли таълим дастурларини тайёрлаш, ўқув жараёнида, имтиҳон комиссиялари ишида иштирок этишни ташкил қилиш лозим.

Баҳолаш фаолияти субъектларининг кенг доирасини жалб қилган ҳолда унинг бажарилиш ҳаракатларини оммавий ахборот воситаларида, шу жумладан оммавий интернет-сайтида ёритилиши шарти билан, ихтисослашган жамоат ташкилотлари иш режаларини амалиётга тадбиқ этиш керак.

Шунингдек, республика баҳолаш ташкилотларининг халқаро нуфузини ошириш мақсадида баҳолаш ассоциацияларининг Европа гуруҳи (TEGoVA), баҳолаш стандартлари бўйича халқаро Қўмита (IVSC) каби халқаро баҳолаш ташкилотларига аъзо бўлиш ва келажакда фаол иштирок этиш лозим. Республика баҳоловчиларини доимий равишда дипломли баҳоловчилар Қироллик институти (RICS) халқаро сертификатини олиш учун тайёрлаш ва имтиҳонларни топширишларини ташкил қилиш керак.

Баҳолаш буюртмачилари ва фойдаланувчилари ривожланишининг асосий вазифалари қуйидагилардир:

1. Ўз мулкини баҳолаш бўйича аниқ ва ишончли натижаларни олиш;
2. Ўз ишида фойдаланиш учун учинчи шахслар мулкини баҳолаш бўйича аниқ ва ишончли натижаларни олиш;

Баҳолаш буюртмачилари ва фойдаланувчилари ривожланишининг йўналиш ва босқичлари қуйидаги ечимларни кўзда тутади:

1. Буюртмачилар ва баҳолаш натижаларидан фойдаланувчиларга баҳолаш фаолияти ҳақидаги қонунларнинг бузилиши билан боғлиқ маълумотларга ва шунга мувофиқ қонунбузарларга нисбатан қўлланган санкцияларга эътибор қилишларини. Маълумотларни Давлат Мулк Қўмитасининг расмий интернет-сайтида, шунингдек даврий нашриётларда топиш мумкин;
2. Баҳолаш фаолияти қонунларини, хусусан, буюртмачиларнинг ҳуқуқлари, мажбуриятлари ва жавобгарликларини изоҳлаш масалаларида баҳоловчиларнинг ихтисослашган жамоат ташкилотларига мурожаат этишни.

Баҳолаш фаолияти тизимнинг умумий ривожланиши.

Тизимнинг ҳар бир элементининг ривожланиш мақсадини баҳолаш фаолияти тизими ривожланишининг ягона мақсадига келтиришдаги асосий вазифа баҳолаш фаолияти тизимнинг умумий ривожланиши йўналишида тизимнинг ҳар бир элементининг ривожланиши ҳисобланади:

1. Баҳолаш фаолияти тизимининг умумий мақсадидан келиб чиққан ҳолда, ҳар бир элементнинг мақсадини белгилаш;

2. Ҳар бир элемент мақсадини ишлаб чиқиш бўйича тизимнинг элементлари ўртасида ишларнинг тақсимланишини таъминлаш.

Баҳолаш фаолияти тизимининг элементлари ўртасидаги муносабатлар ривожланишининг асосий мақсади баҳолаш фаолияти тизимининг бошқа элементлари ривожланишини ҳисобга олган ҳолда, тизимнинг ҳар бир элементининг алоҳида ривожланиши ҳисобланади:

1. Тизим элементлари ва лицензияловчи орган ўртасида самарали алоқа ўрнатиш;

2. Тизим элементлари ва мутахассис жамоат ташкилотлари ўртасида самарали алоқа ўрнатиш;

3. Мутахассис жамоат ташкилотлари ва лицензияловчи орган ўртасида самарали алоқа ўрнатиш;

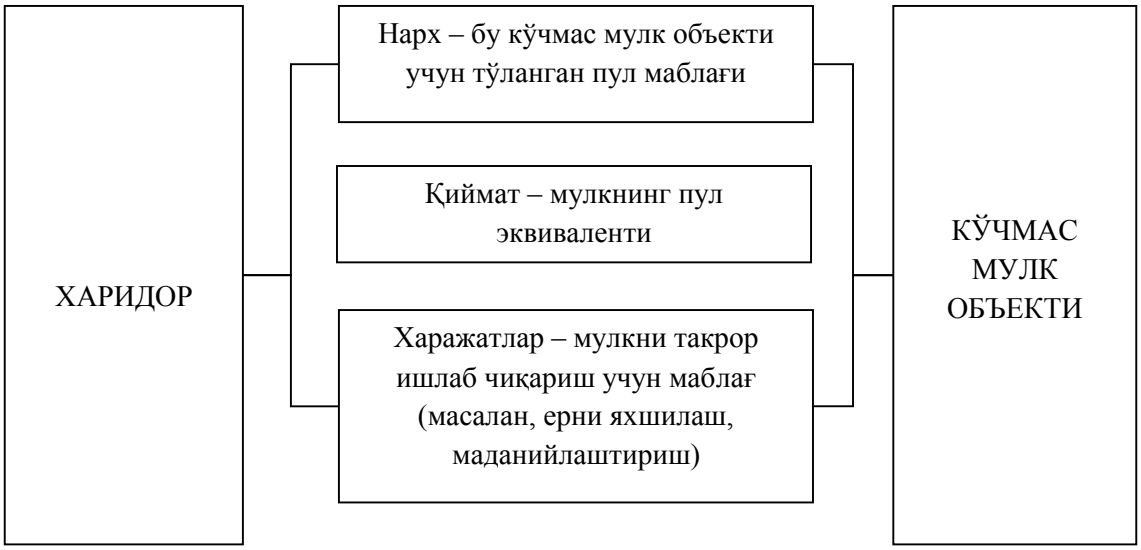
4. Баҳолаш фаолияти тизимининг барча элементлари ўртасида ўзаро самарали алоқа ўрнатиш;

5. Баҳолаш фаолияти тизими ва унга боғлиқ соҳалар ўртасидаги алоқаларнинг ривожланиши.

Баҳолаш фаолияти тизими ва унга боғлиқ соҳалар (бухгалтерия ҳисоботи, аудит, молиявий ҳисобот, кадастр фаолияти, банк фаолияти, суғурталаш ва бошқалар) ўртасидаги алоқалар ривожланишининг асосий вазифаси ўзига боғлиқ соҳалар ривожланишини ҳисобга олган ҳолда, баҳолаш фаолияти тизимининг ривожланиши ҳисобланади.

15.3. Кўчмас мулк объектлари қийматларининг турлари ва уларнинг нархига таъсир этувчи омиллар

Бозордаги исталган товар каби, кўчмас мулк объектлари ҳам ўз нархи ва қийматига эга (15.1 - расм).



15.1 - расм. Қиймат, нарх ва харажатлар

Бироқ, маълумки, ҳақиқий сотиш нархи ва бозор қиймати тушунчалари орасида тафовутлар мавжуд.

Кўчмас мулк объектининг нархи – бу аниқ амалга ошган олди-сотди битимининг ҳақиқий пул миқдори. Исталган реал ёки кўзда тутилаётган битимдаги нарх кўчмас мулк объекти қиймати билан боғлиқ бўлганлиги сабабли, кўпинча, бу атамалардан синонимлар сифатида фойдаланилади.

Битимнинг нархи бозор қийматидан сезиларли даражада фарқ қилиши мумкин. Битимгм тузатиш киритиш деб номланувчи, бу тафовут бир қатор сабабларга боғлиқ (масалан, аналоглар сони, бозор мувозанати ва ҳ.к.).

Қиймат – бу мулкнинг пул эквиваленти.

Кўчмас мулк объектининг бозор қиймати – бу рақобатчилик шароитида, очиқ бозорда объект сотилиши мумкин бўлган энг эҳтимоли юқори пул миқдори. Бунда, назарда тутилишича:

- битим томонларидан бири кўчмас мулк объектини сотишга, иккинчиси сотиб олишга мажбур эмас;
- томонлар битим предмети ҳақида аниқ маълумотларга эга ва ўз манфаатлари йўлида ҳаракат қиладилар;
- баҳолаш объекти бозорга очиқ малумот манъбалари(масалан, газета)да оферта(битим тузишга таклиф) шаклида тақдим этилган;
- битим нархи баҳолаш объекти учун маъқул мукофотни ифодалайди ва битимни тузишга ҳеч қайси томон мажбур қилинмаган;
- кўчмас мулк объекти учун тўлов пул шаклида амалга оширилади.

Шу тариқа аниқланган бозор қиймати савдо предмети бўлиб ҳисобланади ва у кўтирилиш ҳам, тушиши ҳам мумкин.

“Нарх” атамасига қайтадиган бўлсак, шуни таъкидлаш жоизки, исталган ҳолда биз солиққа тортишдан олдинги нархни кўриб чиқяпмиз. Аммо, уй сотилишида солиқларни ҳисобга олишдан аввал бозорда бир неча хил нарх турларини кузатиш мумкин.

Нархлар сотувчи нархи, истеъмолчи нархи ва сотув (олди-сотди) нархларига бўлинади.

Сотувчи нархи – бу сотувчининг, битимни амалга ошириш орқали, оладиган пул маблағи.

Истеъмолчи нархи – бу истеъмолчининг уйни сотиб олишга қилган барча харажатларининг умумий йиғиндиси.

Сотув нархи – бу истеъмолчининг сотувчига уй учун тўлаган пул миқдори.

Бу нархлар воситачилар хизмати учун тўловлар ва битимни расмийлаштириш харажатлари миқдорига фарқланади. Битим суғурталаниши ёки суғурталанмаслиги, уни расмийлаштириш харажатлари битим иштирокчилари ўртасида турлича тақсимланиши ва бу харажатлар битимларда бир-биридан сезиларли даражада фарқланиши мумкин. Шунинг учун реализация нархи уйни ўзича тавсифлайди, истеъмолчи ва сотувчи нархлари эса битим шартларига боғлиқ бўлади. Одатда, агар сотувчининг воситачиси бўлса, унинг хизмат ҳақи реализация нархидан олинади ва сотувчининг нархини камайтиради. Ва аксинча, истеъмолчи томонидан ўз воситачиси (агар у бўлса) хизматларига ҳақ тўлаши истеъмолчининг нархини реализация нархига нисбатан оширади. Аналогик тарзда битимни расмийлаштириш тўловлари бу нархларга таъсир қилади. Шундай қилиб, сотувчининг нархи ва истеъмолчининг нархи сезиларли даражада (15% гача ва ундан юқори) фарқ қилиши мумкин. Аммо, сотув нархи олди-сотди механизмининг аниқ хусусиятлари ва битимни расмийлаштиришга минимал даражада боғлиқ бўлади ва уйнинг ўзига хос хусусиятларига мувофиқ белгиланади.

Юқоридаги нархларнинг ҳар бирига минимал, максимал ёки ўртача нарх сифатида қараш мумкин. Сўзсиз, баҳолаш учун бозор ҳолатининг энг муҳим жиҳатларини ҳамда талаб ва таклиф мувозанатини акс эттирувчи нарх сифатида ўртача нарх қулай.

Кўчмас мулк объекти қиймати тушунчаси турли позициялардан талқин қилинади. Шу ўринда, бозор қиймати, ўриндошлик қиймати, истеъмолчи қиймати, тиклаш қиймати, инвестицион қиймат, суғурта қиймати; солиқ солиш мақсадидаги қиймат, тугатиш қиймати, бирламчи қиймат, қолдиқ қиймат, гаров қиймати ва кўчмас мулк объекти ижараси ҳуқуқи қиймати; амалдаги корхона ва мавжуд фойдаланишдаги кўчмас мулк объекти қиймати ва ҳ.к.лар фарқланади.

Истеъмолчи қиймати (мавжуд фойдаланишдаги қиймат) кўчмас мулк объектини бозорга олиб чиқиш мақсади бўлмаган, аниқ мулкдор учун шу кўчмас мулк объектининг қийматини акс эттиради.

Тиклаш қиймати баҳоланаётган объектнинг аниқ нусхасини қуриш учун сарфланадиган жорий нархлардаги харажатлар билан аниқланади. Бунда ҳудди шундай архитектуравий ечимлардан фойдаланилади, ҳудди шундай қурилиш конструкциялари ва материаллари қўлланилади, ҳаттоки қурилиш-монтаж ишларининг сифати хам бир хилда бўлади; ўхшаш ҳолда баҳоланаётган объектнинг маънавий эскириши ва архитектуравий ечимларининг камчиликлари акс эттирилади.

Ўриндошлик қиймати баҳоланаётган объектнинг фойдалилигига эквивалент равишда фойдаликка эга бўладиган кўчмас мулк объектини қуриш учун сарфланадиган жорий нархлардаги харажатлар билан аниқланади, аммо бунда у замонавий лойиҳа меъёрларидан, прогрессив материал ва конструкциялардан, ҳамда замонавий ускуналардан фойдаланган ҳолда янгича архитектуравий услубда қурилади.

Шундай қилиб, тиклаш қиймати объектнинг аниқ нусхасини қуриш учун сарфланадиган харажатларда, ўриндошлик қиймати эса – функционал аналогни яратиш учун сарфланадиган харажатларда ифодаланади.

Инвестицион қиймат – келтирилган инвестицион мақсадларда аниқ шахс учун даромад келтириш нуқтаи назаридан аниқланадиган кўчмас мулк объектининг нархи. Инвестицион қиймат инвестор томонидан кутиладиган даромадлар ва капиталлаштиришнинг аниқ ставкасидан келиб чиқиб ҳисобланади ва у бозор қийматидан ё юқорироқ ёки пастроқ бўлиши мумкин.

Бундай қиймат тури субъектив характерга эга.

Кўчмас мулк объектларининг суғурта қиймати тугатиш (ёки бузилиш) ҳавфи мавжуд бўлган объектнинг тиклаш қиймати ёки ўриндошлик қиймати асосида ҳисобланади. Объектнинг суғурта қиймати асосида суғурта суммалари, тўлов ва фоизлари аниқланади.

Кўчмас мулк объектларининг солиқ солиш қиймати, Ўзбекистон қонунчилигига мувофиқ, эскириш даражасини ҳисобга олувчи тиклаш қийматига асосланган инвентаризация қийматига ўхшаш қиймат. Ривожланаган бозор иқтисодиётига асосланган мамлакатларда солиқ солиш бозор қиймати бўйича амалга оширилади.

Тугатиш қиймати кўчмас мулк объекти аналог объектларнинг одатий хизмат муддатига нисбатан камроқ муддатда давлат ихтиёрига ўтказилиши керак бўлган ва кўчмас мулк объекти эгаси уни тугатиши ёки мажбурий сотиши орқали олиши мумкин бўлган, соф маблағ аҳамиятига эга бўлиб қолган ҳолатда аниқланади.

Утилизация қиймати кўчмас мулк объектининг эгаси шу объектни тўлиқ тугатиши орқали олиши мумкин бўлган соф маблағ (сумма) ни ифодалайди.

Кўчмас мулк объектининг бирламчи қиймати – объектдан фойдаланишни бошлаган пайтдаги уни сотиб олиш ёки қуриш учун сарфланган ҳақиқий харажатлар.

Кўчмас мулк объектининг қолдиқ қиймати – объектнинг эскиришни ҳисобга олган ҳолдаги қиймати.

Кўчмас мулк объектининг мавжуд фойдаланишдаги қиймати – кўчмас мулк объектининг функцияларини сақлаб қолган ҳолда, кейинги сотиш мақсадида мавжуд тавсифларидан келиб чиқиб ҳисобланадиган бозор қиймати.

Амалдаги корхона қиймати – шаклланган ишлаб чиқаришнинг амал қилиши натижаларига мувофиқ аниқланадиган яхлит мулкий мажмуанинг қиймати.[123]

Гаров қиймати – кредитни таъминлаш мақсадидаги қиймат.

Ихтисослаштирилган кўчмас мулк объектлари қиймати – ўзига хос хусусиятлари сабабли бозорда сотила олмайдиган объектлар қиймати.

[123] Корхоналарнинг алоҳида объектлари қийматини баҳолаш амалдаги корхонанинг таркибий қисмлари сифатида шу объектлар киритган қўйилмаларни аниқлашдан иборат бўлади.

Кўчмас мулк объекти ижараси ҳуқуқи қиймати (ижара тўлови) – объектдан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш ҳуқуқи учун бир маротаба тўланадиган қиймат.

Кўчмас мулк объектларининг нархи бир қатор омилларга боғлиқ, уларни қуйидагича гуруҳлаш мумкин:

1. *Объектив омиллар* (одатда, иқтисодий) кўчмас мулк субъектларининг аниқ битимлари нархининг ўртача даражасини аниқлайди.

Уларни икки турга ажратиш мумкин:

- макроиқтисодий, бозорнинг умумий конъюктураси (солиқлар, пошлиналар, доллар курсининг динамикаси, инфляция, ишсизлик, иш ҳақи даражаси ва шартлари, кўчмас мулк объектларига бўлган талаб, ташқи иқтисодий фаолиятнинг ривожланиши ва ҳ.к.) билан боғлиқ омиллар;
- микроиқтисодий, аниқ битимларнинг объектив параметрлари (битимларнинг барча шартлари – предмети, амал қилиш муддатлари, томонларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари, битимни бекор қилиш ва ҳ.к.) ни тавсифловчи омиллар.

2. Оммавий англаш феномени билан боғлиқ омиллар ва психологик характердаги омиллар (ёпирилган реклама, инфляцион кутишлар, майллар, хабардорлик ваҳ.к.) амалдаги ўқув адабиётида кўрилмайди.

3. Физик омиллар:

- жойлашган жой – марказдан узоқлиги, инфратузилма ва транспорт алоқаси (айниқса, метронинг яқинлиги) нинг ривожланганлик даражаси тўғридан-тўғри кўчмас мулк қийматига таъсир кўрсатади;
- архитектуравий-конструктив ечимлар (бинонинг кейинчалик қўлланиш соҳасини аниқлашга боғлиқ ҳолда, унинг қиймати ошади ёки камайади);
- кўчмас мулк объектининг ҳолати;
- коммунал хизматларнинг мавжудлиги (электр энергияси, сув, иссиқлик таъминоти ва бошқалар);
- экологик ва сейсмик омиллар (санитар-экологик экспертиза маълумотлари уйнинг қийматини сезиларли даражада пасайтириши, ўрмонзор парк зоналари, сув ҳавзалари, боғларнинг мавжудлиги эса уйларнинг қийматини ошириши мумкин).

4. Уйларнинг нархи ва сотилиш тезлигига таъсир этувчи омиллар:

- аналогик таклифлар сони, уларнинг айнан шу турдаги ва шаҳарнинг шу жойидаги уйларга бўлган талабларга нисбати;
- объектнинг объектив камчиликлари (охирги қаватлар, ҳовлига қараган деразалар, ёмон лойиҳа, эскириш ва ҳ.к.);
- районнинг нуфузи;
- райондаги экологик ҳолат;
- транспорт алоқалари ва район инфратузилмасининг ривожланганлиги;
- уйдаги ижтимоий тенглик;
- битимнинг тури (“тўғридан-тўғри” ёки “қарама-қарши” савдо);
- объектнинг юридик “тозалиги”.

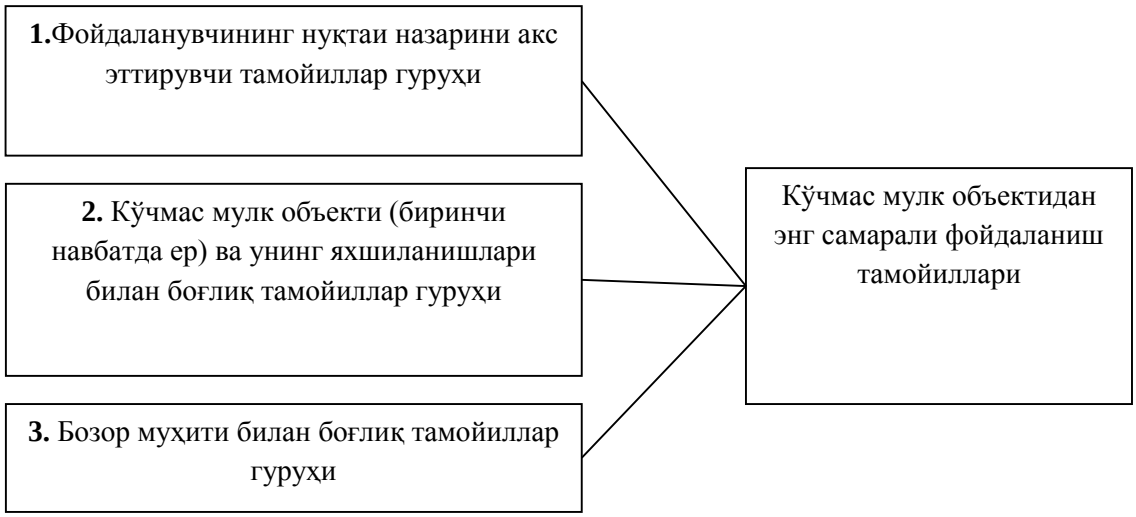
Бу омиллар, айнан, кўчмас мулк объектларини баҳолаш ҳақида сўз борганда кўриб чиқилади.

Маълумки, исталган битимнинг асосий мезони унинг иккала томон учун ҳам фойдали бўлиши ҳисобланади. Бироқ, ҳар ким бу тушунчани ўзича изоҳлайди. Кимдир учун биринчи ўринда пуллар туради. Бундай сотувчи нархни бир сўмга ҳам туширмай, ўз харидорини узоқ кутишга рози бўлади. Бошқа биров тезроқ пул воситаларини бўшатишни истайди. Бу ҳолда биринчи ўринга битимнинг тезлиги чиқади ва “вақт – бу пул” тамойилиги амал қилинади. Учинчи турдаги сотувчилар тўлов графигига қатъий амал қиладиган, ишончли харидорни кутишади. Келишувлар вақтида энг аҳамиятли бўлган нарсаларнинг ўзгариши ҳам кузатилади. Объектив омиллар ва ўз мотивациялари орасида энг аҳамиятли бўлган

нарсаларни оқилона белгилаган ҳолда, сотувчи ва харидор ҳар томонлама фойдали битим тузишлари ва унинг натижаларидан мамнун бўлишлари мумкин.

15.4. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тамойиллари

Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тамойиллари – бу кўчмас мулк объекти қийматига таъсир этувчи турли омилларнинг таъсир даражасини аниқловчи услубий қоидалар тўпламидир. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнида уч элемент – субъект, объект ва бозор муҳити, ўзаро алоқада бўлиши боис, мутахассислар томонидан уч гуруҳ тамойиллар фарқланади (15.2 - расм).



15.2 - расм. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тамойилларининг гуруҳлари

Аниқ кўчмас мулк объектига бараварига бир нечта тамойиллар қўлланиши мумкин, шу ўринда, баҳолаш жараёнида вужудга кладига ҳар бир ҳолатда ҳам бу тамойилларни тўлиқ ҳажмда қўллаб бўлмайди. Кўчмас мулк бозори субъектлари кўпинча оқилона мулоҳазаларга амал қилмайдилар. Шунинг учун, қуйида келтирилган *тамойиллар гуруҳлари кўчмас мулк бозори субъектларининг иқтисодий ҳаракати тенденцияларини акс эттиради, лекин бундай ҳаракатнинг реаллигини кафолатламайди*.

1. *Фойдаланувчининг нуқтаи назарини акс эттирувчи тамойиллар* (фойдалилик, ўриндошлик, кутиш), объектнинг фойдалилигини, унинг мақбул нархини ва кўчмас мулк объектига эгалик қилишдан кутиладиган фойдани аниқлашга имкон беради.

*Фойдалилик тамойили*да айтилишича: кўчмас мулк, фақатгина, потенциал эгасининг маълум иқтисодий функцияни бажариши учун фойдали бўлсагина, қийматга эга бўлади. *Кўчмас мулк объектининг фойдалилиги – бу мазкур жойда ва аниқ вақт мобайнида фойдаланувчининг эҳтиёжларини қондириш қобилияти*. Профессионал баҳоловчилар ўз ишларида ушбу тамойилдан кенг фойдаланадилар.

Одатда, харидор кўчмас мулк объектига бошқа ҳудди шундай фойдалиликка эга объект учун сўраладиган суммадан кўп бўлган пулни бермайди. Бундай ёндашув ўриндошлик тамойилига асосланган, ва одатда, у харидор учун вариантлар мавжудлигини назарда тутади.

Ўриндошлик тамойили – бунда кўчмас мулк объектининг энг юқори баҳоси, ўхшаш фойдалиликка эга бошқа объект сотиб олинадиган энг кам сумма билан белгиланади.

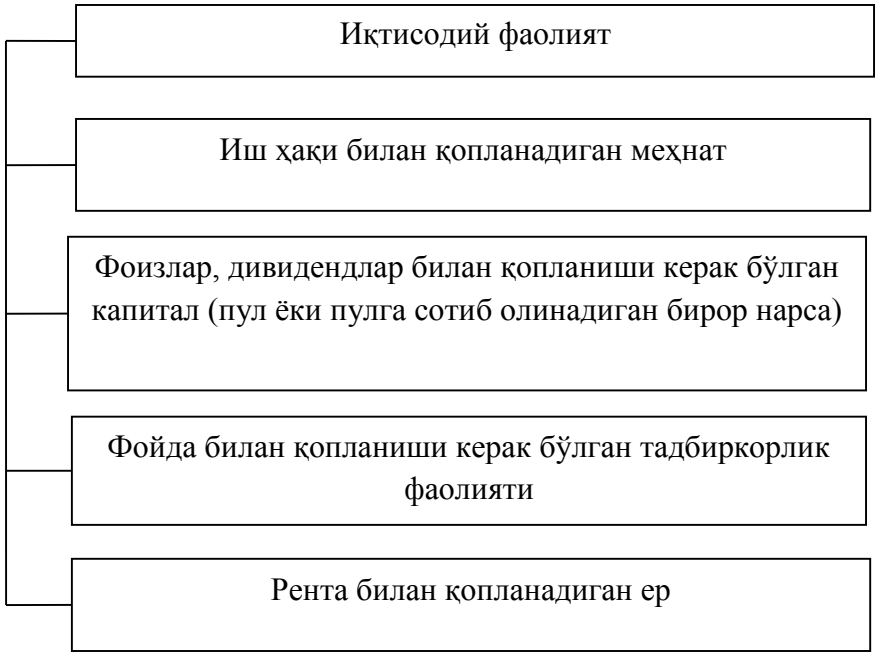
Кўчмас мулк объектининг фойдалилиги даромадларни кутиш билан боғлиқ.

*Кутиш тамойили*да айтилишича: кўчмас мулк объектининг қиймати барча келгуси фойдаларнинг жорий қийматини ўз ичига олиши ва талабнинг ўсиши ҳамда таклифнинг чекланиши таъсирида бу қийматнинг доимий ўсишини ҳисобга олиши керак.

2. Кўчмас мулк объекти (биринчи навбатда ер) ва унинг яхшиланишлари билан боғлиқ тамойилларига қуйидагилар киради:

- ернинг қолдиқ маҳсулдорлик тамойили;
- ҳисса тамойили;
- ўсувчи ва камаювчи самарадорлик тамойили;
- мувозанатлилик тамойили;
- оптимал миқдорлар тамойили;
- иқтисодий бўлиниш тамойили.

Нормал шароитларда иқтисодий фаолият ишлаб чиқариш омилларининг мавжудлигини талаб қилади, улар 15.3 - расмда кўрсатилган.



15.3 - расм. Ишлаб чиқариш омиллари

Ер жисмонан кўчмас бўлганлиги сабабли, меҳнат, капитал ва тадбиркорлик фаолияти омиллари у билан қандайдир тарзда боғлиқ бўлиши керак. Ҳар қандай кўчмас мулк объекти бўлгани каби ер ҳам қлдиқ қийматга эга ва у ишлаб чиқаришнинг бошқа омиллари тўловидан кейин қолдиқ қолсагина қандайдир қийматга тенг бўлади. Шу маънода, қолдиқ қиймат барча ишлаб чиқариш омиллари қиймати қоплангандан кейин ер участкасидан фойдаланишдаги соф даромад билан белгиланадиган ернинг қолдиқ маҳсулдорлигига тенглаштирилади. Бунда аввал шу ишлаб чиқариш омилларидан фойдаланганлик учун товон тўланади, қолган қиймат эса ер эгасига рента сифатида амалга оширилади.

Ер участкаси мулкдори учун соф фойда келтириши мумкин, агар:

- участка одамларга қулай ва осон бориладиган жойда жойлашган бўлса. Бу ҳолда магазин эгаси ер участкаси ижараси учун катта пул беришга тайёр бўлади, ер эгаси эса деярли қўшимча харажатларсиз максимал даромадга эга бўлади;
- участка ишлаб чиқариш учун қулай жойда (шаҳар четида, лекин федерал автомобиль йўлига яқин) жойлашган бўлса. Бунда автомобилларга техник хизмат кўрсатиш станциясининг эгаси унчалик нуфузли бўлмаган, аммо ўзига қулай ер участкаси учун катта пул беришга тайёр бўлади, ер эгаси эса ҳудудни ободонлаштириш учун минимал харажатлар қилган ҳолда даромадга эга бўлади;

- участка дарё бўйида, ёқимли жойда жойлашган бўлса, бунинг учун дала ҳовлининг келгуси эгаси ўзининг махсус эҳтиёжларини қондириш учун катта пул беришга тайёр бўлади.

*Ернинг қолдиқ маҳсулдорлик тамойили*га мувофиқ ер участкасининг эгаси уни ободонлаштириш учун минимал харажатлар қилган ҳолда максимал даромадга эга бўлиши мумкин (аниқ кўчмас мулк объекти ёрдамида фойдаланувчининг махсус эҳтиёжларини қондириш ёки ўзи учун фойдали тарзда бу уч вариантни бириктирган ҳолда максимал даромад олиш). Деярли шу тамойил янги қурилишнинг мақсадга мувофиқлигини аниқлашда қўлланилади.

Баҳолашнинг *ҳисса тамойили* мулкдорнинг кўчмас мулк объектига қўшимча пул қўйилмасини ифодалайди, аммо кўчмас мулкнинг янги таркибий қисми суммасини эмас (масалан, уйга ёпиштириб қурилган гаражнинг қиймати), балки кўчмас мулк объектининг шу янги таркибий қисм билан биргаликдаги суммаси (яъни, уй билан гаражнинг қиймати) ни назарда тутади. Қўшимча таркибий қисмлар кўчмас мулк объектининг қийматини уни яратишга қилинган харажатлар ҳажмидан кўпроқ суммага оширади, гарчи қийматни камайтириш ҳам бунда истисно қилинмайди.

Кўчмас мулк эгаси яхшиланган кўчмас мулк объектлари катта қийматга эга бўлишини ва бозор баҳосини оширишини эсда тутган ҳолда, ўз вақтида кўчмас мулкка аниқ объектларни киритса (ёки чиқариб ташласа), қўшимча соф фойдага эришиши мумкин.

*Ўсувчи ва камаювчи самарадорлик тамойили*нинг моҳияти шундан иборатки, ерга сармоя ва меҳнатни қўшиб борган сайин даромадлилик маълум катталиккача ўсиб боради ва шундай вақт келиши мумкинки, харажатлар кўчмас мулк объекти қийматидан кўп бўлади.

Аниқ ер участкасида кўп ёки кам кўчмас мулк объекти қурилиши мумкин. Иккала ҳолатда ҳам "қолдиқ маҳсулдорлик тамойилига" мувофиқ ернинг қиймати йўқолади. Бунга йўл қўймаслик учун барча ишлаб чиқариш омиллари мувозанат ҳолатда бўлиши керак. Шунда ердан олинадиган умумий даромад максимал даражада бўлади.

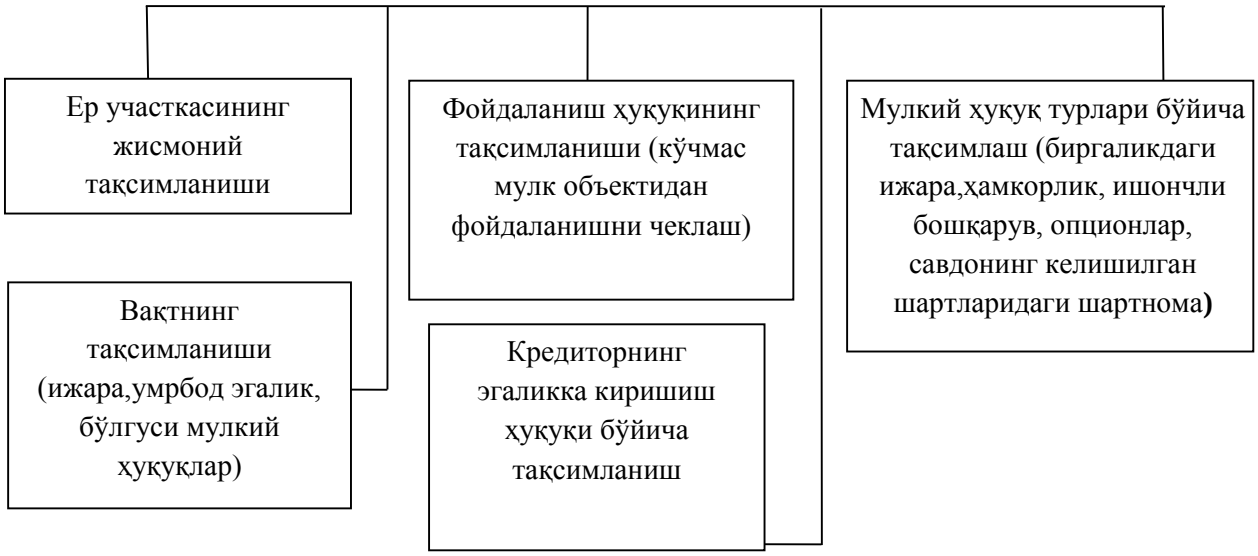
*Мувозанатлилик тамойили*ни ҳисобга олган ҳолда, ер участкасининг эгаси аниқ ҳудудда ўз ишлаб чиқаришини ернинг қийматини максимал даражада ошириш имконини берувчи масштабгача кенгайтириши мумкин. Ердан фойдаланувчиларнинг ҳар бир тури учун, унинг максимал қийматини таъминловчи, ер участкасидаги қурилишларнинг оптимал ҳажми мавжуд.

Баҳолашнинг *оптимал миқдорлар тамойили* ер участкасининг маълум ҳудудда шаклланган бозор конъюктурасига оптимал равишда мувофиқ бўладиган қийматини аниқлашга имкон беради.

Қурилишнинг мақбул масштаби бозорнинг рақобатчи шартлари ва фойдаланувчилар талабларига қараб аниқланади. Яхши жойда жойлашган ер участкасининг нархи анчайин юқори бўлиши мумкин. Айтайлик, йўллар чорраҳасида жойлашган ер участкаси ёқилғи қуйиш шоҳобчаси қурилиши учун мўлжалланмоқда. Агар у кичик бўлса, машиналар тўхташи, уларга хизмат кўрсатиш ва ёқилғи-мой материалларни сақлаш билан боғлиқ муаммолар туғилади. Агар участка катта бўлса, ер мазкур шоҳобчага қўшимча фойда келтирмайди. Биринчи ҳолатда ёқилғи қуйиш шоҳобчасининг эгаси қўшимча ер участкасини сотиб олиши, иккинчи ҳолатда эса, ортиқча ердан воз кечиши керак бўлади.

Кўчмас мулк объектига бир вақтнинг ўзида бир нечта мулкдор эгалик қилиши мумкин. Қонун томонидан тан олинадиган, мулкий ҳуқуқларни шундай тарзда тақсимлаш ёки бирлаштириш мумкинки, натижада кўчмас мулк объектини реализация қилиш жараёнидада унинг умумий қиймати ошади.

Мулкий ҳуқуқларни тақсимлаш турли хил усулда амалга оширилиши мумкин (15.4 - расм).



15.4 - расм. Мулкий ҳуқуқларнинг тақсимланиши

Иқтисодий бўлиниш тамойили кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни икки ёки ундан ортиқ мулкий манфаатларга бўлиш мумкин бўлган ҳолатда қўлланилади, мулкдорлар бу манфаатларни ҳар хил вақтда ва турлича усулларда реализация қилиб, кўчмас мулкнинг умумий қийматини оширишлари мумкин.

3. Бозор муҳити билан боғлиқ тамойиллар: талаб ва таклиф, рақобатчилик, ўзгаришларга боғлиқ ҳолда.

Бу гуруҳ тамойилларини тўғри қўллаш кўчмас мулк объекти эгасига аниқ иқтисодий вазиятда оптимал даромад олиш имконини беради.

Тобеълик тамойилига кўра, кўчмас мулк объектининг қиймати теварак атрофдаги бошқа объектлар қийматига боғлиқ бўлади. Масалан, бир вақтда турли фирмалар томонидан битта ер участкасида ўхшаш уйлар қуриш таклифи кўп бўлиши, объектив равишда, кўчмас мулк объектлари қийматининг пасайишига олиб келади.

Тобеълик тамойили кўчмас мулк объекти қийматининг ўзи жойлашган жойга боғлиқлигини ҳамда янги кўчмас мулк объектларининг архитектуравий кўриниш ва қулайликлар (шароит) даражаси бозор талабларига қанчалик мослигини аниқлашга имкон беради. Агар уйнинг қурилишида ортиқчаликларга йўл қўйилган бўлса ва қурилиш харажатлари бошқа уйларникига нисбатан бир неча баравар кўп бўлса, қимматроқ уйнинг бозор қиймати унинг реал қийматини акс эттирмайди (битимнинг нархи қурилишга қилинган реал харажатлардан камроқ бўлади). Ва аксинча, қўшни кўчмас мулк объектларининг реконструкцияси ва фаол ишлаб туриши натижасида унинг нархи кўтарилиши мумкин.

*Талаб ва таклиф мқвофиқлиги тамойили*нинг моҳияти шундаки, талабнинг ошиши ёки таклифнинг камайиши натижасида кўчмас мулк объектининг қиймати кўтарилади ва шунга мувофиқ талабнинг қисқариши ва таклифнинг кўпайиши натижасида – камаяди.

Баҳолашнинг *рақобат тамойили*нинг моҳияти шундаки, бозор талаби кўчмас мулк бозоридаги рақобат ва даромадни юзага келтиради. Рақобатнинг синдирувчи тури ўта катта даромадни тушуради, чунки рақобатнинг ўсиши кўчмас мулк бозоридаги таклифнинг кўпайишига олиб келади. Натижада ўта катта даромад синдирувчи рақобатга олиб келади. Бундай вазиятда, агар, мисол учун, талаб ошмаса, кўчмас мулк объектларининг нархи пасаяди.

Кўчмас мулк объектининг мазкур жойда бўладиган фойдалилигидаги ўзгаришларни характерловчи тамойил *ўзгаришлар тамойили* деб аталади. Маълумки, кўчмас мулк объектлари доимо яратилади ва турли сабабларга кўра тугатилади, вақт ўтиши билан ердан фойдаланиш характери ҳам ўзгаради. Пул ҳажми ва фоиз ставкаларининг ўзгариши рўй беради. Янги иқтисодий шартлар пайдо бўлади, замонавий технологик ва ижтимоий

тенденциялар кўчмас мулк объектларига янги талаблар қўяди. Демографик ривожланиш турли хил турар жой уйларига бўлган талабни туғдиради. Аҳолининг диди ўзгаради. Турар жой районлари ўсиш, етуклик, пасайиш ва янгиланиш даврларини босиб ўтади.

Барча омиллар вақт таъсирида ўзгаради ва шунинг учун, кўчмас мулк объектини баҳолаш аниқ сана учун амалга оширилади.

Кўчмас мулк объектидан энг яхши ва самарали фойдаланиш (ЭЯСФ) тамойили – бу юқорида кўрилган учала гуруҳ тамойилларининг синтезидир. Шунга эътиборни қаратиш лозимки, ЭЯСФ тамойили баҳоловчилар томонидан расмиятчилик нуқтаи назаридан бажарилади, баъзида эса умуман бажарилмайди. Кўчмас мулк объекти баҳоловчиси тажрибасидан келиб чиқиб, ҳисоботларнинг ЭЯСФ таҳлилида кенг тарқалган хатоликлари қуйидагилар:

1) мавжуд яхшиланишлар ҳисобга олинмайди;
2) ҳуқуқий чекловлар кўриб чиқилмайди;
3) жорий фойдаланиш асоссиз равишда энг яхши фойдаланиш деб қабул қилинади;
4) объектдан фойдаланиш вариантларининг ҳажмий-лойиҳавий ечимлари ишончли (ҳақиқий) таҳлил билан тасдиқланмайди;
5) ЭЯСФ натижалари кейинги ҳисоб-китобларда қўлланилмайди;
6) ЭЯСФ даги ҳисоб-китоблар бошқа бўлимларга зид бўлади;
7) ЭЯСФ таҳлили жорий фойдаланишда бозор қийматини баҳолашда амалга оширилади.

ЭЯСФ тамойили баҳоловчига кўчмас мулк объектидан фойдаланишнинг мумкин бўлган вариантларидан энг яхшисини ва энг даромадлисини аниқлашга ва, айнан, уни баҳолаш учун ишлатишга имкон беради. Бу тамойилга мувофиқ, ер участкаси “бўш” деган нуқтаи назардан баҳоланади (яъни, баҳолашда, биринчи навбатда, ернинг даромадлилиги, кейин эса умумий кўчмас мулк объектининг даромадлилиги ҳақида сўз боради). Бунда, фақатгина, ҳуқуқий меъёрларга мос келадиган, жисмонан ва молиявий жиҳатдан амалга оширилиши мумкин бўлган, ҳамда кўчмас мулк объектининг энг юқори қийматини таъминлайдиган (иқтисодий самарадорлик) кўчмас мулк объектидан фойдаланиш вариантлари ҳисобга олинади.

Объект энг юқори нархга сотилиши мумкин бўлган фойдаланиш варианти танланади. Агар участка яхшиланишларга эга бўлмаса, ундан фойдаланишнинг энг самарали вариантидан келиб чиқиб, баҳоловчи қандай объект қуриш кераклигини аниқлайди. Агар участкада қурилишлар мавжуд бўлса, баҳоловчи ер участкасидан фойдаланишнинг танланган вариантида участканинг қийматини мазкур қурилиш қийматига мос равишда оширишни ёки уни бузиб ташлашга сарфланадиган харажатлар ҳажмига камайтиришни белгилайди.

Назорат учун саволлар:

1. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятини ривожлантириш.
2. Ўзбекистонда баҳолаш институтининг ривожланиши
3. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тамойиллари.
4. Қиймат, нарх ва харажатларга таъриф беринг.
5. Кўчмас мулк объектлари қиймати турларини санаб беринг.

16-мавзу. Бошқарув мақсадлари учун кўчмас мулк объектларини баҳолаш

Режа:

16.1. Баҳолаш босқичлари
16.2. Харажатли ёндашув усуллари
16.3. Қиёсий ёндашув
16.4. Даромадли ёндашув

16.1. Баҳолаш босқичлари

Кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнини олти босқичга бўлиш мумкин:

1. Мақсадни аниқлаш ва вазифани белгилаш, шартнома тузиш. Баҳоловчи мижоз унинг ишлари натижасидан қандай фойдаланишини билишга мажбур ва баҳолаш ҳақидаги ҳисоботда бундай фойдаланишнинг мақсадини кўрсатиб ўтиши зарур. Бу бир қатор муҳим сабабларга кўра зарур. Юридик ва профессионал тартибнинг боиси шундан иборатки, баҳолаш тўғрисидаги қонунчилик талабларига ва кўпчилик мамлакатларнинг меъёрий ҳужжатларига, шунингдек, баҳолаш соҳасидаги кенг тарқалган профессионал амалиётга мувофиқ, *қийматни аниқлаш мақсадини кўрсатиш мажбурий ҳисобланади.* Тижорат усулининг боиси (баҳоловчи учун) кўчмас мулк объектини баҳолаш натижаларидан фойдаланишда унинг мажбуриятлари чекланганлигидан иборат. Баҳолаш мақсадини кўрсатганда, баҳоловчи шу билан бир вақтда баҳолаш бошқа мақсадларда қўлланилмаслигини ҳам кўрсатиб ўтиши керак.

Баҳолашнинг мақсади кўрсатилиши зарур бўлган амалиёт усулининг сабаби шундан иборатки, бу мақсад билан боғлиқ равишда турли маълумотлар мажмуасидан фойдаланиш мумкин. Бундан ташқари, таҳлил пайтида асосий эътибор турли элементларга қаратилиши мумкин *с учетом конкретного использования данных оценки объектов недвижимости.* Масалан, кредит бўйича таъминланганликни баҳолашда кредиторнинг молиявий манфаатларини максимал даражада хавфсизлантириш учун таҳлилда асосий эътибор реализациянинг соф қийматини аниқлашга қаратилади. Баҳолашнинг бундай натижаси (реализация қиймати), суғурта қийматини (эътибор яхшиланишларнинг ўриндошлик қийматига қаратиладиган жойда) аниқлаш учун берилган натижалардан фойдаланувчи суғурта компаниясини бутунлай адашишга олиб келади.

Буюртмачи ҳисоботни нима қилишини аниқ белгилаб олиши керак:

«Мен ҳисоботни кредит олиш учун банкка топширишим керак»;

«Мен ўз кўчмас мулкимни сотув баҳосини аниқлайман»;

«Мен уни ўз компаниямнинг устав капиталини кўпайишини асослаш учун МБга топширишим керак»;

Бу ифода қилинган фикрлар баҳолашни ўтказиш ҳақидаги шартномага ҳамда баҳолаш ҳақидаги ҳисоботга баҳолаш мақсади сифатида киритилган бўлиши зарур. Замонавий шароитда ўзбек бозорларида баҳолашнинг энг кенг тарқалган мақсадларини умумий таҳлили орқали кўчмас мулк объектларининг бозор қийматини баҳолаш ҳақидаги ҳисоботнинг мазмуни ва ҳисобига таъсир ўтказадиган омилларнинг турлилиги ҳақида тасаввурга эга бўлиш мумкин.

Кўпинча баҳолашдан максимал фойда олишга умид қилган ҳолда баҳолашнинг кўрсатилган мақсадини қуйидаги ибора орқали кенгайтирилганини учратиш мумкин "... шунингдек, бошқа турли мақсадлар учун". Албатта, бу умуман мақбул эмас, чунки хавф-хатар ҳажми ва баҳоловчининг жавобгарлиги чекланмаган бўлиб қолади, ва у лойиҳанинг аниқ мақсади ҳақида маълумотга эга бўлмай туриб, ўз ишини тегишлича бажара олмайди.

Кўчмас мулк объектини баҳолаш мақсадини аниқлаш – баҳолаш натижаларидан фойдаланувчи ким эканини янада аниқроқ кўрсатишга имкон беради. Ҳисобот топшириш мўлжалланган тегишли малакали фойдаланувчини кўрсатиш, шунингдек, фақат кўрсатилган томонлар ҳисоботдан фойдаланишини чеклаш баҳоловчини ҳисобот берилиши режалаштирилмаган фойдаланувчи етказилган зарарни қоплаш жавобгарлигига жалб қилиш эҳтимолини камайтиради.

Албатта, *кўчмас мулк объектини баҳолаш баҳолаш мақсади ўзгариши билан ўзгармаслиги мумкин, бироқ, уни ҳисоблаш методикаси ва ҳисоботда тақдим этилиши фарқ қилиши мумкин.* Кўчмас мулк объекти бозор қийматини ҳисоблашнинг турли мақсадлари ишлаб чиқишни ёки баҳолашнинг турли усул ва йўлларини кенг қўллашни талаб қилади. Масалан, агар кўчмас мулк объектини баҳолашнинг мақсади сифатида объектни сотиб олиш, мавжуд объектларни таъмирлаш ва қайта қуриш, шунингдек, янги

объектларни қуриш учун банк кредитини жалб қилиш ҳисобланса, у ҳолда, бу мақсадларнинг ҳар бири, битта кўчмас мулк объектини баҳолаш учун турли методикалардан фойдаланишни назарда тутиши мумкин.

2. Баҳолаш режаси. Баҳолаш моҳияти аниқ бўлгандан ва белгилаб қўйилгандан сўнг, баҳоловчи мумкин бўлган ечим йўлларини аниқлайди. Шу мақсадда иккинчи босқичнинг асоси бўлган ва қуйидаги кетма-кетликда масалалар ечимини ўз ичига оладиган тадқиқот дастури ишлаб чиқилади:

кўчмас мулк объектини баҳолашни структуралашнинг моҳияти шундаки, баҳоловчи аввало қийматнинг умумий омилларини ҳудудий даражада ўрганади, сўнгра маҳаллий ва сегмент даражасидаги ўзига хос омилларга ўтади, ва ниҳоят, эътиборини баҳоланувчи участканинг ва унда жойлашган кўчмас мулк объектларининг қийматига таъсир этувчи аниқ омилларга қаратади;

баҳолаш режаси зарур ахборотни тўплаш, қайта ишлаш ва кўчмас мулк бозорининг баҳоланаётган объект тегишли бўлган аниқ сегментини намоён қилишни; талабни, рақобатчиларни ва харидорларни (фойдаланувчиларни) аниқлашни; солиштирилаётган объектларнинг параметрлари таҳлили, фойдаланувчиларнинг шахсий характеристикалари, молиялаштиришнинг бозор шартларини кўзда тутади;

кўчмас мулк объектини баҳолашга бўлган ёндашувларни аниқлаштириш. Ёндашувларни тўғри танлаш учун аниқлаш зарур. Ёндашувларни тўғри танлаш учун уларнинг мавжуд ҳолатга мослигини аниқлаш зарур. Давлат органларини баҳолашга бўлган талаблар хусусий мулкларни баҳолаш талабларидан фарқ қилиши тушунарли ҳолат. Масалан, мулкий мажмуаларни хусусийлаштиришда иқтисодий эмас, балки ижтимоий ёки сиёсий талаблар афзалроқ.

Кўчмас мулк объектларини баҳолаш стандартларига мувофиқ уч ёндашувнинг барчаси, кам холларда иккитаси қўлланилади, лекин бунда танлов сабабини асослаш зарур бўлади. Сўнгги натижалар ҳар бир конкрет ҳолатда у ёки бу ёндашувнинг аҳамиятини ҳисобга олиб чиқарилади.

3. Ахборотларни тўплаш ва тасдиқлаш. Баҳоловчи хулосаларининг ишончлилиги унинг иш жараёнида ишлатган маълумотларига боғлиқ. Агар улар аниқ бўлмаса асосланган хулоса бериш мушкул. Шунинг учун, баҳоловчи унинг ҳисоботдаги ёки таҳлилдаги хулосаларини тасдиқлайдиган маълумотларни тўплаши зарур.

Баҳоловчиларнинг профессионал амалиётида зарур ахборотларни саралашнинг маълум тизими шакилланган.

Унинг моҳияти шундан иборатки, тўпланган маълумотлар қуйидаги талабларга жавоб бериши зарур:

баҳоланаётган объектга бевосита тегишли бўлиши ва етарлича янги, яъни аниқ бўлиши лозим;

баҳоловчи ёки экспертлар томонидан объектни шахсан кўздан кечириб тасдиқлаш;

молиявий кўрсатқичлар, жумладан, келажак фойдаларни ҳисоблашда ўхшаш объектлар бўйича таққосланиши;

маълумотлар йиғиш жараёнида хақиқий қийматларни олинганлигида қўйилган хато ва камчиликлар уларни қайта аниқланиш имкониятини бериши;

баҳоловчининг профессионал тажрибасига мувофиқ келиши керак.

Кўчмас мулк объектини баҳолашда объектни тадқиқ қилиш ва у билан боғлиқ бўлган юридик ҳуқуқларни аниқлаш муҳим, модомики, буюртмачи фақатгина ижара учун ҳуқуққа ёки кўчмас мулк объектидан фойдаланиш учун чекланган ҳуқуқларга, ҳамкорлик ижарасида фақат маълум бир улушга эга бўлиши мумкин, мулк гаровга қўйилган ёки юридик чекловларга эга бўлиши мумкин ва ҳ.к. Бу муаммоларни ҳал қилишда баҳоловчи қоида бўйича, баланслаштириш, ўзгариш, иқтисодий ўлчам, иқтисодий тақсимот тамойилларидан келиб чиқади. Улар кўчмас мулк объектининг қайси қисмларини бирлаштириш (ажратиш) ёки уларни қандай кетма-кетликда амалга ошириш кераклигини ўрнатишга имкон беради.

Ортиқча юкланишдан халос бўлиш мақсадида баҳоловчининг ҳисоботида тўпланган маълумотлар тўлалигича акс этиши шарт эмас.

Зарур маълумотларни малакали саралаш баҳоловчига кўчмас мулк объектига берилган ҳолатга мувофиқ келувчи ёндашувни қўллаш имконини беради.

4. Кўчмас мулк объектини баҳолашга ёндашувларни танлаш. Турли кўчмас мулк объектлари қийматини аниқлашга тизимли ёндашув ўз ичига учта асосий ёндашувни олади: (ҳаражатли, даромадли ва бозор), уларнинг ҳар бирида баҳолаш тамойилларининг бир хилланган тўпламидан фойдаланилади.

Барча ёндашувлар битта кўчмас мулк бозорида тўпланган ахборотларга асосланади, лекин уларнинг ҳар бирида бу бозорнинг турли тарафлари акс эттирилган ва натижалар сезиларли фарқ қилиши мумкин. Якуний хулосаларни баҳоловчи қоида бўйича бир-бирига яқин бўлиши керак бўлган натижаларнинг йиғиндиси бўйича қилади. Жиддий тафовутлар баҳолашда хатоликларга ёки кўчмас мулк бозорининг баланслашмаганлигига ишора қилади.

5. Турли ёндашувлар ёрдамида олинган натижаларни мувофиқлаштириш[124]. Мувофиқлаштириш – бу ҳаражатли, даромадли ва бозор ёндашувлари ёрдамида олинган натижаларни механик ўртачалаштириш эмас, балки, мантиқий мулоҳазаларни, хулосаларни ва ечимларни расмийлаштириш жараёни эканлигини яна бир марта таъкидлаб ўтиш зарур.

6. Кўчмас мулк объектини баҳолаш натижалари ҳақида ҳисобот. Баҳоловчи ўзининг хулосалари ва хотималари ҳақида ҳисобот ёзади ва уни буюртмачига топширади. Бу ҳисобот шартнома шартларидан келиб чиққан ҳолда стандарт шакл бўйича тузилган оддий хат ёки батафсил ёзма доклад бўлиши мумкин. Ҳар қайси ҳолатда ҳам уни бир тарафлама изоҳлашга ёки ноаниқликка йўл қўймаслик керак.

Кўпинча баҳолаш ҳақидаги ҳисоботлардан тижорат мақсадларида фойдаланилади, бунда ҳисоботлар қисқа шаклда бўлиши етарли, шундай бўлсада, улар баҳолаш базасини аниқлашни ўз ичига олувчи тўлиқ маълумотга эга бўлиши зарур. Ҳисоботда мажбурий тартибда баҳолашни ўтказиш санаси, фойдаланилган меъёрий ва йўриқнома материаллари, баҳолаш стандартлари, уни ўтказиш мақсади ва вазифалари, ҳамда ҳисоботда акс этган натижаларни тўлиқ шарҳлаш учун зарур бўлган бошқа маълумотлар акс эттирилади.

Агар объектни баҳолаш ўтказилаётганда бозор қиймати эмас, қийматнинг бошқа турлари аниқланаётган бўлса, у ҳолда ҳисоботда объект қийматини ўрнатиш мезонлари ва бозор қийматини аниқлаш имконидан воз кечиш сабаби кўрсатилиши зарур.

Баҳолаш натижаларининг аниқ вазифасини тўғри тушуниб етиш, самарали қарорларни қабул қилиш учун зарур бўлган қийматни баҳолаш ҳақида максимал даражада аниқ ва ҳаққоний маълумотлар олишга имкон бергани туфайли баҳоловчи учун ҳам мижоз учун ҳам катта аҳамиятга эга.

Бундан ташқари ҳисобот қуйидагиларни ўз ичига олади:

баҳоловчининг юридик ва доимий тураржой манзили, ҳамда уни профессионалга тенглаштириш имконини берувчи маълумотлар;

баҳолаш объектининг аниқ тавсифи, юридик шахсга тегишли бўлган объект бўйича эса, - баланс эгаси реквизитлари ва объектнинг баланс қиймати;

баҳолаш объектининг бозор ёки бошқа қийматини аниқлаш кетма-кетлиги ва унинг якуний миқдори, шунингдек, олинган натижалардан фойдаланишдаги чекловлар;

баҳоловчи ишининг асосида ётувчи ва баҳолаш объектининг миқдорий ва сифат тавсифларини ўрнатувчи ҳужжатлар рўйхати.

Ҳисоботга баҳоловчининг фикри бўйича, баҳолаш объекти қийматини ҳисоблашнинг у қўллаган усулини тўлиқ акс эттириш учун зарур бўлган бошқа маълумотлар ҳам киритилиши мумкин.

Баҳоловчи ҳисоботни ўз қўли билан имзолайди ва муҳр билан тасдиқлайди. Агар объектлар мажмуаси бир нечта баҳоловчилар томонидан баҳоланган бўлса, уларнинг ҳар

[124] Мувофиқлаштириш жараёнини баъзида “виждон имтиҳони” деб ҳам юритилади

бири ўзи баҳолаш ишларини олиб борган объектларини кўрсатиб ўтган ҳолда ҳисоботни имзолайдилар.

Баҳоловчилар амалиётида баҳолаш ҳақидаги ҳисоботнинг энг кенг тарқалган шакли қуйидаги маълумотларни ўз ичига олади:

а) баҳолаш объектини кўздан кечириш акти.

б) кўчмас мулк объектининг бозор қийматига таъсир қилувчи оасосий омилларнинг ва хулосаларнинг қисқача баёни.

Омилларга қуйидагилар киради:

1.Тадқиқот ҳажми ва босқичлари.

2.Баҳоланаётган кўчмас мулк объектининг тарихи.

3.Баҳоланаётган объект жойлашган ўрни муҳитининг таҳлили.

4. Баҳоланаётган кўчмас мулк объекти жойлашган ўрнининг таҳлили.

5. Кўчмас мулк объектининг қисқача тавсифи.

6. Кўчмас мулк объектидан самаралироқ фойдаланиш таҳлили.

6.1. Кўчмас мулк объектидан қонунан рухсат этилган тартибда фойдаланиш.

6.2. Кўчмас мулк объектидан жисмонан амалга ошадиган фойдаланиш.

6.3. Кўчмас мулк объектидан молиявий амалга ошадиган фойдаланиш.

6.4. Кўчмас мулк объектининг максимал самарадорлиги.

7. Кўчмас мулк объектининг қийматини аниқлаш.

7.1. Кўчмас мулк объектининг бозор қийматини аниқлаш.

7.2. Кўчмас мулк объектининг қайта тиклаш қийматини аниқлаш.

7.3. Кўчмас мулк объектининг тўпланган емирилишини аниқлаш.

7.4. Даромадларни капиталлаштириш усули орқали кўчмас мулк объектининг бозор қийматини аниқлаш.

8. Кўчмас мулк объектини баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш.

8.1. Кўчмас мулк бозори таҳлилида ҳисоботда ишлатилмаган ортиқча маълумотлар бўлмаслиги керак (айниқса, “Макротаҳлил” ва “Минтақавий таҳлил” бўлимларида). Бу бўлимнинг маълумотлари ҳисоботнинг бошқа бўлимлари билан узвий боғлиқ бўлиши керак.

8.2. Асосий қоидалар ва лимитлаш шартлари.

8.3. Баҳоланаётган кўчмас мулк объекти ҳақида маълумотлар.

Кўчмас мулк объектини баҳолаш ҳақидаги ҳисобот баҳоланаётган кўчмас мулк объектининг бозор қиймати сертификатини ўз ичига олади.

Шартнома шартларидан келиб чиқиб, ҳисобот стандарт шаклда тузилган оддий хат ёки бозор маълумотларини чуқур таҳлилини ҳисобга олган ҳолда, айниқса, экологик ифлосланиш бўлган жойда кўчмас мулк объектини баҳолаш бўйича бажарилган ишни ва олинган натижани тасдиқловчи ҳужжатлар тўплами бўлиши мумкин.

Баҳоловчи текширувлар вақтида атроф-муҳит ҳолати билан боғлиқ бўлган муаммоларни аниқлаган вақтда, у табиатни ва ифлосланиш даражасини ўз текширувлари ёки санитар-экологик экспертиза асосида аниқлаши зарур. Баҳоловчининг мажбуриятларига агар бирламчи текширув пайтида турли ифлосланишлар аниқланган бўлса, батафсил экспертиза ўтказиш бўйича тавсиялар ҳам киради. Атроф-муҳитни ифлосланиши билан боғлиқ муаммолар аниқланган ҳолатда, баҳоловчи баҳолаш жараёни бошланишидан аввал экологик экспертиза ўтказишни тавсия қилиши зарур.

Қонунчиликка мувофиқ, агар ҳисобот тузилган вақтдан келишув бажарилган вақтгача 6 ойдан кўп муддат ўтмаган бўлса, баҳолаш ҳақидаги ҳисоботда акс этган қиймат тан олиниши ва кўчмас мулк объекти билан операциялар ўтказиш учун тавсия қилиниши мумкин.

Шу тарзда кўчмас мулк объектини баҳолаш ҳақидаги ҳисобот унинг баҳосини баҳолаш мақсадига мувофиқ ҳужжатлаштиради.

16.2. Харажатли ёндашув усуллари

Харажатли ёндашув тўлиқ такрор ишлаб чиқаришни баҳолашни ёки баҳоланаётган кўчмас мулк объектининг жисмоний, маънавий ва иқтисодий емирилишини чегирган ҳолдаги тўлиқ қийматини кўзда тутади. Олинган қийматга ер участкасининг бўш(қурилиш қилинмаган) холдаги бозор қиймати қўшилади.

Ҳаражатлар усулининг муҳим ва қийин жиҳати эскиришни аниқлаш ҳисобланади. Маълумки, эскириш – бу фойдалиликни ва кўчмас мулк объекти қийматини уни келтириб чиқарган сабабларга боғлиқ бўлмаган ҳолда йўқотишидир. (1.5 параграфга қаранг).

Кўчмас мулк объектларини баҳолашга ҳаражатли ёндашувда қуйидаги баҳолаш усулларидан фойдаланилади:

баланс қиймати усули

қийматни қайта тиклаш усули (ҚҚТУ);

ўриндошлик усули (ЎУ).

Баланс қиймати усулидан (БҚУ) кўчмас мулк объекти қийматини аниқлаш учун фойдаланилади, масалан, фақатгина баланс маълумотлари асосида корхонанинг мулкий мажмуасини.

Баланс қиймати усулини қўллашнинг намунаси, хусусийлаштирилган объектлар қийматини баҳолаш бўйича вақтинчалик услубий кўрсатмаларда қайд этилган жараён ҳисобланади (1991 йил 19 ноябрда қабул қилинган “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида”ги қонуннинг 9-моддаси, шунингдек, кейинги Фармонларда киритилган қўшимчалар: №1118-1 31.08.95 й., №349-1 26.12.97 й. ва бошқа меъёрий ҳужжатлар).

Жараён корхонанинг бошланғич баҳосини, акционерлик жамиятининг устав капитали ўлчамини аниқлашда хусусийлаштирилган давлат ва маҳаллий корхоналарни мулкини баҳолаш тартибини ўрнатар эди. Корхонанинг баҳоланадиган мулки таркибига асосий воситалар ва қўйилмалар, заҳиралар ва ҳаражатлар, пул маблағлари ва бошқа молиявий активлар киритилар эди. Бунда, биринчи навбатда бизни қизиқтирган кўчмас мулк объектлари учун:

асосий воситалар қийматини аниқлаш қолдиқ қиймат (бухгалтерия ҳисобида бошланғич баҳосидан амортизация нормаларидан келиб чиқиб баҳолаш вақтига эскириш қийматини чегириш) бўйича баҳоланар эди;

тугалланмаган қурилиш объектлари ва ўрнатилмаган ускуналар инвентаризациядан сўнг баланс қиймати бўйича баҳоланар эди.

Акционерлик жамиятининг устав капитали миқдорини аниқлаш учун юқорида келтирилган тартибда аниқланган корхона мулки қийматидан қўшимча равишда баланс пассиви моддаларидан келажак чиқим ва тўловлар, ҳамда ўз маблағларидан капитал молиялаштиришга мўлжалланган ва фойда чиқариб ташланарди.

Индексланган баланс қиймати усулининг (ИБҚУ) модификацияларидан бири БҚУ нинг аналогик аҳволидан фойдаланишга асосланади. Бироқ, баланснинг алоҳида моддалари берилган индексларга мувофиқ ҳисоблаб чиқилади. ИБҚУ нинг БҚУ дан афзаллик томонлари нархларнинг стабил бўлмаган шароитда, яъни, эски нархларда баҳолаш ҳеч қанақасига амалдаги нархлар ва шартларга тўғри келмаган ҳолатда индексациялаш жараёни ҳисобидан намоён бўлади (масалан, ўрмаловчи инфляция шароитида валюта курсларининг ўзгариши).

Қийматни қайта тиклаш усули (ҚҚТУ) ҳам, баланс қиймати усуллари (БҚУ ва ИБҚУ) сингари, баҳолаш объектини яратиш учун аввал қилинган сарфлар ҳажмига асосланадиган ҳаражатли усул ҳисобланади. Бироқ уни қўллаш орқали баланс қиймати усулида баҳолаш билан боғлиқ бўлган баъзи камчиликларни бартараф этиш мумкин.

Демак, БҚУ да фондларнинг реал, ҳақиқий ва морал эскириши ҳисобга олинмайди (амортизация меъёрлар бўйича ҳисобланади). БҚУ нинг асосий камчилиги – моддий активларни уларни сотиб олиш жараёнида мавжуд бўлган эски нархларда баҳолаш. Гарчи,

ИБҚУ да маълум бир индекслаш амалга оширилади (асосий воситаларнинг алоҳида турлари қийматини улар нархининг ўсишига мувофиқ равишда қайта баҳолаш), бунда индекслаш статистикадан келиб чиқиб ўрта қийматларда олиб борилади.

ҚҚТУ схемаси бўйича баҳолаш объектни қайта яратишга кетган барча ҳаражат турларининг бевосита қайта ҳисобини ўз ичига олади. Бунда, нархларнинг жорий даражаси ва жорий иқтисодий шарт-шароитлар ҳисобга олинади. Персонални тайёрлаш билан боғлиқ бўлган ҳаражатлар ҳам ҳисобга олинади. Амалиётда, қийматни қайта тиклаш усулини қўллашда қурилиш лойиҳасининг тўлиқ смета-молия ҳисоб-китоблари ва функционал ва параметрик жиҳатдан баҳоланаётган объект билан тўлиқ бир хил бўлган қайтадан яратилаётган объектнинг хўжалик фаолиятини таъминлаш ўтказилади. Шундай қилиб, ҚҚТУ схемаси бўйича ҳисоблаш берилган объектни баҳосини бевосита аниқланаётган пайтга тиклаб (қайта тиклаб) беради.

Баҳоланувчи объектнинг қолдиқ қийматининг фақатгина жисмоний эмас, балки маънавий емирилиши билан ҳам боғлиқ бўлган бўлиб ўтаётган ўзгаришларга ҳам эътибор қаратиш лозим.

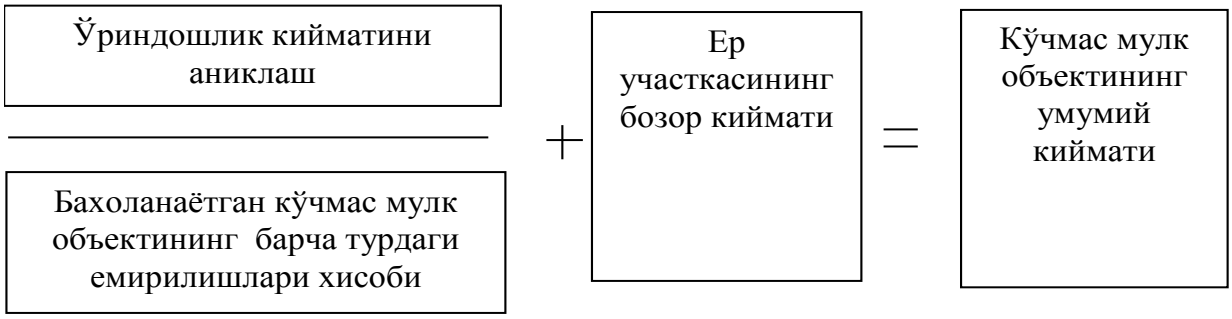
Ўриндошлик усули (ЎУ) мазмуни бўйича юқорида кўрсатилган ҚҚТУ билан ўхшашдир. Улар орасидаги фарқ шундан иборатки, ўриндошлик усулида тикланаётган объект смета-молия ҳисоблари ўтказилаётганда, фақатгина, ўзининг функционал вазифаси ва асосий функционал параметрлари бўйича ўхшаш, мос деб қабул қилинади. Шу билан бирга, объект ўзининг қурилган вақти, замонавий талаблар ва технологик имкониятларини бўйича таққослаш билан фарқланади. Шундай қилиб, агар қийматни қайта тиклаш усулларида баҳоланаётган объектларнинг тўлиқ нусхалари учун қийматлар ҳисобини юритсак, ўриндошлик усулида унинг ўрнини босувчи функционал нусхалари билан иш олиб борилади.

Шу йўл билан, баҳолаш услубиятига объектларни ўрнини босиш ғояси орқали баҳоланувчи объектнинг функционал нусхасини асосли танлаш муаммосини кўтарувчи яна бир ташкил этувчи омил киритилади.

Ўзгаришлар зарур бўлиши мумкин, масалан: саломатлик учун хавфли деб топилган қурилиш материалларини (асбест, гранит ва бошқа нурлантирувчи материаллар) чиқариб ташлаш, янги хавфлик меъёрлари бўйича янги материалларни, конструкцияларни ва тизимларни (ёнғинга хавфли бўлган пластик том ёпмаларни чиқариб ташлаш, ёнғинни ўчириш, ҳавони конденсациялаш бўйича замонавий тизимларни ўрнатиш) қўллаш.

Ўриндошлик ҚҚТУ да ҳам, ЎУ да ҳам ўринга эга, ҳамда кўчмас мулк объектининг жисмоний емирилиши ва маънавий эскириш динамикаси ҳисобга олинади. Бунда, ўзгартирилган ва қайта киритилган элементлар ва тизимлар билан ишлаш аниқ спецификани киритади, модомики, уларнинг эскириш динамикаси ўриндош элементлар ва тизимлардан фарқ қилади.

Ҳаражатли ёндашув қуйидаги ҳисоблар алгоритмини кўзда тутади (16.1 - расм).



16.1 - расм. Харажатли ёндошувдаги хисобларнинг умумий алгоритми

1. Кўчмас мулк объектининг қайта тикланган қийматини аниқлашнинг асосий усуллари:

қиймат усули лойиҳа-смета ҳужжатлари маълумотларидан фойдаланишни ва 1991йил нархларига нисбатан қайта ҳисоблашда аниқлиқ киритувчи директив коэффициентлардан фойдаланилади. Бунда, турли типдаги бинолар учун қайта ҳисоблашнинг интеграл коэффициентларидан ҳам, материаллар қимматлашувини, асосий иш ҳақини ҳамда машина ва механизмларнинг эксплуатациясини алоҳида эътиборга олувчи қайта ҳисоблаш коэффициентларидан ҳам фойдаланиш мумкин;

ресурс усули бино ва иншоотларнинг асосий элементлари оғирлиги ёки ҳажмини аниқлашга, қурилиш материаллари сарфини, бу материалларни қиймати ҳисоби, жорий ҳудудий бозор нархларида меҳнат ҳақи қийматини, машина механизмлар эксплуатациясини, бошқа ишлар ва ҳаражатларни қўшишга асосланган. Асосий иш ҳақи ва машина механизмлар эксплуатацияси қиймати одатда фоизларда аниқланади асосий қурилиш материаллари қийматидан биноларнинг маълум бир турига қурилиш ташкилотларининг ўртача статистик маълумотлари бўйича ёки афзалроқлиги, пудратчининг маълумотлари бўйича;

қийматни аниқлашнингнинг *модуль усулининг* мазмуни қурилиш-монтаж ишларининг умумий ҳажмини йирик бўлимларга бўлишдан иборат, масалан: ер ишлари, пойдеворлар, деворлар, ораёпмалар, том ва шу каби. Модуль усулидан баҳолаш маълумотлар етарли бўлмаганда фойдаланиш мақсадга мувофиқ. Бундай ҳолатда бир ёки бир нечта асосий модуллар учун сарфларни аниқлаш етарли, улардан келиб чиқиб қурилиш-монтаж ишларининг умумий баҳосини топиш мумкин;

қиёсий бирликлар усулида (солиштирма қиймат усули) тузатилган ўлчов бирлиги қиймати баҳоланаётган объектнинг бирликлари сонига кўпайтирилади. Ўлчов бирликлари бўлиб квадрат метр ёки куб метр, битта (ўқувчи, бемор, томошабин ва ш.ў.) ўрин ва бошқалар ҳисобланиши мумкин. Бу энг содда усул;

таркибий қисмларга бўлиш усули кўчмас мулкнинг таркибий қисмларини аниқлашга ва уларни йириклаштирилган қиймат кўрсаткичларига кўпайтиришга асосланган. Таркибий қисмлар сифатида қуйидагилар қўлланилиши мумкин: пойдевор, деворлар ва тўсиқлар, ораёпмалар (том ёпма), том, поллар, деразе, эшик ўринлари, пардозлаш ишлари, инженерлик ускуналари, меҳнат ҳақи ва бошқалар. Йириклаштирилган кўрсаткичлар 1 $м^3$, 1 $м^2$, 1 м. ва ш.ў.га ҳисобланиши мумкин.

миқдорий ўрганиш усулининг моҳияти баҳоланувчи объектнинг қайта қурилган объект сингари қурилишнинг объект ва жамлама сметаларинини тузишдан иборат. Бу кўп меҳнат талаб қиладиган усул, лекин баҳоланаётган объектнинг қурилаётган вақтдаги сметалари мавжуд бўлганда улардан ишлар хажмини олиш ишни осонлаштиради. Бундан ташқари, баҳоловчи-эксперт ҚМҚ, ШНК, қурилиш-монтаж ишларига нархлар индекси, ягона нормалар ва бошқа зарур ҳужжатлардан фойдаланиб баҳоланувчи объектнинг сметасини тузиб берувчи мутахассис-сметачи хизматларидан фойдаланиши мумкин. Одатда, билвосита ҳаражатлар қурилиш ҳудудий қийматининг 10-15% ни ташкил қилади.

2. *Кўчмас мулк объектининг емирилишини аниқлаш.* Баҳолаш фаолиятида ҳаражатли ёндашувдан фойдаланишда емирилиш кўчмас мулк объектининг боҳосига таъсир қилувчи асосий омил сифатида қабул қилинади. Емирилиш янги ва баҳоланаётган объектлар ўртасидаги тафовутларни ҳисобга олишда хизмат қилади. Емирилишни ҳисобга олиш – баҳоланаётган объектнинг жорий қийматини аниқлашда янгидан барпо этилаётган объектнинг (ҳаражатли ёндашув ёрдамида) қийматига тузатишлар киритиш сифатида намоён бўлади.

Бозор иқтисодиётига асосланган мамлакатларда тижорат кўчмас мулкини баҳолашда ернинг қиймати умумий қийматнинг ўртача 20% ни ташкил этади. Берилган ўртача катталик тахминанлигига қарамай, у ерни баҳолашда Ўзбекистон шароитида ҳам ишлатилиши мумкин.

Кўчмас мулк объекти жойлашган участканинг[125] бозор қийматини баҳолаш қуйидаги текширувларни ўз ичига олади:

ер участкасига эгалик ҳуқуқини;

ер участкасининг жисмоний характеристикаларини;

ер участкасининг атроф-муҳит билан ўзаро боғланганлиги ҳақидаги маълумотларни;

баҳоланаётган участкани характерловчи иқтисодий омиллар.

Бу маълумотларнинг манбалари шаҳар, туман ер комитетлари ва ер участкаси билан келишувларни рўйхатдан ўтказувчи органлар; ипотека-кредит ташкилотлари, ер участкалари билан келишувларга ихтисослашган баҳолаш ва риэлторлик фирмалари бўлиши мумкин.

3. *Ер қийматини ўриндошлик қийматига қўшиш.* Бу жараён - емирилишни ҳисобга олган ҳолда объетнинг қиймати йиғиндисини олиш учун ернинг қийматини ўриндошлик қийматига қўшишга асосланган соф математик жараён ҳисобланади.

Ҳаражатли ёндашувда ер участкасининг бозор қийматини баҳолаш ер участкасига юридик расмийлаштирилган эгалик ҳуқуқи (эгалик ҳуқуқи, мулкий ҳуқуқ ва мажбурият ҳуқуқи) мавжуд бўлгандагина амалга оширилади.

Кўчмас мулк объектларини ҳаражатли ёндашув нуқтаи назаридан баҳолашда, қурилиши учун зарур барча материал сарфлар йиғиндиси биринчи ўринга чиқади. Баҳоланаётган объектга аналог(объект тури, мўлжали, конструктив ва бошқа ечимлари бўйича ўхшаш) бўлган янги объектнинг қурилиши учун кетган сарфларини бир ўлчов бирлигига тўғри келадиган қийматини аниқлаб олиб, баҳолланувчи объектнинг ўлчовига кўпайтириб қийматини аниқлаштириш имкониятига эга бўлади. Бу ёндашув ноёб объектларни, шунингдек, бозор билан чекланган объектларни қийматини аниқлашда кўпроқ қўлланилади ва керак холларда аналог объект баҳосини яхлит олиб унга ўзгартиришлар киритишни тақозо қилади.

16.3. Қиёсий ёндашув

Қиёсий ёндашув бозор сотувлари таҳлилига асосланган ва бозор иқтисодиётида кўпчилик кўчмас мулк объектларини баҳолаш учун ишлатилади. У баҳоловчи осон эриша оладиган бозор ахборотига асосланади ва кўчмас мулк объекти ҳақида оддий, мантиқан асосланган мулоҳаза олишга имкон беради.

Қиёсий ёндашув доирасида амалга ошириладиган жараёнларнинг асосий мазмуни шундан иборатки, кўчмас мулк объектини сотиб олувчи унга аналог бўлган кўчмас мулк объекти сотиб олинган нархдан юқорисини тўламайди.

Бу ёндашув ўрин босиш тамойилига асосланади, унда шундай дейилади: бир-бирига ўхшаш бир неча товар ёки хизматлар мавжуд бўлганда, улардан энг арзон нархдагиси кўпроқ талабга эга бўлади ва кенг тарқалган бўлади. Кўчмас мулкка нисбатан қўлланилганда бу шуни англатади: агар бозорда объект алмаштирилиши мумкин бўлса, у ҳолда унинг қиймати одатда ўрнатилади Турар жой мулкига нисбатан бу агар бозорда объект алмаштирилиши мумкин бўлса (одатда шундай ҳам бўлади) унда унинг боҳоси унга тенг даражадаги хонадонни кўп вақт сарламасдан олиш боҳосига тенг бўлади.

Якка сотувлар нархи кўпинча келишув иштирокчилари мотивацияси, уларнинг хабардорлик шартлари ёки келишув шартлари сабабли бозор меъёрларидан фарқ қилади. Бироқ, кўп ҳолларда якка келишувлар нархлари бозорнинг ривожланиш йўналишини акс эттириш тенденциясига эга. Берилган бозор учун қиёсий сотувлар ва сотув учун таклифларнинг етарли миқдори бўйича ахборот мавжуд бўлганда, кўчмас мулкнинг бозор қийматининг энг яхши индикатори бўлиб хизмат қилувчи баҳо тенденцияларини аниқлаш

[125] Бозор иқтисодиётига асосланган мамлакатларда тижорат кўчмас мулкини баҳолашда ернинг қиймати умумий қийматнинг 15-30% ни, ўрта ҳисобда 20% ни ташкил этади. Берилган ўртача катталик тахминанлигига қарамай, у ерни баҳолашда бизнинг мамлакатимизда ҳам ишлатилиши мумкин.

осон бўлади. Қиёсий сотувлар нуқтаи назаридан ёндашув умуман олганда кўчмас мулк объектлари бозор қийматини баҳолашнинг энг мақбул усулидир. Ҳаражатли ва даромадли усулларни қўллаб баҳолашда хатоликларга йўл қўйилиши мумкин.

Аналоглар бўйича қийматни қайта тиклаш усулининг шунчаки қийматни қайта тиклаш ва ўриндошлик усулларидан фарқи, объектни яратиш жорий нархларда баҳоланувчи айнан аналог усулидан ташкил топган.

Кўрилаётган усулда баҳолаш дастлабки саралаш ва баҳоланувчи объектни айни вақтда яратиб бўлинган аналог-объектлар билан солиштириш асосида олиб борилади. Аналогларни баҳолаш натижалари деб топилгандан сўнг, уларнинг қайта тикланиш қиймати қўлланилади, яъни қурилиш лойиҳасида улар учун ҳисобланган смета қиймати. Шундай қилиб, натижа лойиҳа аналоглари бўйича интеграл қиймат кўринишида изланади. Натижа, аналог-объект ва баҳоланувчи объект айнан ўхшаш бўлганда мукаммал бўлади. Бошқа ҳолларда, агар танланган аналоглар баҳоланаётган объектдан бир мунча фарқ қилса, улар қийматига тузатишлар киритилади. Натижада, ҳаражатлар барча турларининг бевосита ҳисобини юритиш вазифаси қуйидаги ишларни бажариш зарурлигини таъкидлайди:

замонавий аналог-объектни (яқинда қурилган) топиш;

аналог-объектнинг смета қиймати ҳақида маълумот олиш;

натижаларни баҳоланаётган объектга кўчириш;

тузатиш ишларини олиб бориш (аналог-объект билан маълум фарқлар бўлганда).

МВСА ни функционал ва архитектуравий жиҳатдан содда бўлган қурилиш объектлари – умутаълим бинолари (мактаблар, мактабгача таълим муассасалари, яслилар), соғлиқни сақлаш, бир типдаги уй-жой қурилиши ва шу кабилар билан ишлашда қўллаш мақсадга мувофиқ. Баҳоланаётган объектларнинг хусусиятлари қатъий фарқ қилмайдиган бўлса, уларнинг аналоглари ва баҳоланиши бундай фарқларни ҳисобга олган ҳолда танланади ва тузатишлар киритилади.

Қиёсий усул (ҚУ) классик аналог усули ҳисобланади ва баҳолашга мўлжалланган кўчмас мулк объектларига ўхшаш объектлар билан аввал ўтказилган худди шундай битимлар ҳақидаги мавжуд нарх маълумотларидан бевосита фойдаланишга асосланади.

Қиёсий усулнинг асосий афзаллиги қиёслаш қоидаларига тўлиқ амал қилинган ҳолатда, унинг объективлиги, тўғрилиги ва бозор ориентацияси ҳисобланади. Шунинг учун, биз баҳолаш объектининг бозор баҳоси ҳақида гапирганимизда, биринчи номзод бўлиб айнан қиёслаш усули ҳисобланади.

Бироқ, ҚУ нинг асосий афзаллиги бир вақтда бу усулнинг асосий муаммосини ҳам келтириб чиқаради – бу етарли маълумотнинг мавжудлиги – кўчмас мулк бозорида иштирок этган баҳоланаётган объектга ўхшаш аналог объектларни ўхшаш шароитларда баҳолаш мақсадида ишлатилганлиги.

Шундай қилиб, қиёслаш усулининг моҳияти шундан иборатки, кўчмас мулк бозори секторларида битимлар статистикасини тўплаш, уни тизимлаштириш ва аналогларни саралашни таъминлаш. У ҳолда объектнинг изланаётган баҳоси – бу айнан ўхшаш объектларнинг айнан ўхшаш шарт-шароитларда бозордаги сотув нархи (ижара ставкаси) ва яқин вақт ичида. Баҳолаш сифати эса, баҳоловчининг ўхшаш объектлар билан аналогик битимлар ҳақидаги тўлиқ ва тўғри маълумот билан таъминланишига боғлиқ.

Батамом ўхшаш объектлар мавжуд бўлмагани боис, баҳолаш учун кўпинча қуйидаги унумли ғояни қўллайдилар: объектни ҳар бирига аналог топиш мумкин бўлган алоҳида бўлакларга ажратадилар.

Қиёсланаётган объектлар фарқи муаммосини бартараф қилишнинг ва аналог-объектларни излаш маконини кенгайтиришнинг яна бир йўлларидан бири, мутлоқ бирликларда ўлчанадиган кўрсаткичлардан (масалан, бино ҳажми ва қурилиш учун умумий ҳаражатлар, ижарага беришдан умумий даромад) солиштирма кўрсаткичларга (солиштирма қурилиш ҳаражатлари, 1 $м^2$ или 1 $м^3$ майдонга ўртача ижара ставкаси) ўтишдан иборат.

Қиёсий усулни қўллашнинг асосий қийинчилиги аниқ маълумотларнинг етарли эмаслигидан иборат: прецедентлар базаси, кўчмас мулк объектлари билан ўтказилган келишувлар сони кўп эмаслиги, бунинг устига, тўлиқ ўхшаш бўлган объектлар ҳақиқатан мавжуд эмаслиги. Қиёсий усулни қўллашнинг бошқа қийинчилиги, баҳоланаётган объектнинг баъзи характеристикалари дарҳол кўринмаслиги, кейинроқ шароитлар ўзгарганда пайдо бўлиши билан боғлиқ. Бу қўшни участкалар ёки бинолар нуқтаи назаридан олдиндан айтиш қийин бўлган ғоят муҳим жиҳатдир.

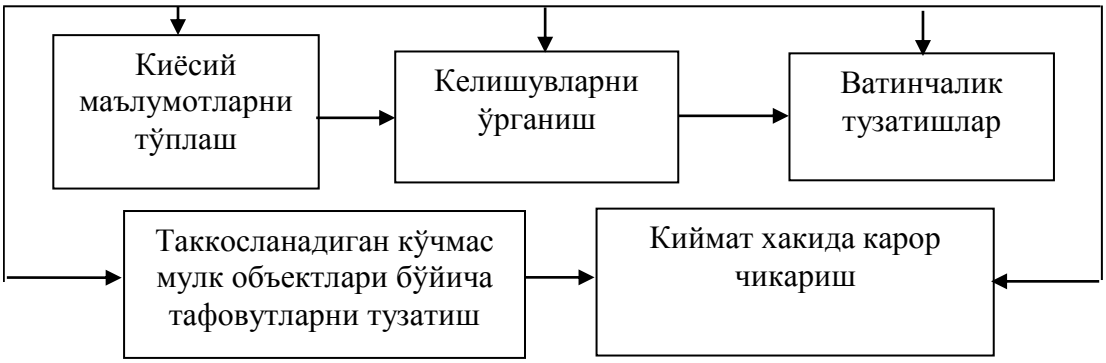
Асосий ҳисоб-китоб операциялари. Қиёсий ёндашувни қўллашда аввало, маълум бозор баҳоси билан баҳоланаётган объектга аналог бўлган кўчмас мулк объекти танланади; уларнинг техник-иқтисодий параметрлари солиштирилгандан сўнг, тафовутлар қайд этилади ва зарур тузатишлар қиймат кўринишида киритилади, таянч қиймати аниқланади. Модомики, барча кўрилаётган параметрлар бўйича иккита айнан бир хил кўчмас мулк объекти мавжуд эмас экан, таққосланаётган объектларнинг сотув нархларига тузатишлар киритиш зарурияти юзага келади.

Шундай қилиб, бу усул билан аниқланган кўчмас мулк объектининг қиймати, аналог-объектнинг баҳоланаётган объектдан фарқини ҳисобга олувчи тузатишлар билан биргаликдаги ўртача баҳосига тенг:

$$A = Ц_{П} \pm \Sigma K_{кор}, \qquad (1)$$

бу ерда $Ц_{П}$ — аналогик объектнинг сотув баҳоси (бир турдаги аналоглар йиғиндиси); $\Sigma_{К_{кор}}$ — тузатишлар йиғиндиси.

Кўчмас мулк объектларини баҳолашда қиёсий усулни қўллашнинг умумий алгоритми схемаси 16.2 - расмда келтирилган.



16.2 - расм. Кўчмас мулк объектларини баҳолашда киёсий усулни қўллашнинг умумий алгоритми

Ҳисоб-китобнинг асосий жараёнларини кетма-кетликда кўриб чиқамиз.

1. *Қиёслаш маълумотларини тўплаш.* Баҳоловчи аналог кўчмас мулк объектининг сотилиши ҳақидаги мумкин бўлган максимал маълумотни тўплайди.

Маълумотни тўплай туриб, баҳоловчи унинг тўлиқлиги ва объективлигига ишонч ҳосил қилиши керак. Албатта, объектнинг 1 $м^2$ майдони баҳоси ҳақидаги маълумот, битим санаси, объектнинг жойлашув ўрни, битим шартлари ва баҳоловчи зарур деб топган бошқа кўрсаткичлар бўлиши шарт.

2. *Битимларни ўрганиш.* Баҳоловчининг битим икки мустақил томонлар ўртасида содир бўлганига ва тўланган нархга ҳеч қандай омиллар, шунингдек томонлар ўртасидаги яқин муносабатлар ҳам таъсир қилмаганига ишончи комил бўлиши керак. Баҳоловчи битим ва сотув шартлари ҳақидаги ахборотнинг тўғрилигини текшириши зарур.

3. *Вақтинчалик тузатишлар.* Кўпинча баҳоловчи бир неча йил олдин содир бўлган битимлар ҳақидаги ахборотга эга бўлади. Инфляция даражаси юқори бўлган иқтисодий

шароитда маълумотларни таҳлил қилаётган вақтда тузатишлар киритиш учун битимнинг аниқ вақтини билиш зарур.

4. *Таққосланадиган кўчмас мулк объектлари бўйича фарқларга тузатишлар киритиш.* Маълумки, ҳар қандай ахборотнинг йўқ бўлгандан кўра борлиги яхши. Табиатдан ва шахсий тажрибасидан келиб чиқиб баҳоловчи солиштирилаётган объектлар ўртасидаги тафовутларни аниқлайди, уларни у ёки бу шаклда ифодалайди.

5. *Кўчмас мулк объекти баҳоси ҳақида қарор чиқариш.* Олдинги босқичда олинган натижалар асосида, тузатишлар ёрдамида барча солиштирилган объектлар бўйича олинган ўртача арифметик йиғиндини топиш йўли билан кўчмас мулк объектининг баҳоси ҳисоблаб чиқарилади. Шуни ёдда тутиш керакки, агар, таққосланадиган объектлар аввалбошда кўпчилик параметрлари бўйича аналогик танланмаган бўлса, кўчмас мулк объектининг баҳоси ҳақида нотўғри хулосага келиш хавфи мавжуд.

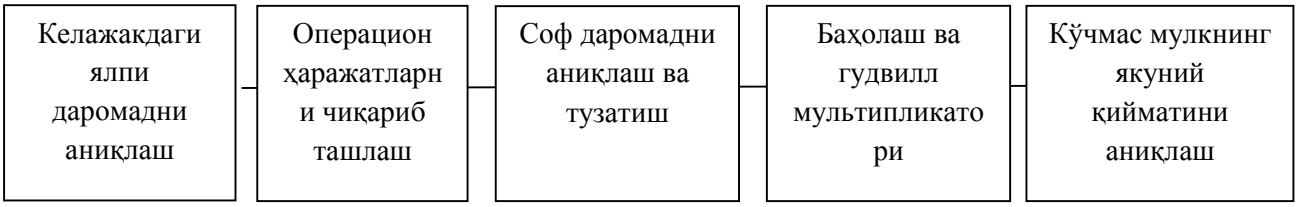
Кўчмас мулк объектининг баҳосини аниқлаш учун қиёсий ёндашув аналог бино ёки иншоотларнинг сотиш-сотиб олишнинг мукаммал битимлари нархида ифодаланган эркин бозор фикрига асосланган. Бу ёндашув баҳони аниқлашда аниқ натижаларни беради, бироқ, кўчмас мулк бозори заиф ривожланган минтақаларда уни қўллаш чекланган.

16.4. Даромадли ёндашув

Қиёсий ҳамда ҳаражатли ёндашувлардан фарқли равишда даромадли ёндашув кўчмас мулк объекти ҳақида инвестор нуқтаи назаридан маълумот олишга йўналтирилган.

Бу ҳолда кўчмас мулк объектига фақатгина даромад манбаи сифатида қаралади. Бу ёндашувнинг камчиликларига барча ҳисобларни башорат маълумотлари ва экспертларнинг дастлабки хулосалари асосида тузиш киради.

Даромадли ёндашув ўз ичига келажакдаги даромадлар оқимини уларнинг жорий қийматига қайта ҳисоблашни олади. Баҳолашда даромадли ёндашувдан фойдаланишдаги ҳисобларнинг умумий алгоритми қуйидаги бешта ҳаракатни бажаришни кўзда тутади (16.3 - расм):



16.3 - расм. Кўчмас мулк объектларини баҳолашга даромадли ёндашув ҳисоблари алгоритми

1. *Келажакдаги ялпи даромадни аниқлаш.* Корхонанинг сўнгги 3 йилдаги даромадлар ва ҳаражатлар бўйича йиллик баланс маълумотларига асосланиб, баҳоловчи ялпи даромадни аниқлайди. Бунда қуйидагилар аниқланади:

потенциал ялпи даромад, яъни, операцион ҳаражатларни чиқариб ташлашдан олдинги майдонлар тўлиқ иш билан таъминланганда объект бир йилда олиб келиши мумкин бўлган даромад.

ҳақиқий ялпи даромад потенциал ялпи даромаддан келиб чиқиб, тўловларни йиғиб олишдаги йўқотишлар чиқариб ташланадиган ва кўчмас мулк объектидан қўшимча даромад қўшиладиган даромаддир (масалан, кўчмас мулк объектининг ҳудудида ёки ундан ташқаридаги тадбиркорлик фаолиятидан).

2. Операцион ҳаражатларни чиқариб ташлаш. Баҳоловчи корхона балансида акс этган операцион ҳаражатларни таҳлил қилади. Ҳаражатларнинг бу тури ялпи даромад олишни таъминловчи, объектнинг функционал яроқлилигини ушлаб туриш учун зарур бўлган ҳаражатларни акс эттиради.

3. *Соф (операцион) даромадни аниқлаш ва тузатишлар киритиш.* Соф даромадга тузатишлар киритиш тадбиркорга боғлиқ. Айтайлик, даромаднинг 70% и ижара ҳақини ва бошқа ишлаб чиқариш ҳаражатлари қоплаш учун кетади, бу ҳолда тадбиркор мукофот кўринишида ялпи даромаднинг 30% ни олиши мумкин.

Соф даромадда кредитларга хизмат кўрсатиш бўйича ҳаражатлар ва амортизация ажратмалари ҳисобга олинмайди.

4. *Баҳолаш ва гудвилл мультипликатори.* Гудвилл (инглиз тилидан Оксфорд луғати) "харидорга бизнес сотувчиси томонидан бериладиган имтиёзлар; бизнес қийматининг алоҳида элементи деб тан олинадиган мижозлар ёки харидорлар рўйхати;" каби аниқланади. Бухгалтерия ҳисоби стандартлари бўйича халқаро қўмита, *гудвилл – бу бизнеснинг баҳоси ва унинг активларининг бозор баҳоси орасидаги фарқ*, деб ҳисоблайди. Ҳар иккала таъриф ҳам бизнеснинг алоҳида хусусиятлари натижасида олинган қўшимча қийматни ва баҳоланаётган объектнинг қийматига қўшилган қийматни тавсифлайди.

5. *Кўчмас мулкнинг якуний қийматини аниқлаш.* Бунда қуйидаги усуллардан фойдаланиш мумкин: даромадлар капитализацияси; дисконтланган пул оқимлари вва қолдиқ техникаси.

Баҳолашнинг асосий усуллари. *Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усулидан* доимий ёки бир текис ўзгарувчан даромадлар башорат қилинаётганда фойдаланилади. Бу усулнинг асосида, баҳоланаётган кўчмас мулк объектининг эксплуатациясидан келадиган соф фойдани ҳамда уни сотиб олиш учун сарфланган капитални ўрнини қоплашни ҳисобга олувчи капиталлаштириш коэффициентини ўзида намоён этувчи капиталлаштириш ставкасини аниқлаш ётади.

Умумий ҳолда капиталлаштириш ставкаси қуйидаги формула билан аниқланади:

$$\text{Капиталлаштириш ставкаси} = \frac{\text{Ялпи даромад} - \text{операцион ҳаражатлар} + \\ + \text{гудвилл баҳоси}}{\text{Кўчмас мулк объектининг баҳоси}} \qquad (2)$$

Капиталлаштириш ставкасини ҳисоблашнинг бошқа усуллари ҳам мавжуд:

1. *Бевосита қиёслаш усули* баҳоланаётган объектнинг аналог-объект билан солиштиришдан иборат. Объектларнинг асосий характеристикалари солиштирилади ва улар асосида аналог-объектлар танланади. Баҳоланаётган объекнинг капиталлаштириш ставкаси аналог-объект билан бир хилда олинади ёки аналог-объектлар кўп бўлган ҳолатда ўртача арифметик асосида ҳисобланади.

2. *Боғланган инвестициялар усули (хусусий ва қарзга олинган капиталнинг)* кўчмас мулк объектини хусусий ҳамда қарзга олинган капиталидан фойдаланиб сотиб олиш учун қўлланилади:

а) қарзга олинган маблағларига капиталлаштириш ставкаси (доимий ипотека) қарзга хизмат кўрсатиш бўйича йиллик тўловларнинг ипотека кредитининг асосий суммасига нисбати билан аниқланади;

б) хусусий маблағларга капиталлаштириш ставкаси (хусусий капиталнинг капиталлаштириш ставкаси) кўчмас мулк объекти эксплуатациясидан тушган соф фойданинг хусусий капиталга тўғри келадиган қисмининг хусусий капиталнинг миқдорига нисбати билан аниқланади.

Капиталлаштиришнинг умумий ставкаси унинг таркибий қисмларини киритилган капиталнинг умумий суммасидаги қарзга олинган ва хусусий капитал ўлчамига пропорционал чамалаш йўли билан аниқланади. Қарзга олинган капитал хусусий капитал учун капиталлаштириш ставкасини ипотека қийматига бўлган кўпайтмаси каби аниқланади. Хусусий капиталнинг ташкил этувчиси қуйидагича қарзга олинган капиталнинг киритилган капиталнинг умумий миқдорига нисбати сифатида аниқланади:

3. *Боғланган инвестициялар усули* (*ернинг ва бинонинг*) мулкий мажмуанинг ҳар бир

$$\text{Хусусий капитал учун капиталлаштириш ставкаси} = \frac{\text{қарзга олинган капитал ўлчами}}{\text{Киритилган капиталнинг умумий суммаси}} \quad (3)$$

компонентлари бўйича капиталлаштириш ставкасини аниқ ҳисоблаш мумкин бўлганда қўлланилади: бино ва ер участкаси. Усулнинг моҳияти ер ва унда жойлашган кўчмас мулк объекти учун чамаланган капиталлаштириш ставкаларини аниқлашдан иборат. Капиталлаштириш ставкаларини чамалаш мулкий мажмуанинг умумий қийматида бу ташкил этувчиларнинг улушига боғлиқ ҳолда амалга оширилади.

4. *Эллвуд усули* боғланган инвестицияларнинг (қарзга олинган ва хусусий капитал) капитал қўйилмалар даврининг давомийлигини ва кўчмас мулк объекти қийматининг вақт ўтиши билан ўзгаришини ҳисобга олувчи модификацияланган усули ҳисобланади.

Капиталлаштиришнинг умумий ставкасини ҳисоблаш учун Эллвуд қуйидаги формулани тавсия этган:

$$R_O = Y_e - M \times C \quad (4)$$

Бу ерда, R_O — капиталлаштиришнинг умумий коэффициенти; Y_e — хусусий капиталнинг қайтариш меъёри; М — қарзга олинган капитал улуши; С — Эллвуднинг ипотека коэффициенти.

Амалиётда ипотека коэффициенти С нинг миқдори ҳисоб-китоб жадвалларидан фоиз ва хусусий капитал қайтариш меъёрлари ва эгалик қилиш даври берилганда аниқланади.

5. *Кумулятив усул* капиталлаштириш ставкасида инвестиция киритиш, инвестицияни самарасиз бошқариш, фондларнинг паст ликвидлиги билан боғлиқ бўлган таваккалчилик тузатишларини назарда тутади. Капитал киритиш бўйича фоиз шаклида фойда олишдан ташқари, киритилган капиталнинг ўрнини қоплаш вақтини ҳам ҳисобга олиш мумкин, яъни олинган ставкага капитални ўрнини қоплаш ставкасини қўшиш зарур. У бирликни йиллар сонига нисбати билан ҳисобланади.

Усулнинг моҳияти шундан иборатки, ставка қисмларга ажратилади, ва агар унинг барча таркибий қисмлари миқдори маълум бўлса, у ҳолда жамлаш йўли билан капиталлаштириш ставкасига эга бўлиш мумкин.

Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули кўчмас мулк объектидан фойдаланишдан тушган даромад ва уни қайта сотишдан тушган тушум жорий қийматга капиталлаштирилишига асосланади, бу қиймат кўчмас мулк объектининг қиймати бўлади.

Кўчмас мулк объекти қийматини тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули билан аниқлашнинг умумий формуласи қуйидаги кўринишга эга:

$$к_{ДАР} = чд / с_{КАП} \quad (5)$$

6. Пул оқимларини дисконтлаш усули даромаднинг ўзгариш динамикаси сезиларли бўлганда ёки бу ўзгаришлар номунтазам характерга эга бўлганда қўлланилади.

Бу усулдан фойдаланиш қуйидагиларни тақозо қилади: кўчмас мулк объектидан даромад олишнинг давомийлигини ўрнатиш; пул оқимлари миқдорини прогнозлаш; дисконтлаш ставкасини аниқлаш.

Дисконтлаш ставкаси – бу, келажакдаги тўловларнинг жорий қийматини ҳисоблашда қўлланиладиган мураккаб фоиз. Уни аниқлаш учун турли усуллардан фойдаланилади: барпо этиш, альтернатив инвестицияларни қиёслаш, ажратиш, мониторинг каби.

Тартиблаш усулида дисконтлаш ставкаси фақатгина таваккалчилик функцияси деб ҳисобланади ва кўчмас мулк объектини сотиб олиш, эксплуатация қилиш ва бошқа жараёнлар билан боғлиқ бўлган барча таваккалчиликлар йиғиндиси каби аниқланиши мумкин, деган фикрга асосланади.

Альтернатив инвестицияларни қиёслаш усули асосида таваккалчилик бўйича аналогик лойиҳалар аналогик дисконтлаш ставкаларига эга бўлиши зарурлиги ҳақидаги низом ётади.

Ажратиш усули, дисконтлаш ставкаси тузилган битимлар ҳақидаги маълумотлар асосида ҳисобланишини назарда тутади.

Мониторинг усулидан фойдаланиб, кўчмас мулк объекти даромадлилиги билан боғлиқ бўлган альтернатив инвестициялар даромадлилигининг ўзгариш тенденцияларини аниқлаш мумкин. Бундай таҳлил кўчмас мулк бозори мониторинги (натижалари очиқ матбуотда чоп этилади) асосида кўчмас мулк объектининг юз бериши мумкин бўлган даромадлилиги ўзгаришини башорат қилишга имкон беради.

1. Пул оқимларини келажак даврлардаги пул маблағлари оқими қийматини мураккаб фоиз функциялари ва барча жорий қийматларни жамлаш асосида ҳозиргисига келтириш йўли билан дисконтлаш.

Бундай ҳисоблаш, ҳар бир пул оқимини ўзига мос бўлган дисконт ставкаси бўйича дисконтлашни ва барча олинган қийматларни жамлашни назарда тутади:

$$A = \frac{C_1}{1+i_1} + \frac{C_2}{(1+i_2)^2} + \frac{C_3}{(1+i_3)^3} + \ldots = \sum_{t=1}^{n} \frac{Ct}{(1+i_t)^t} \qquad (6)$$

бу ерда, C_t — t даврдаги пул оқими; i_t — t давр учун пул оқимини дисконтлаш ставкаси.

2. Даромадлар оқими жорий қиймати ва сотувдан тушган тушумни қўшиш.

3. Ҳисобот давридаги даромадларнинг жорий суммаси ва жалб қилинган заём маблағларининг орасидаги фарқ сифатида кўчмас мулк объекти қийматининг ҳисоби.

Қолдиқ техникаси бошқа ташкил этувчиларнинг қиймати маълум бўлганда кўчмас мулк объектига киритилган маблағларнинг фақат битта қисмига тегишли бўлган даромадни капиталлаштиришни назарда тутади.

Кўчмас мулк объекти қиймати қуйидаги кетма-кетликда кўриб чиқилади:

1. Капиталлаштириш ставкасини қиймат миқдорига кўпайтириш йўли билан қиймати маълум бўлган таркибий қисмга инвестициялар жалб қилиш учун зарур бўлган давр учун даромаднинг бир қисми ажратилади.

2. Даромаднинг умумий миқдоридан биринчи таркибий қисмга тўғри келадиган даромадни чиқариб ташлаш йўли билан даромаднинг иккинчи таркибий қисмга тўғри келадиган миқдори аниқланади.

3. Иккинчи таркибий қисмнинг қиймати унга тўғри келадиган даромадни унга мувофиқ бўлган капиталлаштириш ставкасига бўлиш йўли билан аниқланади.

4. Маълум таркибий қисм қиймати билан ва номаълум таркибий қисм қийматини қўшиш йўли билан кўчмас мулк объектининг қиймати аниқланади.

Даромадли ёндашув ҳақидаги умумий тасаввурлар асосида ҳар бир алоҳида кўчмас мулк объекти учун баҳолаш мақсадидан келиб чиқиб у ёки бу гуруҳ тамойиллари ва баҳолаш усулларидан фойдаланиш мумкин. Масалан, ер участкаларини баҳолашга даромадли ёндашув, кутилаётган даромадлардан келиб чиқиб ер участкасини баҳолашга имкон берувчи тамойиллар ва усулларни қўллашни назарда тутади. Бу кутиш, талаб ва таклиф, ўриндошлик тамойиллари ва тўғридан-тўғри капиталлаштириш, даромадларни даврлар бўйича капиталлаштириш, даромад қолдиғи техникаси усулларидир.

Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули ер участкасига эгалик қилишдан келадиган даромадни аниқлашга асосланган. Ернинг ҳисобий қиймати соф даромад миқдорини капиталлаштириш ставкасига нисбати йўли билан аниқланади. Бу усул ер участкасини ижарачи мол-мулк солиғи ва бошқа ҳаражатларни тўлаш мажбуриятини олган тақдирда, бино ва иншоотлардан алоҳида ҳолда ижарага берганда, баҳолашда қулай. Агар ижара шартномаси шартлари ижара бозоридаги ҳолатни аниқ акс эттирса, у ҳолда соф ижара тўлови суммасини ер мулкига бевосита капиталлаштириш мумкин.

Бу усулдан фойдаланиб даромадни аниқлаш учун асос сифатида қуйидагилар хизмат қилади:

қишлоқ хўжалиги ва ўрмон ерларини баҳолаш учун рента;

корхона даромадларининг қурилишлар амалга оширилган ер участкаларига тўғри келувчи қисми;

аҳоли пунктлари ерларини баҳолаш учун ижара тўлови;

ер участкасини келажакда сотилганда ёки уни ипотека кредити олиш учун гаровга қўйилганда ер участкаси қийматининг ошишидан келадиган даромад.

Ҳозирги кунда капиталлаштириш ставкасини аниқлашнинг уч усули тараққий топди:

1. Ер участкаси пул капиталининг бир тури сифатида кўриб чиқилади. Булардан келиб чиқиб, капиталлаштириш ставкаси пул бозорининг баҳоланаётган санадаги характеристикалари асосида ҳисобланади.

2. Кумулятив усул, бунда капиталлаштириш ставкаси қуйидагиларни ўз ичига олиши мумкин:

таҳликасиз ставка (масалан, Ўз.Р Марказий Банкининг фоиз ставкаси);

кўчмас мулк объектини сотишда кўчмас мулк бозорининг етарлича ривожланмаганлиги ёки турғун эмаслиги оқибатида йўқотишларни юзага келиши мумкинлиги билан боғлиқ бўлган ликвидлик таҳликаси.

3. Бевосита таққослаш усули, бунда капиталлаштириш ставкаси аналог-объект бўйича сотувлар нархига бўлинган даромадга тенг бўлади.

Даврлар бўйича даромадни капиталлаштириш усулини қўллаганда бутун эгалик давридаги даромадларнинг йиллик оқими аниқланади ва уларни жорий қийматга олиб келинади.

Тижорат кўчмас мулки объектлари қурилган ер участкаларини баҳолаш учун ер участкасига тўғри келадиган даромад қолдиғи техникаси қўлланилади. Ер участкаларининг даромад қолдиғи техникасидан бино ва иншоотлар яқинда қурилган бўлса ёки ҳали қурилмаган бўлса (янги қурилишнинг техник-иқтисодий таҳлили бажарилаётган бўлса), шунингдек, ер участкасидан фойдаланишнинг энг самарали усулларини аниқлашда фойдаланилади.

Барча ҳаражатлар қоплангандан кейин турли ресурсларни (капитал, ишчи кучи, бошқарув ресурслари) жалб қилиш учун қолган даромад ер участкасига тегишли бўлади.

Даромадли ёндашувни қўллашда ҳисоблар учун асос бўлиб, кўчмас мулк объекти келажакда ундан тижорат мақсадларида фойдаланилганда олиб келиши мумкин бўлган даромад хизмат қилади. Бу ёндашувнинг асоси бўлиб, кўчмас мулк объекти эгаси баҳоланаётган кўчмас мулкдан тижорат мақсадида фойдаланишдан олиши мумкин бўлган келажакдаги даромадларнинг жорий қийматини аниқлаш ҳисобланади. Бу ёндашув тижорат фойдаланишида бўлган объектлар қийматини ўрнатишда асосий бўлиб ҳисобланади.

Назорат учун саволлар:

1. Кўчмас мулк объектларини баҳолашда қандай ёндашувларни биласиз?
2. Кўчмас мулк объектларини баҳолашга ҳаражатли ёндашувда қандай баҳолаш усулларидан фойдаланилади?
3. Харажатли ёндошувдаги хисобларнинг умумий алгоритми.
4. Кўчмас мулк объектларини баҳолашда қиёсий ёндашув.
5. Кўчмас мулк объектларини бахолашда киёсий усулни қўллашнинг умумий алгоритми.
6. Қиёсий ёндашувда ҳисоб-китобнинг асосий жараёнларининг кетма-кетлиги.
7. Кўчмас мулк объектларини баҳолашда даромадли ёндашув ўз ичига нималарни олади?
8. Кўчмас мулк объектларини баҳолашга даромадли ёндошув ҳисоблари алгоритми.
9. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнининг босқичлари

17-мавзу. Кўчмас мулк объектларини инвестициялаш

Режа:

17.1. Инвестициялашнинг субъектлари ва манбаалари

17.2. Ўзбекистон Республикасида инвестицион фондлар фаолиятининг давлат томонидан тартибга солиниши

17.3. Корпоратив қарз олишларга асосланган инвестициялаш

17.4. Кўчмас мулк объектлари лизинги

17.1. Инвестициялашнинг субъектлари ва манбаалари

Инвестициялаш сўзи остида даромад олиш мақсадида лойиҳаларни амалга оширишга капитал қўйилмаларини киритиш тушунчаси ётади.

Киритилаётган қўйилмалар инвестициялар деб аталади. Кўчмас мулк объектлари бўйича қуйидаги инвестиция турлари фарқланади:

- реал инвестициялар – кўчмас мулк объектларини яратиш (ривожлантириш), реконструкция қилиш ёки корхоналар (мулкий мажмуалар) ни техник қайта қуроллантиришга қўйилмаларини киритиш;
- портфель инвестициялар – давлат, қурувчи ташкилотлар, инвестицион фондлар, суғурта ва бошқа молиявий компанияларнинг акциялари ва қимматли қоғозларини сотиб олишга қўйилмаларини киритиш. Бу ҳолда инвесторлар рента ёки банкда пулларни сақлаш эвазига олинадиган депозит фоизларига аналогик равишда, дивидендлар – қимматли қоғозлардан даромад олган ҳолда ўз молиявий сармояларини кўпайтирадилар. Пул воситалари кўчмас мулк объектларини яратиш (ривожлантириш) га киритилади, негаки моддий ишлаб чиқаришсиз ҳеч қандай даромадга эришиб бўлмайди. Акциялар ва қимматли қоғозларни сотиб олишга ишлатилган пул воситаларининг реал қўйилмаларини, кўчмас мулк объектларини яратиш (ривожлантириш) мақсадида молиявий воситаларни жалб қилиш учун корпоратив қоғозларни чиқарган, ташкилотлар амалга оширади;
- номоддий активларга қилинадиган инвестициялар – мулкий ҳуқуқлар ва ер участкалари, бинолар, мулкий мажмуаларга эгалик ҳуқуқи, сертификатлар ва лицензиялар, кашфиёт учун патентлар, янги технологиялар, фойдали моделлар, товар белгилари, фирма номланишлари ва ҳ.к.лар учун гувоҳномаларни сотиб олишга қўйилмаларини киритиш.

Мулк шакли бўйича инвестициялар хусусий, давлат, хорижий ва қўшма инвестицияларга бўлинади.

Хусусий инвестициялар – бу фуқароларнинг акциялар, облигациялар ва бошқа қимматли қоғозларга, ҳамда нодавлат мулк шаклига эга бўлган корхона ва ташкилотларнинг инвестицияларига қўйилмалар киритишидир.

Давлат инвестициялари умумдавлат, регионал ва маҳаллий ҳукумат органлари томонидан давлат бюджети ва маҳаллий бюджетлар, бюджетдан ташқари фондлар ва заём воситалари ҳисобига амалга оширилади.

Хорижий инвестициялар хорижлик фуқаролар, юридик шахслар ва давлат томонидан амалга оширилади.

Қўшма инвестициялар – бу мамлакат субъектлари ва хорижий ҳамкорларнинг пай асосидаги қўйилмалари.

Кўчмас мулк инвестицияларнинг энг муҳим объектларидан бири ҳисобланади. Кўчмас мулк объектларига ва қимматли қоғозларга киритилган, кўчмас мулк билан таъминланган тўғри инвестициялардан тушадиган даромад ,самарали бошқарилганда, одатда, заём воситаларига бўлган фоизлар ва қимматли қоғозлардан келадиган даромаддан ортиқроқ бўлади. Мажбуриятларни таъминлаш воситаси сифатида кўчмас мулк объектларини харид қилишни инвесторлар афзал кўрадилар, чунки кўчмас мулк объектлари

реал актив бўлиб, таваккалчилик ва даромадлилик ҳисоб-китоблари учун очиқлилиги билан ишонч қозонган.

Кўчмас мулк соҳасидаги инвестицион фаолият субъектлари бўлиб инвестицион лойиҳаларнинг барча иштирокчилари: инвесторлар, қурувчилар, иш бажарувчилар, кўчмас мулк объектидан фойдаланувчилар, етказиб берувчилар, банклар, суғурта ва воситачилик ташкилотлари, фондлар ва бошқалар ҳисобланади.

Инвесторлар – кўчмас мулк объектларига шахсий, заём ва жалб қилинган воситаларни, молиялаштириш воситалари сифатида, киритадиган, ҳамда улардан мақсадли фойдаланишни таъминлайдиган жисмоний ва юридик шахслар.

Қуйидагилар инвесторлар бўлиши мумкин:

- давлат мулкини бошқариш ваколатига эга ёки мулкий ҳуқуқларни бошқариш структураларига тегишли мамлакат ҳукумати ва Қорақалпоқистон Республикаси ҳукумати;
- маҳаллий ўзини ўзи бошқариш органлари, қонунда белгиланган тартибда шундай ваколатга эга орган ва хизматлар кўринишидаги муниципалитетлар;
- тадбиркорлик уюшмалари, ташкилотлар ва бошқа юридик шахслар;
- ўзбек-хорижий ҳамкорлик ташкилотлари;
- хорижий ташкилотлар ва бошқа юридик шахслар;
- миллий ва хорижий жисмоний шахслар;
- чет эл давлатлари ваколатхоналари;
- халқаро ташкилотлар.

Инвесторлар – бу кўчмас мулк объектлари харидорлари ва фойдаланувчилари ролида қатнашувчи, молиявий воситалар ва бошқа капиталларни тўғридан-тўғри киритувчи шахслардир.

Шунингдек, молиявий-саноат гуруҳлари, индивидуал инвестор ҳамда инвесторлар синдикати сифатидаги инвестицион фондлар ҳам инвесторлар бўлишлари мумкин.

Кўчмас мулк соҳасидаги инвестицион лойиҳаларни амалга ошириш учун қуйидагилар бажарилиши керак: техник-иқтисодий асосномаларни ишлаб чиқиш, инженерлик тадқиқотларини ўтказиш, бино ва иншоотларни қуриш ҳамда барпо қилиш учун лойиҳа ҳужжатларини ишлаб чиқиш, реконструкция бўйича ишларни олиб бориш, қурилиш-монтаж, созлаш, ишга тушириш ишларини амалга ошириш учун қурилиш-монтаж пудрат ташкилотлари билан шартномалар тузиш ва ҳ.к. Буюртмачининг функцияларини инвесторларнинг ўзлари, тегишли хизматлар ёки инвестор томонидан белгиланган чегараларда инвестицияларни тасарруф этиш ҳуқуқи берилган юридик ёки жисмоний шахслар воситачилари орқали бажаришлари мумкин.

Кўчмас мулк соҳасида инвестицион лойиҳаларни амалга ошириш ишларининг ижрочилари муҳандислик ва муҳандис-геологик қидирув, бино ва иншоотларни лойиҳалаш, барпо қилиш, ишлаб чиқариш қувватларини ўзлаштиришлар бўйича ишларни бажарувчи қидирув, лойиҳалаш-қурилиш, созлаш-ишга тушириш ва бошқа ташкилотлар ҳисобланади.

Ижрочиларга шунингдек, эгалигида ишлаб чиқариш қувватлари мавжуд бўлмай, мутахассис-менежер кадрларнинг ёрдамида, инвестицион лойиҳаларни амалга оширишда бош пудратчи сифатида, турли хил ишлар учун қурилиш, монтаж ва бошқа ташкилотларни субпудратчилик шартларида жалб қиладиган инжиниринг фирмалари ҳам киради. Мутахассис-менежерлар инвестицион лойиҳа доирасидаги барча ишларни бажариш бўйича ташкилий режани ишлаб чиқадилар ва амалга оширадилар, ҳамда барча жалб қилинган ташкилотлар ишларининг узвийлигини таъминлайдилар.

Кўчмас мулк соҳасида инвестицион лойиҳаларни амалга ошириш катта ҳажмдаги қурилиш материаллари, конструкциялар, маҳсулотлар, технологик ускуналар (шу билан бирга, ностандарт), электр ва кабель маҳсулотлари, қувурлар, металл профили шакиллари ва ҳ.к.лардан фойдаланиш билан боғлиқ. Шунинг учун, юқорида келтирилган

маҳсулотларни етказиб берувчилар ва уларнинг диллерлари инвестицион лойиҳаларнинг муҳим иштирокчилари ҳисобланади.

Кўчмас мулк соҳасидаги инвестицион фаолият субъектларининг катта гуруҳини *институтционал инвесторлар* ташкил қилади, уларга қуйидагилар киради: суғурта ва инвестицион компаниялар, уй-жой кооперативлари, пайчиликка асосланган инвестицион фондлар ва индивидуал турар жой қурилиш фондлари ва бошқалар. Кўрсатилган ташкилотларнинг вазифалари – аҳоли, хўжалик юритувчи субъектларнинг бўш маблағларини жалб қилиш ва уларни инвестициялаш мақсадларига йўналтириш.

Кўчмас мулк объектларига инвестицион қўйилмаларни амалга ошириш ва ўрнатилган молиявий-иқтисодий, ишлаб чиқариш ҳамда ижтимоий натижаларни таъминлаш бўйича мақсадлар ва амалий ҳаракатларнинг йиғиндиси *инвестицион лойиҳани* ифодалайди.

Кўчмас мулкка киритиладиган инвестициялар, улар қўйиладиган активларнинг турига қараб реал - капитал шакиллантирувчи, молиявий ва номоддий активларга киритиладиган инвестицияларга бўлинади. Миллий иқтисодиётимизда реал инвестициялар устун бўлса, ривожланаган бозор иқтисодиётига эга мамлакатларда молиявий инвестициялар муҳим аҳамият касб этади. Молиявий инвестициялар қимматли қоғозлар портфелини сотиб олиш, шакллантириш ва реализация қилиш, молиявий мажбуриятларни сотиб олиш ва реализация қилиш, ҳамда қимматли қоғозлар чиқариш ва реализация қилиш билан боғлиқ. Молиявий инвестицияларнинг *тўғри* (акциялар, облигациялар, векселлар ва бошқа қимматли қоғозлар) ва *эгри* (пассив траст инвестициялаш ва ҳ.к.) турлари фарқланади.

Кўчмас мулк объектлари ёки ипотека кредитлари (гаров қоғозлари) билан таъминланган уй-жой қимматли қоғозларини молиявий инвестициялаш билвосита инвестициялаш ҳисобланади. Уй-жой молиявий инвестициялари кўп ҳолларда реал инвестицияларни тўлдиради, яъни технологик жараён халқасидан ўтиб, охир оқибатда кўпчилик инвестициялар реал инвестицияларга айланади.

Номоддий активларга киритиладиган инвестицияларга мулкий ҳуқуқларни ва ер участкаларига, ўрмон массивларига ва бошқа кўчмас мулк объектларига эгалик ҳуқуқини сотиб олишга қилинган қўйилмалар киради.

Инвестицияларни киритиш йўналиши ва уларни реализация қилиш мақсадларига қараб кўчмас мулк соҳасидаги инвестицион лойиҳаларнинг қуйидаги турлари мавжуд: уй-жой, ишлаб чиқариш, тижорат, молиявий, экологик ва бошқалар. Экологик лойиҳаларга шундай лойиҳалар киради ки, уларнинг натижасида табиатни муҳофаза қилиш объектлари яралади, ишлаётган корхоналарнинг кўрсаткичлари яхшиланади ва ҳ.к.

Кўчмас мулкка инвестиция киритиш – бу даромад олиш мақсадида аниқ кўчмас мулк объектини ёки уй-жой инвестицион инструментларини сотиб олишдир. Ривожланган иқтисодиёт ва шаклланган бозорга эга бозор иқтисодиёти тизимида кўчмас мулкнинг исталган объекти – бу фақатгина стабил актив бўлибгина қолмай, балки даромад келтирувчи кўчмас мулк ҳамдир. Уй-жойни шахсий мулкка айлантиришга даромад келтирувчи кўчмас мулкка инвестицион қўйилма киритиш сифатида қаровчи бир нечта назариялар мавжуд. Дарҳақиқат, ривожланган бозор иқтисодиётига эга мамлакатларда кўчмас мулкнинг исталган объекти вақт ўтиши билан қиймати (капитал) нинг ўсиш кўасаткичларига эга ва у мулкдорга доимий даромад келтиради. Шундай қилиб, кўчмас мулкнинг аниқ объекти акция, облигация ва бошқа қимматли қоғозларга ўхшаш инвестицион инструмент бўлиб ҳисобланади.

Ўзбекистонда, давлат ва корпоратив қимматли қоғозлар бозорининг шиддатли ривожланиши шароитида, бир томондан бозорнинг ликвидлиги ва очиқлигини таъминловчи ва иккинчи томондан – фуқаролар жамғармаларини кўчмас мулкка инвестиция киритишга жалб қилишни таъминловчи инвестицион институтлар ҳалигача шаклланмаган. Шунинг учун, кўчмас мулкдан фойдаланишда даромадлар ҳажмини оширишга йўналтирилган, давлатнинг кўчмас мулк бозоридаги сиёсати қўйилма киритувчиларнинг ҳуқуқларини самарали ҳимоялаш тизимини жорий этиш шарти билан

кўчмас мулкка коллектив инвестициялар киритишни таъминлашга қаратилган, бу эса ўз навбатида инвестицион институтларга бўлган ишончни тиклашга имкон беради.

Бундай сиёсатнинг асосий инструментлари кўчмас мулкни инвестициялашни амалга оширувчи инвестицион институтлар фаолиятини қаттиқ назорат қилиш ва мажбурий, меъёрий ҳужжатлаштирилган инвестицион институтлар ва бозорнинг бошқа профессионал иштирокчилари фаолияти ҳақидаги маълумотларнинг очиқлилиги бўлиши керак.

Кўчмас мулкка инвестиция киритиш турли усулларда амалга оширилиши мумкин: кейинчалик ривожлантириш мақсадида тўғридан-тўғри кўчмас мулк объектини ёки унга бўлган ҳуқуқларни сотиб олиш, эксплуатация қилиш ва даромад олиш мақсадида бино ва иншоотларни сотиб олиш.

Кўчмас мулкка инвестиция киритиш турли хил инвестицион инструментлар ва технологиялар ёрдамида амалга оширилади. Энг кўп қуйидагилар қўлланилади: компаниянинг шахсий воситалари реинвестиялари ва заём капитали, ипотека, лизинг, қарз мажбуриятлари, ўзаро пайчилик фондлари. Бироқ бу соҳада доимо янги шакл ва йўналишлар изланади, кўчмас мулкни молиявий инвестициялашнинг турли схемалари ишлаб чиқилади.

Молиялаштириш функциялари – молиявий ресурсларнинг молиялаш манбааларидан реал инвестицияларнинг сўнгги инвесторларига ўтиши - кўчмас мулк соҳасида инвестициялаш тизимининг асосий элементлардан бири ҳисобланади.

Кўчмас мулк объектларига инвестициялар киритиш – бу кўчмас мулк соҳасида инвестицион фаолиятни амалга ошириш учун пул воситаларини тақдим этиш ва сарфлаш жараёнидир.

Замонавий босқичда кўчмас мулкка инвестиция киритишнинг ўзига хос хусусияти умумий кредит-инвестиция секторига катта интеграллашувдан иборатдир.

Кўчмас мулкка (шу қаторда, турар жойга) инвестиция киритишнинг асосий шаклларини кўчмас мулк объекти харид қилинадиган, капиталнинг тузилиши тамойили бўйича структуралаш мумкин:

- фақатгина шахсий капитал ёрдамида молиялаштириш;
- заём капитал ёрдамида молиялаштириш;
- аралаш капитал – шахсий ва заём капитал ёрдамида молиялаштириш.

Фақатгина шахсий капитал (ёки заём бўлмаган воситалар) ёрдамида кўчмас мулк объектларини молиялаштириш – битим тузилаётганда сотувчи ва харидорнинг кўчмас мулк объекти учун фақатгина шахсий воситалар билан ҳисоб-китоб қилиши – камдан-кам ҳолатларда амалга оширилади. Фақатгина заём капитал ёрдамида кўчмас мулк объектларини молиялаштириш кўпроқ молиялаштиришнинг махсус турлари учун қўлланилади (қурилиш кредитлари, турли хил муниципал молиялаштириш ва ҳ.к.) ва у молиялаштириш, кредитлаш ва суғурталашнинг махсус технологияларини талаб қилади. Бунда заём шаклнинг ўзи қатор кредит ва заёмлардан иборат, мураккаб тузилишга эга бўлиши мумкин. Аҳоли томонидан турар жойларнинг фақатгина заём воситалар ёрдамида харид қилинишини молиялаштириш камдан-кам учрайди ва қўшимча суғурталаш ёки бошқа (қўшимча) таъминотни талаб қилади.

Асосан кўчмас мулк объектларига инвестициялар киритиш аралаш молиялаштириш ёрдамида амалга оширилади. Бунда ҳам заём капитал бир неча хил кредитлар (ёки заёмлар) дан ташкил топиши мумкин. Шахсий капитал бир маротаба киритилиши, мисол учун ҳиссадорлик иштироки шаклида, ёки умумий кредитлаш технологиясига кирувчи, турли хил жамғарма системалари ҳисобига, шунингдек, банкдаги омонатлар, уй-жой кооперативлари, суғурта полислари, турли хил ҳисоблар, мавжуд мулкни сотиш ва бошқа жамғармаларнинг ташқи манбаалари эвазига ҳам йиғилиб бориши мумкин.

17.2. Ўзбекистон Республикасида инвестицион фондлар фаолиятининг давлат томонидан тартибга солиниши

Инвестицион фондларнинг яратилиши ва уларнинг фаолияти Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан 1998 йил 25 сентябрда тасдиқланган №410 сонли “Инвестицион фондлар тўғрисида” ги Низом ва Ўзбекистон Республикасининг “Қимматли қоғозлар бозори ҳақида” ги, “Акциядорлик жамиятлари ва акциядорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилиш тўғрисида” ги Қонунлари, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1998 йил 25 сентябрда тасдиқланган №410 сонли “Инвестиция ва хусусийлаштириш фондлари фаолиятини такомиллаштириш” ва 1998 йил 22 августда тасдиқланган №361 сонли “Акциядорлик жамиятлари бошқарув тизимини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида” ги Қарорлари, ҳамда Ўзбекистон Республикасининг бошқа қонун ҳужжатлари билан тартибга солинади.

Инвестицион фондлар инвесторларнинг пул маблағларини жалб қилиш ва уларни қонунга мувофиқ тарзда қимматли қоғозларга, бошқа инвестицион активларга, ҳамда банк ҳисоблари ва қўйилмаларга киритиш мақсадида яратилади. Фондлар юридик шахс ҳисобланиб, акциялар чиқариш ва сотиб олиш, ҳамда қимматли қоғозлар билан бошқа битимларни амалга ошириш билан шуғулланади, шунингдек, акциядор ҳуқуқи асосида, корхоналарнинг акцияларига эга бўлган ҳолда, уларнинг фаолиятлари ривожланиши ва самарадорлигини ошириш ишларида қатнашади. Юқорида келтирилган операциялар инвестицион фондлар фаолиятининг алоҳида тури ҳисобланади.

Бундай қўйилмалар билан боғлиқ инвестицион фондларнинг барча таваккалчиликлари, бозор баҳоси ўзгаришларидан келиб чиқувчи барча даромад ва зарарлар тўлалигича, активлар қиймати ва (ёки) фонд акциялари нархини ўзгартириш йўли билан, шу фонд акциядорлари ҳисобига тегишли бўлади.

Инвестицион фондлар қайта сотиб олиш мжбуриятига эга қимматли қоғозларни эмиссия қилиши мумкин, яъни ушбу фонд қимматли қоғозлари эгаларига уларнинг эвазига фонд уставига мувофиқ пул маблағини ёки бошқа мулкни тақдим қилиши (очиқ турдаги фонд) ёки қимматли қоғозларни эмитент томонидан қайта сотиб олиш мжбуриятисиз эмиссия қилиши мумкин (ёпиқ турдаги фонд).

Ўзбекистон Республикасида инвестицион фондлар фақатгина очиқ акциядорлик жамиятлари шаклида яратилиши мумкин. Инвестицион фаолиятини юридик ва жисмоний шахсларнинг маблағларини жалб қилиш асосида амалга оширувчи барча юридик шахслар ўз таъсис ҳужжатларини “Инвестицион фондлар тўғрисида” ги Низомга мувофиқлаштириб, ўрнатилган тартибда давлат рўйхатидан ўтказганидан сўнггина инвестицион фонд мавқеини олиши мумкин.

Инвестицион фонд яратиш таъсис шартномасини имзолаган, юридик ва жисмоний шахслар инвестицион фонд таъсисчилари бўлиши мумкин. Давлат ҳукумат ва бошқарув органлари инвестицион фондлари фаолиятида иштирок этишга йўл қўйилмайди, давлат бошқарув органлари давлат, мулкини бошқариш бўйича қонун томонидан берилган ваколатлари доирасида, инвестицион фонд иштирокчилари бўладиган ҳолатлар бундан мустасно.

Инвестицион фондларда чет эл юридик ва жисмоний шахслари иштирокининг хусусиятлари амалдаги қонунчилик билан белгиланади.

Таъсисчилар инвестицион фонднинг давлат рўйхатидан ўтказилишидан аввал вужудга келган мажбуриятлари бўйича биргаликдаги жавобгарлик масъулиятини оладилар. Таъсисчиларнинг ҳаракатлари фонд акциядорлари умумий кенгаши томонидан маъқулланган ҳолда, фонд, таъсисчиларнинг уни ташкил этиш билан боғлиқ мажбуриятлари бўйича жавобгарликка тортилади.

Фонд таъсисчиларининг ўзаро муносабатлари, уларнинг фондни ташкил этиш бўйича ҳамкорликдаги фаолиятларини амалга ошириш тартибини белгиловчи, ташкил этиш ҳақидаги таъсис шартномаси билан тартибга солинади.

Таъсис шартномасида қуйидагилар аниқланади:

шартнома иштирокчилари;

шартнома предмети;

фонд фаолиятининг мақсади ва предмети;

фонднинг фирма номи ва жойлашган жойи;

устав фондининг ҳажми ва ташкил этиш тартиби, ҳар бир таъсисчининг ҳиссаси;

фондни ташкил этиш бўйича таъсисчиларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари;

таъсисчиларнинг акцияларга ёзилган шахслар ва учинчи шахслар олдидаги мажбуриятлари, зарарларни қоплаш тартиби;

қонунга мувофиқ, бошқа шартлар.

Инвестицион фонднинг устави мажбурий равишда қуйидаги шартларга эга бўлиши керак:

инвестицион фондни очиқ акциядорлик жамияти сифатида белгилаш;

инвестицион фонднинг тури – очиқ ёки ёпиқ;

фонд фаолиятининг чекловлари;

инвестицион активларни ишончли бошқарувчисининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари ҳақида маълумотлар, инвестицион фонд активларини бошқариш ҳақида у билан шартнома тузиш тартиби, унинг зарар етиш ҳолатларида инвестицион фонд ва акциядорлар олдидаги жавобгарлиги;

қимматли қоғозлар Марказий депозитарийси билан шартнома тузиш тартиби, депозитарий ҳақида маълумотлар;

заём воситаларни жалб қилиш тартиби;

инвестицион фонд акцияларининг барчаси оддий, бир хил овоз бериш ҳуқуқига эга акциялар эканлиги ҳақида кўрсатмалар бериш;

акциядорлар реестрини юритиш тартиби;

дивидендлар тўлаш тартиби.

Фонд уставида акцияларнинг акциядорга берадиган ҳуқуқлари ҳақида алоҳида таъкидланиши керак. Улар:

фондни бошқаришда иштирок этиш;

дивидендлар олиш;

фонд фаолияти натижалари ҳақида аниқ ва тўлиқ маълумот олиш;

Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк Қўмитаси қошидаги қимматли қоғозлар бозори ҳарактини координациялаш ва назорат қилиш Маркази, ҳамда судда ўз ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоя қилиш;

фондни тугатиш ҳолатида мулкнинг бир қисмига эга бўлиш;

Ўзбекистон Республикасининг “Акциядорлик жамиятлари ва акциядорлар ҳуқуқларини ҳимоя қилиш тўғрисида” ги Қонуни ва бошқа қонун ҳужжатларида кўзда тутилган бошқа ҳуқуқлар.

Инвестицион фонднинг устав фонди унинг таъсисчилари қўйилмалари ҳисобига шаклланади ва Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг курси бўйича 400 АҚШ долларидан кам бўлмаслиги керак. Инвестицион фонд ташкил этилган вақтда унинг устав фонди таъсисчилари ўртасида тақсимланган бўлиши лозим.

Инвестицион фонд ўз фаолиятини (шу жумладан, инвестицион активларни ишончли бошқарувчиси орқали фонд акцияларига ёзилиш, қимматли қоғозларни чиқариш, сотиш ёки сотиб олишни амалга ошириш, фаолият рекламаси, оммавий ахборот воситалари орқали акцияларнинг сотилиши ҳақида маълумот бериш) амалга ошириш ҳуқуқига, фақатгина махсус рухсатнома (лицензия) олгандан сўнггина эга бўлиши мумкин.

Акцияларни чиқаришни рўйхатдан ўтказиш учун инвестицион фонд – эмитент Марказга эмиссиянинг типовой проспектига мувофиқ тузилган эмиссия проспектини тақдим этиши керак. Инвестицион фонд акцияларини чиқаришни рўйхатдан ўтказиш Марказ томонидан ўрнатилган акциядорлик жамиятлари акцияларини рўйхатдан ўтказиш тартибига мувофиқ амалга оширилади.

Инвестицион фондни ташкил этишда акциялар очиқ ёзилиш йўли билан тарқатилади. Акцияларга ёзилиш фонд таъсисчилари томонидан инвестицион активларни ишончли бошқарувчиси орқали ташкиллаштирилади.

Инвестицион активларни ишончли бошқарувчиси келгуси ёзилиш ҳақидаги билдиргини омма эътиборига хавола этади, унда қуйидагилар кўрсатилган бўлади:

инвестицион фонднинг номи ва жойлашган жойи;

фаолиятининг предмети ва мақсадлари;

таъсисчилар таркиби;

инвестицион активларни ишончли бошқарувчисининг номи ва жойлашган жойи;

қимматли қоғозлар Марказий депозитарийсининг номи ва жойлашган жойи;

фонд акциядорларининг биринчи умумий (таъсис) мажлисининг ўтказилиш санаси;

устав фондининг кўзда тутилаётган ҳажми;

акцияларнинг номинал қиймати ва миқдори;

акцияларга ёзилишнинг бошланғич ва сўнгги муддати, ўтказилиш жойи;

таъсисчилар томонидан натурал шаклда киритиладиган мулк таркиби;

инвестицион фондга хизмат кўрсатувчи банкнинг номи ва унинг ҳисоб рақами.

Инвестицияларни бошқариш ва инвестицион фонд қимматлт қоғозларининг пакетини шакллантириш, ҳамдамаслаҳатчи сифатида фондга хизмат кўрсатишни, инвестицион фонд томонидан берилган активларни бошқариш ваколати асосида, берилган тартибда рўйхатдан ўтган инвестицион активларни ишончли бошқарувчиси амалга оширади.

Инвестицион фонд билан унинг активларини бошқариш ҳақида шартномага киришувчи, қимматли қоғозлар бозорининг профессионал иштирокчиси қимматли қоғозлар бозорида профессионал фаолият олиб бориш учун тегишли махсус рухсатнома (лицензия) га эга бўлиши керак.

Инвестицион фонд инвестицион активларининг ишончли бошқарувчиси депозитарий бўла олмайди. Давлат бошқарув органлари, ҳамда улар томонидан таъсис этилган ва устав фондида давлат ҳиссаси 25%дан юқори бўлган корхоналар, жамоат ташкилотлари ва улар томонидан таъсис этилган корхоналар, қўшилган шахслар инвестицион фонд инвестицион активларининг ишончли бошқарувчилари бўла олмайди. Қўшилган шахслар деганда юридик ёки жисмоний шахслар тушунилади - инвестицион активларининг ишончли бошқарувчиси ва унинг мансабдор шахслари, таъсисчилар, шунингдек, мазкур инвестицион фонд акцияларининг 10 %дан ортиғига эга бўлган акциядорлар, инвестицион фонднинг 10 %дан ортиқ овоз берувчи акцияларига эга юридик ёки жисмоний шахс аъзо бўлган акциядорлик жамияти. Қўшилган шахслар қаторига инвестицион фондни бошқариш ҳақида мазкур инвестицион активларининг ишончли бошқарувчиси билан шартнома тузган барча инвестицион фондлар киради.

Инвестицион фонд иштирокчилари, шу жумладан, Кузатиш кенгаши аъзолари ҳам инвестицион активларининг ишончли бошқарувчиси таъсисчилари ва аъзолари бўла олмайди, инвестицион активларининг ишончли бошқарувчиси таъсисчилари, бошқарувчиси, мансабдор шахслар, мутахассислар ва уларнинг қўшилган шахслари эса инвестицион фонд акциядорлари бўла олмайди.

Давлат ҳукумат ва бошқарув органларининг мансабдор шахслари инвестицион фонд, ҳамда унинг инвестицион активларининг ишончли бошқарувчиси Кузатиш кенгашининг таркибига сайланишлари ва тайинланишлари мумкин эмас.

Акциядорларнинг умумий кенгаши томонидан сайланган инвестицион фонд Кузатиш кенгашининг раиси, фонд номидан, инвестицион фонд активларини бошқариш ҳақида инвестицион активларининг ишончли бошқарувчиси билан шартнома тузади, унда қуйидагилар белгиланади:

шартнома томонлари;

шартнома предмети;

томонларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари;

инвестицион декларация;

фонд фаолиятидаги чекловлар;

инвестицион активларининг ишончли бошқарувчиси фаолиятидаги чекловлар;

инвестицион активларининг ишончли бошқарувчисининг мукофотлари ва харажатлари;

шартномани тугатиш шартлари ҳамда томонларнинг жавобгарлик ва мажбуриятлари;

бошқа ҳолатлар.

Фондни таъсис этиш босқичида инвестицион активларнинг ишончли бошқарувчиси билан шартномани таъсисчилар Кенгашининг раиси тузади. Юқоридаги шартнома фонд акциядорларининг биринчи умумий мажлиси томонидан тасдиқланганидан сўнг, инвестицион активларнинг ишончли бошқарувчиси билан шартнома акциядорларининг умумий мажлиси томонидан маъқулланган тахрирда Кузатиш кенгаши раиси томонидан қайта тузилади.

Инвестицион активларнинг ишончли бошқарувчиси билан тузилган шартномада, унинг ҳаракатлари муддатдан олдин тугатилиши учун, шартномада кўзда тутилган инвестицион активларнинг ишончли бошқарувчиси йиллик мукофот пулининг 20%идан ошмайдиган, компенсация белгилашга йўл қўйилади. Ушбу шартноманинг исталган ҳолати, инвестицион фонд томонидан унинг ҳаракатларини муддатдан олдин тўхтатиш ҳуқуқини чекласа, ҳақиқий эмас деб топилади. Инвестицион фонд фаолиятидаги чекловлар инвестицион активларнинг ишончли бошқарувчиси учун бажарилиши мажбурийдир.

Инвестицион фонд акцияларининг ҳар бир чиқарилиши ҳисоби қимматли қоғозлар Марказий депозитарийсида олиб борилади.

Фондни таъсис этиш босқичида қимматли қоғозлар Марказий депозитарийси билан шартномани таъсисчилар Кенгашининг раиси тузади. Юқоридаги шартнома фонд акциядорларининг биринчи умумий мажлиси томонидан тасдиқланганидан сўнг, қимматли қоғозлар Марказий депозитарийси билан шартнома фонднинг Кузатиш кенгаши раиси томонидан қайта тузилади.

Қимматли қоғозлар Марказий депозитарийси инвестицион фонднинг кредитори ва гаранти бўлиш ҳуқуқига эга эмас. Қимматли қоғозлар Марказий депозитарийси қимматли қоғозларни алмашиш, сотиб олиш ва сотиш бўйича чекловларни ҳам ўз ичига олувчи шартнома талабларини ҳисобга олган ҳолда, инвестицион фонднинг қимматли қоғозлар билан операцияларини назорат қилади.

Инвестицион активларнинг ишончли бошқарувчиси, инвестицион фонднинг Кузатиш кенгаши ва қимматли қоғозлар Марказий депозитарийсининг мансабдор шахслари ўз ҳаракатларини амалга оширишда қуйидаги қоидаларга амал қилишлари керак:

Кузатиш кенгашининг махсус рухсатномасисиз улар ҳеч қандай учинчи шахсга (устав фондида инвестицион фонд ҳиссаси бўлган компанияга) қимматли қоғозлар билан битимлар борасида маслаҳат бериш ҳуқуқига эга эмаслар;

инвестицион фонд инвестицион активларининг ишончли бошқарувчиси ва устав фондида инвестицион фонд акциялари мавжуд бўлган корхона ўртасида тузилган исталган шартнома Кузатиш кенгаши томонидан маъқулланиши керак;

инвестицион фонд ва корхона ёки мансабдор шахслар, ҳамда Кузатиш кенгаши аъзолари иқтисодий манффатдор бўлган бошқа юридик шахс ўртасидаги ҳар қандай битим инвестицион фонднинг Кузатиш кенгаши томонидан тасдиқланиши шарт. Инвестицион фонднинг ёки инвестицион активларнинг ишончли бошқарувчисининг Кузатиш кенгаши аъзолари юқорида кўрсатилган шахслар билан меҳнат ё фуқаролик-ҳуқуқий муносабатларда бўлганларида ёки устав фондида инвестицион фонднинг 5% дан ортиғи ёки инвестицион фонднинг 5% дан ортиқ акцияларига эга юридик шахсга нисбатан эгалик ё кредиторлик ҳуқуқларига эга бўлганларида иқтисодий манфаатдор бўладилар;

инвестицион активларнинг ишончли бошқарувчиси ва қимматли қоғозлар Марказий депозитарийсининг мансабдор шахслари, ҳамда инвестицион фонд Кузатиш кенгаши аъзолари инвестицион фонддан олган маълумотларининг махфийлигини таъминлашлари керак.

Инвестицион фонд қуйидаги ҳуқуқларга эга эмас:

хусусийлаштирилган корхоналар базасида ташкил этилган масъулияти чекланган жамиятларнинг қимматли қоғозлари, ҳиссаларига қилинадиган қўйилмалардан ташқари, бошқа турдаги инвестицияларни амалга ошириш;

оддий акция эгаларига нисбатан, мулкдорларга ликвидациядан сўнг активларга эга бўлиш ҳуқуқини берувчи облигациялар, имтиёзли акциялар ва бошқа турдаги мажбуриятларни (уставда белгиланган тартибда банк кредитларини жалб қилишдан ташқари) чиқариш;

исталган акциядорлик жамиятининг оддий акцияларини сотиб олиш, агар бунинг оқибатида инвестицион фонднинг қўшилган шахслари ушбу жамиятнинг 10%дан ортиқ акциялари эгаларига айланишса;

битта эмитентнинг қимматли қоғозларига ёки хусусийлаштирилган корхоналар базасида ташкил этилган, масъулияти чекланган жамиятларнинг ҳиссаларига ўз соф активларининг 10%дан ортиғини инвестициялаш, давлат қимматли қоғозлари бундан мустасно;

инвестицион фонд қўшилган шахсларининг қимматли қоғозларига инвестициялар киритиш;

ўзига тегишли бўлмаган ёки харид қилиш ҳуқуқига эга бўлмаган қимматли қоғозларни сотиш тўғрисида шартнома тузиш;

ёпилиши керак бўлган умумий қарздорлик инвестицион фонд соф активларининг, кредит келишувини имзолаш санасидаги бозор қийматидан 15% идан ортиб кетса, заём воситаларни жалб қилиш. Қарз олиш муддати уч ойдан ошмаслиги керак ва бу муддат узайтирилиши мумкин эмас. Фонд томонидан кредит келишуви фақатгина акциядорлардан ўз акцияларини қайтариб сотиб олиш учн керак бўладиган пул маблағларига бўлган қисқа муддатли эҳтиёжни қондириш мақсадида тузилиши мумкин;

қарз мажбуриятларини чиқариш;

исталган турдаги кафолат бериш, мулк ёки мулкий ҳуқуқларни гаровга қўйиш;

ташкилий-ҳуқуқий шакли иштирокчиларининг қўшимча жавобгарлигини назарда тутадиган юридик шахсларнинг қимматли қоғозларига инвестициялар киритиш;

инвестицион активларнинг ишончли бошқарувчиси, мустақил аудитор, фонд таъсисчилари, шунингдек, фонднинг 5%дан ортиқ акцияларига эга акциядорлари, назорат қилувчи ёки юқоридаги шахслар назорати остида бўлган корхоналар томонидан чиқарилган қимматли қоғозларига инвестициялар киритиш;

қимматли қоғозлар ё бошқа активларни ўзининг қўшилган шахсларидан сотиб олиш ёки уларга сотиш;

маблағларни қарз мажбуриятларига қўйиш, давлат қимматли қоғозлари бундан мустасно;

воситачилар, хусусийлаштириш объектлари сотувчилари, шу жумладан хусусийлаштириладиган корхоналарнинг акциялари, ҳиссалари, пайларини сотишдаги вакиллари сифатида фаолиятни амалга ошириш;

бошқа инвестицион фондларнинг акцияларини сотиб олиш ёки уларга ўз активларида эгалик қилиш;

фонд томонидан чиқарилган акцияларни давлат тасарруфидан чиқариш жараёнида ташкил этилган ва инвестицион фонд соф активларининг 5%идан ортиғининг акциядори Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк Қўмитаси бўлган акциядорлик жамиятларининг акцияларига алмашиш. Инвестицион фонд акцияларининг Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк Қўмитаси ҳиссасига тўғри келадиган улуши инвестицион фонд соф активларининг 5%идан ортмаслиги керак;

белгиланган тартибда давлат рўйхатидан ўтмаган ёки асосий фаолиятини Ўзбекистон Республикасидан ташқарида амалга оширадиган корхоналарнинг қимматли қоғозларига инвестицияларни киритиш;

инвестицион фаолият билан боғлиқ бўлмаган битимларни тузиш, опционлар ёки фючер шартномаларига эгалик қилиш.

Инвестицион фонднинг молиявий ҳолатини, соф активларини баҳолаш инвестицион фонд молиявий фаолияти таҳлилини ўтказиш Услубияти ва инвестицион фонднинг соф активларини баҳолаш тартиби ҳақидаги Низомга мувофиқ амалга оширилади.

Фонд соф активларининг бир қисми, акциядорларнинг умумий мажлиси қарорига мувофиқ, диведендларга тақсимлангунга қадар ўз уставида белгиланган тартиб ва меъёрларда фонд устав капиталини ўстиришга йўналтирилиши мумкин.

Солиқлар, мажбурий тўловлар ва инвестицион активлар ишончли бошқарувчисининг мукофот пуллари тўланагандан сўнг қоладиган ва фонд устав капиталини ўстиришга йўналтирилмаган фонднинг фойдаси, унинг акциядорлари ўртасида дивидендлар сифатида тақсимланади.

17.3. Корпоратив қарз олишларга асосланган инвестициялаш

Облигация заёмларини чиқариш кўчмас мулк объектлари қурилишига фуқаролар ва юридик шахсларнинг пул воситаларини жалб қилишнинг кенг тарқалган турларидан бирига айланган. Бундай схеманинг иштирокчилари бўлиб буюртмачи, қарздор-эмитент, молиявий агент (ташкилотчи) ва кредитор ҳисобланади. Бунда кўчмас мулкни молиялаштиришнинг бошқа барча моделларидан фарқли равишда, кредитор функцияларини кўчмас мулк объектини сотиб олиш истагини билдирган шахслар бажаради. Эмитент сифатида давлат органлари, қурилишни амалга ошириш ҳуқуқи, қурилиш учун белгиланган тартибда ажратилган ер участкаси ва керакли лойиҳа ҳужжатларига эга юридик шахслар қатнашиши мумкин. Буюртмачи ва эмитент функцияларини бир шахсда бирлаштириш имкони мавжуд. Облигация заёмларини чиқариш ва айлантиришнинг ташкилотчиси сифатида, чиқарилган заёмларнинг умумий ҳажмининг жойлаштирилиши кафолатланган шартларда, уй-жой облигация заёмларини чиқариш билан боғлиқ барча операцияларнинг тайёрланиши ва ўтказилиши учун эмитент томонидан тайинланган инвестицион банклар қатнашади. Ташкилотчининг асосий функцияларидан бири кредиторларни (юридик ва жисмоний шахсларни) топиш ҳисобланади.

Замонавий ривожланган мамлакатларда молиявий бозор облигация заёмларининг фоизи (шу жумладан, кўчмас мулкни молиялаштиришга йўналтирилганлари ҳам) одатда, 10-15 дан 60-65% гача бўлган кўрсаткичда, бу эса облигацияларнинг кўчмас мулк бозорида инвестицион жараёнларни молиялаштиришнинг альтернатив манбааси сифатидаги аҳамиятидан далолат беради.

Фонд бозоридаги қарз олишлар, биринчи навбатда, гаров ҳақида ўйлашни талаб қилмаслиги билан девелоперлар учун қулай (гаровсиз банкдан кредит олиб бўлмайди). Аммо кичик ва ўрта компаниялар учун облигациялар чиқариш – жуда ҳам кўп харажатларни талаб қилувчи тадбирдир.

Облигация заёмлари бозорининг тезкор ривожланиши бараварига бир нечта масалани ечиш имконини беради:

- юридик шахсларнинг бўш пул воситалари ва аҳолининг жамғармаларидан тўлиқ фойдаланиб, кўчмас мулк бозорининг уй-жой секторига қўшимча инвестицияларни жалб қилиш;
- қимматли қоғозлар бозорининг тегишли сегменти ривожланишига имкон яратган ҳолда, алоҳида регионлар кўчмас мулк бозорининг инвестицион жозибадорлигини ошириш;
- янги молиявий инструментларнинг пайдо бўлиши ҳисобига, кўчмас мулк бозори иштирокчилари учун ўз профессионал фаолиятларини амалга оширишларига қўшимча имкониятлар яратиш.

Облигация – бу қимматли қоғоз бўлиб, у ўз эгаси ва уни чиқарган шахс ўтрасидаги қарздорлик муносабатларини тасдиқлайди. Облигациянинг асосий хусусияти шундаки, у мулкни кўчмас мулкка қайта тақсимламаган ҳолда, инвесторлар маблағларини жамлаб,

кўчмас мулк бозорининг уй-жой секторининг ривожланишини таъминловчи, энг фаол ва самарали инструментдир.

Облигация заёми қуйидагиларни тасдиқлайди:

- қимматли қоғоз эгасининг эмитентга пул воситаларини тақдим этиш фактини;
- эмитентнинг облигация эгасига асосий қарз суммасини (ёки унинг эквиваленти бўлган турар жойни) келишилган муддат тугаши билан қайтариш мажбуриятини;
- эмитентнинг облигация эгасига аниқ белгиланган даромадни номинал қийматдан фоиз ёки бошқа мулкий эквивалент сифатида тўлаш мажбуриятини.

Облигациялар эмитентнинг статуси; облигация заёмлари чиқариладиган муддатлар; чиқариш мақсадлари; даромадни тўлаб бориш ва/ёки қайтариш усуллари ва бошқалар бўйича фарқланади.

Облигацияни чиқариш қарорида албатта қуйидагилар кўрсатилади: чивариш мақсади, облигацияларнинг тури, эмиссиянинг умумий суммаси, облигациялар сони, номинал қиймат, жойлаштириш тартиби ва муддатлари, тўлов тартиби ва ҳ.к.

Чиқариш шаклига қараб облигациялар номли ва кўрсатувчига, мавжуд уй-жой гарови билан таъминланган ва таъминланмаган, фоизли ва дисконтли, тўлаш муддати бир йўла ёки сериялар бўйича конвертацияланадиган турларга бўлинади.

Кўчмас мулк бозорига инвестицияларни жалб қилиш инструменти сифатида облигация заёмларининг асосий афзалликлари қуйидагилар:

- пул воситаларининг сезиларли ҳажмларини ва йирик масштабли инвестиция-қурилиш лойиҳаларини молиялаштиришни, уларни амалга оширишни бошқаришга инвесторларнинг аралашувисиз, сафарбар қилиш имконияти;
- облигацияларни чиқариш характеристикасини аниқлашда манёвр тактикасини қўллаш имконияти – облигация заёмининг барча кўрсаткичлари (эмиссия ҳвжми, фоиз ставкаси, муддатлар, муомала ва тўлов шартлари ва ҳ.к.) мустақил равишда, жалб қилинадиган инвестиция-қурилиш лойиҳалари воситаларининг ҳисобига амалга ошириш характерини ҳисобга олган ҳолда эмитент томонидан белгиланади;
- хусусий инвесторлар (аҳоли) нинг пул воситаларини жамлаш, ҳамда етарлича узоқ муддатга (тижорат банклари томонидан бериладиган кредитлар муддатидан узоқроқ) ва молиявий бозорнинг реал иқтисодий ҳолатини ҳисобга олган қулай шартларда юридик шахсларнинг молиявий ресурсларини жалб қилиш имконияти;
- инвесторлар учун даромадлилик даражаси ва эмитентнинг облигация заёмини тайёрлаш ва хизмат кўрсатишга сарфланадиган харажатлари даражасининг оптимал нисбатини таъминлаш;
- чет инвесторлар учун уй-жой қурилишининг инвестицион жозибадорлигини ошириш;
- облигациянинг баҳосини тўлаб, қайтариб олишнинг стабиллиги, чунки даромадлилик ставкаларини ўзгартириб бўлмайди, агар эмиссия проспектида махсус ҳол кўрсатилмаган бўлса;
- облигацияларни маълум котировкаларда, иккиламчи бозорда сотиш имконияти;
- ишлаб чиқариш молиявий инструментларини чиқариш;
- инвесторлар доирасини чеклаш имконияти;
- хорижий инвесторларни жалб қилиш;
- облигацияларни жаҳон валюталаридан бирига боғлаш имконияти;

Облигация заёмларидан ностабил кўчмас мулк бозорида фойдаланишнинг асосий камчилиги деб, эмитентнинг маълум таваккалчиликка қўл уради ва доимо облигация заёми келажакда муваффақиятсиз бўлиши эҳтимоли мавжуд.

Яна бир муаммо шундаки, облигацияларга нисбатан, уларнинг чиқарилишини чекловчи, бир қатор қонуний талаблар ўрнатилган. Облигациялар чиқаришда эмитент қуйидаги расмий шартларга риоя қилиши керак:

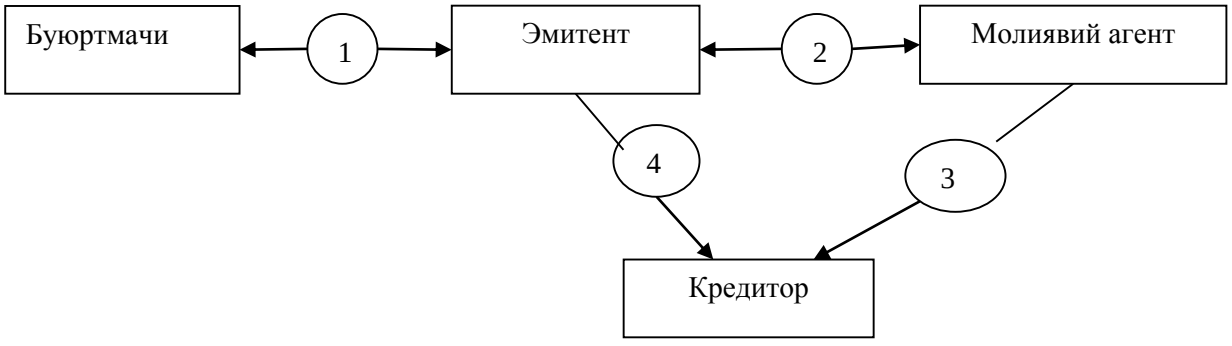
- барча чиқарилган облигацияларнинг номинал қиймати эмитент устав капитали ёки унга учинчи шахслар томонидан облигациялар чиқариш учун берилган моддий таъминот ҳажмидан ошмаслиги керак;
- облигацияларни чиқаришни тўлиқ устав капитали тўлангандан сўнг амалга ошириш мумкин;
- таъминланмаган облигацияларни чиқаришга эмитент фаолиятининг учинчи йилида ва шу вақтга қадар иккита йиллик баланснинг тасдиқланган бўлиш шарти билан йўл қўйилади.

Уй-жой облигациялари заёми схемасида фуқаролар облигациялар сотиб олиш йўли билан уй-жой харид қилиш учун аста-секин маблағ йиғиш имкониятига эга бўладилар. Керакли облигациялар пакетига эга бўлганда, фуқаро уни тегишли майдонга эга уй-жойга алмаштириш ҳуқуқига эга бўлади. Одатда, уй-жой заёми облигациялари муниципалитет томонидан қурилган уйлардаги хонадонларга бўлган ҳуқуқларни акс эттиради. Уй-жой заёми облигациялари қисқа, ўрта ва узоқ муддатларда муомалада бўлиши мумкин.

Эмитент облигацияларнинг баҳосини тўлаб қайтариб олишининг уч хил усули мавжуд: қурилган уй-жой умумий майдони 1 $м^2$ нинг бозор баҳосидан келиб чиққан ҳолда, пул воситасида; уй-жой билан; кейинги серияли облигацияларга алмашган ҳолда. Ҳар бир облигация уй-жой майдонининг маълум миқдори (0,1 $м^2$ дан кам бўлмаган) га эга бўлиш ҳуқуқини беради. Уларнинг муомала муддати 30 йилгача бўлиши мумкин. Облигацияларнинг нархи қурилишнинг таннархи асосида белгиланади ва уй-жой қурилиши қиймати ўзгаришига мувофиқ индексланади. Уй-жой таклифини рад этилган ҳолатида, облигациялар номинал нарх бўйича сотиб олинади.

Уй-жой харид қилиш истаги бўлган ва бунинг учун уй-жой заёми облигациялари талаб этиладиган миқдорининг 30% дан кам бўлмаган ҳажмини сотиб олган фуқаролар қолдиқ қийматни тўлаш шарти билан, уй-жой харид қилиш учун эмитент билан ўзаро олди-сотди шартномасини тузиши мумкин.

Бу схемада кредитор ва эмитент ўртасидаги шартнома муносабатлари мақсадли қимматли қоғозларни чиқариш ва жойлаштириш тизимига алмаштирилади. Бундай қимматли қоғозлар ўз эгасига уй-жой олиш ҳуқуқини беради. Яъни уй-жой облигациялари заёми аниқ турар жой облигацияларининг тугалланмаган қурилиши билан кафолатланади. Мазкур схема иштирокчилари ўртасидаги шартнома муносабатларининг ривожланиши 17.1.расмда кўрсатилган.



17.1-расм. Уй-жой облигациялари заёми қўлланадиган уй-жойларни молиялаштириш схемасида шартнома муносабатлари: 1) буюртмачи ва уй-жой облигациялари заёми эмитенти функцияларининг бажарилиши ҳақида шартнома; 2) молиявий агент функцияларининг бажарилиши ҳақида шартнома; 3) уй-жой облигациялари заёмларининг олди-сотди шартномалари; 4) уй-жой облигациялари заёмини уй-жой билан тўлаб қайтариб олиш ҳақида шартнома.

Ипотека кредитлари схемаларига қараганда уй-жой облигациялари заёмларининг афзаллиги шундаки, бунда фуқаролар тўлов қобилиятининг йўқотилиши ҳолатида, уларни уйдан чиқариб юбориш ҳавфи бўлмайди. Бундан ташқари, уй-жой облигациялари схемаларида қатнашиш, кўп ҳолларда оила бюджетига малол келадиган, доимий ҳар ойлик тўловлар киритиб туришни талаб қилмайди.

Бундай схеманинг камчилиги бўлиб, аҳоли учун доим ҳам қулай бўлмайдиган, унинг аниқ манзил характерига эгалиги ҳисобланади.

Кўчмас мулк бозорининг кўпчилик субъектлари воситалар жалб қилишнинг янги усулларини қидиришга мажбур бўлган бир шароитда, облигация заёмлари кўчмас мулкни молиялаштиришнинг самарали инструменти бўлиб хизмат қилиши мумкин.

Уй-жой қурилишини молиялаштириш мақсадига йўналтирилган облигация заёмларининг хусусий ҳоли бўлиб жамғариб бориладиган уй-жой сертификатларини чиқариш ва сотиш ҳисобланади. Бошқа томондан, ташкиллаштириш схемаси бўйича уй-жой қурилишини молиялаштириш учун уй-жой сертификатларини қўллаш – бу, ҳисса билан қатнашиладиган шартноманинг бир тури, аммо юқори ликвидликка эга ва маълум индексга боғлиқ равишда, номинал қийматнинг мажбурий индексацияси мавжуд. Уй-жой сертификатининг номинал қиймати уй-жой умумий майдонининг бирликларида, ҳамда унинг пул эквивалентида белгиланади. Уй-жой сертификати номинал қийматининг индексация схемаси уни чиқариш вақтида белгиланади ва маълум амал қилиш муддатида ўзгармас бўлиб қолади.

Уй-жой сертификатига заём пулини қайтаришнинг натурал шаклига ҳам эга бўлиши мумкин бўлган купонсиз облигация деб қараш мумкин. Сертификат юқори ликвидликка эга қимматли қоғоз бўлиб, маълум сифатга эга ва қурилаётган ёки реконструкция қилинаётган уйда жойлашган 0,1 дан 1 $м^2$ гача бўлган турар жойга эга бўлиш ҳуқуқини беради.

Одатда, уй-жой сертификатларининг амал қилиш муддати чекланмаган. Керакли майдонга эга, кўчмас мулк турар жой объектини олишга етарли бўлган пакет шакллантирилгандан кейин, унинг мулкдори заём пулини қайтариш сертификатларини тақдим этади ва маълум вақт ўтгандан сўнг сертификат эмитентидан уй-жойга эга бўлади.

Уй-жой сертификатлари билан кўчмас мулк объектларини молиялаштиришнинг асосий хусусиятларига қуйидагилар киради:

- уй-жой сертификатининг маълум майдонга эквивалентлиги;
- қурилиш жараёнини бир неча босқичларга бўлиш, ҳар бирини молиялаштириш учун маълум миқдордаги сертификатлар реализация қилинади;
- турар жой кўчмас мулк объектлари умумий майдонининг 1$м^2$ га келтирилган, қурилишнинг ҳар бир босқич харажатлари ва инфляция даражасига боғлиқ равишда уй-жой сертификатлари нархининг шаклланиши;
- сертификатлар харидорлари томонидан уларни қоплаш шаклини танлаш;

Уй-жой сертификатлари ипотекага қараганда бир қатор устунликларга эга:

- тўлов қобилияти йўқолганда уйни бўшатиб чиқиб кетиш эҳтимоли бўлмайди;
- сертификат нархи 1$м^2$ турар жой нархидан паст, ваҳоланки ипотека кредити схемалари орқали турар жой кўчмас мулк объектини харид қилиш унинг қийматини 2-3 баробар оширади;
- бўш пул воситалари пайдо бўлишига қараб сертификатларни аста-секин харид қилиш мумкин, ипотека эса оила бюджетига узоқ муддатли ва қатъий чекловларни қўяди.

Уй-жой сертификатлари ўз эгаларига эмитент эмиссияни амалга оширувчи уйлардан турар жой олиш ҳуқуқини беради. Бунда банк қимматли қоғозлар бозорида сертификатларни, уларнинг эмитенти ва харидори ўртасида молиявий агент сифатида, жойлаштириши мумкин, шу билан бирга банк қурилиш лойиҳасининг муваффақиятсизликка учраш ҳолатида воситаларнинг қайтарилиши учун жавобгар (кафил) бўлиб қолади. Суғурта компанияси ҳам уй-жой сертификатлари бўйича кафил бўла олади.

Уй-жой сертификатлари бўйича натурал ёки пул шаклидаги даромад мавжуд. *Натурал даромад* уларни тегишли майдонга эга турар жой кўчмас мулк объектлари билан қоплаганда, *пул шаклидаги даромад* эса – уй-жой сертификатларини сотишдан тушган маблағ эвазига қурилган объект умумий майдонининг $1м^2$ қурилиш қиймати бўйича қопланганда юзага келади.

Сертификатни қоплаш битта қимматли қоғоз - турар жой кўчмас мулк объектининг бир бирлик майдони ҳисобида амалга оширилиши сабабли, уй-жой сертификатлари эмитенти объектларни тақдим қилишнинг ноанъанавий шаклларини қўллаши мумкин:

- майдонлар орасидаги фарққа тенг миқдорда уй-жой сертификатларини эмитентга ўтказган ҳолда, кичик майдонли турар жой кўчмас мулк объектини катта майдонлигига алмаштириш;
- уй-жой сертификатлари пакетини сотиш учун имтиёзли шартларни тақдим этиш.

Уй-жой сертификатлари билан бўладиган операциялар учун, бошқа қимматли қоғозларга қўлланиладиган, солиққа тортиш қоидалари мавжуд: ҚҚС нинг тўланмаслиги, жисмоний шахсларга уй-жой сертификатларини сотишдан даромад олинадиган ҳолатда маълум миқдорда даромад солиғидан озод этилиши.

Турар жой кўчмас мулк объектининг қурилиш жараёнида уй-жой сертификатларини эркин тарзда сотиш ва сотиб олиш мумкин. Агар қурилишнинг биринчи навбатини топширишда турар жой объектини олишга харид қилинган уй-жой сертификатлари етмаса, улар қопланиши лозим. Бунда мижозга икки хил вариант таклиф қилинади:

1. Қурилган турар жой кўчмас мулк объектининг нархи бўйича пул воситалари билан қоплаш.
2. Оширувчи коэффициентли кейинги серия уй-жой сертификатлари билан қоплаш (чунки, қурилаётган объект учун сертификат қиймати тугалланган қурилиш қийматидан паст).

Уй-жой сертификати моҳиятини аниқлашнинг ўзига хос хусусияти шундаки, уни беғараз уй-жой субсидияси сифатида талқин қилиш мумкин.

Амалиётда ўз тасдиғини топганидай, давлат уй-жой сертификатларидан фойдаланиб турар жой сотиб олиш учун давлат субсидияларини тақдим этиш, давлатнинг фуқароларни уй-жой билан таъминлаш мажбуриятининг энг самарали бажарилиш шакли ҳисобланади.

Давлат уй-жой сертификати – бу қимматли қоғоз эмас балки, турар жой кўчмас мулк объектини сотиб олиш учун беғараз субсидия олишга бўлган номли гувоҳнома, шу сабабдан уни бошқа шахсларга ўтказиб бўлмайди. Оддий уй-жой сертификатидан фарқли равишда давлат уй-жой сертификати амал қилиш муддатига эга.

Мисол учун, Россияда 2002-2010 йилларга мўлжалланган “Уй-жой” федерал мақсадли дастури доирасида “Давлат уй-жой сертификатлари” дастури қабул қилинган ва амал қилиб келмоқда, унинг мақсади – харбийларнинг оилаларини, шу давлатнинг хизматдан озод этилган фуқароларини доимий уй-жой билан таъминлаш. Уй-жой сертификати доимий яшаш учун турар жойга эга бўлмаган, қуйидаги сабабларга кўра хизматдан озод этилган харбийлар ва уларга тенгланган куч махкамалари ходимларига тақдим қилинади: нафақага чиқиш, соғлиги, ташкилий- хизмат ўташ билан боғлиқ бўлган тадбирлар, ёпиқ харбий шаҳарчалардан кўчиш. Бунда умумий хизмат муддати 10 йилдан кам бўлмаслиги керак.

Ушбу дастурни амалга ошириш бўйича давлат буюртмачиси бўлиб қурилиш ва уй-жой коммунал мажмуи бўйича, масалан, Россия Федерал агентлиги – Росстрой ҳисобланади. Дастур реализациясида Россия Сбербанкининг барча ҳудудий банклари ва уларнинг бўлимлари иштирок этади. Уй-жой сертификатларини беришни ва фуқароларнинг навбатини шакллантиришни ташкиллаштириш ижро ҳокимиятининг федерал ва регионал органларига топширилган.

“Давлат уй-жой сертификатлари” дастурининг ҳар бир иштирокчиси турар жой шароитларини яхшилаш учун унда иштирок этиш ва навбатдан чиқариб юборишга ёзма равишда розилик беради. Сертификат бўйича субсидия ҳажмидан қиймати юқорироқ

бўлган уй-жойни сотиб олишда фуқаро ўзининг шахсий маблағларини жалб қилиши ёки банкдан кредит олиши зарур.

Турар жой шароитларини яхшилашга муҳтожларни қайд қилиш олиб борилаётган ҳокимиятнинг ижро органи, фуқаролар ҳақидаги шахсий маълумотлар, оиласининг таркиби ва субсидиянинг ҳажми кўрсатилган, сертификат оладиганлар рўйхатларини шакллантиради ва тасдиқлайди. Бундай рўйхатлар сертификат тақдим қилишга асос бўлиб хизмат қилади.

Сертификат ёрдамида ҳисоб-китоб қилинадиган, турар жой объекти олди-сотди шартномасини расмийлаштириш тартиби қуйидагича:

1. Конкурс асосида танлаб олинган банклардан бирида музлатилган мақсадли ҳисоб рақами очилади.
2. Турар жой кўчмас мулк объектининг олди-сотди шартномаси тузилади, регион ёки Федерация субъекти кўчмас мулк ва унинг бўйича битимларни амалга ошириш комитасида шартнома расмийлаштирилади, шартнома текшириш учун банкка тақдим этилади (барча тадбирлар сертификатнинг амал қилиш муддатида бажарилиши лозим).
3. Ҳужжатлар текширилади. Текширувнинг ижобий натижаларида банк воситаларни ўтказишга билдириш беради ва улар 5 кун ичида ҳисоб рақамига келиб тушиши керак бўлади.

17.4. Кўчмас мулк объектлари лизинги[126]

“Лизинг” тушунчаси хўжалик фаолиятида етарлича кенг талқин қилинади. Кўп ҳолларда лизинг деганда машиналар, ускуналар, транспорт воситалари ва ишлаб чиқариш соҳасида қўлланиладиган иншоотларнинг узоқ муддатли ижараси тушунилади.

Таъкидлаш жоизки, ушбу атама кўпинча мутахассислар томонидан нотўғри, баъзида ижара ва кредит оралиғидаги маълум тушунча сифатида

талқин қилинади. Бу таърифни тўғри деб қабул қилиб бўлмайди, чунки лизинг ўз ҳолича ижара (инг. *Leasing - ижара*), бинобарин, лизингни бу каби таърифлаш элементар мантиққа тўғри келмайди.

Лизингнинг энг аниқ иқтисодий маъноси унинг мулкни вақтинчалик фойдаланишга топшириш билан боғлиқ мулкий муносабатлар мажмуи сифатида таърифи орқали изоҳланади. Бу мажмуа лизингнинг шахсий шартномасидан ташқари бошқа шартномалар, хусусан, олди-сотди шартномаси ва заём шартномасини ҳам ўз ичига олади.

Шундай қилиб, мулкни вақтинчалик фойдаланишга топшириш лизингнинг асосини ташкил қилади, мулк олди-сотдиси бўйича муносабатлар эса ёрдамчи вазифани бажаради. Улар фақат мулкни фойдаланишга топширилишидан олдин юз берибгина қолмай, балки бир қатор, фойдаланувчи томонидан мулкни эгалигига ўтказиш, ҳолатларида ва лизинг шартномаси тугатилганидан кейин бутун лизинг муносабатлари мажмуини тугатиши мумкин.

Молиявий, аниқроғи, кредит операцияси исталган лизинг битимининг негизи бўлиб ҳисобланади. Лизинг берувчи фойдаланувчига молиявий хизмат кўрсатади: у мулкни тўлиқ қиймати эвазига харид қилади ва даврий тўловлар ҳисобига охир-оқибат ушбу қийматни қоплайди.

Шунинг учун, муносабатларнинг молиявий томонидан келиб чиққан ҳолда, лизингга асосий фондларни кредитлашнинг бир шакли сифатида қараш қабул қилинган.

Шундай қилиб, лизингга мулкни юқорида келтирилган шартларда вақтинчалик фойдаланишга топшириш сифатида қаралса, у ҳолда уни асосий фондларга маҳсулот кредити сифатида таснифлаш мумкин. Шунинг учун иқтисодий маънода лизинг – бу мулкни фойдаланишга топшириш шаклида тақдим этиладиган кредит.

[126] Параграф СПДАҚИ, қурилиш иқтисодиёти кафедраси доценти, и.ф.н. М. А. Асаул томонидан тайёрланган.

Мулкдан фойдаланиш ҳуқуқини унга эгалик қилиш ҳуқуқидан ажратиш лизингнинг ўзига хос хусусияти ҳисобланади. Лизинг берувчи топширилаётган мулкка эгалик ҳуқуқини сақлаб қолади ва бир пайтнинг ўзида ундан фойдаланиш ҳуқуқи лизинг олувчига ўтади. Ушбу ҳуқуққа эга бўлиш учун у келишилган лизинг тўловларини амалга оширади. Лизинг муддати тугагандан, сўнг объект лизинг берувчининг мулклигича қолади.

Бир қатор ҳолатларда, лизинг шартномасида унинг муддати тугаганидан сўнг лизинг олувчининг объектни сотиб олиш ҳуқуқи назарда тутилиши мумкин.

Бу ҳолда лизинг олувчига лизинг объекти тўловлари тўлангандан кейин унга эгалик қилиш ҳуқуқи ҳам ўтади.

Лизинг битимининг асосий элементларига қуйидагиларни киритиш мумкин: битимнинг объекти ва субъекти, лизинг шартномасининг муддати ва лизинг тўловлари.

Лизингнинг объектлари, одатда, асосий фондларнинг актив қисми ҳисобланади, лекин баъзида пассив қисми ҳам бўлиши мумкин. Бу аслида, ишлаб чиқариш циклида йўқолиб кетмайдиган ва бухгалтерия ҳисобининг "Асосий воситалар" бўлимига тегишли исталган объект бўлиши мумкин. Объектига қараб кўчар мулк (машина-техникавий) лизинги ва кўчмас мулк лизинги фарқланади.

Кўчар мулк лизинги объекти бўлиб қуйидагилар ҳисобланади: транспорт воситалари (юк ва енгил автомобиллар, самолётлар, вертолётлар, кемалар), қурилиш техникаси, теле- ва масофавий алоқа воситалари, станоклар, ҳисоблаш техникаси воситалари, бошқа ишлаб чиқариш ускуналари, механизмлари ва жиҳозлари (асосий ишлаб чиқариш фондларининг актив қисми).

Кўчмас мулк лизинги объекти бўлиб ишлаб чиқаришда қўлланиладиган бино ва иншоотлар (асосий ишлаб чиқариш фондларининг пассив қисми) ва турар жойлар ҳисобланади.

Шунингдек, эксплуатация қилинган мулк лизингини ҳам ажратиш мумкин. Бу ҳолда лизинг объекти бирламчи қиймати эмас, балки баҳолаш қиймати бўйича баҳоланади. Бу турдаги лизингдан фойдаланиш, фикримизча, етказувчи(таъминловчи)га ҳам, лизинг олувчига ҳам наф келтиради. Таъминловчи мустақил равишда ёки лизинг компанияси орқали эксплуатацияда бўлган, аммо ҳозирги вақтда ишлатилмаётган мулкни лизингга тақдим этади ва бу билан у мажбурий бекор туришдан вужудга келадиган зарарларни қоплайди. Бу турдаги лизинг фойдаланувчисини мулкнинг нисбатан юқори бўлмаган қиймати жалб қилиши мумкин, айниқса, бу қиммат мулк бўлса, мисол учун, шундай кўчмас мулк объектики, ундай мулкни корхона, ўзининг молиявий чекланишлари туфайли, бирламчи юқори қийматида харид қилиш қобилиятига эга бўлмайди.

Классик лизингга уч томонлама характерга эга муносабатлар хос бўлади. Бу ҳол лизинг битимида иштирок этувчи субъектлар билан шартланган.

Биринчидан, лизинг келишуви шартлари асосида кўчмас мулкни фойдаланишга топширадиган мулкдор – лизинг берувчи. Лизинг берувчи сифатида қуйидагилар чиқиши мумкин:

- уставида шу турдаги хўжалик фаолияти кўзда тутилган банк муассасаси ёки филиал;
- лизинг операцияларини амалга ошириш учун, махсус, ташкил қилинадиган, молиявий лизинг компанияси, унинг асосий ва деярли ягона функцияси мулк учун тўловлар киритиш, яъни битимни молиялаштириш ҳисобланади;
- ихтисослаштирилган лизинг компанияси, у битимни молиявий таъминлаш билан бирга ўз зиммасига молиявий бўлмаган характердаги барча хизматлар (сақлаш, таъмирлаш, эскирган қисмларни алмаштириш, фойдаланиш бўйича маслаҳатлар бериш ва ҳ.к.) мажмуини ҳам олади;
- асосий фаолияти лизинг бўлмаган, лекин уставида у билан шуғулланиш таъқиқланмаган ва лизинг операцияларини амалга ошириш учун молиявий манбааларга эга бўлган, исталган фирма;

- юридик шахсни ташкил қилмаган ҳолда тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланадиган ва хусусий тадбиркор сифатида рўйхатдан ўтган жисмоний шахс.

Иккинчидан, бу кўчмас мулк объектларидан фойдаланувчи ёки лизинг олувчидир, у юридик шахс ҳам, жисмоний шахс ҳам бўлиши мумкин.

Ва ниҳоят, таъминловчи– бўлажак мулкдор, яъни лизинг олувчига мулкни сотувчи шахс, у исталган юридик шахс бўлиши мумкин. Таъминловчи сифатида фирма – буюртмачи бўлиб ҳам иштирок этиши мумкин.

Классик лизинг битимида субъектлар ўртасидаги муносабатлар қуйидаги схема бўйича ўрнатилади: маълум турдаги мулкка эҳтиёжи бўлган, бўлажак лизинг олувчи, мустақил равишда бундай мулкка эга таъминловчи танлайди. Уни ўз мулкига айлантириш учун эгалигида керакли пул воситалари мавжуд бўлмаганлиги ва заём воситаларни олишга имкон бўлмагани боис, керакли маблағга эга, бўлажак лизинг берувчига битимда иштирок этишини сўраб, мурожаат қилади. Лизинг берувчининг иштироки унинг таъминловчидан мулкни сотиб олиши ва кейин уни лизинг олувчига, лизинг битимида келишилган шартларда, вақтинчалик фойдаланишга топширишида намоён бўлади.

Лизинг битимини тузишда лизинг берувчи ва лизинг олувчи ўртасида лизинг шартномаси (лизинг келишуви) тузилади. Лизинг шартномасининг таркиби қуйидагича бўлиши мумкин:

1. Шартнома шартлари (топширилаётган лизинг объектининг номи, таъминловчининг номи, таъминлаш муддати, жойи, лизинг муддати).
2. Лизинг олувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари.
3. Лизинг берувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари.
4. Лизинг тўловларининг тўлов шартлари.
5. Лизинг объекти таъминлаш шартлари.
6. Шартноманинг амал қилишини тугатиш.
7. Шартноманинг амал қилиш муддати тугагандан кейинги ҳаракатлар.

Бирламчи шартнома муддати ўз ниҳоясига етганда лизинг объектининг қолдиқ қийматини баҳолаш ва уни тасарруф этиш муҳим масала ҳисобланади.Замонавий шартномалар амалиётида мазкур масалага 4 хил ёндашув ишлаб чиқилган.

а) Қолдиқ қиймат лизинг берувчининг тасарруфида сақланиб қолади. Бу ҳолда лизинг олувчи икки ҳаракатдан бирини танлаши керак бўлади: лизинг объектини мавжуд бозор нархида сотиб олиш ёки лизинг тўловларини лизинг объектининг бошланғич қийматида эмас, балки жорий бозор қиймати базасида ҳисоблаган ҳолда келишув муддатини узайтириш.

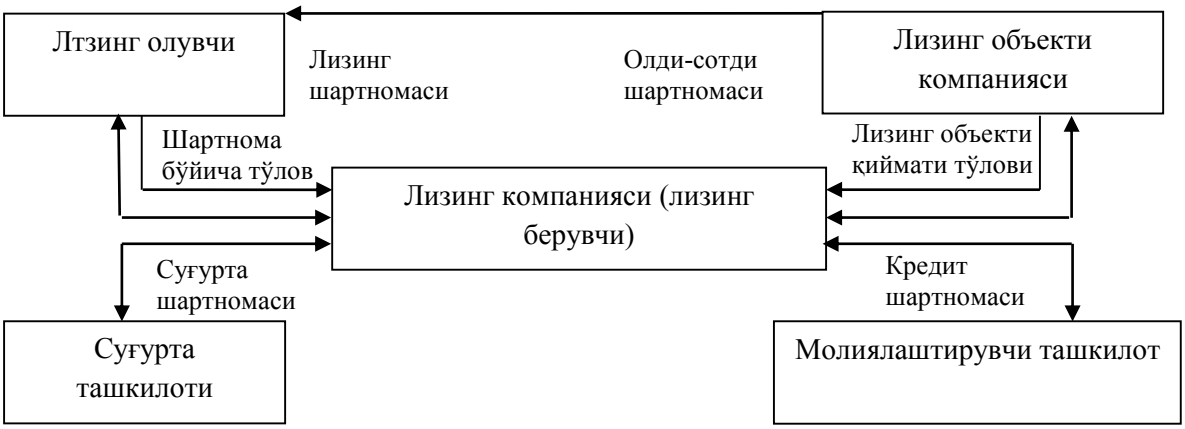
б) Лизинг олувчининг лизинг берувчидан кўчмас мулк объектини сотиб олиш ҳуқуқисиз қолдиқ қийматини биргаликда тасарруф этиш. Лизинг олувчига кўчмас мулк объектини сотиб олиш ҳуқуқини бериш лизинг берувчи томонидан солиқ имтиёзларидан фойдаланиш имкониятига ёмон таъсир кўрсатган ҳолатда ёки лизинг олувчининг банкротлик ҳолатида лизинг берувчининг кўчмас мулк объектини талаб қилиш имкониятини сусайтириши ҳолатида бундай ёндашувдан фойдаланилади. Одатда, бундай шартномалар бўйича лизинг олувчига кўчмас мулк объектининг лизингини узайтириш ҳуқуқи берилади.

в) Лизинг олувчининг лизинг объектини, адолатли бозор нархида, қолдиқ қиймати бўйича сотиб олиш ҳуқуқи кўзда тутилади. Баъзи мамлакатларда лизинг объектини олдиндан белгиланган номинал бўйича сотиб олишга рухсат берилмайди, мазкур ёндашув ҳам айнан шунга асосланган. Аммо кўчмас мулк объектини лизинг муддати тугаганда, амалдаги жорий бозор нархларида сотиб олиш мумкин.

г) Кўчмас мулк объектини олдиндан белгиланган номинал бўйича сотиб олиш ҳуқуқи.

8. Томонларнинг имзолари ва манзиллари.

Лизинг битимининг типик схемаси 17.2.расмда кўрсатилган.



17.2-расм. Лизинг битимининг типик схемаси

Иқтисодий шароитларга боғлиы равишда битим иштирокчиларининг сони кенгайиши ёки қисқариши мумкин. Юқорида келтирилган учта томондан ташқари, бир қатор ҳолатларда битимда бевосита кўчмас мулк объектини тақдим қилиш билан шуғулланмай, балки буюртмачи, лизинг берувчи ва лизинг олувчи ўртасида воситачилик вазифасини бажарувчи кўчмас мулк агентликлари ҳам иштирок этади.

Лизинг тўлови қуйидагиларни ўз ичига олади:

- амортизация ажратмаларини қоплаш;
- жалб қилинадиган кредит ресурслари учун тўлов;
- лизинг компаниясининг комиссион мукофоти (маржа);
- лизинг берувчининг қўшимча хизматлари учун тўловлар;
- лизинг объектини суғурталаш харажатлари;
- лизинг тўловларининг жами суммасига ҚҚС. Кичик корхоналар лизинг тўловларининг ҚҚС дан озод этилади;
- импорт лизинг объектини сотиб олиш ҳолатида божхона божлари, акцизлар ва ҚҚС ни тўлаш.

Классик уч томонлама лизингдан ташқари турли мамлакатлар амалиётида ҳар хил лизинг турлари мавжуд.

Тўғридан-тўғри лизинг – бу иккитомонлама битим бўлиб, унда таъминловчининг ўзи объектни лизингга беради.

Эгри лизинг – бу лизинг схемаси бўлиб, унда кўчмас мулк объектининг топширилиши воситачи орқали амалга оширилади. Мазкур ҳолатда классик уч томонлама битим (буюртмачи – лизинг – берувчи – лизинг олувчи), шунингдек 4 дан 6-7 тагача иштирокчига эга кўп томонлама битим амалга оширилиши мумкин.

Қайтариладиган лизинг (sale-lease-back) тўғридан-тўғри лизингнинг хусусий холи ҳисобланади. Унинг моҳияти шундаки, кўчмас мулк объектининг ёки мулкий мажмуанинг эгаси унга бўлган эгалик ҳуқуқини олди-сотди шартларида бўлажак лизинг берувчига топширади, яъни реал нархидан арзонроқ нархга (бозор қийматидан 20% гача) сотилади. Бунда сотувчи объектни собиқ эгасига узоқ муддат (5-7 йил) га нисбатан паст тўловлар эвазига (олди-сотди битими суммасидан йилига 13-14%) ижарага бериш мажбуриятини олади.

Шундай қилиб, қайтариладиган лизинг схемаси компанияга фойдали ва самарали айлантириш мумкин бўлган пул воситаларини олиш, инвесторга эса – майдонларни ижарага бериш ҳамда маълум миқдордаги ва барқарор пул воситалари оқимини келтирадиган даромадли бизнесга эга бўлиш имконини беради.

Юқорида санаб ўтилган афзалликлардан ташқари қайтариладиган лизинг солиқлар тўловини оптималлаштириш имконини ҳам беради. Тезлаштирилган амортизация ҳисобига мулк солиғи тахминан уч баробар камаяди, барча лизинг тўловлари эса маҳсулот

таннархига киритилади, бу эса даромад солиғи бўйича солиқ базасини қисқартиради. Бундан ташқари, компания ижара ҳақини нисбатан юқори бўлмаган ставкада тўлаган ҳолда бинони узоқ муддат ўз ихтиёрида ушлаб туради. Демак, сотувчи кўчмас мулк гарови учун банк кредити олиш ҳолатидан фарқли равишда, катта ҳажмда ва нисбатан фойдали шартларда, бизнесни ривожлантириш учун зарар пул воситаларига эга бўлади. Бир вақтнинг ўзида, объектни олаётган компания учун унинг бозор қийматининг тушиб кетиш ҳавфи минималлашади.

Шартнома муддати тугагандан сўнг ва кўчмас мулк объектига нисбатан таъминловчи-фойдаланувчининг эгалик ҳуқуқи тиклангандан кейин сотувчи кўчмас мулк объекти ёки мулкий мажмуани сотиб олиш имкониятига эга бўлади.

Молиявий лизинг кўчмас мулк объектининг тўлиқ қопланиши ёки тўлиқ қийматининг тўланишини назарда тутадиган лизингдир.

Яъни, шартнома муддати мобайнида лизинг берувчи кўчмас мулк объектининг тўлиқ қийматини қайтариб олади ва лизинг операцияси эвазига даромадга эга бўлади. Бундай лизингнинг ўзига хос хусусияти шундаки, кўчмас мулк вақтинчалик фойдаланишга бериладиган муддат давомийлиги бўйича унинг тўлиқ амортизацияси муддатига мос келади.

Оператив лизингда шартноманинг муддати кўчмас мулк объектининг хизмат муддатидан қисқароқ. Бу ерда қисман тўлов амалга оширилади, яъни мазкур шартноманинг амал қилиш вақтида лизинг берувчи кўчмас мулк объекти қийматининг фақатгина маълум қисмини қоплайди ва шунинг учун, уни бир неча бор вақтинчалик фойдаланишга, одатда ҳар хил фойдаланувчиларга топширишга мажбур бўлади. Натижада, лизинг берувчи ўзининг барча харажатларини тўлиқ қоплайди. Бунда кўчмас мулк объектининг бузилиши ва йўқотилиши таваккалчилиги тўлалигича лизинг берувчининг зиммасида бўлади, шунинг учун суғурталаш, таъмирлаш ва таъминот ишлари ҳам унинг томондан амалга оширилади.

Тоза лизингда назарда тутилишича, лизинг олувчи кўчмас мулк объектини тўлиқ (ёки қисман) таъминлашни ўз зиммасига олади. Бу турдаги лизингнинг “тоза” деб номланишига сабаб, лизинг берувчининг кўчмас мулк объектини эк зсплуатация қилиш бўцича харажатлари лизинг тўловларига киритилмайди.

«Хўл» лизингда лизинг берувчи лизинг олувчига мулкий мжмуа (корхона) эксплуатацияси бўйича хизматлар тўпламини таклиф қилиши мумкин. Бунда хизматлар мажмуига техник таъминот, таъмирлаш, суғурталаш билан бир қаторда, иш учун зарур ускуна ва хом ашёларни етказиб бериш, малакали персонални тайёрлаш, маркетинг ва тайёр маҳсулот рекламаси хизматлари ҳам кириши мумкин.

Агар барча тўловлар пул шаклида амалга оширилса, бундай лизинг *пул тўловили лизинг* деб аталади. Тўловлар мазкур ускуна ёрдамида ишлаб чиқарилган маҳсулотларни етказиб бериш ёки муқобил хизматлар тариқасида амалга оширилса, бундай лизинг *компенсацион тўловли лизинг* дейилади.

Деярли доимо лизинг ва кредит ўртасида танлашга тўғри келади, аммо, компания ишларининг ҳолатини билган ҳолда, ҳар бир аниқ ҳолда нимани танлаш керак деган саволга жавоб бериш мумкин. Умумий алгоритмни таклиф қилиш мумкин эмас. Шунингдек, фирманинг молиявий ҳолати ва кредит тарихи, лизинг предметининг аҳволи ва бошқа омилларни билмай туриб қайси вариант нисбатан самарали эканини билиб бўлмайди.

Одатда, тўғридан-тўғри ҳисоб-китобда лизинг озгина қимматроқ бўлади. Лекин кўпинча заём ҳам заём олувчи компанияга декларация қилингандан кўра 4-5% га қимматроққа тушади (мисол учун, мулкни рўйхатдан ўтказиш ва битимни нотариал расмийлаштириш, суғурталаш ва титулга киритиш ҳисобига).

Лизинг муносабатларида юзага келувчи солиқ юкининг юмшатилиши ва кредитдан фарқли равишда, энг кам биринчи тўлов киритиш имконияти мавжудлигини ҳисобга олганда лизинг фойдалироқ кўринади. Бироқ, кўчмас мулкнинг молиявий ижарасининг салбий томони ҳам бор. Бу кўпинча, каттагина суммага айланадиган, барча битимларнинг мажбурий рўйхатдан ўтказилишидир.

Турар жой лизингига лизинг олувчининг буюртмасига биноан қурилиш ташкилотларидан турар жой сотиб олган ҳолда уни, бир вақтнинг ўзида лизинг олувчини кредитлаган бўлиб, ижарага берадиган, лизинг компаниялари томонидан амалга ошириладиган уй-жой қурилишини инвестициялашнинг махсус шакли сифатида қараш мумкин.

Кўчмас мулк объектлари лизинги, истиқболли инвестиция инструментларидан бири сифатида, ўзининг потенциали ва қўлланилиш соҳасини намоён қилувчи бир қатор муҳим вазифалар (инвестициявий, молиявий, маиший, солиқ имтиёзларидан фойдаланиш) ни бажаради. (17.3.расм).

17.3-расм. Кўчмас мулк объектлари лизингининг муҳим вазифалари

Хўжалик юритишнинг замонавий шароитларида лизингнинг инвестициявий вазифаси энг муҳим аҳамият касб этади.

Лизингнинг инвестициявий вазифаси асосий фондларга қўйилмалар шакли тарзида намоён бўлади ва ташкилотнинг воситалари, узоқ муддатли кредит ва бошқа манбаалар каби молиялашнинг одатий каналларига қўшимча бўлиб ҳисобланади.

Лизинг олувчи ташкилот лизингга молиявий важ билан мурожаат қилганда, шахсий воситаларини бир вақтда сафарбар қилмай ёки заём воситаларни жалб қилмай туриб, ўзига керакли бўлган мулкдан фойдаланиш имконига эга бўлади. Лизинг олувчи кўчмас мулк объектининг тўлиқ қийматини бир вақтнинг ўзида тўлашдан озод бўлади, бу эса лизингни оддий олди-сотдидан афзаллигини кўрсатади ва бир қатор ҳолатларда унга олди-сотдининг альтернатив шакли сифатида қаралади. Бундан ташқари, лизинг маълум кредит чекланишлари ва заём воситаларини жалб қилиш мумкин бўлмаган ҳолатларда керакли мулкка эришиш йўлларини очади.

Умуман олганда, кўчмас мулк объектлари лизингининг қуйидаги афзалликларини санаб ўтиш мумкин:

1. Ҳар ойлик лизинг тўловлари, лизинг муддати мобайнида, лизинг кўчмас мулк объекти экасплуатацияси келтирадиган даромадлар суммасидан тўлаб борилади.

2. Лизингда назарда тутиладиган, бутун инвестицион муддат мобайнидаги ликвидликнинг сақланиб туриши лизинг олувчига эркин воситалардан кенгроқ фойдаланиш имконини беради.

3. Лизинг тўловлари ишлаб чиқариш харажатлари ҳисобига ёзилади, шунинг учун лизинг олувчи, шартноманинг амал қилиш даврида, ўзининг солиққа солинадиган фойдасини камайтиради.

4. Лизинг олдиндан келишилган ставкада кредитлашни назарда тутади.

5. Лизинг шартномасида лизинг олувчи учун молиялашнинг қулай схемаси белгиланади, бунда кўчмас мулк объекти ёки мулкий мажмуага эга бўлиш харажатларини қоплаш, лизингга олинган корхона (мулкий мажмуа) да ишлаб чиқарилган товарлар реализациясидан даромад олингандан сўнг амалга оширилади.

6. “Лизинг – харид” иқтисодий тенглаштирилишида харид 100% шахсий воситаларни талаб қилади. Лизинг эса, аксинча, лизинг олувчига заём воситалар эвазига молиялаштиришга 100% имтиёз беради. Аммо, амалиётда, лизинг берувчилар лизинг олувчилардан 10-30% аванс талаб қиладилар.

7. Тижорат кўчмас мулкини лизингга олиш, лизинг предметининг 3 коэффициентидан ошмайдиган, тезлаштирилган амортизацияси ҳисобига компания учун солиқ юкини енгиллаштиради. Натижада, мулк ва даромад солиқларида иқтисод қилиш имконияти туғилади.

8. Ишлаб чиқаришнинг, лизинг келишуви асосида олинган, асосий воситалари инвестиция таваккалчилиги ва лизинг объектининг маънавий эскириши билан боғлиқ таваккалчиликни камайтириш имконини беради.

9. Лизинг объектининг суғуртасини лизинг берувчи тўлаши мумкин. Бу суғурта қийматини лизинг тўловларига киритиш ва шу тарзда лизинг олувчининг бир вақтда жалб қилинадиган воситалари ҳажмини қисқартириш имконини беради.

10. Лизинг, қурилиш ташкилотининг қарор қабул қилишида тадбиркорлик ҳислатини оширади. Харид жараёнида эса “ҳа” ёки “йўқ” альтернативаси мавжуд бўлади, лизингда фойдаланувчи лизинг келишуви турини, муддатини, қолдиқ қийматини ва ҳ.к.ларни танлаш йўли билан ўзининг индивидуал имкониятлари ва эҳтиёжларини аниқлаштириш имконига эга бўлади.

11. Лизинг лизинг олувчи учун, харид жараёнидагидан фарқли равишда, нисбатан камроқ маъмурий сарф-харажатларни кўзда тутади (масалан, молиявий лизингда кўчмас мулк объекти учун солиқни лизинг компанияси тўлайди). Лизингнинг баъзи шаклларида (мисол учун, тўлиқ хизматлар мажмуи билан таъминланган лизингда) лизинг олувчи нафақат бошқарувчи персонални, балки хизмат кўрсатувчи ишчиларни ҳам қисман ишдан озод этади.

12. Алоҳида (мустақил) фирмадан кўра, одатда, лизинг компаниясига аввал истеъмолда бўлган ишлаб чиқариш воситаларидан кейинги фойдаланишни таъминлаш осонроқ, бу эса доимий техник модернизацияга учрайдиган ишлаб чиқаришлар учун жуда муҳим ҳисобланади.

Бироқ, лизингнинг ҳам бир қатор камчиликлари мавжуд:

1. Бозорда камида бир йил ишлаган ташкилотгина кўчмас мулк объектини лизингга олиши мумкин, чунки бундан кам муддатда унинг ҳақиқий тўлов қобилиятини аниқлаш мушкул, бу эса ўз ўрнида лизинг берувчининг таваккалчилигини оширади ва қўйилган маблағларнинг қайтишини кафолатламайди.

2. Қурилиши тугалланмаган объектлар билан лизинг битимини тузиш мумкин эмас, чунки кўчмас мулк объектига бўлган эгалик ҳуқуқини давлат рўйхатидан ўтказиш ҳақидаги гувоҳнома лизинг битимини расмийлаштиришнинг зарурий шарти ҳисобланади.

3. Мулкий мажмуанинг молиявий лизингида техник воситалар – ускуналар эскириши мумкин, аммо лизинг тўловлари шартнома амал қилиш муддати тугамагунча тўхтатилмайди.

4. Оператив лизингда лизингнинг умумий қиймати, лизинг берувчининг қўшимча таваккалчиликлари комиссион мукофотга киритилиши боис, кўпроқ бўлиши мумкин.

Одатда, лизингнинг предмети лизинг берувчининг балансига қўйилади ва фақатгина шартнома муддатининг тугаши билан объектга бўлган эгалик ҳуқуқи лизинг олувчига ўтади. Баъзи ҳолларда, объект лизинг олувчининг балансига ҳам қўйилиши мумкин, бу ҳолат лизинг берувчига ҳеч қандай таваккалчиликларни келтирмайди. Томонларнинг келишувига асосан мулк кимнинг балансига қўйилиши ҳал қилинади. Агар лизинг олувчи лизинг компаниясига тўловларни тўлашни тўхтатса, мулк кимнинг балансида бўлишидан қатъий назар, у тортиб олинади.

Банклар билан алоқаси бўлган лизинг компаниялари, кўпинча, лизингга бериладиган мулкни ўз балансига қўяди, чунки мулк бир вақтнинг ўзида, объектни сотиб олиш учун лизинг компаниясига кредит берган банк учун гаров вазифасини ҳам ўтайди.

Яна бир муҳим жиҳатни ҳам таъкидлаш зарурки, у лизинг компанияларини кўчмас мулк объектлари лизингига янада диққат билан ёндашишларини талаб қилади. Кўчмас мулкнинг, доимо, нархи ошиб боради ва у иккиламчи бозорда ўз ликвидлигини йўқотмайди. Агар шартноманинг томонларидан бири уни суд орқали бекор қилса ва объект лизинг берувчига қайтарилса, бу ҳолда лизинг компанияси бинони иккиламчи бозорда реализация қилади ва ҳеч нарса йўқотмайди. Аксинча, агар объект аввал бошданоқ ликвид бўлган бўлса, бунда компания фойда кўради.

Умуман олганда, кўчмас мулк объектларининг молиявий ижараси лизинг компаниялари учун ҳам бир қанча устунликларга эга. Бундай бизнеснинг юқори даромадлилиги – бу унинг фақатгина битта ва ягона бўлмаган афзаллигидир. Лизинг берувчи учун лизинг предметини йўқотиш таваккалчилигининг минималлиги ҳам муҳим афзаллик. Станокларни лизингга олувчи инсофсиз бўлса, уларни исталган ерга олиб бориб, беркитиб қўйиши мумкин. Лекин кўчмас мулк объектлари билан бундай ишни амалга ошириб бўлмайди.

Кўпчилик ҳолатларда қуйидагича тартиб қўлланилади: лизинг компанияси кўчмас мулк объектини сотиб олади ва бир вақтнинг ўзида унинг остидаги ерга бўлган эгалик ҳуқуқини расмийлаштиради, шундан сўнггина ер ва бино лизинг олувчига топширилади. Аммо, қонунан, ер лизинг предмети бўла олмайди. Бу ҳолатда ё ер ижарасининг аралаш шартномасини расмийлаштириш ёки алоҳида-алоҳида ижара ва лизинг шартномаларини тузиш мумкин.

Бошқа, нисбатан кам таниқли ва деярли қонунга зид вариант – бу бино лизингга берилиб, остидаги ер ижарада ёки лизинг берувчининг эгалигида қолишидир. Бироқ қонун ижарачига ерга бўлган ижара ҳуқуқини (ёки бошқа ҳуқуқни) топширишни талаб қилади. Қонунда лизинг учун бундай меъёр кўзда тутилмаган.

Кўчмас мулк объектлари лизинги билан боғлиқ муаммолардан бири, бу баъзида битим иштирокчилари бирор қонунга риоя қилган ҳолда биринчисига зид – иккинчисини бузишларидир.

Мисол учун, давлат рўйхатидан ўтиш ҳолатини кўриб чиқамиз. Амалдаги қонунчиликка биноан, кўчмас мулк объекти лизинги шартномаси ҳам, сотувчи ва лизинг берувчи ўртасидаги объект олди-сотди шартномаси ҳам, бирдек мажбурий тарзда рўйхатдан ўтказилиши керак. Аввалига ҳеч нарса уларни қулай кетма-кетликда рўйхатдан ўтказишга тўсқинлик қилмайдигандек. Аммо бу иш унчалик осон эмас. Аввал кўчмас мулк объекти лизинги шартномасини рўйхатдан ўтказиш керак, негаки, кўчмас мулкнинг сотувчисига сотиб олинаётган объект лизингга берилиши ҳақида ёзма равишда маълумот берилиши керак, лизинг берувчи эса лизинг предметини лизинг олувчининг расмий топшириғи сифатида қараладиган лизинг шартномаси бўйича сотиб олиши лозим. Лекин, лизинг шартномаси рўйхатдан ўтказилиши учун лизинг берувчи лизингга берилаётган кўчмас мулк объектининг эгаси бўлиши керак, акс ҳолда рўйхатдан ўтказиш амалга оширилмайди.

Демак, агар аввал лизинг шартномасини рўйхатдан ўтказиш сўралса, сиз лизинг объектининг эгаси бўлмаганлигингиз сабабли сизга рад жавоби берилади. Агар кўчмас мулк объектининг олди-сотди шартномаси биринчи рўйхатдан ўтказилса, сотувчининг ҳуқуқлари поймол қилинган бўлади, чунки у хариднинг расмий мақсади ҳақида огоҳлантирилмаган бўлади. Натижада эса лизинг шартномасининг ҳақиқий эмас деб топилишига сабаб вужудга келади.

Лизинг битимининг яна бир нозик томони - бу лизинг компаниясининг сифатсиз товар, мазкур ҳолда, кўчмас мулк объектини етказиб бериш учун жавобгарлигидир. Бундай жавобгарликдан қочиш мақсадида, лизинг компаниялари лизинг предметини, тегишли шаклда расмийлаштирилган буюртма бўйича, лизинг олувчининг ўзи танлаганлигини шартномада кўрсатиб ўтадилар.

Аммо юқоридаги камчиликларга қарамай (қонунчиликдаги ўзгаришларда), лизинг кўчмас мулк объектларини инвестициялашнинг ишончли механизми бўлиб ҳисобланади.

Назорат учун саволлар:

1. Инвестиция ва инвестициялаш жараёнига таъриф беринг.
2. Кўчмас мулк объектлари бўйича қандай инвестиция турлари фарқланади?
3. Мулк шакли бўйича инвестицияларнинг қандай турлари мавжуд?
4. Кимлар инвестор бўла олади?
5. Замонавий ривожланган мамлакатларда молиявий бозор облигация заёмларининг ахамияти қандай?
6. Уй-жой облигациялари заёми схемаси.
7. Инвестицион фонд яратиш ҳақида нималарни биласиз.
8. Лизинг ва унинг турлари.

18-мавзу. Ипотека кредити ва кўчмас мулк объектларини ипотекали кредитлашнинг моҳияти

Режа:

18.1. Ипотека кредитининг моҳияти

18.2. Турар-жой кўчмас мулкини ипотека кредитлаш

18.3. Ипотека кредитининг ривожланиш тарихи

18.4. Ипотека бозори

18.1. Ипотека кредитининг моҳияти

Ипотека кредитининг (гаровга оид ҳужжат остида кредит) пул ссудасини олиш мақсадидаги кўчмас мулк гарови – ипотека дейилади[127]. Бу термин остида гаровга оид ҳужжат, ипотека ва ипотека кредити назарда тутилади.

Юридик нуқтаи назардан ипотека кўчмас мулк объектларини гаровга берганда унга бўлган мулкий ҳуқуқлар юкидан иборат.

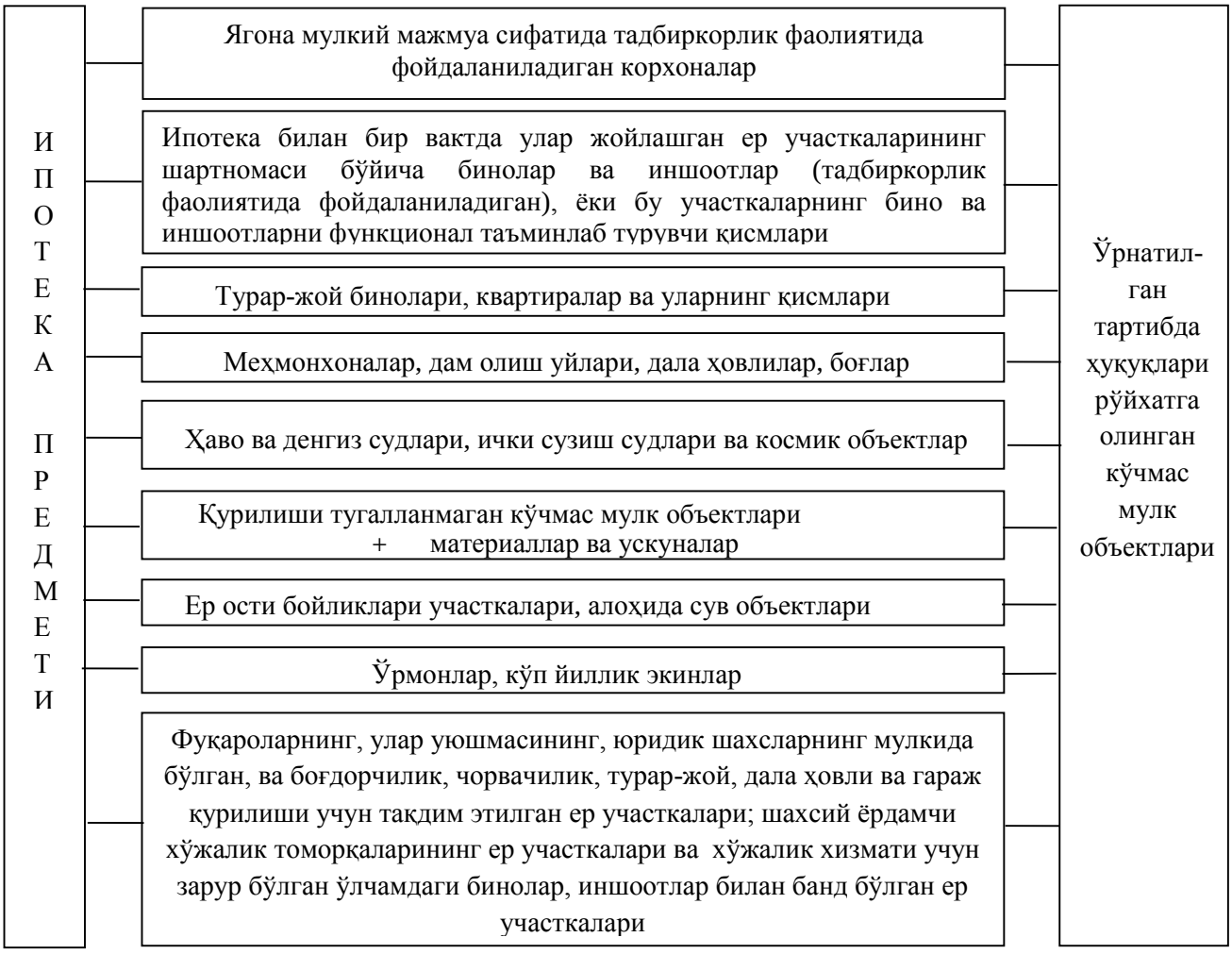
Иқтисодий нуқтаи назардан ипотека - кўчмас мулкка бўлган мулкий ҳуқуқлар айланмасининг ҳар қандай лойиҳаларни амалга оширишда қўшимча молиявий ресурсларни жалб қилишга имкон берувчи бозор воситаси.

[127] «Ипотека» атамаси (грекчада *hypotheke* – гаров), тарихчиларнинг гувоҳлик беришича, биринчи маротаба эрамиздан аввалги VI асрда Грецияда пайдо бўлган и уже тогда был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями. В. И. Даль определяет «ипотеку» как «залог, ручательство, поручительство залогом, обеспеченье» (см.: *Даль В*. Толковый словарь живого великорусского языка. – М.: ТЕРРА, 1995. Т.1. С.351).

Ипотека – бу кўчмас мулк гаровининг шундай турики, бунда гаровга қўйилаётган мулк кредиторнинг қўлига берилмайди, балки, қарздорнинг (гаровга қўювчининг) эгалигида ва фойдаланишида қолади[128]. Бу кўчмас мулкини гаровга берган гаровга қўювчи шахс мулкнинг тўлиқ эгаси бўла олмаслигини, ёки у мулкка фақат эгалик қилиши ва ундан фойдаланиши мукинлигини, тасарруф этиши эса мумкин эмаслигини англатади.

Ипотека кредити шартномаси, заём шартномаси ёки бошқа мажбуриятларни, шунингдек, олди-сотди, ижара, пудрат шартномаларига асосланган мажбуриятларини таъминлаш бўйича ўрнатилиши мумкин.

Ипотека предметлари ҳуқуқлари белгиланган тартибда рўйхатга олинган кўчмас мулклар бўлиши мумкин (18.5-расм). Агар шартномада бошқа нарса назарда тутилмаган бўлса, ипотека предмети бўлган буюм унга алоқадор барча нарсалар билан бир бутун ҳолатда гаровга қўйилганлигини билиш муҳим[129].



18.5-расм. Ипотека предметлари

Ер билан бевосита боғлиқ бўлган барча кўчмас мулк объектлари қуйидаги шартга риоя қилган ҳолда ипотека предмети бўлиши мумкин: «Корхоналар, бинолар ёки иншоотлар ипотекасига фақат ипотека тўғрисидаги шартнома бўйича шу бинолар ёки иншоотлар жойлашган ер участкасига ёхуд бу участканинг гаровга қўйилаётган объект

[128]ЎзР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 1-модда, ЎзР ФК 265-модда.
[129] ЎзР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 6-модда.

ишлаб туришини таъминлайдиган қисмига бўлган ҳуқуқлар ёхуд мазкур участканинг ёки унинг тегишли қисмининг ипотекага қўювчига тегишли ижарага олиш хукуқи бир вақтнинг ўзида гаровга қўйилган ҳолда йўл қўйилади»[130].

Кўчмас мулк ипотекаси ҳақидаги қоидалар, тегишли равишда бундай мулкнинг ижара ҳақидаги шартномаси бўйича, ижарачи ҳуқуқларининг гаровига нисбатан қўлланилади, лекин фақатгина ижарага берувчининг розилиги билан.

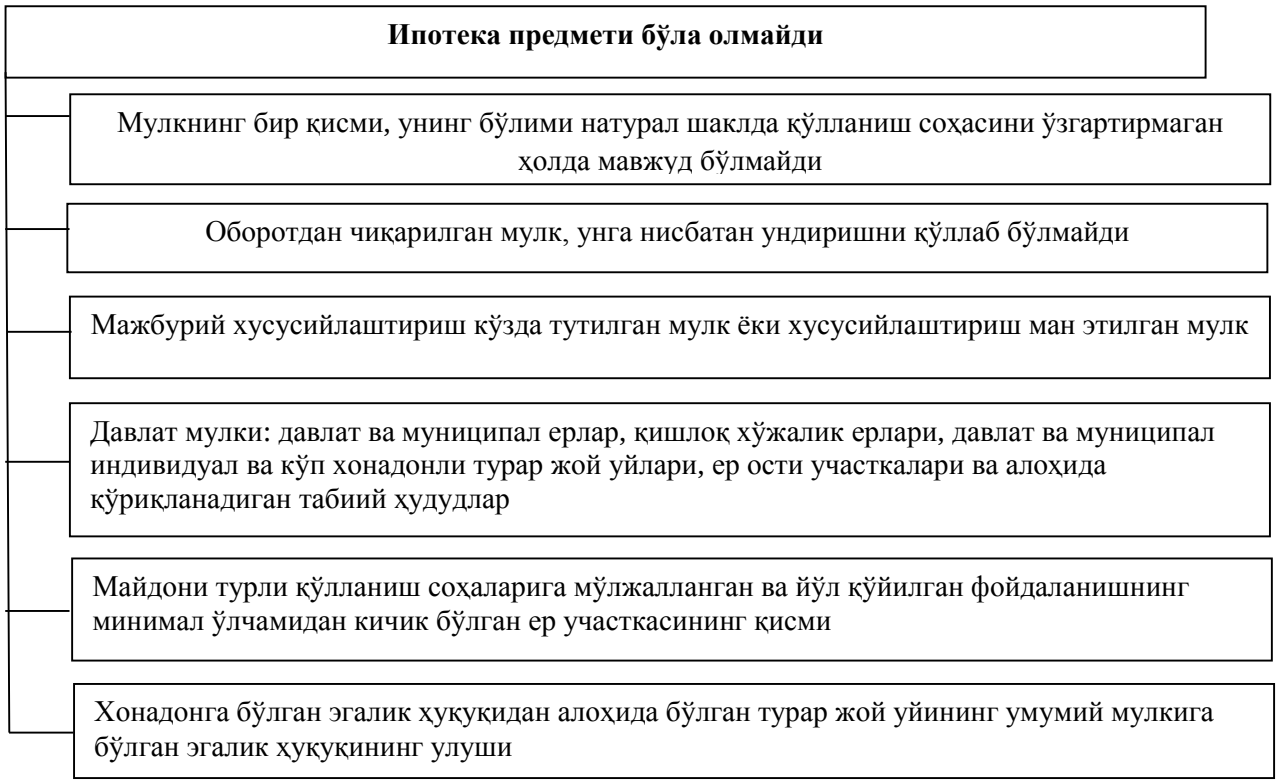
Умумий ёки хиссадорлик мулкида бўлган мулклар ипотекасига ҳам йўл қўйилади (мулкдорларнинг ёзма розилиги мавжуд бўлганда).

Ўзбек қонунчилигига асосан, ипотека предмети бўла олмайдиган мулклар 18.6-расмда келтирилган.

Ипотека ҳақидаги шартнома Ўз. Рес. Фуқаролик Кодексининг умумий қоидалари бўйича шунингдек, амалдаги Давлат қонунига мувофиқ тузилади[131].

Ипотека ҳақидаги шартномада қуйидагилар бўлиши зарур: маълумотнома, ипотека предмети, унинг баҳоси, моҳияти, ипотека билан таъминланган мажбуриятни бажариш ўлчами ва муддати. Ипотека предмети шартномада унинг номи, жойлашган жойи ва предметнинг идентификация учун етарли бўлган тавсифи кўрсатилиши билан аниқланади.

Ипотека ҳақидаги шартномада ипотека предмети бўлган мулк гаровга қўювчига тегишли эканлиги ҳақидаги ҳуқуқлар, ва бу ҳуқуқни рўйхатдан ўтказган давлат органининг номи кўрсатилган бўлиши керак. Агар ипотека предмети гаровга қўювчига тегишли бўлган ижара ҳуқуқи бўлса, ижарага олинган мулк шартномада ўзи ипотека предмети бўлгани каби кўрсатилиши керак, ҳамда ижара муддати кўрсатилган бўлиши керак.[132]



18.6-расм. Ипотека предмети бўла олмайдиган мулклар

Ипотека билан таъминланган мажбурият ипотека ҳақидаги шартномада унинг суммаси, вужудга келиш асоси ва бажарилиш муддати кўрсатилиши билан акс этиши керак.

[130]ЎзР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 57, 58-модда.
[131] ЎзР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 10-модда.
[132] ЎзР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 10-модда.

Агар гаровга пул берувчининг ҳуқуқлари гаров ҳужжати билан тасдиқланса, бу ҳолатга мажбурий тартибда ипотека шартномасида кўрсатилади. Ипотека ҳақидаги шартнома нотариал тасдиқланган, корхонанинг, бинонинг ёки бошқа объектнинг жойлашган ўрни бўйича ер китобида рўйхатдан ўтган бўлиши зарур. Корхона гаровини давлат рўйхатидан ўтказишни амалга оширувчи орган ер китобини юритувчи органга гаровнинг рўйхатдан ўтганлиги ҳақида маълумот бериши зарур.

Зарур маълумотларга эга бўлмаган шартнома, ипотека ҳақидаги шартнома сифатида нотариал тасдиқдан ва давлат рўйхатидан ўтишга лойиқ бўлмайди[133]. Ипотека ҳақидаги шартномани нотариал тасдиқлашда ва давлат рўйхатидан ўтказишда қоидаларга риоя қилмаслик, унинг ҳақиқий деб тан олинмаслигига олиб келади. Бундай шартнома барча ҳолатларда ҳам аҳамиятсиз саналади. Ипотека ҳақидаги шартнома давлат рўйхатидан ўтган вақтдан бошлаб кучга киради.

“Ипотека ҳақида”ги қонуннинг 10-моддасида айтилишича, кредит ёки бошқа шартномага ипотека билан таъминланган мажбуриятни ўз ичига олган ипотека ҳақидаги битим киритилганда, бу шартноманинг шакли ва давлат рўйхати ипотека ҳақидаги шартнома учун ўрнатилган талабларга мувофиқ келиши керак. Бу, кейинчалик тузиладиган барча «қўшимча битимлар» ёки кўчмас мулк гарови ҳақидаги амалда бўлган шартномага «битимлар» нотариал тасдиқланиши ва давлат рўйхатидан ўтказилиши кераклигини, акс ҳолда, улар аҳамиятга эга бўлмаслигини англатади.

Агар, ипотека ҳақидаги шартномада гаровга пул берувчи шахснинг ҳуқуқлари гаров ҳужжати билан тасдиқланиши кўрсатилган бўлса, нотариусга шартнома билан бирга гаров ҳужжати ҳам тақдим этилади. Нотариус унда ипотека ҳақидаги шартноманинг нотариал тасдиқланиш вақти ва жойини қайд этади, гаров ҳужжатлари варақларини номерлайди ва муҳр билан тасдиқлайди.

Ипотека предметининг баҳоси Ўзбекистон Республикаси қонунчилигига мувофиқ, гаровга қўювчи ва гаровга пул берувчи шахснинг келишуви бўйича, ер участкаси ипотекасида Қонунга амал қилган ҳолда аниқланади ва ипотека ҳақидаги шартномада пул кўринишида ифодаланади.

Гаровга қўйилган мулкка *гаров ҳуқуқи* ипотека ҳақидаги шартнома тузилган вақтдан бошлаб юзага келади, агар, ипотека билан таъминланган мажбурият кечроқ юзага келган бўлса, - бу мажбурият юзага келган вақтдан бошлаб.

Ипотека тўғрисидаги шартнома бўйича гаровга қўйилган мулк гаров ҳуқуқи юзага келган вақтдан бошлаб ипотека билан юкланган саналади[134].

Ипотека ҳақидаги шартномани тузишда, гаровга қўювчи шахс гаровга пул берувчи шахсни ўзига маълум бўлган шартномани давлат рўйхатидан ўтказиш вақтидаги учинчи шахсларнинг ипотека предметига бўлган барча ҳуқуқлари (гаров ҳуқуқи, умрбод фойдаланиш ҳуқуқи, ижара ҳуқуқи, сервитут ва б.) ҳақида ёзма равишда огоҳлантиришга мажбур. Бу мажбурият бажарилмаган тақдирда, гаровга пул берувчи шахс ипотека билан таъминланган мажбуриятни муддатдан олдин бажарилишини талаб қилиш ҳуқуқига эга.

Навбатдаги ипотекага[135], агар у ўша мол-мулк ипотекаси ҳақидаги, амал қилиши ипотека тўғрисидаги навбатдаги шартнома тузилаётган пайтда тугамаган олдинги шартномаларда тақиқланмаган бўлса, йўл қўйилади[136]. Агар ипотека тўгрисидаги олдинги шартномада ипотека тўғрисида навбатдаги шартномани тузиш мумкин бўлган шартлар назарда тутилган бўлса, бундай шартнома ана шу шартларга риоя этилган ҳолда тузилиши керак.

Навбатдаги ипотекалар кўп бўлган ҳолатда (мажбуриятдаги шахсларнинг кўплиги) ипотека субординацияси ва шунга мувофиқ гаров берувчиларнинг кетма-кетлиги мавжуд.

---

[133] ЎзР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 10 ва 13-модда.
[134] ЎзР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 10-модда.
[135] ЎзР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 5-боб.
[136]Там же, ст. 29.

Навбатдаги ипотека мажбурий равишда давлат рўйхатидан ўтказилади.[137]

Ипотека тўғрисидаги навбатдаги шартномада айни ўша мол-мулкнинг олдинги ипотекалари тўғрисидаги барча қайд ёзувлари ҳақида белги қўйилади.

Навбатдаги ипотека тўғрисидаги белги айни ўша мол-мулкнинг барча олдинги ипотекалари ҳақидаги *қайд ёзувлари*га киритилади.

Мулк бир неча маротаба гаровга қўйилиши мумкин – бу иккиламчи (кейинги) кредитни ва иккиламчи (кейинги) гаров ҳуқуқини олган ҳолда қайта қўйиш ёки иккинчи (учинчи) ёҳуд кичик, кейинги, субординация қилинган ипотекалар (бошқа номланишлар ҳам мавжуд)дир.

Одатда иккинчи ипотеканинг мақсади – бу биринчи гаров хатини расмийлаштириш вақтидан бошлаб кўчмас мулк қийматининг сезиларли даражада ошиши ёки кредит қарзининг катта қисмини қайтарган вақтда қўшимча кредит олиш имкониятидир.

Бунда, эълон қилинган икки кредитнинг умумий суммаси, қандай ҳисобланмасин, одатда, гаров объекти янги сотув баҳосининг 80-85% дан ошмайди.

Ипотекага қўювчи ипотека нарсасига эгалик қилишга ва ундан белгиланган мақсадга мувофиқ фойдаланишга ҳақли. Ипотекага қўювчи ипотека нарсасидан маҳсулот, ҳосил ва даромад олишга ҳақли. Агар ипотека тўғрисидаги шартномада бошқача тартиб назарда тутилмаган бўлса, ипотекага олувчи ана шу маҳсулот, ҳосил ва даромадга бўлган ҳуқуқларга эга бўлмайди[138].

Ипотекага олувчи ипотека тўғрисидаги шартнома амал қиладиган муддат давомида ипотека нарсасининг мавжудлигини, ҳолатини, уни асраш ва ундан фойдаланиш шароитларини текшириш ҳуқуқига эга Ипотекага олувчи томонидан бундай текширув ўгказилиши ипотека нарсасидан белгиланган мақсадга мувофиқ фойдаланишни тўхтатиб қўймаслиги ёки ипотекага қўювчининг ехуд ипотека нарсаси вақтинча фойдаланишида турган бошқа шахснинг ҳуқуқларини ўзгача тарзда бузмаслиги керак.

Бироқ, амалга оширилаётган текширув гаровга қўйилган мулкдан гаровга қўювчи ёки мулкка эгалик қилаётган бошқа шахслар фойдаланишига халақит бермаслиги керак.

Қарз берувчи томонидан мажбуриятларнинг гаровга қўйилган мулкни йўқотиш ёки унга зарар етказишга хавф туғдирувчи қўпол равишда бузилган тақдирда,[139] гаровга қўювчи гаровнинг муддатдан олдин тугатилишини талаб қилишга ҳақли.

Ипотека кредитлашнинг иштирокчилари.

Узоқ муддатли уй-жой ипотека кредити бозорининг асосий иштирокчиларини кўриб чиқамиз.

Гаровга қўювчи (қарз олувчи) – қарзини таъминлаш учун кўчмас мулкини гаровга тақдим этган жисмоний ёки юридик шахслар. Уларга қатор талаблар қўйилади: ишончлилик ва тўловга қодирлик, кўчмас мулкни гаров учун ўз ихтиёри билан тақдим этиш, бўнак тўловларини киритишга қодирлик.

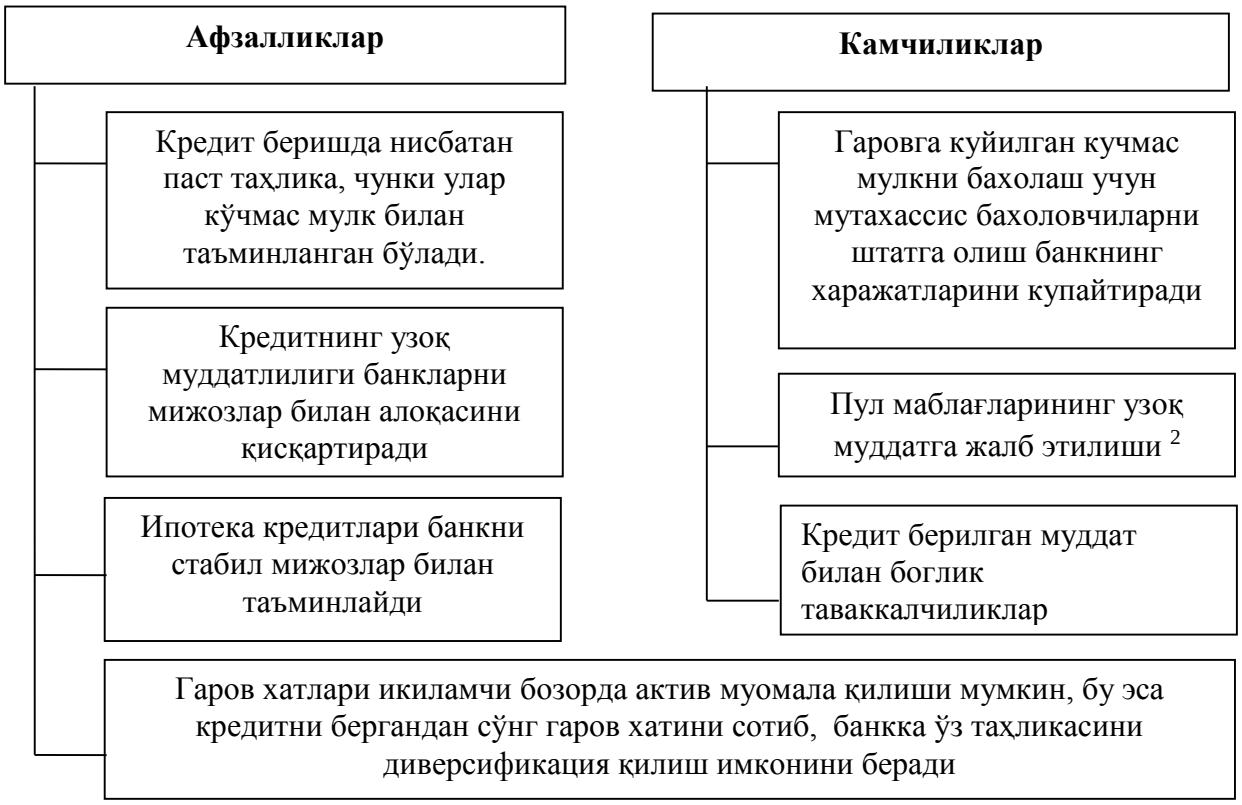
Ипотека кредиторлари (гаровга пул берувчилар) – кўчмас мулк гарови остида кредит берувчи юридик шахслар. Буларга гаровга қўювчи улар билан ипотека кредитини тақдим этиш ҳақидаги шартномани тузувчи банклар, фондлар ва бошқа кредит муассасалари киради. Ипотека кредиторлари ипотека кредитларига шартноманинг бутун муддати давомида хизмат кўрсатадилар.

Кредиторнинг асосий вазифалари қуйидагилар: кредитлаш шартлари ва талабларига мувофиқ қарздорнинг тўловга ва кредитга қобиллигини баҳолаш асосида ипотека кредитини тақдим этиш; кредит шартномасини ва ипотека ҳақидаги шартномани расмийлаштириш; ипотека кредитларига хизмат кўрсатиш.

Ипотека банклари – кўчмас мулк гарови остида узоқ муддатли кредит беришга ихтисослашган муассасалар. Бундай банклар фақатгина уй-жой қурилиши учун эмас,

[137] ЎзР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 31-модда
[138] ЎзР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 22-модда
[139] ЎзР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 4-боб

балки, ишлаб чиқариш қурилиши учун ҳам ссудалар беради. Бу схеманинг ўз афзаллик ва камчилик томонлари мавжуд (18.7-расм). Умуман олганда, ипотека банклари орқали турар-жойни кредитлаш 18.8-расмда кўрсатилган схема бўйича амалга оширилади.



18.7-расм. Банклар учун ипотека кредитининг афзалликлари ҳамда камчиликлари

Ипотека кредитининг фоиз бўйича ва кредитни қайтариш бўйича тўловларни амалга ошириш тартиби билан фарқ қиладиган бир нечта технологиялари мавжуд. Ипотека кредитининг асосий турлари қуйидагилар:

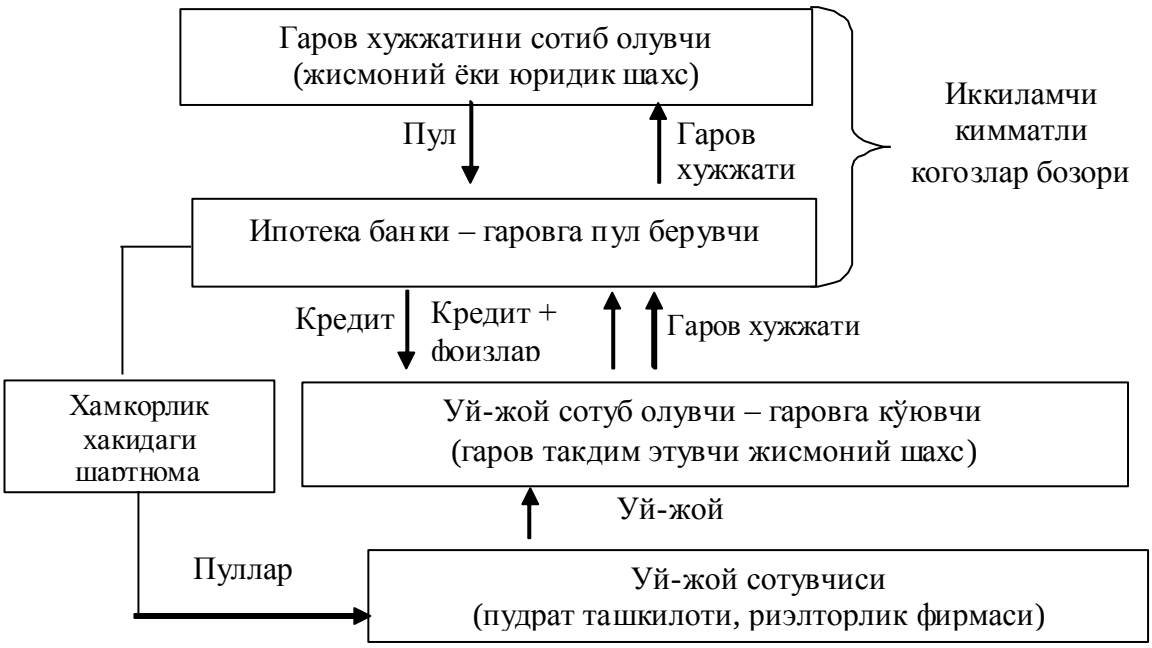
қарзни узиш бўйича ва фоиз бўйича тўловларни ўз ичига олувчи ҳар ойлик тенг ҳажмдаги тўловларни назарда тутувчи доимий ипотека кредити;

тўлов билан маҳкамланган кредитлар, унда кредит суммасини ва қарзнинг қолган суммасига фоизларни тўлаш ҳисобига тенг миқдорли ойлик тўловлар назарда тутилади;

молиявий бозордаги ҳолатга боғлиқ ҳолда ўзгарадиган, ўзгарувчан фоиз ставкасига эга кредит;

“шарли тўлов” ли кредитлар, бунда кредит бўйича тўловларнинг асосий юки кредитлашнинг охирги ойларида амалга оширилиши назарда тутилади;

ўсиб борувчи тўловли кредитлар, кредитлаш муддатининг охирига ойлик тўловлар суммасининг секин-аста ўсиб боришини назарда тутади.



18.8-расм. Ипотека банки орқали кредитлаш схемаси

Уй-жой сотувчилари – ҳам жисмоний ҳам юридик шахслар, шунингдек, пудратчи қурилиш ташкилотлари ва риэлторлик фирмалари бўлиши мумкин.

Кўчмас мулкка ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш ва улар билан битимлар тузиш бўйича Давлат ташкилотлари кўчмас мулкка ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш ва улар билан битимлар тузишни амалга оширади.

Ипотекани рўйхатдан ўтказиш гаровга қўювчининг ёки гаровга пул берувчи шахснинг давлат рўйхатидан ўтказиш ҳақидаги аризаси асосида амалга оширилади а) битимлар; б) ипотекани ва давлат божи тўловини чеклаш.

Ўзбекистон Республикаси «Ипотека ҳақида»ги Қонуннинг 57-моддасига мувофиқ шахсий уй-жой (бино, иншоот) ипотекасига фақат ипотека тўғрисидаги шартнома бўйича шу бинолар ёки иншоотлар жойлашган ер участкасига ёхуд бу участканинг гаровга қўйилаётган объект ишлаб туришини таъминлайдиган қисмига бўлган ҳуқуқлар ёхуд мазкур участканинг ёки унинг тегишли қисмининг ипотекага қўювчига тегишли ижарага олиш хукуқи бир вақтнинг ўзида гаровга қўйилган ҳолда йўл қўйилади.

Аксарият кўп ҳолларда ипотека кредити орқали қўлга киритилган кўчмас мулк иккиламчи уй-жой бозорининг объекти бўлади. Бироқ, сўнгги вақтларда ипотека фаол равишда бирламчи уй-жой бозорига чиқиб бормоқда.

Суғурта компанияси гаровга қўйилган мулкни, шунингдек, зарур ҳолларда гаровга қўювчи шахснинг ҳаётини ва меҳнат қобилиятини, квартирага эгалик ҳуқуқини ҳам суғурталашни амалга оширади. Бу компаниялар давлатга қарашли, ҳамда лицензияга эга бўлган хусусий компаниялар ҳам бўлиши мумкин.

Баҳоловчилар гаровга қўйилган кўчмас мулкни профессионал баҳолашни амалга оширадилар. Мустақил баҳоловчилар ҳамда баҳолаш агентликлари мавжуд.

Кафиллар – гаровга қўювчига кафил бўлган ва ва унинг мажбуриятлари бўйича мулкий жавобгарликка эга бўлган юридик ва жисмоний шахслар. Агар ипотека кредитлаш фонд орқали олиб борилаётган бўлса, кафолатчи шахс кафиллик шартномасини шу фонд билан тузади. Кафолатчи шахснинг ипотека кредити механизмидаги иштироки пул маблағларининг қайтиб олиниши эҳтимолини оширади ва маблағ билан таъминлаш жараёнининг турғунлигини ва узлуксизлигини таъминлайди.

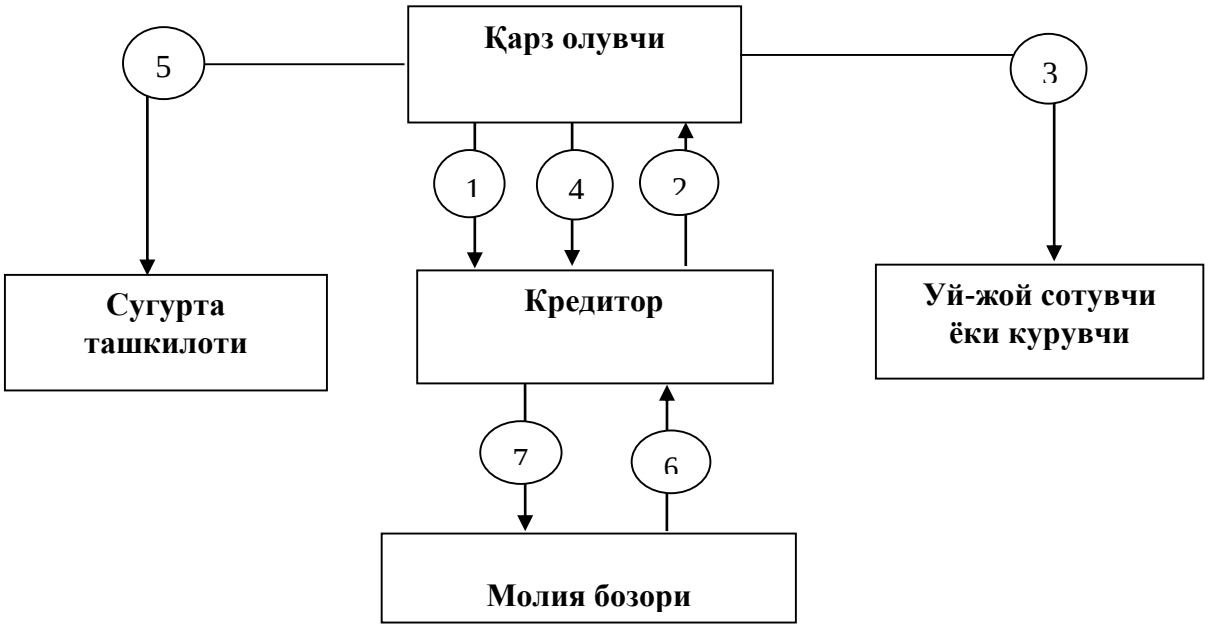
Инвесторлар – кредиторлар ёки ипотека агентликлари томонидан эмиссия қилинган ипотека билан таъминланган қимматли қоғозларни сотиб олувчи юридик ва жисмоний

шахслар. Уларга инвестицион банклар, суғурта компаниялари, пенсия фондлари ва бошқалар киради.

Ипотека кредити схемалари.

Замонавий дунёда турар-жой ипотекасининг икки асосий схемаси вужудга келган. Улардан асосийларини батафсил кўриб чиқамиз:

1. Ипотека кредитлашнинг бир даражали схемаси (немисча модель). Бу моделда кредитлаш схемасининг иккита умумий тури ажратилади: ипотека банклари ва ссуда-омонат муассасалари орқали кредитор ва қарздорнинг алоқаси. Хизмат кўрсатувчи ташкилотларнинг сони минимал бўлади, қоида бўйича, бу фақат суғурта ташкилоти (12.9-расм). Кредитлаш муддати 10 йилдан 12 йилгача. Кредитнинг барча ставкалари ва тўловлари аниқ белгиланган ва бир меъёрда.



1– жамгариб борилувчи омонат; 2 – ипотека кредити; 3 – олди-сотди ёки пудрат шартномаси бўйича уй-жой учун тўловни амалга ошириш (хусусий ва қарзга олинган капитал); 4 – ипотека кредитини ва у бўйича фоизларни қайтариш; 5 – гаровга қўйилган мулк суғурта шартномаси бўйича суғурта мукофоти; 6 – қимматли қоғозларни сотишдан даромад (гаров хатлари); 7 – кимматли когозлар бўйича даромад (гаров хатлари) ва уларни тўлаш

18.9-расм. Ипотека кредитининг бир даражали схемасида молиявий оқимлар ҳаракати тартиби

Бу моделни амалга оширишда шартномаларнинг қуйидаги асосий турларини тузиш кўзда тутилган:

қарз олувчи ва кредитор ўртасида – жамғариб бориладиган уй-жой омонати ҳақида шартнома, сўнгра, кредит шартномаси ва ипотека ҳақидаги шартнома;

қарздор ва суғурта компанияси орасида – гаровга қўйилган уй-жойни суғурталаш шартномаси;

қарздор ва сотувчи (қурувчи) ўртасида – уй-жойни сотиш-сотиб олиш шартномаси.

Кредитларни ресурс билан таъминлаш муаммоси ипотека банклари томонидан қуйидаги тартибда ҳал қилинади: қисқа муддатли (фуқароларнинг депозит қўйилмалари, заёмлар, фуқаролар ҳисоб рақамидаги маблағлар) маблағлардан ташқари узоқ муддатли заёмлар, хусусий қимматли қоғозларни сотиш (облигациялар, сертификатлар ва бошқа берилган кредит билан таъминланган) ҳисобига олинадиган узоқ муддатли пул маблағлари ҳам жалб қилинади.

Кредиторлар ипотека кредитларини қайта молиялаштиришни қимматли қоғозларни – гаров хатларини чиқариш йўли билан амалга оширишлари мумкин, ва бу йўл билан эҳтимоли бўлган хатарларни минималлаштириш мумкин. Гаров ҳужжати бўйича даромадларни тўлаш фоизи ҳаражатларни қоплаш ва фойда олиш учун озгина фарқ билан ипотека кредити бўйича фоизларга деярли мос келади.

Бундан ташқари, кредитор, қарздорга ипотека кредити беришнинг бутун жараёнини фақатгина ўз манфаатларидан келиб чиққан ҳолда бошқаради. Бу билан қарздорнинг кам фоиз олиш ва ипотека кредитини арзонлаштириш имконияти изоҳланади.

Кредит муассасаси омонатчиларга кредитлар тақдим этишдан бошқа фаол жараёнларни амалга ошира олмаслигини таъкидлаш жоиз. Бу билан, ипотека кредитларининг таҳликалилиги камаяди, ёки улар расмий равишда ўзининг тўловга қобиллигини, шунингдек, узоқ муддат давомида ҳар ойда белгиланган, тахминан, ипотека кредити бўйича ҳар ойлик тўловларга тенг бўлган қатъий тўловларни тўлашга қобиллигини тасдиқлаган шахсларгагина берилади.

1. *Ипотека кредити билан таъминлашнинг икки даражали схемаси (америка модели).* Бу моделда қарздор ва кредитордан ташқари гаров хатининг иккиламчи бозорида ҳаракат қилувчи воситачи (ипотека агентлиги) ва/ёки молия бозори иштирокчиси (ипотека молия-инвестиция компанияси) ҳам иштирок этади.

Ипотека кредити бериш учун сарфланган маблағларни тезроқ қайтариб олиш учун кредитор, ипотека кредитларини ипотека агентлигига ёки ипотека молия-инвестиция компаниясига сотиши мумкин, ва бу йўл билан кредитни қайта молиялаштиради. Кредитларни сотиб олгандан сўнг улар тезлик билан кредиторга қарздорга тўланган маблағлар ўрнини қоплайдилар ва эвазига ундан кредитор даромади (маржа) ҳисобига қарз олувчидан олган ойлик тўловларни ўтказишни сўрайдилар. Ойлик тўловлар ўлчамини, яъни, воситачи ёки молия бозори иштирокчиси ипотека кредитларини сотиб олиш мажбуриятини олиш бўйича ставкани улар инвесторларнинг тегишли молиявий инструментларнинг даромадлилиги талаблари асосида мустақил равишда ўрнатадилар.

Шундай қилиб, кредит муассасаси гаров хатларига ён бериш ва уларга хизмат кўрсатишдан олинган мукофот пулларидан даромад олади. Ипотека молия-инвестиция компанияси гаров хатларини ўхшаш тавсифлари (кўчмас мулк тури, фоиз ставкаси, кредитлаш муддатлари ва ҳ.к.) бўйича ипотека пулаларига гуруҳлаш воситасида қимматли қоғозларни янада ликвид кўринишига ўтказиш орқали сифатли ўзгартириш мақсадида амалга ошириладиган, бирламчи гаров хатларининг қўшимча эмиссиясидан даромад олади.

Ипотека кредитидан фойдаланиш бўйича фоиз ставкаси 7 дан 20% гача ўзгаради. Кредит суммаси гаровга қўйилган уй-жой қийматидан 75-90% ни, уй-жойни қуриш ёки сотиб олиш қийматидан 80-90% ни ташкил қилиши мукмин. Кредит муддати одатда 15-30 йилни ташкил қилади.

Ипотека кредитлашнинг икки даражали моделида:

1) асосий иштирокчилар – қарз олувчи ва кредиторнинг кредит ва ипотека ҳақидаги шартномаси тузилади;

2) кредитни олгандан сўнг қарз олган шахс сотувчи ёки унинг қурувчиси билан уй-жойнинг олди-сотди шартномасини тузади, бундан сўнг қатнашчилар сони кўпаяди ва бу асосий иштирокчиларнинг таҳликаларини минималлаштиришга олиб келади. Суғурта ташкилоти билан тадбиркорлик хатарини ва гаровга қўйилган уй-жойни суғурталаш шартномаси тузилади;

3) Иккиламчи ипотека бозорида кредитор ва ипотека агентлиги ўртасида ипотека кредитлари бўйича талаблар ҳуқуқига ён бериш ҳақидаги келишув, шунингдек, талабларнинг орттирилган ҳуқуқларини ишончли бошқариш шартномаси тузилади. Бу кредиторга қарздорни назорат қилиш, кредит хизмати учун воситачилик ҳақини олиш, агентликдан олган маблағларига эса, кредит операцияларини кенгайтириш имконини беради.

18.2. Турар-жой кўчмас мулкини ипотека кредитлаш

Хўжалик юритишнинг бозор шароитида банк кредити – бу жалб қилинган маблағларнинг асосий манбаидан бири. Кўчмас мулкка нисбатан қўлланиладиган банк кредити соҳасида кредит муносабатларининг субъекти бўлиб, кўчмас мулк бозорининг барча субъектлари ва банклар ҳисобланади. Кредит келишувида ҳар бир субъект бир вақтнинг ўзида ҳам кредитор, ҳам қарз олувчи сифатида иштирок этади. Ўзининг вақтинча бўш турган маблағларини қарз олувчига маълум муддатга берувчилар *кредиторлар* бўлиб ҳисобланади. *Қарз олувчи* – бу кредит муносабатларининг маблағларни белгиланган муддатда қайтариш шарти билан фойдаланишга олувчи томони ҳисобланади. Масалан, буюртмачи ўзининг маблағларини банкдаги ҳисоб рақамига қўйиб туриб, кредитор сифатида, банк эса, қарз олувчи сифатида иштирок этади. Банкдан кредит сўраса, буюртмачи қарз олувчига айланади, банк эса, кредитор вазифасини бажаради.

Банк кредитининг турли шакллари мавжуд (18.10 - расм).

Кредитлаш тамойиллари 18.11 - расмда келтирилган.

Ўзбекистон Республикаси қонунчилигида кредит кафолатининг турли шакллари кўрсатиб ўтилган; улардан энг муҳимлари: мулкларни ва мулкий ҳуқуқларни гаровга қўйиш, кафолатлар ва учинчи шахс кафиллиги, кредит таваккалчилигини суғурталаш, банк фойдасига заём олувчининг талаб ва ҳисобларини ўтказиш, “боғланган” кредитларни тақдим этиш.

Кўп қўлланиладиган кафолат усулларидан бири бу гаров усулидир. Кўпинча кўчмас мулк бозори субъектларини кредитлашда товар-материал бойликлар гарови, кўчмас мулк гарови (ипотека) ва “боғланган” кредитлар қўлланилади.

Ташкилот бўлмаган мижоз томонидан кредит учун банкка мурожаат қилинганда, қўшимча равишда муассислик ҳужжатларининг нотариал тасдиқланган нусхалари ва биринчи шахсларнинг имзолари намуналари тақдим этилади (18.12-расм). Тақдим этилган ҳужжатлар банкнинг кредит инспекторлари хизмати томонидан таҳлил қилинади. Таҳлил натижалари бўйича кредитни тақдим этиш имконияти ҳақида хулосалар киритилади. Хулосалар банкнинг кредит коммитети томонидан тасдиқланади, шундан сўнг қабул қилинган кретдитлаш схемасига мувофиқ ҳисоб-рақамларининг бирига ссуда берилади.

Гаров – қарз кафиллигини таъминловчи мулк ёки бошқа қимматбаҳо нарсалардан иборат бўлади. Яъни, гаров қарз мажбуриятини таъминлашнинг усули ҳисобланади, бунда гаров берувчи (қарзини кафолатлаш учун гаров нарсасини тақдим этаётган юридик ёки жисмоний шахс) бошқа кредиторлар олдида гаровга қўйилган мулк қийматидан ўз талабларини қондириш бўйича имтиёзли ҳуқуққа эга бўлади.

Гаровни ҳуқуқий бошқариш қатор ҳужжатларда ўз аксини топган (18.13 - расм).

Ўзбекистон Республикасининг «Гаров ҳақида»ги қонуни меъёрлари кўчмас мулк гаровига (ипотека) нисбатан «Ипотека ҳақида»ги қонунга зид бўлган меъёрда қўлланилади.

Гаров берувчига қуйидаги маж буриятлар юклатилади:

гаров нарсасини ўз ҳисобидан унинг бутун қийматига суғурталаш;

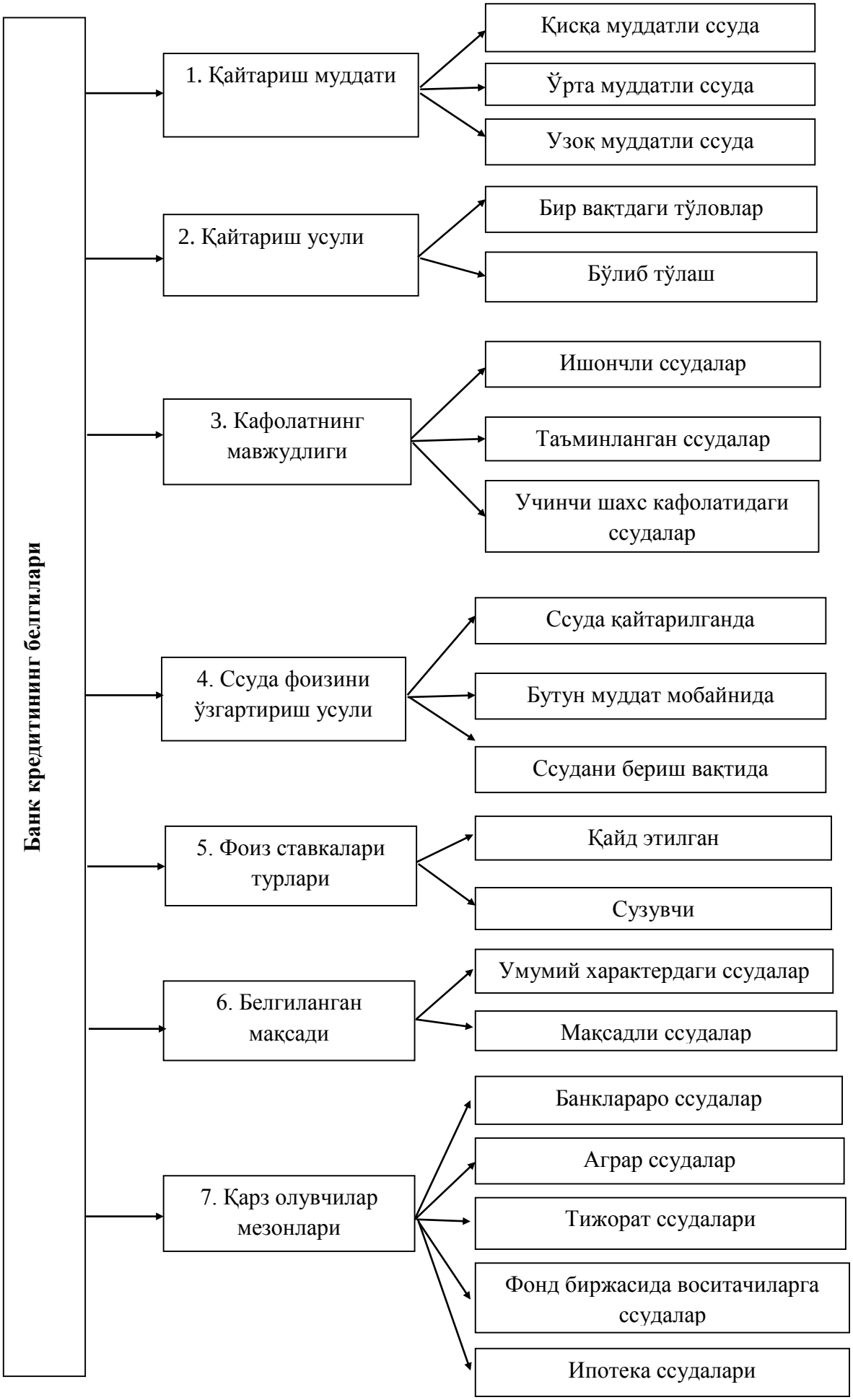
гаров нарсасини сақлаш бўйича чоралар қўллаш, унинг капитал ва жорий таъмирини амалга ошириш;

гаров нарсасини ижарага бераётганлик ҳақида гаров берувчини хабардор қилиш.

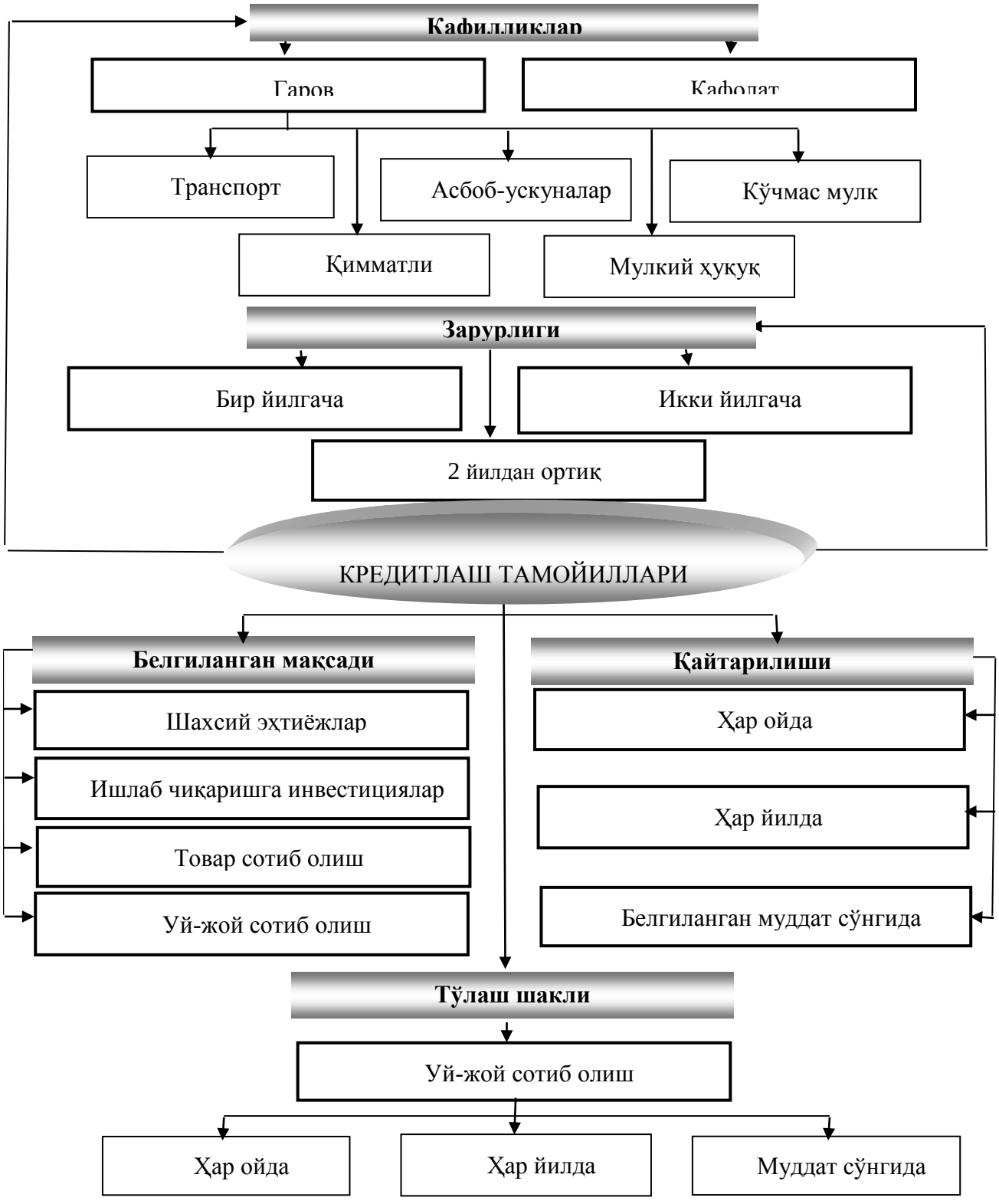
Гаров нарсаси бўлиши мумкин бўлган предметлар (ҳужжатлар, мулклар) рўйхати тугалланган бўлмаслиги керак. Қонунда ҳуқуқлар гарови ҳам қайд этилган[140]. Бу чекланган айланма қобилиятига эга бўлган буюмлар учун алоҳида аҳамиятга эга.

Гаров нарсаси шартнома имзоланаётган вақтда буюмлашмаган мулк ҳам бўлиши мумкин, масалан, бўлажак ҳосил ёки олинаётган кредит ҳисобидан қуриладиган бино ҳам бўлиши мумкин.

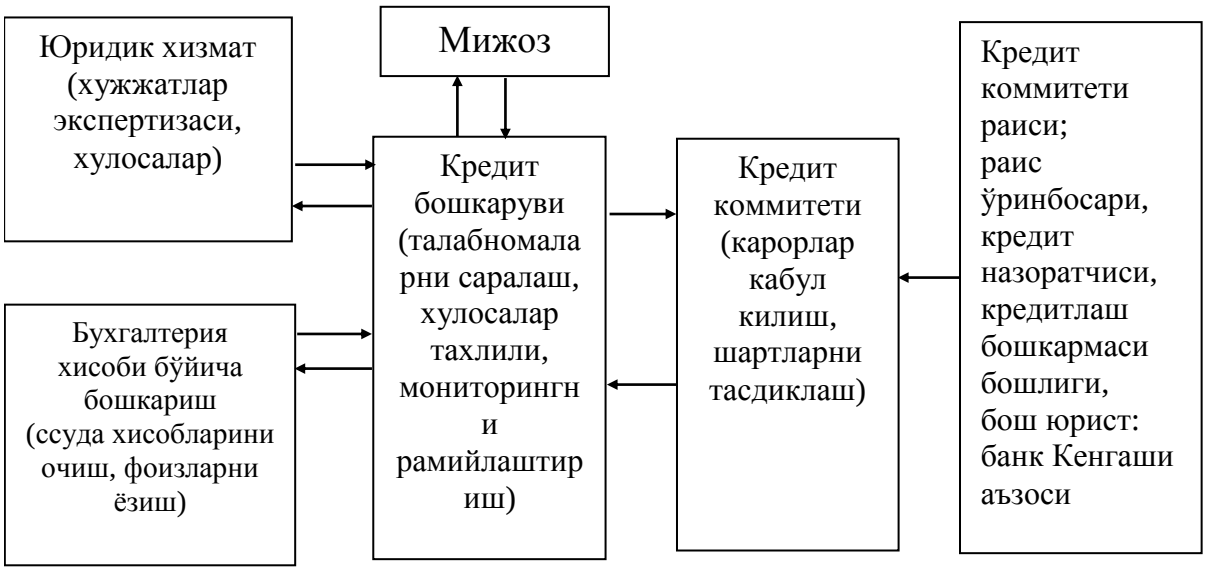
[140] Ўз. Рес. ФК. 267-модда



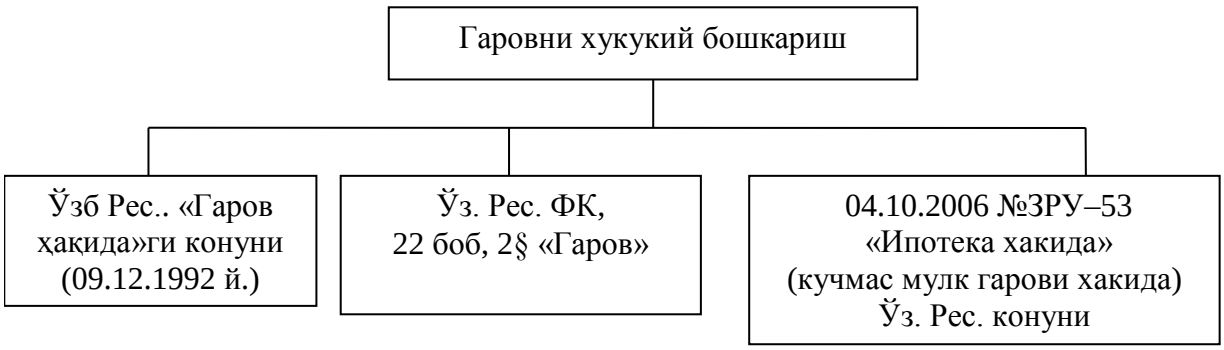
18.10 - расм. Банк кредитлари классификациялари



18.11 - расм. Кредитлаш тамойиллари



18.12 - расм. Кредит олиш бўйича банк ва ташкилот ўзаро алокаси схемаси



18.13 - расм. Гаровни бошкарувчи хукукий хужжатлар

Айнан қайси мулк гаров нарсаси бўлиши мумкинлигини аниқлаш учун гаров қандай таъминланиш функциясини бажараётганлигини билиш зарур. Гаров нарсасининг зарур ва асосий белгиси унинг “товарлилиги” ҳисобланади: гаровга фақатгина қонунан таъқиқланмаган нарсалар берилади.

Тарихий, маданий ёки бошқа бойликлар ҳисобланган, ёки давлат хавфсизлиги мулоҳазаларига кўра гаровга қўйиш таъқиқланган объектлар рўйхати Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан ўрнатилади.

Фуқароларнинг алоҳида мулк турларининг гарови таъқиқланган ёки ўрнатилган қонунчилик тартиби бўйича чекланган бўлиши мумкин.

Гаров тариқасида ишлатилиши мумкин бўлган мулклар таркибида пуллар ҳақида гапирилмаган, бироқ, уни гаров сифатида ишлатиш таъқиқланмаган ҳам. Мижозларга кредит беришда валюта бойликлари гаров нарсаси бўлиши мумкин. Бу операцияларни махсус лицензияга эга бўлган банклар амалга ошириши мумкин.

Бугунги кунда юридик шахснинг қарзлари бўйича қарзни ундириш нарсаси сифатида унга тегишли бўлган барча мол-мулклар, жумладан, асосий воситалар ҳам эътироф этилади. Гаров нарсасини қимматли қоғозлар ҳам ташкил этиши мумкин: ҳужжатнинг асл нусхаси тақдим этилгандагина мулкий ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатлар. Агар қонунда ўзгача кўрсатилган бўлмаса, ҳар қандай қимматли қоғоз гаров нарсаси бўлиши мумкин. Қимматли

қоғозлар сифатида облигациялар, чеклар, векселлар, коносаменты, омонат сертификатлар ва бошқалар иштирок этиши мумкин. Агар, гаров нарсаси қимматли қоғозлар бўлса, улар гаров берувчига ёки учинчи шахсга ёки нотариал идоранинг депозитига ўтказилиши мумкин[141].

Гаров – мажбуриятларни таъминлашнинг энг мақбул усули, чунки, кредиторнинг гаров билан таъминланган талабларини қондириш қарздорнинг молиявий ҳолатига эмас, аксинча, жаримани тўлаш эҳтимоли ва кафил бўлган кишининг муваффақиятли фаолиятига боғлиқ, бу эса қарздорнинг кредитор олдидаги мажбуриятларини бажарилишини таъминлайди.

Гаров – бозор муносабатларини ҳуқуқий бошқаришда муҳим қурол саналади ва қарздорнинг мулки ҳисобига кредиторнинг талабларини қондиришда кафолат бўлиб хизмат қилади; бундай мулкнинг мавжудлиги гаровнинг алоҳида белгисини ташкил этади. Бу ерда кредитор "шахсга эмас, буюмга ишонаман" тамойили бўйича ҳаракат қилади, яъни, шахсга оид кредит эмас, реал кредит аҳамиятга эга. Шунинг учун, гаров берувчи сифатида қарздорнинг ўзи ҳам, унинг манфаати йўлида ҳаракат қилувчи учинчи шахс ҳам бўлиши мумкин[142].

Гаров мулкий ҳуқуқ хусусиятига эга – риоя қилиш хусусиятига: ҳуқуқ мулк кетидан эргашади. Гаров нарсаси қаерда ва кимнинг эгалигида бўлмасин, у асосий мажбуриятлар тугагунча у гаров нарсаси ҳисобланади. Бунинг моҳияти шундаки, гаровга берилган ҳар қандай мулк, гаров билан юкланган.

Ўзбекистон қонунчилигида гаровнинг икки асосий тури қайд этилган: гаров берувчига мулкни ўтказиш (заклад)[143] ва гаровга қўювчида мулкни қолдириш[144]. Биринчи усулда гаров берувчи гаровга қўйилган мулкка нисбатан барча ҳуқуқларни сақлаб қолади (эгалик қилиш, фойдаланиш, тасарруф этиш). Мулкнинг қимматини камайтирмаган ҳолда унга эгалик қилиши ва фойдаланиши зарур, тасарруф этишни эса, фақатгина, мулкни олган кишига гаров қарзини ўтказиш шарти билан бажариши мумкин. Гаровга қўйилган мулкни у гаровга қўювчининг розилигисиз тасарруф эта олмайди.

Гаровга қўйилган нарсани тасарруф этиш билан боғлиқ бўлган гаровга қўювчининг имкониятлари чекланган: гаров нарсаси гаров берувчининг қулфи ва муҳри остида ёки гаров эканлигини тасдиқловчи белгиларни қўйган ҳолда унда, яъни, гаровга қўювчида қолади.

Гаровга қўювчининг мулкини ўзида қолдириш йўли билан гаровга берилган бўлса, у мулкдан ўзининг тижорат, хўжалик ёки бошқа фаолиятларида фойдаланиши мумкин. Бунда у мулкдорлик ҳуқуқларининг барчасини сақлаб қолади, баъзи чекловлар билан. Мулкка эгалик қилиши ва ундан фақат белгиланган мақсадига мувофиқ фойдаланиши мумкин. Гаровга берилган мулкдан келган фойдалар гаровга қўювчига тегишли бўлади. Гаровга қўйилган мулкни учинчи шахсга ўтказиш эҳтимоли ҳам мавжуд. Гаров берувчининг ваколатлари жуда кенг:

у гаровга қўйилган мулкнинг мавжудлигини, ҳажмини, ҳолатини, сақлаш шароитларини жойида текшириши мумкин;

у гаровга қўювчи талаби бўйича гаров нарсасини бут сақланишини таъминлаш учун чоралар қўллаш ҳуқуқига эга;

у гаров нарсасига тажовуз тугатилганлиги ҳақида огоҳлантириши мумкин;

агар, гаров нарсаси гаровга пул берувчи томонидан йўқотилмаган бўлса, гаровга қўювчи эса, уни қайта тикламаган ёки унинг қийматига тенг бўлган бошқа нарса билан алмаштирмаган бўлса (гаровга пул берувчининг хоҳиши билан) у қарздордан гаров билан таъминланган мажбуриятни муддатдан олдин бажарилишини талаб қилиши мумкин.

---

[141] 09.12.1992 йилдаги Ўз.Республикасининг «Гаров ҳақида»ги қонуни 45-модда

[142] ЎзР ФК 266-модда.

[143] ЎзР «Гаров ҳақида»ги қонунининг 33-35 –моддалари

[144] ЎзР «Гаров ҳақида»ги қонунининг 36-42–моддалари

Кредитор мулкни унинг эгаси томонидан учинчи шахс фойдаси учун бегоналаштирган ҳолатида ҳам гаров ҳуқуқини сақлаб қолади. Бироқ, гаров қарздор томонидан мажбуриятлар бузилганидан сўнг гаровга қўйилган мулк учун мулк ҳуқуқини (эгалик қилиш ёки фойдаланиш) бермайди, гаровга қўйилган мулк қийматидан кредиторнинг асосий талабларини қондириш воситаси сифатида хизмат қилади.

Гаровнинг асосий тамойиллари XVIII асрда юрист Д.И.Мейер томонидан шакллантирилган.

Ихтисослик тамойили шундан иборатки, китобга маълум бир мол-мулкка тегишли бўлган ҳуқуқлар ҳақидаги ёзувлар киритилади, гарчи ҳар бир мулкка махсус лист ажратишни талаб қилувчи, яъни ёзувлар мулкдорлар номи бўйича эмас, мулклар бўйича бажарилишини талаб қилувчи умумий ипотекалар бу тамойилга зид бўлса ҳам.

Мажбурийлик тамойили мулкка тегишли бўлган баъзи ҳуқуқлар қатъий равишда китобга киритилиши ва ёзувларсиз кучга эга бўлмаслиги кераклигини талаб қилади: масалан, китобга киритилмаган гаров квитанцияси ҳеч қандай кучга эга бўлмаслиги керак; бу мажбурият қайси ҳуқуқларга жорий қилиниши – турли низомлар билан турлича ҳал этилади.

Ошкоралик тамойили – ипотека китобининг таркиби билан қизиқаётган барча шахсларга унинг осон тушунилиши – ипотека тизимининг муҳим аҳамиятга эга бўлган шартларидан бири. Масалан, гаров олувчига мулкнинг юридик ҳолатини, хусусан унинг қарздорлик даражасини билиши фавқулотда муҳим бўлиши мумкин.

Ишончлилик тамойили – ёзувларнинг тўғрилиги ва қонунийлигини англатади. Ипотека китобларини бошқарувчи муассасалар ҳар бир алоҳида ҳолатда ҳуқуқ ўрнатилган ҳужжатнинг қонунийлигини текшириши шарт.

Қатъийлик тамойили шундан иборатки, маълум бир шартларда ёзув унинг нотўғрилигига қарамасдан ўзининг кучини сақлаб қолади. Масалан, гаров ҳуқуқи мулкдор сифатида нотўғри кўрсатилган шахс фойдасига ўрнатилган бўлса, у ҳолда гаров ўз кучини сақлаб қолади, гарчи суд бошқа шахсни мулк эгаси деб тан олган бўлса ҳам.

Улуғлик тамойили китобга киритилган гаров ҳуқуқлари улар киритилган тартиб бўйича амалга оширилишини билдиради.

Бу тамойилларнинг барчаси замонавий гаров қонунчилигига киритилган.

Гаровга оид ҳужжат – кўчмас мулкни кредит (ссуда) бўйича мажбуриятларни кафолатлаш учун берилганини тасдиқловчи кўчмас мулк гарови ҳақидаги юридик ҳужжат.

Гаровга оид ҳужжат бўйича жавобгар шахслар ипотека билан кафолатланган мажбурият бўйича қарздор ва гаров берувчи ҳисобланади.

Гаровга оид ҳужжат гаров берувчи томонидан тузилади, агарда у учинчи шахс бўлса, қарздор томонидан ҳам тузилади. Гаровга оид ҳужжат бошланғич гаров берувчига ипотека органи томонидан давлат рўйхатидан ўтгандан сўнг берилади. Гаровга оид ҳужжат ипотека ҳақидаги шартноманинг ҳосиласи ҳисобланади: агар бу шартнома қонуний деб қабул қилинмаса, гаровга оид ҳужжат ҳам кучга эга бўлмайди.

Ипотека ҳақидаги шартномани учинчи шахсга ўтказилаётганда гаровга оид ҳужжат ҳам шу шахсга ўтказилади. Бу гаровга оид ҳужжат қарздорда эмас, кўчмас мулкда "ётишини" англатади, яъни, кўчмас мулкни сотиб олаётган харидор у билан бирга гаровга оид ҳужжат бўйича мажбуриятларни ҳам олади, акс ҳолда келишув аҳамиятга эга бўлмайди.

Гаров берувчи ипотека ҳақидаги шартнома бўйича ҳуқуқларини худди шу шартнома бўйича аввалги гаров берувчи ўрнига келадиган бошқа шахсга беришга ҳақли[145].

Ипотека билан таъминланган мажбурият бўйича ҳуқуқларга ён беришни ҳам англатувчи ипотека ҳақидаги шартнома бўйича ҳуқуқларга ён бериш нотариал тасдиқланган ва белгиланган тартибда рўйхатдан ўтган бўлиши зарур.

Гаровга оид ҳужжат қуйидагиларни ўз ичига олиши керак[146]:

---

[145] Ўз.Р «Ипотека ҳақида» ги қонуни №ЎРҚ-58. 34-модда.

[146] Ўз.Р «Ипотека ҳақида» ги қонуни №ЎРҚ-58. 16-модда.

ҳужжат номига киритилган «гаров ҳужжати» сўзи;

гаров берувчининг исми ва унинг яшаш манзили ёки агар гаров берувчи юридик шахс бўлса, номи ва жойлашган жойи кўрсатилиши;

бошланғич гаров берувчининг исми ва унинг яшаш манзили ёки агар гаров берувчи юридик шахс бўлса, номи ва жойлашган жойи кўрсатилиши;

ижроси ипотека билан кафолатланган кредит шартномасининг ёки бошқа пуллик мажбуриятнинг номи, шартнома тузилган сана ва жой кўрсатилиши;

ипотека билан кафолатланган мажбурият бўйича қарздорнинг исми (агар қарздор гаров берувчи бўлмаса) ва яшаш манзили, ёки агар қарздор юридик шахс бўлса, номи ва жойлашган жойи кўрсатилиши;

ипотека билан кафолатланган сумма ва фоиз ўлчами, агар улар шу мажбурият бўйича тўланадиган бўлса, ёки шу сумма ва фоизни аниқлашга имкон берувчи шартлар кўрсатилиши керак;

ипотека билан кафолатланган мажбуриятлар суммасини тўлаш муддатини, ёки бу сумма бўлиб тўланадиган бўлса, бўлиб тўлаш муддатларини ва ҳар бир муддатдаги тўлов ўлчамини, ёки бу муддат ва ўлчамларни аниқлашга имкон берувчи шартларни кўрсатиш;

ипотека ўрнатилган мулкнинг номи ва идентификация учун етарли тавсифи, ҳамда мулкнинг жойлашган ўрни кўрсатилиши;

ипотека ўрнатилган мулкнинг пуллик баҳоси;

ипотека нарсаси бўлган кўчмас мулк ипотекага қўювчига тегишлилигига сабаб бўлган ҳуқуқ ва давлат рўйхатидан ўтказиш рақами, санаси ва жойи кўрсатилган ҳолда рўйхатдан ўтказувчи органнинг номи, агар ипотекага қўювчига тегишли ижара ҳуқуқи ипотека нарсаси бўлса, ижара нарсаси бўлган шундай мулкнинг номи ва шу ҳуқуқнинг амал қилиш муддати;

ипотека нарсаси бўлган кўчмас мулкка гаров, мерос қилиб қолдириладиган ер участкасига умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи, ижара ҳуқуқи, сервитут ёки бошқа ҳуқуқ белгиланганлиги ёхуд ипотека давлат рўйхатидан ўтказилаётган пайтда мазкур мулкка учинчи шахсларнинг давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим бўлган ҳеч қандай ҳуқуқ юкланмаганлиги тўғрисидаги маълумотлар;

ипотекага қўювчининг имзоси, агар у учинчи шахс (ашёвий кафил) бўлса, шунингдек ипотека билан таъминланган мажбурият бўйича қарздорнинг ҳам имзоси;

бошланғич гаровга пул берувчига гаров ҳужжатини бериш санасини кўрсатиш.

Гаровга пул берувчи гаров ҳужжати бўйича ҳуқуқни бошқа шахс фойдасига топшириш қайдномасини тузиш ҳамда бу шахсга гаров ҳужжатини топшириш йўли билан бериши мумкин. Топшириш қайдномасида ҳуқуқлар топширилаётган шахснинг тўлиқ исми, номи кўрсатилган бўлиши зарур. Бундай кўрсатмалар мавжуд бўлмаган топшириш қайдномалари аҳамиятга эга эмас.

Гаров ҳужжатининг қонуний эгаси у томонидан тасдиқланган барча ҳуқуқларга, шунингдек, ипотека билан таъминланган мажбурият бўйича гаровга пул берувчининг ва кредиторнинг ҳуқуқларига ҳам эга бўлади.

Гаров ҳужжатида уни кейинчалик бошқа шахсларга ўтказиш ҳақидаги ёзув бўлмаса, у ҳеч қандай аҳамиятга эга бўлмайди.

Гаров ҳужжатини йўқотиб қўйган ҳолатда унинг “қонуний эгаси” ўзининг ҳақиқатдан ҳам қонуний эгаси эканлигини исботлаши шарт. Йўқотилган гаров шартномаси учун ҳуқуқларни қайта тиклаш қуйидаги ҳолатларда амалга оширилади:

кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқлар бўйича Ягона давлат реестрида гаровга берувчи сифатидаги шахснинг аризаси асосида;

агар йўқотилган гаров ҳужжати «Ипотека ҳақида»ги қонуннинг 21- моддасига мувофиқ, йўқотилган гаров ҳужжатида амалга оширилган барча топшириладиган ёзувларни ўрнатиш фактини тасдиқласа;

Ўзбекистон Республикаси процессуал қонунчилигига мувофиқ юридик аҳамиятга эга бўлган далилларни ўрнатиш тўғрисидаги ишни қўзғатиш тартибини кўриб чиқиш натижалари бўйича чиқарилган суд қарори асосида.

Дубликат йўқотилган гаров ҳужжатига тўлиқ мувофиқ бўлиши зарур. Дубликат тузувчи унинг йўқотилган гаров ҳужжатига мос келмаганлиги билан боғлиқ равишда юзага келган зарарлар бўйича жавобгар ҳисобланади. Гаров ҳужжати дубликатини тузишда хатоликка йўл қўйган шахс бундай дубликатни ҳуқуқ ўрнатувчи ҳужжат сифатида эътироф этиши ва у бўйича ҳуқуқлар ижросини бажариши керак. Шунинг учун, кўчмас мулк гарови (ипотека) ҳақидаги шартномада гаров ҳужжатини йўқотиш билан бирга, дубликатнинг йўқотилган гаров ҳужжатига мувофиқ келмаслиги бўйича ҳам жавобгарликни аниқ белгилаш тавсия этилади.

Агар гаров хатига илова қилинадиган ҳужжатлар уларни идентификация қилиш учун етарли даражада гаров хатида аниқ кўрсатилмаган бўлса ва бундай ҳужжатлар унинг ажралмас қисми эканлиги назарда тутилмаган бўлса, улар гаров хати бўйича ҳуқуқлар гаров хатини сотиш, гаровга қўйиш натижасида ёки бошқача тарзда қайси шахсларга ўтган бўлса, ана шу шахслар учун мажбурий эмас.[147]. Шундай қилиб, гаров ҳужжатига иловалар – бу, нотариал тасдиқланган ва давлат рўйхатидан ўтган бўлиши шарт бўлган гаров ҳужжатининг элементларидир.

Маълум бир шахсда гаров ҳужжатининг мавжуд бўлиши бу шахс (кредитор) фақатгина маълум пул мажбурияти бўйича ижро этиш ҳуқуқига эмас, балки, ипотека ҳақидаги шартномада кўрсатилган мулкка гаров ҳуқуқига ҳам эга эканлигини, яъни, гаров хати нотариусга депозит сифатида ўтказиб юборилмаган бўлса, унинг эгаси гаров хатини тегишли ҳуқуқ амалга оширилаётган масъул шахсга кўрсатишга мажбур.

Ўз навбатида, ипотека билан таъминланган мажбуриятни бажариш бўйича гаровга пул берувчи гаров ҳужжатини гаровга қўювчига тўлалигича ўтказиши зарур, мажбурият бўлиб-бўлиб бажариладиган ҳолатда эса, - қарздорга гаров ҳужжатида мажбуриятнинг маълум қисми бажарилганлиги ҳақида белги киритиши имкониятини таъминлаши ёки унинг бажарилганлигини бошқа йўл билан тасдиқлаши зарур.

Қачонки гаров ҳужжати қонунга мувофиқ бекор қилинса, ипотекани давлат рўйхатидан ўтказган ташкилот ҳужжатнинг устки томонига «бекор қилинган» муҳрини босиш йўли билан ёки уни жисмоний йўқ қилишдан ташқари, унинг муомалада бўлишига йўл қўйилмайдиган бошқа йўл билан кечиктирмай бекор қилади.[148]

18.3. Ипотека кредитининг ривожланиш тарихи

Жаҳон тажрибасининг кўрсатишича, ипотека кредити узоқ ривожланиш тарихига эга. Тарихий манбаларда кредитнинг бу тури қадимги Афинада қўлланилганлигини тасдиқловчи фактлар мавжуд.

Россияда ипотека кредити бериш билан шуғулланувчи муассасалар биринчи маротаба XVIII асрнинг ўрталарида пайдо бўлган. 1754 йилда императрица Елизавета зодагонларга мулкни гаровга қўйиш орқали ссудалар берадиган давлат банкини таъсис этган. 1762 йилда юз берган суиистеъмол қилиш натижасида Петр III нинг фармони билан банк ёпилган. Екатерина II нинг мурожаатномаси бўйича 1772 йилда Москва ва Санкт-Петербургда ерга оид банклар ролини бажарувчи сақлашга кафолат берадиган хазиналар ташкил этилди, 1786 йилда эса, Давлат заём банки ташкил этилди. Бу муассасалар ер кредити масалаларини ечишга ва пул муомаласини тартибга солишга имкон берар эди.

XIX асрнинг 60-йилларига қадар кредит тизими ерни гаровга қўйиш орқали кредитлашнинг самараси пастлиги туфайли Давлат хазинасига зарарлар келтирар эди. XIX асрнинг 50-йилларнинг охири 60-йилларнинг бошларида ипотека кредитини барқарор

[147] ЎзР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 18-модда.
[148] ЎзР «Ипотека ҳақида»ги қонуни 3-боб.

даромад келтирувчи мамлакатнинг созланган молия бозорига айлантирган банк ислоҳоти ўтказилди.

XIX асрнинг 70-йиллари бошидан Россияда 11 та акционерлик ипотека банклари фаолият кўрсатар эди. Кредит тизимининг ривожланишида ва 1913 йилларда Россия иқтисодиётининг равнақи натижаси сифатида уларнинг роли етарлича тарғибот қилинмаган, гарчи, айнан мана шу банкларнинг акционерлари ер ва кўчмас мулк билан боғлиқ йирик масштабли операцияларни олиб боришган бўлса ҳам. Октябрь инқилоби йилларида Россиядаги ипотека банклари тўлиқ тугатилган.

1873 йилда ерга оид кредит бўйича Россия Марказий банкига асос солинган. У провинциал банклар томонидан чиқарилган гаров хати қоғозларини сотиб олар эди, уларга ўзиникини берар эди. Ерга оид кредит бўйича Россия Марказий банкининг гаров хати ҳужжатлари юқори ишончлиликка эга бўлган қимматли қоғозлар саналар эди ва ерга оид кредит бўйича провинциал банкларнинг фаолиятларини қўллаб-қувватлар эди.

Россия қонунчилигига мувофиқ XIX асрда рақобатни юзага келтирмаслик мақсадида битта ҳудудда иккита ер банки фаолият юрита олмас эди.

Давлат деҳқон ер банкига (1882 йилда асос солинган) заминдорларнинг ерларини сотиб олиш учун деҳқонларни пул билан таъминлаш вазифаси юклатилган эди. Банк 35 йилгача муддатга ссудалар берар эди. 1883-1895 йиллар мобайнида умумий суммаси 82 млн. рубль бўлган 15 мингта ссуда берилган эди. Унинг иштирокида 2,4 млн. гектар ер сотилган ва сотиб олинган эди.

1886-1905 йиллар мобайнида Давлат банки 67 млн. рубль суммага 1 млн. гектар атрофида ер сотиб олди ва деҳқонлар томонидан 5,9 млн гектар ер сотиб олинган 410 млн. руб. ссудалар берди.

Давлат зодагонлар ерлари банки (1885 йилда асос солинган) зодагонларга 66 йилга зодагонлар имениями қийматининг 60% и ўлчамида ипотека ссудаларини бериш йўли билан помещиклар ер эгалигини қўллаб-қувватлар эди. Банк 1887 йилда 69 млн. руб., 1890 йилда эса 600 млн. руб. дан ортиқ ссудалар бериб, помещикларни молиявий қўллаб-қувватлади.

Москвада 8 та асосий давлат банклари фаолият кўрсатган. Москва Ер банки ипотекани қўллаб-қувватлаш мақсадида 1891 йилда кўчмас мулкни назорат қилиш учун Москва уй эгалиги жамиятини ташкил этди. Қарздорнинг қарзлар бўйича ўз вақтида тўловларни амалга оширмаган ҳолда унинг мулки ушбу жамият эгалигига ўтиб кетган. 1912 йилдан бошлаб москва халқ банки ипотека бўйича асосий координатор бўлиб ҳисобланган.

Ссуда-омонат ва ссуда ширкатларидан катта қизиқиш билан фойдаланилар эди. XX асрнинг биринчи ўн йиллигида улар 8 млн. кишининг қизиқишларини бирлаштирди.

Хусусий ипотекани 10 та акциядорлик ер банклари бошқарган, улар аниқ белгиланган ҳудудда ер ва шаҳар кўчмас мулки гарови эвазига ссудалар берган, шунингдек, биржада реализация қилинадиган гаров хатлари кўринишида кредитлар беришган. Қарздорнинг қарзлар бўйича ўз вақтида тўловларни амалга оширмаган ҳолда унинг мулки оммавий сотувларга қўйилган. Ипотека банкларининг акция ва гаров хатлари россиялик тадбиркорлар учун капиталларини жойлаштиришнинг энг актуал воситаси ҳисобланган[149].

Ипотека кредити ўтган асрнинг 30-йилларида ўзини иқтисодий механизм сифатида намоён этди. Капиталистик дунёнинг Нью-Йорк фонд биржасининг инқирозидан сўнг ишсиз қолган ишчиларнинг ижтимоий ҳолатини яхшилаш ва мамлакат иқтисодиётини мустаҳкамлаш мақсадида америкалик олимлар ипотека кредитини оммалаштиришни таклиф қилдилар. 1938 йилда Америка давлат ҳокимлиги давлат сектори ҳисобидан ипотека кредити бериш ҳақидаги меъёрий ҳужжатни қабул қилди. АҚШ да механизмни тартибга келтириш ва ипотека кредити учун меъёрий ҳуқуқий базани яратиш муддати 30 йилни ташкил этди. Фақатгина 70-йиллардагина ипотека кредити банк маблағларини капиталлаштиришнинг шунингдек, аҳоли пул маблағларини аккумуляция қилувчи иқтисодий механизми сифатида ўзини намоён этди.

[149] *Цылина Г. А*. Ипотека: жилье в кредит. – М.: Финансы и статистика, 2001. 168 б.

1980 йилларга келиб ипотека кредити дунёнинг барча ривожлаанган мамлакатларида кенг қўллана бошланди деб айтиш мумкин. Масалан, АҚШда “Фени мей”, Буюк Британияда «Mortgage» (инглизчадан «гаров»), «Grundschuld» (немисчадан «Ипотека») каби тизимлар пайдо бўлди.

Бугунги кунда кўчмас мулкни сотиб олиш билан боғлиқ бўлган барча операцияларнинг АҚШ да 80% и, Европанинг ривожланган мамлакатларида 60% и ипотека кредити воситасида амалга оширилади. Ҳозирги кунда ипотека тизими Европанинг жанубий-шарқий мамлакатларида, жумладан, Словакия, Чехия, Польша, Руминия давлатларида, Осиё мамлакатларида ва Австралияда кенг қўлланилади. 2014 йил якунига кўра АҚШ да ипотека бўйича қарздорлик миқдори 13,4 трлн. долл.ни ташкил этди.

Бозор иқтисодиёти шароитида ипотекани уй-жой муаммосини ҳал қилиш ва банк маблағларини капиталлаштириш учун энг самарали механизми деб айтиш мумкин. Бу ерда ипотеканинг ўзига хос хусусияти сифатида қарздор маблағларини аккумуляция қилувчи тизим эканлигини айтиб ўтиш мумкин. Ипотека кредити олган шахс ўз уй-жойига эга бўлган ҳолда узоқ вақт давомида ўз даромадларини жамғариш имкониятига эга бўлади.

Шунинг учун, собиқ социалистик мамлакатларда бозор муносабатларига ўтиш шароитида ипотека кредитининг классик схемалари элементлари уйғунлашган соҳта ипотека схемаларини шакллантириш зарурати юзага келди.

Россияда ипотека кредитининг турли дастурлари ишлаб чиқилди. Масалан, «Корпорация» акционерлик жамияти томонидан Россия Омонат банки ва Давлат суғуртаси билан ҳамкорликда ишлаб чиқилган “Уй-жой ташаббуси” дастури уй-жой қурилиши ипотека кредитининг бир нечта схемаларини назарда тутади:

1. «*Форвард-кредитинвест*». Бу схема кейинчалик бадавлат мижозларга сотиш мақсадида уй-жой қурилишини амалга оширувчи тижорат қурувчиларига (юридик шахслар) мўлжалланган эди. Бу ҳолатда гаров нарсаси қурилиш объектининг ўзи ҳисобланар эди. Бунда гаровни расмийлаштириш ва кредит бериш объект қурилиши давомида босқичма-босқич амалга оширилади.

2. «*Ретрокредитинвест*». Бу схема ўз уй-жой шароитларини яхшилашни ҳохлаган фуқаролар учун мўлжалланган эди. Кредит мавжуд квартира гарови остида, фақатгина унинг бозор баҳоси янгисини қуриш ҳаражатларидан юқорироқ бўлган тақдирда берилар эди.

3. «*Фьючерсинвест*». Бу схема ўз кўчмас мулк объектларини гаровга қўйишни хоҳламаган фуқаролар учун мўлжалланган бўлиб, унда иккита вариант бўлиши мумкин эди:

квартира янги уй-жой қурилиши тугаллангунча кўчириб чиқаришни кечиктириш шарти билан аукционда сотилар эди. Уй-жойнинг аввалги эгаси квартирани сотишдан тушган пулларини ўзига молиявий таҳликани олган ҳолда ва инвестор-қурувчилар билан ҳисоб-китобларни тўлаган ҳолда мустақил равишда объект қурилишига киритар эди;

уй-жой эгаси эски уйни сотиш ва янгисини қуришни янги қурилишнинг якуний қийматининг барқарор эмаслиги бўйича барча молиявий хатарларни юклаган ҳолда инвестор-қурувчига топширар эди.

4. «*Комбинвест*». Бу дастурнинг асосига уйжойқурилишомонат (жилстройсбережений) тизими орқали инвестициялаш жараёнининг комбинациялашган схемаси ва бу омонатларни конкрет объектларга улушли инвестициялаш ва фуқароларга мавжуд уй-жойларни тақдим этиш масаласи қўйилган.

Регионал иқтисодиётнинг хусусиятлари ва регионларда бюджет ресурсларини жадб қилиш имкониятлари ипотека уй-жой кредитининг турли хил схемалари пайдо бўлишини белгилаб берди. Бироқ, ривожланган мамлакатлар тажрибаси гувоҳлик беришича, марказий хукумат қўллаб-қувватлашисиз ипотека кредити ривожлана олмайди.

18.4. Ипотека бозори

Ипотека бозорининг модели, қоида бўйича, ипотека кредити схемаларидан келиб чиққан ҳолда қурилади: бу бир даражали ёки икки даражали ипотека бозори бўлиши мумкин. Тузилиши мураккаб бўлган, аммо, давлатнинг иқтисодий ривожланиши учун самаралироқ бўлган икки даражали ипотека кредити моделини кўриб чиқамиз.

Ипотека бозори ўзида уч асосий унсурдан ташкил топган ўзаро алоқадор тизимни акс эттиради: ипотека кредитлари бозори (бирламчи ипотека бозори), ипотека қимматли қоғозлари бозори (ўз навбатида яна бирламчи ва иккиламчи турларга бўлинувчи иккиламчи ипотека бозори) ва кўчмас мулк бозори.

1. *Ипотека кредитлари бозори (бирламчи ипотека бозори)* кредитор ва қарздорнинг ўртасида ипотека кредити шартномаси тузилганда юзага келадиган мажбуриятларнинг фаолият соҳасини қамраб олади. Бирламчи бозор иштирокчилари сифатида фуқаролар ва ипотека банклари, фуқароларга кўчмас мулк гарови остида кредит тақдим этувчи ипотека компаниялари ва бошқа муассасалар чиқади. Агар кредитор банк бўлса, у ҳолда, унинг учун навбатдаги қарздорга узоқ муддатли ипотека кретдити кўринишида бериши мумкин бўлган кредит маблағларини қайта янгилаш имконияти муҳимдир (бу масалани ечиш учун иккиламчи ипотека бозори ташкил этилади).

Бирламчи ипотека бозори мажбурий муносабатларга киришувчи кредиторлар ва қарз олувчи шахслар фаолиятининг йиғиндисини қамраб олади.

2. *Ипотека қимматли қоғозлари бозори (иккиламчи ипотека бозори).* Бу бозорда тақдим этиб бўлинган ипотека кредитлари бўйича гаров хатларини сотиш амалга оширилади. Кўчмас мулк гарови остида кредит тақдим этган ташкилот гаров хати билан таъминланган қимматли қоғозларни чиқаради, ва сўнгра уни бошқа инвесторларга сотади.

Иккиламчи ипотека бозорида мажбуриятлар бўйича ҳуқуқларни ва ипотека ҳақидаги шартномаларни трансформациялаш, ва уларни узоқ муддатли инвесторлар ўртасида жойлаштириш ҳисобига ипотека тизимининг умумий кредит портфелини шакллантириш рўй беради. Иккиламчи бозорда ипотека қарз олувчи шахснинг кўчмас мулк объектига ҳуқуқини тасдиқловчи гаров хати сифатида кўрилади, ва бозорда эркин муомалада бўлади.

Иккиламчи ипотека бозори бирламчи ипотека бозоридаги қарздорлар ва кредиторлар ўртасидаги боғловчи звено саналади, у пул маблағларининг аккумуляциясини таъминлайди ва молиявий оқимларни ипотека кредитига йўналтиради.

Ипотека қимматли қоғозлари ипотека бозорида муомаланинг ҳуқуқий мақомини олиши учун, улар қуйидаги талабларга жавоб бериши керак:

муомалалилик (кўчмас мулк бозорида сотиш ва сотиб олиш қобилияти). Мудофаа қобилиятига эга бўлган қимматли қоғоз ҳисобланган гаров хати, навбатдаги ўтказиш қайдномасини бажариш йўли билан топширилади (ўтказишнинг давлат рўйхати талаб қилинади);

стандартлик (шакллар, мазмун, қоидалар);

фуқаро обороти учун ошкоралик (яъни, кўчмас мулк билан битимлар объекти бўлиши керак);

ҳужжатлилик (қонунчиликда кўзда тутилган барча реквизитларга эга бўлиши керак);

давлат томонидан тан олиш ва тартибга солиш;

ликвидлик.

Ипотека қимматли қоғозлари бозори ҳам ўз навбатида бирламчи ва иккиламчига бўлинади. Бирламчи бозорда кредиторлар ўртасида қимматли қоғозларни бошланғич жойлаштириш амалга оширилади. Кўчмас мулк билан таъминланган гаров ҳужжатлари юзага келишининг иқтисодий томони инвесторларнинг салмоқли қисмига ипотека қимматли қоғозлари ва уларнинг кўчмас мулкка бўлган мавжуд ҳуқуқлари гарови остида нисбатан арзон ва узоқ муддатли кредитларни олиш имкониятларини тақдим этишга шароитлар яратиш билан боғлиқ. Бундай қимматли қоғозларнинг хусусиятлари

қуйидагилар: гаровга қўювчиннг кўчмас мулкка мулкий ҳуқуқларини ликвид (пул шаклига) шаклга айлантириш; уларни ипотека кредити гарови сифатида ишлатиш имконияти.

Ипотека облигациялари эмиссияси билан боғлиқ ишларни ташкил этишнинг турли вариантлари маълум. Мисол тариқасида, МДҲ мамлакатларидан 2006 йилда Ирландия фонд биржасида россия ипотека кредитлари билан таъминланган облигацияларни жойлаштирган Россия ташқи савдо банки фаолиятини келтириб ўтиш мумкин.

Натижада, банкка пулларни жалб қилиш қимматга тушмади; Libor ставкаси бўйича + 1%. Жойлаштириш вақтига – 6,5 %; облигацияларнинг муомала вақти – 29 йил. Мутахассислар жойлаштириш натижаларини Россия ипотека бозоридаги "ёриб ўтиш" сифатида баҳолайдилар.

Ташқи савдо банки Москва ва Петербургда берилган 1696 кредитларни бир пакетга (Петербург улуши – 10%) жойлаган. Барча қарзлар бўйича тўловлар мунтазам амалга оширилмоқда, бironта ҳам кечикишлар йўқ. Кредитнинг ўртача миқдори – 60000 $, ўртача ставка – 11,1%, уларни фуқаролар 5 йилдан 25 йилгача тўлайдилар.

Облигацияларни чиқаришни Barclays Capital ва HSBC банклари, шунингдек, IFC (Халқаро Молия Корпорацияси) ташкиллаштиришган.

Ипотека хавфсизлиги (кредит портфелларини сотиб олиш ва улар билан кафолатланган қоғозлар эмиссияси) банкларга айланма маблағларни тезда тўлдириш ва молиялаштиришнинг янги лимитларини очиш имконини беради.

Ипотека қимматли қоғозларининг иккиламчи бозори – бу уларнинг муомалада бўлиши содир бўладиган бозор. Иккиламчи бозор жалб қилинган молиявий ресурслар қийматини оширмайди, аммо, уларнинг ликвидлик механизмини ва ипотека қимматли қоғозларига талабни яратади. Ипотека қимматли қоғозлари иккиламчи бозорида операцияларни рағбатлантириш кредиторларнинг Стимулирование операций на вторичном рынке ипотечных ценных бумаг предполагает такие операции кредиторов, как выдача поручительств за заемщиков по переуступаемым кредитам и доверительное управление правами требования по ипотечным кредитам.

3. *Кўчмас мулк бозори.* Бирламчи ва иккиламчи ипотека бозорларининг амал қилиши конкрет объектлар билан битимлар, хусусан, бирламчи ва иккиламчи ипотека бозорларининг кейинчалик амал қилиши кейинги гаровни таъминлаб берадиган кўчмас мулк объектлари олди-сотдиси амалга ошириладиган кўчмас мулк бозорисиз мумкин эмас.

Бирламчи ва иккиламчи ипотека бозорларининг, шунингдек кўчмас мулк бозорининг ўзаро таъсирини кўриб чиқамиз.

Потенциал қарз олувчи ипотека банкига кредит олиш учун мурожаат қилади. Мижознинг кўчмас мулк объектига бўлган маълум талаблари мавжуд бўлади. Қарздор томонидан тақдим этилган ва банк ходими томонидан текширилган даромадлар ҳақидаги ахборот асосида кредитнинг максимал мумкин бўлган суммаси ҳисоби қилинади ва ойлик тўловлар графиги тузилади, кўчмас мулк объекти танланади. Кредит бериш ҳақидаги банкнинг қарори қабул қилинганда:

1. Банк ва қарз олувчи ўртасида кредит шартномаси тузилади, сўнг харидор (қарз олувчи) ва сотувчи ўртасида кўчмас мулк объектининг олди-сотди шартномаси тузилади ва у ГБР да рўйхатдан ўтказилади.

2. Банк ва қарз олувчи ўртасида ГБР дан рўйхатдан ўтказиладиган ипотека кредити шартномаси тузилади.

3. Қарз олувчи шахсий ҳаётини, кўчмас мулк объектини ва унга бўлган мулкий ҳуқуқини суғурталайди.

Кредит шартномаси ва ипотека кредити шартномаси банк (кредитор) ва қарздор ўртасида тузилади. Кредитор бирламчи қимматли қоғозлар бозорини вужудга келтиради. У берилган гаров хатларини хусусий қимматли қоғозлар портфелида сақлаши ёки гаров хатларининг иккиламчи бозорини вужудга келтирувчи бошқа инвесторларга топшириши мумкин. Гаров хатларини сотиб олиб, инвесторлар банкларни янги кредитларни тақдим этиш учун қўшимча пул маблағлари билан таъминлайдилар. Иккиламчи бозорда

ишлайдиган компаниялар ҳам хусусий инвестиция портфелларида ипотека кредитларини сақлашлари мумкин ёки гаров хати билан таъминланган қимматли қоғозларни чиқаришлари мумкин.

Бундай қимматли қоғозларни харид қилувчилар сифатида турли молия муассасалари иштирок этиши мумкин: тижорат банклари, инвестиция ва пенсия фондлари, суғурта компаниялари. Бунда бундай қимматли қоғозлар эмитенти қимматли қоғоз эгаларига ўз вақтида ойлик фоиз тўловларини ва қарзнинг асосий қисмини тўлаш кафолатини беради.

Банклар иккиламчи бозорда сафарбар қилинган молиявий ресурсларга таянган ҳолда кўчмас мулк гарови остида фуқароларга янги кредитларни тақдим этаётганларида цикл такрорланади.

Шундай қилиб, юқорида кўрсатилган барча бозорларнинг ўзаро таъсири остида ипотека гаров ҳужжатининг бутун ҳаётий цикли рўй беради, кўчмас мулк бозори эса, ипотеканинг бошланғич нуқтаси ҳисобланади, чунки айнан шу ерда кўчмас мулк объекти гарови остида пул маблағларини киритиш юз беради.

Агентликни ташкил этишда ипотеканинг америка классик модели асос қилиб олинган эди, шунинг учун бизнинг мамлакатимизда ипотека кредити бўйича меъёрий база икки даражали тизимга таянади.

Назорат саволлари:

1. Турар-жой кўчмас мулкини ипотека кредитлаш.
2. Банк кредитлари классификациялари.
3. Кредитлаш тамойиллари.
4. Гаров ва уни бошкарувчи хукукий хужжатлар.
5. Гаровнинг асосий тамойиллари.
6. Ипотека кредити ва унинг иштирокчилари.
7. Қандай кўчмас мулк объектлари ипотека предмети бўла олади?
8. Банклар учун ипотека кредитининг афзалликлари ҳамда камчиликлари.
9. Ипотека кредитининг ривожланиш тарихи.
10. Ипотека бозорини ташкил этувчи унсурлар.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

Асосий адабиётлар:

1. М.М.Мрахмедов, В.У.Ёдгоров, Д.Ш.Мирджалилова, Г.А.Нигманова. Кўчмас мулк иқтисодиёти. Дарслик. Т.:2015

2. А.Н.Асаул, М.А.Икрамов, М.М.Мрахмедов, В.У.Ёдгоров. Экономика недвижимости: учебник. Изд.-во Национальной библиотеки Узбекистана им.А.Навои, 2010.-380 с.

3. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш.Т.: “Фан”.2005й.

Қўшимча адабиётлар

1. Махмудов Э.Х., Исоқов М.Ю. Капитал қурилиш иқтисодиёти. Маъруза матнлари. – Т.:ТДИУ, 2007. – 219 б.

2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: Питер, 2008.- 621 с.

3. Графова Г.Ф., Гуськов С.В. Экономическая оценка инвестиций: Учебное пособие. – М.: Издательско – торговая корпорация “Дашков и Ко”, 2008. – 183 с.

4. Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги иқтисодиёти ва бошқаруви. Дарслик. Т.: Ношир, 2012. – 390б.

5. Бузырёва В.В. Экономика строительства. Учебное пособие .- М.: 2007.

6. Марченко А.В. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / А.В. Марченко. - Ростов н/Д: Феникс, 2007. - 442 с.

7. Тўйчиев Н.Ж., Мирхошимов А.М., Плахтий К.А. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Ўқув қўлланма. - Тошкент: Адолат, 2000.

8. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Защита от мошенничества и признания сделок недействительными. - М.: Филин, 2002.

9. Шундулиди А.И.. Малюгин А.Н. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / - Кемерово : [б.и.], 2006. - 122 с.