IKKILAMCHI BOZORDA TURAR JOY KO'CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASHNING HUQUQIY MEXANIZMI

Mirdjalilova Dildora Shuxratovna
TAQU, "Iqtisodiyot va ko'chmas mulk" kafedrasi dotsent, PhD
Saidrasulxo'jayev Saidakbarxo'ja Boxodir o'g'li
TAQU, "Iqtisodiyot va ko'chmas mulk" kafedrasi magistranti

Annotatsiya

Ushbu maqola bozor sharoitida turar joy ko'chmas mulk qiymatini baholashning huquqiy mexanizmini o'rganishga bag'ishlangan. Ko'chmas mulk baholashida huquqiy asoslar va mexanizmlar, shuningdek, davlat va mahalliy boshqaruv organlarining roli muhim ahamiyatga ega.

Kalit so'zlar. Ikkilamchi bozor, turar joy ko'chmas mulk, qiymat baholash, huquqiy mexanizm, normativ-huquqiy hujjatlar, baholash jarayoni, ko'chmas mulk bozoridagi ishtirokchilar.

Аннотация

Данная статья посвящена изучению правового механизма оценки стоимости жилой недвижимости в рыночных условиях. Важное значение в оценке недвижимости имеют правовые основы и механизмы, а также роль государственных и местных органов власти.

Ключевые слова. Вторичный рынок, жилая недвижимость, оценка стоимости, правовой механизм, нормативно-правовые акты, процесс оценки, участники рынка недвижимости.

Annotation

This article is devoted to the study of the legal mechanism for assessing the value of residential real estate in market conditions. The legal framework and mechanisms, as well as the role of state and local government bodies, are important in real estate assessment.

Keywords. Participants in the secondary market, residential real estate, value assessment, legal mechanism, regulatory legal acts, assessment process, real estate market.

Mamlakatimizda amalga oshirilayotgan keng qamrovli islohotlar doirasida ko’chmas mulk bozorini rivojlantirishga katta e’tibor qaratib kelinmoqda. Zero, mazkur bozor milliy iqtisodiyotning muhim tarkibiy qismi bo’lib, aholining barcha qatlamlari turmushi bilan bevosita aloqadordir. Shu bilan birgalikda, ko’chmas mulk turli mulkchilik shaklidagi korxona va tashkilotlar rivojlanishining hamda xo’jalik faoliyati yuritishining asosidir.

Har qanday davlatning taraqqiyoti ko’chmas mulk bozorining rivojlanganlik darajasi bilan uzviy bog’liq. Shu bois mamlakatimizda ko’chmas mulkka oid munosabatlarning huquqiy asoslarini yaratish va takomillashtirish, rivojlangan ko’chmas mulk bozorini shakllantirishga chuqur e’tibor qaratilmoqda. Natijada, ko’chmas mulk va ularga bo’lgan huquqlarga doir bitimlarni tuzishda, ko’chmas mulk qiymatini aniqlash maqsadida yuridik va jismoniy shaxslar mulkining bozor bahosini aniqlashda baholash faoliyati bilan bog’liq sifatli xizmatlarni ko’rsatish bugungi kundagi dolzarb masalalardan biri sanaladi.

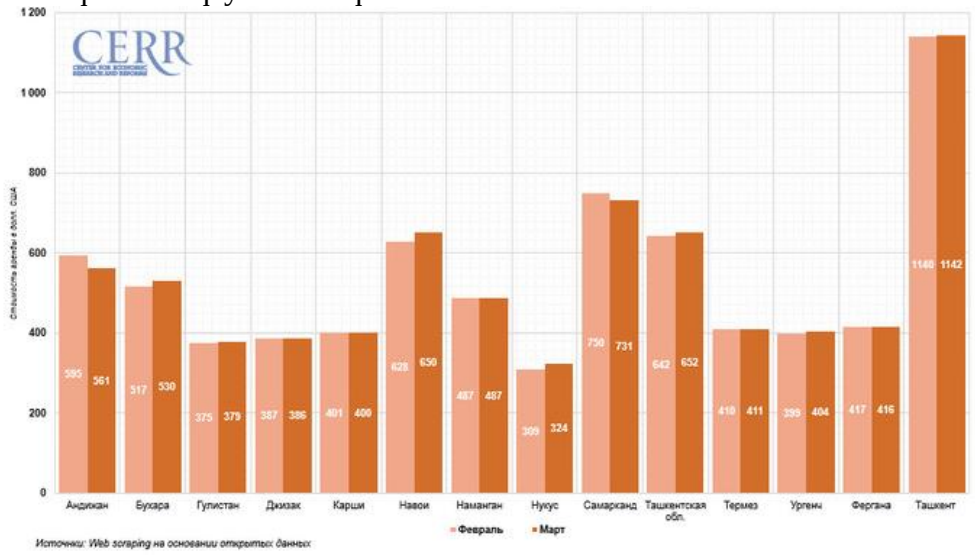
Mazkur O‘zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standarti O‘zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi Qonuni, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023 yil 28 fevraldagi 2022–2026 yillarga mo‘ljallangan Yangi O‘zbekistonning taraqqiyot strategiyasini “Insonga e'tibor va sifatli ta'lim yili”da amalga oshirishga yuzasidan ko’riladigan chora tadbirlar ijrosi va O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023 yil 24 martdagi “Davlat aktivlarini boshqarish agentligi faoliyatini samarali tashkil etish chora-tadbirlari to‘g‘risida” PQ–101-son Qarori [1], xalqaro baholash standartlari tamoyillari asosida ishlab chiqilgan bo‘lib, O‘zbekiston Respublikasidagi baholash faoliyatini normativ jihatdan tartibga solinishini hamda baholash tartibi va baholash ekspertizasiga qo‘yiladigan talabalarni belgilaydi.

O’zbekiston Respublikasi Prezidenti Sh.M.Mirziyoev tomonidan 2018 yilning 1 iyunida imzolangan “Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to’g’risida”gi PQ-3764-sonli Qarorida [2] respublikada baholash faoliyatini tartibga soluvchi mustahkam huquqiy baza shakllantirilganligi, baholash xizmatlari bozorini rivojlantirish, amalga oshiriladigan baholash ishlarining natijalari va xolisligi uchun javobgarlikni oshirish bo’yicha keng ko’lamli ishlar qilinganligi hamda bugungi kunda baholash xizmatlari bozorida malaka sertifikatiga ega mingga yaqin baholovchilar mehnat qiluvchi ikki yuzdan ortiq baholovchi tashkilotlar faoliyat yuritayotganligi keltirib o’tilgan. Shu bilan birga, bir qator muammo va kamchiliklar professional baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirishga hamda baholovchi tashkilotlarga bo’lgan ishonchni oshirishga to’sqinlik qilayotgan muammolar keltirib o’tilgan.

Shu bilan birga, yil boshida ijara haqining 20 foizdan ortiq pasayishi bir vaqtning o‘zida poytaxtning uchta hududida qayd etilgan:Bu hududlar Olmazorda tumanida foiz ko’rsatkichi-26 foizni tashkil etsa, Shayxontohurda-24 foiz va Bektemir tumanida-22 foizni tashkil etganini ko’rishimiz mumkin. Iyun oyida ikkilamchi bozorda noturar joy ko‘chmas mulklarning narxining o‘sish sur’ati sekinlashgan. Agar may oyida 1 kvadrat/metr uchun uy-joy o‘rtacha narxining oshishi 2,5 foizni tashkil etgan bo‘lsa, iyun oyida “ikkilamchi uy-joy” narxi atigi 0,8 foizga oshgan. Joriy davrni o‘tgan yilning shu davri bilan solishtirganda, ikkilamchi ko‘chmas mulkning o‘rtacha narxi 22 foizdan oshgan. Namangan 34,9foiz, Toshkent viloyatlarida 29,4foiz va Toshkent shahrida 30,4 foiz uy-joy narxining

sezilarli o‘sishi qayd etilgan. [3] O’z navbatida, yuqorida keltirilgan xolatlar bitiruv malakaviy ishi mavzusining dolzarbligini belgilab beradi.

Ikkilamchi ko'chmas mulk bozorida narxlar yil davomida 17,5% ga oshdi. Ikkilamchi bozorda ipoteka kreditlari qariyb ikki baravarga oshib, 7,1 trln so'mga yetdi. Narxlarning eng katta o'sishi Xorazm viloyatida (30,1%), Toshkent viloyatida (28,9%) va Buxoro viloyatida (24,5%) qayd etildi. Poytaxtda ikkilamchi uy-joy narxi kvadrat metr uchun 1123 dollarga, shuningdek Samarqand viloyatida (714 dollar) va Toshkent viloyatida (627 dollar). Shu bilan birga, Qoraqalpog'iston Respublikasi (314 dollar), Sirdaryo viloyati (348 dollar) va Jizzax viloyatida (380 dollar) arzonroq narxlar qayd etilmoqda.



1-rasm Toshkent shaxrida ofis va yashash hududlarni o’zgarishi

Joriy yilning mart oyida ikkilamchi uy-joy bozorida narxlarning oylik o'sishi pasayishda davom etdi — dollar bo'yicha 0,5% (fevralda — 0,8%, yanvarda-1,6%).

O'sish sur'atlarining pasayishi Toshkentda ham kuzatilmoqda. Agar mart oyida poytaxtda "ikkilamchi" uchun o'rtacha narxlar 0,2% ga oshgan bo'lsa (kvadrat metr uchun 1142 dollargacha), fevral oyida o'sish 1,6% ni tashkil etdi. Eng yuqori o'sish sur'atlari Bektemir tumanlarida 3,3%, Olmazor tumanlarida 1,8% va Sergeli tumanlarida 1,8% qayd etilgan.[4]

Ma’lumotlarga ko’ra O'zbekistonda yillik "ikkilamchi" o'rtacha 14,1 foizga (yanvar oyida yillik o'sish 18 foizni tashkil etdi), Toshkentda esa 14,3 foizga (yanvar oyida yillik o'sish deyarli 20 foizni tashkil etdi) oshdi. Toshkent — 24,8% (652 dollargacha), Buxoro — 25,1% (530 dollar) va Xorazm (404 dollar) viloyatlarida yil davomida narxlarning sezilarli o'sishi kuzatildi.[5]

Ko’chmas mulk ikkilamchi bozorida turar joy ko’chmas mulk ob’ektlarni baholashning huquqiy mexanizmi mustaqil baxolovchilar tomonidan aniqlangan qiymati O’zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to’g’risida”gi qonunining 18-moddasiga asosan tavsiya xususiyatiga ega bo’lib, baholash hisobotining ishonchlilini ko’rib o’tishimiz mumkin.[6] Mulkchilikning hamma shakllari daxlsiz bo’lishiga va ularning rivojlanishi uchun teng sharoit yaratilishiga qonun kafolat beradi. Jumladan, O’zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasida mulkchilik munosabatlari va O’zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksida mulk bilan bo’ladigan jarayonlar bayon etilgan.

O’zbekiston Respublikasida mulkchilik to’g’risidagi qonunga asosan O’zbekiston Respublikasida mulkiy huquq tan olinadi va qonun bilan muhofaza etiladi.

Mulkdor o’ziga qarashli mol-mulkka egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf qilish huquqini boshqa shaxslarga berishga faqat o’zi haqlidir. O’zbekiston Respublikasi qonunlarida ko’zda tutilgan hollarda, mulkchilikning zimmasiga boshqa shaxslarning uning mulkidan cheklangan tarzda foydalanishiga yo’l qo’yish vazifasi yuklanishi mumkin [7].

Ikkilamchi bozorda turar joy ko’chmas mulk qiymatinini baholashda foydalaniladigan normativ xujjatlar ro’yxati.

O’zbekiston Respublikasi 1999 yil 19 avgustdagi 811-1 sonli “Baholash faoliyati to’g’risida”gi qonuni baholash faoliyatini amalga oshirish bilan bog’liq munosabatlarni tartibga soladi. Qarorga muvofiq baholash faoliyatini litsenziyalash tartibi O’zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2003-yil 8-maydagi 210-son qarori bilan tasdiqlangan “Baholash faoliyatini litsenziyalash to’g’risida” gi Nizom tomonidan belgilanadi.

Vazirlar Mahkamasining 2008-yil 28-iyuldagi 161-sonli qarori “Baholash to’g’risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o’tkazish mexanizmini tasdiqlash haqida”gi qarori qabul qilinishi baholash hisobotiga bo’lgan mavjud talablarni va baholash faoliyatidagi xolisligini oshirdi. Yuqoridagiga muvofiq baholash obyektlari bahosi bo’yicha materiallarni bahsli vaziyatlarda sud organlari so’rovlariga ko’ra ekspertizadan o’tkazish bo’yicha ekspert komissiyasining tarkibi va ularning vakolatlari belgilab berildi.

O`zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 1 iyundagi “Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to`g`risida” gi PQ-3764-sonli qaroriga muvofiq baholovchi tashkilotlarning ilgari berilgan litsenziyalari amal qilish muddati 2019 yil 1 yanvardan tugatilishi belgilangan. Shuningdek baholovchi tashkilot ustav kapitali (ustav jamg`armasi) ning kamida 51 foizi mazkur baholovchi tashkilotning bitta yoki bir nechta shtatdagi baholovchisiga tegishli bo`lishi lozim deb topildi.

Turar joy ko’chmas mulk ob’ektlarni baholash amaliyotining huquqiy mehanizimini ko’rib chiqish jarayonida bir qancha takliflarni berib o’tmoqchiman. Masalan noturar joylarni soliq maqsadida baholash amaliyoti shuni ko’rsatadiki baholovchilar baholagan ob’ektlarning 1 kv.metrga to’g’ri keladigan narxlar soliq bazasidagi narxlardan ancha past chiqishi va bunda Soliq Qo’mitasi bilan kelishmovchiliklar bo’lmoqda. Bunga yaqqol misol qilib omborxonalarni soliq maqsadida baholash jarayonida yuzaga kelgan narxlar soliq bazasidagi narxlardan deyarli 2 barobar pastligini ko’rishimiz mumkin. Bu xolatda qanday ish tutishni ko’rib chiqish lozim. Mening shaxsiy fikrimga ko’ra Soliq Qo’mitasi tomonida bino va inshootlarning funksiyaviy vazifasiga qarab narxlar belgilanishi yoki xarajatli yondoshuvda foydalanilgan “Binolar va inshootlarni o'rindoshlik qiymatining yig'ilgan ko'rsatkichlari" ni yangilangan taxririni ishlab chiqish maqsadga muvofiq deb hisoblayman.

Foydalanilgan adabiyotlar ro’yxati

1. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023 yil 24 martdagi “Davlat aktivlarini boshqarish agentligi faoliyatini samarali tashkil etish chora-tadbirlari to‘g‘risida” PQ–101-son Qarori
2. www.lex.uz O’zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 1 iyundagi “Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to’g’risida”gi PQ-3764-sonli Qarori
3. Анализ рынка недвижимости Узбекистана за III квартал 2023. Manba: https://investi.uz/analiz-rynka-nedvizhimosti-uzbekistana-q3-2023/
4. Рост цен на вторичное жильё в Узбекистане продолжает замедляться — ЦЭИР/ Manba: https://www.gazeta.uz/ru/2024/04/18/real-estate/
5. Итоги: что происходило на рынке недвижимости Узбекистана и чего ожидать в 2024 году/ Manba:https://www.spot.uz/ru/2023/12/30/real-estate/
6. O’zbekiston Respublikasining Qonuni 19.08.1999 y. 811-1 sonli “Baholash faoliyati to’g’risida”gi qonuni
7. O‘zbekiston Respublikasi “Mulkchilik to‘g‘risida”gi Qonuni. O‘zbekiston Respublikasi Oliy Majlisining Axborotnomasi, 1995-yil, № 6, 118-modda; 1997-yil, № 2, 56-modda; 2003-yil, № 1, 8-modda.
8. Dilshod, K., Botir, M., Bekhzodjon, S., & Yulduz, D. (2024, March). Opportunities and technologies for increasing the efficiency of the development of tourism services. In AIP Conference Proceedings (Vol. 3045, No. 1). AIP Publishing.