

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

**ТОШКЕНТ МОЛИЯ ИНСТИТУТИ
МАГИСТРАТУРА БЎЛИМИ**

Қўлёзма ҳуқуқида

УДК: 338.5

САТТОРОВ ШОХРУХ МАХМУДЖОН ЎҒЛИ

**БАҲОЛАШ ФАОЛИЯТИНИ ДАВЛАТ ТОМОНИДАН
МУВОФИҚЛАШТИРИШНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ**

**Мутахассислик: 5A231501-“Баҳолаш иши ва риэлторлик”
(мулк объектлари бўйича)**

Магистр академик даражасини олиш учун ёзилган

ДИССЕРТАЦИЯ

Илмий раҳбар

**иқтисодиёт фанлари доктори,
Хомитов К.З.**

имзо

Илмий даражаси ва унвони, фамилияси исми шарифи

ТОШКЕНТ-2016

**Диссертация Тошкент молия институти “Баҳолаш иши ва
инвестициялар” кафедрасида бажарилган**

Илмий раҳбар

ИМЗО

**иқтисодиёт фанлари доктори,
Хомитов К.З.**

Илмий даражаси ва унвони, фамилияси исми шарифи

Кафедра мудири

ИМЗО

**иқтисодиёт фанлари номзоди,
Зойиров Л.С.**

Илмий даражаси ва унвони, фамилияси исми шарифи

Магистратура бўлими бошлиғи

ИМЗО

**иқтисодиёт фанлари номзоди,
доцент Ортиқов У.Д.**

Илмий даражаси ва унвони, фамилияси исми шарифи

КИРИШ.....	3
I БОБ. БАҲОЛАШ ФАОЛИЯТИНИ ТАРТИБГА СОЛИШНИНГ НАЗАРИЙ АСОСЛАРИ.....	7
1.1. Баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштириш ва назорат қилишнинг мазмун-моҳияти, зарурати ва иқтисодиётдаги аҳамияти.....	7
1.2. Баҳолаш фаолиятини тартибга солиш механизми тузилмасининг инструментал, институционал ва функционал таркиблари.....	21
1.3. Баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштириш ва назорат қилишнинг замонавий концепциялари.....	30
I боб бўйича хулоса.....	40
II БОБ. БАҲОЛАШ ФАОЛИЯТИНИНГ РЕГУЛЯТИВ МОДЕЛЛАРИ ХУСУСИЯТЛАРИ ВА МУАММОЛАРИ.....	42
2.1. Баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштириш ва назорат қилишнинг хорижий моделлари таҳлили.....	42
2.2. Ўзбекистонда баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштириш ва назорат қилиш моделининг ҳолати, хусусиятлари ва муаммолари.....	50
II боб бўйича хулоса.....	59
III БОБ. ЎЗБЕКИСТОНДА БАҲОЛАШ ФАОЛИЯТИ РЕГУЛЯТИВ МЕХАНИЗМИНИ ДАВЛАТНИНГ ЗАМОНАВИЙ МАКРОИҚТИСОДИЙ СИЁСАТИ КОНТЕКСТИДА ТАКОМИЛЛАШТИРИШНИНГ УСТУВОР ЙЎНАЛИШЛАРИ.....	61
3.1. Ўзбекистонда давлатнинг замонавий макроиқтисодий сиёсати – баҳолаш фаолияти регулятив механизмини такомиллаштиришнинг бош омили.....	61
3.2. Баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштириш ва назорат қилишнинг ҳуқуқий-меъёрий базасини такомиллаштириш.....	69
3.3. Мамлакатимизда баҳолаш фаолияти регулятив механизмини такомиллаштиришнинг устувор йўналишлари.....	76
III боб бўйича хулоса.....	84
ХУЛОСА ВА ТАКЛИФЛАР.....	86
Фойдаланилган адабиётлар рўйхати.....	90

КИРИШ

Мавзунинг асосланиши ва унинг долзарблиги. Республикамизда чуқур таркибий ўзгаришларни амалга ошириш, кичик бизнес ва хусусий тадбиркорлик манфаатларини ишончли ҳимоя қилиш, энг муҳими, Конституциямизда кўзда тутилганидек, хусусий мулкнинг қонуний, меъёрий-ҳуқуқий ва амалий жиҳатдан устувор ролини таъминлаш, Ўзбекистон иқтисодиётида давлат иштирокини босқичма-босқич камайтиришга қаратилган ислохотлари ўзининг ижобий натижасини бермоқда.

Шуни алоҳида таъкидлаш лозимки, ҳисобот йилида ялпи ички маҳсулот 8 фоиз, саноат маҳсулотлари ишлаб чиқариш ҳажми 8 фоиз, қишлоқ хўжалиги маҳсулотлари қарийб 7 фоиз, қурилиш-монтаж ишлари ҳажми салкам 18 фоизга ошди. Йиллик бюджет ялпи ички маҳсулотга нисбатан 0,1 фоиз профицит билан бажарилди. Инфляция даражаси 5,6 фоизни ташкил қилди, яъни прогноз кўрсаткичлари доирасида бўлди.

2015 йилда ялпи ички маҳсулот ўсишининг ярмидан кўпи хизмат кўрсатиш соҳаси ҳиссасига тўғри келгани бу тармоқнинг иқтисодиётимиздаги ўрни ва таъсири нақадар катта эканини кўрсатади. Бугунги кунда хизмат кўрсатиш соҳасининг ялпи ички маҳсулотдаги улуши 2010 йилдаги 49 фоиздан 54,5 фоизга етди. Жами банд аҳолининг ярмидан кўпи ушбу соҳада меҳнат қилмоқда.¹

Бугунги кунда кўпчилик мамлакатларда баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштириш ва назорат қилиш билан боғлиқ муаммолар ечими заифлигича қолмоқда. Бундай ҳолат Ўзбекистонга ҳам хос саналади. Ваҳоланки, Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А.Каримов мулкни мустақил (ҳолисона) баҳолаш тизимини янада ривожлантириш, баҳолаш хизматларининг профессионал савияси ҳамда сифатини ошириш, баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини тартибга солишнинг самарали усуллари тадбиқ

¹ Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислам Каримовнинг мамлакатимизни 2015 йилда ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш яқунлари ва 2016 йилга мўлжалланган иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамаси мажлисидаги маърузаси. 2016 йил 15 январ.

этиш, баҳолаш ишларининг натижалари ва ҳолислиги бўйича уларнинг масъулиятини кучайтириш зарурлигини таъкидлаган.²

Мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини давлатнинг замонавий макроиктисодий сиёсати контекстида такомиллаштириш баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштириш ва назорат қилишнинг ҳуқуқий-меъёрий базасини такомиллаштириш, баҳолаш фаолияти регулятив механизмини такомиллаштириш каби муҳим масалалар билан боғлиқ.

Юқоридаги келтирилган муаммо ва масалалар ечимига қаратилган илмий хулосалар бериш, назарий таклифлар ва амалий тавсиялар ишлаб чиқиш зарур бўлиб, танланган мавзунинг чуқур ўрганишга нечоғлик эҳтиёж сезилаётганлигидан далолат беради.

Тадқиқот объекти бўлиб, мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ) ва мулк қиймати ва нархи бозори (МҚНБ) ҳамда мулк бозори (МБ) ҳисобланади.

Тадқиқот предметини, баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштиришни такомиллаштиришда юзага келадиган ижтимоий-иктисодий-ҳуқуқий муносабатлар тизими ташкил этади.

Тадқиқот мақсади – баҳолаш фаолиятини тартибга солишнинг замонавий концепциялари, тенденциялари ва муаммоли жиҳатлари таҳлили асосида давлатнинг макроиктисодий сиёсати контекстида баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштиришни такомиллаштириш бўйича назарий таклифлар ва амалий тавсиялар ишлаб чиқиш.

Тадқиқот вазифалари. Белгиланган мақсадга эришиш учун қуйидаги вазифалар қўйилди:

- баҳолаш концепциялари ва моделларини тизимли ўрганиш ва тадқиқ қилиш;
- баҳолаш фаолиятини тартибга солишнинг хорижий моделлари муаммоли жиҳатларини таҳлил қилиш;

² Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида”ги 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843-сонли қарори.

- Ўзбекистонда баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштириш ва назорат қилиш моделининг ҳолати, хусусиятлари ва муаммоларини таҳлилий очиб бериш;

- Ўзбекистон шароитида мулк бозори ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг ўзаро узвий боғлиқлигини таҳлил қилиш;

- Ўзбекистонда баҳолаш фаолияти регулятив механизмини такомиллаштириш бўйича илмий таклифлар ва амалий тавсиялар ишлаб чиқиш.

Тадқиқотнинг илмий янгилиги. Илмий янгилик характериға эға қуйидаги натижаларни кўрсатиш мумкин:

1) давлатнинг макроиктисодий сиёсати контекстида баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштиришни такомиллаштириш концепциясини қўлланилишининг зарурлиги илмий асослаб берилди;

2) баҳолаш фаолиятини тартибға солишда халқаро ва миллий моделлар ишлаб чиқилди;

Тадқиқотнинг асосий масалалари ва фаразлари.

Масала: “Баҳолаш фаолиятини тартибға солиш жараёнида баҳолаш ҳулосалари ҳанузгача мулкнинг бозор қийматига таянганлиги сабабли, реал активлар бозор қиймати таркибида шаклланиши молиявий-иктисодий инқироз рискини кучайтиради”

Фараз: “Давлатнинг замонавий макроиктисодий сиёсати контекстида баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштиришни такомиллаштириш концепцияси асосида амалға оширилса баҳолаш ҳулосалари ҳаққоний деб тан олинади”.

Тадқиқот мавзуси бўйича адабиётлар шарҳи (таҳлили). Мавзунинг муаммоли жиҳатлари ва долзарблигини ўрганиб, ўзларининг илмий изланишлари ва тадқиқотларида келтириб ўтган чет эллик олимлардан Сократ, Аристотель, А.Маршалл, У.Джевонс, Д.Рикардо МДХ мамлакатлари олимлардан Е.В.Воскресенская, Р.Ф.Шайдуллин, О.М.Залавская А.В.Верхозина, Г.Н.Ронова, А.Н.Осоргин, В.Е.Кацман, И.В.Косорукова,

А.Ю.Родин кабиларни санаб ўтишимиз мумкин. Шунингдек, Классик асарларга асосланган ҳолда баҳолашнинг методологик асослари ва амалий жиҳатлари В.Смит, Г.Десмонд, Р.Келли, Т.Коупленд, каби бошқа классик олимларнинг фундаментал аҳамиятга эга асарларида келтирилган. Бундан ташқари, Ўзбекистонлик олимлардан, баҳолаш фаолиятини тартибга солиш ва мувофиқлаштириш бўйича баҳолаш моделлари ҳамда ривожланиш концепцияларини ишлаб чиққан Ш.Шоҳаъзамий, кўчмас мулк ва бизнес қийматини баҳолаш тадқиқотлари билан шуғулланган А.Кравченко, Б.Беркинов, Б.Ходиев, Н.Тўйчиев, Г.Нигманова, В.Ёдгоров, Д.Миржалилова, И.Джалалова ва бошқаларни келтириб ўтишимиз мумкин. Бунда баҳолаш фаолиятини тартибга солишда мулкнинг қийматини унинг нархи билан боғлиқликда баҳолаш концепцияси Ш.Ш.Шоҳаъзамийнинг ишларида илк бор берилган. Ушбу концепция магистрлик диссертациямизнинг юқорида санаб ўтилган олимларнинг ишлари билан бир қаторда методологик асоси бўлиб хизмат қилади. Зеро, жаҳон молиявий-иқтисодий инқирозининг сабоқлари ила магистрлик диссертациямизда ишлаб чиқилган тавсия ва таклифлар адолатли қиймат концепциясига асосланади.

Тадқиқотда қўлланилган методиканинг тавсифи. Магистрлик диссертациясида тизимли таҳлил, статистик қайта ишлаш, солиштирма таҳлил, корреляцион-регрессион таҳлил методларидан фойдаланилган.

Тадқиқот натижаларининг назарий ва амалий аҳамияти. Магистрлик диссертацияда илгари сурилган илмий фикр-мулоҳазалар баҳолаш фаолиятини тартибга солиш ва назорат қилишга оид илмий тадқиқотларни янада кенгайтириш ва чуқурлаштириш учун хизмат қилади. Булардан тегишли илмий ташкилотлар ва бўлинмалар фойдаланиши мумкин.

Иш тузилмасининг тавсифи. Магистрлик диссертацияси кириш, учта боб, ҳар бир боб бўйича хулоса, хулоса ва таклифлар, фойдаланилган адабиётлар рўйхати, иловалар, 19 та расм ва 3 та жадвалдан иборат.

I БОБ. БАҲОЛАШ ФАОЛИЯТИНИ ТАРТИБГА СОЛИШНИНГ НАЗАРИЙ АСОСЛАРИ

1.1. Баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштириш ва назорат қилишнинг мазмун- моҳияти, зарурати ва иқтисодиётдаги аҳамияти

Ўзбекистон Республикасида бозор муносабатларига ўтиш моделининг хусусиятларига мувофиқ иқтисодий ислохотларнинг энг муҳим вазифаси давлат мулки монополиясига барҳам бериш ва уни хусусийлаштириш орқали кўп укладли иқтисодиётни шакллантиришдан иборат бўлди. Бунда “давлат мол-мулкни фақат янги мулкдорга сотиш йўли билангина мулкчиликнинг бошқа шаклига айлантирилиши мумкин”.³

Мулк, қиймат, нарх ва улар билан боғлиқ бўлган бошқа тушунчаларнинг мазмуни қадимдан бошлаб талқин қилинган. Ҳозиргача сақланиб келган қадимги тарихий манбаларга кўра ушбу санаб ўтилган тушунчалар мазмунининг талқини классик иқтисодиёт асосчилари А.Смит, Дж.Мерфи ва бошқалар томонидан берилганлиги маълум. Фикримиз тасдиғи сифатида қуйидаги қарашларни келтириш мумкин.

А.Смит⁴ фикрича: “Ҳар қандай алоҳида олинган товар (объект) бозор нархи унинг бозорга олиб чиқилган миқдори ва ушбу товарнинг табиий нархи ёки тўлиқ қийматини тўлаб беришга тайёр бўлганлар томонидан унга бўлган талаб нисбати аниқланади”. Ушбу таърифга кўра, товарнинг табиий нархи деганда бозорда табиий ҳолда талаб ва таклиф асосида шаклланадиган нарх тушунилади.

Дж. Мерфи⁵ иборасига кўра: “Бозор ҳар нимани ҳисобга олади”, яъни “Бозор нархлари ҳар нимани ўзида акс эттиради”. Бунда нархни шакллантириш ва белгилаш эса бозорнинг муҳим функцияларидан бири бўлиб, ресурсларнинг қайти тақсимланиш индикатори ҳисобланади.

³ И.А.Каримов Ўзбекистон иқтисодий ислохотларни чуқурлаштириш йўлида. – Тошкент: Ўзбекистон, 1995 й. 45-бет.

⁴ Унинг “Исследование о природе и причинах богатства народов” номли асарида келтирилган.

⁵ Дж.Мерфи. Технический анализ фьючерсных рынков: теория и практика М.:Диаграмма, 2000,

Дастлаб баҳолаш фаолияти Буюк Британияда XIX асрнинг ўрталарида 1861 йилда Буюк Британия қироли томонидан сюрвейрларга (ингл. Surveyor – ер ўлчовчи) касбини ўзини-ўзи тартибга солиш ҳукуқи билан берилган вақтда уларнинг касби доирасида пайдо бўлди ва Қироллик чартер сюрвейрлар институти ташкил этилди.⁶ Ҳозирги вақтда бу ташкилот кўчмас мулк билан боғлиқ мутахассисларни (архитектор, кўчмас мулк билан операциялар бўйича агентлар, баҳоловчилар ва х.к.) бирлаштирувчи жаҳондаги энг йирик касбий ташкилот ҳисобланади ва ўз сафига жаҳоннинг 100 та мамлакатидан 70 мингдан зиёд аъзони жамлаган. Қироллик чартер сюрвейрлар институти (The Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS)га аъзо даражасини олиш учун RICS томонидан аккредитацияланган университетларнинг бирида кўчмас мулк соҳасида университет маълумотиغا эга бўлиш ва RICS аъзоси раҳбарлигида фирмада камида икки йиллик стажировкани ўташ талаб этилади.

Баҳолаш фаолияти касбий ўзини-ўзи тартибга солишнинг ривожланган тизими АҚШда ҳам мавжуд бўлиб у ерда 1930 йилларнинг ўртасидан бошлаб Баҳолаш институти фаолият кўрсатади ва у ҳозирги вақтда ўз сафида 15 мингдан ортиқ аъзони бирлаштиради. Шунингдек Америка баҳоловчилар жамияти – ўз сафида 6 мингдан ортиқ аъзони шу жумладан бизнес, машиналар ва жиҳозлар, заргарлик буюмларининг баҳоловчиларини ўз сафида бирлаштиради.

Юқорида келтирилган қарашлар ва фикр мулоҳазалар асосида баҳолаш фаолияти ҳамда уни тартибга солишнинг иқтисодий мазмун ва моҳиятини кўриб чиқамиз.

Баҳолаш (оценка, appraise, estimation, valuation, mark) сўзи бир неча маънони – нархни аниқлаш (баҳолаш), қийматни белгилаш (баҳолаш), нафлик ва қимматлилиқ даражасига баҳо бериш, миқдорни баҳолаш, ниманидир сифати ёки кадр қиммати тўғрисида хулоса чиқариш жараёни –

⁶ Р.Алимов, Б.Беркинов, А.Кравченко, Б.Ходиев “Кўчмас мулкни баҳолаш” Ўқув қўлланма Тошкент.: “Фан” нашриёти.2005 йил 231 бет

маъноларни англатади. Баҳо атамаси баҳолашнинг шарти ва мақсади мазмунига қараб бир неча маънони – баҳолаш доирасидаги ҳаракатни, қиймат ҳақидаги хулосани ёхуд тадқиқот натижалари бўйича хулосаларни – англатиши мумкин.

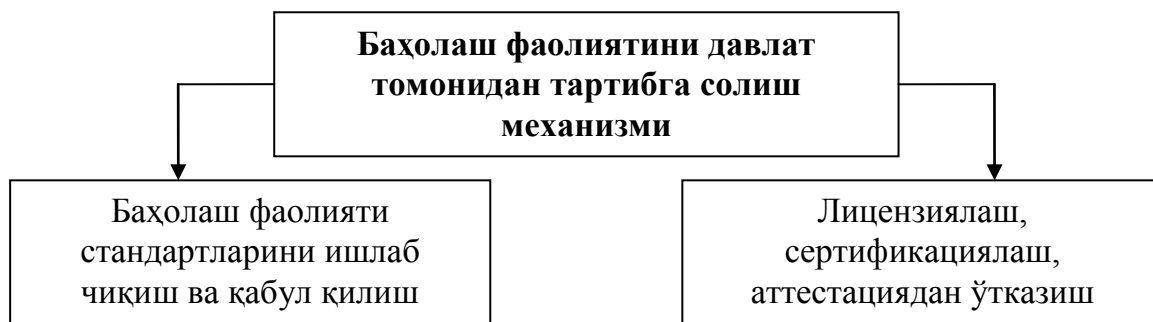
Баҳолаш фаолияти деганда баҳоловчининг (юримдик ёки жисмоний шахсининг) баҳолаш объекти қийматини аниқлашга қаратилган фаолияти тушунилади.

Баҳолаш фаолияти лицензия асосида амалга оширилади. Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади. Баҳолаш фаолиятини лицензиялашни амалга оширувчи орган баҳоловчи ташкилотнинг қонун ҳужжатларида белгиланган лицензия талабларига ва шартларига риоя этиши устидан назоратни амалга оширади.

Малакатимизда XX асрнинг 90-йиллари бошида баҳолашнинг жаҳон классик назарияси асосида баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун зарур қонуний-ҳуқуқий баъза шакллантирила бошланди ва уни фаол ривожлантириш учун турли чоралар амалга оширилиб келинмоқда.

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятини ва ушбу фаолият турининг давлат томонидан бошқарилишини тартибга солувчи норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар ичида Ўзбекистон Республикаси Олий мажлисининг 1999 йил 19 августдаги Қарори билан тасдиқланган «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонуни алоҳида ўрин тутди. Унда баҳолаш фаолияти, баҳолаш объектлари, баҳолаш объекти қийматининг турлари ва уларни қўллаш соҳалари тушунчалари билан боғлиқ масалаларнинг кенг доираси тартибга солинган.

Бундан ташқари ушбу қонун юримдик шахсларга лицензиялар бериш, жисмоний шахсларга сертификатлар тақдим этиш, лицензияга оид талаблар ва шартларга риоя этилишини ҳамда баҳолаш фаолиятини амалга оширишда мулкни баҳолаш миллий стандарталари қўлланилиши устидан назорат қилиш каби вазифаларни ўз ичига олади.



1.1 -расм. Баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштиришнинг асосий шакллари.⁷

Қонунда баҳолашни ўтказиш давлатга тўла ёки қисман қаршли баҳолаш объектлари битим тузишга жалб этилган тақдирда, шу жумладан:

- баҳолаш объектларини давлат тасарруфидан чиқариш, хусусийлаштириш, ишончли бошқарувга топшириш ёки ижарага бериш мақсадида уларнинг қиймати аниқланаётганда;
- баҳолаш объектларидан гаров мақсадида фойдаланилганда;
- баҳолаш объектлари сотилаётганда ёки ўзга шахсга башка мақсадда ўтказилганда;
- баҳолаш объектлари билан боғлиқ қарз мажбуриятларидан бошқанинг фойдасига воз кечилаётганда;
- баҳолаш объектлари юридик шахсларнинг устав фондларига улуш тариқасида берилаётганда мажбурийлиги алоҳида таъкидланган.

Баҳолаш фаолиятини давлат томонидан тартибга солиш тизимини такомиллаштириш ҳамда иқтисодиётни ислоҳ етишнинг таркибий қисми бўлган мол-мулк баҳоланишини ривожлантириш ишлари изчил давом етмоқда. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелда қабул қилинган “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида”ги 843-сонли қарори бу борада муҳим дастур бўлмоқда.

⁷ Р.Алимов, Б.Беркинов, А.Кравченко, Б.Ходиев “Кўчмас мулкни баҳолаш” Ўқув қўлланма Тошкент.: “Фан” нашриёти.2005 йил 231 бет

Мазкур қарорга мувофиқ юртимизда 2009-2015 йилларда баҳолаш фаолиятини ривожлантиришнинг асосий йўналишлари ишлаб чиқилди. Бу эса қонунчилик базасини янада такомиллаштириш, малакали мутахассислар тайёрлаш, баҳолаш фаолияти миллий ахборот тизимини шакллантириш, лицензия бериш самарадорлигини ошириш, баҳолаш натижаларидан фойдаланувчиларнинг билимини мустаҳкамлашга кўмаклашмоқда.

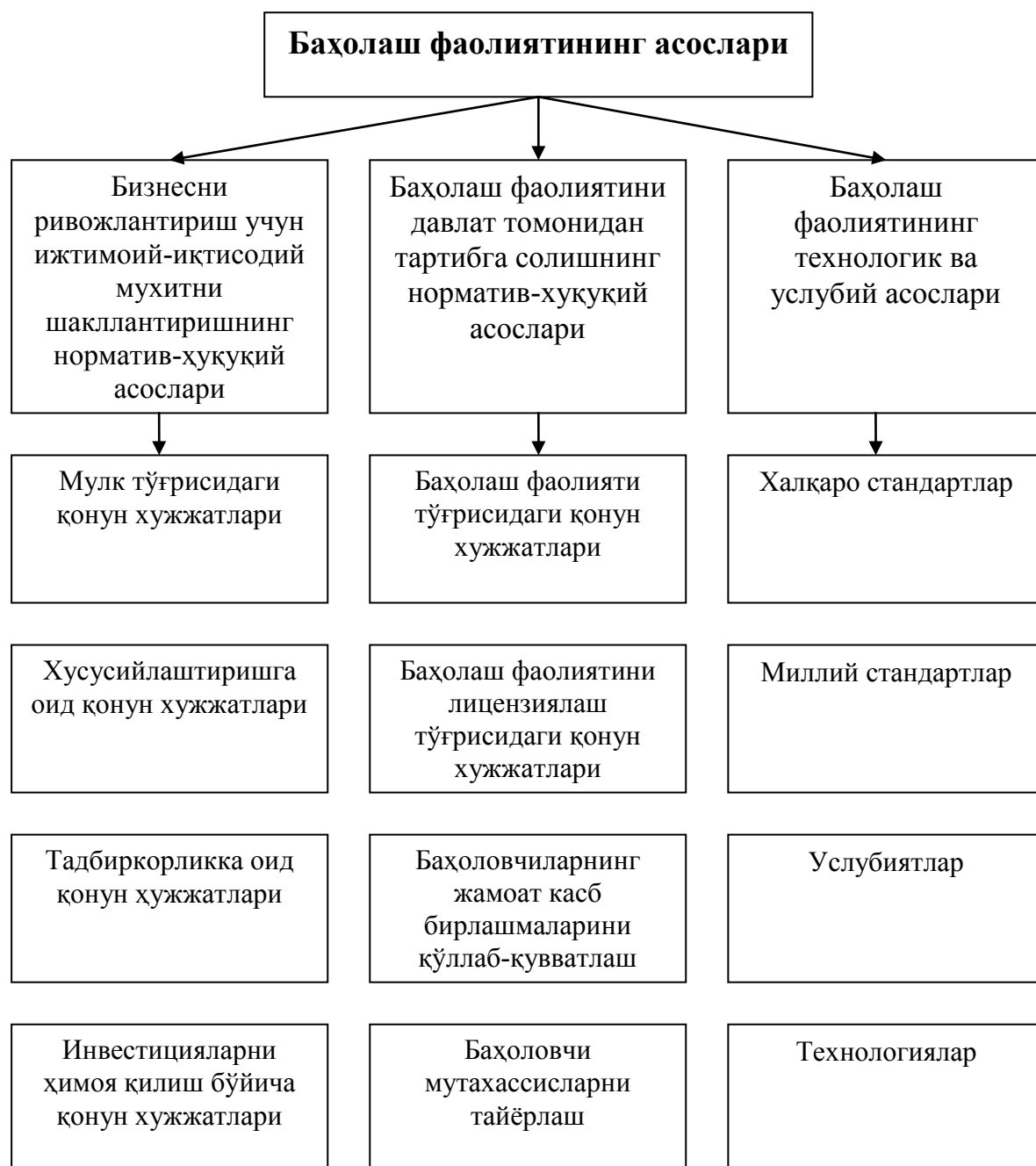
Ўзбекистон Республикасининг "Баҳолаш фаолияти тўғрисида"ги Қонуни 2009-йилда қайта тўлдирилиб ва ўзгартирилиб қабул қилинди. Ушбу қонунга мувофиқ мустақил баҳолаш тизимини янада ривожлантириш, баҳолаш хизматларининг профессионал савияси ҳамда сифатини ошириш, баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини тартибга солишнинг самарали усуллари татбиқ этиш, баҳолаш ишларининг натижалари ва ҳолислиги бўйича уларнинг масъулиятини кучайтириш мақсади қўйилган.



1.2-расм. Баҳолаш фаолияти ўзини-ўзи тартибга солишнинг асосий шакллари.⁸

Баҳолаш фаолиятини тартибга солиш механизми тобора такомиллашиб, ривожланиб мамлакатимиз иқтисодиётида юқори натижаларга эришмоқда.

⁸ Р.Алимов, Б.Беркинов, А.Кравченко, Б.Ходиев "Кўчмас мулкни баҳолаш" Ўқув қўлланма Тошкент.: "Фан" нашриёти.2005 йил 231 бет



1.3-расм. баҳолаш фаолиятининг норматив-ҳуқуқий таъминоти.⁹

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг "Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ҳаққонийлигини экспертизадан ўтказиш механизмини тасдиқлаш ҳақида"ги қарори қабул қилинди. Амалда бўлган миллий стандартларга қўшимча тарзда мулкни баҳолаш миллий стандартлари жорий етилди (МБМС).

⁹ Б.Ходиев, Б.Беркинов, А.Кравченко Бизнес қийматини баҳолаш. Ўқув қўлланма. Тошкент. "Иқтисод-молия" 2007 й.

Ушбу стандартларга мисол қилиб, Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитасининг қарори билан қабул қилинган Ўзбекистон Республикасида активларни баҳолаш бўйича 8-сонли (Хусусийлаштириш мақсадида мулк қийматини баҳолаш), 9-сонли (Бизнес қийматини баҳолаш), 10-сонли (Кўчмас мулк қийматини баҳолаш) ва бошқа мулкни баҳолаш миллий стандартларини (МБМС) айтиб ўтиш мумкин. Ўз ўрнида таъкидлаб ўтиш жоизки, МБМСларининг асосий мақсади - баҳоловчи ташкилотларнинг ички қоидаларни ишлаб чиқишга нисбатан ёндашув ва тамойилларини, шунингдек мазкур қоидаларни қўллашда ички назоратни ташкил қилиш ва тартибга солиш талабларини бирхиллаштиришдир. Агар ушбу вазифаларни алоҳида туркумласак улар қуйидагича бўлади.

Мулкни баҳолаш миллий стандартининг асосий вазифалари қуйидагилардан иборат:

- ❖ баҳоловчи ташкилотлар ички қоидаларини ишлаб чиқишнинг ягона тамойилларини белгилаш;
- ❖ ички қоидаларни ишлаб чиқишда баҳоловчи ташкилотларга қўйиладиган мажбурий талабларни белгилаш;
- ❖ баҳоловчилар ва баҳоловчи ташкилотларнинг бошқа ходимлари томонидан ички қоидалар талабларига риоя қилиниши устидан ички назоратни амалга ошириш тартибини тавсифлаш.

Жумладан, қонун ҳужжатларида барча баҳоловчи ташкилотлар ички қоидаларни ишлаб чиқиши ва амалда қўллаши мажбурий ҳисобланади. Бу эса ўз ўрнида баҳоловчи ташкилотлар зиммасига баҳолаш хулосаларини тузилаётганда катта жавобгарликни юклайди. Негаки баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаган мулк қиймати, яъни хулосаси асосида иқтисодиётнинг бошқа соҳа иштирокчилари маълум операция ва шартномаларни амалга оширади. Бу эса, ўз ўрнида баҳоловчи ташкилотларнинг иқтисодиётдаги роли муҳим ва масъулиятли эканлигини кўрсатади. Жумладан баҳоловчи ташкилотнинг ички қоидалари дейилганда,

баҳоловчи ташкилот томонидан баҳолаш фаолиятини амалга оширишда самарадорликни таъминлаш ва мазкур фаолиятни Ўзбекистон Республикасининг баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатлари талабларига мувофиқ ҳолда юритиш мақсадида қабул қилиниб, тасдиқланган баҳолаш ишларини амалга ошириш ва расмийлаштиришга доир ягона талабларни белгиловчи ҳужжатлар тушунилади.

Баҳоловчи ташкилот баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи лицензияга эга бўлган юридик шахс бўлиб, у ўз фаолиятида мустақилдир. Бунга кўра баҳоловчи ташкилот қонун ҳужжатларида назарда тутилган исталган ташкилий-ҳуқуқий шаклда ташкил этилиши ва ўз фаолиятини амалга ошириши мумкин, очиқ акциядорлик жамияти бундан мустасно. Бунда қуйидаги мажбурий шартларга риоя этилиши керак:

- баҳоловчи ташкилотнинг раҳбари баҳоловчи бўлиши;
- баҳоловчи ташкилотнинг штат бирлиги тегишли малакага эга бўлган баҳоловчиларнинг штатдаги енг кам сонига доир, қонун ҳужжатларида белгиланган талабларга мувофиқ бўлиши;
- баҳоловчи ташкилотда қонун ҳужжатларида назарда тутилган миқдордаги устав фондининг мавжудлиги;
- баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи ташкилотнинг фукаролик жавобгарлигини суғурта қилиш шартномаси бўйича суғурталовчининг мажбуриятлари кучга кирганлигини тасдиқловчи суғурта полисининг мавжудлиги.

Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонунида қуйидаги ҳуқуқий асослар мавжуд: баҳолаш объектлари; баҳолаш объектининг бозор қиймати; баҳолаш объектининг бозорниқидан фарқланувчи қиймати; баҳолаш стандартлари; баҳолаш ўтказишнинг мажбурийлиги; баҳоловчи ташкилотнинг ҳуқуқлари ва мажбуриятлари; баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот мазмунига оид талаблар.

Энди ушбу талаблар билан танишиб чиқамиз.

Баҳолаш объектлари жумласига қуйидагилар киради: алоҳида моддий объектлар (ашёлар); шахснинг мол-мулкани ташкил етувчи ашёлар мажмуи, шу жумладан муаян турдаги (қўчар ёки қўчмас) мол-мулк; мол-мулкка ёки мол-мулк таркибидаги айрим ашёларга бўлган мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар; талаб қилиш ҳуқуқлари, мажбуриятлари (қарзлар); хизматлар, ахборот; интеллектуал мулк объектлари ва қонун ҳужжатларига фуқаролик муомаласида бўлиши мумкинлиги белгиланган бошқа фуқаролик ҳуқуқлари объектлари.

Баҳолаш объектининг бозор қиймати. Баҳолаш объектининг бозор қиймати деганда енг еҳтимол тутилган нархи тушунилиб, унга қўра мазкур баҳолаш объектининг очик бозорда рақобат шароитида, битимнинг тарафлари барча зарур ахборотга ега бўлган ҳолда ўз манфаатлари йўлида оқилона ва ихтиёрий равишда ҳаракат қилади, битим нархининг баланд-пастлигида эса бирон-бир фавқулодда ҳолатлар, шу жумладан тарафлардан бирининг ушбу битимга қўшилиш мажбурияти акс етмайди. Агар бирон-бир баҳолаш объектининг баҳолашда мажбурий ўтказиш талаби мавжуд бўлган норматив ҳужжатда ёки баҳолаш объектининг баҳолаш тўғрисидаги шартномада (матнда бундан буён шартнома деб юритилади) қийматнинг аниқ тури кўрсатилган бўлмаса, мазкур объектнинг бозор қиймати белгиланиши лозим. Мазкур қоида норматив ҳужжатда баҳолаш объекти қийматининг турини аниқловчи, ушбу Қонунда ёки баҳолаш стандартларида назарда тутилмаган атамаларда фойдаланилган тақдирда ҳам қўлланиши керак.

Баҳолаш объектининг бозорниқидан фарқланувчи қиймати. Баҳолаш объектининг бозорниқидан фарқланувчи қиймати деганда мазкур баҳолаш объектининг баҳолаш ушбу Қонунда назарда тутилганидан фарқли шартларида ўтказилган енг еҳтимол тутилган баҳо тушунилади.

Баҳолаш стандартлари ўзаро боғлиқ норма ва қоидалар мажмуидан иборат бўлиб, улар қуйидагиларни белгилайди: баҳолаш тушунчалари ва принципларини; баҳолаш фаолиятида қўлланиладиган атамалар ва

таърифларни; қиймат турларига қўйиладиган талабларни; бошланғич ахборотга қўйиладиган талабларни; баҳолаш ўтказиш тартибини; баҳолаш усуллари қўлланиш хусусиятлари; баҳолаш натижаларини расмийлаштиришга қўйиладиган талабларни; бошқа талабларни. Баҳолаш стандартларини ишлаб чиқиш, тасдиқлаш, уларга қўшимчалар ва ўзгартиришлар киритиш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси белгилайдиган тартибда амалга оширилади.

Баҳоловчи ташкилотнинг ҳуқуқлари ва мажбуриятлари қуйидагилардир:

- қонун ҳужжатларида белгиланган баҳолаш усуллари мустақил қўллаш;
- баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш учун зарур бўлган ҳужжатлардан фойдаланиш еркинлиги тامينланишини буюртмачидан талаб қилиш, ёзма шаклда тушунтиришлар ва қўшимча малумотлар олиш;
- баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш учун зарур бўлган ахборотни учинчи шахслардан талаб қилиб олиш. Агар мазкур ахборотни беришнинг рад етилиши баҳолашнинг ишончилигига жиддий таъсир етадиган бўлса, баҳоловчи буни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатиб ўтади;
- баҳолаш объектларини баҳолашдан ўтказишда иштирок етишга бошқа баҳоловчиларни ва мутахассисларни белгиланган тартибда жалб етиш;
- буюртмачи шартнома шартларини бузган ҳолларда баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказишни рад етиш.

Баҳоловчи ташкилот қонун ҳужжатларига ва шартномага мувофиқ бошқа ҳуқуқларга ҳам ега бўлиши мумкин.

Баҳоловчи ташкилотларга қуйидаги мажбуриятлар қонун ҳужжатларида юкланган:

- баҳолаш фаолиятини амалга оширишда қонун ҳужжатларида белгиланган лицензия талабларига ва шартларига риоя етиши;

➤ баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи лицензияни, баҳоловчининг (баҳоловчиларнинг) малака сертификатини шартнома тузилиши олдидан буюртмачининг талабига кўра кўрсатиши;

➤ баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказишда, ҳолисона баҳолашни ўтказишга тўсқинлик қиладиган ҳолатлар юзага келганлиги оқибатида ўзининг иштирок етиш имконияти йўқлиги тўғрисида буюртмачига хабар бериши;

➤ буюртмачининг сўровномасига кўра баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатлари талаблари ҳақида ахборот тақдим етиши;

➤ баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш давомида олинадиган ҳужжатларнинг бут сақланишини таъминлаши;

➤ баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш давомида аниқланган зарар етказилганлиги, шунингдек қонун ҳужжатларининг бошқача тарзда бузилганлиги фактлари тўғрисида баҳолаш объекти мулкдорига ва (ёки) буюртмачига хабар бериши;

➤ баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг нусхаси уч йил мобайнида сақланишини таъминлаши;

➤ баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш давомида буюртмачидан олинган маълумотларнинг махфийлигини таъминлаши;

➤ баҳоловчиларнинг ҳар йили малака ошириш курсларида белгиланган тартибда ўқишини таъминлаши;

➤ баҳоловчи ташкилотлар фаолиятининг рейтингини баҳолаш учун баҳоловчи ташкилотлар ва баҳоловчилар бирлашмаларининг сўровномасига кўра ахборот тақдим етиши шарт.

Баҳоловчи ташкилотнинг зиммасида қонун ҳужжатларига ва шартномага мувофиқ бошқа мажбуриятлар ҳам бўлиши мумкин.

Баҳолашни ўтказишни мажбурийлиги давлатга тўла ёки қисман қарашли баҳолаш объектлари битим тузишга жалб этилган тақдирда, шу жумладан:

➤ баҳолаш объектларини давлат тасарруфидан чиқариш, хусусийлаштириш, ишончли бошқарувга топшириш ёки ижарага бериш мақсадида уларнинг қиймати аниқланаётганда;

➤ баҳолаш объектларидан гаров буюми сифатида фойдаланаётганда;

➤ баҳолаш объектлари сотилаётганда ёки ўзга шахсга бошқача тарзда ўтказилаётганда;

➤ баҳолаш объектлари билан боғлиқ қарз мажбуриятларидан бошқанинг фойдасига воз кечилаётганда;

➤ баҳолаш объектлари юридик шахсларнинг устав фондларига улуш тарикасида берилаётганда мажбурийдир.

Бундан ташқари баҳолаш ўтказиш баҳолаш объектининг қиймати тўғрисида низо чиққан тақдирда ҳам, шу жумладан:

➤ мол-мулк национализация (миллийлаштириш) қилинаётганда;

➤ ипотека кредити берилаётганда;

➤ тарафлардан бирининг талабига биноан эр-хотиннинг мол-мулки бўлинаётганда;

➤ мол-мулк мулкдорларидан давлат еҳтиёжлари учун сотиб олинаётган ёки қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқача тарзда олиб қўйилаётганда;

➤ солиқлар ва бошқа мажбурий тўловлар тўғри тўланиши устидан назорат ўтказилаётганда мажбурийдир.

Ушбу мажбуриятлар давлат унитар корхоналари, муассасалари ва ташкилотлари ўртасида уларга хўжалик юритиш ёки оператив бошқариш ҳуқуқи билан беркитиб қўйилган мол-мулкни тасарруф етишда келиб чиқадиган муносабатларга нисбатан татбиқ етилмайди.

Баҳолаш объекти қийматининг якуний катталиги баҳолаш натижаси ҳисобланади. Баҳолаш натижаси томонлар баҳолаш объекти билан битим тузиш ёки бошқа ҳаракатларда, жумладан, олди-сотди шартномаси тузишда, ижарага ёки гаровга беришда, суғурталашда, кредитлашда, устав (омбор) капиталига киритишда, солиққа тортиш мақсадлари учун, молиявий

(бухгалтерия) ҳисобот тузишда, корхоналарни ва хусусийлашириш қайта ташкил қилишда, низоларни ҳал қилишда, бошқарув қарорларини қабул қилишда ва бошқа ҳолатларда қўлланилиши мумкин.

Профессионал баҳоловчи ўз фаолиятида ҳамиша маълум мақсад асосида иш юритади. Мақсаднинг аниқ ва оқилона белгиланиши ҳисобланадиган қийматни тўғри белгилаш ва баҳолаш методларини тўғри танлаш имконини беради.

Баҳолаш мақсади мижоз инвестицион қарор қабул қилиши, битим тузиши, молиявий ҳисоботга ўзгаришлар киритиши учун зарур бўлган баҳоланадиган қийматнинг у ёки бу кўринишини аниқлашдан иборат бўлади. Баҳолаш ишларининг ташкил этилишидан давлат тизимидан тортиб, хусусий шахсларгача назорат-текширув органлари, бошқарув тизими, кредит муассасалари, суғурта компаниялари, солиқ органлари, инвесторлар сингари ҳар хил томонлар манфаатдор бўлиши мумкин.

Баҳолаш жараёнида иштирок этадиган томонлар ўз иқтисодий манфаатларидан келиб чиқиб баҳолаш мақсадини белгилайдилар.

Баҳолаш қуйидаги мақсадларда амалга оширилиши мумкин:

- ташкилот ёки фирмани бошқариш самарадорлигини ошириш;
- ташкилот облигациялари ва акцияларининг фонд бозорида сотиш;
- асосланган инновацион қарорлар қабул қилиш;
- ташкилотни яхлит ёки унинг айрим қисмларини сотиш;
- шартнома бекор қилиниши ёки шериклардан бирининг вафоти муносабати билан ҳамкорларнинг улушини белгилаш;
- ташкилотнинг қайта тузилиши. Ташкилотни йўқотилиши, бирини-бири ютиб юбориши, уларнинг бирлаштирилиши ёки холдинг таркибидан айрим ташкилотларнинг ажраб чиқиши унинг бозор нархини белгилашни тақозо этади. Шундай ҳолатларда акцияларни сотиш ёки сотиб олиш нархи, конверсия нархи ёки бирлаштирилган ташкилот акционерларига бериладиган мукофот қийматини аниқлаш;

- ташкилотни ривожлантириш режасини ишлаб чиқиш. Стратегик режалаштириш жараёнида фирманинг назарда тутилаётган даромадини, унинг қатъийлиги даражаси ва имижининг қийматини баҳолаш;

- ташкилотнинг кредитга қодирлиги ва унинг кредит олишдаги гаров қийматини аниқлаш. Бундай вазиятларни баҳолашда бухгалтер ҳисоби бўйича активлар қийматининг баҳоси унинг бозор баҳосидан кескин фарқ қилиши мумкин;

- йўқотиш ҳолатига келиб қолиб, активларнинг қийматини белгилаш зарурати пайдо бўлганда суғурта қилиш;

- солиққа тортилиш. Солиққа тортилиши лозим бўлган база аниқланган ҳолатларда ташкилотнинг даромади ва унинг имижини объектив баҳолашни ташкил этиш;

- асосли бошқариш учун зарур бўлган қарорлар қабул қилиш. Инфляция корхонанинг молиявий ҳолатини бузади. Шунинг учун мулкни мустақил баҳоловчилар ёрдамида мунтазам равишда қайта баҳолаб туриш молиявий қарорлар қабул қилиш учун база ҳисобланган молиявий ҳисоботларнинг ҳаққонийлигини ошириш имконини беради;

Хулоса қилиб айтганда, глобаллашув шароитида тараққиётнинг “Ўзбек модели” асосида давлат томонидан босқичма-босқич ва изчил амалга оширилаётган ижтимоий-иқтисодий сиёсат доирасида самарали мулкчилик тизимини ривожлантириш контекстида баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун зарур қонуний-ҳуқуқий база шакллантирилган, уни фаол ривожлантириш учун дастаклар ва етарли шарт-шароитлар яратилган.

Мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини тартибга солиш ва назорат қилишда авваламбор, унинг мазмун моҳияти, зарурати ҳамда иқтисодиётдаги аҳамиятини чуқур билиш зарур. Баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштиришнинг зарурати ва иқтисодиётдаги аҳамиятини ўрганишда баҳолаш фаолиятининг асослари, ушбу фаолият турини давлат томонидан бошқарилишини тартибга солувчи норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар мажмуи ҳамда давлат томонидан тартибга солиш механизми келтириб ўтилди.

1.2. Баҳолаш фаолиятини тартибга солиш механизми тузилмасининг инструментал, институционал ва функционал таркиблари

Баҳолаш фаолиятини тартибга солишда мулк жумладан мулкӣ ҳуқуқлар бир вақтнинг ўзида мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори ва мулк бозори объекти бўлганлиги билан, бу бозорлар тузилмавий ва мазмунан фарқланади.



1.4-расм. Баҳолаш фаолиятини тартибга солишнинг асосий
инструментлари.¹⁰

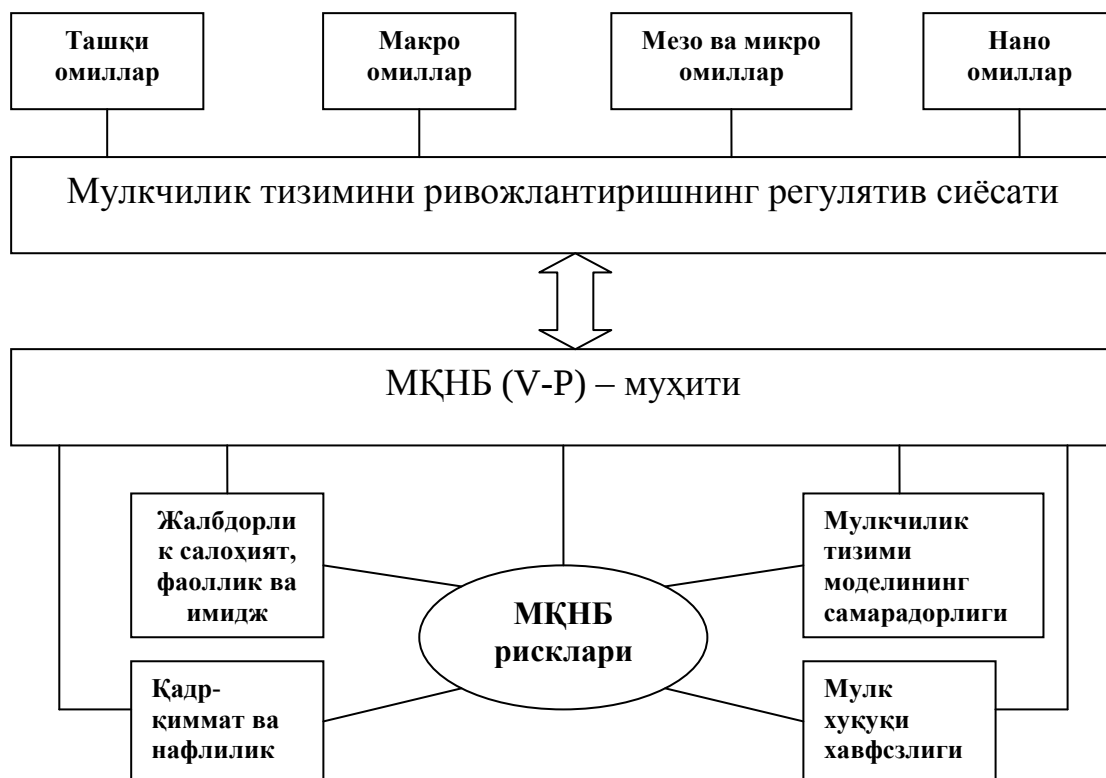
¹⁰ <http://www.оценка деятельности.ru> интернет сайти маълумотлари асосида муаллиф томонидан тайёрланди

Баҳолаш фаолиятини тартибга солувчи асосий инструментларни юқорида келтирилган чизма асосида тасвирлаш мумкин (1.4-расм).

Бу масалаларни ечиш учун ягона орган Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш қўмитаси ҳисобланиб бу орган баҳолаш ишлари координациясини олиб боради.

Институтционализм нуктаи назаридан мамлакатнинг ижтимоий ва иқтисодий барқарорлигига фақат самарали хусусий мулкчилик тизими ва мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозорида қулай (V-P)-муҳит шароитида эришилади.

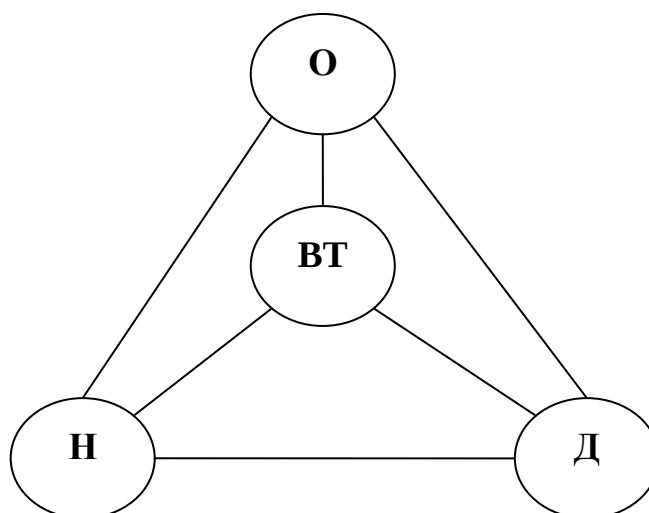
Юқорида келтирилган фикр-мулоҳаза асосида мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори (V-P)-муҳитини омиллар таъсирида ўзгарувчи махсус қувватга эга тартибга солинувчи функционал субстанция деб қараб қуйидаги схема билан ифодалаш мумкин.



1.5-расм. Омиллар таъсиридаги мулк қиймати ва нархи бозоридаги (V-P)-муҳит.¹¹

¹¹ Ш.Ш.Шоҳаъзамий “Мулк қиймат ва нархнинг назарий асослари. Танланган маърузалар/Ўзбекистон Республикаси Олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги.Т.: Иқтисод-молия, 2015 йил 460 бет.

Баҳолаш фаолиятини тартибга солишнинг институтционал тузилмаси қуйидаги схемада кўрсатилган бўлиб унинг мазмунини ижтимоий-иқтисодий системологияга асосланган замонавий мулк тўғрисидаги мултифан қоидаларига мувофиқ ўрганиш ва талқин қилиш мумкин.



1.6-расм. Баҳолаш фаолиятини тартибга солишнинг функционал – тузилмавий схемаси.¹²

Ушбу схемада ВТ – ҳолис баҳоловчи ташкилот (фирма); О – баҳолаш объекти ва унинг эгаси; Д – турли мулкни баҳолаш фаолиятини тартибга солиш (мувофиқлаштириш ва назорат қилиш)га ваколатли бўлган давлат регулятив органлари; Н – баҳоловчиларнинг ўзини ўзи тартибга солувчи (мувофиқлаштирувчи) нодавлат нотижорат ташкилотлари.

Айтиш жоизки 1.6-расмдаги схемада баҳолашнинг жаҳон амалиётидаги турли мулкни баҳолаш фаолияти ва уни тартибга солишнинг барча мавжуд моделлари мужассамлашган. Хусусан, ушбу схемадаги О-ВТ-Н фрагменти ўзини ўзи тартибга солиш моделини ифодалайди, О-ВТ-Д фрагменти – давлат томонидан тартибга солиш моделини, О-Д-Н-ВТ шакли эса аралаш моделни билдиради.

Бундан ташқари ушбу схематик моделда (1.6-расм) 4-та унсур (иштирокчи-институтлар)ни 6-та операцион канал орқали ўзаро

¹² Ш.Ш.Шоҳаъзамий “Мулк қиймат ва нархнинг назарий асослари. Танланган маърузалар/Ўзбекистон Республикаси Олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги.Т.: Иқтисод-молия, 2015 йил 460 бет.

муносабатлар билан боғланганлигини кўриш мумкин. Бундаги каналларни шартли равишда 2-та гуруҳга ажратиш мумкин.

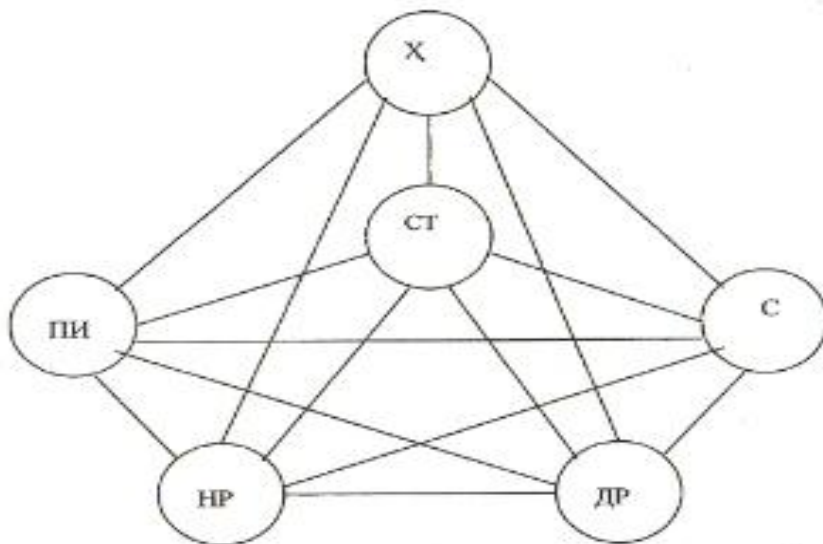
Каналларнинг 1-чи гуруҳи 5-та регулятив операцион канални, 2-чи гуруҳи 1-та функционал операцион канални ўз ичига олади.

Регулятив операцион каналлар иккита регулятив унсурни – Д ва Н – ўзаро боғлайди ҳамда уларнинг ҳар бирини бошқа унсурлар (О ва БТ) билан боғлайди.

Функционал операцион канал орқали О ва БТ ўзаро боғланган.

Таъкидлаш зарурки, функционал операцион канал ёрдамида баҳолаш хизматлари бўйича талаб ва таклиф функциялари ўзаро боғланиб МҚБХБ конъюнктурасини шакллантиради. Бунда регулятив операцион каналлар ёрдамида талаб ва таклиф функциясининг объектив мувозанатий конъюнктурасига эришиш учун регулятив шарт-шароитлар яратилади.

Барча каналлар орқали ўзаро боғланган унсурларнинг ҳар бири ўзига хос табиатга, мақсад, фаолият турларига ва функцияларга эга бўлиб, уларнинг ўзаро муносабатлари махсус ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий механизм билан таъминлаган бўлади.



1.7-расм. Мулк бозори ва унда нархни шакллантиришнинг функционал тузилмавий схемаси.¹³

¹³ Ш.Ш.Шоҳаъзамий “Мулк қиймат ва нархнинг назарий асослари. Танланган маърузалар/Ўзбекистон Республикаси Олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги.Т.: Иқтисод-молия, 2015 йил 460 бет.

Юқорида келтирилган схематик модель (1.7-расм) баҳолаш фаолиятини математик равишда ифодалаб, турли жиҳатларини тизимли таҳлил қилиш, муносабатларни моделлаштириш ва оптималлаштириш ҳамда истиқболларини прогноз қилиш ва илмий асосланган стратегик ривожлантириш чора-тадбирларини ишлаб чиқиш имкониятини беради.

Таъкидлаш жоизки юқорида келтирилган (1.7-расм) схема олти та бир-бири билан узвий боғланган қуйидаги унсурлардан иборат:

- мулк сотувчиси (С)
- мулк харидори (Х)
- инфратузилмавий профессионал иштирокчи (ПИ)
- мулк савдосини ташкиллаштирувчи савдо тизимлари (СТ)
- бозор регулятори, яъни давлат регулятори (ДР)
- ўзини ўзи мувофиқлаштирувчи нодавлат регулятив ташкилотлар (НР).

Бунда регуляторлар биргаликда мулк бозорини мувозанатий тартиблаштириш асосида унинг барқарорлиги ва хавфсизлигини таъминлайди. Нодавлат регулятори сифатида одатда мулк бозори иштирокчиларининг ўзини ўзи мувофиқлаштирувчи нодавлат нотижорат ташкилотлари тушунилади.

Мазкур бозорларнинг бир-биридан тузилмавий ва мазмунан фарқи 1.6 ва 1.7-расмлар кўринишида ифодаланган тузилмавий функционал схемаларнинг шаклан ва уларнинг ҳар бирига мос фаолият механизмдаги фарқлар билан изоҳланади.

Баҳолаш механизмининг мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорида фаолият юритувчи институтлар амалиётидаги баҳолаш жараёнини қуйидаги модел билан ифодалаш мумкин (1.8-расм).

Ушбу модел асосида мулк қийматини баҳолашда таъсир этувчи 3 омил яъни, ташқи, ички фундаментал ва махсус омиллар орқали баҳолаш фаолиятини тартибга солиш мумкин. Шу билан бирга мулкнинг тури ва хоссалари шунингдек, мулкнинг ҳудудий кесмида қийматни баҳолаш асосида давлат томонидан тартибга солиш асосида такомиллаштирилади.



1.8-расм. Мулк қийматини баҳолаш модели.¹⁴

Ушбу моделда келтирилган омилларни уларнинг мазмун моҳиятига кўра қуйидагича тавсифлаш мумкин.

Ташқи омиллар:

- Иқтисодий глобаллашув тендециялари ва тизимли риск;
- Иқтисодий цикллар ва уларга мос инқирозлар;
- Жаҳон бозоридаги қиймат ва нархлар;
- Жаҳондаги муаммолар: табиий офат ва катаклизмлар, уруш ва революциялар, терроризм ва х.к.;
- Дунёнинг етакчи давлатларининг глобал ва жаҳон минтақалари миқёсидаги сиёсатлари;
- Дунёдаги ҳар бир давлатнинг ўзига хос ривожланиш тенденциялари, муаммолари ва шу каби бошқалар.

Ички фундаментал омиллар:

- Жамиятнинг танлаган ижтимоий-маданий, ижтимоий-иқтисодий ва сиёсий ривожланиш модели, унда миллат минталитети, урф-одати, психологияси ва унинг ҳудудий хусусиятлари;
- Мамлакат ва унинг ҳудудларида инсон омилининг ривожланиш даражаси, инновацион салоҳияти;

¹⁴ Ш.Ш.Шоҳаъзамий “Мулк назарияси, қиймати ва нархи”/Монография.-Т.: “Fan va texnologiya”, 2012, 264 бет.

- Мулкчилик тизими модели, хусусий мулкнинг ҳимояланганлик даражаси;
- Мамлакатнинг барқарорлиги ва кредит рейтинги;
- Миллий бозор, жумладан мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори, инфратузилмасининг ривожланганлик ва очиқлик даражаси, хуфия бозорининг кўлами;
- Давлат институтларининг ривожланганлик ва коррупцияланганлиги даражаси;
- Бизнес ва мулк ҳуқуқларини кафолатланганлиги;
- Мамлакатнинг табиий ва иқтисодий ресурсларга эгалиги, географик жойлашуви, унда ресурсларнинг ҳудудлар бўйича тақсимланганлиги;
- Мамлакатдаги мавжуд макроиқтисодий шароит, бизнес ва инвестиция муҳити, миллий ва ҳудудий иқтисодиётнинг рақобатбардошлиги ва ҳ.к.

Махсус омиллар:

- Мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозорининг риск даражаси, ундаги рақобат тури ва усуллари;
- Мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозорининг рақобатбардошлик ва ривожланиш даражаси, ундаги иқтисодий харажатлар, мулк нафлилиги ва фойдалилиги;
- Бозор (жумладан мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори) инфратузилмасининг ривожланганлиги, уни очиқлиги (транспарентлиги) халқаро даражада интеграллашганлиги;
- Баҳолашнинг бизнес муҳити;
- Мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори орқали қабул қилинадиган бошқариш, ташкилий, субъектив қарорлар;
- Мулкнинг таҳник, иқтисодий, юридик, информацион хоссалари, кўрсаткичлари, сифатлари;
- Мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозорига миллий реал иқтисодиёт институционал тузилмасини белгиловчи регулятив омиллар

- Миллий реал иқтисодиётга боғлиқликда мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори институтчионал ва инструментал тузилмалари таркибини ҳамда уларнинг функцияларини белгиловчи регулятив омиллар ва х.к.

Мазкур моделга кўра мулкнинг ҳақиқий бозор қийматини ҳисоблаш жараёни икки таркибий қисмдан ва бунда уларнинг ҳар бирига ва умуман баҳолаш жараёнига бирдек таъсир этувчи омиллар комплексидан иборат бўлади. Ушбу модел бўйича мулк қийматини баҳолаш жараёнида ҳар иккала таркибий қисм – мулк тури, тоифаси ва мулк бозори кўрсаткичлари ҳамда мулкнинг ҳудудий бозоридаги муомаласи ва у бўйича параметрлари – ҳисобга олинган ҳолда омилларнинг комплекс таъсири остида мулкнинг бозор қиймати ҳисоблаб топилади.

Мулк қиймати баҳолаш хизматлари бозори конъюнктураси баҳолаш хизматлари бўйича талаб ва таклифдан шаклланади.

Баҳолаш хизматларига бўлган талаб Q^d унинг МҚБХБ шартномавий нархи P_a ва мулкдор даромадига M боғлиқ, яъни

$$Q^d = D(P_a, M) \quad (1.1)$$

Таклиф эса Q^s баҳолаш хизматининг шартномавий нархи P_a ҳамда унинг ҳажми ва сифатига C_x боғлиқ, яъни:

$$Q^s = S(P_a, C_x) \quad (1.2)$$

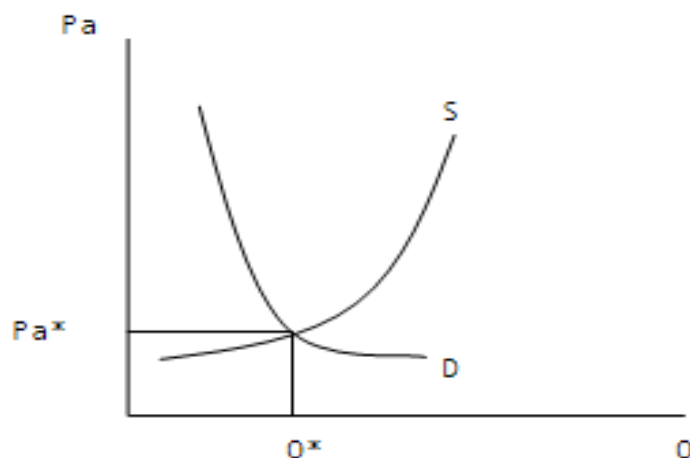
МҚБХБдаги талаб ва таклиф мувозанати:

$$Q^s = Q^d \quad (1.3)$$

Шундай қилиб, (1), (2), (3) тенгламалар МҚБХБнинг иқтисодий моделини ташкил қилади. Уларда C_x ва M - экзоген параметрлар. Эндоген параметрлар (B) эса – P_a ва Q (кўрсатилган баҳолаш хизматлари сони, ҳажми). Ушбу параметрларнинг ўзаро боғлиқлигини (уларнинг қийматини аввалдан маълум деб олиб) 1.9-расмда кўрсатилганидек баҳолаш хизматлари бўйича талаб ва таклифнинг мувозанат модели ёрдамида ифодалаш мумкин.

Ушбу моделда талабнинг эгри чизиғи мулкдор даромади(M)нинг ўзгармас даражасида баҳолаш хизматига бўлган талаб ва унинг шартномавий нархи орасидаги нисбатни кўрсатади. Талаб эгри чизиғи пастга қараб

йўналган, чунки P_a қанчалик юқори бўлса, буюртмачилар уларни шунчалик камроқ сотиб олади.



1.9-расм. Мувозанат модели.¹⁵

Моделда таклифнинг эгри чизиғи таклиф этилаётган баҳолаш хизмати ҳажми (миқдори) ва унинг нарҳи орасидаги нисбатни кўрсатади. Таклиф эгри чизиғи юқорига қараб йўналган, чунки P_a қанчалик юқори бўлса, баҳолаш хизматлари шунчалик кўпроқ кўрсатилади.

Графикда ҳар иккала чизиқнинг кесишув нуқтаси МҚБХБдаги нарҳнинг мувозанат ҳолатни (оний вақтда) кўрсатади, яъни таклиф қилинган баҳолаш хизматлари талабга мос келади. Унда бир экзоген параметрнинг ўзгариши бошқа икки эндоген параметрга таъсирини кўрсатади. Масалан, баҳолаш хизматининг сифати ошиши баҳолаш хизматига бўлган талабни ортишига олиб келади.

Шунга ўхшаш, баҳолаш хизматининг нарҳини кўтарилиши унинг таклифини пасайтиради. Бунда баҳолаш хизмати нарҳининг мувозанат нуқтаси (миқдори) кўтарилади, хизмат сонининг мувозанат миқдори эса камаяди. Шундай қилиб, модель ёрдамида МҚБХБга М ёки баҳолаш хизмати нарҳининг ўзгариши қандай таъсир кўрсатишини таҳлил қилиш мумкин.

Айтиш жоизки, келтирилган модель шартлидир, фақат МҚБХБнинг умумий жиҳатларини ҳисобга олади.

¹⁵ ShSh.Shoha`zamiy “Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma`ruzalar/O`zbekiston Respublikasi Oliy va o`rta maxsus na`lim vazirligi. T.: Iqtisod-moliya, 2015. 460 bet.

Бошқариш назариясига асосан¹⁶ В и А нисбатини МҚБХБнинг ўтказиш функцияси сифатида ифодалаш мумкин, яъни:

$$W(Q^d, Q^s) = B/A \quad (1.4)$$

Ушбу ифода МҚБХБ потенциали қувватини ҳам кўрсатиши мумкин. Масалан, $W(Q^d, Q^s)$ нинг камайиши МҚБХБнинг сифат даражасини пастлигидан далолат беради.

Агар $W(Q^d, Q^s)$ ва А ўзгарувчиларнинг қийматлари маълум бўлса, В ўзгарувчини МҚБХБнинг иқтисодий модели бўйича натижавий функция деб қабул қилиш мумкин. Бу функция МҚБХБнинг иқтисодиётдаги ролини, баҳолаш хизматларини рақобат ва конъюнктура (талаб ва таклиф) таъсири асосида тақсимланиши ва қайта тақсимланиши жараёнларини регулятори сифатида ҳам ифодалайди.

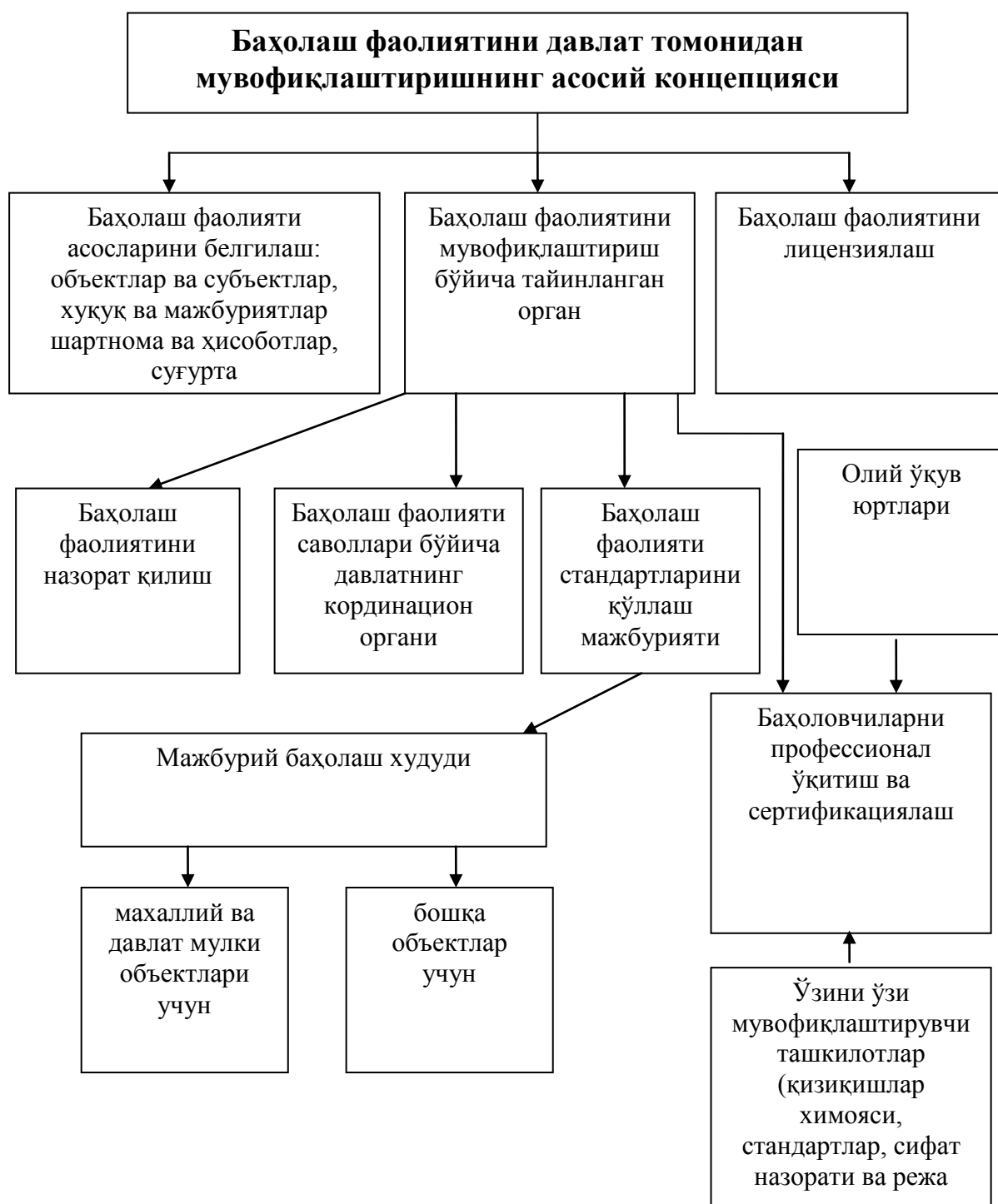
Хулоса ўрнида юқорида шакллантирилган фикр ва мулоҳазалар асосида баҳолаш фаолиятини тартибга солиш механизми тузилмасининг инструментал (инструментлари), институтционал ва функционал таркиблари моделлар асосида хусусан, баҳолаш фаолиятини тартибга солишнинг асосий инструментлари, мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг функционал схемаси ҳамда мулк қийматини баҳолаш моделининг мазмун ва моҳияти ёритилган. Бундан ташқари баҳолаш фаолиятининг институтционал тузилмаси мавжуд бўлиб унинг мазмунини ижтимоий-иқтисодий системологияга асосланган замонавий мулк тўғрисидаги мултифан қоидаларига мувофиқ ўрганиш ва талқин қилиш мумкин.

1.3. Баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштириш ва назорат қилишнинг замонавий концепциялари.

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятини ривожлантиришнинг асосий йўналишлари баҳолаш фаолиятини янада такомиллаштириш

¹⁶ Бергаланфи Л. Общая теория систем-обзор проблем и результатов.-«Системные исследования». Ежегодник. М.: Наука, 1969; Современная теория систем управления/Под ред. К.Т.Леондеса.-М.: Наука, 1970.-512 с.; Александров А.Г. Оптимальные и адаптивные системы.-М.: Высшая школа, 1989.-263 с.

доирасида ишлаб чиқилди. Бу эса, ўз навбатида, республикада иқтисодий ислохотларни амалга ошириш юзасидан олиб борилаётган катта ишнинг бир қисмидир.



1.10-расм. Баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштиришнинг асосий концепцияси.¹⁷

¹⁷ <http://www.оценка деятельности.ru> интернет сайти маълумотлари асосида муаллиф томонидан тайёрланди.

Республикамизда баҳолаш фаолияти тушунчаси ва баҳоловчи касби пайдо бўлганидан буён ҳали унча кўп вақт ўтгани йўқ. Уларга бўлган зарурият республикада иқтисодийни бошқаришнинг маъмурий-буйруқбозлик усулларида бозор усулларига ўтиш борасида режали ишлар олиб борила бошлангани бунда бозор муносабатларига хос бўлган пул кредит муносабатларининг шаклланиши ва мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёнининг амалга оширила бошланиши ҳамда суғурта, солиқ солиш муносабатларининг ривожланиши туфайли вужудга келди. Ушбу ўтиш даврида айнан давлат бош ислохотчи сифатида масъулиятни ўз зиммасига олди.

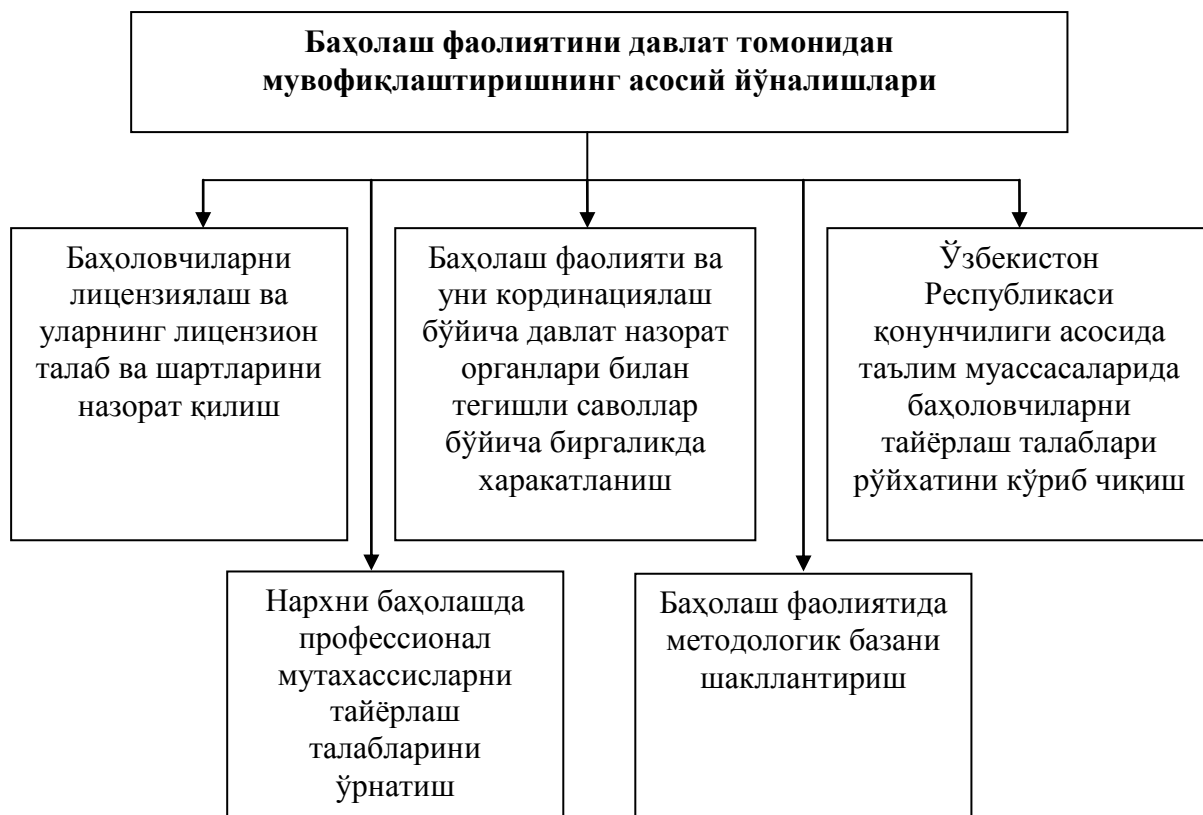
Ўзбекистон Республикасида бозор инфратузилмаси ривожланиши муносабати билан, ўтган йиллар мобайнида баҳолаш фаолияти шаклланди ва ҳозирги вақтга келиб, иқтисодийнинг мустақил соҳасига айланди. “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонунга асосланган баҳолаш фаолиятини давлат томонидан тартибга солиш тизими вужудга келтирилди. У юридик шахсларга лицензиялар бериш, жисмоний шахсларга сертификатлар тақдим этиш, лицензияга оид талаблар ва шартларга риоя этилишини назорат қилиш каби масалаларни ўз ичига олади.

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш хизматлари соҳасида зарур қонун ҳужжатлари базаси шакллантирилган, уларни фаол ривожлантириш учун иқтисодий шарт-шароит яратилган.

Шу билан бирга, ижтимоий ва иқтисодий шарт-шароит бир жойда тўхтаб тургани йўқ ва баҳолаш фаолияти ҳам профессионал фаолият тури сифатида амалга оширилаётган иқтисодий ислохотларнинг кундалик эҳтиёжларига жавоб бериши керак.

Ҳуқуқий давлатни яратиш ва ривожлантириш масалалари жамиятнинг барча аъзолари учун тенг ҳуқуқларни, шу жумладан мулкӣ ҳуқуқларни таъминлашга доир чора-тадбирларнинг бутун бир комплексини ўз ичига олади. Шу маънода ушбу ҳужжат Бирлашган миллатлар ташкилотининг минг

йиллик декларациясида белгиланган барқарор ривожланиш борасидаги талабларига жавоб беради.¹⁸



1.11-расм. Баҳолаш фаолиятини тартибга солишнинг асосий йўналишлари.¹⁹

Шу боис, ана шу ҳуқуқларни ҳимоялаш ва улар адолатли тарзда иқтисодий баҳоланиши учун шарт-шароит яратиш ҳар қандай ҳуқуқий давлатнинг энг муҳим вазифаси ҳисобланади.

Шундай қилиб, баҳолаш фаолиятини шакллантириш ва ривожлантириш Ўзбекистон Республикасида иқтисодиётни ислоҳ этиш ва ҳуқуқий демократик давлат барпо қилиш жараёнининг ажралмас қисмидир.

Мамлакатимиздаги бозор амалиётнинг жорий аҳволи ва истиқболлари таҳлили яқин йилларда баҳолаш фаолиятининг сифати яхшиланишини

¹⁸ Бирлашган Миллатлар ташкилотининг Минг йиллик декларацияси. Бош Ассамблеянинг 2000 йил 8 сентябрдаги 55/2 сонли резолюцияси билан тасдиқланган, 25-банд.

¹⁹ <http://www.оценка деятельности.ru> интернет сайти маълумотлари асосида муаллиф томонидан тайёрланди.

кўрсатмоқда. Бу жараёнлар жаҳон молиявий инқироzi шароитида айниқса муҳимдир.²⁰

Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида” 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843 сонли қарорига мувофиқ, баҳолаш фаолиятини давлат томонидан тартибга солиш тизимини такомиллаштириш ҳамда Ўзбекистон Республикаси иқтисодиётини ислоҳ этиш умумий жараёнининг таркибий қисми бўлган мол-мулк ва уларга бўлган ҳуқуқларни баҳоланишини ривожлантириш вазифаси қўйилган.

Шу билан бирга, Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А.Каримов қуйидагиларни алоҳида уқтирган эди: “Жаҳон иқтисодий инқирозининг оқибатларини бартараф этиш, банк-молия тизимини мустаҳкамлаш, реал иқтисодиёт корхоналарига ёрдам кўрсатиш, янги иш ўринлари яратиш ва аҳолини ижтимоий ҳимоя қилиш каби чора-тадбирларни амалга оширишга эътибор қаратиш билан бирга, биз эртанги кунимизни, келажагимизни асло унутмаслигимиз зарур.”²¹

Ўзбекистон Республикасини 2009-2015 йиллар даврида ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг асосий устувор йўналишларини ҳисобга олган ҳолда, республикада амалга оширилаётган иқтисодий ислохотлар оқимида мустақил баҳолаш тизимини янада ривожлантириш, баҳолаш хизматларининг профессионал даражаси ва сифатини ошириш, республикадаги баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини тартибга солишнинг самарали усуллари ишлаб чиқиш, мамлакатимиздаги баҳолаш фаолиятини халқаро даражага олиб чиқишдан иборатдир.²²

²⁰ Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида” 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843 сонли қарори

²¹ Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида” 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843 сонли қарори

²² И.А.Каримов “Жаҳон молиявий-иқтисодий инқироzi, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари. – Т.: Ўзбекистон 2009 й. 56 бет.

Юқоридаги фикр ва мулохазаларни инобатга олиб баҳолаш фаолиятини тартибга солишнинг қуйидаги концепциялари шакллантирилган:

I. Республикада баҳолаш фаолиятининг аҳамияти ортиб боришини талаб қилувчи омиллар.

II. Баҳолаш фаолиятини кўриб чиқишга ёндашув.

III. Умуман баҳолаш фаолиятини таркибан ўзгартириш ва хусусан баҳолаш фаолиятининг ҳар бир компонентини ривожлантириш борасидаги асосий вазифалар.

IV. Баҳолаш фаолияти тизимини ривожлантириш йўналишлари ва босқичлари.

Айни вақтда баҳоловчи ташкилотларнинг амалий фаолияти ўсиб бораётган замонавий талабларни қониқтирмаяпти. Баҳолаш ишлари бир қатор ҳолларда юзаки ва паст профессионал даражада ўтказилмоқда, хусусийлаштириладиган объектларнинг ҳақиқий қиймати ва кўрсатиладиган хизматларнинг сифати ҳолисона баҳоланиши учун баҳоловчи ташкилотларнинг зарур даражадаги масъулияти таъминлаб берилмаяпти.

«Баҳолаш фаолияти тўғрисида» Ўзбекистон Республикасининг Қонунига мувофиқ ва мустақил баҳолаш тизимини янада ривожлантириш, баҳолаш хизматларининг профессионал савияси ҳамда сифатини ошириш, баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини тартибга солишнинг самарали усуллари татбиқ этиш, баҳолаш ишларининг натижалари ва ҳолислиги бўйича уларнинг масъулиятини кучайтириш мақсадида:

1. Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитаси томонидан баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини таъминлаш соҳасида, энг аввало, баҳолаш ишларини тартибга солувчи стандартлар ва бошқа меъёрий ҳужжатларни ишлаб чиқиш ҳамда татбиқ этиш, бажарилаётган баҳолаш ишларининг ҳолислиги ва сифати устидан назорат ўрнатиш масалалари бўйича олиб борилаётган ишлар қониқарсиз деб топилмоқда.

2. 2008 йилнинг 1 июлидан баҳолаш фаолияти фақат юридик шахслар томонидан амалга оширилади яъни:

- қимматбаҳо қоғозлар, улушлар, интеллектуал мулк объектлари ва бошқа номоддий активлардан ташқари кўчар мол-мулкни баҳоловчи ташкилотлар — энг кам ойлик иш ҳақининг камида 1500 баробарига тенг миқдорда устав капиталига, шунингдек штатида камида иккита баҳоловчига эга бўлиши;

- мулкый комплекс сифатидаги корхонадан ташқари кўчмас мулкни баҳоловчи ташкилотлар — энг кам ойлик иш ҳақининг камида 2000 баробарига тенг миқдорда устав капиталига, шунингдек штатида камида учта баҳоловчига эга бўлиши;

- бизнесни (мулкый комплекс сифатидаги корхонани, барча турдаги моддий ва номоддий активларни) баҳоловчи ташкилотлар — энг кам ойлик иш ҳақининг камида 2500 баробарига тенг миқдорда устав капиталига, шунингдек штатида камида тўртта малака баҳоловчи малака сертификатига эга бўлиши шартлиги белгилаб қўйилиши уқтирилди.

Баҳоловчи ташкилотлар ўз фаолиятида мустақилдир ва ҳар қандай ташкилий-ҳуқуқий шаклда ташкил этилиши ва ўз фаолиятини амалга ошириши мумкин, очик акциядорлик ташкилоти бундан мустасно. Баҳоловчи (баҳоловчилар) фақат битта баҳоловчи ташкилотнинг муассиси бўлиши мумкин.

Мазкур қарорга биноан давлат ҳокимияти ва бошқаруви органлари томонидан баҳолаш фаолиятини амалга ошириш, агар қонун ҳужжатларида бошқача қоида белгиланмаган бўлса, тақиқланади.

Баҳоловчи ташкилотлар вазирликлар, давлат кўмиталари, идоралар ҳамда бошқа давлат ва хўжалик бошқаруви органлари томонидан ташкил этилиши мумкин эмас, қонун ҳужжатларида белгиланган ҳоллар бундан мустасно.

Баҳоловчи ташкилотни баҳоловчининг малака сертификатига эга бўлган раҳбар бошқаради.

Шу билан бирга, устав капиталининг камида 30 фоизи пул маблағлари тарзида киритилган бўлиши керак.

3. Ўзбекистон Республикасининг миллий баҳолаш тизимини яратишда ва ривожлантиришда жаҳон тажрибасига асосланган ҳолда иш тутиш зарур. Шу билан бирга, чет эл тажрибасидан кўр-кўрона нусха олиш, шу жумладан принципал янги йўналишларни яратиш ман этилади. Баҳолаш фаолиятини ривожлантириш умумжаҳон тенденциясини ҳўжалик механизми элементлари ва илмий йўналиши ҳисобланади.

4. Баҳолаш фаолиятини яратишда давлатнинг ўрни ва роли, нарх-наво ва тадбиркорлик фаолиятини ҳуқуқий мувофиқлаштиришда баҳолаш фаолиятини ривожлантириш фақат бозор муносабатлари шароитида амалга оширилади.

5. Ўзбекистон Республикаси ҳудудида баҳолаш фаолиятини фақат ягона ҳудудий методологик ва ахборот майдони яратилгандан сўнг шакллантириш мақсадга мувофиқдир. Умумий баҳолаш тизими бўйича бир ҳудудга ёки тармоқга норматив-инструктив актлар ёки бошқа умумий баҳолаш тизимига боғлиқ бўлмаган ҳужжатлар яратиш ман этилади.

6. Баҳолаш фаолияти тармоқ-ҳудудий эҳтиёжлар ва иқтисодий ислохатларни ҳисобга олувчи талабларга жавоб бериши керак.

7. Баҳолаш фаолиятини шакллантиришда давлатнинг асосий функцияси бу фаолиятни ҳуқуқий мувофиқлаштириш тизимини шакллантириш ва тартибга солишдан иборат

8. Баҳолаш фаолияти билан давлат ташкилоти ва хусусий баҳоловчилар шуғулланиши мумкин. Бунда баҳоловчилар тенг ҳуқуқга эга бўлиб ўзининг профессионал ҳуқуқларини бир хил жорий қилади ва фақат ҳуқуқий методологик ҳамда ахборот майдонида фаолият олиб боради.

Давлат баҳолаш фаолиятида 2 хил кўринишда намоён бўлади: ўйин шартларини белгиловчи ҳамда бозор қатнашчилари сифатида қатнашади.

Давлат баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштириш тизимининг асосий мақсади базавий шарт-шароитларни шакллантириш бозор сегменти учун хизматларни келтириш, яъни:

- мустақил фаолият кўриниши учун мулк ва номоддий активларни мустақил баҳолашни пайдо бўлиш фактини юридик бириктириш;
- баҳолаш фаолияти қатнашчилари мажбурияти ва ҳуқуқини белгилаш;
- фаолият кўринишида ташкил этишда умумий қонунчилик тизими, ижро ва суд назорати тизимига асослаш;
- Умуммажбурий талабларни бажаришни кафолатлаш.²³

Баҳолаш фаолиятини асосини таъминлаш тизими ўз ичига қуйидагиларни олади: мулкни баҳолаш миллий стандартлари, баҳолаш хизмати сифатини сертификациялаш процедуралари ва х.к.

Баҳолаш фаолияти хизматлари республика ҳудудлар ва маҳаллий (хокимият) поғона кўринишида учраб туради. Шунда баҳолаш объекти доимо жойлашиш жойи, мулкчилик ҳуқуқи, солиқ юки ва башқаларни ҳисобга олиш керак.

Маблағларни нозффефектив сарфлаш, жамоа назоратига чек қўйиш, маъмурий жавобгарликни бир одам қўлида концентрациялаш, бирлашмада ўз бошимча маъмурий ечим қабул қилиш, баҳолашда тармоқ ҳуқуқларини кенгайтириш тарафлар қизиқиш доирасида қарама-қаршиликларга олиб келади. Бундан ташқари ҳамма даражадаги ташкилотлар давлат ихтиёрлари учун баҳолаш ишларини тўғри ўтказилганлиги бўйича назорат ўтказиб муқобил баҳоловчилар томонидан бажарилган ишларни назорат қилишлари керак. Битта ёки бирнечта баҳоловчи ташкилотларга “энг муқобил” шароитлар яратиш ва бошқа баҳоловчиларга сунъий тўсиқлар яратиш қонунчиликда маън этилади.

Умуман олганда, мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини шакллантириш ва тўлақонли такомиллаштириш бир қанча асосий тамойилларни бажарилишини талаб этади. Ушбу тамойилларни бажаришда ва баҳолаш фаолиятини тартибга солишда муҳим бўлган замонавий концепцияларни

²³ <http://www.оценка деятельности.ru> интернет сайти маълумотлари асосида муаллиф томонидан тайёрланди.

шакллантириш зарурдир. Баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштиришнинг асосий концепциялари ҳамда йўналишларини такомиллаштириш мамлакатимиз иқтисодиётини ислоҳ этиш ва ҳуқуқий демократик давлат барпо қилиш жараёнининг ажралмас қисмидир. Концепцияларда қўйилган вазифа ва мақсадлар ижросини босқичма-босқич таъминлаш ва халқаро даражага олиб чиқиш муҳим аҳамият касб этади.

I боб бўйича хулоса

Тадқиқотимининг биринчи бобида баҳолаш фаолиятини давлат томонидан тартибга солиш ҳамда назорат қилишнинг иқтисодиётдаги аҳамияти, тартибга солиш механизми тузилмасининг инструментал, институционал ва функционал таркиблари ҳамда замонавий концепциялари келтириб ўтилди.

Юқоридагилардан келиб чиқиб биринчи боб бўйича қуйидаги хулосаларга келинди:

1. Баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштириш ва назорат қилишнинг мазмун-моҳияти ва иқтисодий аҳамияти мавжуд илмий-амалий билимларга таянади ва асосланиши.

2. Баҳолаш фаолиятини тартибга солиш ва назорат қилиш бир неча йиллар давомида фаол бўлиб келмоқда ва самарали натижаларга эришилмоқда. Мамлакатда баҳолаш фаолиятини тартибга солиш ҳамда назорат қилишда инструментал, институционал ва функционал таркиблари ҳамда мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори ва мулк бозорининг бири-бирига бевосита боғлиқ ҳолда ўзаро трансформацияланиши тузилмавий-функционал схемасини такомиллаштириб ривожлантириш орқали ифодалаш мумкин.

3. Республикамизда баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштириш ва назорат қилиш қилишнинг замонавий концепцияларини давлатнинг замонавий макроиқтисодий контекстида такомиллаштириш ва шу каби бошқа

муаммолар етарлича тадқиқ этилмай ва тўлиқ ечимга эга бўлмай қолмоқда. Баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштириш ва назорат қилишнинг бугунги кунда замонавий концепциялари Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида” 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843 сонли қарори орқали ифодалаш мумкин.

II БОБ. БАҲОЛАШ ФАОЛИЯТИНИНГ РЕГУЛЯТИВ МОДЕЛЛАРИ ХУСУСИЯТЛАРИ ВА МУАММОЛАРИ

2.1. Баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштириш ва назорат қилишнинг хорижий моделлари таҳлили

Бугунги кунда жаҳонда нечта мамлакат бўлса ўшанча миқдорда мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори моделлари мавжуд. Мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг асосий кўрсаткич (индикатор)лари ва мулк турлари бўйича мазмунан фарқланади, аммо шаклан ўхшаш бўлади. Масалан, кўчмас мулклар қийматини баҳолаш хизматлари бозорида кўрсатилган хизматлар ҳажми, кўчар мулклар қийматини баҳолаш хизматлари бозорида кўрсатилган хизматлар ҳажми, бизнес қийматини баҳолаш хизматлари бозорида кўрсатилган хизматлар ҳажми, баҳоловчи ташкилотлар сони, баҳолаш ташкилотлари кўрсатган хизматлари (лицензиялар доирасида) ҳажми, баҳоловчи ташкилотлар рейтинги, мулклар қийматини баҳолаш хизматлари бозорида кўрсатилган хизматлар умумий ҳажмини ялпи ички маҳсулотга нисбати (%) ҳамда мулклар қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг қийматий капитализациялашуви даражаси ва бошқалар. Ушбу кўрсаткичлар мулк турлари, даврлар ва ҳудудлар кесимида бўлиши мумкин, уларни баҳолашда таҳлил қилиш ва прогнозлаштиришда турли моделлар ва индикаторлардан ҳамда ёндашув ва усуллардан фойдаланиш мумкин.

Баҳолаш услублари ва усуллари бўйича бугун жаҳонда якдиллик йўқ. Шу муносабат билан баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштиришда ва уни ривожлантиришда Германия тажрибаси катта қизиқиш туғдиради. Немис баҳоловчилари ўзларининг моделларини бозорга максимал тўғри келишига сабаб қийматларнинг барқарорлигида деб ҳисоблашади. Кўчмас мулк бозори шаффофлиги бизнес ва фуқароларнинг шахсий фаолиятлари эҳтиёжига тўғри

келишидадир. Германия анъанасига асосан иқтисодий-ижтимоий йўналтирилган давлатлар қаторига киради. Бошқа ишлар қатори Германия давлатини кенг имкониятларидан бири мулк, ер ва бошқа бозорларни мувофиқлаштириш ҳамда стандартларни шакллантириш ва албатта баҳолаш фаолияти қоидаларини амалга оширишдир. Баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштириш доираси шаҳарсозлик қонунчилиги асосида билвосита федерал ҳукумат томонидан федерал транспорт қурилиш ва шаҳарларни ривожлантириш вазирлиги назорати остидадир.

Германия федерал ҳукумати томонидан 2012 йил 19 майда қабул қилинган Германия шаҳарсозлик кодексининг 199-параграфи юқоридаги фикрларга асос бўлади. Парламентнинг олий палатаси билан келишилади ва мулкнинг бозор қийматини аниқлаш қоидалари тасдиқланади. Германия федерал ҳукумати томонидан мол-мулкни баҳолаш тўғрисидаги Қарор 2010 йил 1-июлда кучга кирди. Айтиш жоизки, Германия ҳукумати томонидан 1988 йил 6 декабрда қабул қилинган аввалги Қонун 1997 йил 18 августда ўз кучини йўқотди.²⁴

Янги қарорнинг қабул қилиниш сабаблари қуйидагилардир:

- Бозор иқтисоди инқирози сабабли кўчмас мулк бозорида тизим коррективировкаси ўтказилиши сабабли, шу жумладан баҳолаш усуллари ва берилган ахборот талабларини мукаммаллаштириш;
- Ҳалқаро инвесторлар хохиши билан кўчмас мулк бозорини глобализациялаш хусусан кўчмас мулк объекти 1-параграфда билдирилган тушунча алмаштириш нархи ўрнига бозор қиймати синонимларини алмаштириш (Verkehrswerte);
- Қонунчиликга ўзгартириш киритиш яъни мерос солиғини олишга ўтишда мулкнинг таркибига кирувчи қисмларнинг бозор қийматига асосан кўриб чиқиш.

²⁴ http://www.международные_регулирование_оценка_деятельности.ru интернет сайти маълумотлари асосида муаллиф томонидан тайёрланди.

Германияда кўчмас мулкни баҳолаш асосан талабдан келиб чиққан ҳолда бозор қийматлари асосида амалга оширилади. Бу жаҳон амалиётидан келиб чиққан ҳолда, муниципал эксперт комиссияси фаолиятидан кўчмас мулк битимларини системалаштирилиб, улар асосида коррективировка кўрсаткичлари ишлаб чиқилади ва амалий баҳоловчилар томонидан қўлланилади. Яъни,

- қийматлар мулкка таққосланган келишилган ҳолда олинади;
- ҳар бир бозор сегменти учун инфляция индекси олинади;
- шаҳарсозликни муқобил коэффициенти олинади;
- кўчмас мулкни таққослаш фактори олинади;
- кўчмас мулк бўйича капитализация ставкаси олинади;
- бозор ҳолати ҳисоби фактори олинади.

Умуман олганда янги қарордаги кўпчилик ўзгаришлар ҳақиқатда баҳолаш фаолиятининг охириги йилларидаги ўзгаришларини расмийлаштиради. Шу билан бирга, Германияда баҳолашнинг бозор қийматини ўзгаришини талаб этади.

Германияда мулкни (бино, иншоот, ер ва х.к) баҳолаш жараёнида, унинг бозор қиймати ҳақиқий қийматга тўғри келади ва қуйидаги формула билан изоҳланади.

$$LV = LV_{\text{факт}} + (LV_{\text{мулк/сотиболган}} - LV_{\text{факт}}) * 1 (1+p)^n^{25} \quad (2.1)$$

бу ерда, LV – мулкнинг бозор қиймати,

$LV_{\text{факт}}$ – Ҳақиқатда (фактический) ишлатиш натижасида мулкнинг баҳоси,

$LV_{\text{мулк/сотиболган}}$ – руҳсат берилган ёки умуман ишлатилгандаги мулкнинг баҳоси,

p – капитализация ставкаси,

n - мулкни қолган яшаш муддати.

²⁵ http://www.международные_регулирующие_оценки_деятельности.ru интернет сайти маълумотлари асосида муаллиф томонидан тайёрланди.

Бундан ташқари Германия баҳолаш фаолиятида 3 та усул таклиф этилган бўлиб бу усуллар қуйидагилардир.

1. Икки даврлик усул (даромад ёндашувига мўлжалланган) яъни:

$$EV = (RE - P * LV_{\text{мулк}}) * V + LV_{\text{жами}}^{26} \quad (2.2)$$

бу ерда EV – даромад ёндашуви чеграсида қиймат;

RE – баҳолаш объекти эксплуатацияси давомида соф операцион даромад;

P – кўчмас мулк капитализация ставкаси;

V – мулкни яшаш муддатида аннуитетни жорий қиймати фактори;

LV жами – мулкнинг эркин қиймати.

2. Бир этапли усул ёки соддалаштирилган усул – бу усулда мулкнинг 40-50 йил яхши натижаларга эришиши ҳисобга олинади.

$$EV = RE * V + LV_{\text{мустақ.}} + LV_{\text{бино}/qn}^{27} \quad (2.3)$$

бу ерда, LV_{мустақ.} – мулкнинг бир қисми бўлиб баҳолаш санасига ва мустақил фойдаланишга мўлжалланган;

n – қурилишдан даромад олиш даврлари сони.

3. Кўп даврли усули. Ушбу усул бозор даромадларининг қутилган даромадлардан анча фарқ қилинганда қўлланилади.

$$EV = RE_i * q_i + RE_i * (V_n - V_i) + LV_{ni} * q_m + LV_{\text{must.}}^{28} \quad (2.4)$$

бу ерда, i – n йил диапазонда аниқ давр (йил);

V_n – n даврда аннуитет нарх фактори.

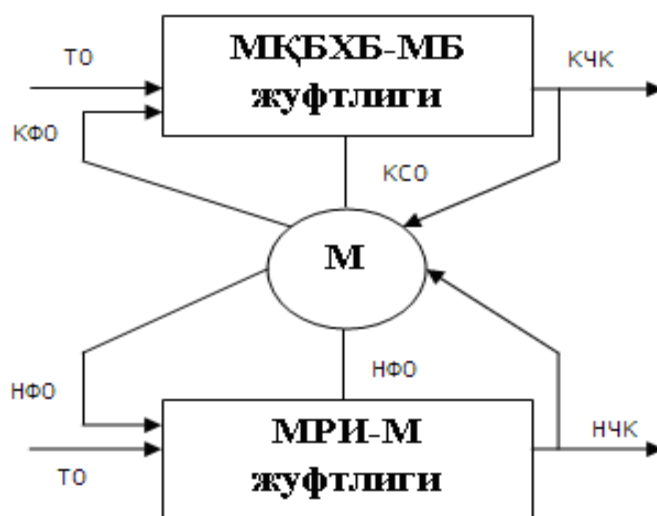
Биринчи ва иккинчи усуллар бозорда содда усулда олинadиган даромад услуги ҳисобланади. Аммо учинчи усул ҳисоблаш даврида олинadиган даромад аниқ ахборотга ва уни охиридаги олинadиган реверс (силжиш) баҳсига асосланади.

²⁶ <http://www.международные регулирование оценка деятельности.ru> интернет сайти маълумотлари асосида муаллиф томонидан тайёрланди.

²⁷ <http://www.международные регулирование оценка деятельности.ru> интернет сайти маълумотлари асосида муаллиф томонидан тайёрланди.

²⁸ <http://www.международные регулирование оценка деятельности.ru> интернет сайти маълумотлари асосида муаллиф томонидан тайёрланди.

Жаҳон амалиётида мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори орқали баҳоланган қийматсиз мулкнинг ҳуқуқий ва иқтисодий фантомаларини бошқариш, мулк бозори савдо жараёнида ва мулкдорларнинг жорий фаолиятида мулк муносабатларни амалга ошириш ва ишончли бизнес қарорлар қабул қилиш мумкин эмас. Бироқ мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори ва реал иқтисодиётнинг ўзаро мувофиқлигини ижтимоий иқтисодий системология қоидалари асосида қуйидагича мазмунан кенгрок расмда ифодалаб талқин қилиш мумкин.



**2.1-расм. МҚБХБ - МБ жуфтлиги ва МРИ – М жуфтлигини МР
орқали ўзаро боғлиқликда фаолият юритишининг
тузилмавий модели.**²⁹

Бунда баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштиришда мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори – мулк бозори жуфтлиги ва миллий реал иқтисодиёт (МРИ) ҳамда мулкдор комплекс тартибга солинувчи мураккаб тизим сифатида ифодаланади. Ушбу моделда ТО – “МРИ-М” жуфтлиги ва МҚБХБ-МБ” жуфтлиги бир вақтда таъсир кўрсатувчи ташқи омиллар;

КЧК – “Мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори-мулк бозори” жуфтлиги индикаторлари бўйича чиқиш кўрсаткичлари;

²⁹ Ш.Ш.Шоҳаъзамий “Мулк қиймат ва нархнинг назарий асослари. Танланган маърузалар/Ўзбекистон Республикаси Олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги.Т.: Иқтисод-молия, 2015 йил 460 бет.

НЧК – МРИ секторлари ва М индикаторлари бўйича чиқиш кўрсаткичлари;

КФО ва НФО – макрорегулятор (МР) томонидан ишлаб чиқиладиган ҳамда мос равишда “МҚБХБ-МБ” жуфтлиги ва “МРИ-М” жуфтлиги функциясига таъсир этадиган ички омиллар;

КСО ва НСО – макрорегулятор (МР) томонидан ишлаб чиқиладиган ҳамда мос равишда “МҚБХБ-МБ” жуфтлиги ва “МРИ-М” жуфтлиги тузилмасига таъсир этадиган ички омиллар. Шунингдек МР, ТОни ҳисобга олган ҳолда, КЧК ва НЧК асосида ички омиллар (КФО, НФО, КСО, НСО) ишлаб чиқишдан иборат бўлган макро даражада мувофиқлаштиришни мувозанатлайдиган механизм функциясини бажаради.

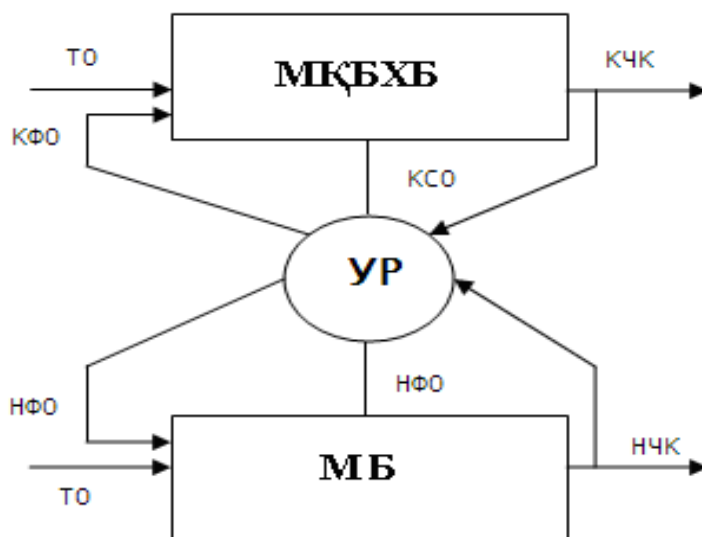
Бундан ташқари ушбу модел тартибга солинувчи ўз-ўзидан ривожланувчан мураккаб динамик тизим ҳисобланиб, унда “МҚБХБ-МБ” жуфтлиги энг идеал ҳолатда “МРИ-М” жуфтлиги билан эквивалент бўлади, яъни “МРИ-М” жуфтлиги ҳолатини ва у орқали мамлакатдаги ижтимоий-иқтисодий-сиёсий ҳаётда рўй бераётган барча воқеа-ҳодисаларни эквивалент равишда акс эттиради.

Баҳолаш фаолиятини тартибга солишда келтирилган барча ғоя ва фикрлар ҳамда хулосалар асосида ижтимоий иқтисодий системология³⁰ ва унга асосланган замонавий мулк тўғрисидаги қарашлар нуқтаи назаридан келиб чиқиб юқорида келтирилган модел (2.2-расм) асосида мулк бозори ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори асосида баҳолаш фаолиятини тартибга солишни қуйидаги модел доирасида кўриш мумкин.

Ушбу моделда ТО – миллий мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори ва мулк бозорига бир вақтда таъсир кўрсатувчи ташқи омиллар; КЧК – мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг чиқиш кўрсаткичлари (индикаторлари); НЧК – мулк бозорининг чиқиш кўрсаткичлари; УР – мулк бозори ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори учун умумий регулятор; КФО ва НФО – УР томонидан ишлаб чиқиладиган ҳамда мос

³⁰ Ш.Ш.Шоҳаъзамий “Трактат о собственности и её справедливой стоимости.-Т.: Iqtisod-moliya, 2014 г. 304 стр.

равишда мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори ва мулк бозори функцияларига таъсир этадиган ички омиллар; КСО ва НСО – мувофиқлаштириш асосида ишлаб чиқиладиган ҳамда мос равишда мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори ва мулк бозори тузилмаларига таъсир этадиган ички омиллар ҳисобланади.



2.2-расм. Умумий регулятор (МР) орқали МҚБХБ ва МБ боғлиқлигини таъминлашнинг тузилмавий модели.³¹

Баҳолаш фаолиятини тартибга солишда мулк қиймати ва нархларининг шаклланиш бозори модели математик кўринишда формаллаштирилиши мумкин, яъни у мазмунан қуйидаги математик тенгламалар кўринишида тасвирланиши мумкин.

1-тенглама асосида мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг мувозанат ҳолатига эришиш модели тасвирланган бўлиб, бунда тенгламанинг математик ечими (илдизи) бозорнинг мувозанат ҳолатини англатади.

Моделда Б – мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори;

ММ – мувозанатлаштирувчи механизм;

Ф – таъсир этувчи омиллар;

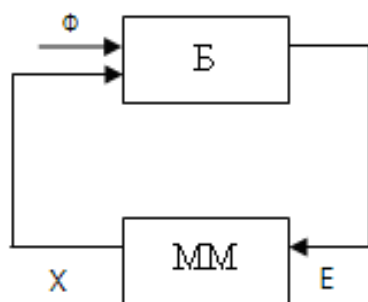
Х – тартиблаштириш параметрлари.

³¹ Ш.Ш.Шоҳаъзамий “Мулк қиймат ва нархнинг назарий асослари. Танланган маърузалар/Ўзбекистон Республикаси Олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги.Т.: Иқтисод-молия, 2015 йил 460 бет.

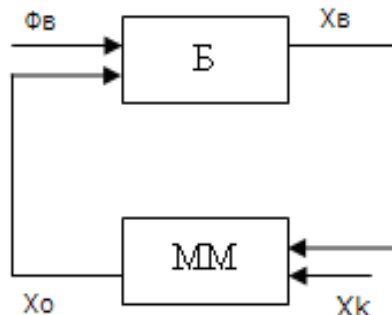
2-тенглама асосида эса танлаб олинган математик моделда бозорни мувозанатлаштириш механизми фаолиятини белгилайди, яъни бунда

X_0 – бошланғич тартиблаштирувчи дискретдаги параметр;

X_k – навбатдаги тартиблаштирувчи дискретдаги параметр.



2.3-расм 1-тенглама асосидаги жадвал.³²



2.4-расм. 2-тенглама асосидаги жадвал.³³

Баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштиришда бу бозорларни юқоридаги моделга асосан шартли равишда фуқаролик ҳуқуқлари объектларининг қиймати (V – value) ва нархи (P – price) ўзаро эквивалент боғлиқликда шартли виртуал тарзда шакилланувчи яхлит индикатив бозор яъни мулк қиймати ва нархларининг шаклланиш бозори (МҚНБ) деб қабул қилиш мумкин.

Халқаро тажрибада юқоридаги келтирилган барча моделлар асосида баҳолаш фаолиятини макроиқтисодий даражада тартибга солишни моделлаштириш асосида ўрганиш мумкин.

Хулоса қилиб айтганда баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштиришнинг хориж тажрибаси (моделлари)да фаолиятини тартибга солишнинг Германия тажрибаси катта қизиқиш туғдирди. Немис баҳоловчилари ўзларининг моделларини бозорга максимал тўғри келишига сабаб қийматларнинг барқарорлигида деб ҳисоблашади. Немис баҳоловчилари томонидан келтирилган бир қанча формулалар жумладан

³² Ш.Ш.Шоҳаъзамий “Мулк қиймат ва нархнинг назарий асослари. Танланган маърузалар/Ўзбекистон Республикаси Олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги.Т.: Иқтисод-молия, 2015 йил 460 бет.

³³ Ш.Ш.Шоҳаъзамий “Мулк қиймат ва нархнинг назарий асослари. Танланган маърузалар/Ўзбекистон Республикаси Олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги.Т.: Иқтисод-молия, 2015 йил 460 бет.

мулкни (бино, иншоат, ер ва х.к) баҳолаш жараёнида, унинг бозор қиймати ҳақиқий қийматга тўғри келиши ҳамда мулкни баҳолаш фаолиятида таклиф этилган 3 усул асосида фаолиятни такомиллаштириш масалалари кўриб чиқилди. Фикримизча фақат шундагина мулк бозори ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорида содир бўлувчи жараёнларнинг ўзаро уйғунлиги, мувофиқлиги ва барқарорлигини макродаражада тартибга солишни таъминлаш мумкин.

2.2. Ўзбекистонда баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштириш ва назорат қилиш моделининг ҳолати, хусусиятлари ва муаммолари

Бугунги кунда малакатимизда баҳолаш фаолияти ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори алоҳида назарияга ва юқори даражада тартиблаштирилган самарали инфратузилмага ва динамик муҳитга эга бўлиб, замонавий иқтисодиёт ривожини қийматий белгилайдиган мураккаб тизим сифатида намоён бўлмоқда. Бу эса мулкдорларнинг мулккий ҳуқуқлари ва муносабатлари ҳажми ва самарасини кескин ўсишига олиб келди. Айтиш жоизки, баҳолаш фаолияти ҳамда мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори юқори даражада ташкиллашган ва узлуксиз ривожланаётган, борган сари жаҳон миқёсида глобаллашиб бораётган алоҳида бир бутун ва ўз муҳитига эга муносабатлар ва институтлар (қатнашчилар) мажмуаси сифатида намоён бўлувчи мураккаб тизим эканлиги билан мамлакатимиз иқтисодиёти ривожига аҳамиятлидир.

Иқтисодий системология³⁴ қоидалари нуқтаи назаридан мулк, жумладан мулккий ҳуқуқлар, бир вақтнинг ўзида мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (МҚБХБ) ва мулк бозори (МБ) объекти бўлганлиги билан, бу бозорлар тузилмавий, мазмунан ва механизмик фарқланади. Бу бозорларнинг бундай фарқланишини Ўзбекистон шароитида ҳам кўриш

³⁴ Ш.Ш.Шоҳаъзамий Экономическая системология: концепция и применение.-Т.: Иқтисод-молия, 2010 г. 420 ст.

мумкин. Шу билан бирга, Ўзбекистон шароитидаги бу бозорлар тузилмаси элементларининг ўзаро боғлиқликдаги фаолияти ривожланган мамлакатларникидек мукамал эмас. Хусусан, 1.2 параграф 1.6 ва 1.7 расмларда кўрсатилган моделлардаги ўзини-ўзи тартибга солувчи нодавлат нотижорат ташкилотларига (НР) тегишли регулятив функциялар берилмаган. Шу сабабли, уларнинг роли ва регулятив фаолияти сезиларли эмас. Яъни 1.6-расмдаги (схематик модел) мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг Б-НР-БО фрагменти ўзини-ўзи тартибга солиш модели функциясини тулик бажармаяпти. Унда фақат Б-ДР-БО фрагменти - давлат томонидан тартибга солиш модели фаол.

Умуман олганда Ўзбекистонда мулк қиймати баҳолари ва нархлари бозори фаолиятининг регулятив модели шаклланган бўлиб, ушбу модел йилдан-йилга такомиллашиб ривожланиш тенденциясига эга. Зеро, Ўзбекистонда мулкнинг бозор қиймати ва нархини алоҳида олганда ҳар бири ўзида омиллар таъсирини ўзгача намоён қилишига қарамасдан уларнинг бири-бирига бевосита боғлиқ ҳолда ўзаро трансформацияланиши улар ўртасидаги эквивалентлик (аналогия, тенглик эмас) хусусияти мавжудлигидан далолат беради. Бироқ мулк қиймати ва нархининг ўзаро эквивалентлилик даражасини таъминлаш муаммоси мулкнинг барча турлари бўйича ханузгача мавжуд. Бу эса баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштириш йулнинг Ўзбекистан учун долзарблигини тасдиқлайди.

Таъкидлаш зарурки ушбу йўлни амалга оширилиши учун ижобий омиллар ҳам мавжуд. Хусусан, Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитасининг баҳолаш, риэлторлик ва биржа фаолиятларини лицензиялаш бошқармаси ваколатига мулк бозори ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори биргаликда тартибга солиш киради. Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитасининг қимматли қўғозлар бозори фаолиятини мувофиқлаштириш ва назорат қилиш маркази кўрсатилган бошқарма билан

қўмита коллегияси доирасида боғланган. Лекин молия бозори ва мулк бозори тулиқ регулятив боғланмаган.

Юқорида айтилганлар асосида айтиш мумкинки, мулк қийматининг мулк қиймати баҳолаш хизматлари бозоридаги баҳоси ва мулк бозоридаги нархи орасидаги эквивалентлиликни таъминлаш ушбу бозорларни давлат томонидан комплекс мувофиқлаштириш ва назорат қилиниши (тартибга солиниши)ни талаб қилади. Бундай талаб ҳар қандай турдаги мулк бозори ва мулк қиймати баҳолаш хизматлари бозорини бир-бири билан боғлиқликда комплекс равишда тартибга солиниши зарур деган фикрни билдиради. Бунда макроиктисодий нуқтаи назардан ҳар иккала бозорни комплекс тартибга солиш ва бунинг асосида уларнинг эквивалентлигини таъминлашда давлат (яъни унинг ваколатли органлари)нинг регулятив функцияси муҳим роль ўйнайди. Шунинг учун, иқтисодий системалогия нуқтаи назаридан, баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштиришда 2.1-параграф 2.2-расмда кўрсатилган тузилмавий-функционал модел ўринли. Чунки, мазкур функцияни умумий регулятор (УР, макрорегулятор) ёрдамида самарали бажарилиши ушбу бозорларнинг мулк қийматлари ва нархлари шаклланивчи бозор доирасида зарурий эквивалентлилик даражасига эришиши демакдир. Мос равишда иқтисодий системалогия нуқтаи назаридан мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори ва миллий реал иқтисодиётни (МРИ) давлатнинг ижтимоий-иқтисодий сиёсати доирасида макрорегулятор (М) ёрдамида ўзаро узвий боғлиқликдаги фаолиятини 2.1-параграф 2.1-расмда келтирилган тузилмавий модел кўринишида амалга ошириш мақсадга мувофиқдир. Ваҳоланки, мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори ундаги қиймат ва нархлар ёрдамида мулкни товар, капитал ва муносабатлар воситаси сифатидаги бозор муомаласини амалга ошириш функциясини бажаради. Миллий реал иқтисодиёт (МРИ) мулкни капитал сифатида ишлаб чиқариш ва такрор ишлаб чиқариш жараёнларидаги муомаласини амалга ошириш функциясини бажаради. Макрорегулятор (М) эса умумий регулятив (жумладан, назорат) функциясини бажаради.

Айтиш жоизки баҳолаш фаолиятини тартибга солишда 2.1 параграфда келтирилган 2.1 ва 2.2-расмлардаги моделларнинг Ўзбекистон шароитида самарали ташкиллаштирилиши ва фаолияти асосидагина мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори ва миллий реал иқтисодиёт узаро боғлиқликдаги фаолияти ва барқарорлигини макрорегулятив таъминлаш мумкин. Чунки, бу жараёнларда миллий реал иқтисодиёт самарадорлиги мулк қиймати ва нархи ёрдамида ўлчанади ва белгиланади. Бунда мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори ва миллий реал иқтисодиёт давлатнинг замонавий ижтимоий-иқтисодий сиёсати доирасида узаро макрорегулятив узвий боғлиқликда қаралиши зарур.

Жаҳон глобаллашуви шароитида, деярли барча давлатлар, жумладан Ўзбекистон Республикаси, учун ўз мулкчилик тизимини ривожлантириш, бунда айниқса мулк қийматлари ва нархлари шаклланиши бозори мухити ҳамда унинг институционал ва функционал тузилмаларининг яхлит регулятив модели ва механизмини шакллантириш муаммоси долзарб ҳисобланади. Мазкур муаммони ечишда методологик базис сифатида Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А. Каримовнинг фундаментал асарлари ва улар негизида амалга оширилаётган давлатнинг замонавий макроиқтисодий сиёсати ҳамда мулкчилик тизими ва унинг таркибида мулк қиймати ва нархи шаклланиш бозорини тартибга солинадиган мураккаб иқтисодий тизим деб ифодалаб, тизимли ёндашув асосида ўрганувчи иқтисодий системалогияга³⁵ ва унинг нуқтаи назаридан 2.1 параграфда келтирилган 12 ва 13 расмлардаги моделларга асосланиш мақсадга мувофиқ. Яъни ушбу моделлар фаолияти куйидаги тамойилларга амал килади:

1. Хар қандай мулк ўзининг бозор қиймати ва нархига эга булади. Бунда улар эквивалент ва мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори рисклари меъёр даражасида бўлиши керак. мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори мулкчилик тизимининг барқарорлиги ва самарадорлигини таъминлаши лозим.

³⁵ Ш.Ш.Шоҳаъзамий Экономическая системология: концепция и применение.-Т.: Iqtisod-moliya,2010 г. 421 с.

2. мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори транспарент бўлиши зарур, бунда давлатнинг самарали регулятив сиёсати кафолат хисобланади.

3. мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори фаолияти махсус ижтимоий-иқтисодий-ахборот-ҳукукий механизм билан таъминланган бўлиши лозим.

4. мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори фаолияти макрорегулятив тартибга солиниши ва мунтазам мониторинг қилиниши зарур, бунда унинг фаолият механизми халқаро миқёсда стандартлаштирилган ва унификациялаштирилган бўлиши зарур.

5. мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори очик бўлиши лозим.

6. мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозорида соғлом рақобат бўлиши, монополия чекланиши, хуфий операциялар ва манипуляцияларга йўл қўймаслик лозим.

7. мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори муносабатларида капиталлар трансчегаравий оқимларининг ҳаракати эркин бўлиши лозим.

Юқорида келтирилганларнинг барчаси асосида умуммиллий мувофиқлаштириш (макрорегулятор) ёрдамида мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори фаолиятини мувофиқлаштириш ва назорат қилишни ташкил этиш муҳим аҳамиятга эга. Шу билан бирга айтиш зарурки, жаҳонда 2008 йилда авж олган ва барча мамлакатлар иқтисодиётига салбий таъсир кўрсатган жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози кўпчилик давлатлар миллий мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозорлари мувофиқлаштириш моделларининг бу инқироз олдида ожизлигини курсатди. Бундай ҳолат табиий равишда барча миллий мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозорлари регулятив тизимларини радикал тарзда ўзгартириб такомиллаштириш заруратини келтириб чиқармоқда. Бу борада мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори ва миллий реал иқтисодиёт макрорегулятори концепциясини⁷⁴ қўллаш муҳим аҳамият касб этди. Шу

сабабли, Ўзбекистон шароитида мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори ва миллий реал иқтисодиётнинг комплекс тартибга солишчи ва ривожлантирувчи ягона умуммиллий давлат органи макродаражада мувофиқлаштиришни жориш килиш мақсадга мувофиқлиги яна бир бор уз тасдиғини топди.

Ўзбекистон шароитида миллий баҳолаш фаолиятини тартибга солишда мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори ва миллий реал иқтисодиётни умуммиллий макродаражада мувофиқлаштириш концепциясига асосланган ҳолда тартиблаштириш ва стратегик ривожлантиришни қуйидаги расмларда берилган регулятив моделлар асосида кўриш мумкин.



2.5-расм. Баҳолаш фаолиятини макродаражада мувофиқлаштириш модели.³⁶

Ушбу расмлардаги (2.5 ва 2.6 расмлар) моделлар 2.1-параграфда келтирилган 2.1. ва 2.2 расмлар ёрдамида кўрсатилган мувозанатлаштирувчи назарияга мос бўлиб, Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А. Каримов яратган ва муваффақиятли амалга оширилаётган тараккиётнинг “ўзбек модели” концепциясига асосланади.

Таклиф этилган регулятив моделларда қуйидаги белгилар қабул қилинган:

Ф - таъсир этувчи функция (ташки омиллар);

А - ўзгарувчилар матрицаси (МҚНБ ва МРИ параметрлари);

³⁶ Ш.Ш.Шохаъзамий “Мулк назарияси, қиймати ва нархи”/Монография.-Т.: “Fan va texnologiya”, 2012 й. 264 бет.

ИТЖ - ишлаб чиқариш ва такрор ишлаб чиқариш жараёнини амалга оширувчи МРИ (миллий реал иқтисодиёт);

X - дифференциал тенгламадаги номаълумлар вектори (бошлангич ва шакллантирилувчи ички омиллар);

E - алгебраик тенглама ечимининг зарурий аниклиги.

Республикада баҳолаш фаолияти деярли барча иқтисодий ўзгаришларнинг, шу жумладан унга хос бўлган иқтисодий муносабатларни шакллантиришнинг зарур белгиси бўлиб қолди. Шундай экан фаолиятни тартибга солиш мақсадида давлат томонидан мувофиқлаштириш ва такомиллаштириш юзасидан турли чоралар қўлланилмоқда.



2.6-расм . Баҳолаш фаолиятини макродаражада мувофиқлаштириш модели.³⁷

Бунда мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори фаолияти жараёнида шаклланивчи мулк қиймати ва нархи макрорегулятор (М) ва миллий реал иқтисодиёт (ИТЖ)га тўғридан тўғри таъсир қилиб, уларнинг барчаси (М, МРИ, мулк қиймати ва нархи) узаро бевосита сабаб-оқибатийлик боғлиқликда бўлади.

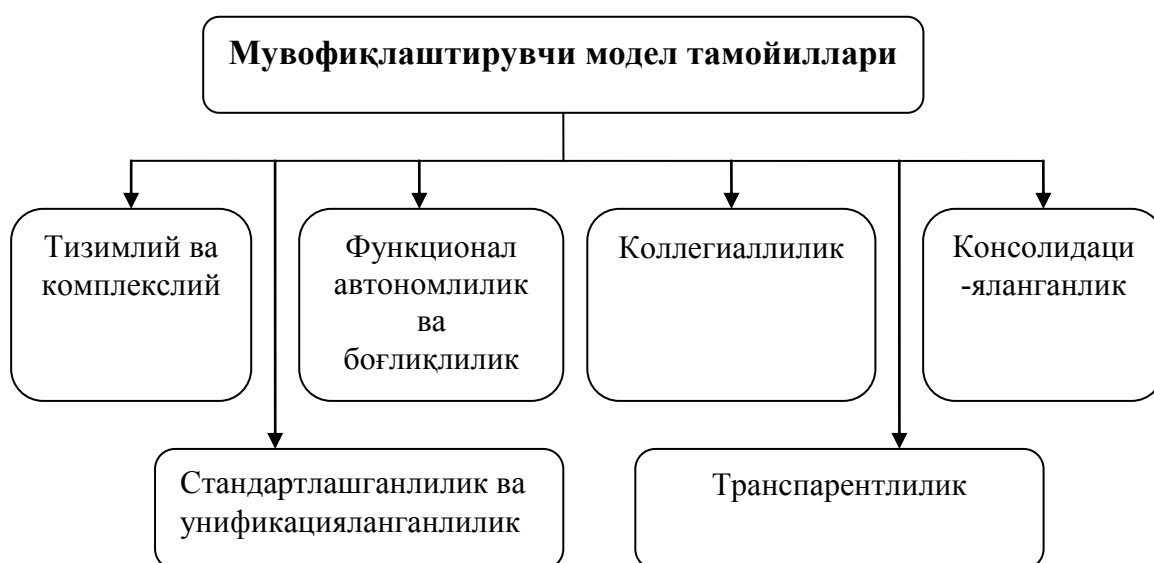
Макродаражада мувофиқлаштириш мувофиқлаштирувчи (коллегиал орган) ва ҳолис эксперт кенгашларидан, ҳамда ижроия органидан таркиб топади. мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори кенг маънода ўз

³⁷ Ш.Ш.Шоҳаъзамий “Мулк назарияси, қиймати ва нархи”/Монография.-Т.: “Fan va texnologiya”, 2012 й. 264 бет.

ичига мулкнинг барча турлари буйича мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозорларини (жумладан молия бозорини ҳам) олади.

Макродаражада мувофиқлаштиришда қуйидаги функциялар бажарилишини назарда тутати:

- мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозорини мувофиқлаштириш ва назорат қилиш;
- регулятив тартиб-қоидаларни урнатиш;
- конуний-меъёрий хужжатларни кўриб чиқиш ва парламентга тасдиқ учун тавсия этиш;
- мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозорини стратегик ривожлантириш ва инкирозли ҳолатларда коллегиал равишда макродаражада қарор қабул қилиш;
- мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозорини ҳам функционал ва ҳам институционал тартиблаштириш.



2.7-расм. Баҳолаш фаолиятини макродаражада мувофиқлаштириш моделининг тамойиллари.³⁸

Бундай макродаражада мувофиқлаштиришни жорий қилиш мавжуд регулятив давлат органларининг миллий мулк қиймати ва нархининг

³⁸ <http://www.оценка деятельности.ru> интернет сайти маълумотлари асосида муаллиф томонидан тайёрланди.

шаклланиш бозорининг узаро зиддиятларини бартараф этади, унинг муаммоларини комплекс ечилишини таъминлайди.

Таъкидлаш жоизки, баҳолаш фаолиятини макродаражада мувофиқлаштиришга Марказий банкнинг монетар сиёсат ва Молия вазирлигининг бюджет-солиқ сиёсат юритиш функциялари берилиши мумкин эмас. Марказий банк ва молия вазирлиги макродаражада мувофиқлаштиришнинг регулятив (функционал ва институционал тартибга солиш), мувофиқлаштириш ва назорат қилиш функциялари билан шуғулланмайди.

Мувофиқлаштирувчи кенгаш таркибига кирувчи давлат органлари вакиллари куйидагича тавсифлаш мумкин.



2.8-расм. Мувофиқлаштирувчи кенгаш таркибига кирувчи давлат органлар.³⁹

³⁹ <http://www.оценка деятельности.ru> интернет сайти маълумотлари асосида муаллиф томонидан тайёрланди.

Бундан ташқари баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштиришда эксперт кенгаши аъзолари бўлиб қуйидагилар ҳисобланади:

- Саноқ палатаси вакили;
- Молия бозори ва мулк қиймати ва нархи бозорининг кўзга куриган мутахассислари ва олимлари;
- Аудитор ва баҳоловчилар, риэлторлар, рейтинг ва ахборот агентликлари;

Мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштириш ва назорат қилиш модели сифатида баҳолаш фаолиятини макродаражада мувофиқлаштириш моделининг 2 хил шакли таклиф этилган бўлиб ушбу модел асосида Ўзбекистон шароитида миллий баҳолаш фаолиятини тартибга солишда мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори ва миллий реал иқтисодиётни умуммиллий макродаражада мувофиқлаштириш концепциясига асосланган ҳолда тартиблаштириш ва стратегик ривожлантиришнинг регулятив асосларини кўриш мумкин. Бундан ташқари ушбу моделлар Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А. Каримов яратган ва муваффақиятли амалга оширилаётган тараккиётнинг “узбек модели” концепциясига асосланган. Шунингдек мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини тартибга солишда мувофиқлаштирувчи кенгаш таркибига кирувчи давлат органлари ва эксперт кенгаши аъзолари рўйхати шакллантирилган бўлиб улар, баҳолаш фаолиятини макродаражада мувофиқлаштириш ўзида мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозорини барча бўғинларини тизимли тартиблаштириш ва стратегик ривожлантириш вазифасини бажариш асосида мамлакатда макроиқтисодий мутаносиббилик ва барқарор иқтисодий ўсишни таъминлашга тизимли хизмат килади.

II боб бўйича хулоса

Тадқиқот ишнинг баҳолаш фаолиятининг регулятив моделлари хусусиятлари ва муаммолари номли иккинчи бобида қуйидаги хулосаларга келинди:

1. Баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштириш ва назорат қилишнинг хорижий моделлари таҳлилили замонавий мулкни бошқариш, яратиш ва ривожлантириш билан узвий боғлиқ. МҚБХБ-МБ жуфтлиги ва МРИ-М жуфтлигини умумий макрорегулятор (МР) орқали ўзаро боғлиқликда фаолият юритишининг тузилмавий модели ҳамда УМ (МР) орқали МҚБХБ ва МБ боғлиқлигини таъминлашнинг тузилмавий модели асосида фундаментал қиймат каби категорияларни бошқарув амалиётида бош мезон сифатида қўллаш тавсия этилган. Бундан ташқари фаолиятини тартибга солишнинг Германия тажрибаси катта қизиқиш туғдирди. Немис баҳоловчилари ўзларининг моделларини бозорга максимал тўғри келишига сабаб қийматларнинг барқарорлигида ҳақидаги фикр-мулоҳазалари мамлакат иқтисодиётига тадбиқ этиш зарурлиги таъкидланди.

2. Ўзбекистонда баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштириш ва назорат қилиш моделининг ҳолати, хусусиятлари ва муаммолари мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини тартибга солиш моделини ишлаб чиқган ягона олим Ш.Ш.Шохаъзамийнинг монография ва илмий мақолаларида келтирилган маълумотлар асосида таҳлил қилинди. Шунингдек мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини тартибга солишда мувофиқлаштирувчи кенгаш таркибига кирувчи давлат органлари ва эксперт кенгаши аъзолари рўйхати шакллантирилиши, баҳолаш фаолиятини макродаражада мувофиқлаштириш ўзида мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозорини барча бўғинларини тизимли тартиблаштириш ва стратегик ривожлантириш вазифасини бажариш зарурлиги таъкидланди.

III БОБ. ЎЗБЕКИСТОНДА БАҲОЛАШ ФАОЛИЯТИ РЕГУЛЯТИВ МЕХАНИЗМИНИ ДАВЛАТНИНГ ЗАМОНАВИЙ МАКРОИҚТИСОДИЙ СИЁСАТИ КОНТЕКСТИДА ТАКОМИЛЛАШТИРИШНИНГ УСТУВОР ЙЎНАЛИШЛАРИ

3.1. Ўзбекистонда давлатнинг замонавий макроиқтисодий сиёсати – баҳолаш фаолияти регулятив механизмини такомиллаштиришнинг бош омили

Ўзбекистон Республикасида 2012-2016 йиллар даврида баҳолаш фаолиятини тартибга солиш механизмини ривожлантиришнинг асосий йуналишларини давлатнинг замонавий макроиқтисодий сиёсати контекстида ислох этиш хусусан, Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида” 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843 сонли қарорига мувофиқ, баҳолаш фаолиятини давлат томонидан тартибга солиш тизимини такомиллаштириш ҳамда Ўзбекистон Республикаси иқтисодиётини ислох этиш умумий жараёнининг таркибий қисми бўлган мол-мулк баҳоланишини ривожлантириш чоралари доирасида ишлаб чиқилди. Ваҳоланки, мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори унда баҳолаш фаолиятини ривожлантириш Ўзбекистон Республикасида иқтисодиётни ислох этиш ва ҳуқуқий демократик давлат барпо қилиш жараёнининг ажралмас қисмидир.

Мазкур маъсулиятли вазифани амалга оширишда Ф-1-13-“Мулк бозор қийматини унинг нархи билан боғлиқликда баҳолашнинг илмий концепцияси ва моделларини ишлаб чиқиш” ва Ф-1-93-“Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А. Каримов фундаментал асарлари асосида иқтисодий системалогиянинг назарий-методологик асослари ва қўлланилиши тамойилларини ривожлантириш” мавзуларидаги 2012-2016 йилларда давлат гранти лойихаси бўйича фундаментал илмий-тадқиқот ишлари доирасида амалга оширилган илмий-тадқиқотлар лойихаси ишлаб чиқилди. Лойиха

Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси коллегиясининг 2009 йил 26 августдаги 01/19-21 сонли қарори билан тасдиқланган “Ўзбекистон Республикасида 2009-2015 йиллар даврида баҳолаш фаолиятини ривожлантиришнинг асосий йўналишлари” номли расмий дастурига асосан баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштириш ва ривожлантириш концепцияси тавсия этилган.

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштириш ва ривожлантиришни 2012- 2016 йиллар даврида ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг асосий устувор йўналишлари контекстида мулкнинг адолатли қийматлари ва объектив нархларини шаклланиши бозорини миллий реал иқтисодиёт билан макрорегулятив боғлиқликда концептуал ривожлантириш моделини шакллантириш асосида қийматни нарх билан боғлиқликда баҳолаш ва бошқариш хизматларининг профессионал даражаси ва сифатини халқаро даражага олиб чиқишдан иборат. Бунда I-II боблардаги назарий ва таҳлилий қарашлар ҳамда улар асосида келтирилган расмлар кўринишида берилган тузилмавий-функционал моделлар асос сифатида қабул қилинади.

Ушбу мақсадга эришиш зарурати қуйидагилар билан белгиланади:

1. Ҳозирда ижтимоий ва иқтисодий мазмунга, юридик конструкцияга ва информацион (ахборот) таъминотга эга бўлган, бир вақтнинг ўзида капитал, товар ва ижтимоий-ҳуқуқий-иқтисодий- информацион-сиёсий муносабатлар воситаси сифатида намоён бўлувчи мулк ва мулкрий ҳуқуқлар баҳолаш ва нархни шакллантириш фаолиятларида етарли даражада алоҳида субстанция сифатида кенг маънода қаралмаяпти. Вақоланки, кенг маънода мулк тушунчаси ўз ичига ижтимоий-иқтисодий ҳаётимизда мавжуд бўлган мулкнинг барча турлари ва тоифаларини қамраб олади. Масалан, қўчмас ва қўчар (ҳаракатланувчи, ҳаракатдаги) мулк, бизнес, молиявий инструментлар (жумладан қимматли қоғозлар, пул, қимматбаҳо тошлар ва металллар), интеллектуал мулк объектлари, турли мулкрий ҳуқуқлар ва х.к.

2. Субъектлар мулки (жумладан мулкый ҳуқуқлари) бозор қиймати ва нархи бир-бири билан узвий боғлиқликда эквивалент бўлганлиги, лекин мулкнинг қиймати унинг нархи эмаслиги ва улар мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозорида узаро трансформацияланиши ва трансферланиши, туфайли ҳамда айнан бундай субстанция сифатидаги капиталга мулкдорлар томонидан меҳнат, маблағ ва тадбиркорлик ташаббуси сарфланиши, унга эгалик ҳуқуқи давлат томонидан кафолатланиши бир вақтнинг ўзида мулкдорнинг ижтимоий-ҳуқуқий-иқтисодий мавқеини, мулкнинг эса нархи ва қийматини, мос равишда нафлиги ва кадр-қимматини оширади. Айнан шулар ҳамда мулкнинг қиймати ва нархини вақт бирлиги ичида ортиши (камайиши) хусусияти мулкдор фаолияти ривожланишининг асосий омилларидан ҳисобланади,

3. Айни вақтда қўпчилик мамлакатларда мулк қийматини молиявий баҳолаш ва бозор нархини шакллантириш фаолиятлари бир-бири билан уйғун ва мутаносиб эмаслиги, уларнинг узаро эквивалент боғлиқликда ва барча учун шаффоф (транспарент) амалга оширилишини ҳамда мулкнинг бозор қиймати ва нархини узаро боғлиқликда комплекс баҳолаш, адолатли қиймат ва объектив нархни ўзаро эквивалент боғлиқликда самарали бошқарилишини таъминлаш зарур.

4. Ўзбекистонда нафақат хусусий мулкчилик тизими, мулкый муносабатлар ва юқори даражада ташкиллашган мулк бозори ривожланишига ҳамда мулк қийматини адолат нуқтаи назаридан мақсадли баҳолаш ва объектив нархини шакллантириш фаолиятларига масъул бўлган ташкилотларнинг амалий фаолиятига, балки мулкдорларнинг ўз активлари ва капитали қийматини самарали бошқариш фаолияти доирасида учрайдиган, лекин манфаат нуқтаи назаридан одатда бир-бири билан қарама-қарши бўлувчи, турли мақсадларга - икки тарафлама тўғри ва манфаатли суғурталаш, ҳаққоний солиқ тўлаш, адолатли қиймат баҳоларида ва объектив нархларда олди-сотти битимлари тузиш, адолатли суд қарори чиқарилиши, турар-жой қийматини бошқариш, кредит учун гаров сифатида қуллаш, ижара

ва лизингга бериш, устав фондига киритиш, қисмларга булиш, ипотекада иштирок этиш, траст (ишончли бошқарув)га бериш, тугатиш, алмаштириш, миллийлаштириш ва бошқалар — эришиш жараёнларига салбий таъсир кўрсатмоқда.⁴⁰

5. Баҳолаш ва нархни шакллантириш амалиётларини адолат нуқтаи назаридан таҳлил қилинса, идеал ҳолда уларни баҳолашнинг барча мақсадлари учун мулкнинг нафақат бозор қийматини, балки бозор нархини қўлланилиши зарурлигини идрок қилиш кийин эмас. Лекин ҳақиқатда эса баҳолаш мақсадларида бир-бирига ҳар доим ҳам мос келмайдиган қиймат ва нархларнинг мавжудлиги ҳолатларини кўрамиз. Бунда қийматни баҳолаш ва нархни шакллантириш ишлари бир катор ҳолларда юзаки ва паст профессионал даражада ўтказилмоқда, мос равишда қиймати баҳоланадиган ва нархи шакллантириладиган объектларнинг ҳақиқий қиймати ва объектив нархи камайтирилиб ёки оширилиб кўрсатилмоқда, бу ишларга масъул ташкилотларнинг зарур сифат даражасидаги масъулияти ва жавобгарлиги паст, мулкнинг ташкиллашган бозори ва унинг қийматини ҳолисона баҳолаш хизматлари бозорининг ҳажмлари нисбатан кам, улардаги методологик базис, институционал тузилма ва унинг фаолият механизми такомил эмас.⁴¹ Натижада, ҳозирда мулкнинг бозор қийматини баҳолаш ва нархини шакллантириш фаолиятларини узаро уйғун боғлиқликда ва мутаносибликда ривожлантириш билан боғлиқ; назарий-методологик ва амалий масалалар ечими давлат томонидан изчил ва самарали олиб борилаётган замонавий прогрессив ижтимоий-иқтисодий сиёсат талабларига тулик жавоб бера олмаяпти. Зеро, мулк назарияси тулик такомил эмас.

6. Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси коллегиясининг 2009 йил 26 августдаги 01/19-21 сонли қарори билан тасдиқданган

⁴⁰ Ш.Ш.Шоҳаъзамий. Мулк назарияси, қиймати ва нархи. Монография.-Т.: "Fan va texnologiya", 2012 йил. 264 бет.

⁴¹ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843-сонли "Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида"ги Қарори.

“Ўзбекистон Республикасида 2009-2015 йиллар даврида баҳолаш фаолиятини ривожлантиришнинг асосий йўналишлари” номли дастур чоралари Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида”ги №843-сонли Қарори талабларига мос келсада, лекин Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А. Каримов томонидан яратилган, босқичма-босқич ва изчил амалга оширилаётган тараққиётнинг “Ўзбек модели” асосида давлат томонидан глобаллашув шароитида (айниқса жаҳон молиявий-иқтисодий инкқрози ва ундан кейинги даврларда) муваффақиятли амалга оширилаётган прогрессив макроиқтисодий ва фаол инвестиция сиёсати⁴² талабларига тулик жавоб бера олмаяпти.

7. Ўзбекистонда, жумладан барча мамлакатлар сингари, қимматли қоғозлар бозори, суғурта бозори, пул-кредит бозори, товар-хом ашё бозори, мулк бозори ва мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорлари ханузгача тарқоқ бўлиб, ўзаро баланслаштирилган фаолият юритувчи интеграллашган миллий бозор шаклида эга эмас. Улардаги нархлар ва қийматлар дезбаланслашган, “купик” шаклланиши, мос равишда даврий тизимли риск ва уни “домино” эффекти кўринишида содир булиш хавфи, мавжуд.

Шундай қилиб, юқорида келтирилган муаммо ва масалалар ечимига қаратилган концепция лойихасини ишлаб чиқиш зарур.

Бунда мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори ва миллий реал иқтисодиётни макродаражада мувофиқлаштириш оркали эквивалент боғлиқликда фаолият юритишини ифодаловчи тузилмавий-функционал моделни яхлит мувофиқлаштирувчи ва тартибга солувчи тизим деб қабул қилиш мақсадга мувофиқдир.

⁴² И.А.Каримов Жаҳон молиявий-иқтисодий инкқрози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари.-Т.: Ўзбекистон, 2009.-48 б.; И.А.Каримов Асосий вазиғамиз – Ватанимиз тараққиёти ва халқимиз фаровонлигини янада юксалтиришдир.-Т.: Ўзбекистон, 2010.-80 б.; Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2010 йил 26 ноябрдаги 1438-сонли “2011-2015 йилларда республика молия-банк тизимини янада ислох қилиш ва барқарорлигини ошириш ҳамда юқори халқаро рейтинг кўрсаткичларига эришишнинг устувор йўналишлари тўғрисида” ва 2010 йил 15 декабрдаги 1442-сонли “2011-2015 йилларда Ўзбекистон Республикаси саноатини ривожлантиришнинг устувор йўналишлари тўғрисида”ги Қарорлари.

Тадқиқот ишининг 1.2 ва 2.1-параграфда мавжуд регулятив моделни такомиллаштириш бўйича давлатнинг замонавий макроиктисодий сиёсати контекстида баҳолаш фаолиятини тартибга солиш тизимини 2012-2016 йиллар ичида 6 ҳамда 12-расмлардаги тузилмавий-функционал моделларга асосланган ҳолда тадқиқот ишининг 2.2-параграфда келтирилган 16 ва 17-расмлардаги тузилмавий-функционал моделлар шаклидаги барча турдаги бозорлар комплекс макрорегуляциясини амалга оширувчи умуммиллий макрорегуляторга бирлаштириш стратегиясини ишлаб чиқиш мақсадга мувофиқдир.

Мазкур ишни амалга оширишда қуйидаги чораларни амалга ошириш лозим:

- Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси ҳузуридаги қимматли қоғозлар бозорини мувофиқлаштириш ва назорат қилиш Маркази, баҳолаш, риэлторлик ва биржа фаолиятини лицензиялаш бошқармаси, Молия вазирлиги ҳузуридаги Ўздавлатсуғурта назорат ва Марказий банкнинг банк назорати функцияси урнига Мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозорини тартибга солиш учун махсус тузилган ягона умуммиллий мавкега эга бўлган Олий Мажлис ҳузуридаги Мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозорини макродаражада тартибга солувчи ва назорат қилишнинг ижроия органи макродаражада тартибга солиш комиссиясини тузиш;

- “Миллий макрорегулятор тўғрисида” қонун ишлаб чиқиш ва қабул қилиш ҳамда унинг тузилмаси ва штат бирлигини, таркибий тузилмалари - Мувофиқлаштирувчи кенгаш, Эксперт кенгаши ва Давлат макродаражада тартибга солиш комиссияси (ижроия орган) - тўғрисидаги низомлар ва бошқа ички меъёрий ҳужжатларни ишлаб чиқиш ва Ўзбекистон Республикаси Президенти билан келишилган ҳолда Олий Мажлис томонидан тасдиқлаш;

- Махсус Миллий макрорегулятор ташкил қилиниши муносабати билан янги қонуний-меъёрий ҳужжатларни чиқариш ва мавжудларига тегишли қўшимча ва ўзгартиришлар киритиш зарур;

- Жаҳон андозаларига мос ҳамда Ўзбекистон учун маъқул бўлган қимматли қоғозлар, суғурта, кредит, молиявий ва бошқарув ҳисоби, аудит, баҳолаш, риэлторлик ва биржа фаолиятларининг такомиллаштирилган ва янги миллий стандартларини чиқариш лозим.

Бунда барча бозорлар бўйича нархлар ва қийматларнинг бир – бирига эквивалентлигини таъминловчи регулятив меъёрлар киритиш зарур.

Мазкур мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори ҳамда умуммиллий (яхлит) макродаражада тартибга солиш тизимни шакллантириб ривожлантиришнинг асосий йуналишлари қуйидагича:

1. Молия (жумладан қимматли қоғозлар, суғурта полислари, пул ва кредитлар) бозори, мулк қийматини баҳолаш, риэлторлик, турли биржалар, умуман ишлаб чиқариш омиллари бозори ва товар бозорлари⁴³, аудиторлик ва консалтинг фаолиятлари компонентларининг ҳар бирини алохида, лекин миллий макрорегулятор доирасида ўзаро боғлиқликда, ривожлантириш. Бунда, мулк бозори объектлари уларнинг мазмунига кўра иккига бўлиниб, мос равишда ишлаб чиқариш омиллари бозори ва товар (хизмат)лар (жумладан молия ва бошқа турдаги) бозорлари объектлари бўлади. Шу сабабли, қуйида барча бозорларни қамраб олувчи бозор сифатида умумлашган идеал Мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори деб шартли равишда юритиш мумкин. Бу йўналишда умумлашган идеал Мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори ва умуммиллий (институционал, функционал тартибга солишни комплекс таъминловчи) макрорегулятив тизимга нисбатан қуйидаги чоралар амалга оширилади:

- расмий терминологик аппаратни ўз ичига олган қонуний - меъёрий ҳужжатлар базасини ривожлантириш;
- методологик базани ривожлантириш;

⁴³ Ш.Ш.Шоҳаъзамий. Мулк назарияси, қиймати ва нархи. Монография.-Т.: “Fan va texnologiya”, 2012 йил. 264 бет.

- инструментал тузилмани ривожлантириш;
- институционал тузилмани ривожлантириш;
- информацион базани ривожлантириш ва шаффофликни ошириш;
- регулятив меъёрлар ва институтларни ривожлантириш;
- кадрлар тайёрлаш, малакасини ошириш ва уларни қайта тайёрлаш тизимини ривожлантириш;
- ўз-ўзини тартибга солишга ваколатли профессионал институтлар жамоат ташкилотларини ривожлантириш;
- Мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори объектлари бўйича талаб ва таклифни мутаносибликда ривожлантириш.

2. Мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозори мухитини ва мулкчилик тизимини ривожлантиришнинг самарали регулятив сиёсатини боғлиқликда макро, мезо (худудий), микро ва нано (индивидлар ва уй хўжаликлари) поғоналарда ривожлантириш;

3. Жамланиб бориловчи қиймат ва нархлар ретроспектив тарихий миқдорлари миллий ахборот базасини шакллантириб ривожлантириш. Ушбу база ҳамда мулк қийматини мавжуд ёндашувлар⁴⁴ ва усуллар ёрдамида алохида-алохида баҳолашга ва бозор нархини ҳисобга олган ҳолда уларнинг ўзаро эквивалентлилик даражасини келтирилган моделлар тахлили натижалари ёрдамида аниқлаш йўли билан натижавий баҳолаш ҳулоасини бериш мумкин.

4. Миллий мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозорини жаҳон бозорига интеграциялашувини босқичма-босқич Ўзбекистон учун маъқул шарт-шароитларда таъминлаш.

Умуман олганда, мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини тартибга солишни такомиллаштиришда давлатнинг замонавий макроиқтисодий сиёсати контекстида ислоҳ этиш чоралари доирасида ишлаб чиқиш зарур. Зеро, Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятини такомиллаштириш иқтисодиётни ислоҳ этиш ва ҳуқуқий демократик давлат барпо қилиш

⁴⁴ Даромадга, харажатга, қийёслашга (солиштирма) асосланган ёндашув.

жараёнининг ажралмас қисмига айланиб бораётганлиги ҳеч биримизга сир эмас.

Айтиш жоизки, мамлакатимизда баҳолаш фаолияти регулятив механизмини давлатнинг замонавий макроиқтисодий сиёсати контекстида такомиллаштириш бўйича юқорида келтирилган фикр мулоҳазаларга таяниш муҳим аҳамият касб этади. Бундан ташқари, баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш мақсадида ушбу фаолиятни мувофиқлаштириш ва назорат қилишнинг ҳуқуқий меъёрий базасини янада такомиллаштириш талаб этилади.

3.2. Баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштириш ва назорат қилишнинг ҳуқуқий-меъёрий базасини такомиллаштириш

Республикамизда мулк қийматини баҳолашнинг ташкилий-ҳуқуқий асослари амалга оширилаётган иқтисодий ислохотлар ва давлат мулкани босқичма-босқич давлат тасарруфидан чиқариш жараёнларининг чуқурлашувига мувофиқ тарзда ривожланмоқда. Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 53-моддасида бозор муносабатларини мамлакатимиз иқтисодиётининг негизини мулкчиликнинг хилма-хил шакллари ташкил этиши мустаҳкамлаб қўйилган.⁴⁵

Баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштиришни такомиллаштириш Ўзбекистон Республикасида иқтисодиётни ислох этиш ва ҳуқуқий демократик давлат барпо қилиш жараёнининг ажралмас қисмидир.

Ўзбекистон Республикасида бозор инфратузилмаси ривожланиши муносабати билан, ўтган йиллар мобайнида баҳолаш фаолияти шаклланди ва ушбу фаолиятини давлат томонидан тартибга солиш тизими вужудга келтирилди. Айтиш жоизки, бугунги кунда баҳолаш фаолияти иқтисодиётнинг мустақил соҳасига айланди.

⁴⁵ Ўзбекистон Республикаси Конституцияси 1992 йил 8 декабр.

Мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштиришнинг ҳуқуқий-меъёрий базасини яратиш ҳамда такомиллаштириш мақсадида бир қатор қонун ҳужжатлар ишлаб чиқилди ва амалиётга жорий этилди. Хусусан, қонунлар, Президент қарорлари, Вазирлар маҳкамаси қарорлари, Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қумитаси қарорлари қабул қилинди. Яъни:

- 1999 йил 19 августда “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси қонуни.

- Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида” ПҚ-843-сон қарори,

- Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 8 майдаги 210-сонли “Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тўғрисида”ги Қарори, ва шу қарор асосида ишлаб чиқилган “Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш” тўғрисида Низоми,

- 1998 йил 21 январдаги 18-сонли “Жисмоний шахсларга мулк ҳуқуқи тегишли бўлган бино ва иншоотлар бўйича рўйхатга олиш баҳолаш ишларини амалга ошириш тўғрисида”ги қарори,

- 2009 йил 21 декабрдаги “Мол-мулкни баҳолаш стандартларини ишлаб чиқиш, тасдиқлаш, уларга ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги қарори,

- “Баҳолаш тўғрисидаги хисоботларнинг ҳаққонийлигини экспертизадан ўтказиш механизминини тасдиқлаш ҳақида”ги қарори,

- “Интеллектуал мулк объектларини баҳолаш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги қарори,

- “Мулкни баҳолаш миллий стандартлари” ва бошқа бир қатор меъёрий ҳужжатлар қабул қилинди.

Қабул қилинган ҳуқуқий-меъёрий асосларда баҳолаш фаолиятининг тартибга солиниши ва мувофиқлаштирилиши алоҳида ўрин тутди. У «баҳоловчилар хизматларининг сифатини оширишга ва уларнинг касбий

хамжамияти (узини-узи тартибга солиш) ёки давлат органлари (давлат томонидан тартибга солиш) томонидан биргаликда белгиланадиган маълум бир мезонларга мос келишига йўналтирилган чора-тадбирлар ва тартиблар тизимини» ўзида намоён қилади.

Шу билан бирга баҳолаш фаолиятига доир қонуний-меъёрий ҳужжатлар ҳамон етарли эмаслиги, иқтисодий жараёнларнинг доимий равишда ўзгариб ривожланиб бориши муҳим аҳамият касб этади.

Юқорида келтирилган баҳолаш фаолиятига оид қонун ҳужжатлари базасини такомиллаштиришнинг асосий вазифалари⁴⁶ қуйидагилардан иборат:

1) баҳолаш фаолияти нормаларини ишлаб чиқиш ва қабул қилишнинг тизимлилиги;

2) турли вазирликлар ва идоралар атамалар, таърифлар, тушунчаларни ўз ҳолича белгилашига йўл қўймаслик;

3) турли вазирликлар ва идоралар ўзаро келишилмаган, бир-бирини такрорлайдиган ёки бир-бирига зид бўлган нормаларни қабул қилишларига йўл қўймаслик;

4) баҳолашга оид ва турдош қонун ҳужжатлари ўртасида аниқ чегараларни белгилаб қўйиш;

5) илғор хорижий тажрибани ҳисобга олган ҳолда баҳолаш фаолиятининг ягона ва зиддиятларсиз қонун ҳужжатлари базасини яратиш;

6) ҳавола этувчи нормалар миқдорини анча қисқартириш ва айти пайтда тўғридан-тўғри амал қилувчи нормаларни кўпайтириш.

Баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштиришнинг ҳуқуқий-меъёрий базасини ривожлантиришнинг йўналиш ва босқичлари⁴⁷ қуйидагилардан иборат:

⁴⁶ Ўзбекистон Республикасида 2009-2015 йиллар даврида баҳолаш фаолиятини ривожлантиришнинг асосий йўналишлари. Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва ракобатни ривожлантириш давлат қўмитаси коллегиясининг 2009 йил 26 августдаги 01/19-21 сонли қарори

⁴⁷ Ўзбекистон Республикасида 2009-2015 йиллар даврида баҳолаш фаолиятини ривожлантиришнинг асосий йўналишлари. Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва ракобатни ривожлантириш давлат қўмитаси коллегиясининг 2009 йил 26 августдаги 01/19-21 сонли қарори

1) Турли ҳужжатлар орасидаги зиддиятларни истисно этиш мақсадида баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларини (жумладан турдош қонунчилик норматив-ҳуқуқий ҳужжатларини) инвентаризациядан ўтказиш;

2) Инвентаризация натижаларига қараб, тегишли норматив-ҳуқуқий ҳужжатларга ўзгартиш ва қўшимчалар киритиш. Бунда қонунчилик нормалари ҳар хил тушунилиши ва эркин ёки икки хил талқин этилиши имкониятини истисно қилиш;

3) Қонун ости ҳужжатлари, шу жумладан Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарорлари ҳамда идоравий норматив ҳужжатлар билан тасдиқланган низомлар, методикалар, йўриқномаларни мол-мулкни баҳолашнинг миллий стандартлари талабларига мувофиқлаштириш;

4) Нормалар “қонун – стандарт – методик қўлланма” схемаси бўйича қўлланилиши учун, баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатлари структураланишига эришиш;

5) Баҳолаш фаолияти билан турдош бўлган қонунчилик нормаларида мол-мулкни баҳолаш миллий стандартларига ҳаволаларни қайд этиш;

6) Баҳолашнинг халқаро стандартлари билан зиддиятлар бўлишига йўл қўймаслик мақсадида тегишли методологик ҳужжатлар профессионал жамоат бирлашмаларининг фикрини ҳисобга олган ҳолда, Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитасида мажбурий методологик экспертизадан ўтказилиши зарурлигини қонун ҳужжатлари даражасида мустаҳкамлаб қўйиш;

7) Мол-мулкни баҳолашнинг миллий стандартларини баҳолашнинг халқаро стандартларига мувофиқлаштириш;

8) Янги мол-мулкни баҳолаш миллий стандартлари ва уларга доир методик қўлланмаларни ишлаб чиқиш:

- кўчмас мулк давлат эҳтиёжлари учун олиб қўйилаётганида компенсация тўлаш мақсадлари учун баҳолаш;

- ҳар хил мулк турлари ва мулкӣ ҳуқуқлар учун етказилган зарар ва олинмай қолган фойдани баҳолаш;
- кўп йиллик экинлар, шу жумладан мевали экинларни баҳолаш;
- қишлоқ хўжалиги ва чорвачилик маҳсулотининг бозор қийматини баҳолаш;
- бадий қийматга эга бойликлар ва меъморӣ ёдгорликларнинг бозор қийматини баҳолаш;
- атроф-муҳит ва ифлослантирувчи омиллар таъсирини баҳолаш;
- ижарачининг яхшилаш ишларига ҳиссасини баҳолаш;
- мажбуриятларни баҳолаш;
- мулкӣ ҳуқуқларни баҳолаш;
- баҳолашга ёндашувларни танлаш ҳамда турли ёндашувлар орқали олинган баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш;
- баҳолаш объектларини идентификациялаш.

Дунё мамлакатларида баҳолаш фаолиятини давлат томонидан назорат қилиш уч механизм орқали амалга оширилади.⁴⁸

Биринчи механизм – ҳуқуқӣ назорат қилиш яъни, ҳуқуқ нормалари орқали назорат қилиш. Бунда баҳолаш фаолияти томонларга мажбуриятлар ва ҳуқуқлар бериш орқали амалга оширилади. Ҳуқуқ нормаларини бузиш ҳоллари кузатилганда суд органлари орқали ҳал этиш мумкин, чунки суд қарори қолган органларнинг қарорига қараганда катта кучга эга. Давлат назорати ман қилинган ҳолда ҳам, ҳуқуқӣ назорат тухтатилмайди.

Иккинчи механизм – баҳолаш фаолиятининг давлат назорати. А.В.Верхозина таърифлашича,⁴⁹ «... баҳолаш фаолиятини назорат қилиш – бу баҳолаш хизматларининг сифатлари ошишига қаратилган чоралар тизимидир». Давлат назоратининг асосий мақсади баҳолаш хизматларининг сифатини оширишдир.

⁴⁸ А.В.Верхозина Правовое регулирование оценочной деятельности. Издательство: "Российское общество оценщиков". 2008 г.

⁴⁹ А.В.Верхозина, М.А. Федотова Сравнительный анализ международного и российского законодательства в области оценочной деятельности. Москва «Интерреклам» 2003 г. 368 ст.

Аммо, баҳолаш фаолиятининг давлат назорати чоралари баҳолаш фаолиятини амалга оширишда фуқароларнинг ҳуқуқ ва қизиқишларини ҳимоялашга қаратилган. Бундан ташқари давлат назорати функцияларига лицензия эгаларининг фаолиятларини маъмуриятлаштириш (лицензияларни руйхатга олиш, бериш, вақтинчалик тухтатиш ва бекор қилиш), текширувларни олиб бориш, ҳисоботларни текшириш каби масалалар киради. Баҳолаш фаолиятини назорат қилиш билан боғлиқ бўлган муносабатларнинг барчаси Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси томонидан тартибга солинади.

Учинчи механизм. Ўзини ўзи назорат қилиш. Давлат назоратидан ўзини ўзи назорат қилиш механизмига ўтишнинг яхши томони шундаки, профессионал жамоа бирлашмалари қонунлар талабларини қондиришдан ташқари профессионал фаолиятнинг ахлоқий қоидаларига ҳам риоя қилишлари мумкин бўлади, бу эса баҳолаш хизматларининг сифатини янада ошишига олиб келади.

Аммо ўзини ўзи назорат қилиш механизм баҳолаш фаолиятини назорат қилиш учун энг яхши механизм эмас. Сабаби баҳоловчилар бозорида рақобатни камайишига олиб келиши ва баҳолаш натижалари сифати тушиб кетишига олиб келиши мумкин.

Қуйидаги жадвал (3.1-жадвал) маълумотлари асосида назорат қилишнинг маълум бир тизимида албатта қизиқишларга оид низолар чиқиши мумкин. Баҳолаш фаолиятини назорат қилиш ҳақидаги органлар, тузилмалар ва марказларнинг қизиқишлари қуйидаги позициялардан келиб чиқади:

- Лицензиялаш имкони мавжудлиги ва ушбу фаолиятга кириш тўсиқларини яратиш имкони;
- Баҳолаш стандартларини киритиш;
- Хизматлари сифатини назорат қилиш;
- Баҳоловчиларни жавобгарликка тортиш жараёнини назорат қилиш;

Баҳоловчиларнинг мустақиллик даражасини аниқлаш.

Мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини назорат қилиш 1991 йилда бошланган хусусийлаштириш жараёни билан боғлиқ бўлди. Баҳолаш фаолиятининг институти иқтисодиётдаги эҳтиёжлар сабабли вужудга келди.

3.1–жадвал.

Баҳолаш фаолиятини назорат қилувчи тизимларнинг қиёсий таҳлили.⁵⁰

Назорат тури	Афзалликлар	Камчиликлар
Давлат	Давлат томонидан қарорлар ва норматив актларни мажбурий қилиш. Назорат қилинувчи субъектлар, назорат қилувчи давлат ости органнинг тенглигини таъминлаш. Назорат остидаги субъектларга каттик таъсир этувчи омиллар ҳақида давлатни хабардор қилиш.	Назорат қилувчи органларни таъминлашга йўналтирилган харажатлар. Кадрлар етишмаслиги.
Ўзини ўзи боқариш	Баҳоловчиларнинг бирдамлигини оширади.	Касбда “табақалик” пайдо бўлиш хавфи. Жамият назоратидан нари бўлган ёпиқ тизим пайдо бўлиши. Ушбу соҳага киришни тўсиш мақсадида сунъий тўсиқларни яратиш эҳтимоли.
Давлат назорати ва ўзини боқариш уйғунлиги	Давлат назорати ва ўзини ўзи тартибга солиш механизмининг яхши томонларини бирлаштириш.	Ким марказда бўлиш баҳси: давлат назорати ёки ўзини ўзи тартибга солиш механизми. Тизимнинг турғун бўлмаслиги, олдинга қўйилган мақсадларга ета олмаслик.

Хулоса қилиб айтганда, Ўзбекистон Республикасида иқтисодиётни босқичма-босқич ислоҳ қилиш, мамлакатда хўжалик юритишнинг бозор механизмларини такомиллаштириш, баҳолаш фаолиятининг вужудга келиши ва ривожланиши билан кузатилмоқда. Давлат баҳолаш фаолиятининг

⁵⁰ А.В.Верхозина Правовое регулирование оценочной деятельности. Издательство: "Российское общество оценщиков". 2008 г.

меъёрий-хукукий асосини яратиш чора-тадбирларини изчил амалга оширмоқда.

Республикада баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштириш деярли барча иқтисодий ўзгаришларнинг, шу жумладан унга хос бўлган иқтисодий муносабатларни шакллантиришнинг зарур белгиси бўлиб қолди. Баҳолаш тўғрисидаги қонун ҳужжатларига мувофиқ давлат баҳолаш ишларини лицензиялаш, сертификатлаш, умумий бошқариш ва мувофиқлаштиришни амалга оширади, бу ишларни бажариш эса мустақил баҳолаш тузилмаларининг зиммасига юклатилган. Баҳолаш фаолияти тадбиркорлик фаолиятининг бир турига айланди. Баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштириш ва назорат қилишнинг ҳукукий-меъёрий базасини такомиллаштиришда юқорида келтирилган фикр ва мулоҳазаларга таяниш муҳим аҳамият касб этади. Кўзланган мақсадга эришишда баҳолаш фаолиятини тартибга солувчи органлардан ва албатта баҳоловчилардан катта масъулият талаб этилади.

3.3 Мамлакатимизда баҳолаш фаолияти регулятив механизмини такомиллаштиришнинг устувор йўналишлари

Республикада баҳолаш фаолияти деярли барча иқтисодий ўзгаришларнинг, шу жумладан унга хос бўлган иқтисодий муносабатларни шакллантиришнинг зарур белгиси бўлиб қолди. Баҳолаш тўғрисидаги қонун ҳужжатларига мувофиқ давлат баҳолаш ишларини лицензиялаш, сертификатлаш, умумий бошқариш ва мувофиқлаштиришни амалга оширади. Баҳолаш фаолияти тадбиркорлик фаолиятининг бир турига айланди.

Республикада баҳолаш фаолиятини тартибга солишни такомиллаштириш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси томонидан бир қанча ишлар амалга оширилмоқда. Айниқса, фаолиятни ривожлантириш истиқболлари юзасидан мамлакатимиз ҳудудида баҳоловчи ташкилотлар сонини ошириш (баҳоловчи ташкилотларни лицензиялаш), улар

томонидан кўрсатиладиган хизматлар сифатини яхшилаш, янги хизмат турларини жорий этиш ҳамда баҳоловчиларни малакаларини ошириш (сертификатлаш) бўйича юқори натижаларга эришилмоқда.

Баҳолаш фаолиятини тартибга солиш ҳамда мувофиқлаштиришда Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2013 йил 8 майдаги 210-сонли “Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тўғрисида”ги қарори муҳим аҳамият касб этади. Мазкур қарор баҳолаш фаолиятини лицензиялаш талаблари ва шартлари, лицензия олиш учун зарур бўлган ҳужжатлар, баҳоловчилар аризаларни кўриб чиқиш ва лицензия бериш ёки лицензия беришни рад этиш тўғрисида қарор қабул қилиш, лицензияни қайта расмийлаштириш, дубликат бериш, лицензия талаблари ва шартларига риоя этилишини назорат қилиш ҳамда лицензиянинг амал қилишини тўхтатиб туриш, тўхтатиш, лицензияни бекор қилиш шунингдек, лицензиялар реестри, давлат божи тўлаш тартиби кабилар орқали баҳолаш фаолиятини мамлакатимизда барқарор ривожланишини баҳоловчи ташкилотлар сонини ошишини таъминлайди.

Мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини лицензиялаш талаблари ва шартлари сифатида қуйидагилар инобатга олинади:

✓ "Баҳолаш фаолияти тўғрисида"ги Ўзбекистон Республикаси Қонунига, Ўзбекистон Республикаси мулкни баҳолаш миллий стандартлари талабларига, шунингдек бошқа қонун ҳужжатларига риоя қилиш;

✓ лицензия олишда ушбу Низомда назарда тутилган миқдорда тўлиқ шакллантирилган устав капиталининг мавжудлиги;

✓ фуқаролик жавобгарлиги суғурта полисининг мавжудлиги;

✓ фаолиятнинг фақат ушбу Низомда назарда тутилган турини амалга ошириш;

✓ баҳоловчи томонидан баҳолаш фаолиятини фақат битта баҳоловчи ташкилотда амалга ошириш. Бунда баҳолаш фаолияти баҳоловчи томонидан бошқа баҳоловчи ташкилотда фақат у баҳолаш фаолиятини амалга оширган баҳоловчи ташкилот билан тузилган меҳнат шартномаси (контракти) ёки

фуқаролик-ҳуқуқий тусдаги шартнома тўхтатилгандан, бекор қилингандан ёки унинг муддати тугагандан кейин амалга оширилиши мумкин;

✓ баҳоловчи ташкилот штатида ушбу Низомда назарда тутилган миқдорда баҳоловчиларнинг мавжудлиги;

✓ баҳолашни ўтказишда олинган ахборотнинг махфийлигини таъминлаш;

✓ баҳолашни ўтказиш бўйича шартнома мажбуриятларини ўз вақтида ва сифатли бажариш;

✓ баҳоловчи ташкилотнинг раҳбари лавозимига фақат баҳоловчини тайинлаш;

✓ баҳолаш фаолиятини амалга оширишда баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларида белиланган тартибда мустақилликни таъминлаш;

✓ баҳоловчининг малака сертификатига эга бўлган шахс (шахслар) томонидан баҳолаш тўғрисида ҳаққоний ҳисобот тузиш;

✓ баҳоловчи ташкилотда ўз баҳоловчилари ишлари сифатини назорат қилишнинг тасдиқланган ички қоидалари мавжудлиги;

✓ лицензияловчи органни номи ёки жойлашган жойи (почта манзили) ўзгарганлиги тўғрисида давлат рўйхатидан ўтказилган санадан бошлаб 10 кун муддатда хабардор қилиш;

✓ ярим йилда бир марта Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитасига белгиланган шаклда баҳолаш фаолияти тўғрисида, шунингдек Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитаси талабига кўра баҳолашни ўтказиш билан боғлиқ бўлган бошқа ахборотларни тақдим этиш.

Мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини лицензиялаш Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси томонидан амалга оширилади.

Айтиш жоизки, Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитасининг Баҳолаш, риэлторлик, биржа фаолиятини лицензиялаш бошқармаси маълумотларига кўра жорий йилда мамлакатимизда 192 та баҳоловчи

ташкilot мавжуд бўлиб, мазкур бошқарма томонидан баҳоловчи ташкilotларни лицензиялаш бўйича бир қатор ишлар амлага оширилмоқда.

3.2-жадвал

Республикада лицензия олган баҳоловчи ташкilotлар сони.⁵¹

№	Регионлар номи	2014 йил		2016 йил	
		Мавжуд ташкilotлар сони	Ташкilotлар улуши %	Мавжуд ташкilotлар сони	Ташкilotлар улуши %
1	Тошкент шаҳри	65	42,2%	82	42,7%
2	Тошкент вилояти	2	1,3%	3	1,6%
3	Сирдарё вилояти	1	0,6%	1	0,5%
4	Жиззах вилояти	3	1,9%	3	1,6%
5	Самарқанд вилояти	8	5,2%	14	7,3%
6	Фарғона вилояти	12	7,8%	13	6,8%
7	Наманган вилояти	7	4,5%	9	4,7%
8	Андижон вилояти	14	9,1%	18	9,4%
9	Қашқадарё вилояти	5	3,2%	6	3,1%
10	Сурхондарё вилояти	2	1,3%	3	1,6%
11	Навоий вилояти	4	2,6%	5	2,6%
12	Бухоро вилояти	14	9,1%	17	8,9%
13	Хоразм вилояти	8	5,2%	9	4,7%
14	Қорақалпоғистон Республикаси	9	5,8%	9	4,7%
	ЖАМИ	154	100 %	192	100 %

Жадвал маълумотлари асосида 2014 йилда баҳоловчи ташкilotларни лицензиялаш бўйича пойтахтимиз Тошкент шаҳрида 65 та (42,2%) баҳоловчи ташкilot рўйхатдан ўтган. Лицензиялаш бошқармаси томонидан олиб борилган самарали чора-тадбирлар натижасида ушбу кўрсаткич 2016 йилга келиб 82 (42,7%) нафарни ташкил этди. Мамлакатимизнинг бошқа ҳудудларида ҳам ушбу кўрсаткич сезиларли равишда ошганлигини кўришимиз мумкин. Чунончи, 2014 йилда вилоятларда жами 89 та (57,8%) та баҳоловчи ташкilot ташкил этилган бўлса 2016 йилда ушбу кўрсаткич 110 (57,3%) тани ташкил қилди.

⁵¹ Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси ҳузуридаги Баҳолаш, риэлторлик ва биржа фаолиятларини лицензиялаш бошқармаси маълумоти

Бундан ташқари баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштиришни такомиллаштириш мақсадида баҳолаш ташкилоти баҳоловчилари малакасини ошириш муҳим вазифалардан бири ҳисобланади. Мазкур вазифани амалга ошириш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитасининг 2008 йил 4 августдаги “Баҳоловчи малака сертификатини бериш тартиби тўғрисида”ги 1840-сонли Қарори тасдиқланди. Ушбу қарорда баҳоловчиларнинг Малака имтиҳонини топшириш тартиби, малака сертификатини расмийлаштириш ва бериш тартиби, апелляцияни кўриб чиқиш тартиби, малака сертификатини амал қилиш муддатини узайтириш, қайта расмийлаштириш ва дубликат бериш тартиби, малака сертификатининг амал қилишини тўхтатиш ва уни бекор қилиш тартиби, малака сертификатига эга баҳоловчиларнинг реестрини юритиш тартиби каби бир қатор масала ва муаммолар батафсил ёритилган.

Айтиш жоизки, Баҳоловчининг малака сертификати жисмоний шахсга, агарда у баҳоловчи ташкилотнинг штатида турса ёки баҳоловчи ташкилот томонидан у билан фуқаролик-ҳуқуқий тусдаги шартнома тузилган бўлса, мулкни баҳолашни амалга ошириш ҳуқуқини беради.

Малака сертификати 5 йиллик муддатга берилади ва унинг амал қилиш муддати беш йиллик муддатларга узайтирилиши мумкин.

Малака сертификатига эга бўлган ҳар бир баҳоловчи малака сертификати олинган йилдан кейинги келадиган йилдан бошлаб ҳар йили Ўзбекистон Республикасининг Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси томонидан, баҳоловчиларнинг профессионал бирлашмалари таклифларини ҳисобга олган ҳолда, белгиланган тартибда тасдиқланадиган малака ошириш дастурлари бўйича 40 соатдан кам бўлмаган малака ошириш курсларида ўқиши шарт.

Баҳолаш, риэлторлик ва биржа фаолиятларини лицензиялаш бошқармаси томонидан республикамиз баҳоловчи ташкилотларида ўз

фаолиятларини олиб боришлари учун жами 778 та баҳоловчига малака сертификатлари тақдим этилган.

3.3-жадвал

Республикаимизда баҳоловчи малака сертификатинини олган шахслар сони.⁵²

№	Регионлар номи	2013 йил		2016 йил	
		Жами сертификат	Амалда бўлган сертификатлар	Жами сертификат	Амалда бўлган сертификатлар
1	Тошкент шаҳри	310	233	315	242
2	Тошкент вилояти	63	51	65	54
3	Сирдарё вилояти	10	10	10	10
4	Жиззах вилояти	24	21	25	23
5	Самарқанд вилояти	70	52	73	56
6	Фарғона вилояти	80	58	84	63
7	Наманган вилояти	62	59	63	60
8	Андижон вилояти	86	65	88	68
9	Қашқадарё вилояти	43	35	44	37
10	Сурхондарё вилояти	16	14	18	16
11	Навоий вилояти	27	25	28	26
12	Бухоро вилояти	57	45	57	46
13	Хоразм вилояти	45	40	46	41
14	Қорақалпоғистон Республикаси	46	35	46	36
ЖАМИ		939	743	962	778

Айтиш жоизки, мамлкатимизда баҳолаш ташкилотлари баҳоловчиларини сертификатлаш бўйича ҳам бир қанча ишлар амлага оширилди. Хусусан, 2013 йил ҳолатига республикаимиз пойтахти Тошкент шаҳрида жами 310 та малака сертификати тақдим этилган бўлса шундан 233 таси амалда бўлди ҳамда 77 та сертификат бекор қилинди ёки амал қилиш муддати тугатилди. 2016 йил апрел ҳолатига ушбу кўрсаткич деярли ўзгарди яъни умумий 315 та малака сертификати тақдим этилган бўлса ҳозирги вақтда 242 таси баҳолаш ташкилоти баҳоловчилари томонидан амалда бўлиб

⁵² Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси ҳузуридаги Баҳолаш, риэлторлик ва биржа фаолиятларини лицензиялаш бошқармаси маълумоти

келмоқда. Мамлакатимизнинг бошқа ҳудудларида ҳам баҳоловчиалрни малака сертификати билан таъминлаш жадал сураътларда олиб борилмоқда. Хусусан, 2013 йилда ҳудудларда жами 510 сертификат амлда бўлган бўлса, ушбу кўрсаткич 2016 йилга келиб 536 тани ташкил этди.

Сўнгги йилларда Ўзбекистон Республикасида баҳолаш хизматлари соҳасига оид зарур ҳуқуқий база шакллантирилганлиги ва соҳанинг фаол ривожланиши учун иқтисодий шароитлар яратилганлиги сабабли баҳолаш фаолиятида сезиларли даражада аниқ ва аҳамиятли натижаларга эришилди.

Ҳозирги кунда Ўзбекистонда баҳолаш фаолияти институтининг такомиллаштирилиши мулкни баҳолаш ягона тизимини яратиш йўналишида амалга оширилмоқда. Мазкур мулкни баҳолаш ягона тизимини яратиш Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятини тартибга солишни такомиллаштириш концепциясида асос солинган бўлиб, у қуйидагиларни назарда тутди:

1. Баҳолаш фаолиятининг ҳар бир элементи (компоненти, таркибий қисми)ни ривожлантириш, жумладан:

- баҳолаш фаолиятининг қонунчилик базасини ривожлантириш;
- баҳолаш фаолиятининг услубий базасини ривожлантириш;
- баҳолаш фаолияти субъектларини (баҳолаш ташкилотлари, шу жумладан, баҳоловчиларнинг малака савиясини) ривожлантириш;
- баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун зарур бўлган маълумот манбаларини такомиллаштириш;
- лицензияловчи органларни фаолиятини такомиллаштириш;
- таълим муассасаларида баҳоловчиларни тайёрлаш ва малакасини ошириш тизимини ривожлантириш;
- баҳолаш фаолияти буюртмачилари (шу жумладан, давлат) нинг баҳолаш фаолиятига қизиқишларини ривожлантириш;
- баҳолаш натижаларидан фойдаланишни ривожлантириш.

2. Баҳолаш фаолияти тизимини умумий ривожлантириш, жумладан:

➤ ҳар бир элементни ривожлантиришнинг алоҳида мақсадларини баҳолаш фаолияти тизимини ривожлантиришнинг ягона мақсадига бирлашиши;

➤ баҳолаш фаолияти тизими ичида барча элементларнинг ўзаро алоқаларини ривожланиши;

➤ баҳолаш фаолияти тизими ва бошқа соҳалар (бухгалтерия ҳисоби, аудит, молиявий ҳисобот, кадастр фаолияти, банк фаолияти, суғурталаш ва бошқалар) нинг ўзаро алоқасини ривожлантириш;

➤ баҳолаш фаолияти тизимини бошқаришни ташкил қилишни ривожлантириш;

➤ республика ҳудудларида баҳолаш фаолияти тизимини ривожлантириш.

3. Баҳолаш институтини ривожлантириш учун баҳолаш фаолиятининг қонунчилик базаси ривожланишида турли ҳужжатлар орасидаги зиддиятларни бартараф қилиш мақсадида, баҳолаш фаолияти ҳақидаги қонун ҳужжатлари (жумладан, қонуний-меъёрий ҳужжатлар) инвентаризациясини ўтказиш ва инвентаризация натижалари бўйича тегишли меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларга ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш имконияти юзага келади.

4. Услубий базани ривожлантиришда баҳоловчи ташкилотлар фаолияти амалиётига шахсий веб-сайтларни яратиш ва уларни доимий равишда қўллаб боришни назарда тутиш фойдадан холи бўлмайди. Ҳар бир веб-сайтда баҳоловчи ташкилотнинг фаолияти, унинг ишчилари таркиби, тажрибаси, рейтинги, кўрсатиладиган хизматлар кўлами, ҳамда мижозларнинг мулоҳазалари ҳақидаги маълумотлар акс эттирилиши керак.

5. Лицензияловчи органнинг ривожланишида ихтисослаштирилган компьютер маълумотлар базасини жорий қилиш ва персонални у билан ишлашга ўргатишни йўлга қўйиш орқали лицензияловчи органнинг хизматини автоматлаштиришни ташкил этиш.

6. Тажриба алмашиш ва баҳолаш фаолияти услубий базасини ривожлантириш мақсадида турли мамлакатларнинг мутахассис жамоат ташкилотлари билан халқаро алоқалар борасидаги ишларни фаоллаштириш,

ҳамда республика олий таълим муассасалари билан ҳамкорликда олий малакали баҳоловчи мутахассислар тайёрлаш таълим дастурларини такомиллаштириш, ўқув жараёнида, ўқитиш сифатини назорат қилиш жараёнида иштирок этишни ташкил қилиш лозим.

7. 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 улар таркибида фаол иштирок этишини таъминлаш лозим.

8. Республикада мулкни баҳоловчи мутахассисларни “Дипломли баҳоловчилар Қироллик институти” (RICS) халқаро сертификатини олиш учун тайёрлаш ва имтиҳонларни топширишларини ташкил қилиш учун амалий ёрдам кўрсатиш талаб этилади.

Келтирилган бир қатор вазифаларни амалга оширишда ушбу фаолият иштирокчилари баҳоловчи ташкилот ҳамда баҳоловчилардан юксак тафаккур, истеъдод ва албатта юқори малака талаб этилади.

III боб бўйича хулоса

Тадқиқотимизнинг Ўзбекистонда баҳолаш фаолияти регулятив механизмини давлатнинг замонавий макроиқтисодий сиёсати контекстида такомиллаштиришнинг устувор йўналишлари бобида қуйидаги хулосаларга келинди, жумладан:

1. Ўзбекистонда, жумладан барча мамлакатларда сингари баҳолаш фаолиятини тартибга солиш ва назорат қилиш ўзининг ўсиш тенденциясига эга бўлиб бормоқда. Лекин ҳанузгача баҳолаш фаолиятини яхлит ахборот базаси шаклланмаган. Мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини тартибга солишни такомиллаштиришда давлатнинг замонавий макроиқтисодий сиёсати контекстида ислоҳ этиш чоралари доирасида ишлаб чиқиш зарур.

2. Ўзбекистон Республикасида иқтисодиётни босқичма-босқич ислоҳ қилиш, мамлакатда хўжалик юритишнинг бозор механизмларини

такомиллаштириш, баҳолаш фаолиятининг вужудга келиши ва ривожланиши билан кузатилмоқда. Давлат баҳолаш фаолиятининг меъёрий-ҳуқуқий асосини яратиш чора-тадбирларини изчил амалга оширмоқда. Кўзланган мақсадга эришишда баҳолаш фаолиятини тартибга солувчи органлардан ва албатта баҳоловчилардан катта масъулият талаб этилади.

3. Мамлакатимизда баҳолаш фаолияти регулятив механизмини такомиллаштиришнинг устувор йўналишлари Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш Давлат қўмитасининг “Баҳолаш, риэлторлик ва биржа фаолиятини лицензиялаш” бошқармаси томонидан тақдим этилган маълумотлар асосида Ўзбекистонда баҳолаш фаолиятини лицензиялаш бўйича 2011-2016 йилнинг 1-чорагида амалга оширилган ишлар таҳлил қилинди. Бундан ташқари 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 улар таркибида фаол иштирок этишини таъминлаш, Республикамизда мулкни баҳоловчи мутахассисларни “Дипломли баҳоловчилар Қироллик институти” (RICS) халқаро сертификатини олиш учун тайёрлаш ва имтиҳонларни топширишларини ташкил қилиш учун амалий ёрдам кўрсатишни тадбиқ этиш зарурлиги таъкидланди.

ХУЛОСА ВА ТАКЛИФЛАР

Ўтказилган тадқиқотлар натижасида қуйидаги илмий-амалий хулосаларга келинди:

1. Баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштириш ва назорат қилишнинг мазмун-моҳияти ва иқтисодий аҳамияти мавжуд илмий-амалий билимларга таянади ва асосланиши.

2. Баҳолаш фаолиятини тартибга солиш ва назорат қилиш бир неча йиллар давомида фаол бўлиб келмоқда ва самарали натижаларга эришилмоқда. Мамлакатда баҳолаш фаолиятини тартибга солиш ҳамда назорат қилишда инструментал, институтчионал ва функционал таркиблари ҳамда мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори ва мулк бозорининг бирига бевосита боғлиқ ҳолда ўзаро трансформацияланиши тузилмавий-функционал схемасини такомиллаштириб ривожлантириш орқали ифодалаш мумкин.

3. Республикамизда баҳолаш фаолиятини мувофиқлаштириш ва назорат қилиш қилишнинг замонавий концепцияларини давлатнинг замонавий макроиқтисодий контекстида такомиллаштириш ва шу каби бошқа муаммолар етарлича тадқиқ этилмай ва тўлиқ ечимга эга бўлмай қолмоқда. Баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштириш ва назорат қилишнинг бугунги кунда замонавий концепциялари Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида” 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843 сонли қарори орқали ифодалаш мумкин.

4. Баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштириш ва назорат қилишнинг хорижий моделлари таҳлили замонавий мулкни бошқариш, яратиш ва ривожлантириш билан узвий боғлиқ. МҚБХБ-МБ жуфтлиги ва МРИ-М жуфтлигини умумий макрорегулятор (МР) орқали ўзаро боғлиқликда фаолият юритишининг тузилмавий модели ҳамда УМ

(МР) орқали МҚБХБ ва МБ боғлиқлигини таъминлашнинг тузилмавий модели асосида фундаментал қиймат каби категорияларни бошқарув амалиётида бош мезон сифатида қўллаш тавсия этилган. Бундан ташқари фаолиятини тартибга солишнинг Германия тажрибаси катта қизиқиш туғдирди. Немис баҳоловчилари ўзларининг моделларини бозорга максимал тўғри келишига сабаб қийматларнинг барқарорлигида ҳақидаги фикр-мулоҳазалари мамлакат иқтисодиётига тадбиқ этиш зарурлиги таъкидланди.

5. Ўзбекистонда баҳолаш фаолиятини давлат томонидан мувофиқлаштириш ва назорат қилиш моделининг ҳолати, хусусиятлари ва муаммолари мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини тартибга солиш моделини ишлаб чиқган ягона олим Ш.Ш.Шохаъзамийнинг монография ва илмий мақолаларида келтирилган маълумотлар асосида таҳлил қилинди. Шунингдек мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини тартибга солишда мувофиқлаштирувчи кенгаш таркибига кирувчи давлат органлари ва эксперт кенгаши аъзолари рўйхати шакллантирилиши, баҳолаш фаолиятини макродаражада мувофиқлаштириш ўзида мулк қиймати ва нархининг шаклланиш бозорини барча бўғинларини тизимли тартиблаштириш ва стратегик ривожлантириш вазифасини бажариш зарурлиги таъкидланди.

6. Ўзбекистонда, жумладан барча мамлакатларда сингари баҳолаш фаолиятини тартибга солиш ва назорат қилиш ўзининг ўсиш тенденциясига эга бўлиб бормоқда. Лекин ҳанузгача баҳолаш фаолиятини яхлит ахборот базаси шаклланмаган. Мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини тартибга солишни такомиллаштиришда давлатнинг замонавий макроиқтисодий сиёсати контекстида ислоҳ этиш чоралари доирасида ишлаб чиқиш зарур.

7. Ўзбекистон Республикасида иқтисодиётни босқичма-босқич ислоҳ қилиш, мамлакатда хўжалик юритишнинг бозор механизмларини такомиллаштириш, баҳолаш фаолиятининг вужудга келиши ва ривожланиши билан кузатилмоқда. Давлат баҳолаш фаолиятининг меъёрий-ҳуқуқий асосини яратиш чора-тадбирларини изчил амалга оширмоқда. Кўзланган

мақсадга эришишда баҳолаш фаолиятини тартибга солувчи органлардан ва албатта баҳоловчилардан катта масъулият талаб этилади.

8. Мамлакатимизда баҳолаш фаолияти регулятив механизмини такомиллаштиришнинг устувор йўналишлари Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш Давлат қўмитасининг “Баҳолаш, риэлторлик ва биржа фаолиятини лицензиялаш” бошқармаси томонидан тақдим этилган маълумотлар асосида Ўзбекистонда баҳолаш фаолиятини лицензиялаш бўйича 2011-2016 йилнинг 1-чорагида амалга оширилган ишлар таҳлил қилинди. Бундан ташқари 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 улар таркибида фаол иштирок этишини таъминлаш, Республикамизда мулкни баҳоловчи мутахассисларни “Дипломли баҳоловчилар Қироллик институти” (RICS) халқаро сертификатини олиш учун тайёрлаш ва имтиҳонларни топширишларини ташкил қилиш учун амалий ёрдам кўрсатишни тадбиқ этиш зарурлиги таъкидланди.

9. Баҳолаш институтини ривожлантириш учун баҳолаш фаолиятининг қонунчилик базаси ривожланишида турли ҳужжатлар орасидаги зиддиятларни бартараф қилиш мақсадида, баҳолаш фаолияти ҳақидаги қонун ҳужжатлари (жумладан, қонуний-меъёрий ҳужжатлар) инвентаризациясини ўтказиш ва инвентаризация натижалари бўйича тегишли меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларга ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш имконияти юзага келади.

10. Услубий базани ривожлантиришда баҳоловчи ташкилотлар фаолияти амалиётига шахсий веб-сайтларни яратиш ва уларни доимий равишда қўллаб боришни назарда тутиш фойдадан холи бўлмайди. Ҳар бир веб-сайтда баҳоловчи ташкилотнинг фаолияти, унинг ишчилари таркиби, тажрибаси, рейтинги, кўрсатиладиган хизматлар кўлами, ҳамда мижозларнинг мулоҳазалари ҳақидаги маълумотлар акс эттирилиши керак.

11. Лицензияловчи органнинг ривожланишида ихтисослаштирилган компьютер маълумотлар базасини жорий қилиш ва персонални у билан ишлашга ўргатишни йўлга қўйиш орқали лицензияловчи органнинг хизматини автоматлаштириш талаб этилади. Ихтисослашган жамоат ташкилотларининг ривожланишида биринчи навбатда, баҳолаш фаолияти субъектларига, ўз талаб ва қизиқишларига максимал даражада мос келувчи, у ёки бу ташкилотнинг аъзоси бўлишни танлаш ҳуқуқини бериш мақсадида, алтернатив баҳоловчи ташкилотлар Ассоциациясини ташкил этиш лозим.

12. Тажриба алмашиш ва баҳолаш фаолияти услубий базасини ривожлантириш мақсадида турли мамлакатларнинг мутахассис жамоат ташкилотлари билан халқаро алоқалар борасидаги ишларни фаоллаштириш, ҳамда республика олий таълим муассасалари билан ҳамкорликда олий малакали баҳоловчи мутахассислар тайёрлаш таълим дастурларини такомиллаштириш, ўқув жараёнида, ўқитиш сифатини назорат қилиш жараёнида иштирок этишни ташкил қилиш лозим.

13. 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 улар таркибида фаол иштирок этишини таъминлаш лозим.

14. Республикамизда мулкни баҳоловчи мутахассисларни “Дипломли баҳоловчилар Қироллик институти” (RICS) халқаро сертификатини олиш учун тайёрлаш ва имтиҳонларни топширишларини ташкил қилиш учун амалий ёрдам кўрсатиш талаб этилади.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

I. Норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар ва методологик аҳамиятга молик нашрлар

- 1.1. Ўзбекистон Республикаси Конституцияси, 1992 й.
- 1.2. “Хусусийлаштириш ва давлат тасарруфидан чиқариш тўғрисида” ги Қонун, 1991 й.
- 1.3. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси.-Т.: Адолат, 1996.- 528б.
- 1.4. “Мулк тўғрисида”ги Қонун, 31.10.1990 й. N152-ХП., 13.12.2002 й. 447- II –сон Қонунига мувофиқ ўзгартиришлар киритилган
- 1.5. “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонун, 06.10.2009й.
- 1.6. “Суғурта тўғрисида”ги Қонун.
- 1.7. “Уй-жой тўғрисида”ги Қонун.
- 1.8. Ўзбекистон Республикаси мулкни баҳолаш миллий стандартлари. (МБМС №№1-13).
- 1.9. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг маъсулиятини ошириш тўғрисида” 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843 Қарори.
- 1.10. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “2011-2015 йилларда Республика молия-банк тизимини янада ислоҳ қилиш ва барқарорлигини ошириш ҳамда юқори ҳалқаро рейтинг кўрсаткичларига эришишнинг устувор йўналишлари тўғрисида”ги 2010 йил 26 ноябрдаги ПҚ-1438-сонли Қарори.
- 1.11. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Акциядорлик жамиятларида замонавий корпоратив бошқарув услубларини жорий этиш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 2015 йил 24 апрелдаги ПФ-4720-сонли Фармони.

1.12. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2011 йил 10 майдаги 129-сонли “Риэлторлик фаолиятини лицензиялаш тўғрисидаги Низомни тасдиқлаш ҳақида”ги Қарори.

1.13. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2012 йил 30 декабрдаги 374-сон “Ўзбекистон Республикасининг Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси фаолиятини ташкил этиш чора-тадбирлари тўғрисида”ги Қарори.

1.14. Каримов И.А. Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари. - Т.: Ўзбекистон, 2009. – 56 б.

1.15. Каримов И.А. Асосий вазифамиз - ватанимиз тараққиёти ва халқимиз фаравонлигини янада юксалтиришдир. – Т.: Ўзбекистон, 2010. -80 б.

1.16. Каримов И.А. Мамлакатимизни модернизация қилиш йўлини изчил давом эттириш – тараққиётимизнинг муҳим омилидир. -Т.: Ўзбекистон, 2010.-36 с.

1.17. Каримов И.А. Она юртимиз бахт-у иқболи ва буюк келажаги йўлида хизмат қилиш – энг олий саодатдир. –Т.: “Ўзбекистон” НМИУ, 2015. 304 б.

1.18. Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислом Каримовнинг мамлакатимизни 2015 йилда ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш якунлари ва 2016 йилга мўлжалланган иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамаси мажлисидаги маърузаси. Ўзбекистон 2016 йил.

1.19. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: Питер, 2008.- 621 с.

1.20.Бастиа Ф. Экономические гармонии. Избранное. – М.: Эксмо, 2007.

1.21. Бердникова Т.В. Оценка ценных бумаг: Учебное пособие. -М.: ИНФРА-М, 2006.-144 с.

1.22. Брейли Р., Майерс С. Принципы корпоративных финансов/Пер. с англ. – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2002.

1.23. Гребенников В.Г. Методология оценочной деятельности: современное состояние и перспективы развития в Российской Федерации. Фонд «Бюро экономического анализа», М., 2000.

1.24. Грибовский С.В. и др. Оценка стоимости недвижимости.- М.: Интерреклама, 2003.-704 с.

1.25. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятий: теория и практика/Под ред. В.В.Григорьева.- М.: ИНФРА-М, 1997.

1.26. Грабова П.Г. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения: Учебник для вузов: 2-х частях. «Смолин Плюс», М.: Издательство «АСВ», 2001. С.328.

1.27. Джалалова И.А. Турсунов Р.Т. Бизнесни баҳолаш: Ўқув қўлланма.- Т.: ТДИУ, 2011.-176 б.

1.28. Десмонд Г.М., Келли Р.Э. Руководство по оценке бизнеса. – М.: РОО, 1996.

1.29. Ёдгоров В.У., Миржалилова Д.Ш. Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш. Т.: Архитектура ва қурилиш институти. 2014.-200 бет.

1.30. Ko`chmas mulkni baholash. /S.S. G`ulomov taxr. ost. -Т.: TDIU, 2005. – 232 б.

1.31. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. -М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.-688 с.

1.32. Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2003.-512 с.

1.33. Тўйчиев Н.Ж., Нигманова Г.А. Мулкни баҳолаш. Ўқув қўлланма.- Т.: 2011.-148б.

1.34. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. - М.: Дело, 1995.

1.35.Ходиев Б., Беркинов Б., Кравченко А. Бизнес қийматини баҳолаш. ТДИУ.-Т.: “IQTISOD MOLIYA” 2007.-256 б.

1.36.Черняк А.В. Оценка городской недвижимости.-М.: Русская деловая литература, 1996.-269 с.

1.37.Шоҳаъзамий Ш.Ш. Биржевая деятельность.-Т.: Илм Зиё, 2011.-288с.

1.38.Shoha'zamiy Sh.Sh. Moliya bozori va qimmatli qog'ozlar.-Т.: Fan va texnologiya, 2012.-440b.

1.39.Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи.-Т.: Fan va texnologiya, 2012. 263.

1.40.Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. Танланган маърузалар.— Т.: Iqtisod-moliya, 2015. 460б.

1.41.Экономика недвижимости: учебник /А.Н. Асаул и др./под общ.ред. М.А.Икрамова. - Т.: Изд.-во Национальной библиотеки Узбекистана им.А.Навои, 2010.-380 с.

1.42.Янин Д.А. Экономика Недвижимости. Конспект лекций.- Москва.:2009. 80с.

II. Монография, илмий мақола, патент, илмий тўпламлар

2.1. Блауг М. Экономическая мысль в ретроспективе.— М.: Дело Лтд, 1994.

2.2. Верховина А.В., Федотова М.А. Сравнительный анализ международного и российского законодательства в области оценочной деятельности. Москва «Интерреклама» 2003 г. 368 ст.

2.3. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности. Издательство: "Российское общество оценщиков". 2008 г.

2.4. Витте С.Ю. Конспект лекций о народном и государственном хозяйстве, читанных Его императорскому высочеству великому князю Михаилу Александровичу в 1900-1902 годах. — М.: Начала, 1997.

2.5.К.Менгер, Е.Бём-Баверк, Ф.Визер. Австрийская школа в политической экономии. -М.: Экономика, 1992.

2.6.Конратьев Н.Д. Проблемы экономической динамики.-М.: экономика 1989.

2.7. Коупленд Т. Стоимость компании: оценка и управление/Пер. с англ. – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2005.

2.8. Сатторов Ш.М. Баҳолаш фаолияти регулятив модели хусусиятлари// “Ўзбекистон банк-молия тизимини ҳамда молия бозорини янада ривожлантириш истиқболлари” мавзусида ТМИ магистрларининг XV анъанавий илмий-амалий конференцияси материаллари (22 май 2015й.)

2.9. Шохаъзамий Ш.Ш. Основы приватизации, рынок ее объектов и услуг.-Т.: Ибн Сино, 2004.-928с.

2.10. Shoha'zamiy Sh.Sh. Korporativ siyosat.-Т.: Fan va texnologiya, 2012.-204б.

2.11. Шохаъзамий Ш.Ш. Трактат о собственности и ее справедливой стоимости.-Т.: Iqtisod va moliya, 2014.304с.

2.12. Шохаъзамий Ш.Ш., Абдураупов Р.Р. Финансовое управление справедливой стоимостью компаний. Монография.- Т.: Iqtisod-moliya, 2015. 224с.

III. Фойдаланилган бошқа адабиётлар.

3.1. Ўзбекистон Республикаси иқтисодий-ижтимоий тараққиётининг мустақиллик йилларидаги (1990-2010 йиллар) асосий тенденция ва кўрсаткичлари ҳамда 2011-2015 йилларга мўлжалланган прогнозлари: стат. тўплам.-Т.: Ўзбекистон, 2011.-140 б.

3.2. Интернет сайтлари.

www.gov.uz – Ягона интерактив давлат хизматлари портали

www.gki.uz – Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси расмий веб сайти

www.stat.uz – Ўзбекистон Республикаси статистика қўмитаси расмий веб сайти

www.standardandpoors.ru – Standart and Poors халқаро рейтинг агентлиги расмий веб сайти

www.moody.com – Moodys халқаро рейтинг агентлиги расмий веб сайти

www.lex.uz – Ўзбекистон Республикаси қонунлари портали

www.minfin.uz – Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги расмий веб сайти