



International Conference of Economics, Finance and Accounting Studies

International Conference of Economics, Finance and Accounting Studies is a double-blind peer-reviewed, open-access journal published to reach excellence on the scope. It considers scholarly, research-based articles on all aspects of economics, finance and accounting. As an international congress aimed at facilitating the global exchange of education theory, contributions from different educational systems and cultures are encouraged. It aims to provide a forum for all researchers, educators, educational policy-makers and planners to exchange invaluable ideas and resources.

Кўчмас Мулкни Солиққа Тортишнинг Институтционал Жиҳатлари

Тўлаков Улуғбек Тошмаматович

Термиз давлат университети, Молия кафедраси доценти, иқтисодиёт фанлари бўйича
фалсафа доктори (PhD)

Аннотация

Ушбу тадқиқотда кўчмас мулкни солиққа тортишнинг институтционал жиҳатлари таҳлил қилинган. Институтционал иқтисодиёт назарияси доирасида кўчмас мулк солиғини кадастр баҳолаш билан боғлиқ масалалар ўрганилган. Солиқ солиш ва кадастр баҳолаш институтлари ижтимоий, иқтисодий ҳамда ҳуқуқий тизимларнинг муҳим таркибий қисми сифатида кўриб чиқилган. Тадқиқотда кўчмас мулк солиғининг ижтимоий адолат ва ҳудудий ривожланишни таъминлашдаги ўрни, функционал мажбуриятлари ҳамда институтционал моделининг шаклланиш босқичлари аниқланган. Шунингдек, солиққа тортишда кадастр қийматини аниқлаш методологияси ва давлат томонидан тартибга солиш механизмлари муҳокама қилинган. Тадқиқот натижалари асосида кўчмас мулкни кадастр баҳолаш тизимини такомиллаштириш ва институтционал асосларни мустаҳкамлаш бўйича таклифлар ишлаб чиқилган.

Калит сўзлар: кўчмас мулк солиғи, институтционал иқтисодиёт, кадастр баҳолаш, солиққа тортиш, институтционаллашув, кадастр қиймати, солиқ сиёсат, ижтимоий адолат, ҳудудий ривожланиш, давлат томонидан тартибга солиш.

Кўчмас мулкни солиққа тортишнинг ривожланишини ўрганиш учун тадқиқот парадигмаси сифатида институтционал иқтисодий назарияни қўллаш мумкин. Ижтимоий, шу жумладан иқтисодий тизимларнинг институтционал табиати, солиқ солиш ва кўчмас мулкни кадастр баҳолашни ташқи меъёрлар ёки институтлар орқали тартибга солинадиган одамларнинг ҳамкорликдаги фаолияти бўлган ижтимоий тизим сифатида ўрганиш имконини беради.

Таърифга кўра, институт амалда ишлайдиган рефлексив меъёрдир. «Ташқи меъёрнинг ижтимоий амалиётда ўрнашиши, унинг одамларнинг ҳақиқий хатти-ҳаракатларида (реал ҳуқуқий муносабатларда, анъаналарда ва ҳоказо) амалда тасдиқланганлигини институтционаллашув деб атаймиз. Бунда биз биргаликдаги фаолиятнинг институтциаллашуви ҳақида гапираётганимизни назарда тутамиз. Яқиндан қараганда, институтционаллашув – бу институтлар томонидан тартибга солинадиган ҳамкорликдаги фаолиятдир».

Институтционallasуv – бу тадқиқотга тизимли ёндашувни ривожлантиришдир. Тадқиқотнинг институтционал модели тадқиқот объектини алоҳида эмас, балки инфратузилманинг асосий элементлари – фуқаролик жамиятининг асосий институтлари билан боғлиқ ҳолда кўриб чиқишни назарда тутлади.

Кўчмас мулкни солиққа тортиш ва кадастр баҳосини институтционал ёндашув нуқтаи назаридан кўриб чиқамиз:

- улар орқали институт сифатида амалга ошириладиган функционал мажбуриятларни аниқлаймиз;
- жамиятнинг тизимли институтлари ривожланиши билан боғлиқ ҳолда кўчмас мулкни солиққа тортиш ва кадастр баҳолаш институтининг шаклланиш босқичларини аниқлаймиз;
- кўчмас мулкни солиққа тортиш ва кадастр баҳолашнинг институтционал хусусиятларини қайд этиб ўтамиз.

2021 йилдан кўчмас мулк объектларини мўлжалланган мақсадларига қараб солиққа тортиш бўйича Тошкент шаҳри Мирзо Улуғбек тумани, Навоий вилояти Навоий шаҳри, Тошкент вилояти Бўстонлиқ тумани ва Бухоро вилояти Ромитан тумани тажриба–синов ўтказилганидан бошлаб Ўзбекистонда кўчмас мулк солиғини кадастр қиймати асосида жорий этиш учун шарт–шароитлар яратиш солиқ сиёсатининг стратегик мақсади сифатида бир неча бор эълон қилинди. Агар кўчмас мулкни солиққа тортиш миссияси солиқнинг асосий элементларини адолатли белгилаш орқали ҳудуднинг барқарор ривожланишини таъминлаш сифатида белгиланса, бундан келиб чиқадикки, кўчмас мулкни солиққа тортишнинг функционал мажбуриятлари ижтимоий адолат ва ҳудудий ривожланишдир.

Кўчмас мулк солиғининг ижтимоий жиҳати – ижтимоий ва солиқ сиёсатининг бирлигидир. Адолат тамойили солиқ солишнинг асосий тамойилларидан бири бўлиб, у фуқаролар учун муносиб турмуш шароитларини яратиш ва уларнинг эркин ривожланишини қўллаб–қувватлашга қаратилган ижтимоий давлат қуришнинг муҳим асосидир. Ҳудудларни ривожлантириш маъносида кўчмас мулк солиғининг мақсадини қуйидагича ифодалаш мумкин – кўчмас мулк солиғи ҳудудий ривожланишнинг иқтисодий пойдеворини мустаҳкамлаши ва ҳудуднинг солиқ салоҳиятини шаклланишига олиб келиши керак.

Солиқ солишнинг функционал мажбуриятлари кўчмас мулкни кадастр баҳолаш методологиясида ўз аксини топади (1–жадвал).

1–жадвал. Кўчмас мулкни солиққа тортиш ва кадастр баҳолаш методологияси¹

Кўчмас мулкни солиққа тортиш вазифаси			
Функционал мажбуриятлар			
1. Ҳудудни ривожлантириш: – ҳудуднинг солиқ базаси ва солиқ салоҳияти; – инфратузилмани ривожлантириш; – ҳудудий бюджетларни тўлдириш; – инвестициявий жозибadorлиги.		2. Ижтимоий адолат: – прогрессив солиқ; – имтиёзлари; – ижтимоий ва стандарт чегирмалар; – бойлик, ҳашамат солиғи.	
Солиққа тортиш учун баҳолашнинг иқтисодий назариялари			
Номи	Қийматнинг меҳнат назарияси	Қийматнинг бозор назарияси	Қиймат назарияси – солиққа тортишнинг функционал императиви билан боғлиқлиги.

¹ Муаллиф томонидан тайёрланган

Тамойиллар	Харажатларни қоплаш	Энг яхши ва энг самарали фойдаланиш тамойили	Ҳақиқий фойдаланишни баҳолаш
Натижа	Қиймат меъёр сифатида	Қиймат индикатив сифатида.	Қиймат бойлик сифатида
Кўчмас мулк кадастр қийматини баҳолаш методикаси			
Кадастр қиймати: – қиймат функцияси ёрдамида аниқланади; – индивидуал бозор қиймати сифатида белгиланади.	– объектларни турларга ажратиш; – қиймат жойлашув параметрлари, объект хусусиятлари, кўчмас мулк бозори сегменти, вақт функцияси сифатида; – методологияда қийматнинг функцияси аниқ белгиланган.	Кадастр қиймати: – қиймат функциясини аниқлаш учун етарли маълумот бўлмаса, қийматнинг аҳамияти бўйича қарор қабул қилинади.	
Кўчмас мулкни баҳолаш стандарти – методологияларни қўллашни тартибга солиш			

Кадастр қийматини аниқлаш катта ҳажмдаги ахборотни тайёрлаш, қайта ишлаш ва тақдим этиш, баҳолаш усулларини асослаш ва қўллаш, қарорлар қабул қилиш, умумлаштириш ва фаразлар билан боғлиқ мураккаб жараёнлар. Масалан, “Солиқ солиш мақсадида жисмоний шахсларга тегишли бўлган кўчмас мулк объектларининг, турар жой фондининг кадастр қийматини ҳисоблаш тартиби тўғрисида”ги ва “Солиқ солиш мақсадида жисмоний шахсларга хусусий мулк ҳуқуқида тегишли бўлган нотурар кўчмас мулк объектларининг кадастр қийматини ҳисоблаш тартиби тўғрисида”ги Низомлар баҳолаш жараёнининг деярли ҳар бир босқичи бўйича фаразларни қўллаш бўйича кўрсатмаларни ўз ичига олади.

Баҳоловчи амалга оширадиган тахминлар кўчмас мулк солиғининг мақсадини белгилашдан, давлатнинг солиқ сиёсати тамойилларидан келиб чиқади. Ер участкалари ва уларда жойлашган кўчмас мулк объектлари, бир хил функционал вазифага (фойдаланишга) эга бўлиб, у объектларни баҳолаш ва солиққа тортиш мақсадида таснифлашга асос бўлади.

Худди шу ёндашувни баҳолаш объектдан энг яхши ва энг самарали фойдаланиш тамойилини қўллашда ҳам кузатиш мумкин. Алоҳида олинган баҳолаш объектдан энг яхши ва энг самарали фойдаланиш баҳолаш объекти мулкдорининг мақсад ва вазифаларига мос келадиган, бироқ жамоат манфаатларига зид бўлган фойдаланиш бўлиши мумкин.

Шуниси қизиқки, институтчионал иқтисодий назария мазмунида «тизим нуқтаи назаридан энг яхши ёки оптимал фаолият кўрсатиш ёки ривожланишни аниқлаш – бу маълум бир функцияни максималлаштириш муаммоси эмас, балки бир хил қадриятларга, масалан, иқтисодий, бошқа қадриятлар – ижтимоий, сиёсий, маданий ва ҳоказоларга қўйилган чекловларга ўзаро риоя қилиш муаммосидир».

Институтчионал иқтисодий назария тадқиқот марказига «иқтисодий» одамни эмас, балки «жонли» одамни қўйди ва унинг бозордаги хатти-ҳаракати нима билан белгиланишини аниқлашга ҳаракат қилди. Маълумки, XIX аср иқтисодий назариялари, айниқса, бу фандаги маржиналистик йўналишга тааллуқли бўлиб, ўз қурилишларида «иқтисодий инсон»нинг мавжудлиги шартдан очик ёки билвосита келиб чиққан, унинг иқтисодий таҳлилда пайдо бўлиши А.Смит номи билан боғланади. Бу ўз манфаатини максималлаштиришга интилувчи ва бу фойда нимадан иборат эканлигини жуда аниқ биладиган, мустақил афзалликларга эга бўлган одам. Бироқ, институтчионалашув вакилларининг ўзига хос хусусияти шундаки, улар ижтимоий–иқтисодий ҳодисаларни талқин қилишда индивидуал (мумтоз йўналишдаги сиёсий иқтисоддаги каби) эмас, балки гуруҳ психологиясининг

белгиловчи ролидан келиб чиқадилар.

Биз янги Ўзбекистонда кўчмас мулкни солиққа тортиш ва кадастр баҳолаш институтининг шаклланишини институтционал иқтисодиёт нуқтаи назаридан тизимли институтларнинг ривожланиши мазмунида ўрганамиз.

Тизимли институтлар тизимли функционал мажбуриятларни амалга оширади. Ушбу тадқиқот мазмунида мулкчилик, ҳуқуқ, солиққа тортиш институтлари тизимли институтлар сифатида кўриб чиқилади. Улар ижтимоий давлат ва фуқаролик жамиятининг функционал мажбуриятларини мужассамлаштириш орқали ижтимоий ҳаётнинг институтционаллашган шакллари барқарорлигини таъминлайди.

Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулкни солиққа тортиш ва кадастр баҳолаш институти шаклланишининг куйидаги вақтинчалик босқичларини ажратиб кўрсатиш мумкин.

2018 йилдан бошлаб мол-мулкни кадастр қийматидан келиб чиқиб солиққа тортишга ўтилгандан сўнг кўчмас мулкни кадастр қиймати асосида солиққа тортиш тарихида янги давр бошланди.

Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулкни солиққа тортиш тизимини кадастр қиймати асосида солиққа тортишга ўтишни ислоҳ қилиш куйидаги муҳим босқичлар билан тавсифланади:

- Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2014 йил 10 июлдаги “Кўчмас мулк объектларининг давлат кадастри соҳасида давлат хизматлари нархларини белгилаш тартиби тўғрисида”ги 186–сон қарорида кўчмас мулк объектларининг давлат кадастри соҳасида кўрсатиладиган давлат хизматларининг нархларини белгилаш тартиби белгиланган;
- Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2021 йил 22 июндаги 389–сон қарорига асосан “Кўчмас мулк объектларига кадастр йиғмажилдини тайёрлаш тартиби тўғрисида”ги низомда кўчмас мулк объектларига кадастр йиғмажилдини тайёрлаш тартиби белгиланган;
- Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2024 йил 9 сентябрдаги 555–сон қарори билан тасдиқланган “Ўзбекистон Республикаси ҳудудларини кадастр бўйича бўлиш ва кўчмас мулк объектларининг кадастр рақамларини шакллантириш тартиби тўғрисида”ги низом кадастр рақамларини кўчмас мулк объектлари бўйича тоифалаштириш орқали уларини солиққа тортиш, рўйхатга олиш ва бошқа давлат эҳтиёжлари учун маълумотларнинг аниқлигини таъминлайди.

Кўчмас мулкни кадастр баҳолаш методологиясини ривожлантириш давлат солиқ сиёсатининг кўчмас мулк солиғини жорий этиш борасидаги вазифаларини ҳал этиш учун жуда муҳимдир. Янгиликларга тайёргарлик кўриш ва кўчмас мулк объектлари бўйича потенциал солиқ базасини аниқлаш учун 2021–2024 йилларда мамлакат бўйлаб 5 миллиондан ортиқ кўчмас мулк объектлари – бинолар, иншоотлар, хоналар кадастр баҳоланди.

Олиб борилган тадқиқот натижасида солиқ солиш ва кўчмас мулк объектларини кадастр баҳолаш институтининг шаклланишини ўрганиш учун институтционал ёндашув нуқтаи назаридан институтционал методология такомиллаштирилди, институтционаллашув босқичлари модели таклиф этилди (2–жадвал).

2–жадвал. Институционаллашув босқичлари ва уларнинг тавсифи²

1. Яратиш
– институтнинг бошқарув органи ташкил этилади; – тегишли тузилмаларнинг қарор ва фармойишлари чиқарилади; – судлар низоларни ҳал қилиш усули деб эълон қилинади.
2. Ташкил этиш
– ҳуқуқий базани мукамал эмаслиги шароитида қонунчилик нормаларининг йўналтирувчи ва кўрсатмалли тартибга солиниши; – тескари алоқа олмасдан бошқариш механизмларидан фаол фойдаланиш; – ҳисобга олишни жорий этиш; – илк муҳим воқеа–синов лойиҳалари; – функционал жараёнлар ва технологияларнинг пайдо бўлиши; – функционал ихтисосликни шакллантириш; – идоралараро ҳамкорликнинг бошланиши; – суд амалиётининг институт тараққиётига таъсирининг бошланиши.
3. Шакллантириш
– қонунчиликни кодификациялаш; – маъмуриятчиликни унификациялаш; – функционал жараёнларнинг барқарорлиги; – ҳисобни расмийлаштириш; – сифат менежменти тизимини (фаолият стандартларини) жорий этиш; – институт инфратузилмасини аниқлаш; – ўзаро таъсирнинг ахборот макони; – низоларни ҳал қилишнинг суд усуллари фаоллаштириш, суд амалиётида зиддиятларнинг яққол намоён бўлиши.
4. Ривожлантириш
– мақсадли бошқарувни жорий этиш, тескари алоқадан фойдаланган ҳолда бошқариш; – тизимнинг очиқлиги - инфратузилмавий ўзаро таъсир қоидаларини соддалаштириш; – ўзаро ҳамкорликнинг ахборот макони - ривожланган ахборот инфратузилмаси; – функционал жараёнларнинг етуқлиги; – фаолият функционалликни оптималлаштириш; – суд амалиётининг барқарорлиги ва қутилганлиги; – тажриба-синов лойиҳалари натижаларини умумлаштириш, янги институтларни вужудга келтириш; – ўз-ўзини бошқариш элементларини киритиш.
5. Яхшилаш
– асосий самарадорлик кўрсаткичларига эришиш – КРГа асосланган бошқарув; – институт – очиқ ўз-ўзини бошқариш тизими, институционал чегараларнинг йўқлиги, инфратузилма жараёнларининг ўзаро боғлиқлиги; – бошқарувнинг ахборот маданиятини, фуқаролар ва юридик шахслар билан электрон ҳамкорлик қилиш технологияларини ривожлантириш; – жамоат кенгашлари, бошқарувда халқ назорати; – низоларни судгача ҳал қилиш амалиёти.
6. Бекор қилиш

Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулкни солиққа тортиш ва баҳолаш институтини жорий этиш зарурати солиқ солинадиган кўчмас мулк объектларининг мулкдорлари бўлган давлат, маҳаллий органлар ва солиқ тўловчилар ўртасида ер участкаларига ва улар билан

² Муаллиф томонидан тайёрланган

мустаҳкам боғланган бошқа кўчмас мулк объектларига бўлган мулк муносабатлари негизида вужудга келадиган янги ҳуқуқий муносабатларнинг вужудга келиши билан боғлиқ.

Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулкни солиққа тортиш ва баҳолаш институтини жорий этиш зарурати солиқ солинадиган кўчмас мулк объектларининг мулкдорлари бўлган давлат, маҳаллий органлар ва солиқ тўловчилар ўртасида ер участкаларига ва улар билан мустаҳкам боғланган бошқа кўчмас мулк объектларига бўлган мулк муносабатлари негизида вужудга келадиган янги ҳуқуқий муносабатларнинг вужудга келиши билан боғлиқ.

Мазкур ҳуқуқий муносабатларнинг мураккаблиги уларнинг бир вақтнинг ўзида ҳам фуқаролик, ҳам солиқ ҳуқуқига дахлдорлиги, шу сабабли тартибга солишнинг мустақил ҳуқуқий ва ташкилий институтларига муҳтожлиги билан белгиланади. Шунинг учун кўчмас мулкни кадастр баҳолашнинг самарали ишлашини таъминловчи ташкилий механизмни шакллантириш зарур.

Кўчмас мулкни солиққа тортиш ва кадастр баҳолаш институти кўп сонли иқтисодий фаолият субъектларининг кутилмалари марказида бўлиб, фаолият юритиш жараёнида қарама-қарши кутилмаларни шакллантиради (3–жадвал).

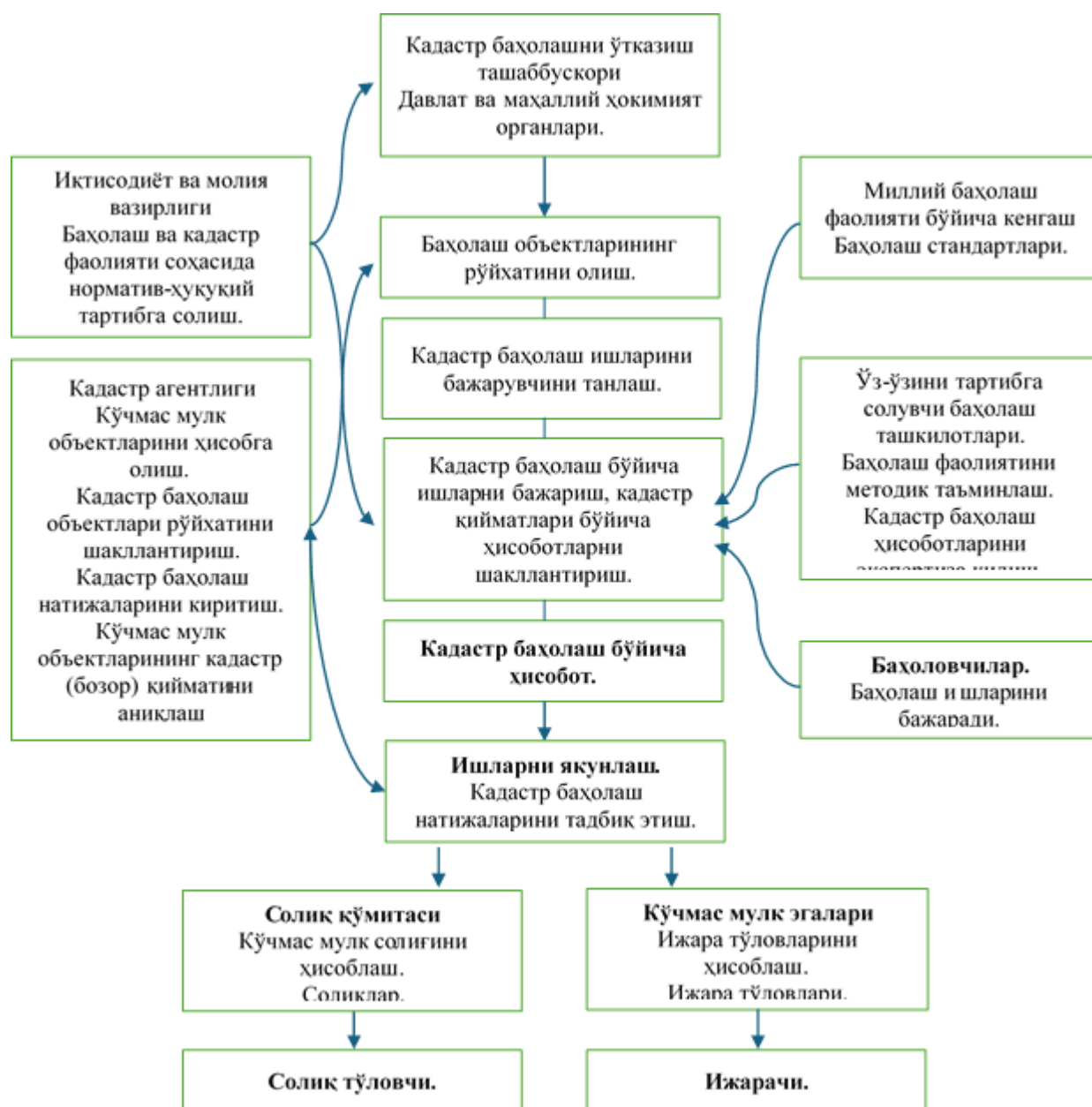
3–жадвал. Иқтисодий фаолият субъектларининг ўзаро кутилмалари³

Ўзаро таъсир кўрсатувчи субъектлар	Кўчмас мулкни солиққа тортиш ва кадастр баҳолаш институтидан ўзаро таъсир кўрсатувчи субъектларнинг кутилмалари	Ўзаро таъсир кўрсатувчи субъектлардан кўчмас мулкни солиққа тортиш ва кадастр баҳолаш институтини кутилмалари
Қонун чиқарувчи ҳокимият органлари	Миссияни бажариш	Фаолиятни қонунчилик билан таъминлаш
Иқтисодиёт ва молия вазирлиги	Кўчмас мулкни солиқ солиш бўйича фаолиятини норматив-ҳуқуқий таъминоти	Фаолиятни мувофиқлаштириш
Солиқ қўмитаси	Солиқ базаси	Фаолият инфратузилмасини қўллаб-қувватлаш
Кадастр агентлиги	Кадастр агентлигида ҳисобга олиш таснифи	Кадастр баҳолаш учун кўчмас мулк объектларининг тўлиқ ва изчил рўйхати
Давлат ва маҳаллий ҳокимият органлари	Кўчмас мулк объектларининг ҳудудни ривожлантириш вазифаларига хизмат қиладиган кўчмас мулк солиғи учун солиқ базасини шакллантирувчи тегишли қиймат тавсифи	Ҳудуд ҳақида маълумотлар. Ҳудуднинг солиқ салоҳиятини шакллантириш. Солиқ ставкалари бўйича қарорлар қабул қилиш.
Судлар	Консултация, эксперт хулосаси олиш	Солиқ базаси қийматлари бўйича муносиб қарорлар қабул қилиш.

³ Муаллиф томонидан тайёрланган

Ўзаро таъсир кўрсатувчи субъектлар	Кўчмас мулкни солиққа тортиш ва кадастр баҳолаш институтидан ўзаро таъсир кўрсатувчи субъектларнинг кутилмалари	Ўзаро таъсир кўрсатувчи субъектлардан кўчмас мулкни солиққа тортиш ва кадастр баҳолаш институти кутилмалари
		Қарорларнинг изчиллиги ва тушунарлилиги.
Низоларни судгача ҳал қилиш комиссияси	Институт вакилларининг комиссиялар ишида иштироки	Солиқ базаси бўйича низоларни судгача ҳал қилиш жараёнини ижро этиш
Солиқ тўловчилар	Баҳолашнинг тушунарлилиги. Қийматнинг таққосланиши. Баҳолашда муҳим омилларни ҳисобга олиш. Имтиёзлар ва чегирмаларни қўллаш. Баҳолаш натижаларига эътироз билдириш имконияти.	Фуқаролик позицияси. Оммавий баҳолаш механизмларини тушуниш. Солиқ базаси сифатида кўчмас мулкнинг бозор қийматини аниқлаш учун индивидуал баҳолаш
Баҳоловчилар	Солиққа тортиш учун баҳолаш методологияси	Кадастр қийматини аниқлаш
Баҳоловчилар, солиқ маслаҳатчилари	Институт фаолиятига жалб этиш	Касбий тажриба
Ўз-ўзини бошқариш органлари, касаба уюшмалари	Касбий фаолият стандартларига мувофиқлиги	Услубий-ахборот таъминоти
Жамоат ташкилотлари, сиёсий партиялар	Фаолиятнинг очиқлиги ва натижаларнинг тушунтирилиши мумкин. Қарор қабул қилиш мақсадларининг аниқлиги	Қарор қабул қилиш усулларини тасдиқлаш
Кадастр баҳолаш хавфини суғурталовчилар	Ишларнинг сифати	Иш хавфини суғурталаш

Кадастр қийматини ҳисоблаш ва қўллаш жараёнига қонун чиқарувчи ва ижро этувчи ҳокимият органлари, давлат хизматлари, баҳоловчиларнинг ўзини ўзи тартибга солувчи ташкилотлари, баҳоловчилар, солиқ тўловчилар, судлар ва низоларни судгача ҳал қилиш комиссиялари, ижарачилар ва ижарага берувчилар жалб этилган (1–расм).



1–расм. Кўчмас мулк солиғининг солиқ базасини аниқлашда иқтисодий фаолият субъектларининг ўзаро ҳамкорлиги⁴

Кўчмас мулк объектларини шакллантириш жараёнини ташкил этиш билан ҳозирда кадастр агентлиги хизмати шуғулланади. Кўчмас мулкни давлат кадастр баҳолаш бўйича ишлар Ўзбекистон Республикаси маҳаллий ҳокимияти ижро этувчи органлари ташаббуси билан амалга оширилади.

Кадастр баҳолаш натижаларини тасдиқлаш механизмини шакллантириш ва кадастр қийматини қўллаш механизмларини шакллантириш билан Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳамда Солиқ қўмитаси шуғулланади.

Баҳолаш фаолиятининг ўзини ўзи тартибга солишини назорат қилиш Иқтисодиёт ва молия вазирлигига юклатилган. Ўз-ўзини тартибга солувчи баҳоловчи ташкилотлар кадастр қийматини аниқлаш бўйича ишлар натижаларини экспертизадан ўтказди, Солиқ қўмитаси кўчмас мулк объектларини кадастр баҳолаш жараёнида аниқланган кадастр қийматини кўчмас мулк объектларини солиққа тортишда қўллайди.

Бу қийматлар бир–бирдан жиддий фарқ қилади. Индивидуал баҳолашда баҳолаш

⁴ Муаллиф томонидан тайёрланган

объектининг қиймат шаклланишига таъсир этувчи барча ўзига хос хусусиятлари аниқланади, давлат кадастр баҳолашида баҳоловчи баҳолаш объектларини умумлаштиради ва амалда баҳолаш объектлари синфини баҳолайди. Давлат кадастрини баҳолаш ташаббуси солиқ олувчилар томонидан, унинг натижалари юзасидан эса солиқ тўловчилар томонидан низолашилади. Солиқ тўловчилар ўзларига тегишли кўчмас мулк объектнинг бозор қийматини индивидуал баҳолаш бўйича ишларни буюрадilar, низо муваффақиятли чиққан тақдирда бу кадастр баҳосига тенг деб қабул қилинади ва солиқ базасига айланади.

Кўриниб турибдики, бундай ёндашувда солиқ тўловчилар аслида солиқ базасини ўз манфаатлари йўлида мустақил равишда белгилайдилар. Бу ҳудуднинг солиқ салоҳияти ноаниқлиги ва беқарорлигига, ҳудудларда даромад ва харажатларни режалаштириш имкониятининг мавжуд эмаслигига олиб келади. Солиқ тўловчиларнинг манфаатларини ҳимоя қилиш масаласи кўндаланг бўлмоқда. Баҳолаш фаолиятини ўз-ўзини тартибга солишнинг жорий этилиши натижасида солиқ базасини баҳолашда давлат манфаатлари ҳимоя қилинмай қолади. Узоқ вақт давомида кадастр баҳолаш методологиясини белгилаб берган ва ишлар натижаларини экспертизадан ўтказган давлат ушбу функцияларни баҳоловчиларнинг ўзини ўзи тартибга солувчи ташкилотларига топширади. Шунинг учун ҳозирги вақтда кадастр қийматини аниқлашнинг ягона методологияси мавжуд эмас ўзини ўзи тартибга солувчи баҳоловчи ташкилотлар ҳар бири ўз услубиятини белгилаш ва ишларни экспертизадан ўтказиш ҳуқуқига эга. Кўчмас мулк бозорининг мониторинги олиб борилмаяпти, қийматни аниқлашнинг асосий ахборот базаси – талаб ва таклиф, кўчмас мулкнинг бозор нархлари даражаси тўғрисидаги маълумотлар базаси мавжуд эмас.

Кўчмас мулкни кадастр баҳолашнинг ташкил этилишига алоҳида тўхталиб ўтиш лозим. Савол туғилади – ташкилий таъминот кўчмас мулкни кадастр баҳолаш мақсадларига мос келадими? Баҳолаш фаолиятининг ўзини ўзи тартибга солиш доирасида давлат аҳамиятига молик ишларнинг узлуксизлиги, тўлиқлиги ва сифатини таъминлаш мумкинми? Кўриниб турибдики, кўчмас мулкни кадастр баҳолашнинг мавжуд ташкилий таъминоти фаолиятнинг мақсадига мос келмайди.

Кўчмас мулкни кадастр баҳолаш тизимининг ишлаши, таъминотнинг барча турларининг ўзаро боғлиқлиги ва ўзаро таъсири учун таъминотнинг яна бир тури – ташкилий таъминотни ривожлантириш зарур. Ҳозирги вақтда кўчмас мулкни кадастр баҳолаш тизими фаолиятининг изчиллиги, мунтазамлиги ва узлуксизлигини таъминловчи алоҳида ташкилий тузилма шакллантирилмаган.

Бундай ташкилий тузилма кўчмас мулкни давлат кадастр баҳолаш билан боғлиқ масалаларни узлуксиз ва тезкор ҳал қилиш учун ҳам давлат даражасида, ҳам маҳаллий даражада мавжуд бўлиши керак. Янги ташкил этилган кўчмас мулк объектларини, ўзгарувчан хусусиятларга эга бўлган кўчмас мулк объектларини баҳолаш, солиқ тўловчиларнинг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларини ҳимоя қилишга қаратилган апелляция жараёнларини амалга ошириш учун мунтазам фаолият кўрсатиш зарур.

Келтирилган тадқиқотлар шуни кўрсатдики, кадастр баҳолашини ўтказиш учун қуйидагилар зарур:

- баҳолаш объектлари рўйхатини шакллантириш;
- кўчмас мулк бозори мониторингини олиб бориш;
- ҳудудни баҳолаш бўйича зоналаштиришни ўтказиш;
- ишлар сифатини назорат қилиш;
- давлат кадастр баҳолаш маълумотлари фондини юритиш;
- кадастр қиймати бўйича судга қадар ва судда низолашиш тартиб–таомилларида иштирок этиш;
- кадастр баҳолашнинг турли вақт фазалари, босқичлари ва босқичларида бажарилган

ишларнинг мувофиқлигини таъминлаш;

- турли иштирокчилар ўртасида ўзаро ҳамкорликни ташкил этиш, натижаларни мувофиқлаштириш.

Муаллифнинг фикрича, кадастр баҳолашнинг давлат томонидан тартибга солинишини жорий этиш лозим. Кўчмас мулкни кадастр баҳолашнинг субъекти жисмоний шахслар эмас, балки кўчмас мулкни кадастр баҳолашнинг барча босқичлари, этаплари ва фазаларида ишларнинг бажарилиши учун жавоб берадиган давлат ёки ҳудудий корхоналар бўлиши керак. Корхоналар ходимлари кадастр баҳолашнинг ягона методикасидан фойдаланиши, ишларни давлат даражасида экспертизадан ўтказиши керак. Давлат кадастрини баҳолаш бўйича ишларни бажарувчи баҳоловчилар ва экспертлар малакасига кўйиладиган махсус талабларни ишлаб чиқиш лозим.

Кадастр баҳосини давлат томонидан тартибга солиш давлат ва маҳаллий даражаларда ифодаланиши мумкин.

Давлат даражасида меъерий–услубий таъминот шакллантирилиши керак. Ҳудудлар баҳолаш объектлари рўйхатларини шакллантириш, ҳудудий ахборот ресурсларини юритиш, кўчмас мулк бозорини мониторинг қилиш бўйича кадастр баҳолашнинг ахборот таъминоти учун жавоб беришлари керак. Ҳудудлар солиқ базасини назорат қилишлари, солиқ юқини баҳолашлари, ҳудуднинг солиқ салоҳиятини ўлчашлари, кадастр қиймати бўйича низолашиш бўйича судгача ва суд жараёнларида иштирок этишлари керак. Кадастр қиймати бўйича баҳс–мунозаралар фаол кечаётганлиги сабабли кадастр баҳоси тўғрисидаги ҳисоботни қийматни тасдиқлаш учун экспертизадан ўтказиш керак, бунинг учун эса кўчмас мулк бозорининг мониторингини доимий равишда олиб бориш зарур.

Ҳудудлар бўйича таққосланадиган кўчмас мулк объектларининг кадастр қиймати тенгсизлигининг олдини олиш учун давлат даражасида солиқ солиш объектлари Ўзбекистон Республикасининг турли ҳудудида жойлашган йирик солиқ тўловчилар билан шуғулланиш керак.

Кадастр баҳолашнинг турли фазалари, босқичлари ва этапларида бегоналаштириладиган ишларни бажариш учун зарурат туғилганда, баҳоловчилар ва баҳолаш ташкилотлари жалб этилиши мумкин. Кўплаб мамлакатларда солиқ ундириш мақсадида кўчмас мулкни баҳолаш тизими айнан шу тарзда ташкил этилган.

Кўчмас мулкни кадастр баҳолашни ташкил этишда аниқланган муаммоларни ҳал қилиш учун қуйидагилар таклиф этилади:

- солиқ солиш мақсадида кўчмас мулкни баҳолашни давлат томонидан тартибга солишни жорий этиш;
- ташкилий таъминот функциялари ҳудудларда ушбу мақсад учун махсус ташкил этилган бюджет муассасаларига юклатиш;
- Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузурида кўчмас мулкни баҳолаш бўйича Эксперт кенгашини ташкил этиш, унга солиқ баҳолаш методологиясини белгилаш, кўчмас мулкни солиққа тортиш соҳасидаги сиёсат бўйича стандартни ишлаб чиқиш соҳасидаги ваколатларни бериш;
- лицензияланган солиқ баҳоловчилари тузилмасини шакллантириш, кўчмас мулк объектларини кадастр баҳолаш бўйича ишларни бажариш бўйича сезиларли тажрибага эга бўлган баҳоловчи компанияларни аккредитациядан ўтказиш;
- кўчмас мулк бозори мониторингини ўтказиш, унинг натижалари солиқ баҳосида ҳам, солиқ қийматини низолаштириш учун индивидуал баҳолашда ҳам қўлланилиши керак.

Бу солиқ солиш мақсадидаги баҳолаш тартибини барқарор, сифатли ва яхлит қилишга имкон беради. Шунингдек, у Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулкни солиққа

тортишни ривожлантириш доирасида ушбу ишларга қўйилаётган талабларга тўлиқ жавоб беради.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати:

1. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2017 йил 30 декабрдаги “Солиқ солиш мақсадида жисмоний шахсларга тегишли бўлган кўчмас мулк объектларининг, турар жой фондининг кадастр қийматини ҳисоблаш тартиби тўғрисида”ги Низом 1043-сон қарорига 1–илова.
2. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2018 йил 20 июлдаги “Солиқ солиш мақсадида жисмоний шахсларга хусусий мулк ҳуқуқида тегишли бўлган нотурар кўчмас мулк объектларининг кадастр қийматини ҳисоблаш тартиби тўғрисида”ги Низом 561-сон қарорига 1–илова.
3. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 29 декабрдаги ПҚ-3454-сонли “Ўзбекистон Республикасининг 2018 йилги асосий макроиктисодий кўрсаткичлари прогнози ва давлат бюджети параметрлари тўғрисида”ги Қарори.
4. Безруков, В.Б. О реализации проекта «Разработка и тестирование системы кадастровой (массовой) оценки объектов недвижимости. Имущественные отношения в Российской Федерации. –2010. –№3. – С. 24–29.
5. Львов, Д.С. Институциональная экономика: Учеб. пособие. – М.: ИНФРА–М, 2001. – 318 с.
6. Пылаева, А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости: монография. Изд–во ННГАСУ. – Н. Новгород, 2014. – 141 с.
7. Тўлаков, У., & Жўраев, С. (2023). Кўчмас мулкни солиққа тортишда хорижий давлатларда амалга оширилган ислохотлар. Ижтимоий-гуманитар фанларнинг долзарб муаммолари, 3(8), 85-92.
8. Тўлаков, У. Т. (2023). Кўчмас мулкни солиққа тортишда хорижий давлатлар тажрибаси. Iqtisodiyot va ta'lim, 24(1), 407-416.
9. То‘лаков, У.Т. (2024). Samarali soliq ma'muriyatchiligini ta'minlashning nazariy va konseptual asoslari. Республика илмий-амалий конференция тўплами, 32-34.