

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИДАГИ КЎЧМАС МУЛКЛАРНИНГ ИККИЛАМЧИ БОЗОРИДА КИМ - ОШДИ (АУКЦИОН) САВДОЛАРИНИ ТАШКИЛ ЭТИШ ВА РИВОЖЛАНТИРИШГА ТАЪСИР ҚИЛУВЧИ ОМИЛЛАР

Халмирзаев Озодбек Абдурашулович

АДУ эркин тадқиқотчиси

Аннотация: Мазкур мақолада Ўзбекистон Республикасидаги кўчмас мулкларнинг аукцион савдоларининг шакллари, аукцион савдоларида мулкларни иккиламчи бозорини ташкил этиш ва ривожлантиришдаги ижобий ва салбий жиҳатлар ёритилган. Шунингдек, Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулкларнинг иккиламчи бозорини электрон онлайн савдоларини республика ҳамда дунё миқёсида кенг бошқаришни такомиллаштириш кераклиги таъкидланган.

Калит сўзлар: Аукцион, банкрот, муниципал, кўчмас мулк, ким-ошди, улгуржи, қимматли қоғозлар, бошланғич баҳо, кўчар мулк.

Аукцион (лот.auction) – махсус ким-ошди савдо бозорлари, товарларни талабгор харидорларга сотиш деган маънони англатади¹. Аукционнинг Инглизча ва Голландча услублари бор:

Инглизча (очик, тўғридан тўғри аукцион деб ҳам аташади) услуб бу – сотилиши керак бўлган товарларнинг бошланғич нархи (минимал нархи)дан, босқичма-босқич ошиб бориш тартибида ўтказилади ва энг юқори нарх таклиф қилган охириги талабгор ғолиб бўлади².

Голландча (англ. Dutch auction) услуб бу – сотилиши керак бўлган товарларнинг энг юқори баҳоси бошланғич баҳо деб эълон қилинади ва бошланғич баҳоси босқичма-босқич пасайиб бориш тартибида ўтказилади ва биринчи бўлиб сотиб олиш истагини билдирган талабгор ғолиб бўлади³.

Товарларни улгуржи ва доналаб сотишда қимматли қоғозлар, кўчмас ва кўчар мулклар, санъат асарлари, зотдор чорва ҳайвонлар, тарихий нарса-буюмлар, корхона ва ташкилотларнинг улушлари, кўрсатиладиган хизмат турлари, интеллектуал мулклар, заргарлик буюмлари аукцион объекти бўлиши мумкин.

Ким-ошди (аукцион) савдоларининг ўтказилиш тартиби бутун дунё мамлакатларида бир хил бўлгани билан, турли мамлакатларда турлича

¹ <http://fomus.info>>...> А харфи “Аукцион ҳақида – у ким, бу нима”

² <https://smarttender.biz/view>angl...> “Что такое английский аукцион”

³ <https://smarttender.biz/view>goll...> “Что такое голландский аукцион”

қоидаларга асосланиб ўтказилади. Хусусан, Германияда аукционни кўпроқ Голландча услубидан фойдаланишар экан. Агар харидор кўчмас мулкнинг бошланғич нарҳига нисбатан 70 фоиз ва ундан ортиқ нарх таклифини берса, кўчмас мулк ўша савдода сотилади. Агар харидор кўчмас мулкнинг бошланғич нарҳига нисбатан 50 фоиз ва ундан ортиқ нарх таклифини берса, кўчмас мулк кредиторлари йиғилиш қарорига асосан кейинги савдода бошқа харидор бўлмаса сотилиши мумкин.

Россияда, шунингдек, Ўзбекистонда ҳам электрон аукцион савдоларининг Инглизча услуби кенгроқ ривожланган бўлиб, сотилиши керак бўлган кўчмас мулкнинг бошланғич нарҳи босқичма-босқич ошиб бориш тартибда ўтказилади ва энг юқори нарх таклиф қилган охириги талабгор ғолиб деб эътироф этилади.

Россия, Белоруссия ва дунёдаги бошқа кўп мамлакатларда, шу жумладан, Ўзбекистонда ҳам кўчмас мулкларнинг электрон онлайн аукцион савдоларида, асосан, бирламчи мулкларнинг савдолари кенгроқ ривожланган бўлиб, бирламчи мулкларнинг шакллари куйидагича кўрамиз:

1. Муниципал мулклар;
2. Банктан қарздорлик эвазига савдога чиқариладиган мулклар;
3. Банкротлиги эътироф этилган корхона ва ташкилотлар мулклари;
4. Суд қарорига асосан савдога чиқарилган мулклар;
5. Давлат мулклари;
6. Турли хил корхона ва ташкилотларга тегишли мулклар;
7. Маҳаллий ҳокимиятлар томонидан савдога чиқарилган ерлар ва мулклар.

Юқоридаги каби кўчмас мулкларнинг электрон онлайн аукцион савдолари, Ўзбекистон Республикасида қатъий белгиланган тартиб қоидаларга асосан ташкил этилади.

Аукционнинг Инглизча методида, кўчмас мулкларнинг иккиламчи бозорни ривожланиши учун жиддий тўсқинлик қиладиган куйидагича муаммолари мавжуд:

1. Аукцион ўтказилишидан 30 кун олдин бу ҳақидаги эълон оммавий ахборот воситалари орқали маълум қилинади. Эълон беришидан олдин мулк эгаси томонидан савдо ташкилотчисига тақдим этилган ҳужжатлар орасида кадастрдан, солиқдан, газ, сув, электр ва бошқа коммунал тўловлардан қарзи йўқлиги ҳақидаги маълумотномалар тақдим этилади. Тақдим этилган аксарият ҳужжатларнинг амал қилиш муддати 30 кунлик кучга эга. Ҳужжатлар савдо ташкилотчисига тақдим қилингандан сўнг орадан 30 кун ўтиб савдо ўтказиш муддати келганда, маълумотномалар ўз кучини йўқотади ва мулк эгаси қайтадан маълумотнома йиғишга мажбур.

2. Ўзбекистон Республикаси қонунларига кўра уй-жойларнинг олди-сотди шартномаси аукциондан сўнг нотариал тасдикланиши шартлиги белгилаб қўйилган. Нотариусга тақдим этиш учун мулк эгаси томонидан такроран кадастрдан, солиқдан, газ, сув, электр ва бошқа коммунал тўловлардан қарзи йўқлиги ҳақидаги маълумотномалар йиғишга мажбур. Бундай ҳолат эса кўчмас мулк сотувчисидан ортиқча ҳаражат ҳамда вақт талаб этади.

3. Аукционда мулк сотиб олишни истаган харидорлар, мулкнинг бошланғич баҳосига нисбатан 10 фоиз миқдорида гаров пули тўлаши керак ҳамда 2 ва ундан ортиқ харидор аукционда қатнашган тақдирда савдо бўлиб ўтиши белгиланганлиги сабабли, харидор кўп ҳолатларда ўзи учун гаров пули тўлагандан сўнг, савдо бўлмаслиги эҳтимолини назарда тутиб, ўзи учун сунъий рақиб топишга ва у учун ҳам гаров пули тўлашга мажбур. Бундай ҳолат эса кўчмас мулк сотиб олувчисидан ортиқча ҳаражат ҳамда вақт талаб этади.

4. Харидор электрон онлайн аукцион савдога қўйилган мулкни жойига бориб кўриши ва мулкни ўрганиши жараёнида ортиқча ҳаражатдан ҳоли ҳолатда мулкни сотиб олишни исташи табиий ҳол. Мулк эгаси билан харидор ўзаро келишиб олиши натижасида аукцион савдодан мулкни эгаси қайтариб олади, харидор билан тўғридан тўғри нотариусга бориб, олди-сотди шартномани нотариал расмийлаштиради. Натижада, савдо ташкилотчисига молиявий манфаатдорлик бўлмайди, аукцион савдоларининг иккиламчи бозорини ривожланмай қолишига олиб келади.

Бозор иқтисодиётида иккиламчи кўчмас мулклар бозорининг электрон онлайн аукцион савдоларини ривожлантириш муҳим аҳамиятга эга. Бу борада Россиянинг [WWW.cian.ru](http://www.cian.ru) (Циан. Недвижимость) электрон онлайн савдо дастури орқали амалга ошираётган ишлари таҳсинга лойиқ. [WWW.cian.ru](http://www.cian.ru) электрон онлайн савдо дастури айнан иккиламчи бозорни ривожлантириш учун яратилган. Мулк эгаси учун мазкур дастурда қуйидаги қулайликлар мавжуд:

1. Мулк эгаси қисқа вақт ичида мулкни сотиш учун ёки узоқ ва қисқа муддатли ижарага бериш учун савдога қўя олади;

2. Мулк эгаси савдо ташкилотчисига кўрсатиладиган хизмат учун маълум бир белгиланган ставкадаги тўловни электрон тарзда қисқа вақт ичида ўтказиб бера олади.

Харидорлар учун яратилган қулайликлар;

1. Харидор қисқа вақт ичида мулкни сотиб олиш учун ёки узоқ ва қисқа муддатли ижарага олиши юзасидан тўғридан тўғри мулк эгаси билан боғлана олиш имкониятига эга бўлади.

2. Харидор электрон онлайн савдога чиқарилган мулкларнинг барчаси билан танишиши баробарида уларнинг жойлашган жойи, чизмалари, қурилиш конструкцияси, баҳоси, бир неча хил кўринишдаги фотосуратлари, хоналар сони,

майдони кв.м., таъмирланиш ҳолати, ипотека кредит орқали олиш имкони бор ёки йўқлиги, агар ипотека кредит орқали сотиб олмақчи бўлса, олдиндан тўлови қанча, ойлик тўлови қанча, неча йилга ҳисобланаётганлиги акс этган маълумотлар билан танишиш имкониятига эга бўлади.

Россияда кўчмас мулклар аукцион савдоларини, асосан, Инглизча услубда ташкил этаётганлиги ва иккиламчи бозордаги кўчмас мулклар савдоси ривожланмай қолганлиги сабабли, иккиламчи бозорни ривожлантириш мақсадида мана шу WWW.cian.ru (Циан. Недвижимость) каби электрон онлайн савдо дастурларини яратишга эҳтиёж сезилган ва ривожлантирилган.

Германияда кўчмас мулклар аукцион савдоларини асосан Голландча услубда ташкил этаётганлиги сабабли, иккиламчи бозордаги кўчмас мулклар савдоси яхши ривожланган.

Хулоса қилиб айтганда, Россиянинг WWW.cian.ru электрон онлайн савдо дастурига ўхшаган такомиллаштирилган дастурини Ўзбекистондаги кўчмас мулклар иккиламчи бозорига тадбиқ этиш орқали тарқоқ ҳолда ривожланаётган каналлардан кўра яхши самара берувчи дастур бўлади. Сабаби, кўчмас мулк харидорлари дунёнинг исталган жойида туриб, ўзи истаган мулкнинг бир неча вариантини қисқа вақт ичида тез ва қулай тарзда топиш имконига эга бўлади. Шунинг учун электрон онлайн савдоларни бошқаришни такомиллаштириш ҳамда ишлаш механизмини қайтадан Ўзбекистон шароитига мослаб ишлаб чиқиш ва амалиётга жорий этиш мақсадга мувофиқ.

Фойдаланилган адабиётлар:

1. Аюпов Р.Ҳ. Рақамли иқтисодиёт асослари: Дарслик., – Т.: ТМІ, 2020. – 575 Б.
2. Шодмонов Ш. Иқтисодиёт назарияси: Дарслик., – Т.: “LESSON PRESS”, 2021. – 768 Б.
3. <https://lex.uz/docs> Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг Қарори – 18-сон 12.01.2022. Электрон онлайн-аукцион ва танловларни ташкил этиш ҳамда ўтказиш тартибини такомиллаштириш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида
4. <http://WWW.cian.ru> Циан. Недвижимость
5. <http://WWW.realty-de.ru/articles> “Покупка недвижимости в Германии” Аукцион. – GVANI Immobilien...
6. <http://стр.торги-россии.рф/купи...> “Торги России, Купить жилую недвижимость с торгов”