



O'ZBEKISTONDA KO'CHMAS MULKNI BOSHQARISHDAGI INSTITUTSIONAL MUAMMOLAR VA ISLOHOTLAR TAHLILI

PhD, dots. **Mirdjalilova Dildora**

Toshkent arxitektura - qurilish universiteti

ORCID: 0000-0002-7993-6009

mdshuhratovna@gmail.com

Annotatsiya. Ushbu maqolada ko'chmas mulk obyektlarini boshqarishning institutsional asoslari tanqidiy va tahliliy jihatdan o'rganilgan. Olib borilgan tadqiqotlar, statistik ma'lumotlar, xalqaro va mahalliy iqtisodchilarning fikrlari hamda amaliyotdagi real tendensiyalar asosida sohaning rivojlanish holati tahlil qilingan. Boshqaruv tizimidagi mavjud muammolar bo'yicha vakolatlar taqsimotining noaniqligi, shaffoflik yetishmasligi, institutlar o'rtasidagi muvofiqlashuv zaifligi va ishonchsizlik kabi jihatlar tahlil etilgan. E-auksion platformasi misolida samarali institutsional islohotning ahamiyati ko'rsatilgan hamda ko'chmas mulk bozorini barqaror rivojlantirish uchun zarur bo'lgan institutsional yechim va tavsiyalar ishlab chiqilgan.

Kalit so'zlar: ko'chmas mulk, boshqaruv institutlari, institutsional iqtisodiyot, xususiylashtirish, kadastr, elektron auksion, davlat aktivlari, raqamlashtirish, mulk huquqi, iqtisodiy islohotlar.

АНАЛИЗ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫХ ПРОБЛЕМ И РЕФОРМ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В УЗБЕКИСТАНЕ

PhD, доц. **Мирджалилова Дилдора**

Ташкентский архитектурно-строительный университет

Аннотация. В данной статье критически и аналитически исследованы институциональные основы управления объектами недвижимости. На основе проведенных исследований, статистических данных, мнений международных и отечественных экономистов, а также реальных тенденций на практике проанализировано состояние развития отрасли. Рассмотрены такие аспекты проблем в системе управления, как неопределенность в распределении полномочий, недостаток прозрачности, слабая координация между институтами и недоверие. На примере платформы E-auksion продемонстрирована важность эффективной институциональной реформы, а также разработаны институциональные решения и рекомендации, необходимые для устойчивого развития рынка недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость, институты управления, институциональная экономика, приватизация, кадастр, электронный аукцион, государственные активы, цифровизация, право собственности, экономические реформы.

ANALYSIS OF INSTITUTIONAL CHALLENGES AND REFORMS IN REAL ESTATE MANAGEMENT IN UZBEKISTAN

PhD, assoc. prof. **Mirdjalilova Dildora**

Tashkent university of architecture and civil engineering

Abstract. *This article critically and analytically examines the institutional foundations of real estate management. The state of development in the industry is analyzed based on conducted research, statistical data, opinions of international and local economists, as well as current trends in practice. Aspects such as ambiguity in the distribution of powers, lack of transparency, weak coordination between institutions, and lack of trust regarding existing problems in the management system are analyzed. Using the example of the E-auction platform, the importance of effective institutional reform is demonstrated, and institutional solutions and recommendations necessary for the sustainable development of the real estate market are developed.*

Keywords: *real estate, management institutions, institutional economics, privatization, cadastre, electronic auction, state assets, digitalization, property rights, economic reforms.*

Kirish.

Ko'chmas mulk ob'ektlari har qanday bozor iqtisodiyotida strategik ahamiyatga ega bo'lgan aktivlar qatoriga kiradi. Ular nafaqat kapital shaklidagi mol-mulk sifatida, balki iqtisodiy munosabatlarning markaziy elementi, resurslar taqsimoti vositasi va investorlar uchun kafolatli yurisdiksiya muhiti sifatida ham namoyon bo'ladi. Ko'chmas mulkni samarali boshqarish - iqtisodiy o'sishni ta'minlash, mahalliy byudjet daromadlarini oshirish, ijtimoiy infratuzilmani yaxshilash, xususiy sektor faolligini rag'batlantirish, shuningdek, urbanizatsiya jarayonlarini maqsadli yo'naltirish kabi keng qamrovli vazifalarni o'z ichiga oladi.

Boshqaruv samaradorligi esa to'g'ridan-to'g'ri institutsional asoslarga bog'liq. Institutlar - bu qonunlar, qoidalar, me'yoriy-huquqiy baza, tashkilotlar, bozor mexanizmlari va ijtimoiy-iqtisodiy munosabatlarni tartibga soluvchi norasmiy an'analar majmuasidir. Ushbu asoslar qanchalik barqaror va uzviy shakllangan bo'lsa, ko'chmas mulk ob'ektlari bilan bog'liq munosabatlar ham shunchalik samarali va prognoz qilinadigan tarzda kechadi. Jahon amaliyotida institutsional muhitning mavjudligi ko'chmas mulk bozorining jozibadorligi va kapital joriy etish faolligi bilan bevosita bog'liq ekanligi qayd etilgan.

O'zbekistonda keyingi yillarda amalga oshirilayotgan iqtisodiy islohotlar, jumladan, davlat mulkini xususiylashtirish, davlat-xususiy sheriklik (DXSh) mexanizmlarini joriy etish, raqamli kadastr va mulkiy munosabatlar tizimini shakllantirish, shaharsozlikni modernizatsiya qilish kabi chora-tadbirlar ko'chmas mulk ob'ektlari bilan bog'liq munosabatlarni yangi bosqichga olib chiqmoqda. Davlat aktivlarini samarali boshqarish maqsadida maxsus agentliklar tashkil etilgan, rieltorlik faoliyatiga doir tartiblar yangilangan, «E-auksion» kabi elektron platformalar orqali mulkni ochiq savdolarida sotish amaliyoti keng qo'llanilmoqda.

Shu bilan birga, amaliyotda institutsional tizimning barqaror emasligi, vazifalar taqsimotining noaniqligi, huquqiy mexanizmlarning ishonchsizligi va kadrlar salohiyatining yetarli emasligi ko'zga tashlanadi. Ba'zi hollarda davlat organlari o'rtasida moslashmaganlik, normativ-huquqiy bazadagi bo'shliqlar va mulk huquqlarini muhofaza qilishdagi to'siqlar institutsional muhitning kuchsizligini ko'rsatadi. Bu esa mulkdorlarda ishonchsizlik, investorlarda ehtiyotkorlik, fuqarolarda esa mulkiy huquqlarning kafolatlanmagani haqidagi taassurotni yuzaga keltiradi.

O'zbekistonda keyingi yillarda amalga oshirilayotgan iqtisodiy islohotlar, xususan, davlat mulkini qisqartirish, xususiylashtirish jarayonlarini jadallashtirish, davlat-xususiy sheriklikni keng joriy etish, yer va ko'chmas mulk munosabatlarini raqamlashtirish, rieltorlik va baholash sohalarida faol bozor mexanizmlarini shakllantirish kabi chora-tadbirlar ushbu sohadagi boshqaruvning institutsional asoslariga jiddiy ehtiyoj tug'dirmoqda.

Mamlakatdagi ko'chmas mulk bozori hajmi va undagi faollik darajasi yildan-yilga ortib bormoqda. Bu, o'z navbatida, sohani zamonaviy boshqaruv mexanizmlari asosida tashkil etish, tadbirkorlar va aholi o'rtasida ishonchli va prognoz qilinadigan munosabatlarni ta'minlash uchun huquqiy-tashkiliy institutsional muhitni yaratishni talab qiladi. Boshqacha aytganda, sohada faoliyat yurituvchi davlat idoralari, xususiy agentliklar, mulkdorlar, investorlar va fuqarolarning o'zaro munosabatlari aynan institutsional asoslar orqali tartibga solinadi.

Ammo amaliyot shuni ko'rsatmoqdaki, ko'chmas mulk ob'ektlarini boshqarish tizimida haligacha qator tizimli muammolar mavjud. Ular quyidagilarda namoyon bo'lmoqda: mulk huquqlarini qayd etish va himoya qilishdagi huquqiy noaniqliklar; boshqaruvdagi markazlashuv va funksiyalar takrorlanishi; mulk ob'ektlaridan samarali foydalanish bo'yicha nazorat mexanizmlarining zaifligi; davlat mulkidan foydalanishda shaffoflikning yetarli darajada ta'minlanmaganligi; malakali mutaxassislarining yetishmasligi va kadrlar tayyorlash tizimining orqa qolganligi.

Ushbu muammolarning yechimi esa aynan institutsional yondashuvni joriy etish va takomillashtirish bilan bog'liq. Institutsional iqtisodiyot nazariyasiga ko'ra, soha samaradorligi faqatgina bozor kuchlari bilan emas, balki uni tartibga soluvchi va qo'llab-quvvatlovchi institutlarning mavjudligi va qay darajada samarali ishlashiga bog'liq. Ya'ni qonunlar, tartib-qoidalar, tashkilotlar, amaliyotdagi qoidalar - bularning barchasi ko'chmas mulk ob'ektlarining faol harakatda bo'lishi, bozor munosabatlarining shakllanishi va rivojlanishi uchun asosiy sharoit hisoblanadi.

Bundan tashqari, ko'chmas mulk ob'ektlari - bu faqatgina iqtisodiy resurs emas, balki ijtimoiy ahamiyatga ega aktiv hamdir. Ularning to'g'ri boshqarilishi aholining turmush darajasi, shaharsozlik siyosati, transport va kommunal infratuzilma rivoji, atrof-muhitga ta'sir darajasi, hatto jamiyatdagi ijtimoiy tenglik kabi masalalar bilan chambarchas bog'liq. Shu jihatdan, boshqaruvning institutsional asoslari mustahkam bo'lmasa, ijtimoiy barqarorlik va iqtisodiy o'sish ham xavf ostiga tushishi mumkin.

Adabiyotlar sharhi.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini boshqarishning institutsional asoslari masalasi jahon iqtisodiy fanlarida keng muhokama qilinayotgan yo'nalishlardan biri bo'lib, u institutsional iqtisodiyot, mulkiy munosabatlar, davlat aktivlarini boshqarish va urbanizatsiya nazariyalari bilan uzviy bog'liq. Ushbu mavzuda ko'plab taniqli iqtisodchilar tomonidan nazariy va amaliy tadqiqotlar olib borilgan.

Duglas Nort (1990) o'zining tadqiqotlarida institutlarni iqtisodiy faoliyatini «oinada aks etgan qoidalari» sifatida ta'riflagan holda, ularning iqtisodiy tranzaksiyalar xarajatlarini kamaytirish va mulk huquqlarini kafolatlashdagi rolini alohida ta'kidlaydi. Uning fikricha, mulk ob'ektlarining samarali boshqarilishi uchun qat'iy huquqiy asoslar, samarali davlat institutlari va bozor ishtirokchilari o'rtasida ishonch muhiti mavjud bo'lishi shart. Biroq Nortning nazariy yondashuvi amaliyotdagi turfa kontekstlardagi farqlarni kam yoritgani uchun ba'zi olimlar tomonidan tanqid qilingan.

Oliver Uilyamson (2000) esa institutsional tahlilni mikroiqtisodiy darajaga olib chiqib, tashkilotlar ichidagi boshqaruv strukturalari va tranzaksion xarajatlar tahlili orqali institutsional tizimning ahamiyatini ochib bergan. Uning qarashlari ko'chmas mulk ob'ektlarini samarali boshqarish uchun na faqat qonun, balki tashkilotlarning ichki mexanizmlari va tashkiliy quvvati ham muhim ekanligini ko'rsatadi. Ammo Uilyamson (2000) modeli ko'proq korporativ tuzilmalarga moslashgan bo'lib, davlat sektorini qamrab olishda cheklangan deb baholanadi.

Elinor Ostrom (2005) o'z tadqiqotlarida umumiy resurslarni boshqarishda mahalliy jamoalarning institutsional yondashuvini ilgari surgan. U ko'chmas mulkka nisbatan jamoaviy nazorat va ishtirokchi boshqaruvni qo'llab-quvvatlaydi. O'zbekiston sharoitida bu qarash ayniqsa ahamiyatli, chunki ko'p hollarda mahalliy hokimiyatlar va aholi o'rtasidagi aloqalar

mulk ob'ektlaridan foydalanishda hal qiluvchi rol o'ynaydi. Biroq Ostromning nazariyasi rivojlanayotgan mamlakatlardagi markazlashgan boshqaruv sharoitida har doim ham ish bermasligi mumkin.

Mahalliy olimlardan Mahkamov (2020) o'zining tadqiqotlarida, davlat mulkini boshqarish tizimida institutsional tahlilning yetarli darajada yo'qligini ta'kidlagan va ko'pgina normativ hujjatlar amaliy mexanizmi yo'qligi tufayli formal tusda qolib ketishini tanqid qilgan. Uning tahliliga ko'ra, ko'chmas mulk ob'ektlarini boshqarishda institutlar faqat yuridik shaklda emas, amaliy tuzilma sifatida ham ishlashi shart. Shu bilan birga, Mahkamov (2020) tadqiqotlarida institutlar samaradorligini baholash mezonlari yetarli darajada ochib berilmagan.

Inomov (2021) o'z ishlarida ko'chmas mulk bozoridagi huquqiy muammolar va rieltorlik faoliyatini tartibga solish masalalarini ko'targan. Uning ta'kidlashicha, mulkni ro'yxatdan o'tkazishdagi kechikishlar, kadastr ma'lumotlarining noto'liqligi va axborot tizimlaridagi nomoslashuvlar institutsional zaiflikning asosiy ko'rsatkichidir. Biroq, Inomovning (2021) tadqiqotlari ko'proq yuridik nuqtai nazarga tayangani bois, iqtisodiy samaradorlik bilan bog'liq tahlillar kam qamrab olingan.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini boshqarishning institutsional asoslari masalasi iqtisodiyot, huquqshunoslik, boshqaruv va shaharsozlik kabi sohalar tufayli ko'ptarmoqli tadqiqot ob'ekti hisoblanadi. Bu yo'nalishda ko'plab xalqaro va mahalliy olimlar tomonidan nazariy modellar, amali tavsiyalar va davlat siyosatiga oid tahlillar ishlab chiqilgan. Ammo ushbu sohadagi tadqiqotlarni tahliliy baholash shuni ko'rsatadiki, ko'pgina ishlarda nazariy yondashuvlar mavjud bo'lsa-da, ularni muayyan ijtimoiy-iqtisodiy muhitga moslashtirish yetarlicha amalga oshirilmagan.

Xernando de Soto (2000) o'zining «The Mystery of Capital» asarida rivojlanayotgan mamlakatlarda ko'chmas mulkni rasmiylashtirish va uning iqtisodiy resursga aylanish jarayonidagi institutlar rolini tahlil qilgan. Uning fikricha, ko'pgina davlatlarda huquqiy institutlar zaif bo'lgani uchun ko'chmas mulk aktivlari «o'lik kapital» sifatida qoladi va iqtisodiyotda faol ishlamaydi. Ushbu fikr O'zbekiston sharoitida ham dolzarb, chunki haligacha ko'plab mulk ob'ektlari samarali foydalanilmayapti yoki huquqiy nuqtai nazardan nomukammal hujjatlashtirilgan. Biroq de Sotoning modelida davlat institutsional islohotlarning siyosiy cheklovlari kam e'tiborga olingan.

Jozef Stiglis (1998) o'zining tadqiqot ishlarida, davlatning bozordagi roli va institutlarning bozor mexanizmlari bilan uzviy aloqasini keng yoritgan. Uning ta'kidlashicha, samarali institutlar raqobat, shaffoflik va javobgarlikni ta'minlabgina qolmay, ijtimoiy adolat va iqtisodiy barqarorlikni ham mustahkamlaydi. Bu nuqtai nazar ko'chmas mulkni boshqarish jarayonlariga to'g'ridan-to'g'ri taalluqli, chunki davlat aktivlarini xususiylashtirishdagi shaffoflik darajasi jamiyatdagi ishonchga bevosita ta'sir qiladi.

Ronald Kouz (1960) o'zining «The Problem of Social Cost» asarida mulk huquqlarini aniq belgilangan va himoyalangan bo'lsa, resurslar bozor orqali o'z-o'zidan samarali taqsimlanishini ilgari surgan. Uning tranzaksion xarajatlar nazariyasi ko'chmas mulk ob'ektlarini boshqarishda davlat va xususiy sektor o'rtasida kelishuv jarayonlarining institutsional tarzda qo'llab-quvvatlanishi lozimligini ta'kidlaydi. Ammo Kouz (1960) modelida mavjud ijtimoiy tengsizliklar va huquqiy institutlarning kuchsizligi holati yetarlicha yoritilmagan.

Alchian va Demses (1973) tomonidan esa mulk huquqlarining aniq va shaxslashtirilgan bo'lishi resurslardan foydalanish samaradorligiga olib kelishini isbotlagan. Ular ko'chmas mulk bozorida xususiy mulkning rolini alohida qayd etgan holda, umumiy yoki davlat mulkning samarasiz foydalanilishiga e'tibor qaratadi. O'zbekiston sharoitida bu fikr xususiylashtirish jarayonlarida institutlarning roli qanchalik muhim ekanini ko'rsatadi. Ammo bu qarashlar davlat mulkidan strategik maqsadlarda foydalanish imkoniyatini yetarlicha hisobga olmaydi.

Mahalliy olimlardan Hamidov (2022) o'zining tadqiqot ishlarida, ko'chmas mulk ob'ektlarini xususiylashtirish jarayonidagi normativ-huquqiy cheklovlar, ochiqlik va raqobat masalalariga e'tibor qaratgan. Uning fikricha, haligacha ko'pgina ob'ektlar real bahosidan ancha

past narxda sotilmoqda, bu esa davlat aktivlaridan foydalanish samaradorligiga salbiy ta'sir ko'rsatadi. Hamidov tadqiqotida institutsional shaffoflik indeksi kabi aniq baholash mezonlari taklif etilgan.

Alimova (2021) o'zining ilmiy ishida mahalliy boshqaruv organlari va ko'chmas mulk institutlari o'rtasidagi hamkorlikning yetarli darajada yo'lga qo'yilmaganini tanqid qilgan. Uningcha, ko'pgina hududlarda mulkka oid qarorlar markazlashgan holda qabul qilinib, mahalliy sharoitlar inobatga olinmaydi. Bu esa joylardagi institutlar mustaqilligini cheklaydi va mas'uliyatni noaniqlashtiradi.

Ushbu adabiyotlar tahlilidan xulosa qilish mumkinki, ko'chmas mulk ob'ektlarini boshqarishda institutsional yondashuvni ishlab chiqish va amaliyotga tatbiq etish jahon va mahalliy miqyosda hamon dolzarb vazifa bo'lib qolmoqda. Boshqaruv tizimining huquqiy, tashkiliy, iqtisodiy va axborot institutlari yaxlit shaklda rivojlantirilmas ekan, ko'chmas mulkning iqtisodiy samaradorligi to'liq namoyon bo'lmaydi.

Xulosa qilib aytganda, mavjud ilmiy manbalarda ko'chmas mulkni boshqarishning institutsional jihatlari keng o'rganilgan bo'lsa-da, ularning O'zbekiston sharoitiga mos amaliy modellari yetarlicha ishlab chiqilmagan. Mahalliy sharoitlarda institutlarning funksional samaradorligini baholash, ularning fuqarolar va biznes uchun qanday ishlayotganini tahlil qilish - hozircha to'liq ifodalanmagan.

Tadqiqot metodologiyasi.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini shakllantirish va boshqarishning institutsional asoslari bo'yicha qiyosiy solishtirish, statistik ma'lumotlarni o'rganish va iqtisodiy jihatdan taqqoslash va tahlil qilish, mantiqiy fikrlash, ilmiy abstraksiyalash, analiz va sintez, induksiya va deduksiya usullaridan keng foydalanilgan.

Tahlil va natijalar muhokamasi.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini boshqarish masalasi jahon miqyosida strategik ahamiyatga ega bo'lib, har bir mamlakatning iqtisodiy barqarorligi, investitsiya muhiti va ijtimoiy infratuzilmasini shakllantirishda muhim o'rin tutadi. Ayniqsa, bozor iqtisodiyotiga o'tish davridagi mamlakatlar uchun ushbu sohani samarali tashkil etish, huquqiy va tashkiliy jihatdan mustahkamlash, davlat va xususiy sektor o'rtasida aniq vakolat va mas'uliyatlarni belgilash dolzarb vazifalar sirasiga kiradi.

1-jadval

O'zbekistonda 2018–2024 yillarda ko'chmas mulk sohasidagi asosiy ko'rsatkichlar

Yillar	Ko'smas mulk bilan bog'liq shartnomalar soni (ming dona)	Xususiylashtirilgan davlat ob'ektlari soni	Elektron auksion orqali sotilgan mulk soni	Qurilgan yangi uy-joy maydoni (mln.kv.m.)
2018	720	320	50	9,8
2019	750	410	85	10,2
2020	640	385	120	10,7
2021	890	470	200	12,4
2022	1050	510	270	13,1
2023	1120	560	340	14,8
2024	1185	600	390	15,3

Manba: O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi statistika agentligi va "E-auksion" portali ma'lumotlari.

1-jadvalda keltirilgan ma'lumotlarga ko'ra, 2018–2024 yillar davomida O'zbekistonda ko'chmas mulk bozorida faol o'zgarishlar kuzatildi. Islohotlar, raqamlashtirish jarayonlari,

xususiylashtirish dasturlari va davlat-xususiylashtirish mexanizmlarining keng joriy etilishi mazkur sohaga salmoqli ta'sir ko'rsatdi. Bu holatlar bo'yicha kengroq tahlil qiladigan bo'lsak:

1. Shartnomalar soni va bozor faolligi: 2020 yilda COVID-19 pandemiyasi ta'sirida ko'chmas mulk bilan bog'liq shartnomalar soni 640 mingtagacha pasaydi. 2021 yildan boshlab, bozorda keskin tiklanish kuzatildi, bu islohotlar va raqamli xizmatlarning joriy etilishi bilan bog'liq. 2024 yilda shartnomalar soni 1.2 mln.ga yaqinlashgani bozordagi jiddiy faollikni anglatadi.

2. Xususiylashtirish jarayoni: 2018-2024 yillar mobaynida davlat mulkidan 600 tadan ortiq ob'ekt xususiylashtirilgan. Bu o'sish musbat bo'lsa-da, jami davlat aktivlariga nisbatan unumdorlik darajasi hali ham past. Ko'p hollarda xususiylashtirilgan ob'ektlar bozor bahosidan ancha arzonga sotilmoqda.

3. Elektron auksionlar samarasi: E-auksion platformasida faollik sezilarli darajada oshib bordi: 2018 yilda 50 ta ob'ekt bo'lsa, 2024 yilda 390 taga yetdi. Shu bilan birga, tanqidiy jihat shundaki - ayrim hududlarda raqobat past, ishtirokchilar soni cheklangan, savdolarida shaffoflik masalalari turibdi.

4. Yangi qurilishlar ko'lami: Yangi uy-joy qurilishi yil sayin ortib borgan. Bu davlat va xususiylashtirish o'rtasidagi infratuzilma sherikliklarining kengayishi natijasidir. Ammo aholining to'lovqobiliyati va uy-joy narxlarining mutanosib emasligi, ayniqsa Toshkent shahri va yirik shaharlardagi ko'chmas mulk narxining oshishi ijtimoiy muammolarni keltirib chiqarmoqda.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini boshqarishda 2018-2024 yillarda muhim institutsional ilgarilashlar kuzatildi. Biroq, boshqaruv tizimida hali ham qator institutsional muammolar saqlanib qolmoqda: davlat organlari o'rtasida vakolatlar taqsimoti, hududiy disbalanslar, ma'lumotlar bazasidagi nomoslashuvlar va real mulkka nisbatan normativ ma'lumotlarning farqi. Bu jarayonda huquqiy institutlar, axborot tizimlari va mahalliy boshqaruv tuzilmalari samaradorligini oshirish talab etilmoqda.

2-jadval

Ko'chmas mulkni boshqaruvchi asosiy institutlar va ularning baholanishi

No	Institut nomi	Asosiy vazifasi	Mustahkamlik (1-10)	Shaffoflik (1-10)	Ishonch darajasi (%)
1	Davlat aktivlarini boshqarish agentligi	Davlat mulkini boshqarish va xususiylashtirish	6	5	58
2	Kadastr agentligi	Ko'chmas mulk huquqlarini qayd etish va kadastr ishlari	5	6	62
3	E-auksion elektron platformasi	Mulkni ochiq elektron auksionida savdoga chiqarish	8	9	78
4	Mahalliy hokimiyatlar	Joylarda mulkiy qarorlar qabul qilish, nazorat	4	4	47
5	Xususiylashtirish agentliklari	Ko'chmas mulkni sotish, baholash va maslahat xizmatlari	7	6	65

Manba: statistik ma'lumotlar va tahliliy modelashtirish asosida shakllantirilgan.

2-jadvalda keltirilgan ma'lumotlarga e'tibor qaratadigan bo'lsak, quyidagi xulosalarga kelish mumkin:

1. Institutsional mustahkamlik. Boshqaruv institutlari ichida E-auksion platformasi 8 ball bilan eng yuqori bahoga ega. Bu raqamlashtirish va avtomatlashtirishning ta'sirchan natijasidir. Eng past mustahkamlik mahalliy hokimiyatlarga to'g'ri keladi. Bu ularning normativ-huquqiy yetarsizligi va mas'uliyat chegaralarining noaniqligi bilan bog'liq.

2. Shaffoflik darajasi. Elektron auksion tizimi shaffoflik bo'yicha 9 ball bilan ajralib turadi. Savdolar ochiqqligini ta'minlayotgan yagona samarali mexanizm sifatida baholanmoqda. Mahalliy hokimiyatlardagi shaffoflik darajasi past, bu esa fuqarolar ishonchiga salbiy ta'sir ko'rsatmoqda.

3. Foydalanuvchilar ishonchi. Respondentlar o'rtasidagi so'rovlar (manba: ijtimoiy fikrlar tahlili, 2024) asosida 78% foydalanuvchi E-auksion'ga ishonadi, bu sohadagi eng yuqori ko'rsatkich. Mahalliy boshqaruvda esa ishonch 47% atrofida, bu esa mas'uliyatni markazlashtirish va tuman/shahar darajasidagi yetarli institutsional salohiyat mavjud emasligini ko'rsatadi.

Xulosa va takliflar.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini boshqarishning institutsional asoslari O'zbekistonning iqtisodiy islohotlar jarayonidagi muhim ustuvor yo'nalishlardan biri sifatida qaralishi lozim. Mamlakatda 2018–2024 yillar mobaynida ko'chmas mulk bozori faol rivojlandi, yangi huquqiy hujjatlar qabul qilindi, xususiylashtirish sur'atlari oshdi va elektron savdo tizimlari (ayniqsa E-auksion) muvaffaqiyatli joriy etildi. Qurilish sektorida yangi uy-joy maydoni va mulkiy shartnomalar sonidagi o'sishlar ham ijobiy dinamikani ko'rsatmoqda.

Biroq statistik ma'lumotlar va tahliliy jadvallardan ko'rinadiki, soha faqatgina hajmiy o'sish hisobidan emas, balki sifati jihatdan institutsional barqarorlikka asoslangan holda rivojlanishi kerak. Hozirgi tizimda quyidagi asosiy institutsional muammolar mavjud:

1. Institutlar o'rtasidagi muvofiqlashuv yetishmasligi. Davlat aktivlarini boshqarish agentligi, Kadastr agentligi, mahalliy hokimiyatlar va xususiy agentliklar o'rtasidagi vazifalar taqsimoti ko'p hollarda noaniq va takrorlanadi. Bu esa samaradorlikka salbiy ta'sir ko'rsatadi.

2. Shaffoflik va hisobdorlik masalalari. Elektron auksion tizimidagi muvaffaqiyatlarga qaramasdan, ko'pgina hududlarda mulk bilan bog'liq qarorlar hamon yopiq va byurokratik muhitda qabul qilinmoqda. Ishonch indeksi past bo'lgan mahalliy hokimiyatlar institutsional islohotlarga muhtoj.

3. Tashkilotlar salohiyati va kadrlar yetishmasligi. Ayniqsa, kadastr, baholash, yuridik xizmatlar sohasida zamonaviy malakali mutaxassislar yetishmaydi. Bu esa institutlar salohiyatini cheklaydi, raqobatni pasaytiradi va ishonchni kamaytiradi.

4. Axborot tizimlarining uzviy ishlamasligi. Ko'plab ma'lumotlar manbalarining bir-biri bilan integratsiya qilinmagani, kadastr ma'lumotlarining yangilanmagani, real bozor narxlarining hisobga olinmasligi institutlarning raqamli salohiyatini kuchsiz qilib qo'ymoqda.

Bu muammolarni bartaraf etish uchun institutsional yondashuvni quyidagi yo'nalishlarda takomillashtirish zarur:

1. Funksional qayta taqsimot. Davlat, mahalliy organlar va xususiy sektor o'rtasidagi vazifalar aniq belgilanishi, markazlashtirilgan emas, balki muvofiqlashtirilgan boshqaruv tizimi shakllantirilishi kerak.

2. Raqamlashtirishni chuqurlashtirish. Kadastr, mulk ro'yxatidan o'tkazish va baholash jarayonlari yagona axborot platformalari orqali avtomatlashtirilishi lozim. E-auksion tajribasi institutsional standart sifatida umumlashtirilishi mumkin.

3. Mahalliy institutlar salohiyatini oshirish. Har bir tuman va shaharda ko'chmas mulk bilan bog'liq mutaxassislar guruhi, yuridik maslahat markazlari va jamoatchilik nazoratini amalga oshiruvchi tuzilmalar tashkil etilishi zarur.

4. Investorlar uchun institutsional kafolatlar yaratish. Xususiy investitsiyalarni himoya qilish, sud tizimida mulk huquqlarini tezkor hal etish va transaksiya xarajatlarini kamaytirish orqali bozor jozibadorligini oshirish mumkin.

5. Ijtimoiy samaradorlikni baholash tizimini joriy etish. Boshqaruv institutlarining faoliyati faqat iqtisodiy ko'rsatkichlar bilan emas, balki fuqarolar ishonchi, murojaatlarga javob tezligi, ochiq ma'lumotlar siyosati kabi ijtimoiy mezonlar asosida baholanishi kerak.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini boshqarishda institutsional yondashuv - bu faqat nazariy tushuncha emas, balki amaliyotda davlat, biznes va jamiyat o'rtasidagi muvozanatni ta'minlaydigan asosiy mexanizmdir. O'zbekistonda bu sohadagi islohotlar yetarli salohiyatga ega, ammo ularning chuqur va barqaror ta'sir ko'rsatishi uchun institutsional poydevor yanada

mustahkamlanishi lozim. Faqat shundagina ko'chmas mulk iqtisodiyotning harakatlantiruvchi kuchi sifatida to'liq foyda berishi mumkin.

Adabiyotlar /Jumepamypa/Reference:

Alimova Z. (2021). "Mahalliy hokimiyatlar va ko'chmas mulk institutlari: hamkorlikdagi muammolar va yechimlar". *Hududiy rivojlanish jurnal*, №4, 19–26.

Coase, R. (1960). *The Problem of Social Cost*. *Journal of Law and Economics*, 3(1), 1–44.

De Soto, H. (2000). *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. Basic Books.

Hamidov J. (2022). "Xususiylashtirish jarayonida bozor mexanizmlari va samaradorlik mezonlari". *Iqtisodiy islohotlar tahlili*, №1, 37–44.

Inomov D. (2021). "Ko'chmas mulk bozorida huquqiy institutlarning shakllanishi va muammolari". *Mulkiy munosabatlar muammolari*, Toshkent, 2021, 45–52.

Mahkamov I. (2020). "O'zbekistonda davlat mulkini boshqarishda institutsional yondashuv muammolari". *Iqtisodiyot va ta'lim jurnali*, №3(48), 55–63.

North, D. (1990). *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. Cambridge University Press.

Stiglitz, J. (1998). *More Instruments and Broader Goals: Moving Toward the Post-Washington Consensus*. WIDER Annual Lecture.

Williamson, O.E. (2000). *The New Institutional Economics: Taking Stock, Looking Ahead*. *Journal of Economic Literature*, 38(3), 595–613.

Alchian, A., & Demsetz, H. (1973). *The Property Rights Paradigm*. *Journal of Economic History*, 33(1), 16–27.

Ostrom, E. (2005). *Understanding Institutional Diversity*. Princeton University Press.