

5. A. Samour, U. Shahzad, G. Mentel
6. *Moving toward sustainable development: assessing the impacts of taxation and banking development on renewable energy in the UAE* *Renew. Energy*, 200 (2022), pp. 706-713
7. Romer C.D., Romer D.H. (2010) *the macroeconomic effects of tax changes: estimates based on a new measure of fiscal shocks*. *Am Econ Rev* 100: 763-801.
8. Judd K.L. (1985) *Redistributive taxation in a simple perfect foresight model*. *J Public Econ* 28: 59-83; Chamley C. (1986) *Optimal taxation of capital income in general equilibrium with infinite lives*. *Econometrica: J Econometric Soc* 607-622; Barro R.J. (1999) *Notes on growth accounting*. *J Econ Growth* 4: 119-137; King RG, Rebelo S. (1990) *Public policy and economic growth: developing neoclassical implications*. *J Political Economy* 98: S126-S150.
9. Engen E, Skinner J (1996) *Taxation and economic growth*. *National Tax J* 49: 617-642.
10. Banerjee A.V., Newman AF (1993) *Occupational choice and the process of development*. *J Political Economy* 101: 274-298; Galor O., Zeira J. (1993) *Income distribution and macroeconomics*. *Rev Econ Stud* 60: 35-52; Benabou R. (1996) *Inequality and growth*. *NBER Macroeconomics Research* 11: 11-74; Aghion P., Bolton P. (1997) *A theory of trickle-down growth and development*. *Rev Econ Stud* 64: 151-172.
11. Gashi B., Asllani G., Boqolli L. (2018) *The effect of tax structure in economic growth*. *Int J Econ Bus Administration* 6: 56-67.
12. Stoilova D. (2017) *Tax structure and economic growth: Evidence from the European Union*. *Contaduria y Administracion*, 62: 1041-1057.
13. Takumah W., Lyke B.N. (2017) *The links between economic growth and tax revenue in Ghana: An empirical investigation*. *Int J Sustainable Economy* 9: 34-55.
14. Stoilova D. (2017) *Tax structure and economic growth: Evidence from the European Union*. *Contaduria y Administracion*, 62: 1041-1057.
15. Takumah W., Lyke B.N. (2017) *The links between economic growth and tax revenue in Ghana: An empirical investigation*. *Int J Sustainable Economy* 9: 34-55.
16. Baiardi D, Profeta P, Puglisi R, Scabrosetti S (2019) *Tax policy and economic growth: does it really matter?* *Int Tax Public Finance* 26: 282-316

## **РОЛЬ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАЗВИТИИ ФИНАНСОВОГО РЫНКА**

**Караев Мансур Юлдашевич**  
старший научный сотрудник Центра исследования  
проблем приватизации и управления  
государственными активами

Исследование сложившейся в последние годы отечественной практики оценки показывает, что понятие «недвижимость» многие оценщики трактуют, как различного рода здания, строения, сооружения, квартиры и нежилые помещения. Но в соответствии со ст. 83 Гражданского кодекса Республики Узбекистан, к недвижимому имуществу относятся: участки земли, недра, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. То есть недвижимость – это, прежде всего, земельный участок и все, что с ним прочно связано – здания, строения, сооружения, их различные сочетания и части этих объектов [1].

Кроме того, действующий сегодня Земельный кодекс Республики Узбекистан одним из своих принципов провозгласил единство судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов [2]. Однако, во многих изданиях встречается разъединение этих важнейших понятий: «земля» и «недвижимость». Термин «земля» понимается как некий «пространственный базис» для размещения зданий и сооружений, а оценка «земли» считается чем-то совершенно обособленным от оценки «недвижимости» при приватизации.

Оценка недвижимого имущества проводится в целях определения его рыночной стоимости. Рыночная стоимость имущества отражает его наиболее эффективное использование, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводит к наивысшей стоимости этого имущества. Данный факт учитывается участниками рыночных отношений при установлении предлагаемой цены.

В Республике Узбекистан правовыми основами оценки недвижимого имущества являются следующие:

1. Согласно ст. 11 Закона Республики Узбекистан “Об оценочной деятельности” проведение оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или на праве общей собственности частично государству, в том числе при: определении стоимости объектов оценки в целях их разгосударствления, приватизации, передачи в доверительное управление либо сдачи в аренду; использовании объектов оценки в качестве предмета залога; продаже или ином отчуждении объектов оценки; переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки; передаче объектов оценки в качестве вклада в уставные фонды юридических лиц [3].

2. В соответствии со ст. 11 Закона Республики Узбекистан “О государственном земельном кадастре” стоимостная оценка земель всех категорий производится с помощью системы натуральных и стоимостных показателей. Стоимостная оценка земель производится в порядке, установленном законодательством. Стоимостная оценка земель различного целевого назначения производится для установления уровня эффективности их использования, исчисления платы за землю и ее нормативной цены, стартовой цены на земельные участки при их реализации на аукционной основе [4].

3. Согласно ст. 24 Закона Республики Узбекистан “О приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения” выкупная стоимость приватизируемого земельного участка, находящегося у субъекта приватизации на праве постоянного пользования (владения), аренды либо пожизненного наследуемого владения, устанавливается Кабинетом Министров Республики Узбекистан в кратных размерах базовой ставки земельного налога с юридических лиц и физических лиц, установленной для соответствующих земель на момент приватизации.

При определении размера выкупной стоимости приватизируемого земельного участка Кабинет Министров Республики Узбекистан вправе устанавливать дифференцированные коэффициенты в отношении отдельных категорий земельных участков, а также субъектов приватизации, в том числе лиц, освобожденных от уплаты земельного налога.

Оплата выкупной стоимости приватизируемого земельного участка осуществляется заявителем в течение десяти рабочих дней после получения извещения с положительным решением.

В соответствии со ст. 28 данного Закона стоимость приватизируемого земельного участка определяется по результатам проведенного электронного онлайн-аукциона.

Стартовая цена земельного участка, выставляемого на электронный онлайн-аукцион, устанавливается исходя из его рыночной стоимости на момент выставления его на электронный онлайн-аукцион.

Стартовая цена земельного участка, на котором расположены подлежащие приватизации государственные объекты недвижимости, устанавливается исходя из стоимости данного объекта в качестве единого имущественного комплекса.

Размер задатка и цена шага устанавливаются в процентах от стартовой цены и в денежном выражении [5].

4. Согласно п.3. “Положения о порядке реализации государственных объектов недвижимости”, утвержденного Постановлением Кабинета Министров от 6 октября 2014 года № 279, реализация государственного объекта недвижимости осуществляется продавцом согласно программам приватизации (перечням государственных объектов недвижимости), которые формируются в соответствии с предложениями государственных органов или органов хозяйственного управления, балансодержателя, заявками негосударственных юридических лиц, а также физических лиц и утверждаются в установленном порядке решениями Президента Республики Узбекистан, Кабинета Министров Республики Узбекистан или Председателя Совета Министров Республики Каракалпакстан и хокимов областей и г. Ташкента (по нестратегическим государственным объектам общей площадью зданий и сооружений до 2000 квадратных метров) либо Жокаргы Кенесом Республики Каракалпакстан, кенгашами народных депутатов областей и г. Ташкента (по нестратегическим государственным объектам общей площадью зданий и сооружений свыше 2000 квадратных метров, но не более 5000 квадратных метров), по схеме согласно [приложению № 1](#) к настоящему Положению.

Определение срока и условий реализации государственных объектов недвижимости осуществляется продавцом, если иное не установлено решениями Президента Республики Узбекистан, Кабинета Министров Республики Узбекистан, Государственной тендерной комиссии либо Председателя Совета Министров Республики Каракалпакстан, хокимов

областей и г. Ташкента, а также Жокаргы Кенеса Республики Каракалпакстан, кенгашей народных депутатов областей и города Ташкента, принятыми в пределах их компетенции.

Государственные объекты недвижимости, находящиеся на торгах, реализуемые в соответствии с ранее принятыми программами приватизации, не подлежат снятию с торгов при продлении срока реализации данных государственных объектов недвижимости [6].

5. В «Едином национальном стандарте оценки» говорится, что оценка недвижимости проводится на основе требований НСО № 1 - 6. Оценка недвижимости (НСО № 8) определяет дополнительные требования к оценке недвижимости.

К недвижимости относятся земельные участки, подземные богатства, здания, сооружения, многолетние деревья и другое имущество, неразрывно связанное с землей, то есть объекты, местоположение которых не может быть изменено без несоразмерного ущерба их целевому назначению.

Оценщики при оценке недвижимости могут использовать Методику, приведенной в «Едином национальном стандарте оценки».

Стоимость объектов недвижимости определяется с учетом имущественных (вещественных и обязательственных) прав на них, наложения на них прав других лиц и ограничений этих прав.

При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель будет рассматривать объект оценки в период, ближайший к дате его оценки, если в задании по оценке, не указан другой период. В случае, когда объект оценки не обследован, оценщик указывает причины, по которым объект оценки не был обследован, а также гипотезы и ограничения, связанные с не обследованием.

Задание по оценке объекта недвижимости составляется на основании НСО № 1. В этом случае, дополнительно к информации, должны быть следующие данные:

- состав оцениваемого недвижимого имущества, а также указать информации, достаточной для идентификации каждого из его компонентов (если есть);
- характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на документы, которые может использовать оценщик, содержащих такие характеристики;
- права, которые должны учитываться при оценке объекта оценки, ограничения (обязательства) в отношении этих прав, включая каждую часть объекта оценки [7].

Таким образом, оценка недвижимого имущества играет большую роль в развитии финансового рынка, поскольку недвижимость является финансовым активом, так как создается трудом человека и вложениями капитала. Существует тесная взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости: рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, что в итоге приводит к развитию финансового рынка.

### **Список использованной литературы:**

1. Гражданский Кодекс Республики Узбекистан (Часть первая) (утверждена Законом Республики Узбекистан от 21 декабря 1995 года № 163-I) / [www.lex.uz](http://www.lex.uz).
2. Земельный кодекс Республики Узбекистан (утвержден Законом Республики Узбекистан от 30 апреля 1998 года № 598-I) / [www.lex.uz](http://www.lex.uz).
3. Закон Республики Узбекистан от 19 августа 1999 г. № 811-I “Об оценочной деятельности” / [www.lex.uz](http://www.lex.uz).
4. Закон Республики Узбекистан от 28 августа 1998 г. № 666-I “О государственном земельном кадастре” / [www.lex.uz](http://www.lex.uz).
5. Закон Республики Узбекистан от 15 ноября 2021 года № ЗРУ-728 “О приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения”. Принят Законодательной палатой 24 сентября 2021 года. Одобрен Сенатом 30 сентября 2021 года. / [www.lex.uz](http://www.lex.uz).
6. “Положения о порядке реализации государственных объектов недвижимости”, утвержденного Постановлением Кабинета Министров от 6 октября 2014 года № 279 / [www.lex.uz](http://www.lex.uz).
7. Единые национальные стандарты оценки Республики Узбекистан (от 4 июня 2020 г. регистрация в МЮ №3239) / [www.lex.uz](http://www.lex.uz).

## **ИНВЕСТИЦИЯЛАР ҲАЖМИНИ ОШИРИШДА ИСЛОМИЙ МОЛИЯ ИНСТРУМЕНТЛАРИНИНГ АҲАМИЯТИ**

**Сайдирасулов Лазиз Алимович**

*ТДИУ ҳузуридаги “Ўзбекистон иқтисодиётини  
ривожлантиришнинг илмий асослари ва муаммолари”  
илмий-тадқиқот маркази докторанти*

Мамлакатимизда сўнгги йилларда жаҳон молия бозорининг таркибий қисми ҳисобланмиш ислом молия бозорини тадқиқ қилишга қизиқиш бениҳоя ортиб бормоқда. Бунга аввало ислом молия бозорининг молиявий-иқтисодий инқирозлар ва COVID-19 пандемия шароитлари бўлишига қарамасдан барқарор ривожланиш суръатларига эга бўлганлиги билан изоҳланади[1].

Ислом молия бозорининг ликвид молиявий ресурслари ҳажмининг юқори эканлиги, мамлакатимиз иқтисодиётига бу маблағлардан инвестиция қилиш имкониятларини қидиришга қаратилган илмий тадқиқотлар олиб бориш кераклигини англатади.

Ҳозирда ҳукумат даражасида ислом молия бозори ва унинг молиявий инструментларидан фойдаланиш юзасидан турли хил тадбирлар олиб борилапти. Шунингдек, банк тизимида ислоҳотларни жадаллаштириш, банк хизматлари бозори ҳажмини ошириш ва соҳада рақобатни ривожлантириш мақсадида Ўзбекистонда жорий йил охиригача ислом молиясининг ҳуқуқий асослари ишлаб чиқилиши кутиляпти.

Демак, тадқиқот объектими ҳисобланган ислом молия бозори ва унинг ривожланиш тенденцияларини ўрганишимиз орқали мамлакатимиз иқтисодиёти учун муҳим ҳисобланган инвестициялар ҳажмини оширишга