

3. Davlat ulushi mavjud korporativ tuzilmalar moliyaviy resurslarni jalb qilishlarida fond bozori imkoniyatlaridan foydalanilmayotganligini hisobga olib korporativ tuzilmalar moliyaviy resurlar jalb qilishlarida xizmat ko'rsatadigan konsalting institutlarini rivojlantirish va ular bilan hamkorlikni yo'lga qo'yish lozim. Bundan tashqari, jalb qilingan resurslarni muqobil variantlar orasidan eng maqbulini tanlanganligi ustidan nazoratni amalga oshirish fond bozori orqali kapital harakatini kuchaytiradi.

4. O'zbekistonda ommaviy savdolar hajmining pastligi yoki bu borada ham davlat aralashuvining yuqoriligi, qonunchilikning o'ta murakkabligi natijasida investorlar uchun investitsiya muhitini yaxshilash zaruratining mavjudligini hisobga olib, qonunchilik tizimini soddalashtirish va konsolidallashtirish maqsadida qimmatli qog'ozlar bozorini tartibga soladigan yagona «kodeks»ni ishlab chiqish va joriy etish zarur. Bu investorlar o'z huquq va majburiyatlarini bilishlarida, savdolarida qatnashish tartib tamoyillarini to'liq anglab yetishlarida hamda investitsiya jarayonidagi nizoli holatlarni oldini olishda hamda pirovardida O'zbekistonda investitsiya muhitini yaxshilashda ijobiy ta'sir ko'rsatadi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

1. Миркин Я.М. *Сенные бумаги и фондовый рынок. М.:Перспектива.-1995.*
2. Брейли Ричард, Майерс Стюарт *Принципы корпоративных финансов: Пер. Англ. – М.: Олимп-бизнес, 2004;*
3. Кулячков А.А., Чалдаева Л.А. *Рынок сенных бумаг и биржевое дело. – М.: Юрист, 2005.- 687 с.;*
4. Paul R. Krugman, Maurice Obstfeld, Marc Melitz *International Finance: Theory and Policy, Global Edition 2017 y*
5. A.Vahobov, G.A.Qosimova *Davlat moliyasini boshqarish. O'quv qo'llanma T.: «Iqtisod-moliya», 2008. 260 b.*
6. Paul R. Krugman, Maurice Obstfeld, Marc Melitz *International Finance: Theory and Policy, Global Edition 2017.*

МУЛЬТИЛИСТИНГОВАЯ СИСТЕМА КАК ИНСТРУМЕНТ ЦИФРОВОЙ ТРАНСФОРМАЦИИ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В УЗБЕКИСТАНЕ

Мирзарахманов Фаррух Сапарали угли,
*Младший научный сотрудник Центра исследований
Агентства по управлению государственными активами
Республики Узбекистан*

Рынок недвижимости в Республике Узбекистан динамично развивается на фоне роста населения, урбанизации, расширения ипотечных программ и увеличения количества сделок с жильём и коммерческой недвижимостью. В этих условиях риэлторская деятельность становится важным элементом инфраструктуры рынка, от качества которого напрямую зависят безопасность сделок, доверие граждан и прозрачность оборота недвижимости. Цифровая трансформация риэлторской деятельности должна рассматриваться не как создание разрозненных онлайн-витрин и сайтов объявлений, а как формирование такой цифровой среды, которая обеспечивает достоверность

информации, прослеживаемость действий участников и снижение рисков мошенничества.

В сфере оказания профессиональных услуг устойчиво наблюдается доминирование нелегальных посредников, особенно в сегменте рынка жилой недвижимости. Такая ситуация проявляется в отсутствии формализованной ответственности перед клиентом, в неформальных расчётах, практике устных договорённостей и слабой доказательной базе при разрешении споров. Нелегальная деятельность означает недекларирование доходов, уход от налогов и обязательных платежей, формирование непрозрачных денежных потоков и снижение качества статистики рынка. В результате добросовестные риэлторские организации оказываются в неравных конкурентных условиях, а потребители вынуждены выбирать между более дешёвым, но рискованным сервисом в «серой зоне» и более дорогими легальными услугами.

Причины сложившейся ситуации имеют не только социально-экономический, но и институциональный характер. Ослабление ранее существовавших механизмов формализованного контроля в риэлторской сфере без создания полноценного замещающего механизма регулирования привело к расширению теневого сегмента [1]. Одновременно цифровая инфраструктура рынка сегодня во многом представлена площадками объявлений и разрозненными базами данных, которые не обеспечивают единых правил формирования информации об объекте недвижимости, единых требований к подтверждению прав на объект и единых требований к действиям профессионального посредника в процессе сделки. Это приводит к дублированию объектов, появлению фиктивных предложений и невозможности быстро проверить происхождение информации и ответственность лица, которое её разместило.

В качестве системного решения целесообразно развивать мультилистинговые системы как профессиональную цифровую инфраструктуру рынка недвижимости, ориентированную на проверяемость данных, единые правила доступа и чёткую фиксацию ответственности. Однако сама по себе технология не заменяет институты, и чтобы мультилистинговая модель стала реально работающим механизмом снижения доли теневого посредничества и повышения безопасности сделок, требуется комплексное обновление нормативной базы. В процессе реформирования риэлторской деятельности важную роль играет новая редакция Закона Республики Узбекистан «О риэлторской деятельности», принятая Законодательной палатой Олий Мажлиса 1 июля 2025 года [2]. Данный закон необходим не только для того, чтобы чётко определить участников рынка и виды риэлторских услуг, но и для формирования правовой базы цифровизации рынка недвижимости.

Параллельно требуется разработка и принятие национального стандарта, устанавливающего общие и специальные требования к осуществлению мультилистинговой деятельности. В стандарте целесообразно определить, какие сведения об объектах недвижимости являются обязательными, каким образом они должны проверяться и обновляться, а также какими документами подтверждаться. Не менее важно установить требования к профессиональному доступу и ответственности участников мультилистинговых систем: единые правила идентификации, разграничение ролей и полномочий, обязательное

журналирование действий и меры ответственности за размещение недостоверных сведений и нарушение процедур.

При этом важным направлением цифровой трансформации риэлторской деятельности является создание такого правового и экономического механизма, при котором прозрачная работа становится обязательной и выгодной для профессиональных участников рынка. В этой связи представляется обоснованным закрепление требования о ведении профессиональной деятельности по объектам и сделкам через мультилистинговую систему в порядке, определённом законодательством и соответствующими стандартами. Это позволит обеспечить системный учёт объектов, прозрачность действий участников, проверяемость сведений и снижение рисков недобросовестного посредничества. В результате добросовестные участники рынка получают конкурентные преимущества за счёт открытости и доверия, а деятельность нелегальных посредников будет постепенно вытесняться.

Таким образом, внедрение мультилистинговых систем следует рассматривать как один из ключевых практических инструментов цифровой трансформации риэлторской деятельности, направленный на снижение доли теневых посредников, повышение ответственности профессиональных участников и укрепление безопасности сделок. Для достижения устойчивого результата необходим комплексный подход: обновление законодательства о риэлторской деятельности, принятие национального стандарта мультилистинговой деятельности и последовательное внедрение этих решений на практике. Реализация такого подхода позволит перейти от фрагментарной цифровизации к устойчивой цифровой инфраструктуре рынка недвижимости.

Список использованной литературы:

1. Бутиков И.Л. Рынок недвижимости Узбекистана в условиях безлицензионного регулирования риэлторской деятельности. // Управление государственное, муниципальное и корпоративное: теория и лучшие практики. Материалы Седьмой Международной научно-практической конференции (11–12 ноября 2022 год) – Ростов н/Д: ФГБОУ ВО РГУПС, 2022. – С. 38–42.

2. Законопроект «О риэлторской деятельности» принят во втором чтении Законодательной палатой от 02.07.2025 // UzDaily.uz [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.uzdaily.uz/ru/zakonoproekt-o-rieltorskoi-deiatelnosti-priniat-vo-vtorom-chtenii-zakonodatelnoi-palatoi/>

INSTITUTIONAL INVESTORLAR VA MOLIYA BOZORI BARQARORLIGI O'RTASIDAGI O'ZARO BOG'LIQLIK

Abduraxmonov Azizbek Akram o'g'li

Samarqand iqtisodiyot va servis instituti tayanch doktoranti

Annotatsiya: Moliya bozorining asosiy drayveri bo'lib xizmat qiluvchi moliyaviy qo'yilma bu investitsiya. Ushbu maqolada o'rganiladigan obyekt asosan moliyaviy investitsiya orqali institutsional sarmoyadorni jalb etish masalasi ilgari suriladi. Shuningdek, institutsional investorlar faoliyati va ularning moliya bozori barqarorligiga ta'siri o'rtasidagi o'zaro bog'liqlik tahlil qilinadi. Maqola natijalari shuni ko'rsatadiki