

## МАҲАЛЛИЙ БЮДЖЕТ ДАРОМАДЛАРИ ТАРКИБИДА КЎЧМАС МУЛҚДАН ОЛИНАДИГАН МАҲАЛЛИЙ СОЛИҚЛАР

**Вафоева Манзура Рейимбергеновна**

Тошкент ирригация кишлок хужалигини механизациялаштириш мухандислари  
институту Миллий тадқиқот университети

### Аннотация

Мақолада Маҳаллий бюджет даромадлари таркибида кўчмас мулкдан олинадиган маҳаллий солиқлар асосий даромад манбаини ташкил этади.

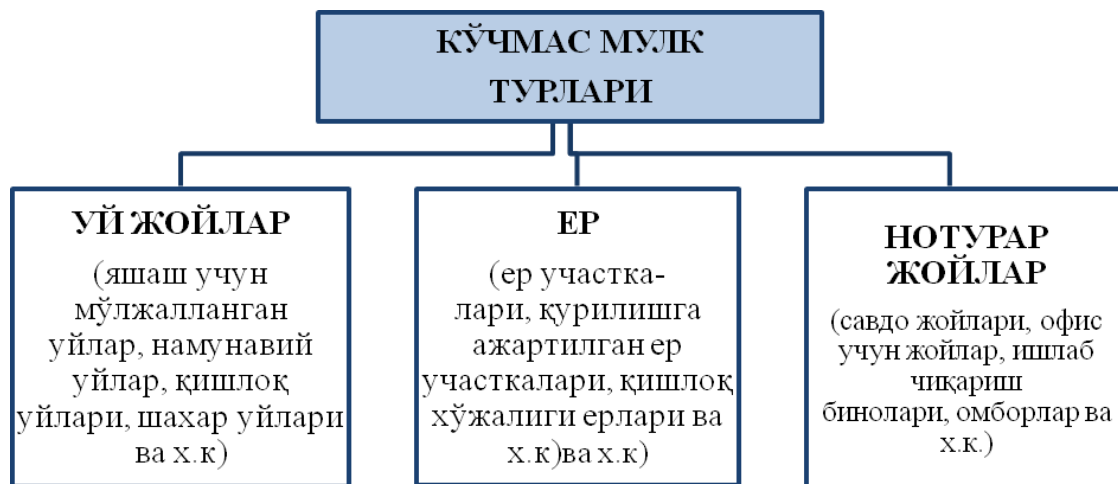
Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексига мувофиқ, мол-мулк фуқаролик ҳуқуқлари объекти сифатида кўчмас мулкка ва кўчар мулкка бўлиниши.

**Калит сўзлар:** Кўчмас мулк, Бозор қиймати, кўчмас мулкни баҳолаш, кўчмас мулкни баҳолашнинг даромадлар усули алгоритми, бозор қиймати, харажат усули ва унинг хусусиятлари.

### Кириш

Кўчмас мулк жумласига ер участкалари, ер ости бойликлари, бинолар, иншоотлар, кўп йиллик дов-дарахтлар ва ер билан узвий боғланган бошқа мол-мулк, яъни белгиланган мақсадига номутаносиб зарар етказмаган ҳолда жойини ўзгартириш мумкин бўлмайдиган объектлар киради. Қонунда бошқа мол-мулк ҳам кўчмас мол-мулк қаторига киритилиши мумкин.

Қонунчиликка кўра кўчмас мулклар учта гуруҳга бўлинади: турар жойлар, ер ва нотурар жойлар. Хар бири ўзининг меъёрий-ҳуқуқий базасига эгадир (1.5-расм).



**1-расм. Кўчмас мулкнинг асосий турлари[1]**

Мулк объектларини солиқ солиш мақсадида унинг бозор қийматини аниқлашдан аввал, мулкни баҳолаш ва баҳолаш жараёни ўзи нима ҳамда амалиётда қандай баҳолаш методлари қўлланилишини ўрганиш мақсадга мувофиқдир. Шу мақсадда, баҳолаш фаолияти ҳақида гапирар эканмиз, биз аввало баҳолаш фаолиятининг ўзини ва шу билан биргаликда унда қўлланиладиган атамалар ҳамда баҳолаш усулларининг хусусиятлари ҳақида тўхталиб ўтамиз.

Баҳолаш фаолиятида "қиймат" ва "нарх" каби тушунчалар асосий ҳисобланади. Қиймат - бу харидор қандайдир буюм ёки объектга алмашиш учун тайёр турган пул ёхуд пул эквиваленти ёки бу гипотетик харидор баҳоладиган қийматга қанча тўлаш учун тайёр бўлишининг ўлчови. Нарх эса - бу аввалги битимларда шунга ўхшаш объектларни харид қилиш учун қанча сарфланганлигини акс эттирувчи тарихий факт. "Нарх" атамаси, шунингдек, сотувчи сўрайдиган нархни белгилашда ҳам ишлатилади[2]

### 1.Харажат усули ва унинг хусусиятлари

Харажат усули –баҳоланаётган бино ва иншоотларнинг эскириши ҳамда ернинг қийматини ҳисобга олган ҳолда кўчмас мулкнинг баҳоси харажатлар ҳисоб китобига асосан аниқланади (Каминский, 2005).

Харажатлар усулининг асосий тамойили шундан иборатки, сотиб олувчи томонидан кўчмас мулк объекти учун кўп пул тўламаслик, яъни муайян муддатларда ер ва қурилиши биноси қанча миқдорда сотиб олинишидир.

Харажатлар усули ер участкасини яхшилаш ёки унумдорлигини оширишда қўлланилмайди, чунки ерни ташкил қилиш учун ҳеч қандай харажат қилинмаган. Бироқ харажатлар усули элементларидан ер устига қурилиши амалга оширилган бўлса қўллаш мумкин.

### **Солиштириш (таққослаш) усули методикаси**

Солиштириш (таққослаш) усули – кўчмас мулк баҳоси бозордаги сотувлар тўғрисидаги маълумотларасосида, худди шундай объектларни сотиш баҳосини солиштириш орқали аниқланади.

Солиштириш усулида кўчмас мулкни баҳолаш учта асосий тамойиллар асосида амалга оширилади: талаб ва таклиф, ўрнини қоплаш ва сармоя. Ушбу тамойиллар асосида кўчмас мулкнинг баҳоси турли миқдорий ва сифатли методлар, бозордаги қиёсий маълумотлар ҳамда элементларга кўра объектнинг қиймати аниқланади.

Солиштириш усули орқали мулкни баҳолашда асосий тамойил ўрнини қоплаш ҳисобланиб, унда бозордаги бир нечта объектларнинг ўхшашлиги, инвестор томонидан ушбу объектни сотиб олиши ва фойдаланиш самарадорлиги учун кўп миқдорда пул тўламаслиги муҳим ҳисобланади.

### **Хулоса ва таклифлар.**

Хулоса қилиш мумкинки, маҳаллий бюджетлар молиявий имкониятларини кенгайтириш, уларнинг мунтазам ва ишончли солиқ солиш базасини шакллантириш, солиққа тортишни янада ихчамлаштириш мақсадида, мол-мулк ва ер солиқларини бирлаштириб, босқичма – босқич кўчмас мулк солиғига ўтиш лозим.

Халқаро амалиётда кенг қўлланиладиган кўчмас мулкларни бозор қийматини баҳолашнинг харажат, даромад ва тақослаш усулларини амалиётга қўллаш ҳамда мулкларни бозор баҳосини ҳар уч йилда кўриб чиқиш тизимини жорий этиш лозим.

Кадастр органлари томонидан кўчмас мулкни бозор баҳосида баҳолаш бўйича норматив-ҳуқуқий ҳужжатларнинг йўқлиги сабабли баҳолаш бўйича ягона методикани ишлаб чиқиш лозим.

**Адабиётлар:**

1. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси
2. Алимёев Р.Х., Беркинов Б.Б. ва бошқалар. Кўчмас мулкни баҳолаш. “Фан”. Т.: 2005 й. 240 б
3. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2003.-133 с
4. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б. ва бошқалар. Кўчмас мулкни баҳолаш. “Фан”. Т.: 2005 й. 240 б
5. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б. ва бошқалар. Кўчмас мулкни баҳолаш. “Фан”. Т.: 2005 й. 240 б
6. Тўйчиев Н.Ж., Мирхошимов А.М., Плахтий К.А. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Ўқув қўлланма. - Тошкент: Адолат, 2000, - 280 б.