

## ЎЗБЕКИСТОНДА УРБАНИЗАЦИЯ ЖАРАЁНИНИ ФАОЛЛАШТИРИШНИНГ ТАШКИЛИЙ-ИҚТИСОДИЙ МЕХАНИЗМЛАРИ

**Зокиров Сайидфозил Сайидакбарович, иқтисодиёт фанлари номзоди,  
Прогнозлаштириш ва макроиқтисодий тадқиқотлар институти гуруҳ раҳбари**

**Аннотация.** Мамлакатнинг ривожланиш даражаси унинг иқтисодий, сиёсий ва технологик тараққиёти, шунингдек, ундаги урбанизация жараёнларининг қай даражада ўсиши билан чамбарчас боғлиқ. Шу нуқтаи назардан, мақолада урбанизация жараёни иқтисодий механизм объекти сифатида олинган бўлиб, муаллиф тадқиқот давомида анализ ва синтез, индукция ва дедукция, омилли ва статистик баҳолаш, қиёсий таҳлил ҳамда эксперт каби услублардан фойдаланиб хулоса қилган ҳамда ўз тақлифларини баён этган.

**Калит сўзлар:** урбанизация, иқтисодий механизм, аҳоли сони, шаҳар, шаҳарсозлик, давлат дастури.

**Аннотация.** Уровень развития страны тесно связан с ее экономическим, политическим и технологическим развитием, а также степенью роста процессов урбанизации. В связи с этим в статье процесс урбанизации рассматривается как объект экономического механизма, в ходе которого автор обобщает и представляет свои предложения с использованием таких методов, как анализ и синтез, индукция и дедукция, факторная и статистическая оценка, сравнительный анализ и экспертный анализ.

**Ключевые слова:** урбанизация, экономический механизм, население, город, градостроительство, государственная программа.

**Abstract.** The level of development of a country is closely related to its economic, political and technological development, as well as the extent to which its urbanization processes are growing. In this regard, the article takes the process of urbanization as an object of economic mechanism, during which the author summarizes and presents his proposals using methods such as analysis and synthesis, induction and deduction, factorial and statistical evaluation, comparative analysis and expert.

**Keywords.** urbanization, economic mechanism, population, city, urban planning, state program.

### Кириш

"Иқтисодий механизм" фан тарихида нисбатан ёш атамалардан биридир. Жумладан, А.Кульман 1993 йилда чоп этилган "Иқтисодий механизмлар" асарида XIX аср 60-йилларида таниқли иқтисодий луғатлар таркибига бундай атама киритилмаганини таъкидлайди [1]. Аммо бугунги кунда бу атамага катта эътибор берилмоқда: миллий иқтисодиётнинг ривожланиш механизми, саноатнинг самарадорлиги ва рақобатбардошлигини ошириш механизми, инновацияларни давлат томонидан тартибга солиш механизми ва ҳ.к. – бу таҳлилий тадқиқотлар, ҳисоботлар ва илмий мақолалар мавзуларининг кичик рўйхати, холос. Юқоридаги фикрлар бу атаманинг кўп ўлчовли табиати ва умуман иқтисодиёт фани учун аҳамиятини тавсифлайди. Ушбу атаманинг кўп қўлланилиши сабабини ҳозирги пайтда корхоналарда асосий воситаларнинг маънавий ва жисмоний эскирганлиги, илм-фан ва технологияларнинг фаол ривожланаётгани, табиий ресурсларнинг изчил камайиб

бораётганлиги, давлатлар ўртасида интеграция алоқаларининг кучайиши, мафкуравий, миллий, ҳудудий ва сиёсий фарқлар боис ноаниқлик даражасини ортиши шароитида давлат томонидан иқтисодий самарали бошқариш заруратининг кучайиб бораётганлиги билан изоҳлаш мумкин [2].

### **Адабиётлар таҳлили**

Маълумки, қишлоқлардан аҳолининг кўчиши туфайли шаҳарлар ўсиш жараёни, уларнинг мавқеи, шаҳарча турмуш тарзи ва шаҳар маданиятининг юксалишига қаратилган узлуксиз жараён урбанизация деб аталади.

Қишлоқ аҳоли пунктлари аҳолисининг шаҳарларга кўчиши учун иш ўринларидан ташқари, яшаш шароитлари – уй-жой, ичимлик суви, электр энергияси ва газ таъминоти, оқава сув тизимлари, телекоммуникация инфратузилмаси ҳамда жамоат транспорти каби зарур қулайликлар яратилиши лозим [3]. Жумладан, амалга оширилган тадқиқотларни ифодалашча АҚШда транспорт инфратузилмасининг ривожланиши ишлаб чиқариш омиллари самарадорлигини ортишига сабаб бўлган. Шунинг ҳам алоҳида таъкидлаш лозимки. Аҳоли турмуш даражасининг ўзгариши ҳам ўз навбатида алоқа хизматлари, телекоммуникация инфратузилмасини ривожланишига олиб келган [4]. Шунинг билан бир қаторда амалга оширилган эмпирик тадқиқотларни ифодалашча [5], инфратузилма учун йўналтирилган капитал меҳнат унумдорлигини саноат тармоғида ўзгаришига ижобий таъсир этади. Шу билан бирга, муҳандислик инфратузилмаси ҳамда ижтимоий инфратузилма объектлари ҳам кишилар турмуш даражасига, шаҳарлар ривожланишига ўзининг ижобий боғлиқлигини ифодалаган [6].

Шаҳарларни ривожлантиришда ва аҳолини етарли шаҳар қулайликлари билан таъминлашда муҳандислик инфратузилманинг ривожланганлик даражаси ва унинг сифатини янада ошириш урбанизация жараёнининг муҳим йўналишларидан биридир. Яъни, қатор тадқиқотларни ифодалашча [7], урбанизация жараёнининг ривожланиши мавжуд муҳит ва шарт-шароитга боғлиқ. Бундан ташқари, бир қатор тадқиқотларда кўрсатилишича [8], агломерацияни ривожланиши натижасида аҳоли турмуш даражаси ортишига, янги иш ўринлари яратилишига ҳамда барқарорликни таъминланишига олиб келади.

Демак, юқоридаги олиб борилган тадқиқотларни умумлаштириш асосида мамлакатда урбанизацияни ривожлантиришда жорий вақтдаги ҳолатни таҳлил қилиш, олинган натижаларга мувофиқ муҳандислик ҳамда ижтимоий инфратузилмаларни кенгайтириш ва бунинг концептуал асосларини ишлаб чиқиш муҳим ҳисобланади.

### **Тадқиқот методологияси**

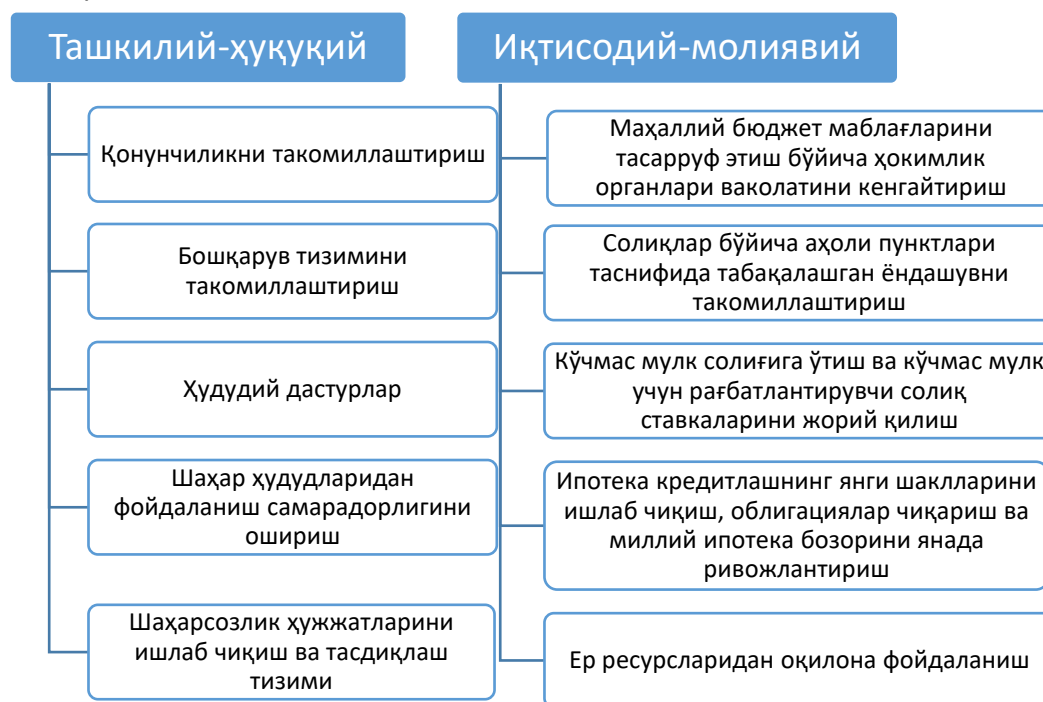
Мазкур тадқиқот мақоласини тайёрлаш давомида ўзбекистон Республикасининг Давлат статистика қўмитаси маълумотларидан кенг фойдаланилган. Жумладан, аҳолининг сони, уларнинг географик тақсимланиши, шаҳар ва туманлар ҳамда улар сонинг ўзариши баҳоланган. Шунингдек, урбанизация жараёнлари ривожланишининг ўзига хос жиҳатлари мамлакатимиз хусусиятларидан келиб чиқиб тизимлаштирилган. Омилли таҳлил жараёнида инфратузилма, унинг ижтимоий ҳамда муҳандислик турлари алоҳида тизимли равишда таҳлил этилган.

Тадқиқотни амалга оширишда анализ ва синтез, индукция ва дедукция, омилли ва статистик баҳолаш, қиёсий таҳлил ҳамда эксперт каби усуллардан кенг фойдаланилган. Айниқса, республика ва унинг вилоятларидаги урбанизация

ривожланишини очиб беришда қиёсий ҳамда эксперт усуллар кенг қўлланилган. Ишда мантиқий, тизимли ва таркибий ёндашувлардан ҳам муаллиф кенг фойдаланган.

### Таҳлил ва натижалар

Бизнинг мисолимизда объект – бу урбанизация. Урбанизация жараёнини фаоллаштириш ва тартибга солишда жуда кўп унсурлар иштирок этадики, уларнинг барчасини қамраб олиш имкондан ташқарида. Шу боис, мазкур тадқиқот доирасида мамлакатимизда урбанизация жараёнларининг ташкилий ва иқтисодий механизмларини такомиллаштиришда асосан қуйидаги йўналишларга эътибор қаратилди (расм):



Расм. Ўзбекистонда урбанизация жараёнларини фаоллаштиришнинг ташкилий-ҳуқуқий ва иқтисодий-молиявий механизмлари

Манба: Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган

**1. Қонунчиликни такомиллаштириш.** Ҳозирги пайтда шаҳарлар ривожланишини тартибга солувчи асосий қонун ҳужжатлари (“Ўзбекистон Республикасида маъмурий-ҳудудий тузилиш масалаларини ҳал этиш тартиби тўғрисида”, “Маҳаллий давлат ҳокимияти тўғрисида”, “Фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари тўғрисида” ва “Географик объектларнинг номлари тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Қонунлари)ни такомиллаштириш зарурати мавжуд.

Ўзбекистонда аҳоли пунктларига шаҳар ва шаҳарча мақомини бериш, уларнинг туман, вилоят ва республикага бўйсунуви бўйича мавжуд мезонлар ҳозирги давр талабига жавоб бермаётир. Бизнинг фикримизча, унга аҳолини меҳнатнинг қандай турлари билан шуғулланиши бўйича банд қўшилиши ва унда аҳолининг 2/3 қисмидан ортиқроғи ишчи-хизматчилар ва уларнинг оила аъзоларидан иборат бўлиши зарурлиги белгиланиши лозим. Умуман, биз аҳоли пунктларига шаҳар ва шаҳарча мақомини бериш, уларнинг туман, вилоят ва республикага бўйсунуви қуйидаги кўринишда бўлиши зарур, деб ҳисоблаймиз:

республика бўйсунувидаги шаҳарлар туркумига йирик иқтисодий, маданий ва маъмурий марказ ҳисобланган, аҳолиси бир миллион кишидан ортиқ бўлган шаҳарлар киритилиши мумкин;

республика (Қорақалпоғистон Республикаси), вилоят бўйсунувидаги шаҳарлар туркумига, камида етмиш минг аҳолиси бўлган, муҳим маъмурий аҳамият касб этадиган, истиқболли иқтисодий ва маданий марказлар деб ҳисобланган шаҳарлар киритилиши мумкин;

туман бўйсунувидаги шаҳарлар туркумига, камида йигирма минг аҳолиси бўлган, саноат корхоналари ва ривожланган инфраструктураси мавжуд шаҳарчалар, аҳоли пунктлари киритилиши мумкин;

шаҳарчалар туркумига саноат корхоналари, қурилишлар, темир йўл станциялари ва бошқа муҳим объектлар яқинида жойлашган ҳамда қоида тариқасида камида беш минг аҳолиси бўлган аҳоли пунктлари киритилиши мумкин.

**2. Бошқарув тизимини такомиллаштириш.** Ҳозирги пайтда маҳаллий давлат ҳокимияти органлари учун хос бўлмаган қатор вазифа ва функциялар юклатилган бўлиб, уларни амалга оширишнинг ташкилий-ҳуқуқий ва иқтисодий-молиявий механизмлари етарли даражада эмас. Амалдаги қонун ҳужжатларида ҳокимликларнинг 300 га яқин вазифа ва функциялари назарда тутилган. Шундан 175 таси, мазмун-моҳиятига кўра, ҳокимларнинг асосий вазифа тоифасига кирмайди ва турли идоралар функцияларини такрорлайди. Бу эса, иш сифати ва ижро интизомига салбий таъсир кўрсатиши табиий. Шу сабабли, “Маҳаллий давлат ҳокимияти тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Қонуни янги таҳрирда қабул қилиниши ва унда юқорида қайд этилган муаммоларнинг ечими ўз аксини топиши керак.

Ҳозирги пайтда аксарият туманга бўйсунувчи шаҳарлар, шаҳарчалар, туман марказлари ва йирик қишлоқ аҳоли пунктларининг маъмурий-бошқарув тузилмаси мавжуд эмас. 82 та туманга бўйсунувчи шаҳардан фақат 6 тасида, 1067 та шаҳарчанинг фақат 2 тасида ҳоким лавозими жорий этилган. Бироқ, нима учун айнан мазкур аҳоли пунктларида бошқарув органи тузилгани ҳеч бир меъёрий ҳужжатда асослаб берилмаган. Бу эса соҳани давлат томонидан тартибга солиш бўйича муайян бўшлиқлар борлигини кўрсатади.

**3. Ҳудудий дастурлар.** Ҳудудларни ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш дастурларини ишлаб чиқиш ва амалга ошириш – давлат минтақавий иқтисодий сиёсатининг муҳим дастакларидан ҳисобланади. Ҳозирги пайтда ҳудудий дастурлар вилоят, туман ва шаҳарлар ижтимоий-иқтисодий ривожланишида муҳим вазифаларни бажариши билан биргаликда, улар қатор камчиликлардан ҳам холи эмас:

- мавжуд дастурлар асосан манзилли инвестиция лойиҳалари рўйхатидан иборат бўлиб, уларда дастурий мақсадлар анча мавҳум;

- бу ҳужжатларда ҳуқуқий ва методологик ёндашувлар ҳамда умумий атамалар мавжуд эмаслиги, дастурлар муайян қисмларга ажратилмаганлиги ва ижро муддати беқарорлиги уларнинг самарадорлигини камайтирмоқда;

- ягона терминология мавжуд эмаслиги ушбу ҳужжатлар моҳиятини англашда бир қатор ноқулайликларни келтириб чиқаради;

- ҳудудий дастурлар ишлаб чиқишда ягона ёндашувга амал қилинмаётир.

Республикада комплекс дастурлар ишлаб чиқиш ва ҳукумат қарори билан тасдиқлаш учун туман ва шаҳарларни танлаб олиш бўйича аниқ мезонлар мавжуд

эмас. Бизнинг фикримизча, бундай дастурлар асосан иқтисодий ночор ва чуқур экологик муаммолар мавжуд, давлатнинг қўллаб-қувватлашига муҳтож бўлган туманлар учун ишлаб чиқилиши керак. Таъкидлаш жоизки, биз Тошкент шаҳри туманлари учун ҳукумат миқёсида алоҳида дастурлар ишлаб чиқилиши мақсадга мувофиқ эмас, деб ҳисоблаймиз. Бинобарин, бу ҳудудлар ҳеч қандай давлат кўмагисиз ҳам ривожлана олади.

Дастур ижроси бўйича мониторинг олиб бориш – ҳукумат қарорининг муайян банди сифатида алоҳида вазифа қилиб кўрсатилган. Шунга қарамай, комплекс дастурлар ижросининг мониторинги талаб даражасида эмас. Бундай дастурлар ўрта муддатли бўлиб, улар 2-3 йиллик даврни ўз ичига олади. Ҳукуматга тақдим этилган ахборотлар тезкор аҳамиятга эга бўлиб, улар чуқур таҳлилий тавсифга эмас. Дастурнинг ижро муддати яқунлангандан кейин унинг ҳудуд иқтисодиётига кўрсатган таъсири, самарадорлиги баҳоланмасдан қолмоқда. Бу каби дастурлар мониторинги Иқтисодиёт вазирлиги томонидан изчил олиб борилиши керак.

**4. Шаҳар ҳудудларидан фойдаланиш самарадорлигини ошириш.** Ай-рим вилоятга бўйсунувчи шаҳарлар тасарруфидаги ҳудудлардан фойдаланиш самарадорлиги паст. Қувасой, Хонобод, Гулистон, Ангрен каби шаҳарларда расман шаҳар ҳокимлигига бўйсунадиган, бироқ бевосита шаҳардан бир неча ўн км узоқда жойлашган қишлоқ ҳудудлари мавжуд (жадвал).

**Жадвал**

**Ҳокимлик тасарруфида асосий ҳудуддан ташқарида жойлашган қишлоқ ҳудудлари мавжуд бўлган шаҳарлар рўйхати**

| Шаҳарлар номи | Аҳоли сони, минг киши | Майдони, км <sup>2</sup> | шаҳар ҳокимлиги тасарруфидаги |           | шаҳарчалар ва қишлоқларда яшовчиларнинг асосий шаҳар аҳолиси таркибидаги улуши, % |
|---------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------|---|
|               |                       |                          | шаҳарчалар                    | қишлоқлар |   |
| Нукус         | 314,9                 | 221,0                    | 1                             |           | 0,8   |
| Хонобод       | 41,7                  | 23,4                     | 1                             | 2         | 29,2  |
| Бухоро        | 277,8                 | 72,9                     |                               | 14        | 9,0   |
| Қарши         | 270,7                 | 75,5                     | 1                             |           | 2,6   |
| Гулистон      | 68,2                  | 36,2                     |                               | 6         | 23,6  |
| Навоий        | 136,4                 | 51,5                     | 1                             |           | 2,5   |
| Зарафшон      | 71,5                  | 26,2                     | 1                             |           | 14,4  |
| Самарқанд     | 510,2                 | 121,3                    | 3                             |           | 5,0   |
| Каттақўрғон   | 43,6                  | 15,3                     | 1                             |           | 14,3  |
| Ангрен        | 156,5                 | 143,8                    | 3                             |           | 16,2  |
| Қўқон         | 240,3                 | 37,1                     | 1                             |           | 3,5   |
| Қувасой       | 49,0                  | 254,7                    | 1                             | 30        | 45,7  |
| Марғилон      | 204,2                 | 38,9                     | 1                             |           | 11,9  |
| <b>Жами</b>   |                       |                          | <b>15</b>                     | <b>52</b> |   |

Манба: Ўзбекистон Республикаси давлат статистика қўмитаси ва Ўзбекистон Республикаси солиқ қўмитаси Кадастр агентлиги маълумотлари асосида муаллиф ҳисоблаган.

Таққослаш учун шунини айтиш мумкинки, Фарғона шаҳрида аҳоли сони (278,5 минг киши) Қувасойга (90,2 минг киши) нисбатан 3 баробар кўп бўлгани ҳолда, майдони (тегишлича 105,2 км<sup>2</sup> ва 254,2 км<sup>2</sup>) 2,5 марта кичик. Бу ҳолат шаҳар ҳокимлигини кўп ҳолларда шаҳарга хос бўлмаган вазифалар билан шуғулланишга



мажбур қилади. Бизнинг фикримизча, бошқарув самарадорлигини ошириш мақсадида бундай ҳудудлар тегишли шаҳарларга ёндош жойлашган қишлоқ туманлари тасарруфига берилиши, бундан аввал эса ушбу ҳудудлардаги аҳоли пунктлари ва улардаги ер майдонлари тўлиқ хатловдан ўтказилиши лозим.

**5. Шаҳарсозлик ҳужжатларини ишлаб чиқиш ва тасдиқлаш тизими.** Маълумки, мамлакатда ишлаб чиқарувчи кучларни жойлаштириш ва аҳоли пунктлари бош режаларини ишлаб чиқиш учун асос сифатида жойлаштиришнинг узоқ муддатли (25-30 йил) даврга мўлжалланган бош тарҳини тайёрлаш зарурати мавжуд. Республика ҳукумати томонидан 2014 йил 3 июнда қабул қилинган “Ўзбекистон Республикаси ҳудудларини ва ҳудудларининг қисмларини ривожлантиришни режалаштиришга доир ҳужжатларни ишлаб чиқиш, келишиш ва тасдиқлаш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги 140-сонли қарорда Ўзбекистон Республикаси ҳудудларида жойлаштириш Бош тарҳи материалларининг тахминий таркиби берилган.[9] Шунга қарамай, бу соҳада меъёрий ҳужжатлар тайёрлаш ишлари ҳалигача бошлангани йўқ. Бизнинг фикримизча, Ўзбекистон Республикаси Қурилиш вазирлиги ҳамда Иқтисодий тараққиёт ва камбағалликни қисқартириш вазирлиги манфаатдор вазирликлар ва идоралар билан биргаликда қарор лойиҳасини ишлаб чиқиши лозим. Бинобарин, Россия Федерацияси, Қозоғистон ва бошқа давлатлар шаҳарсозлик сиёсатини амалга оширишда ушбу мамлакатлар ҳудудида аҳолини жойлаштириш бош тарҳи муҳим рол ўйнайди.

**6. Маҳаллий бюджет маблағларини тасарруф этиш юзасидан ҳокимлик органлари ваколатини кенгайтириш.** Ислоҳотларнинг ҳозирги босқичида бюджет-солиқ сиёсатини такомиллаштириш ва эркинлаштириш мақсадида маҳаллий бюджетлар даромад базасини ошириш, солиқларнинг аксарият турларини ҳамда белгиланган прогноз кўрсаткичларининг орттириб бажарилган қисмини маҳаллий бюджетда қолдириш бўйича кўплаб ишлар амалга оширилди. Жумладан, 2018 йилдан бошлаб маҳаллий бюджетлар даромадлар базасини ошириш мақсадида айрим солиқ турларини маҳаллий (ягона солиқ тўлови), туман ва шаҳарлар (жисмоний шахслар учун мол-мулк ва ер солиғи) бюджетларида қолдириш тартиби жорий қилинди [10]

Иқтисодий ислоҳотларнинг давоми сифатида, маҳаллий бюджетлар даромадлар базасини янада мустаҳкамлаш ва барқарорлигини таъминлашга қаратилган сиёсат такомиллаштирилиб, 2019 йилдан буён маҳаллий бюджетларда қолдириладиган солиқ турлари янада кенгайтирилди [11] 2020 йилдан бошлаб маҳаллий кенгашларининг бюджет соҳасидаги ваколатларини кенгайтириш, бюджет маблағларини тақсимловчиларининг масъулиятини янада ошириш, маҳаллий бюджетлар даромадларини шакллантириш ва маблағларидан фойдаланишда маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг эркинлигини таъминлаш мақсадида янги бюджет тизими жорий этилди.

**7. Солиқлар бўйича аҳоли пунктлари таснифида табақалашган ёндашувни такомиллаштириш.** Маълумки, узоқ ва бориш қийин бўлган қишлоқларда аҳоли сони кам. Бундай ҳудудларда иш ўринлари етишмаслиги, иш хақи даражаси пастлиги, етиштирилган маҳсулотни сотиш имкониятининг чекланганлиги, инфратузилма объектларининг мавжуд эмаслиги ва бошқа шу каби омиллар уларда яшовчи кишилар даромадининг паст бўлишига олиб келади. Ўз навбатида, бу омиллар бундай аҳоли пунктларида истиқомат қиладиган кишиларнинг тўлов қобилиятига ҳам салбий таъсир

кўрсатади. Шу боис, биз, аҳоли сони 500 кишидан кам бўлган қишлоқларда фаолият юритувчи тадбиркорларни солиқлардан озод қилиш лозим, деб ҳисоблаймиз. Ҳисоб-китоблар шунини кўрсатадики, бу ҳолат солиқ тушумлари ҳажми кескин пасайиб кетиш хатарини юзага келтирмайди.

Бу муаммони олдини олиш ва келиб чиқиши мумкин бўлган зиён ўрнини қоплаш мақсадида солиқ қонунчилигида белгиланган «Нукус шаҳри ва вилоят бўйсунувидаги шаҳарлар» гуруҳини «аҳоли сони 50 мингдан ортиқ бўлган шаҳарлар» деб ўзгартириш таклиф этилади. Бунинг натижасида саноат корхоналари, бозорлар, савдо ва маиший хизмат объектлари, умумий овқатланиш шохобчалари ва юқори даромад келтирувчи бошқа хўжалик субъектлари фаолият юритадиган 20 га яқин ўрта ва катта шаҳарларда солиқ тушумининг ҳажми кўпаяди.

**8. Кўчмас мулк солиғига ўтиш ва кўчмас мулк учун рағбатлан тирувчи солиқ ставкаларини жорий қилиш.** Маҳаллий бюджетнинг асосий даромад манбаларидан бири сифатида мол-мулкни солиққа тортишни ислоҳ қилиш – мамлакат солиқ тизимини такомиллаштиришнинг истиқболли йўналишидир. Шу муносабат билан, биз мол-мулк ва ер солиғини бирлаштириш орқали мулк солиғининг прогрессив шаклини жорий этиш лозим, деб ҳисоблаймиз.

Кўчмас мулк солиғининг жорий этилиши мавжуд мол-мулк ва ер солиқларининг ўрнини босади, бу эса жисмоний шахсларнинг мол-мулкни солиққа тортишни бирлаштиришга ёрдам беради. Бу вазифани амалга оширишда кўчмас мулк кадастри фаолиятини яхшилаш зарур, чунки кўчмас мулк объектларини ҳисобга олиш ва баҳолаш солиққа тортишнинг асосий шартини ҳисобланади. Шу муносабат билан кўчмас мулк объектларини хатловдан ўтказиш ва ягона кўчмас мулк кадастрининг ажралмас қисми бўлган реестрни яратиш лозим.

**9. Ипотека кредитлашнинг янги шакллари ишлаб чиқиш, облигациялар чиқариш ва миллий ипотека бозорини ривожлантириш.** Ипотекани кредитлаш манбаларидан бири ипотека облигациялари ва сертификатлари ҳисобланади. Уй-жой ипотека кредити тизимининг самарадорлиги кўп жиҳатдан ипотека операцияларини молиялаштириш манбалари билан боғлиқ. Бу манбаларнинг энг муҳимлари ипотека-заём облигацияларидир. Жаҳон амалиётида ихтисослаштирилган ипотека банклари сотиб олинган уй-жой учун гаров билан таъминланган ипотека облигацияларини жойлаштиришдан олинган маблағлар асосида ипотека кредитларини беради. Келгусида Ўзбекистонда ҳам шундай кредит тизимини жорий этиш ва ривожлантириш мақсадга мувофиқ.

#### **Хулоса ва таклифлар**

Халқаро тажрибани ҳисобга олган ҳолда, қуйидагилар таклиф этилади:

- 100 фоизли давлат улуши билан республикада ҳукумат ипотека уюшмасини ташкил қилиш;
- ипотекага қўювчи қимматли қоғозларни чиқариш ва муомалада бўлиш тартибини, уларнинг хусусиятларини, эмитентлар доирасини ва ипотекага қўювчи қимматли қоғозларни чиқариш ва муомаласини назорат қилиш тартибини белгиловчи "Ипотека қимматли қоғозларини эмиссиялаш тўғрисида"ги қонун лойиҳасини ишлаб чиқиш. Мазкур Қонун ипотека облигациялари бўйича қимматли қоғозларнинг номинал қийматини олиш учун инвестор ҳуқуқини мустаҳкамлаш имконини беради, яъни, у қарз олувчи томонидан тўланган барча маблағларни олиш ҳуқуқига эга бўлади.

Ипотека қимматли қоғозларнинг ўхшаш молиявий воситалардан фарқи шундаки, улар махсус қоплама билан таъминланган бўлади. Мажбурий кредит шартномалари, заём шартномалари, ипотека билан таъминланган уй-жой кўчмас мулклари ҳамда гаров хати пул талаб қилиш учун қоплама вазифасини бажариши мумкин. Ушбу қимматли қоғозларни чиқариш берилган банк кредитларини қайта молиялаштириш имконини беради ва бу эса ўз навбатида кредитлар бўйича фоиз ставкаларини пасайтириш ҳисобига кредитлар ҳажмларини оширишга олиб келади. Ўз навбатида, портфелли инвесторлар жуда қадрли бўлмасада, бироқ ишончли молиявий дастакка эга бўладилар.

**10. Ер ресурсларидан оқилона фойдаланиш.** Ерлардан самарали фойдаланиш шаҳарнинг иқтисодий ривожланишига ижобий таъсир этади. Ер ресурсларини иқтисодий баҳолаш натижаси уларнинг қиймати бўлиб ҳисобланади. Ер қийматини сунъий равишда пасайтириш ундан самарасиз фойдаланишга, аҳоли пунктларини ривожлантиришда номақбул усулларни қўллашга олиб келиши мумкин.

Ернинг қиймати ундан мақсадли равишда фойдаланишга хизмат қилади. Ернинг юқори нархи унда кўчмас мулк объектларининг зич жойлашувига сабаб бўлади ва бу ҳолат одатда йирик шаҳарлар марказий қисмларида рўй беради. Бу ўз навбатида, ер нархи юқори бўлган ҳудудларда аҳоли зичлиги ҳамда транспорт юкларининг ортишига олиб келади.

Таъкидлаш лозимки, суғорилмайдиган, яъни қишлоқ хўжалигида фойдаланиш учун яроқсиз бўлган ерларни хусусийлаштириш лозим. Ўзбекистондаги кўплаб катта ва йирик шаҳарларда суғорилмайдиган ерлар таҳлили шуни кўрсатадики, Тошкент ва Қўқон шаҳарларидан ташқари барча шаҳарларда бу соҳада ер захиралари етарли. Шунингдек, республика шаҳарларида қурилиш ишларини олиб бориш учун 67,4 минг гектар потенциал ер ресурслари мавжуд. Бу эса 2030 йилгача шаҳарларда тураржой ва нотураржой бинолари қурилиши учун етарли.

Кўпгина шаҳарларда ерларнинг бозор қийматини аниқлаш асосида ҳудудларнинг нарх хариталарини яратиш устида фаол иш олиб бориш зарур. Ҳар бир зонада ер қийматининг мутлақ қийматини аниқлаш орқали шаҳар ҳудудини нарх бўйича районлаштириш адолатли солиққа тортиш тизимини яратиш, ер олди-сотдиси бўйича нархларни аниқлаш, ижара меъёрларини табақалаштириш имконини беради. Бундай харита аҳолидан ерни қайтариб олиш ёки мусодара қилиш чоғида ернинг қийматини асослаш учун ҳам зарур.

### **Фойдаланилган адабиётлар**

1. Кульман А. Экономические механизмы. Пер. с фр./Под ред. Хрусталевой Н.И.- М.: Прогресс Универс, 1993. -188 с. (Деловая Франция). <https://www.twirpx.com/file/685304/>
2. Бычкова А.Н. Экономический механизм: определение, классификация и применение. <https://cyberleninka.ru/article/n/ekonomicheskij-mehanizm-opredelenie-klassifikatsiya-i-primenenie>
3. Швецов А.Н. Поляризация урбанистического пространства: особенности российского процесса в контексте мировых тенденций // Регионалистика. Т. 4. № 5. С. 22-24.



4. Коломак Е.А. Инфраструктура: влияние на экономический рост и пространственные экстерналии // <https://publications.hse.ru/mirror/pubs/share/folder/qy14jl3ufe/direct/91021782.pdf>
5. Morrison C.J., Schwartz A.E. State Infrastructure and Productive Performance // American Economic Review. 1996. 86. P. 1095–1111.
6. Moreno R, Lopez-Bazo E. Returns to Local and Transport Infrastructure under Regional Spillovers // International Regional Science Review. 2007. 30. P. 47–71
7. Моргунов Е.В., Мамаев С.М. Развитие городов через призму качества жизни населения // Вестник Томского государственного университета. Экономика. 2017. № 38. С. 26-42.
8. Кожевников С. А. Агломерационные процессы на Европейском Севере России: опыт Вологодской области // Регионология. Том 26 б №4, 2018. С. 718-741.
9. “Ўзбекистон Республикаси ҳудудларини ва ҳудудларининг қисмларини ривожлантиришни режалаштиришга доир ҳужжатларни ишлаб чиқиш, келишиш ва тасдиқлаш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги 140-сонли ВМҚ 03.06.2014 й <https://www.lex.uz/docs/2401052>
10. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 29 декабрдаги “Ўзбекистон Республикасининг 2018 йилги асосий макроиқтисодий кўрсаткичлари прогнози ва давлат бюджети параметрлари тўғрисида”ги ПҚ-3454-сон Қарори. <http://www.lex.uz/docs/3480384>
11. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 26 декабрдаги “Ўзбекистон Республикасининг 2019 йилги асосий макроиқтисодий кўрсаткичлари прогнози ва давлат бюджети параметрлари ҳамда 2020-2021 йилларга бюджет мўлжаллари тўғрисида”ги ПҚ-4086-сонли Қарори. <http://lex.uz/ru/docs/4131684>