



PROBLEMS OF EFFECTIVE USE (RENTAL) OF STATE FACILITIES AND WAYS TO SOLVE THEM

Nuraliev Rustam Turgunovich

Head of department, Center for Research of Problems in Privatization and State Assets Management under the State Assets Management Agency of the Republic of Uzbekistan, Ph.D. in Economics, Senior Researcher

<https://doi.org/10.5281/zenodo.14644603>

ARTICLE INFO

Received: 08th January 2025

Accepted: 13th January 2025

Online: 14th January 2025

KEYWORDS

Enterprises with state Participation, Center, rent, auction, objects of state property, privatization, empty objects, executive body.

ABSTRACT

This article presents problems and shortcomings related to the identification and accounting of vacant non-public buildings and structures, unused production areas and their maintenance and effective use and offers to solve them.

ДАВЛАТ ОБЪЕКТЛАРИДАН САМАРАЛИ ФОЙДАЛАНИШ (ИЖАРАГА БЕРИШ) МУАММОЛАРИ ВА УЛАРНИ ҲАЛ ҚИЛИШ ЙЎЛЛАРИ

Нуралиев Рустам Турғунович

Давлат активларини бошқариш агентлиги ҳузуридаги Хусусийлаштириш ва давлат активларини бошқариш муаммоларини тадқиқ этиш Маркази, бўлим бошлиғи, и.ф.н., к.и.х.

<https://doi.org/10.5281/zenodo.14644603>

ARTICLE INFO

Received: 08th January 2025

Accepted: 13th January 2025

Online: 14th January 2025

KEYWORDS

Давлат иштирокидаги корхоналар, марказ, ижара, аукцион, давлат мулки объектлари, хусусийлаштириш, бўш турган объектлар, ижро этувчи орган.

ABSTRACT

Ушбу мақолада Давлат мулки бўлган бўш турган нотурар бино ва иншоотларни, фойдаланилмаётган ишлаб чиқариш майдонларни аниқлаш ҳамда ҳисобини юритиш, уларни сақлаш ва улардан самарали фойдаланиш билан боғлиқ муаммо ва камчиликлар кўрсатилиб, уларни ҳал этиш бўйича таклифлар берилди.

2017-2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича “Ҳаракатлар стратегияси” ва 2022-2026 йилларга мўлжалланган Янги Ўзбекистоннинг “Тараққиёт стратегияси” да ҳам айнан асосий мақсад ва йўналишлардан бири сифатида давлатнинг иқтисодиётдаги иштирокини қисқартириш, унинг иқтисодий жараёнларга аралашувини камайтириш, давлат ва



хусусий тадбиркорлик субъектлари учун тенг шароитлар яратиш, шунингдек, тадбиркорликка кўпроқ эркинлик бериш орқали иқтисодиётда хусусий секторнинг улушини ошириш белгилаб берилган.

Давлат мулки бўлган бўш турган нотурар бино ва иншоотларни, фойдаланилмаётган ишлаб чиқариш майдонларни аниқлаш ҳамда ҳисобини юритиш, уларни сақлаш ва улардан самарали фойдаланиш, шу жумладан, ижарага беришни ташкил этиш, ижарага берилган давлат мулки объектларини ва улар бўйича маблағларнинг ҳисобини юритиш, давлат ташкилотлари, муассасалари ва корхоналарда давлат мулки объектларидан самарали фойдаланиш ва уларнинг сақланиш ҳолатларини белгиланган тартибда текшириш, ортиқча қисмини, шунингдек, фойдаланилмаётган ёки мақсадсиз фойдаланилаётган давлат мулки объектларини олиб қўйиш бўйича амалий ишлар олиб борилмоқда. Ушбу йўналишда эришилаётган ютуқлар билан бир қаторда камчиликлар ҳам мавжуд.

Давлат мулкидан самарали фойдаланиш Давлат активларини бошқариш агентлигининг асосий функцияларидан бири ҳисобланади. Ўзбекистон Республикасининг 2019 йил 14 январдаги ПҚ-4112-сон “Ўзбекистон Республикаси Давлат активларини бошқариш агентлиги фаолиятини ташкил этиш тўғрисида”ги Қарорига асосан Давлат активларини бошқариш агентлиги ташкил этилгандан кейин, давлат активларини бошқариш соҳасида вазирликлар ва идоралар, шунингдек маҳаллий давлат ҳокимияти органлари фаолиятини мувофиқлаштириш белгиланди. Бундан ташқари, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2023 йил 24 мартдаги ПҚ-101-сон “Давлат активларини бошқариш агентлиги фаолиятини самарали ташкил этиш чора-тадбирлари тўғрисида”ги Қарори, шунингдек Вазирлар Маҳкамасининг 2019 йил 15 майдаги 404-сон, кейинчалик 2024 йил 11 январдаги 23-сон қарори билан тасдиқланган “Давлат активларини бошқариш агентлиги тўғрисидаги Низомга мувофиқ, Давактив агентлигининг асосий вазифалари (устувор йўналишлари) дан бири **давлат мулкидан фойдаланиш самарадорлигини ошириш** ҳисобланади.

Сўнгги йилларда мамлакатимизда амалга оширилаётган кенг қамровли ислохотлар доирасида давлат мулки объектларидан самарали фойдаланиш йўналишида ҳам тубдан ислохотлар амалга оширилган. Хусусан, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 1 июлдаги ПҚ-4771-сон “Бўш турган объектлардан самарали фойдаланишни ташкил этиш ва ахборот-коммуникация технологияларини кенг жорий этиш чора-тадбирлари тўғрисида”ги Қарори мазкур йўналишида амалга оширилаётган ислохотларнинг дастлабки ҳуқуқий асоси ҳисобланади. Ушбу қарорга асосан 2020 йил 1 сентябрдан бошлаб давлат мулкини ижарага бериш шартномасини ижарага берувчи ва ижарачи ўртасида **“E-auksion” электрон савдо платформасида** электрон шаклда икки томонлама тузиш орқали расмийлаштириш тартиби жорий этилди[1].

Мазкур қарорга асосан Ўзбекистон Республикаси Давлат активларини бошқариш агентлигининг Қорақалпоғистон Республикаси, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳудудий бошқармалари ҳузуридаги “Давлат мулкини ижарага бериш маркази” давлат унитар корхоналари негизида Ўзбекистон Республикаси Давлат активларини бошқариш агентлиги ҳузуридаги **Бўш турган объектлардан самарали фойдаланишни ташкил**



этиш маркази ҳамда унинг Қорақалпоғистон Республикаси, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳудудий бошқармалари ташкил этилди. Кейинчалик, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2023 йил 24 мартдаги ПҚ-101-сон “Давлат активларини бошқариш агентлиги фаолиятини самарали ташкил этиш чора-тадбирлари тўғрисида”ги Қарорига асосан ушбу Марказ Давлат активларини бошқариш агентлиги ҳузуридаги **Давлат мулки объектларидан самарали фойдаланиш маркази** (кейинги ўринларда – Марказ) этиб қайта ташкил этилди [2].

Давлат мулкни ижарага беришни янада такомиллаштириш ҳамда соҳага замонавий ахборот-коммуникация технологияларини кенг жорий этиш мақсадида Вазирлар Маҳкамасининг 2023 йил 14 декабрдаги “Давлат мулкни ижарага бериш тартиби тўғрисида” 660-сон қарори қабул қилиниб, ушбу қарор билан, биринчидан, давлат мулкни ижарага бериш, ижара шартномаларининг мониторинги ва тушумларни назорат қилиш бўйича «online-ijara.uz» ахборот тизими ишга туширилди ва у «Е-ijara» электрон тизими билан интеграция қилинди, иккинчидан, “Давлат мулкни ижарага бериш тартиби тўғрисидаги Низом” тасдиқланди.

Давлат мулкдан самарали фойдаланиш, асосан, улар орасида бўш турган нотурар бино ва иншоотларни аниқлаш, уларни ҳисобини юритиш, ижарага беришни назарда тутати. Давлат мулкни ижарага бериш кўрсаткичларининг охириги 3 йилда ўзгариши ҳолатини қуйидаги жадвалда кўриб чиқамиз (1-жадвал).

1-жадвал

Давлат мулкни ижарага бериш кўрсаткичлари ¹

№	Кўрсаткичлар	Бирлик	2021	2022	2023	2021-2022 йй ўзг., %	2021-2023 йй ўзг., %
1.	Бўш турган объектлар, ш.ж.:	та	4260	3653	3348	85,7	78,6
1.1.	Давлат мулки объектлари	та	2707	2071	2287	76,5	84,5
1.2.	Давлат иштирокидаги корхоналарга тегишли объектлар	та	1553	1582	1061	101,8	68,3
2.	Очиқ электрон аукцион орқали сотилиши учун савдоларга чиқариш тўғрисида қарор қабул	та	-	1501	1046	-	69,6

¹ Давлат мулкдан самарали фойдаланиш маркази маълумотлари.



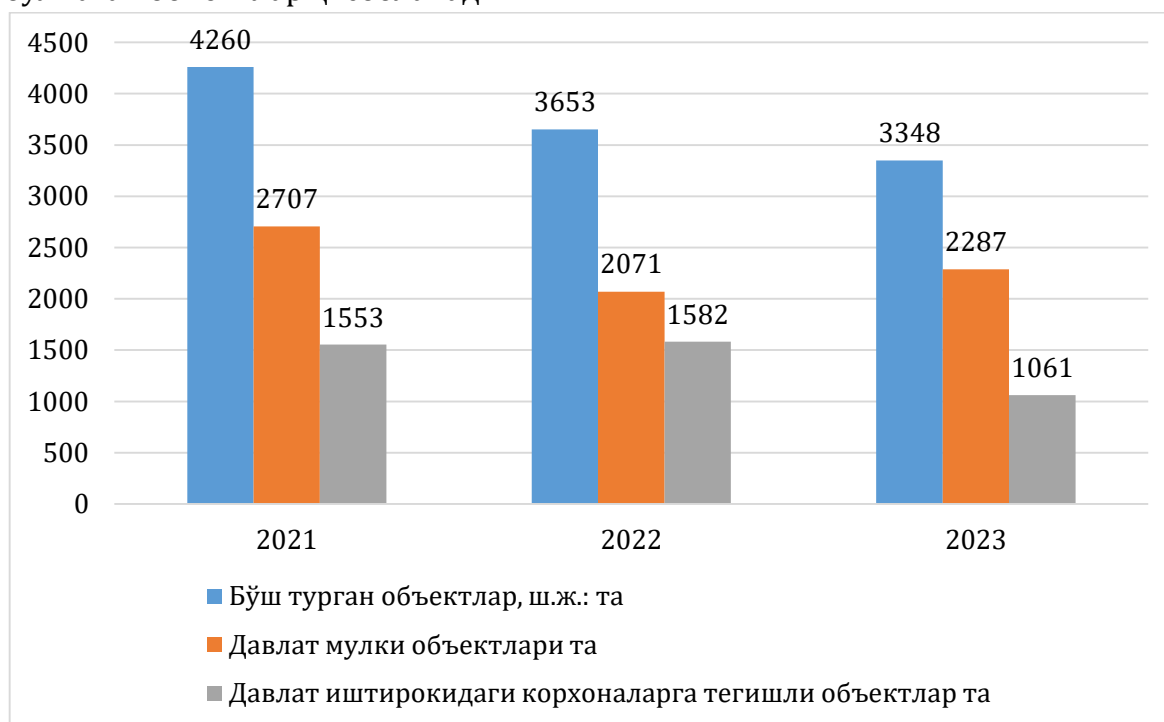
	қилинган объектлар						
3.	Ишга тушириш, ижарага бериш ва очиқ электрон аукцион орқали сотилиши учун савдоларга чиқариш, бузилиш, инвестиция дастурларига киритиш орқали самарали қарор чоралари қабул қилинган объектлар	та	2448	1603	1597	65,4%	99,6
4.	3 ойдан ортиқ муддатда бўш турган объектлар сони	та	1812	549	705	30,3	38,9
5.	Давлат мулкани ижарага бериш бўйича тузилган шартномалар сони	та	17 848	27 466	23 740	153,8	133,0
6.	Давлат мулкани ижарага бериш бўйича тузилган шартномалар қиймати, ш.ж.:	млрд. сўм	257,2	286,8	278,6	111,5	97,1
6.1.	Давлат мулки бўйича	млрд. сўм	257,2	286,8	278,6	111,5	97,1
6.2.	Давлат иштирокидаги корхоналарга тегишли объектлар бўйича	млрд. сум	-	-	-	-	-
7.	Давлат мулки бўйича ижарага берилган объектларнинг умумий майдони	минг кв.м.	6 300,6	7 184,5	5 424,0	144,0	86,1



--	--	--	--	--	--	--	--

Ушбу жадвалдан кўриниб турибдики, республикадаги бўш турган объектлар сони 2021 йилда 4260 тани ташкил қилган бўлса, 2022 йилда уларнинг сони 607 тага камайган, 2023 йилга келиб, бўш турган объектлар 2021 йилга нисбатан 912 тага, яъни 22% га камайган. Бизнингча, республикада бўш турган объектларнинг камайиб бориши уларнинг самарали фойдаланиб турилишидан, вақтида ижарага бериб борилишидан далолат беради.

Давлат мулки бўлган бўш турган нотураар бино ва иншоотларни, фойдаланилмаётган ишлаб чиқариш майдонларини аниқлаш ва улардан самарали фойдаланишни ташкил этиш бўйича 2023 йилда ўтказилган хатловларда жами **3 348 та** бўш турган объектлар аниқланган бўлиб, бу 2022 йилга нисбатан бўш турган нотураар бино ва иншоотларнинг ҳамда фойдаланилмаётган майдонларнинг сони **305 тага** қисқарганлигини билдиради². Улардан **2 287 та** давлат мулки объектлари, **1 061 та** давлат иштирокидаги корхоналарнинг объектлари шу жумладан, асосий фаолиятида хос бўлмаган объектлар ҳисобланади.



2-расм. Республикадаги бўш турган давлат мулки объектлари сони (та)

Бўш турган объектлар давлат мулки объектлари ҳамда давлат иштирокидаги корхоналарга тегишли объектлар бўлиши мумкин. Бўш турган давлат мулки объектлари 2021 йилда 2707 тани ташкил қилган, уларнинг сони 2022 йилда 23,5% га тушган бўлса, 2023 йил охирига келиб 2022 йилга нисбатан 110,4% га ошган. Давлат иштирокидаги корхоналарга тегишли бўш турган объектлар 2021 йилда 1553 та бўлган, 2023 йилга келиб улар 1061 тани ташкил қилган, яъни охириги 2 йил ичида 68,3% га

² Давлат мулки объектларидан самарали фойдаланиш Марказининг ҳисобот маълумотлари.



камайган. Бу шундан далолат берадики, давлат мулки бўлган бўш турган объектлар сони 2023 йилда хатловлар ўтказиш натижасида кўпайган, ҳамда давлат иштирокидаги корхоналарга тегишли бўш турган объектларнинг камайишини эса уларнинг корхоналар томонидан сотилиши ёки ижарага берилиши билан тушунтириш мумкин.

Давлат мулки бўйича ижарага берилган объектларнинг умумий майдони 2023 йил якуни билан 5 424,0 минг кв.м. ни ташкил қилган. Ушбу кўрсаткич 2021-2022 йилларда юқори бўлган, жумладан давлат мулки бўйича ижарага берилган объектларнинг умумий майдони 2021 йилда 6 300,6 минг кв.м. ҳамда 2022 йилда 7 184,5 минг кв.м. ни ташкил қилган. Яъни 2022 йилга нисбатан давлат мулки бўйича ижарага берилган объектларнинг умумий майдони 1760 минг кв.м. га камайган. Бунинг сабаби, давлат мулкини ижарага бериш бўйича тузилган шартномалар сонининг 2023 йилда камайгани ҳисобига бўлиши мумкин.

Бундан ташқари, Марказ томонидан тақдим этилган маълумотларга кўра, 2024 йилда умумий қиймати 372,3 млрд. сўмлик 29 678 та ижара шартномалари (шундан давлат мулки бўйича 216,0 млрд. сўмлик 17 325 та, давлат иштирокидаги корхоналарга тегишли объектлар бўйича 156,3 млрд. сўмлик 12 353 та ижара шартномалари) расмийлаштирилиб, жами 194,4 млрд. сўм, шундан давлат мулкини ижарага беришдан 110,9 млрд. сўм ижара тушумлари ундирилган.

Давлат объектларидан самарали фойдаланиш (ижарага бериш) ҳолатини таҳлил қилиш, шунингдек кузатувлар ўтказиш, бизга қуйидаги муаммоларни аниқлашга ҳамда уларни ҳал этиш бўйича таклифларни шакллантиришга имкон берди:

1. Давлат мулкидан фойдаланиш қоидалари ва давлат мулкини бошқариш самарадорлигини баҳолаш тартиби белгиланмаган. Ўзбекистон Республикасининг “Давлат мулкини бошқариш тўғрисида”ги Қонунининг 22-моддасига биноан Давактив агентлигининг давлат мулкини бошқариш соҳасидаги ваколатлари белгиланган. Ушбу ваколатлар қаторида давлат мулкидан фойдаланиш қоидаларини ва давлат мулкини бошқариш самарадорлигини баҳолаш тартибини белгилаш киритилган.

Давлат мулкидан фойдаланиш қоидаларини ва давлат мулкини бошқариш самарадорлигини баҳолаш тартибини белгилаш, механизмларининг амалиётга тўлиқ жорий қилиниши давлат мулкидан фойдаланишда уни яроқли ва соз ҳолатда сақлаш ундан мақсадли фойдаланиш, самарасиз фойдаланмаслик ва давлат кўчмас мулки объектларини бўш ҳолатда сақламаслик, шунингдек, давлат мулкидан унинг белгиланган мақсадига ва шартларига кўра оқилона фойдаланишини таъминланиши ҳамда бўш турган объектлар ҳақида маълумот бериб борилиши ҳисобига давлат мулкидан самарали фойдаланишни йўлга қўйилиши имкониятини яратади.

2. Давлат мулки объектини ижарага бериш бўйича ваколат бошқа давлат органларида ҳам сақланиб қолган. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2023 йил 21 декабрдаги 674-сон “Давлат ўрмон фонди ер майдонларидан фойдаланишда ижара муносабатларини такомиллаштириш чоратадбирлари тўғрисида”ги қарори билан “Ўрмон фонди ер участкаларини электрон онлайн-аукцион орқали ижарага беришнинг Маъмурий регламенти” тасдиқланган. Ушбу Маъмурий регламент ўрмон фонди ер участкаларини электрон онлайн-аукцион орқали ижарага бериш тартибини белгилайди.



Ўзбекистон Республикасининг “Ўрмон тўғрисида”ги янги таҳрирдаги Қонунига кўра ўрмонлар давлат мулки ҳисобланади, улар умуммиллий бойлик бўлиб, улардан оқилона фойдаланиш лозим ҳамда улар давлат томонидан муҳофаза қилинади.

Демак, агар ўрмонлар қонунчиликка асосан давлат мулки ҳисобланса, ушбу давлат мулкини ҳам ижарага бериш ягона ваколатли давлат органи томонидан амалга оширилиши керак. Бироқ, юқоридаги Маъмурий регламентда ижарага берувчи сифатида Экология, атроф-муҳитни муҳофаза қилиш ва иқлим ўзгариши вазирлиги ҳузуридаги Ўрмон хўжалиги агентлигининг ўрмон фонди ер участкалари ўзларига доимий фойдаланишга берилган ўрмон хўжалиги ташкилотлари белгиланган. Бу эса Ўзбекистон Республикасининг “Давлат мулкини бошқариш тўғрисида”ги Қонунининг 27-моддаси ҳамда Вазирлар Маҳкамасининг 2023 йил 14 декабрдаги “Давлат мулкини ижарага бериш тартиби тўғрисида” 660-сон қарори нормаларига зид келмоқда. Фикримизча, давлат мулкини ижарага берувчи ягона орган, яъни Давлат мулки объектларидан самарали фойдаланиш маркази бўлиши лозим.

3. Ижарага берилган давлат мулки бўйича хусусийлаштириш ҳақида қарор қабул қилинганда ушбу мулкни ижарага олувчига имтиёзли ҳуқуқ асосида хусусий қилиб бериш тартиби қонунчиликда кўзда тутилмаган. Ўзбекистон Республикасининг “Давлат мулкини хусусийлаштириш тўғрисида”ги Қонунда хусусийлаштириш усулларида бири сифатида давлат унитар корхонасини ёки давлат муассасасини кейинчалик хусусийлаштириш шарти билан ижарага бериш усули назарда тутилган [3].

Бизнингча, ижарага берилган давлат мулки бўйича хусусийлаштириш ҳақида қарор қабул қилинганда, ушбу мулкни ижарага олувчига имтиёзли ҳуқуқ асосида хусусий қилиб бериш тартиби қонунчиликда кўзда тутилиши лозим. Бунинг учун, Ўзбекистон Республикасининг “Давлат мулкини хусусийлаштириш тўғрисида”ги Қонунда қуйидаги норма билан тўлдириш мақсадга мувофиқ:

“Давлат кўчмас мулк объектини хусусийлаштириш ҳақида қарор қилинган пайтда, агар ушбу кўчмас мулк объекти ижарага берилган бўлса ҳамда ижарачи томонидан ижара шартномаси камида муттасил беш йил муддат ичида ўз вақтида ва тўлиқ бажарилаётган бўлса, шунингдек ижарага олинган майдонларда самарали ишлаб чиқаришни ташкил этган, иш ўринларини яратган ва маҳсулотларни экспортга йўналтираётган бўлса, ушбу мулк объектини ижарачига имтиёзли ҳуқуқ асосида тўғридан-тўғри сотиб олиш таклифи берилиши шарт”.

References:

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 1 июлдаги ПҚ-4771-сон “Бўш турган объектлардан самарали фойдаланишни ташкил этиш ва ахборот-коммуникация технологияларини кенг жорий этиш чора-тадбирлари тўғрисида”ги Қарори.
2. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2023 йил 24 мартдаги ПҚ-101-сон “Давлат активларини бошқариш агентлиги фаолиятини самарали ташкил этиш чора-тадбирлари тўғрисида”ги Қарори.
3. Ўзбекистон Республикасининг 2023 йил 9 март, ЎРҚ-821-сонли “Давлат мулкини хусусийлаштириш тўғрисида”ги Қонуни