

ЎЗБЕКИСТОН ВА ШАРҚ ДАВЛАТЛАРИДА ХОРИЖИЙ ФУҚАРОЛАРНИНГ КЎЧМАС МУЛК СОТИБ ОЛИШИНИНГ ЎЗИГА ХОС ХУСУСИЯТЛАРИ

Х.Х. Мусаева

Тошкент шаҳар Чилонзор туманида
хусусий амалиёт билан шуғулланувчи нотариус
<https://doi.org/10.5281/zenodo.8227169>

Биламизки, йилдан йилга Ўзбекистон ўзининг иқлими, гўзал табиати, иқтисодиёти ва кенг қамровли имкониятлари билан хорижий инвесторларни ўзига жалб қилмоқда. Республикамизнинг тоғли ҳудудларининг ўзига хос манзараси, об-хаво ва ишлаб чиқариш учун қулай инфраструктураси туристларни оханграбодай ўзига чорлайди. Шу аснода юртимизда туризм жадал ривожланиб бормоқда. Маълумки, туризм - ривожланиб бораётган давлат учун яхши даромад олиб келувчи манба ҳисобланади. Ўзбекистон Республикасида барқарор иқтисодий ривожланишни, коррупцияни камайтириш, соғлом рақобатбардош муҳитни ривожлантириш мақсадида Ўзбекистон Республикасида 2022 йил 8 апрелда “Тадбиркорлик муҳитини яхшилаш ва хусусий секторни ривожлантириш орқали барқарор иқтисодий ўсиши учун шарт – шароитлар яратиш борасидаги навбатдаги ислохотлар тўғрисида”ги Президент Фармони¹ қабул қилинди. Бу фармон асосан қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерларни мулк ҳуқуқи асосида аукцион орқали сотиб олиш учун тўловларни 3 йилгача бўлиб бўлиб тўлашга рухсат этилиши, бўлиб бўлиб тўлаш шарти билан сотилган давлат активларини ва қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерлар бўйича камида 35 фоиз миқдорда тўловларни амалга оширганда, қолган тўловларни кредит асосида тўлаш имкониятларини беради.

Бу Фармон асносида хорижий фуқароларга инвестиция учун кенг имкониятлар очилди, буни яққол мисоли сифатида, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2022 йил 1 майдан тасдиқланган хорижий давлатлар фуқароларига Ўзбекистон Республикасида яшаш гувоҳномасини талаб қилмаган ҳолда янги қурилаётган уй-жойлардан сотиб олиш тарзида инвестиция киритиш ҳуқуқи 111 давлат фуқароларига рухсат берилганлигида кўришимиз мумкин. Бунинг муҳим хусусияти шундаки, сотиб олинаётган янги қурилаётган уй-жойларнинг нархи Тошкент, Самарқанд шаҳар ва Тошкент вилоятлари ҳудудида қурилиш даврида бўлган шартномаларига 150 минг АҚШ долларидан кам, қуриб битқазилган бўлса 180 минг АҚШ долларидан кам бўлмаган бўлиши лозим. Бошқа ҳудудларда юқоридаги шартларга кўра, яъни қуриб битқазилмаган кўчмас мулк бўлса 70 минг АҚШ доллари, қуриб битқазилган бўлса 85 минг АҚШ долларидан кам бўлмаслиги керак.

Агарда хорижий фуқаро Ўзбекистон Республикасида яшаш гувоҳномасини олиши лозим бўлса, кўчмас мулкнинг нархи 300 минг АҚШ долларидан кам бўлмаслиги керак. Бу ўзгартиришлар хорижий инвесторлар жуда кенг имкониятларни беради. Яъни инвестиция орқали кўчмас мулк сотиб олиши, қуриши ва кейинчалик уни тасарруф этиш имконияти берилади. Бу мамлакатимизда жаҳон иқтисодиётида ўз ўрнимизни қатъий белгилашимиз, туризмни янада ривожлантириш, аҳолини иш билан таъминлаш имкониятларини беради.

¹ Қонунчилик маълумотлари миллий базаси, 09.04.2022 й., 06/22/101/0288-сон; 01.06.2022 й., 06/22/145/0459-сон; 10.09.2022 й., 06/22/220/0812-сон; 07.07.2023 й., 06/23/108/0460-сон

Бу тажриба чет давлатларида ҳам олдиндан қўлланиб келинган². Масалан, ўзининг табиати, маданияти бой тарихи, гўзал архитектураси билан жалб қиладиган Туркия давлатида хорижий фуқаролар томонидан кўчмас мулк сотиб олишида Ўзбекистон Республикасининг қонунчилигига ўхшаш жиҳатларини кўришимиз мумкин. Мамлакатнинг ривожланаётган иқтисодиётини ва кўчмас мулк бозорини ривожлантириш учун тўғридан-тўғри хорижий сармояларни жалб қилишни мақсад қилган 2017 йилда бошланган “Инвестиция орқали Туркия фуқаролиги” Дастури орқали дунё миқёсидаги 110 та давлат Туркия давлатига сармоя киритиб кўчмас мулк сотиб олишлари мумкин. Лекин давлатимиз дастуридан фарқли равишда ушбу дастурда Туркия фуқаролиги ёки яшаш гувоҳномасини олиш лозим. Бунинг учун хорижий фуқаро 400 000 АҚШ долларида кам бўлмаган миқдорда кўчмас мулк сотиб олиши, 500 000 АҚШ долларида кам бўлмаган миқдорда капитал киритиши, 500 000 АҚШ доллари ёки шу миқдордаги турк лираси миқдорида кўчмас мулк инвестицияларига ёки венчур капитал сармоя фонди улушига инвестиция қилиши, камида 50 нафар янги ходимларни ёллайдиган компания ташкил қилиши керак бўлади. Сармоя орқали Туркия фуқаролиги ҳамда Туркия паспортига эга бўлган шахс дунё бўйлаб 110 та йўналиш бўйича визасиз саёхат, АҚШда Е-2 (сармоя киритиш орқали АҚШда яшаш ва ишлаш ҳуқуқи) инвестор визасини олиши, бундан ташқари кўчмас мулк сотиб олувчининг барча оила аъзолари ҳам Туркия фуқаролигини олиш имкониятини беради.

Юқорида Ўзбекистон ва Туркия давлати мисолида хорижий фуқаролар кўчмас мулк сотиб олиш учун ўзига хос хусусиятларини кўриб чиқдик. Шарқ давлати бўлган қисқа вақт ичида дунёнинг энг иқтисодиёти ривожланган ва инвесторларни доимий равишда ўзига жалб қилган БААнинг энг “эртакнамо” шахри ҳисобланган Дубай шахрида хорижий фуқаролар учун кўчмас мулк сотиб олиш хусусиятларини кўриб чиқамиз.

Дубай шахрида чет элликлар томонидан кўчмас мулк сотиб олиш бошқа давлатлардан кўра кўплаб афзалликларга эга. Улардан энг мухими резидентлик визаси олишдир. Резидентлик визаси БААдаги мулк қийматига қараб уч ва беш йиллик муддатга берилади³. Хаммаси жудда оддий: агар хорижликлар 5 000 000 АЕД қийматида мулкка эгалик қилса 5 йиллик, 750 000 АЕД қийматидаги мулкка 3 йиллик яшаш визаси берилади. Резидентлик визасини олиш инвесторлар учун бир қанча имкониятларни беради. Жумладан, ушбу шаҳарда солиққа тортмайдиган концепция мавжуд бўлиб, хорижликлар томонидан сотиб олинган мулк солиққа тортилмайди, ушбу мулк ижарага берилган тақдирда ҳам ушбу концепция қўлланилади. Лекин БААда ягона мулк сотиб олиш қонунчилиги мавжуд эмас, хар 7 Амирликнинг ўз қонунчилиги бор ва

² Шульга А.В. Евглевская Екатерина Сергеевна Хищение недвижимого имущества или приобретение права на недвижимое имущество: вопросы теории и практики // Научный журнал КубГАУ. 2017. №132. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/hischenie-nedvizhimogo-imuschestva-ili-priobretenie-prava-na-nedvizhimoe-imuschestvo-voprosy-teorii-i-praktiki> (дата обращения: 01.08.2023).

³ Стерник Г.М. Поплевина Д.В. Методика оценки среднерыночной доходности инвестиций в недвижимость // Имущественные отношения в РФ. 2015. №8 (167). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/metodika-otsenki-srednerynochnoy-dohodnosti-investitsiy-v-nedvizhimost-1> (дата обращения: 01.08.2023).

улар орасида Дубай Амирлигининг кўчмас мулк сотиб олиш қонунчилиги энг шаффоф ҳисобланади⁴.

Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқ Дубай Амирлигининг Ер Департаменти томонидан рўйхатга олинади ва кўчмас мулкка эгалик тўғрисида гувоҳнома берилади. Бу жараён Дубай Амирлигининг Кўчмас мулкни тартибга солиш Агентлиги томонидан назорат қилинади. Маълумки, Дубай Амирлигида барча жабҳалари қаторида технология энг ривожланган давлат бўлганлиги сабабли Дубай Нотариат Суди орқали электрон тарзда ишончнома тасдиқлатиб кўчмас мулк сотиб олиш имконияти мавжуд.

Хулоса.

Юқоридагилардан келиб чиқиб айтиш мумкинки, мақолада кўрсатилган давлатлар қонунчилиги шуни кўрсатадики биз ҳам электрон ҳуқуқат тизимига жадал равишда ўтишимиз лозимлигини кўрсатади. Масалан, Ўзбекистон Республикасида хорижий фуқаролар ва инвесторлар учун “ягона кўчмас мулк сотиб олиш ва реализация қилиш” Агентлиги ташкил қилиниши лозим деб ўйлайман. Бу агентликнинг вазифасига нималарни киритишимиз мумкин: хорижий фуқаро ёки инвестор Ўзбекистон Республикасига шахсан ташриф буюрмаган ҳолда ушбу агентлик орқали мулкларни сотиб олиш, давлат рўйхатидан ўтказишда қонуний ёрдам бериши ҳамда маълум бир ҳақ эвазига ушбу мулкни кўриқлаш хизматини кўрсатиши мумкин. Бу агентликнинг яратилиши Ўзбекистон миқёсида хорижий инвесторлар сармоя киритиши учун янада ишончни оширади.

Хулоса ўрнида, ривожланиб бораётган давлатимизда хорижий фуқаролар учун ёш мустақил давлат сифатида жуда улкан имкониятлар мавжудлиги, охириги 10 йилликдаги қабул қилинган қонунчилигимиз инвесторлар учун бир неча афзалликларни бермоқда.

References:

1. Шульга А.В. Евглевская Екатерина Сергеевна Хищение недвижимого имущества или приобретение права на недвижимое имущество: вопросы теории и практики // Научный журнал КубГАУ. 2017. №132. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/hischenie-nedvizhimogo-imuschestva-ili-priobretenie-prava-na-nedvizhimoe-imuschestvo-voprosy-teorii-i-praktiki> (дата обращения: 01.08.2023).
2. Стерник Г.М. Поплевина Д.В. Методика оценки среднерыночной доходности инвестиций в недвижимость // Имущественные отношения в РФ. 2015. №8 (167). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/metodika-otsenki-srednerynochnoy-dohodnosti-investitsiy-v-nedvizhimost-1> (дата обращения: 01.08.2023).
3. Сергеева Д.П. Правовое регулирование рынка аренды недвижимости // Московский экономический журнал. 2019. №7. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoe-regulirovanie-rynka-arendy-nedvizhimosti> (дата обращения: 02.08.2023).

⁴ Сергеева Д.П. Правовое регулирование рынка аренды недвижимости // Московский экономический журнал. 2019. №7. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoe-regulirovanie-rynka-arendy-nedvizhimosti> (дата обращения: 02.08.2023).