

Уразов Комил Бахрамович
СамИСИ профессори

Эсанов Ойбек Мадатович
СамИСИ катта ўқитучси

**КУЧМАС МУЛКЛАРИГА КАПИТАЛ ИНВЕСТИЦИЯЛАР
ХИСОБИНИ ЮРИТИШ УСЛУБИЯТИНИ МҲХС ТАЛАБЛАРИ
АСОСИДА ТАКОМИЛЛАШТИРИШ**

Аннотация: Ушбу мақолада кучмас мулкларига капитал инвестициялар ва улар моҳияти ҳамда хисобини юритиш услубиятини мҲХС талаблари асосида алоҳида хусусиятлари очиб берилган.

Калит сўзлар: Капитал қўйилмалар, капитал инвестициялар, модернизация, кучмас мулк, хисоб, таҳлил, кучмас мулк хисоби.

Urazov Kamil Bakhramovich
SamISI professor

Esanov Oybek Madatovich
Senior lecturer at SamISI

**IMPROVEMENT OF CAPITAL INVESTMENT ACCOUNTING IN
REAL ESTATE IN ACCORDANCE WITH THE REQUIREMENTS OF
MHXS**

Abstract: This article describes capital investments in real estate and their nature and special features based on the requirements of mhxs.

Keywords: Capital investment, capital investment, modernization, real estate, account, analysis, real estate accounting.

Kirish. Республикамизда «Ҳаракатлар стратегиясидан-Тараққиёт стратегияси сари» тамойилига асосан ишлаб чиқилган 2022 - 2026 йилларга мулжалланган Янги Ўзбекистоннинг тараққиёт стратегиясида корхоналар моддий техника базасини тубдан яхшилаш, чунончи куриш ва харид килиш йўли билан янги замонавий кучмас мулк объектларини шакллантириш, мавжуд ишлаб чиқариш қувватларини модернизация килиш, техник ва технологик жиҳатдан янгилаш, кенгайтириш,

реновациялаш, рақамлаштириш ва яшиллаштириш асосида мукаммаллаштириш муҳим вазифалар сифатида белгиланган¹. Республикамизда охириги йилларда ушбу стратегик вазифаларни бажариш борасида иқтисодиётнинг турли соҳаларига катта миқдордаги капитал инвестициялар киритилмоқда. Чунончи, республикамиз статистика кумитаси маълумотларига кура, биргина 2025 йил январ–сентябр ойларида мамлакатимизда курилиш соҳасига киритилган капитал инвестициялар таркибий тузилиши буйича куйидагилардан иборат бўлди

- бино ва иншоотлар курилишига инвестициялар - 154,7 трлн сўм;
- фуқаролик объектлари курилишига инвестициялар - 46,7 трлн сўм;
- ихтисослаштирилган курилиш ишларига инвестициялар - 23,2 трлн сўм.

Жами курилиш ишларига инвестициялар ҳажми тахминан 224,6 трлн сўмга тенг бўлди, бунда бино ва иншоотлар улуши - 68,9 фоиз, фуқаролик объектлари улуши - 20,8 фоиз, ихтисослаштирилган ишлар улуши - 10,3 фоизни ташкил этди. Бажарилган курилиш ишларининг 68,9 фоизи бино ва иншоотлар курилиши ҳиссасига тўғри келди. Бу кўрсаткич ўтган йилнинг шу даврига нисбатан 6,1 фоизга ўсди.² Макон ва замонда турли мақсадларга мулжалланган кучмас мулк объектларига кенг кўламда ва катта ҳажмда амалга оширилаётган капитал инвестициялар улар тугрисидаги атрофлича ва ишончли ахборотларга ташки ва ички инвесторлар, мулк эгалари, таъсисчилар ва давлат бошқарув органлари талабларини борган сари ошиб боришига олиб келмоқда. Бу, ўз навбатида, ҳар бир корхона олдига улар томонидан кучмас мулк объектларини шакллантириш ва мукаммаллаштиришга йўналтирилаётган капитал инвестицияларни ҳалқаро норма ва стандартлар талабларига мос равишда ҳисоб ва ҳисобот да акс эттиришдек муҳим вазифаларни қўймоқда.

¹ Ўзбекистон Республикаси Президентининг Фармони, 28.01.2022 йилдаги ПФ-60-сон, <https://lex.uz/docs/5841063>

² <https://kun.uz/kr/news/2025/10/29/qurilish-tarmogida-bino-va-inshootlar-segmenti-yetakchilik-qilmoqda>

Mavzuga oid adabiyotlar tahlili. Биз “капитал қўйилмалар” атамаси ўнига Президентимиз томонидан таъкидланган “иктисодиёт драйвери, ўзбекча айтганда, иқтисодиётнинг юраги” сифатида эътироф этилган “капитал инвестициялар”³ атамасини куллаш мақсадга мувофиқ деб ўйлаймиз. Шунга асосан 21-сон БҲМСда “капитал инвестициялар” таърифини қуйидагича беришни мақсадга мувофиқ, деб биламиз: “капитал инвестициялар – бу кучар ва кучмас мулк объектларини қуриш, харид қилиш, яратиш, парваришлаш, шакллантириш, шунингдек уларни яхшиланиши (ободонлаштириш, модернизациялаш, кенгайтириш, реконструкциялаш, реновациялаш, капитал таъмирлаш) билан боғлиқ сарфлар”.

Бухгалтерия ҳисоби объекти сифатида капитал инвестицияларни айнан ушбу илмий ном билан аталишини бошқа олимлар⁴ ҳам эътироф этган. Чунончи, россиялик иқтисодчи олим А.Д.Шеремет капитал инвестициялар ҳисобига жуда катта эътибор қаратган. Унинг фикрича, капитал инвестициялар ҳисоби ҳамда аудитини мустақил фан сифатида тан олиш, унинг предмети ва объектларини аниқлаштириш ва фаннинг янги қирраларини тадқиқ этиш ўта долзарб⁵.

Бухгалтерия ҳисоби бошқарув воситаси сифатида кучмас мулкка қилинаётган капитал инвестицияларнинг барча турлари тугрисида тизимли ахборотларни бериши лозим. Ушбу вазифани тўғри ва ўз вақтида бажарилишини таъминлаш учун, фикримизча, республикамизнинг 21-сон БҲМС “Хужалик юритувчи субъектларнинг молия-хужалик фаолияти бухгалтерия ҳисоби сўтлари режаси ва уни куллаш бўйича йўриқнома” да⁶ корхоналар кучмас мулк объектларига қилинган капитал

³ Ўзбекистон Республикаси Президенти Ш.М. Мирзиёевнинг 2019 йил учун мўлжалланган энг муҳим устувор вазифалар ҳақидаги Олий Мажлисга Мурожаатномаси. Халқ сўзи, 2018 йил, 29 декабрь

⁴ Шеремет А.Д., Суйц В.П. Аудит. Учебник. -М.: ИНФРА-М, 2009. -456 с

⁶ Ўзбекистон Республикаси Бухгалтерия ҳисобининг миллий стандарти (21-сон БҲМС) “Хўжалик юритувчи субъектларнинг молия-хўжалик фаолияти бухгалтерия ҳисоби сўтлари режаси ва уни қўллаш бўйича йўриқнома”. Ўзбекистон Республикаси молия вазирининг 09.09.2002 йилдаги 103-сонли буюриғи.

инвестициялар таркибини куйидагича белгилашни тавсия қиламиз (1-расмга қаранг).



1.-расм. Корхоналар кучмас мулк объектларига киритиладиган капитал инвестициялар таркиби

Шунингдек, 21-сон БХМСга корхоналар кучмас мулк объектларига киритиладиган капитал инвестицияларга куйидагича таърифларни беришни тавсия қиламиз (1-жадвалга қаранг).

1-жадвал

Кучмас мулк объектларига капитал инвестицияларнинг турлари ва уларнинг мазмуни (тавсия)⁷

№	Кучмас мулк объектларига капитал инвестициянинг тури	Кучмас мулк объектларига капитал инвестиция турининг мазмуни
1	Кучмас мулк объектини куриш	янги бино ва иншоатларни яратилиши билан боглик жараёнлар (лойиҳалаштириш, куришга тайёргарлик, таъминот, куриш, фойдаланишга топшириш каби жараёнлар) мажмуаси
2	Кучмас мулк объектини	Тайёр бино ва иншоатларни сотувчилардан

⁷ Муаллиф ишланмаси

	харид килиш (сотиб олиш)	шартномалар асосида сотиб олиш
3	Кучмас мулк объектини реконструкция килиш	корхонанинг ҳаракатдаги асосий, ёрдамчи ва хизмат курсатувчи объектларини дастлабки ҳолатини кенгайтирмасдан қайта ўзгартириб чиқиш
4	Кучмас мулк объектини модернизация килиш (янгилаш)	корхонанинг ҳаракатдаги асосий, ёрдамчи ва хизмат курсатувчи объектларини, техника ва технологик линияларини энг замонавий илмий ва техник ютуқлар асосида янгилаш ҳамда алмаштириш
5	Кучмас мулк объектини кенгайтириш	корхонанинг ҳаракатдаги бино ва иншоотларига қўшимча ишлаб чиқариш объектларини қуриш, асосий, ёрдамчи ва хизмат курсатувчи цехларнинг майдончаларини ишлаб чиқариш қувватини ошириш мақсадида кенгайтириш билан боғлиқ ишлар
6	Кучмас мулк объектини шакллантириш	Қуп йиллик ўсимликларни, яшил майдонларни экиш ва ҳосилга киргунга қадар парваришлаш
7	Кучмас мулк объектини реновация килиш	корхоналарнинг турли мақсад ва йўналишларда (ўзи томонидан фойдаланиш, инвестиция сифатида киритиш, ижарага бериш ва сотиш учун) қуллашга мулжалланган кучмас мулк объектларини замонавий шаҳарсозлик архитектураси талабларидан келиб чиқиб ташқи кўриниши, жозибадорлиги, эстетикасини тубдан яхшилаш, реставрациялаш ва капитал таъмирлаш жараёни.
8	Кучмас мулк объектини ободонлаштириш	Корхонада фойдаланишда бўлган ер майдончаларининг кўринишини яхшилаш, ер ости ўтказмаларини қуриш, транспорт воситаларини тўхтаб туриш жойларини ташкил қилиш, ер майдончаларини темир панжаралар билан ўраш, юриш йўлқаларини қуриш каби ишлар
9	Кучмас мулк объектини капитал таъмирлаш	Корхонанинг асосий, ёрдамчи ва хизмат курсатишга мулжалланган объектларни техник-ишлаб чиқариш имкониятларини тубдан яхшилаш мақсадларида бажарилган ишлар

21-сон БҲМСда корхоналар кучар ва кучмас мулк объектларига капитал инвестициялар ҳисоби учун назарда тутилган счётлар тизимлари номланиши ва мақоми буйича ушбу мулк объектларига киритилган капитал инвестициялар тугрисида атрофлича ахборотларни шакллантириш талабларига тулиқ жавоб бермайди. Бизнингча, терминларни замонавийлаштириш заруратидан келиб чиқиб, 21-сон БҲМСда капитал инвестициялар ҳисоби учун назарда тутилган 0800 «Капитал қўйилмаларни ҳисобга олувчи счётлар» тизими номини «Кучар ва кучмас

мулк объектларига капитал инвестицияларни хисобга олувчи счётлар» деб ўзгартириш тўғрироқ бўлар эди.

Бизнинг фикримизча, корхоналар кучмас мулк объектларини яхшилаш ва такомиллаштиришнинг барча турлари, яъни уларни куриш, модернизациялаш, реновациялаш, реконструкция килиш, кенгайтириш, капитал таъмирлаш жараёнларининг бориши ҳамда ушбу жараёнларга киритилган капитал инвестициялар яхлит битта счётлар тизимида хисобга олиниши лозим. Ушбу счётлар тизими таркибида кучмас мулк объектларини яхшилаш ва такомиллаштиришнинг ҳар бир тури - куриш, модернизациялаш, реновациялаш, реконструкция килиш, кенгайтириш, капитал таъмирлаш жараёнларининг бориши ҳамда уларнинг ҳар бирига киритилган капитал инвестициялар алохида счётлар очилиши лозим, деб хисоблаймиз.

Корхоналар кучмас мулк объектларига капитал инвестициялар хисоби услубиятини такомиллаштириш учун амадаги 0810 Тугалланмаган курилиш” счётини номини ўзгартириб, уни “Кучмас мулк объектларини куриш, модернизациялаш, реновациялаш, реконструкциялаш, кенгайтириш ва капитал таъмирлашга капитал инвестициялар хисоби учун мулжалланган счётлар”деб номлаб 0810 “Кучмас мулк объектларини куриш, модернизациялаш, реновациялаш, реконструкциялаш, кенгайтириш ва капитал таъмирлашга капитал инвестициялар хисоби учун мулжалланган счётлар” тизими таркибида куйидаги счётларни очиш (2-жадвал);

2-жадвал

0810 “Кучмас мулк объектларини куриш, модернизациялаш, реновациялаш, реконструкциялаш, кенгайтириш ва капитал таъмирлашга капитал инвестициялар хисоби учун мулжалланган счётлар” тизимига киритилиши

тавсия этилаётган счётлар

Амалдаги 21-сон БХМС буйича		Тавсия	
Счёт	Счётнинг номи	Счёт	Счётнинг номи

0810	Тугалланмаган курилиш	0811	Кучмас мулк объектларини куришга капитал инвестициялар
		0812	Кучмас мулк объектларини модернизациялашга капитал инвестициялар
		0813	Кучмас мулк объектларини реновациялашга капитал инвестициялар
		0814	Кучмас мулк объектларини реконструкциялашга капитал инвестициялар
		0815	Кучмас мулк объектларини кенгайтиришга капитал инвестициялар
		0816	Кучмас мулк объектларини ободонлаштиришга капитал инвестициялар
		0817	Кучмас мулк объектларини капитал таъмирлашга капитал инвестициялар

Корхоналар кучмас мулк объектларига капитал инвестициялар хисоби учун биз томонимиздан тавсия этилаётган счётлар (0811, 0812, 0813, 0814, 0815, 0816, 0817) мақомига кура актив, доимий, баланс счётлар бўлиб хисобланади, шунингдек уларнинг барчасини юритиш куйидаги методологик тартибга асосланади (2-расмга қаранг).

Давр бош қолдик (Бк)	Кучмас мулк объектларини куриш, модернизациялаш, реновациялаш, реконструкциялаш, кенгайтириш ва капитал таъмирлашга доир тугалланмаган капитал инвестицияларнинг давр бошига қолдиғини билдиради ва у мазкур счётнинг дебетида биринчи қаторда акс эттирилади
Дебет оборот (До)	Хисобот даврида кучмас мулк объектларини куриш, модернизациялаш, реновациялаш, реконструкциялаш, кенгайтириш ва капитал таъмирлашга киритилган капитал инвестициялар суммаси мазкур счётнинг дебетида тегишли тасдиқловчи ҳужжатлар асосида акс эттирилади. Ушбу счётнинг дебет оборот суммаси хисобот даврида амалга оширилган жами капитал инвестициялар суммасини билдиради
Кредит оборот (Ко)	Хисобот даврида куриш, модернизациялаш, реновациялаш, реконструкциялаш, кенгайтириш ва капитал таъмирлашга капитал инвестицияларни кирим килинган кучмас мулк объектлари кийматига киритилган суммаси мазкур счётнинг кредитида тегишли тасдиқловчи ҳужжатлар асосида акс эттирилади. Ушбу счётнинг кредит оборот суммаси Хисобот даврида тегишли кучмас мулк тури бошланғич кийматига киритилган жами капитал инвестициялар суммасини билдиради
Давр охирига қолдик	Кучмас мулк объектларини куриш, модернизациялаш, реновациялаш, реконструкциялаш, кенгайтириш ва капитал

(Оқ)	таъмирлашга доир тугалланмаган капитал инвестиция-ларнинг давр охирига қолдиғини билдиради ва у мазкур счётнинг дебетида охириги қаторда акс этирилади.
------	---

2-расм. Корхоналар кучмас мулк объектларига капитал инвестициялар ҳисоби учун тавсия этилаётган 0811, 0812, 0813, 0814, 0815, 0816, 0817 счётларни юритишнинг умумметодологик тартиби

Амалий жиҳатдан кучмас мулк объектларини куриш, модернизациялаш, реновациялаш, реконструкциялаш, кенгайтириш ва капитал таъмирлаш, одатда, иккита усулларнинг бирида амалга оширилади: (1) пудрат усул; (2) хужалик усули. Ушбу усуллар асосида кучмас мулк объектларини куриш, модернизациялаш, реновациялаш, реконструкциялаш, кенгайтириш ва капитал таъмирлашга доир капитал инвестициялар ҳисобини корхоналарда, ўз навбатида, (1) алохида-алохида ҳамда (2) умумий тарзда юритиш тавсия этилади.

Кучмас мулк объектларига киритилган капитал инвестициялар ҳисобини алохида-алохида юритиш усули. Ушбу усулда кучмас мулк объектларига капитал инвестицияларнинг ҳар бири тури ҳисоби кучмас мулк объектларини куриш, модернизациялаш, реновациялаш, реконструкциялаш, кенгайтириш ва капитал таъмирлаш ишлари буйича улар ҳисоби учун тавсия этилган счётларда алохида юритилади. Бу усулда кучмас мулк объектларига капитал инвестицияларнинг ҳар бири тури ҳисоби учун тавсия этилган счётларнинг бошқа счётлар билан боғланишини (корреспонденцияланишини) куйидагича тартибларда корхоналар ҳисоб сиёсатига киритишни лозим деб ҳисоблаймиз (3-жадвал).

3-жадвал

Корхоналар кучмас мулк объектларига капитал инвестициялар ҳисоби учун тавсия этилаётган 0811, 0812, 0813, 0814, 0815, 0816, 0817 счётларни бошқа счётлар боғланиши⁸

⁸ Муаллиф ишланмаси

Т/р	Операциянинг мазмуни	Дебет Счёт	Кредит счёт	Асос бўлувчи ҳужжат
1. Пудрат усул бўйича (капитал инвестициялар йўналишларининг ҳар бир тури алоҳида юритилганда)				
1.	Кучмас мулк объектларини қуришга капитал инвестициялар	0811	6010	Кучмас мулк объектларини қабул қилиш-топшириш далолатномаси
2.	Кучмас мулк объектларини модернизациялашга капитал инвестициялар	0812	6010	Кучмас мулк объектларини модернизациялаш тугрисида далолатнома
3.	Кучмас мулк объектларини реновация қилишга капитал инвестициялар	0813	6010	Кучмас мулк объектларини реновация қилиш тугрисида далолатнома
4.	Кучмас мулк объектларини реконструкция қилишга капитал инвестициялар	0814	6010	Кучмас мулк объектларини реконструкция қилиш тугрисида далолатнома
5.	Кучмас мулк объектларини кенгайтиришга капитал инвестициялар	0815	6010	Кучмас мулк объектларини кенгайтириш тугрисида далолатнома
6.	Кучмас мулк объектларини ободонлаштиришга капитал инвестициялар	0816	6010	Кучмас мулк объектларини ободонлаштириш тугрисида далолатнома
7.	Кучмас мулк объектларини капитал таъмирлашга капитал инвестициялар	0817	6010	Кучмас мулк объектларини капитал таъмирлаш тугрисида далолатнома
2.Хужалик усули бўйича (капитал инвестициялар йўналишларининг ҳар бир тури алоҳида юритилганда)				
1.	Кучмас мулк объектларини қуриш, модернизациялаш, реновациялаш, реконструкциялаш, кенгайтириш ва капитал таъмирлашга сарфланган материаллар	0811, 0812, 0812, 0814, 0815, 2816, 0817	1010-1090	Кучмас мулк объектларига капитал инвестициялар турлари тугрисидаги далолатномалар ва уларга илова қилинган материаллар сарфини тасдиқловчи ҳужжатлар
2.	Кучмас мулк объектларини қуриш, модернизациялаш, реновациялаш, реконструкциялаш, кенгайтириш ва капитал таъмирлашга сарфланган меҳнат ҳақи ва ижтимоий солиқ	0811, 0812, 0812, 0814, 0815, 2816, 0817	6710, 6520	Кучмас мулк объектларига капитал инвестициялар турлари тугрисидаги далолатномалар ва уларга илова қилинган меҳнатга ҳақ тўлаш ва ижтимоий солиқни тасдиқловчи ҳужжатлар
3.	Кучмас мулк объектларини қуриш, модернизациялаш, реновациялаш, реконструкциялаш, кенгайтириш ва капитал таъмирлашда фойдаланилган АВ ва НАларга ҳисобланган амортизация харажатлари	0811, 0812, 0812, 0814, 0815, 2816, 0817	0200, 0500	Кучмас мулк объектларига капитал инвестициялар турлари тугрисидаги далолатномалар ва уларга илова қилинган ёрдамчи Хужаликлар ва умум Хужалик харажатларини тасдиқловчи ҳужжатлар

4.	Кучмас мулк объектларини куриш, модернизациялаш, реновациялаш, реконструкциялаш, кенгайтириш ва капитал таъмирлашга сарфланган хизматлар (коммунал, транспорт, геодезик-топографик, лойиҳалаш, экспертиза, демонтаж ва шу кабилар)	0811, 0812, 0812, 0814, 0815, 2816, 0817	6010, 6990	Кучмас мулк объектларига капитал инвестициялар турлари тугрисидаги далолатномалар ва уларга илова килинган хизматлар ҳақларини тасдиқловчи ҳужжатлар
5.	Кучмас мулк объектларини куриш, модернизациялаш, реновациялаш, реконструкциялаш, кенгайтириш ва капитал таъмирлашга сарфланган ёрдамчи хужаликлар ва умум хужалик харажатлари	0811, 0812, 0812, 0814, 0815, 2816, 0817	2310, 2510	Кучмас мулк объектларига капитал инвестициялар турлари тугрисидаги далолатномалар ва уларга илова килинган ёрдамчи хужаликлар ва умум хужалик харажатларини тасдиқловчи ҳужжатлар

Хулоса ва таклифлар.

Татқиқотлар натижасида куйидагиларни таклиф қиламиз:

- ✓ корхоналар кучмас мулк объектларига килинган капитал инвестициялар таркибини куйидагича белгилаш(1-расмга қаранг).
- ✓ 21-сон БҲМСга корхоналар кучмас мулк объектларига киритиладиган капитал инвестицияларга куйидагича таърифларни киритиш(1-жадвалга қаранг)
- ✓ 0810 “Кучмас мулк объектларини куриш, модернизациялаш, реновациялаш, реконструкциялаш, кенгайтириш ва капитал таъмирлашга капитал инвестициялар ҳисоби учун мулжалланган счётлар” тизими таркибида куйидаги счётларни очиш (2-жадвал);
- ✓ кучмас мулк объектларига капитал инвестицияларнинг ҳар бири тури ҳисоби учун тавсия этилган счётларнинг бошқа счётлар билан боғланишини (корреспонденцияланишини) куйидагича тартибларда бериш(3-жадвал).

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг Фармони, 28.01.2022 йилдаги ПФ-60-сон, <https://lex.uz/docs/5841063>

2. Ўзбекистон Республикаси Президенти Ш.М. Мирзиёевнинг 2019 йил учун мулжалланган энг муҳим устувор вазифалар ҳақидаги Олий Мажлисга Мурожаатномаси. Халқ сўзи, 2018 йил, 29 декабрь
3. Шеремет А.Д., Суйц В.П. Аудит. Учебник. -М.: ИНФРА-М, 2009. - 456 с
4. Ўзбекистон Республикаси Бухгалтерия ҳисобининг миллий стандарти (21-сон БҲМС) “Хужалик юритувчи субъектларнинг молия-хужалик фаолияти бухгалтерия ҳисоби счётлари режаси ва уни куллаш бўйича йўриқнома”. Ўзбекистон Республикаси молия вазирининг 09.09.2002 йилдаги 103-сонли буруғи.