INNOVATIONS IN TECHNOLOGY AND SCIENCE EDUCATION
ISSN 2181-371X
https://sr-journals.org/index.php/ITSE

Uy-joy fondi boshqaruvining tashkiliy-iqtisodiy mexanizmlarini takomillashtirish

Aminova Naima Umar qizi
Toshkent arxitektura-qurilish universitetining mustaqil
Tadqiqotchisi email: naimaaminova3@gmail.com
ORC ID : 0009-0001-7593-7784

Annotatsiya: Ushbu maqolada zamonaviy uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirishning dolzarb masalalari tahlil qilingan. Xususan, Uy-joy fondi boshqaruvini amalga oshirishda xorijiy tajriba va uni milliy amaliyotda qo‘llash imkoniyatlari, boshqaruv mexanizmlarini raqamlashtirish, xizmatlar sifatini oshirish yo‘llari ko‘rib chiqilgan. Shuningdek, xorijiy tajribalar asosida uy-joy boshqaruvini modernizatsiya qilish va innovatsion yondashuvlarni joriy etish bo‘yicha takliflar ishlab chiqilgan. Maqola natijalari uy-joy kommunal xo‘jaligi sohasini yanada rivojlantirishga xizmat qiladi.

Kalit so‘zlar: zamonaviy uy-joy fondi, uy-joy boshqaruvi, boshqaruv tizimi, takomillashtirish, raqamlashtirish, kommunal xizmatlar, samaradorlik, xususiy sektor, boshqaruv mexanizmlari, innovatsion yondashuvlar, uy-joy siyosati, infratuzilma, xizmatlar sifati, modernizatsiya, xorijiy tajriba.

Аннотация: В данной статье проанализированы актуальные вопросы совершенствования системы управления современным жилищным фондом. В частности, рассмотрен зарубежный опыт в управлении жилищным фондом и возможности его применения в национальной практике, цифровизация механизмов управления, пути повышения качества услуг. Также разработаны предложения по модернизации управления жильем и внедрению инновационных подходов на основе зарубежного опыта. Результаты статьи послужат дальнейшему развитию сферы жилищно-коммунального хозяйства.

Ключевые слова: современный жилищный фонд, управление жилищным фондом, система управления, совершенствование, цифровизация, коммунальные услуги, эффективность, частный сектор, механизмы управления, инновационные подходы, жилищная политика, инфраструктура, качество услуг, модернизация, зарубежный опыт.

Abstract: This article analyzes current issues in improving the modern housing stock management system. In particular, foreign experience in implementing housing stock management and the possibilities of its application in national practice, the digitalization of management mechanisms, and ways to improve the quality of services are considered. Additionally, based on foreign experience, proposals have been developed for the modernization of housing management and the implementation of innovative approaches. The results of the article will serve to further develop the housing and communal services sector.

Key words: modern housing stock, housing management, management system, improvement, digitalization, communal services, efficiency, private sector, management mechanisms, innovative approaches, housing policy, infrastructure, quality of services, modernization, international experience

KIRISH

Bugungi kunda uy-joy fondini samarali boshqarish masalasi dunyo davlatlari oldida turgan muhim ijtimoiy-iqtisodiy vazifalardan biri hisoblanadi. Aholi sonining ortib borishi, urbanizatsiya jarayonlarining jadallashuvi hamda ko‘p qavatli uylarning ko‘payishi uy-joy kommunal xizmatlarini zamonaviy asosda tashkil etishni talab qilmoqda. Shu sababli rivojlangan davlatlar tajribasini o‘rganish va ularni milliy amaliyotga moslashtirish dolzarb ahamiyat kasb etadi.

O‘zbekistonda ham so‘nggi yillarda uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirish, xususiy boshqaruv kompaniyalari faoliyatini kengaytirish va aholiga sifatli xizmat ko‘rsatishni yo‘lga qo‘yish bo‘yicha qator islohotlar amalga oshirilmoqda. Mazkur jarayonda xorijiy davlatlarning ilg‘or tajribalaridan foydalanish muhim natijalar berishi mumkin.

Rivojlangan davlatlar tajribasi shuni ko‘rsatadiki, ko‘p kvartirali uylarni boshqarish tizimi samaradorligi institutsional tuzilma, moliyaviy mexanizmlar va aholining faolligiga bevosita bog‘liq. Shu bois O‘zbekistonda zamonaviy uy-joy fondi boshqaruvini rivojlantirishda xorijiy tajribani o‘rganish va uni milliy sharoitga moslashtirish muhim ahamiyat kasb etadi.

Avvalo, Bugungi kunda uy-joy fondini samarali boshqarish masalasi dunyo davlatlari oldida turgan muhim ijtimoiy-iqtisodiy vazifalardan biri hisoblanadi. Aholi sonining ortib borishi, urbanizatsiya jarayonlarining jadallashuvi hamda ko‘p qavatli uylarning ko‘payishi uy-joy kommunal xizmatlarini zamonaviy asosda tashkil etishni talab qilmoqda. Shu sababli rivojlangan davlatlar tajribasini o‘rganish va ularni milliy amaliyotga moslashtirish dolzarb ahamiyat kasb etadi.

Bugungi kunda uy-joy fondini samarali boshqarish masalasi dunyo davlatlari oldida turgan muhim ijtimoiy-iqtisodiy vazifalardan biri hisoblanadi. Aholi sonining ortib borishi, urbanizatsiya jarayonlarining jadallashuvi hamda ko‘p qavatli uylarning ko‘payishi uy-joy kommunal xizmatlarini zamonaviy asosda tashkil etishni talab qilmoqda. Shu sababli rivojlangan davlatlar tajribasini o‘rganish va ularni milliy amaliyotga moslashtirish dolzarb ahamiyat kasb etadi.

O‘zbekistonda ham so‘nggi yillarda uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirish, xususiy boshqaruv kompaniyalari faoliyatini kengaytirish va aholiga sifatli xizmat ko‘rsatishni yo‘lga qo‘yish bo‘yicha qator islohotlar amalga oshirilmoqda. Mazkur jarayonda xorijiy davlatlarning ilg‘or tajribalaridan foydalanish muhim natijalar berishi mumkin.

Rivojlangan davlatlar tajribasi shuni ko‘rsatadiki, ko‘p kvartirali uylarni boshqarish tizimi samaradorligi institutsional tuzilma, moliyaviy mexanizmlar va aholining faolligiga bevosita bog‘liq. Shu bois O‘zbekistonda zamonaviy uy-joy fondi boshqaruvini rivojlantirishda xorijiy tajribani o‘rganish va uni milliy sharoitga moslashtirish muhim ahamiyat kasb etadi.

Xorijda, ayniqsa G‘arbiy Yevropa va AQShda, uy-joy mulkdorlari uyushmasi tashkil etiluvchi (biznikiga o‘xshash shakl - uy-joy mulkdorlari shirkati mavjud) turarjoy binosi - kvartiralarning birgalikda egalik qilish modeli keng tarqalgan.

Bugungi kunda uy-joy mulkdorlari boshqaruvining xorijiy modellari turarjoylarni sotib olish, egalik qilish va ulardan foydalanishning huquqiy va iqtisodiy jihatlari yuqori darajada tartibga solinadi va birinchi navbatda fuqarolarning manfaatlarini hisobga oladi. Fransiyaning uy-joy qurilishi siyosati uy-joy-kommunal xizmatlarning arzonligi evaziga uy-joy mulkdorlari tomonidan uy-joy va qo‘shni hududlarni obodonlashtirish va ta’mirlash uchun qo‘shimcha mablag‘lar ajratilishini ta’minlashga qaratilgan.

Germaniya uy-joy fondini boshqarish sohasida eng rivojlangan va samarali tizimlardan biriga ega davlatlardan biri hisoblanadi. Ushbu mamlakatda uy-joy fondini boshqarish tizimi bozor iqtisodiyoti tamoyillariga asoslangan bo‘lib, unda davlat asosan tartibga soluvchi va nazorat qiluvchi funksiyani bajaradi, bevosita boshqaruv esa mulkdorlar va xususiy boshqaruv kompaniyalari zimmasiga yuklatilgan. Mazkur yondashuv boshqaruvning samaradorligini oshirish, xizmatlar sifatini yaxshilash va moliyaviy barqarorlikni ta’minlashga xizmat qiladi.

Moliyaviy boshqaruv tizimi ham Germaniyada yuqori darajada yo‘lga qo‘yilgan. Har bir mulkdor muntazam ravishda “Hausgeld” deb ataluvchi majburiy badalni to‘laydi. Ushbu mablag‘lar umumiy mulkni saqlash, joriy xarajatlarni qoplash va boshqaruv xizmatlarini moliyalashtirishga yo‘naltiriladi. Bundan tashqari, ko‘p kvartirali uylar uchun maxsus ta’mirlash jamg‘armasi shakllantiriladi. Ushbu jamg‘arma kelgusida yuzaga keladigan yirik ta’mirlash ishlarini moliyalashtirish uchun xizmat qiladi. Moliyaviy operatsiyalar to‘liq shaffof bo‘lib, boshqaruv kompaniyalari har yili batafsil hisobot taqdim etadi.

So‘nggi yillarda Germaniyada uy-joy fondini boshqarishda raqamli texnologiyalar keng joriy etilmoqda. Elektron to‘lov tizimlari, onlayn yig‘ilishlar, mobil ilovalar orqali murojaatlarni qabul qilish hamda aqlli hisoblagichlardan foydalanish boshqaruv jarayonini yanada samarali va qulay qilmoqda.

Bu esa nafaqat xizmatlar sifatini oshiradi, balki inson omili bilan bog‘liq xatoliklar va korrupsion holatlarning oldini olishga ham xizmat qiladi.

Fikrimizcha, Germaniya tajribasi uy-joy fondini boshqarishning yuqori darajada institutsionallashgan, shaffof va samarali modelini namoyon etadi. Unda davlat, xususiy sektor va mulkdorlar o‘rtasida aniq vazifalar taqsimoti mavjud bo‘lib, har bir subyekt o‘z funksiyasini samarali bajaradi. Ushbu tajriba O‘zbekiston uchun ham muhim ahamiyatga ega bo‘lib, uni milliy sharoitga moslashtirish orqali uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirish, xizmatlar sifatini oshirish va aholining yashash sharoitlarini yaxshilash mumkin.

Fransiyada uy-joy fondini boshqarish maxsus qonunchilik asosida tartibga solinadi. Xususan, 1965-yilda qabul qilingan va keyinchalik takomillashtirilgan qonunlar copropriété tizimining huquqiy asosini tashkil etadi. Ushbu normativ-huquqiy baza mulkdorlarning huquq va majburiyatlarini, umumiy mulkdan foydalanish tartibini, boshqaruv organlarining vakolatlarini hamda moliyaviy munosabatlarni aniq belgilab beradi. Natijada boshqaruv jarayonida aniqlik va barqarorlik ta’minlanadi. So‘nggi yillarda Fransiyada ham uy-joy fondini boshqarishda raqamli texnologiyalar keng qo‘llanilmoqda. Elektron hujjat aylanishi, onlayn yig‘ilishlar, raqamli to‘lov tizimlari va mobil ilovalar boshqaruv jarayonini soddalashtirishga xizmat qilmoqda. Bu esa mulkdorlar va boshqaruv kompaniyalari o‘rtasidagi aloqani yanada samarali qiladi.

Tadqiqot metodologiyasi. Tadqiqot jarayonida tizimli, qiyosiy tahlil va boshqa usullar qo‘llanilgan.

Tahlil va natijalar. Mazkur tajribalar O‘zbekiston uchun ham muhim amaliy ahamiyatga ega. Xususan, mulkdorlar yig‘ilishlari institutini rivojlantirish, professional boshqaruv kompaniyalarini joriy etish, nazorat mexanizmlarini kuchaytirish hamda moliyaviy shaffoflikni ta’minlash yo‘nalishlarida Fransiya modelidan samarali foydalanish mumkin. Shu bilan birga, ushbu tajribani to‘liq ko‘chirib olish emas, balki milliy sharoit va ijtimoiy xususiyatlarni inobatga olgan holda moslashtirish muhim ahamiyat kasb etadi.

AQShda uy-joy fondini boshqarish tizimi o‘zining bozor tamoyillariga asoslanganligi, yuqori darajadagi avtonomligi va mulkdorlarning faol ishtiroki bilan ajralib turadi. Ushbu mamlakatda ko‘p kvartirali uylar, turar-joy majmualari va hatto butun turar-joy hududlari asosan Homeowners Association (HOA) deb ataluvchi uy egalari uyushmalari orqali boshqariladi. Mazkur tizim uy-joy fondini samarali boshqarish, hudud infratuzilmasini rivojlantirish va yashash muhitining sifatini ta’minlashda muhim rol o‘ynaydi.

HOA — bu notijorat tashkilot bo‘lib, u ma’lum bir hududdagi barcha mulkdorlarni birlashtiradi va umumiy mulkni boshqarish, xizmatlar ko‘rsatish hamda hududni rivojlantirish bilan shug‘ullanadi. HOA faoliyati maxsus ichki qoidalar — “Covenants, Conditions and Restrictions” (CC&R) asosida tartibga solinadi. Ushbu hujjat mulkdorlarning huquq va majburiyatlarini, mulkdan foydalanish tartibini, tashqi ko‘rinishga qo‘yiladigan talablarni hamda umumiy tartib-qoidalarni belgilaydi. Shu jihatdan AQSh modeli nafaqat iqtisodiy, balki ijtimoiy boshqaruv mexanizmi sifatida ham namoyon bo‘ladi.

Boshqaruv jarayonida asosiy rolni HOA boshqaruv kengashi (Board of Directors) bajaradi. Ushbu kengash mulkdorlar orasidan saylanadi va ular oldida to‘liq hisobdor hisoblanadi. Kengash uy-joy fondini boshqarish bo‘yicha strategik qarorlar qabul qiladi, byudjetni tasdiqlaydi, xizmat ko‘rsatuvchi tashkilotlar bilan shartnomalar tuzadi hamda hudud infratuzilmasini rivojlantirish masalalarini hal qiladi. Kundalik boshqaruv ishlari esa ko‘pincha professional boshqaruv kompaniyalariga topshiriladi, bu esa boshqaruv samaradorligini oshiradi.

Moliyaviy boshqaruv AQSh tizimining eng muhim elementlaridan biri hisoblanadi. Har bir mulkdor HOAga muntazam ravishda majburiy badallar (HOA fees) to‘laydi. Ushbu mablag‘lar umumiy hududni saqlash, kommunal xizmatlar, xavfsizlik, obodonlashtirish va ta’mirlash ishlariga sarflanadi. Bundan tashqari, ko‘plab HOA lar kelgusidagi yirik xarajatlar uchun maxsus zaxira jamg‘armalarini shakllantiradi. Moliyaviy faoliyat shaffof tarzda olib boriladi va har yili moliyaviy hisobotlar taqdim etiladi.

Mazkur tizim uy-joy fondini samarali boshqarish, hudud infratuzilmasini rivojlantirish va yashash muhitining sifatini ta’minlashda muhim rol o‘ynaydi. So‘nggi yillarda AQShda uy-joy fondini boshqarishda zamonaviy raqamli texnologiyalar keng joriy etilmoqda. Jumladan, onlayn to‘lov tizimlari, mobil ilovalar orqali murojaatlarni yuborish, virtual yig‘ilishlar o‘tkazish va boshqaruv jarayonlarini avtomatlashtirish keng qo‘llanilmoqda. Bu esa boshqaruvni yanada qulay, tezkor va samarali qiladi.

Fikrimizcha, AQSh tajribasi uy-joy fondini boshqarishda yuqori darajadagi mustaqillik, moliyaviy barqarorlik va mulkdorlarning faol ishtirokiga asoslangan modelni namoyon etadi. Ushbu modelda davlatning bevosita aralashuvi cheklangan bo‘lib, asosiy e’tibor o‘zini o‘zi boshqarish tamoyillariga qaratilgan.

Mazkur tajriba O‘zbekiston uchun ham muhim ahamiyatga ega. Xususan, uy egalari uyushmalarining rolini kuchaytirish, majburiy badallar tizimini takomillashtirish, boshqaruvda shaffoflikni oshirish va raqamli texnologiyalarni keng joriy etish yo‘nalishlarida AQSh modelidan samarali foydalanish mumkin. Shu bilan birga, ushbu tajribani milliy sharoit, aholining ijtimoiy-iqtisodiy darajasi va mavjud boshqaruv tizimini hisobga olgan holda moslashtirish zarur.

Osiyo mamlakatlari, xususan Singapur tajribasi ham e’tiborga loyiq. Bu yerda davlat uy-joy siyosatida faol ishtirok etadi va uy-joy fondining katta qismi davlat tomonidan boshqariladi. Boshqaruv jarayonida yuqori texnologiyalar, jumladan “aqlli shahar” elementlari keng joriy etilgan. Bu esa xizmatlar sifatini oshirish va xarajatlarni optimallashtirish imkonini beradi.

Xulosa. Xorijiy tajribani tahlil qilish shuni ko‘rsatadiki, quyidagi asosiy yo‘nalishlar O‘zbekiston uchun dolzarb hisoblanadi:

Birinchidan, professional boshqaruv kompaniyalarini rivojlantirish. Ularning faoliyatini litsenziyalash va qat’iy nazorat qilish orqali xizmatlar sifatini oshirish mumkin.

Ikkinchidan, mulkdorlarning boshqaruvdagi ishtirokini kuchaytirish. Uy egalari yig‘ilishlari va qaror qabul qilish mexanizmlarini takomillashtirish muhimdir.

Uchinchidan, moliyaviy barqarorlikni ta’minlash. Majburiy badallar tizimini takomillashtirish va shaffof moliyaviy hisob-kitoblarni joriy etish zarur.

To‘rtinchidan, raqamli texnologiyalarni keng joriy etish. Elektron boshqaruv tizimlari orqali xizmatlar sifatini oshirish va aholiga qulaylik yaratish mumkin.

Beshinchidan, davlat va xususiy sektor hamkorligini rivojlantirish. Bu orqali infratuzilmani modernizatsiya qilish va investitsiyalarni jalb etish imkoniyati kengayadi.

Shu bilan birga, xorijiy tajribani to‘liq ko‘chirib olish emas, balki uni milliy sharoit, aholining ijtimoiy-iqtisodiy holati va huquqiy tizimga moslashtirish muhimdir. O‘zbekistonda mahalla instituti, aholining mentaliteti va mavjud boshqaruv tizimlari inobatga olinishi lozim.

Shuningdek, uy-joy fondini boshqarishda raqamli texnologiyalarni keng qo‘llash, zamonaviy servis xizmatlarini rivojlantirish va sog‘lom raqobat muhitini shakllantirish boshqaruv sifati hamda iqtisodiy samaradorlikni oshirishning muhim yo‘nalishlari sifatida baholandi. Bu esa ekspluatatsiya xarajatlarini kamaytirish, xizmatlar shaffofligini ta’minlash va aholining uy-joy kommunal xizmatlaridan qoniqish darajasini oshirish imkonini beradi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxati

1. Abdullaev A. A., Karimov U. S. Ko‘p kvartirali uylarni boshqarish iqtisodiyoti va kapital ta’mirni moliyalashtirish. Samarqand, SamDU nashriyoti, 2021. 214 b.
2. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020 yil 18 martdagi PF-5969-sonli “Iqtisodiyotni raqamlashtirish va elektron hukumatni rivojlantirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi farmoni
3. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2017 yil 24 apreldagi PQ-2922-sonli “Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish tizimini boshqarishni yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi qarori
4. D.A. Beridiyeva, Z.Z. Akbarxodjayeva. “Zamonaviy uy-joy fondi boshqaruv kompaniyalari yangi biznes jarayon sifatida”. Jurnal “Iqtisodiy taraqqiyot va tahlil” ilmiy elektron jurnal. Jild 2 № 10 (2024). 326-336 б. 31.10.2024 й. Jild 2 № 10 (2024). 326-336 б. 31.10.2024 y. https://doi.org/10.60078/2992-877X-2024-vol2-iss10-pp326-336 , https://e-itt.uz/index.php/eitt/index