



УЙ-ЖОЙ ФОНДИНИ БОШҚАРИШНИНГ ТАШКИЛИЙ – ИҚТИСОДИЙ МЕХАНИЗМИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШНИНГ ХОРИЖ ТАЖРИБАЛАРИ

Холмуродов Рахматилла Неъматуллаевич

*Тошкент архитектура–қурилиш университети, тадқиқотчиси.
Тошкент, Ўзбекистон. shoh_1993_rux@mail.ru*

DOI: https://doi.org/10.55439/EIT/vol11_iss3/i15

Аннотация

Ушбу илмий мақолада уй-жой фондини бошқаришнинг ташкилий-иқтисодий механизмларини такомиллаштириш бўйича айрим ривожланмаган мамлакатларда олиб борилаётган ислохотлар ва тажрибалари ёритилган. Дунё мамлакатларида аҳолининг уй-жойга бўлган эҳтиёжи, уй-жой фондини бошқаришдаги мураккабликлар ва уларни бартараф этиш йўллари, уй-жой фондини шакллантиришда янгидан қурилаётган уй-жойларнинг аҳамияти, мавжудлари бўйича таъмирлаш ишларининг олиб боришда давлат томонидан берилаётган имтиёзлар ёритилган.

Калит сўзлар: уй-жой фонди, аҳоли турмуш даражаси, уй-жой коммунал хўжалиги, хизмат кўрсатиш, кўп хонадонли уйлар, турар жой бинолари, уй-жойга бўлган талаб, уй-жой фондини бошқариш, бошқарув усуллари, бошқарув механизми, бошқарув компаниялари.

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

Холмуродов Рахматилла Нематуллаевич

*Научный сотрудник Ташкентского архитектурно-строительного университета.
Ташкент, Узбекистан.*

Аннотация

В этой научной статье рассматриваются реформы и эксперименты, проведенные в некоторых слаборазвитых странах с целью совершенствования организационных и экономических механизмов управления жилищным фондом. Освещаются потребности населения в странах мира в жилье, сложности в управлении жилищным фондом и пути их устранения, важность вновь построенного жилья в формировании жилищного фонда, льготы, предоставляемые государством при проведении ремонтных работ на существующих.

Ключевые слова: жилищный фонд, уровень жизни населения, жилищно-коммунальное хозяйство, услуги, многоквартирные дома, жилые здания, спрос на жилье, управление жилищным фондом, методы управления, механизм управления, управляющие компании.

FOREIGN EXPERIENCES OF IMPROVING THE ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC MECHANISM OF MANAGING THE HOUSING STOCK

Kholmurodov Rakhmatilla Nematullaevich

Researcher at the Tashkent University of Architecture and Civil Engineering. Tashkent, Uzbekistan.

Abstract

This scientific article covers the reforms and experiments carried out in some underdeveloped countries to improve the organizational and economic mechanisms of Housing Fund Management. The needs of the population in the countries of the world for housing, the complexities in the management of the housing stock and ways to eliminate them, the importance of newly built housing in the formation of the housing stock, the benefits provided by the state when carrying out repair work on existing ones are covered.

Keywords: housing fund, living standards of the population, housing and communal services, services, multi-family houses, residential buildings, housing demand, housing stock management, management methods, management mechanism, management companies.

Кириш

Мамлакатнинг ижтимоий-иқтисодий ҳолатига унинг аҳолисининг яшаш тарзи, фаровон ҳаёт кечиришига энг муҳим таъсир кўрсатадиган омиллардан бири бу аҳолининг уй-жой билан таъминланиши ҳисобланади. Аҳолининг ўз уй-жойларига эга бўлиши ижтимоий-демографик ва яшаш тарзини белгиловчи жараёнларга тўғридан-тўғри ўз таъсирини кўрсатади. Ҳар қандай мамлакатда аҳоли яшаши учун уй-жойларнинг етишмаслиги ёки ноқулай инфратузманнинг шаклланиши, ҳар қандай оила учун салбий муҳитни келтириб чиқарида, бунинг натижасида аҳолида норозилик кайфияти шаклланади. Аҳолида норозилик кайфиятини шакллантирадиган омиллар сифатида қуйидагиларни таъкидлаш мумкин: инсон ҳаёт кечириши учун чекланган қулайликлар; турар-жой ҳажмининг кичиклиги (оила аъзоларининг сонига қараб); қулай инфратузилманинг мавжуд эмаслиги (мактабгача таълим, мактаб таълими, тиббиёт муассалари, умумий фойдаланувчи транспорт хизмати, тоза ичимлик суви, электр энергия, табиий газ, дам олиш масканлари, интернет тизимлари ва бошқалар). Ҳар бир инсон ўзининг яшаш жойида ўзи учун қулай бўлган шароитлар мавжуд бўлишини хоҳлайди.

Аҳоли яшаши учун уй-жойларга яратилган қулайлик даражаси ҳар бир оиланинг бўш вақтини қандай ўтказишига бевосита таъсир қилади. Инсон ўз бўш вақтида фарзандларининг тарбияси, яқинларининг ҳолидан ҳабар олиши, уй-жойларига яқин бўлган яшил ҳудудларда оила аъзолари билан хордиқ чиқариши муҳим ҳисобланади. Инсонларнинг яхши хордиқ чиқариши ва дам олиши уларнинг ишчанлик қобилиятини ижобий таъсир кўрсатади. Охириги йилларда ахборот технологияларининг ривожланиши ҳисобига аҳоли ўз уйларида туриб маълум бир фаолият турлари билан шуғулланиш имкониятлари ошиб бормоқда. Шунинг учун айтишимиз мумкинки, инсон яшайдиган уй-жойларга яратилган қулай шароитлар уларнинг масофадан туриб ўз иш фаолиятларини яратиши, ҳаттоки бўш вақтларида қўшимча фаолият турлари билан шуғулланиш учун қулайлик яратади, бу эса қўшимча даромад топиш имкониятини беради. Шу билан бир қаторда, аҳоли яшайдиган уй-жойларга хизмат кўрсатиш тизими ҳам муҳим аҳамият касб этади. Аҳоли яшайдиган уй-жойларга хизмат кўрсатиш соҳаси бўлиб, уй-жой коммунал хўжалиги ҳисобланади.

Уй-жой коммунал хўжалиги (УКХ) - бу турар-жой биноларига турли хил кўринишдаги хизматларни кўрсатиш, биноларга муҳандислик ва таъмирлаш ишларини ташкил қилиш, атрофдаги инфратузилма ҳолатини яхшилаш билан шуғулланувчи кичик тармоқлар мажмуи сифатида қараш керак. Уй-жой коммунал хўжалиги инсон яшаши учун қулай шарт-шароитлар билан таъминлайдиган, мамлакатдаги ижтимоий

вазиятга таъсир кўрсатадиган ва энергия ресурсларининг асосий истеъмолчиларидан бири бўлган ижтимоий ва саноат соҳаси билан ўзаро боғлиқ бўлган, аммо молиявий жиҳатдан мустақил ташкилот ҳисобланади.

Бугунги кунда давлат томонидан уй-жой коммунал хўжалиги соҳасини ислоҳ қилиш борасида, жумладан, Ўзбекистон Республикаси Президентининг фармонида кўра, республика аҳолисининг сифатли уй-жой коммунал хизматлари билан қамраб олинишини тубдан яхшилаш, уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш соҳасида барча ташкилотларнинг ўзаро ҳамкорлиги уйғунлашган технологик занжирини шакллантириш асосида уй-жой фондидан фойдаланиш тизимини янада такомиллаштириш, кўп хонадонли уйларнинг сақланиши талабларига риоя этилиши устидан техник назоратнинг самарали тизимини яратиш, шунингдек, хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг иш сифатини ошириш ва молиявий-иқтисодий барқарорлигини таъминлаш [1] ҳамда Ўзбекистон Республикаси Президентининг қарорига кўра, кўп квартирали уй-жойларни бошқариш тизимини янада такомиллаштириш, бошқарув органларининг молиявий барқарорлигини таъминлаш ҳамда кўп квартирали уй-жойларнинг умумий мол-мулкни сақлаш, ундан самарали фойдаланиш ва уни таъмирлаш, уларга туташ ер участкасини ободонлаштириш ишларининг изчил амалга оширилишини таъминлаш [2] борасида бир қанча ишлар амалга оширилмоқда.

Лекин уй-жой коммунал хўжалигини бошқариш ва тартибга солиш жараёнларининг мураккаблиги, жумладан: уй-жой коммунал хўжалигини бошқариш компанияларида ягона бошқарув тизимининг мавжуд эмаслиги; соҳани молиявий жиҳатдан тўлиқ мустақил бўла олмасли (соҳада тадбиркорлик муҳити тўлиқ шаклланмаган); ҳозирги кунгача уй-жой коммунал хўжалиги соҳасини давлат томонидан молиявий қўллаб-қувватлаб келинаётганлиги; компаниялар томонидан кўрсатилган хизматлар учун аҳоли томонидан тўловларнинг ўз вақтида амалга оширилмаслиги; уй-жой коммунал хўжалиги соҳасида бошқарув компанияларининг ташкил этилиши ва уларнинг тугатилиши борасида аниқ ҳуқуқий меъёрларнинг йўқлиги; турар-жой бинолари атрофидаги ҳудудлар чегаралари бўйича кимга ёки қайси ташкилотларга (маҳаллий ҳокимият ёки хусусий секторга) тегишли эканлиги тўғрисидаги аниқ ечимларнинг йўқлиги; уй-жой коммунал хўжалиги соҳасини бошқариш ва тартибга солишда аниқ ташкилий ва иқтисодий механизмларининг шакллантирилмаган.

Шу сабабли, уй-жой коммунал хўжалиги соҳасида бозор иқтисодиёти элементларига мос келадиган янги бошқарув тузилмаларига ва уй-жой фондидан бошқаришнинг ташкилий-иқтисодий механизмлари ишлаб чиқилмаган. Бунинг натижасида ҳозирги кунгача уй-жой фондидан бошқариш ва тасарруф этишнинг мулк ҳуқуқларини фарқлаш жараёни давом этмоқда. Уй-жой фондидан бошқаришда улар томонидан кўрсатилаётган хизмат турлари ва тоифалари бўйича аниқ белгилан нарх чегаралари ишлаб чиқилмаган ва бозор механизми шакллантирмаган.. Ушбу омилларнинг ҳар бири у ёки бу тарзда уй-жой фондидан бошқаришнинг ташкилий - иқтисодий механизмларининг шаклланишига таъсир кўрсатади.

Бироқ, амалиёт шуни кўрсатадики, уй-жой фондидан бошқариш тизимида давлат томонидан олиб борилаётган ислохотларнинг самарали натижа беришида ҳар бир уй-жой эгаларининг ҳам иштироклари муҳим ҳисобланади. Амалиётдан маълумки,

менежментда одамларнинг иштироки қанчалик фаол бўлса, у қанчалик яхши ташкил этилса, ҳар қандай бошқарув тизими шунчалик самарали ва ишончли ишлайди.

Ҳозирги кунда уй-жой фондини бошқариш соҳасини давлат томонидан ислоҳ қилиш ҳамда соҳа бошқарувини шаффоф ва ҳисобдорлик тамойилларига мослаштириш борасида информацион технологиялардан фойдаланиш, иссиқлик, электр энергияси ва сув таъминоти бўйича юқори даражадаги хизматларни кўрсатиш, аҳолининг маданий хордиқ чиқаришини самарали таъминлаш мақсадида атроф-муҳит инфратузилмасини шакллантириш, уй-жой биноларини жорий ва капитал таъмирлаш, ижтимоий муҳтож оилаларга коммунал хизмат кўрсатишнинг алоҳида меъёрларини ишлаб чиқиш борасида дунё мамлакатлари амалиётида мавжуд бўлган тажрибалар, усуллар ва мезонларни ўрганган ҳолда, уй-жой фондини бошқаришнинг ташкилий – иқтисодий механизмларини такомиллаштириб бориш доимо долзарб бўлиб қолаверади.

Мавзуга оид адабиётлар таҳлили

Уй-жой фондларини бошқариш ва тартибга солиш, бошқарув жараёнларида ташкилий-иқтисодий механизмлардан фойдаланиш борасида ривожланган мамлакатларда амалиётида кўплаб ижобий натижалар қайд этилган. Иқтисодиёти ривожланаётган мамлакатларда эса бу борада бир қанча ислохотлар олиб борилмоқда. Уй-жой бошқариш соҳасида кўпгина ривожланган мамлакатларда аниқ ташкилий-иқтисодий механизмлар шаклланиб бўлган. Мамлакатимизда уй-жой фондларини бошқариш тизимини ислоҳ қилишда айнан бирор ривожланган мамлакатнинг амалдаги тажрибасидан нусха олиб қўллаш маълум маънода тўғри ҳисобланмайди. Чунки ҳар бир мамлакатнинг ўзининг қадриятлари ва кўп йиллар давомида сақланиб келаётган муаммолари ва ўзининг ижтимоий-иқтисодий характерини тавсифловчи қарашлари мавжуд.

«Жаҳоннинг бир қанча мамлакатларида, масалан, АҚШ, Канада, Мексика, Франция, Нидерландия, Венгрия, Польша, Словакия, Чехия, Сингапур, Малайзияда уй-жой фондини бошқаришга алоҳида тадбиркорлик тури сифатида қаралади. Яъни, бошқарувчи ташкилотлар уй-жой мулкдорлари уюшмалари билан тузилган шартнома асосида хизмат кўрсатади ва ундан фойда олади. Бу ҳолда бошқарувчи ташкилотлар уй-жой мулкдорлари олдида ҳисобот беришга масъул ҳисобланмайдилар. Сабаби, улар уй-жой мулкдорлари билан эмас, балки уларнинг уюшмалари билан тузилган шартнома асосида хизмат кўрсатадилар. Шунингдек, молиявий ресурсларни бошқариш, товар ва хизматларга пул тўлаш бўйича қарорларни қабул қилиш бошқарувчи томонидан эмас, балки уй-жой мулкдорлари уюшмаларининг раҳбарлари томонидан амалга оширилади. Бошқарувчиларнинг таклифлари эса уюшма кенгашларига тавсия характерига эга бўлади».[3]

Ғарбий Европа ва АҚШда, уй-жой мулкдорлари уюшмаси ташкил этилган бўлиб, уй-жой биноси умумий мулк сифатида қаралади. Жумладан, Словакия ва Чехия давлатларида махсус электрон шакллантирилган тизим орқали қарздор бўлган мулк эгаларининг уй-жойларини сотиши ёки ижарага бериш вақтинчалик тўхтатиб қўйилади ёки қарз миқдори кўп бўлган уй-жойлар аукцион орқали сотувга чиқарилиши мумкин. [4]

Иқтисодиёти ривожланган Франция давлати аҳолининг уй-жой фонди махсус ташкил этилган синдикатлар орқали бошқарилади. Синдикатнинг вазифаларига уй-

жой фонди бошқариш ва биноларни жорий ва капитал таъмирлаш масалалари киради. Ушбу амалиёт Францияда 1965 йилдан буён амал қилиб келади ва уй-жой фондини бошқариш аниқ тамойиллар асосида шаклланган усуллар орқали ташкил этилган ва улар қонуний ҳужжатлар билан мустаҳкамланган. [5]

Уй-жой коммунал хўжалиги корхоналарини ривожлантиришнинг ташкилий-иқтисодий механизмини ишлаб чиқиш фуқаролар учун яхши яшаш муҳитини ва рақобатбардошлигини таъминлашга хизмат қилади. Россия Федерациясида амалга оширилаётган ижтимоий-иқтисодий ислохотлар уй-жой муаммосини ҳал қилиш ёндашувларини, уй-жой коммунал хўжалигининг иқтисодий ва ташкилий базасини тубдан ўзгартирди. Соҳани бозор тамойилларига мослаштириш ва замонавий тартибга солиш усулларини қўллаш учун ҳуқуқий ва иқтисодий имкониятларни шакллантириш бўйича кўп йиллик ишлар олиб борилди, шунингдек уй-жой қурилишида мақсадли дастурларни амалга ошириш орқали: турар-жой майдони ҳажмининг ошиши, фуқароларнинг яшаш шароитларини яхшилаш, кам таъминланган оилалар учун арзон уй-жойлар билан таъминлаш имконини яратилди. [6]

Ташкилий-иқтисодий механизм доирасида уй-жой коммунал хўжалигида бошқарув ҳаракатларини амалга ошириш нафақат уй-жой коммунал хизматларини нарх ва сифат асосида тақдим этиш суръатларини тезлаштиради ва ҳажмини оширади, балки ҳудудларнинг функционал ва эркин ривожланишида мувозанатни таъминлайди. [7]

Ривожланган мамлакатларда уй-жой коммунал хизматларининг хилма-хиллиги давлат хизматининг мантиқий дастурига асосланади. Шундай қилиб, газлаштирилмаган Флорида штатида аҳоли тез-тез тежайдиган электр энергияси учун тўлов автоматик режим асосида амалга оширилади. Электр хизмати ҳар ой жисмоний шахснинг кредит картасидан олинади ва тўланмаган тақдирда ишлатилган хизматлар учун қарзлар кредит карталарида тўланади. Бундан ташқари, агар хизматлар учун қарзлар 90 кун ичида тўланмаса, бу ҳолда ижарачи ўз квартирасидан чиқариб юборилади ва коммунал хизматлар учун қарзлар тўланмагунча, квартира шаҳар ҳокимлиги тасарруфида бўлади. [8]

Буюк Британия, Нидерландия ва Ирландия давлатларида уй-жой қурилиши ва уй-жой фондларини бошқариш асосан давлат хусусий шерикчилиги асосида ташкил этилган. [9]

Бугунги кунда дунёнинг 16 мамлакатада (шу жумладан Канада, Япония, Финляндия) уй-жой сиёсатининг асосий мақсади сифатида кам бюджетли уй-жойлардан фойдаланиш амалиёти йўлга қўйилган. Шундан 12 мамлакат уй-жой сиёсати доирасида аҳолининг айрим гуруҳлари учун уй-жой шароитларини яхшилаш зарурлигини таъкидлади. Швецияда муҳожирларнинг уй-жой шароитларини яхшилаш давлат сиёсати сифатида эътироф этилади ва Голландия муҳожирларни уй-жой билан таъминлаш масаласини ҳозирги асосий стратегик муаммо деб билади. Бошқа мақсадлар қаторида, аксарият мамлакатлар уй-жой бозорида (Австрия, Германия, Латвия, Норвегия, янги Зеландия) етказиб беришни кўпайтириш, уй-жой сифатини яхшилаш, шунингдек, энергия манбаларидан фойдаланиш самарадорлиги ошириш зарурлигини таъкидлашади. Уй-жой фондини бошқаришда айрим давлатлар, хусусий уй-жойлардан кўра ижара асосидаги уй-жойларга фойдаланишни маъқул кўришади (Франция, Ирландия, АҚШ, Испания, Португалия, Австралияда); ижтимоий ижарага

бериладиган уй – жойлар масаласида кўпроқ устуворлик берилади (Хорватия, Литва, Руминия, Словакия, Люксембургда). [10]

Уй-жой фондларини самарали бошқаришда инновацияларни қўллаш йўлга қўйилган давлатларга Буюк Британия, Германия, Швеция, АҚШ ҳисобланса, Собик Иттифоқ мамлакатлар орасида Полша, Руминия, Эстония, Латвия ва Чехияда уй-жой фондининг бошқарув тизими жадал ривожланмоқда. [11]

Олиб борилган илмий изланишлар натижалари кўра, уй-жой коммунал хўжалигини ислоҳ қилиш, уй-жой фондидан самарали бошқариш тизимини яратиш борасида кўплаб мамлакатларда давлат-хусусий шериклик асосида, хусусий бошқарув компаниялари, муниципал ҳокимиятларнинг концессия шартномалари асосида фойдаланиш йўлга қўйилганини кўришимиз мумкин.

Уй-жой коммунал хўжалигини бошқаришнинг инглиз ва немис моделлари бошқа мамлакатлардан биров фарқ қилади. Бу ерда аҳолига хизмат кўрсатиш ва уларнинг яхши яшашини таъминлаш учун боғлиқ барча жараёнларни хусусий бошқарув компаниялари фаолиятига ўтказилган. Яъни бу соҳада хизмат кўрсатиш ва иш фаолиятини ташкил қилиш бизнес шаклига айланиб ўлгурган.

Хорижий мамлакатларнинг тажрибаси шунини кўрсатдики, уй-жой фондидан самарали бошқариш борасидаги ижобий натижаларни бизнинг мамлакатимизга мослаштириш мумкин. Шу билан бирга, мамлакатимизда уй-жой коммунал хўжалиги соҳасида уй-жой фондларини бошқаришни ташкил қилишни ўзимизнинг моделimizни шакллантириш керак бўлади. Бунинг учун уй-жой коммунал хўжалигини бошқаришдаги умумий муаммоларни гуруҳлаш ва ҳар гуруҳлар таркибига кирувчи муаммолар учун аҳолида чора-тадбирлар ишлаб чиқиш зарур бўлади. Муаммоларнинг ечими соҳани бозор тамойилларига мослаштириш ҳисобланади. Лекин айрим турдаги муаммоларни ҳал қилишда аҳолининг ижтимоий аҳволини назарга олиш керак бўлади.

Тадқиқот методологияси

Мақолада уй-жой фондларини бошқаришнинг ташкилий -иқтисодий механизмлари илмий жиҳатдан ўрганиш ва ҳулосалар чиқариш, қиёсий солиштириш, статистик маълумотларни ўрганиш ва иқтисодий жиҳатдан таққослаш ва таҳлил қилиш, мантиқий фикрлаш, илмий абстракциялаш, анализ ва синтез, индукция ва дедукция усулларида кенг фойдаланилган.

Таҳлил ва натижалар

Дунё мамлакатлари амалиётига эътибор қаратадиган бўлсак, аҳолини уй-жой билан таъминлаш, уй-жой фондларини бошқариш ҳар доим мураккаб жараёнларни ташкил қилиб келган. Бугунги кунда ривожланган мамлакатларда уй-жой фондларининг бошқариш соҳасида рақобат муносабатлари шаклланиб бўлган. Яъни, уй-жой фондларининг бошқариш тадбиркорлик даражасида қаралади ва бу фаолият тури даромад топиш манбаи ҳисобланади. Ривожланаётган мамлакатларда эса уй-жой фондларининг бошқариш борасида кўпгина ислохлар амалга ошириб келинмоқда. Шунинг бу соҳани давлат томонидан тартибга солиш ва молиявий қўллаб – қувватлаш давом этиб келмоқда.

Айрим йирик шаҳар ҳудудларида уй-жой коммунал хўжалиги ҳолати аҳолини ташвишга солмоқда. Россия Федерациясининг Стратегик тадқиқотлар маркази

томонидан олиб борилган натижаларига кўра, уй-жой коммунал инфратузилмасининг юқори даражада ёмонлашиш ҳолати 84 фоизни ташкил қилган (1-расм).

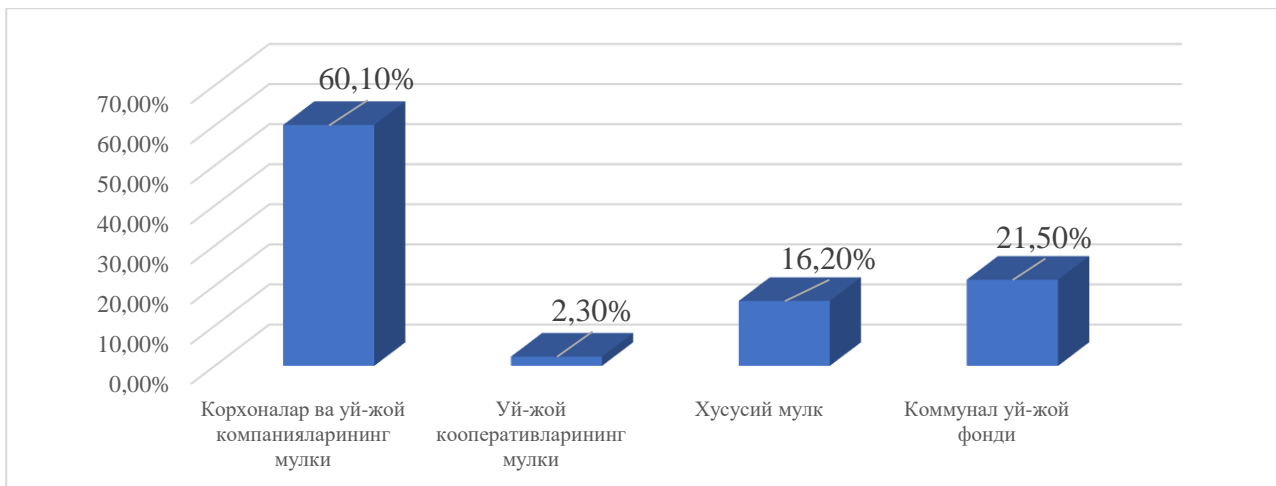


1-расм. Шаҳарларни ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш муаммолари

Манба: Центр стратегических разработок. Жилищно-коммунальный комплекс: между политикой и экономикой. Москва – 2021г.

1-расмда 2020 йилда Россиянинг стратегик тадқиқотлар маркази томонидан шаҳарларни ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш муаммолари ўрганилиб чиқилди. Мазкур ўрганилиш натижаларига эътибор қаратадиган бўлсак, энг юқори кўрсаткич уй-жой коммунал инфратузилмасининг юқори даражада ёмонлашиши – 84 фоизни ташкил қилиган. Қолганлари эса қуйидагича фоизлар бўйича тақсимланган: шаҳарнинг молиявий жиҳатдан паст даражада таъминланиши – 66 %; шаҳар ҳудудида йирик корхоналарнинг йўқлиги – 40 %; юқори технологияли корхоналар ривожланишининг йўқлиги / паст даражаси - 34 %; транспорт инфратузилмаси ривожланишининг паст даражаси – 25 %; шаҳар атроф-муҳитини ривожлантиришнинг паст даражаси – 24 %; болалар боғчалари/мактабларнинг етишмаслиги – 22 %; ривожланиш марказларидан географик ва таранспорт масофасининг узоқлиги – 20 %; аҳолини уй-жой билан таъминлашнинг пастлиги – 20 %; кичик бизнесни ривожлантиришнинг паст даражаси - 20 %; бирламчи тиббий ёрдам – 17 %; юқори ишсизлик даражаси – 16 %; шаҳарни ривожлантиришда фуқароларнинг кам иштироки – 15 %; маданият ва дам олиш марказларининг етишмаслиги – 14 %; бошқа омиллар – 6 %; шаҳар ҳудудидан самарасиз фойдаланиш - 3 % ни ташкил этди.

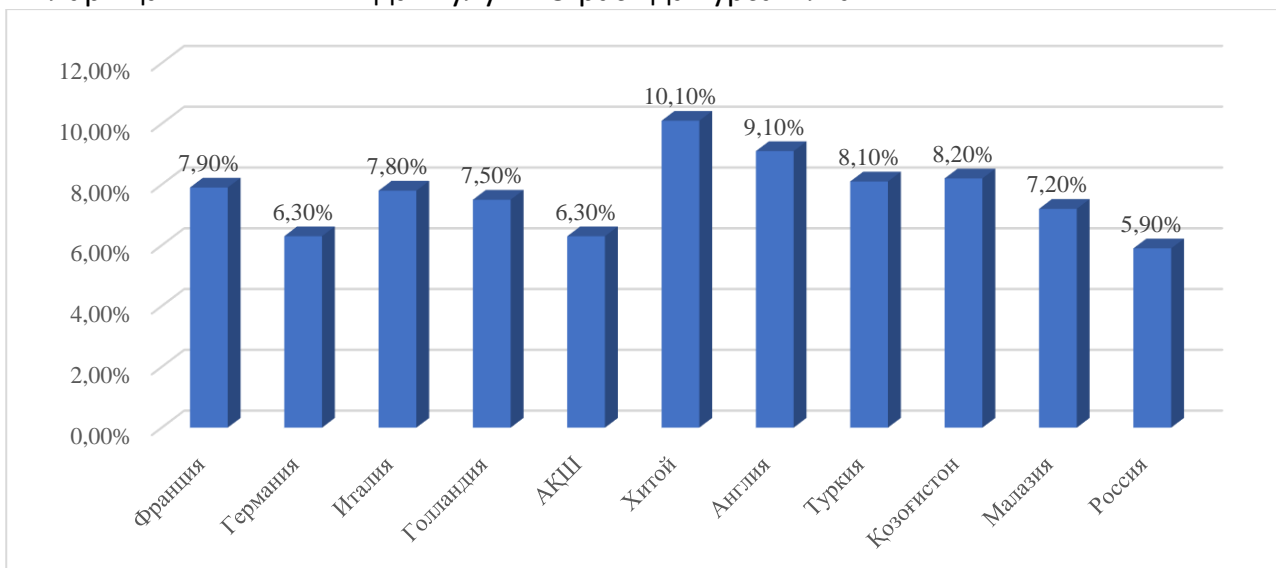
Уй-жой фондларини шакллантириш борасида Швеция давлатининг тажрибаларига эътибор қаратадиган бўлсак, бунда бошқа давлатларга қараганда мулкдорлар таркиби бўйича таркибланиши 2-расмда кўрсатилган.



2-расм. Швециядаги уй-жой фондининг тузилиши ва мулкдорлар тоифаси бўйича таркиби [12]

2-расмла Швециядаги уй-жой фондининг тузилиши ва мулкдорлар тоифаси бўйича таркиби кўрсатиб ўтилган. Бунга кўра, Швеция давлатида корхоналар ва уй-жой компанияларининг мулки – 60,10 фоиз, уй-жой кооперативларининг мулки – 2,30 фоизни, хусусий мулк – 16,20 фоизни, коммунал уй-жой фонди – 21,50 фоизни ташкил қилишини кўришимиз мумкин.

Аҳоли уй-жой билан таъминлаш, уй-жой қурилиши, инфратузилма объектларининг қурилиши, хусусан дунё мамлакатларида олиб борилаётган қурилиш ишлари ҳажмининг ЯИМдаги улуши 3-расмда кўрсатилган.



3-расм. Дунё мамлакатларида ЯИМда қурилиш секторининг улуши (2021 йил %да)

Манба: Atradius, National Bureau of Statistics of China

3-расмда дунё мамлакатларида ЯИМда қурилиш секторининг улуши кўрсатилган. Натижаларга эътибор қаратадиган бўлсак, Франция – 7,9 фоиз, Германия – 6,3 фоиз, Италия – 7,8 фоиз, Голландия – 7,5 фоиз, АҚШ – 6,3 фоиз, Хитой – 10,1 фоиз, Англия – 9,1 фоиз, Туркия – 8,1 фоиз, Қозоғистон – 8,2 фоиз, Малазия – 7,2 фоиз, Россия -5,9 фоизни ташкил қилган.

Дунёнинг ривожланган мамлакатлари тажрибаларидан ҳар доим ривожланадиган давлатлар учун муҳим ҳисобланади. Хорижий мамлакатлардаги уй-жой фондини бошқариш тизими 1-жадвалда кўрсатилган.

1-жадвал

Хорижий мамлакатлардаги уй-жой фондини бошқариш тизими [3]

№	Мамлакат номи	Уй-жой фондини бошқариш тизими
1	АҚШ	Аҳоли ҳудудий бирлашмалари – Planning Unit Developments (PUD), кондоминиумлар – Condominium Association
2	Канада	Уй-жой кооперативлари – Housing Cooperatives
3	Франция	Синдикатлар – Syndicat
4	Финландия	Квартира акциядорлик жамиятлари – Квартирные акционерные общества
5	Украина	Кўп квартирали уйлар эгалари бирлашмалари – Объединения совладельцев многоквартирных домов (ОСМД)
6	Россия	Уй-жой мулкдорлари ширкатлари ва Уй-жой қурилиши кооперативлари – Товарищества собственников жилья (ТСЖ) и Жилищно-строительные кооперативы (ЖСК)

Юқорида келтирилган 1-жадвалда хорижий мамлакатлардаги уй-жой фондини бошқариш тизими кўрсатиб ўтилган. Бугунги кунда Ўзбекистон Республикасида уй-жой фондларини бошқаришда хусусий мулкдорлари ширкатлари томонидан бошқарилиб келинади. Лекин кўп квартирали уйларни сақлаш, катипал ва жорий таъмирлаш ишларида давлат томонидан молиявий маблағ билан таъминланади.

Мамлакатимизнинг Тошкент шаҳри мисолида уй-жой фондини бошқариш билан шуғулланувчи ташкилотлар сони 2-жадвалда келтирилган.

2-жадвал

Тошкент шаҳрида уй-жой фондини бошқариш билан шуғулланувчи ташкилотлар сони

№	Туман номи	Бошқарув ташкилотлар сони	Кўп қаватли турар - жой бинолари сони
1	Бектемир	4	179
2	Мирзо Улуғбек	35	683
3	Олмазор	15	655
4	Сергели	15	622
5	Уч тепа	20	583
6	Чилонзор	26	1232
7	Шайхонтоҳур	21	658
8	Юнусобод	21	927
9	Яккасарой	16	407
10	Янгиҳаёт	12	899
11	Яшнообод	17	1061
	Жами	202	9231

Манба: Ўзбекистон Республикаси қурилиш ва уй-жой камунал хўжалиги вазирлиги маълумотлари

2-жадвалда Тошкент шаҳрида уй-жой фондини бошқариш билан шуғулланувчи ташкилотлар сони кўрсатилаган. Бунга кўра Тошкент шаҳри бўйича 202 та уй-жой

фондини бошқарув ташилотлари мажуд бўлиб, улар томонидан 9231 та кўп қаватли турар-жой биноларига хизмат кўрсатилади. Бундан ташқари айрим янги қурилган турар – жой биноларини шу ўйларда яшовчи аҳоли томонидан мустақил тарзда бошқарув йўлга қўйилганлари ҳам мавжуд. Жадвал маълумотларига кўра, энг бошқарув ташкилоти бўлган мавжуд бўлган Чилонзор тумани бўлиб, унда 26 та бошқарув ташкилоти 1232 та турар жой биносига, энг ками Бектемир тумани бўлиб, унда 4 та бошқарув ташкилоти 179 та турар – жой биносига хизмат кўрсатади.

Дунё статистикасига эътибор қаратадиган бўлсак, ер юзида 1,8 миллиарддан ортиқ одам етарли уй-жойга эга эмас, ҳар йили тахминан 15 миллион киши мажбуран чиқариб юборилади ҳамда 150 миллион киши уйсизликда яшайди. Housing and Land Rights Network (HLRN) маълумотларига кўра, 2022 йил январ ва март ойлари орасида Ҳиндистонда ҳар соатда 24 киши COVID-19 пандемиясининг учинчи тўлқини сабаб уйсиз қолган. Мамлакатда 2017-2022 йилларда 1 миллиондан ортиқ одам ўз уй-жойларидан кўчирилган ва ҳар куни 15 миллиондан ортиқ одам ўз уй-жойларидан кўчириш хавфи остида яшайди.[13]

Европа Иттифоқи давлатларида аҳолининг 3/2 икки қисмидаги ўз уй-жойлари мавжуд. Европа Иттифоқида 2021 йилда аҳолининг 70% ўз уйига эга бўлган ўйларда, қолган 30% ижарага олинган ўйларда яшаган. Энг юқори мулк улушлари Руминия (аҳолининг 95% ўз уйига эга бўлган уй хўжаликларида яшаган), Словакия (92%, 2021 маълумотлар), Венгрия (92%) ва Хорватия (91%) да кузатилган. Германиядан ташқари барча Европа Иттифоқи аъзо давлатларда хусусий мулкчилик кенг тарқалган, фақат Германияда ижара асосида яшовчи аҳоли бироз кенг тарқалган, аҳолининг 50% дан сал кўпроқ қисми ижара асосида яшайдилар. Улардан кейин Австрия (46%) ва Дания (41%) ташкил қилади.[14]

Уй-жой фондини бошқаришнинг ташкилий-иқтисодий механизмларини такомиллаштириш борасида олиб борилган илмий изланишлар натижасига кўра, ривожланган мамлакатлар амалиётидаги мавжуд тажрибалар ва улардан бизнинг республикамизда амалга ошириш мумкин бўлганлари фикримизча қуйидагилар:

- уй-жой фондларини бошқариш билан шуғулланувчи компаниялар ва ташкилотлар учун қулай шарт-шароитларни яратиш, уларнинг фаолият кўрсатиш имкониятларини кенгайтириш;

- уй-жой фондларини бошқариш билан шуғулланувчи компаниялар ва ташкилотлар фаолиятини давлат томонидан молиявий қўллаб-қувватлаш тизимини босқичма-босқич молиявий ўз-ўзини мустақил таъминлаш тизимини ривожлантириш;

- кўп қаватли ўйларни бошқарувчи ташкилот фаолиятида аҳолининг фаол бўлган инсонларидан ташкил топган кузатув кенгашларини шакллантиришнинг ҳуқуқий асосларини яратиш ва амалиётга жорий этиш;

- уй-жой фондларини бошқариш тизимида электроон бошқарув хусусиятларини янада ривожлантиришда истеъмолчилар тўғрисидаги маълумотлар базасини шакллантириш;

- уй-жой коммунал хизматлари учун тўловларни амалга оширишнинг рағбатлантириувчи механизмларини ишлаб чиқиш ва тўловларни мунтазам равишда тўланмаслик ҳолатлари бўйича қатъий ўндириш тизимга ўтиш.

Хулоса ва таклифлар

Жаҳоннинг ривожланган мамлакатлардаги тажрибаларини ўрганиш натижасида уй-жой фондларини бошқаришнинг ташкилий-иқтисодий механизмларини такомиллаштириш бўйича қуйидаги йўналишларда ислохотларни амалга ошириш лозим:

- уй-жой фондларини бошқаришда аҳоли (худудга яшовчи фуқаролар) орасидан соҳани тушунувчи фаоллардан ташкил топган жамоатчилик Кенгашини шакллантириш ва бу кенгаш фаолиятининг меъёрий-ҳуқуқий асосларини ишлаб чиқиш;

- уй-жой коммунал хизмат тўловларини белгилашнинг турли шаклларида (қиймат ва миқдор жиҳатдан) фойдаланишни йўлга қўйиш, жумладан: ўз уй-жойларида истиқомат қилувчи; ижара асосида фойдаланиб даромад топаётганлар; кўп қаватли турар-жой биноларида жойлашган нотурар кўринишидаги мулк эгалари ва турар-жой биноларининг яқин атрофида жойлашган хизмат кўрсатиш бинолари.

- уй-жой фондларини бошқариш борасидаги ислохотларни аҳоли учун қулай бўлган шароит ва рағбатлантириш механизмларини ишлаб чиқиш;

- уй-жой фондларини бошқариш борасида давлат томонидан қабул қилинаётган қонунлар ва меъёрий – ҳуқуқий ҳужжатларда аҳолининг фаол иштирокини таъминловчи механизмларни ишлаб чиқиш;

- уй-жой фондларини бошқариш билан шуғулланувчи ташкилотларни молиявий жиҳатдан қўллаб - қувваташда давлат-хусусий шерикчилик тизимини ривожлантириш;

- уй-жой фондларини бошқариш билан шуғулланувчи компания ва ташкилотларни ташкил этишда, соҳани тушуна олиш даражаси, мутахассислик ва тажриба салоҳиятини аниқ белгилаш талабларини киритиш;

- уй-жой фондларини бошқариш борасидаги қонунчилик ҳужжатларида белгиланган вазифаларнинг бажарилиш ҳолатини назорат қилиш тизимини ишлаб чиқиш ва тартибга солиш соҳасида коррупцияни олдини олиш бўйича замонавий ахборот технологияларини самарали жорий этиш.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 18 апрелдаги “Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш тизимини бошқаришни янада такомиллаштиришни янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-5017 сонли Фармони. <https://lex.uz/docs/3170224>

2. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2021 йил 19 июндаги “Кўп квартирали уй-жойларни бошқариш тизимини янада такомиллаштириш тўғрисида”ги ПҚ-5152 сонли Қарори. <https://lex.uz/docs/5464157>

3. Ҳасанов Т.А. Ўзбекистонда хусусий уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш. 08.00.13 – «Менежмент» Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) илмий даражасини олиш учун ёзилган диссертация иши. Т. 2019 й. 39 б.

4. Прокофьев К.Ю., Моисеев В.А., Егорова Ю.А. Отечественный и зарубежный опыт управления многоквартирными домами // Жилищные стратегии. – 2015. – Т. 2, № 4. – С. 303–318.

5. Иваненко Л.В. Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами // Вестник Уфим. гос. нефт. техн. ун-та. – 2014. – № 7. – С. 146–150.

6. Haken, H., & Portugali, J. (2014). Information Adaptation: The Interplay Between Shannon Information and Semantic Information in Cognition. Heidelberg, etc.: Springer.
7. Румянцева В.А., Таскаева Н.Н. Подход к формированию организационно – экономического механизма управления управляющей организацией в сфере ЖКХ // «Научно-практический электронный журнал Аллея Науки» №1(28) 2019 Alley-science.ru
8. Игнатов В.Г., Бутов В.И. Зарубежный опыт местного самоуправления и его реформирования. – Ростов-на-Дону. СКАГС, 2014. – 144 с
9. Edggers W.D., Startup T. Closing Infrastructure Gap: Role of Public- Private Partnerships. London: 2006. Deloitte
10. Гузикова Л.А., Плотникова Е.В., Колесников А.М. Оценка эффективности реализации жилищной политики в регионах России // Научный журнал НИУ ИТМО. Серия Экономика и экологический менеджмент № 4, 2017.
11. Шомина Е. С. Городские общественные движения на разных фазах развития гражданского общества: Сравнительный анализ жилищного движения в России и за рубежом. Дис. док. полит. наук 23.00.02. Москва. 2011. 385 с.
12. ИВАНЕНКО Л.В. Менеджмент в жилищной сфере. учебное пособие / Л.В. Иваненко. – Самара: Издательство Самарского университета, 2022. – 89 с.
13. <https://www.urbanet.info>
14. <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html>
15. Saidov M.S. Ways to ensure energy security in Uzbekistan // Middle European scientific bulletin, Volume 21 FEB 2022. ISSN 2694-9970. S. 66-82. <https://core.ac.uk/download/pdf/492754349.pdf>
16. N. K. Yuldashev, M. S. Saidov. The Economy of the Countries of the World is Experiencing the Need for Nuclear Power Plants // AMERICAN JOURNAL OF ECONOMICS AND BUSINESS MANAGEMENT ISSN 2576-5973 (online), Published by “Global Research Network LLC” under Volume: 6 Issue: 1 in Jan-2023 P. 86-99. <https://globalresearchnetwork.us/index.php/ajebm>
17. Saidov M. The concept of energy security and the factors affecting it // Global Technovation 4 th International Multidisciplinary Scientific Conference Hosted From Paris, France. February 27th 2022. P. 89-93. <https://conferencepublication.com>