

Second, Uzbekistan has seen the good development prospects of actively participating in the joint construction of the "Belt and Road". Therefore, in the past three years, it has increased its cooperation with China in the joint construction of the "Belt and Road", and has achieved initial positive results. This also provides a good reference and reference for other countries in this regard. As long as different countries proceed from their own reality and make full use of the "Belt and Road" international cooperation platform and its institutional advantages, they can also achieve good economic cooperation results and promote common prosperity and development.

Third, to promote regional economic cooperation and development under the framework of the joint construction of the "Belt and Road", we must fully consider the key content of the joint construction of the "Belt and Road" international cooperation, and promote the development of relevant key cooperation fields and cooperative industries accordingly. We have found in this study that infrastructure connectivity construction (investment) is the most important area of cooperation, and economic and trade cooperation zone construction, trade and financial cooperation are also important.

References:

1. Du Chang. Minister of Commerce and Uzbekistan National Investment Commission Chairman Ahmed Khazayev signed cooperation documents in the fields of hydropower, infrastructure and small and medium-sized enterprises [EB/OL]. The official website of the Central People's Government of the People's Republic of China, 2017-05-12. <http://www.gov.cn/xinwen/2017-05/12/>
2. 胡必亮.“一带一路”五周年：实践与思考 [J]. 中国科学院院刊, 2018,33(9):954-961.
3. 胡必亮.“一带一路”为全球发展提供新机遇 [N]. 经济参考报, 2019-10-09(5).
4. 吉尔吉斯斯坦“卡巴尔”国家通讯社 [EB/OL]. <http://cn.kabar.kg/news/cn2020-01-17-05/>.
5. 林毅夫. 新结构经济学 [M]. 北京：北京大学出版社, 2018:125.
6. Jean-Francois Avis. World Bank Logistics Performance Index Report – Connecting to Compete: Trade Logistics in the Global Economy 2018 [M]. Beijing: China Fortune Publishing House, 2018.
7. 胡必亮. 疫情后，全球化如何健康发展？ [N]. 光明日报, 2020-05-19 (12)
8. 国家发展改革委，外交部，商务部. 推动共建丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的愿景与行动 [N]. 人民日报, 2015-03-29 (4)



УЙ-ЖОЙ ФОНДИНИ БОШҚАРИШНИНГ ЎЗИГА ХОС ХУСУСИЯТЛАРИ

Холмуродов Рахматилла Неъматуллаевич -
Тошкент архитектура-қурилиш
университети, тадқиқотчиси

https://doi.org/10.55439/ECED/vol24_iss2/a69

Аннотация. Ушбу илмий мақолада мамлакатимизда уй-жой фондини бошқаришдаги мавжуд муаммолар ва уларни бартараф этиш йўллари, бугунги кундаги бошқарувнинг ўзига хос хусусиятлари кўрсатилган. Аҳоли сонининг ўсиб бориши ҳисобига уй-жойга бўлган эҳтиёжнинг ошиб бораётганлиги, янгидан қурилаётган уй-жойлар, мавжудлари бўйича таъмирлаш ишларини олиб боришда давлат томонидан берилаётган имтиёзлар ёритилган.

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

ОТЛИЧИТЕЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

Холмуродов Рахматилла Нематуллаевич -
Ташкентский архитектурно-строительный
университет, научный сотрудник

Аннотация. В данной научной статье показаны текущие проблемы в управлении жилищным фондом в нашей стране и пути их устранения, особенности управления сегодня. В связи с ростом населения, растущей потребностью в жилье, вновь построенным жильем покрываются льготы, предоставляемые государством при проведении ремонтных работ на существующем.

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.

*Kholmurodov Rakhmatilla Nematullaevich -
Tashkent University of architecture
and construction, researcher*

Annotation. This scientific article shows the current problems in the management of housing stock in our country and ways to eliminate them, the peculiarities of management today. Due to the growing population, the growing need for housing, newly built housing, 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. Аҳоли турмуш даражасини яхшилаш учун ҳар доим давлат томонидан уй-жой фондини самарали шакллантириш ва унинг бошқарув тизимини яратиш муҳим ҳисобланган. Инсон ҳар доим яхши яшаши учун уй-жой қилиш ва бу орқали ўзининг уй ҳўжалигини яратиш учун интилиб меҳнат қилади. Инсон эҳтиёжлари ҳар доим иккига бўлинади. Бирламчи эҳтиёжлар – инсон учун кунлик зарур бўлган кундалик эҳтиёжлар киради, жумладан, истеъмол маҳсулотлари, кейим-кечак ва яшаш учун уй-жойга эга бўлиш. Иккиламчи эҳтиёжлар – бирламчи эҳтиёжлар қондириб бўлингандан сўнг пайдо бўладиган эҳтиёжлар ҳисобланади, жумладан, машина, дала ҳовли, қўшимча уй-жой ва ҳоказо. Шунинг учун мамлакатда уй-жой фондини шакллантириш давлат сиёсатининг бир қисми бўлиб, ўзининг долзарблигини доимо сақлаб қолади. Давлат томонидан аҳолининг турмуш шароитини яхшилаш учун олиб борилаётган барча ислохотларнинг замирида, дастлаб, ҳар бир оилани уй-жой билан таъминлаш, яхши яшаши учун инфратузилма (мактаб, мактабгача таълим, тиббиёт муассасалари, дам олиш ва ҳордиқ чиқариш ҳудудлари ва шу кабилар) шакллантириш, инсоннинг жамиятдаги ҳаёт сифатини ошириб бориш, халқ ҳўжалигининг деярли барча тармоқларини ривожлантириш давлат сиёсати ҳисобланади.

Мамлакатимизда охириги йилларда олиб борилаётган ислохотларнинг асосий мазмуни, асосан, аҳолининг яшаш фаровонлигини ошириш, уларнинг реал даромадларини кўпайтириш, бирламчи ва ижтимоий эҳтиёжларини тўлиқ қондириш, ишлаб чиқарилаётган маҳсулот ва хизматлар сифатини оширишга катта эътибор қаратилмоқда. Шу жумладан, республика-мизда уй-жой фондини бошқариш борасида бир қатор ислохотлар амалга ошириб келинмоқда.

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 та-

лабларига риоя этилиши устидан техник назоратнинг самарали тизимини яратиш, шунингдек, хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг иш сифатини ошириш ва молиявий-иқтисодий барқарорлигини таъминлаш мақсадида[1]:

- уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш соҳасида ягона давлат сиёсатини юритиш ва тармоқлараро мувофиқлаштиришни амалга ошириш;

- иссиқлик таъминоти объектлари қурилиши бўйича буюртмачи функцияларини амалга ошириш, эски ва авария ҳолатидаги уй-жойлар бузилишини ташкиллаштириш;

- кўп хонадонли уйларнинг техник ҳолатини мониторинг қилиш, шу жумладан, кўп хонадонли уй-жой фондини мукамал ва жорий таъмирлаш ишларини ташкил қилиш;

- кўп квартирали уйларни бошқариш органлари фаолиятини мувофиқлаштириш, кўп хонадонли уй-жой фондини сақлаш, улардан фойдаланиш ва эксплуатация харажатларини аниқлаш бўйича талаблар, кўп хонадонли уйларни техник эксплуатация қилиш қоидалари ва нормалари, кўп хонадонли уйларга туташ ҳудудларнинг санитария нормалари, қоидалари ва гигиена нормативларига мувофиқ ҳолда сақланишига риоя этилиши устидан назоратни амалга ошириш;

- ҳудудларни ободонлаштириш соҳаси муаммоларини ўрганиш ва методологик таъминлаш;

- сув таъминоти ва канализация объектларини, иссиқлик таъминоти тизимларини аҳоли пунктларини ривожлантириш схемалари ва бош режалари билан боғлаган ҳолда ривожлантириш, модернизация ва реконструкция қилиш дастурларини ишлаб чиқиш ҳамда уларнинг сифатли бажарилишини ташкиллаштириш, мазкур соҳа ташкилотлари фаолиятини мувофиқлаштириш ва бошқарувини таъминлаш;

- уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш тизимига ресурс ва энергия тежайдиган технологиялар ҳамда ускуналарни татбиқ этиш, жумладан, уй-жой коммунал ҳўжалиги объектларини замонавий ҳисоблаш ўлчов асбоблари билан жиҳоз-

лаш, қурилиш-монтаж ишлари таннархининг пасайишини таъминлайдиган маҳаллий замонавий ва сифатли қурилиш материаллари ҳамда буюмларини кенг қўллаш;

– уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш соҳасида норматив-ҳуқуқий базани такомиллаштириш бўйича таклифлар тайёрлаш, ривожланган хорижий мамлакатларнинг илғор тажрибасини инобатга олган ҳолда уй-жой коммунал хизмат кўрсатишнинг замонавий шакл ва усулларини ишлаб чиқиш ҳамда жорий этиш.

Республикамизда олиб борилаётган ислохотларнинг асосий мақсади аҳолининг бирламчи эҳтиёжларини самарали қондириш, уларнинг турмуш даражасини ошириш, иш ҳақи ва миқдорларини босқима-босқич ошириб бориш, аҳолининг ижтимоий-иқтисодий эҳтиёжларини самарали қондиришдан иборат. Олиб борилаётган ислохотлар шуни кўрсатмоқдаки, давлат ташкилотлари томонидан ҳар бир оила, ҳар бир маҳалла муаммоларини аниқ манзилли ўрганиш ва мавжуд муаммоларни бартараф этиш бўйича аниқ ва манзилли чора-тадбирлар ишлаб чиқилмоқда. Шунинг учун республиканинг ҳар бир туманлари ва шаҳарлари бўйича алоҳида рейтинг кўрсаткичлари ишлаб чиқилмоқда ҳамда аниқланган рейтинг кўрсаткичларига кўра, давлат субсидиялари ажратиш, солиқ ва имтиёзлар пакети ишлаб чиқилмоқда. Маҳаллаларда кўп қаватли уй-жойларнинг ташқи кўринишлари қайтадан таъмирланиши учун давлат бюджетидан маблағлар ва субсидиялар ажратилмоқда. Кўп қаватли уй-жойларни бошқариш учун ихтисослашган компания ва ширкатларни молиявий қўллаб-қувватлаш мақсадида имтиёзли кредитлар ажратилмоқда.

Мустақилликка эришганимиздан буён мамлакатимизда аҳолиси сонининг икки баробардан ошиши ҳисобига аҳолининг уй-жойга бўлган эҳтиёжи ҳам кескин ошиб бормоқда. Шу билан қаторда, қишлоқ ҳудудларида замонавий уй-жойлар қурилиши, туман марказларининг шаҳарлашув даражасининг жадаллашуви, уй-жой ва коммунал хизматлар соҳасида хизмат кўрсатиши борасида замонавий бошқарув механизмларига бўлган эҳтиёжлар сезилмоқда.

Мавзуга оид адабиётлар таҳлили. Мамлакатимизда йилдан-йилга аҳоли сонининг кўпайиб бориши, шу жумладан, республикамиз ҳудудлари марказларининг замонавий кўринишдаги шаҳарларга айланиб бораётгани, аҳолининг яхши яшаш бўлган эҳтиёжларининг ортиб бориши сабабли уларга кўрсатилаётган хизматларнинг сифати, янги қурилаётган уй-жойларнинг сифати ва замонавий ташқи кўриниши ва уй-жой фондларини ташкил этиш ва бошқариш бўйича қўшимча хизмат турларига эҳтиёжларнинг ортиб бораётганини кўришимиз мумкин. Бунинг натижасида уй-жой фондларини бошқа-

риш ва уларга хизмат кўрсатиш ҳажмининг ортиши натижасида уларга кўрсатилаётган хизмат турларини сифат ва миқдор жиҳатидан қайта кўриб чиқишга зарурат туғилмоқда.

Аҳоли турмуш даражасини яхшилаш ва уларни уй-жой фондлари билан таъминлаш, мавжуд уй-жой фондларини таъмирлаш ҳамда самарали бошқариш борасида соҳа мутахассислари ва олимлар томонидан бир қанча илмий тадқиқот ишлари амалга ошириб келинмоқда.

«Уй-жой фонди деб, инсон яшаши учун яроқли бўлган турар жойдан, шу жумладан, уйлар, квартиралар, хизмат турар жойлари, махсус уйлардан (ётоқхоналар, вақтинчалик уй-жой фонди уйлари, ногиронлар, фахрийлар, ёлғиз қариялар учун интернат-уйлар, шунингдек, болалар уйлари ва бошқа махсус мақсадли уйлардан) иборат бўлган фонд турар жойларга айтилади. Уйларда жойлашган савдо, маиший ва носаноат йўналишидаги ўзга эҳтиёжларга мўлжалланган, яшаш учун мўлжалланмаган жойлар уй-жой фондига кирмайди» [2].

Россиялик иқтисодчи А.Р.Абдуллинанинг фикрича, «уй-жой коммунал хўжалиги» – иқтисодиётнинг зарур муҳандислик инфратузилмаси ҳисобланиб, аҳолини ҳаётий муҳим хизматлар билан таъминловчи таянч тармоқлардан бири сифатида талқин этилади. Шу билан бирга, тадқиқотчи томонидан уй-жой коммунал хўжалигига қуйидагича таъриф берилди: «Уй-жой коммунал хўжалиги фуқароларга кенг қамровли уй-жой коммунал хизматларини тақдим этиш орқали яшаш қулайликларини таъминлаб берувчи турли аҳоли пунктларидаги муҳандислик инфратузилмасининг фаолиятини таъминлаб берувчи соҳалар йиғиндисидир» [3].

МДХ давлатларида бир қанча олимларнинг, жумладан, С.А.Кирсанов, М.Н.Ломова, К.С.Степаевнинг илмий ишларида уй-жой фондидан фойдаланиш ва уни самарали бошқаришни ташкил этиш имкониятлари тадқиқ этилган [4, 5, 6].

Маҳаллий олимларимиздан Р.И.Нуримбетов ва бошқаларнинг фикрича, «Республикада эркин бозор муносабатлари жорий этилиши ва мулкчилик муносабатлари ўзгариши натижасида хусусий мулкни тасарруф этиш, ундан турли мақсадларда фойдаланиш имкониятлари юзага келди. Турар жой биносидан самарали фойдаланиш, айниқса, турар жой биноларидан оқилона фойдаланишни ташкил этиш масалалари бугунги кунда жуда муҳим ва ечимини кутаётган масалалардан бирига айланди» [7].

Уй-жой хўжалигининг таназзул ҳолати бугунги кунда давлатнинг энг долзарб муаммоларидан бирига айланди. Бу, асосан, уй-жой фондларининг эскирганлиги, кўрсатилаётган хизматлар учун тарифларнинг шаклланиши, бошқарувчи компанияларнинг аҳоли олдидаги маж-

буриятларининг бузилишлари, ўз вақтида жорий ва капитал таъмирларни амалга ошириш, авария ҳолатидаги уй-жойлардан аҳолини кўчириш каби масалалардан иборат [8].

Уй-жой коммунал хизматлари корхоналарида бошқарув механизмининг самарадорлиги кўп жиҳатдан маҳаллий ўз-ўзини бошқариш органлари роли ҳамда қарор қабул қилиш жараёнига истеъмолчиларнинг кенг жалб қилинишига боғлиқ [9].

Россия давлатида уй-жой фондини бошқариш борасида илмий ишлар олиб борган олимлардан – Санкт-Петербург Ижтимоий таълим институти Давлат ва муниципал бошқарув кафедраси мудири, и.ф.н. С.А.Кирсановнинг «Зарубежный опыт управления многоквартирными домами» [10], М.Н.Ломованинг «Опыт зарубежных стран в решении проблем управления жильем фондом в России» [11], Москва давлат ишлар бошқаруви академияси аспиранти К.С.Степаевнинг «Управление многоквартирным домом: зарубежный опыт и российская специфика» [12] мавзуларидаги илмий мақоаларида ривожланган мамлакатларнинг ушбу соҳадаги тажрибалари атрофлича ўрганилган ва таҳлил қилинган.

Уй-жой фондини бошқариш борасидаги айрим жиҳатларни ўрганган маҳаллий олимлардан, Р.И.Нуримбетов, В.У.Ёдгоров, И.Х.Давлетовнинг илмий ишлари ҳамда Т.А.Ҳасанов, Н.Абдуллаев, А.Х.Набиев, К.А.Тантыбаева ва Н.М.Вишневскаянинг таҳлилий ишларида ҳам мамлакатда хусусий уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштиришга доир таклиф ва тавсиялар келтирилган [13, 14, 15, 16].

Уй-жой фондларига хизмат кўрсатиш аҳоли яшаш жойларидаги турар-жой биноларига техник ва муҳандислик ишларини олиб бориш ва таъмирлаш, уларга уй-жой коммунал хизмат-

ларини кўрсатиш орқали қулайликлар яратишларни ўз ичига олади.

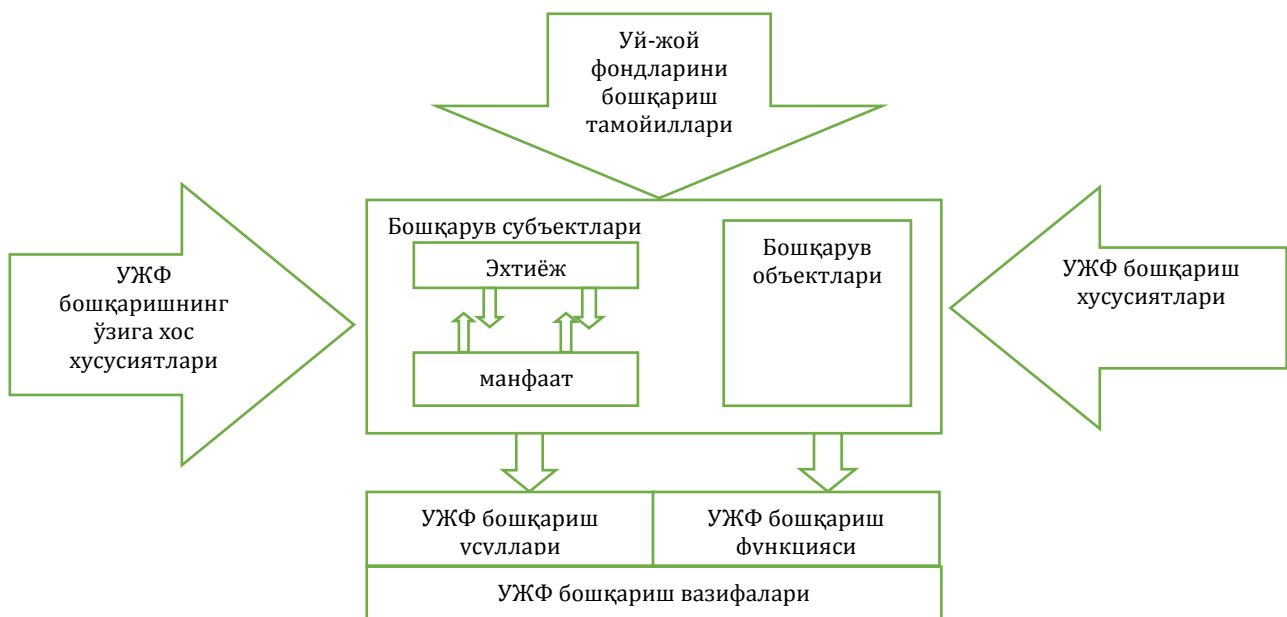
Тадқиқот методологияси. Мақолада уй-жой фондларини бошқаришнинг назарий жиҳатларини илмий жиҳатдан ўрганиш ва хулосалар чиқариш, қиёсий солиштириш, статистик маълумотларни ўрганиш ва иқтисодий жиҳатдан таққослаш ва таҳлил қилиш, мантиқий фикрлаш, илмий абстракциялаш, анализ ва синтез, индукция ва дедукция усулларида кенг фойдаланилган.

Таҳлил ва натижалар. Уй-жой фондларини бошқаришнинг асосий вазифаси: уй-жой фондининг ташқи кўринишларини белгиланган меъёрлар асосида сақлаш; уй-жой фондларининг хавфсизлик даражасига эътибор қаратиш; уй-жой фондларига тегишли бўлган мулклардан самарали фойдаланиш; уй-жой фондларига коммунал хизматлар кўрсатишни самарали ташкил қилиш; аҳоли учун (уй-жой эгалари) узлуксиз ва сифатли бўлган хизматларни (электр энергияси, совуқ ва иссиқ сув таъминоти, атроф-муҳит озодлиги ва ҳоказоларни) таъминлашдир.

Уй-жой фондларининг умумий бошқарув тамойилларига қуйидагилар киради: уй-жой эгалари томонидан қўйилган талабларга эришиш учун мотивация; уй-жой фондига тегишли бўлган жамоавий шаклдаги тизимни бошқариш; уй-жой эгалари ва бошқарув ташкилоти ўртасидаги жавобгарлик муносабатларининг мутаносиб бўлишини таъминлаш.

Уй-жой фондининг махсус бошқарув тамойилларига қуйидагилар киради: илмий, мураккаблик, изчиллик, самарадорлик, мақсадга мувофиқлик, мақбуллик, етарлилик.

Юқорида келтирилган фикр ва мулоҳазалардан келиб чиққан ҳолда уй-жой фондларини бошқариш механизми 1-расмда кўрсатиб берилган.



1-расм. Уй-жой фондини бошқариш механизми

Ушбу расмда уй-жой фондини бошқаришда ҳар икки томон манфаатларидан келиб чиққан ҳолда шакллантирилган бошқарув механизми кўрсатиб ўтилган. Яъни уй-жой фондини бошқариш, албатта, тамойилларга аосланиши керак. Уй-жой фондини бошқаришнинг ўзига хос хусусиятлари ва уй эгалари ва бошқарувчи ташкилотнинг манфаат ва эҳтиёжларидан келиб чиққан ҳолда бошқарув вазифалари юкла-

нади. Бошқарув вазифаларидан келиб чиққан ҳолда бошқарув усуллари ва функциялари белгилаб олинади.

Ўзбекистон Республикаси ҳудудлари бўйича аҳоли сонининг ошиб бориши натижаларини, яъни 1 кв. км га тўғри келадиган аҳоли сони зичлиги бўйича кўрсаткичларини 1-жадвал орқали кўришимиз мумкин.

1-жадвал

Ўзбекистон Республикаси ҳудудлари бўйича аҳоли зичлиги кўрсаткичлари
(1 кв. км га тўғри келадиган аҳоли сони)

	2000 йил	2005 йил	2010 йил	2015 йил	2020 йил	2021 йил	2021 йилнинг 2000 йилдан фарқи	2021 йилнинг 2000 йилга нисбати, %
Ўзбекистон Республикаси	54,6	58,0	62,4	69,1	75,5	77,0	22,4	141
Қорақалпоғистон Республикаси	9,0	9,4	9,8	10,6	11,4	11,5	2,5	128
Андижон	520,5	557,8	592,8	664,5	727,4	741,4	220,9	142
Бухоро	35,2	37,4	40,0	44,3	47,8	48,4	13,2	137
Жиззах	46,0	49,2	52,7	58,9	65,2	66,5	20,5	144
Қашқадарё	75,8	83,2	91,6	103,6	114,8	116,7	40,9	154
Навоий	7,1	7,3	7,7	8,2	9,0	9,1	2	128
Наманган	260,0	280,2	303,6	343,3	377,8	385,4	125,4	148
Самарқанд	158,9	170,7	186,0	209,6	231,2	235,4	76,5	148
Сурхондарё	86,4	94,3	103,2	117,3	130,8	133,4	47	154
Сирдарё	149,3	156,3	166,9	181,6	197,7	201,1	51,8	134
Тошкент	153,6	160,3	169,5	180,9	192,9	195,1	41,5	127
Фарғона	397,7	424,0	454,8	509,6	555,0	565,1	167,4	142
Хоразм	217,0	234,9	258,1	283,6	308,5	312,9	95,9	144
Тошкент ш.	6472,2	6452,1	6750,2	7099,6	7699,6	7554,4	1082,2	117

Манба: Ўзбекистон Республикаси Статистика қўмитаси маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилди.

Юқорида келтирилган жадвал маълумотларини таҳлил қиладиган бўлсак, Ўзбекистон Республикаси ҳудудлари бўйича 1 кв. км га тўғри келадиган аҳолининг зичлик кўрсаткичи 2000 йилда 54,6 ташкил этган бўлса, 2021 йилга келиб 41 фоизга ошиб, 77 кўрсаткични ташкил қилмоқда. Республика бўйича аҳоли энг зич жойлашган кўрсаткич Тошкент шаҳрида тўғри келмоқда, яъни 2000 йилда 6472,2 ни ташкил қилган бўлса, 2021 йилда 7554,4 ни ташкил қилмоқда. Лекин ўтган 21 йилда зичлик кўрсаткичи республиканинг бошқа ҳудудларига қараганда энг кам, яъни 17 фоизга ошган. Иккинчи ўрин Андижон вилоятига тўғри келмоқда, яъни 2000 йилда 520,5 кўрсаткични ташкил қилган бўлса, 2021 йилга келиб 741,4 кўрсаткични ташкил қилган, 21 йил давомида 42 фоизга ошган. Республика бўйича ўтган 21 йилда зичлик кўрсаткичи энг юқори ўсиш 54 фоизни ташкил қилмоқда, бу Қашқадарё ва Сурхондарё вилоятларига тўғри келмоқда.

Ўзбекистон Республикаси ҳудудлари бўйича квартиралар (уйлар) сони 2-жадвалда келтирилган.

Юқорида келтирилган 2-жадвалда Ўзбекистон Республикаси ҳудудлари бўйича квартира (уйлар) сони кўрсатиб ўтилган. Ўзбекистон Республикаси бўйича 2010 йилда 5512030 та квартира (уйлар) бўлган бўлса, 2021 йилга келиб 23 фоизга ошиб, 6765825 та квартирани (уйлар) ташкил қилган. Бу борада 2010 йилга нисбатан 2021 йилга келиб энг кам ўсиш кўрсаткичи фоизларда Фарғона вилояти ва Тошкент шаҳрига тўғри келмоқда. Энг юқори ўсиш кўрсаткичлари Қашқадарё вилояти (71 фоиз), Бухоро вилояти (44 фоиз) ва Қорақалпоғистон Республикасида (43 фоиз) ошганлигини кўришимиз мумкин.

Демак, йилдан-йилга аҳоли сонининг ошиб бориши натижасида уй-жойларга бўлган эҳтиёжлар ҳам ошиб боради. Шундан келиб чиққан ҳолда уй-жой фондларига хизмат кўрсатиш, уларнинг бошқарув даражаларини ошириш, аҳоли яшайдиган уй-жой биноларини таъмирлаш, эҳтиёж юқори бўлган ҳудудларда замонавий кўринишдаги ва энергия тежовчи уй-жой қурилишларини олиб бориш доимо ўз долзарблигини ошириб боради.

Ўзбекистон Республикаси хўдудлари бўйича квартиралар (уйлар) сони

	2010 й.	2015 й.	2020 й.	2021 й.	2021 й.нинг 2010 йилдан фарқи	2021 й.нинг 2010 йилга нисбати, %
Ўзбекистон Республикаси	5 512 030	5 796 860	6 589 931	6 765 825	1 253 795	123
Қорақалпоғистон Республикаси	258 964	288 548	366 942	369 567	110 603	143
Андижон	498 989	534 234	571 670	574 725	75 736	115
Бухоро	299 942	319 911	428 548	431 254	131 312	144
Жиззах	185 984	200 062	220 102	222 952	36 968	120
Қашқадарё	407 804	481 113	671 233	699 428	261 624	171
Навоий	170 292	178 449	217 414	221 506	51 214	130
Наманган	508 740	569 265	513 433	522 409	13 669	103
Самарқанд	524 236	558 687	623 448	675 001	150 765	129
Сурхондарё	359 555	380 641	447 955	451 259	91 704	125
Сирдарё	148 741	157 830	160 173	162 421	13 680	109
Тошкент	557 810	586 158	687 295	714 965	157 155	128
Фарғона	666 120	689 824	660 266	668 952	2 832	101
Хоразм	261 337	273 449	368 437	371 524	110 187	142
Тошкент ш.	663 516	578 689	653 015	679 862	16 346	102

Манба: Ўзбекистон Республикаси Статистика қўмитаси маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилди.

Уй-жой фонди деб, инсон яшаши учун яроқли бўлган турар жойдан, шу жумладан, уйлар, квартиралар, хизмат турар жойлари, махсус уйлардан (ётоқхоналар, вақтинчалик уй-жой фонди уйлари, ногиронлар, фахрийлар, ёлғиз қариялар учун интернат-уйлар, шунингдек, болалар уйлари ва бошқа махсус мақсадли уйлардан) иборат бўлган фонд турар жойларга айтилади. Уйларда жойлашган савдо, майший ва носаноат йўналишидаги ўзга эҳтиёжларга мўлжалланган, яшаш учун мўлжалланмаган жойлар уй-жой фондига кирмайди [17].

Ўзбекистон Республикаси қонунчилигига кўра, уй-жой фонди хусусий ва давлат уй-жой фондларидан иборат бўлиб, уларга қуйидагилар киради [18]:

Хусусий уй-жой фонди: фуқаролар мулки бўлган уй-жой фонди (якка тартибда қурилган уйлар, хусусийлаштирилган, қурилган ҳамда олинган квартиралар ва уйлар, уй-жой қуриш ҳамда уй-жой кооперативларига қарашли уйлардаги пай бадаллари тўлиқ тўланган квартиралар, фуқаролар томонидан қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа асосларда мулк қилиб олинган квартиралар ва уйлар); хўжалик ширкатлари ва жамиятлари, кооперативлар, жамоат бирлашмалари, жамоа фондлари ҳамда бошқа нодавлат юридик шахсларнинг мулки бўлган ва уларнинг маблағлари ҳисобидан қурилган ёки аукционда ёхуд қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа асосларда олинган уй-жой фонди.

Давлат уй-жой фонди: маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ихтиёрида бўлган, маҳаллий бюджетга тушган солиқлар ва бошқа мажбурий тўловлар, шунингдек, қонун ҳужжатларида назарда тутилган асослар бўйича бошқа тушумлар ҳисобидан барпо этилган муниципал уй-жой фонди; давлат корхоналари, муассасала-

ри ва ташкилотларининг тўла хўжалик юритишида ёки оператив бошқарувида бўлган идоравий уй-жой фонди; маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ихтиёрида бўлган, маҳаллий бюджет маблағлари ҳисобидан барпо этилган, шунингдек, хусусий, муниципал, идоравий уй-жой фондидан олиб, уларнинг балансига берилган, фуқароларнинг ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган, кам таъминланган тоифалари учун хусусийлаштириш ҳуқуқисиз ижара шартлари асосида фойдаланиш учун берилган аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди.

Республикамизда олиб борилаётган ислохотлар натижасида уй-жой фондларини бошқаришда, яъни кўп квартираларни бошқаришнинг янги тизими жорий этиш, кўп хонадонли уй-жой фондига хизмат кўрсатишда эксплуатация харажатларини аниқлаш, кўп хонадонли уйларни техник эксплуатация қилишнинг самарали қоидаларини ишлаб чиқиш ишлари амалга оширилмоқда.

Хулоса ва таклифлар. Ўзбекистон Республикаси қонунчилигига кўра, аҳолининг яшаши учун мўлжалланган ҳар қандай турдаги уй-жойлар кўчмас мулк сифатида қабул қилинади ва давлат томонидан рўйхатга олинади. Кўп хонадонли уй-жойларнинг аҳоли яшаши учун фойдаланиладиган қисмларида ишлаб чиқариш ва саноат учун ишлатиш ва бошқа тартибларда фойдаланиш қонуний жиҳатдан тақиқланади.

Олиб борилган тадқиқотлар натижаларига кўра, аҳоли яшаши учун мўлжалланган уй-жой фонди мураккаб ва ўзига хос бўлган бошқарув хусусиятларига эга бўлиб, ҳозирги кунда аҳоли эҳтиёжлари ва талабларидан келиб чиққан ҳолда ҳар бир уй-жой фондини бошқариш, уй-жой фондида яшовчи аҳоли ва уларга хизмат кўрсатувчи бошқарув компанияси манфаатларидан келиб чиққан ҳолда бошқарув усуллари

ва бошқарув механизмлари танлаб олинади. Ўрни уй-жой фондларига тегишли бўлган биноларни турлича конструктив ва режалаштириш тавсифига ва ўз навбатида, уларнинг эскириш даражасига кўра, уларга хизмат кўрсатиш бўйича тўлов миқдорлари аниқланади. Шундай экан, ҳар бир уй-жой фондларига хизмат кўрсатиш, биноларнинг мавжуд техник ҳолатига кўра белгиланади ҳамда аҳоли талаб ва эҳтиёжларидан келиб чиққан ҳолда бошқариш механизмларини

шакллантириш бўйича турлича ёндашув талаб этилади.

Олиб борилган тадқиқотлар натижасига кўра, бугунги кунда уй-жой фондиди бошқариш аҳоли ва бошқарув компаниялари манфаатларидан келиб чиққан ҳолда хизмат кўрсатиш тизими шакллантирилади. Аҳолининг ўзига тегишли уй-жойларига бўлган мулквий ва ижтимоий муносабатларини яхшилаш, шу билан бирга, уй-жой мулкдорларининг ўз мулкларини бошқаришдаги иштирокини ошириб боради.

Манба ва фойдаланилган адабиётлар рўйхати:

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 18 апрелдаги “Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш тизимини бошқаришни янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-5017-сонли фармони. <https://lex.uz/docs/3170224>
2. Ўзбекистон Республикаси “Уй-жой кодекси”. 1998 йил 24 декабрь, 7-модда. www.lex.uz
3. Абдуллина А.Р. Жилищно-коммунальное хозяйство в России. // А.Р.Абдуллина, И.А.Владимиров. // Челябинск: Два комсомольца, 2011. – 37 с.
4. Курсанов С.А. Зарубежный опыт управления многоквартирными домами. // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера, № 10, 2011.
5. Ломова М.Н. Экономическая наука и практика. Материалы международной научной конференции (г. Чита, февраль 2012 г.). 2012.
6. Степаев К.С. Управление многоквартирным домом – зарубежный опыт и российская специфика. // Российское предпринимательство, № 6 Вып. 1 (185) за 2011 год, стр. 161-166.
7. Нурибегов Р.И. ва бошқалар. Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари бошқарув фаолиятини такомиллаштириш: муаммо ва ечимлар. // “Иқтисодиёт ва инновацион технологиялар” илмий-электрон журнали. 2-сон, март-апрель, 2019 йил.
8. Кириллова Д.И. Проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства и пути их решения. // Молодой ученый. 2014. №14. С. 162-163. УРЛ <https://moluch.ru/archive/73/12461/> (дата обращения: 17.08.2018).
9. Джурбаева Н.К. Уй-жой коммунал хизматлари соҳаси фаолиятини бошқариш механизмларини такомиллаштириш. // International journal of theoretical and practical research. 30.04.2022. alferganus.uz
10. Курсанов С.А. Зарубежный опыт управления многоквартирными домами. “ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера”, № 10, 2011.
11. Ломова М.Н. Экономическая наука и практика. Материалы международной научной конференции (г. Чита, февраль 2012г.). – Чита: Издательство Молодой ученый, 2012. С. 201-203.
12. Степаев К.С. Управление многоквартирным домом – зарубежный опыт и российская специфика. “Российское предпринимательство”, № 6 Вып. 1 (185) за 2011 год, стр. 161-166.
13. Давлетов И.Х. Социально-экономические проблемы развития жилищного строительства в модернизируемой экономике. Монография. Изд. Фан ва технология, Ташкент, 2012.
14. Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги ва иқтисодиёти. Дарслик. 2011.
15. Нурибегов Р.И., Салаев С.К., Ташмухамедова К.С. Уй-жой қурилиши ҳудудий бозоринг ташкилий-иқтисодий механизмлари ривожлантириш стратегияси. // “Архитектура. Қурилиш. Дизайн” илмий-амалий журнали. № 3. – Т.: Издательство ТАСИ, 2016.
16. Ҳасанов Т.А. Кўп хонадонли уй-жой фондиди сақлаш ва ундан фойдаланиш тизимини бошқаришдаги янги ёндашув. / Халқаро илмий-амалий конференцияси тезислар тўплами. Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Давлат бошқаруви академияси. – Т., 2018 й.
17. Ўзбекистон Республикаси “Уй-жой кодекси”. 1998 йил 24 декабрь, 7-модда. www.lex.uz
18. Ўзбекистон Республикаси “Уй-жой кодекси”. 1998 йил 24 декабрь, 8-модда. www.lex.uz
19. Saidov Mashal Samadovich (2023). Ways of Introduction of Modern Management Mechanisms in the Electric Power Sector of Uzbekistan. International Journal of Business Diplomacy and Economy Volume 2, No 1 | Jan-2023. P. 98-110. <https://inter-publishing.com/index.php/ijbde/article/view/977/843>
20. Saidov Mashal Samadovich (2023). Renewable Energy Sources and Ways of their Implementation in the Republic of Uzbekistan. INTERNATIONAL JOURNAL ON ECONOMICS, FINANCE AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT ISSN (electronic): 2620 - 6269/ ISSN (printed): 2615 – 4021 Vol. 5 No. 1 | January 2023. P. 38-52. <https://journals.researchparks.org/index.php/IJEFSD/article/view/3879/3668>
21. Saidov Mashal Samadovich (2023). Improving Management Efficiency at Oil and Gas Industry Enterprises in Uzbekistan. Academic Journal of Digital Economics and Stability Volume 25, Jan-2023. P. 15-24. ISSN 2697-2212 Available Online: <https://economics.academicjournal.io/index.php/economics/article/view/622/620>
22. N.K.Yuldashev, M.S. Saidov. (2023) The Economy of the Countries of the World is Experiencing the Need for Nuclear Power Plants. AMERICAN JOURNAL OF ECONOMICS AND BUSINESS MANAGEMEN. ISSN: 2576-5973 Vol. 6, No.1,2023. <https://globalresearchnetwork.us/index.php/ajebrm/article/view/1890/1718>
23. Саидов М.С. (2023) Электр энергетика тармоғини бошқаришдаги муаммолар ва уларни бартараф этиш йўллари. Журнал. Иқтисодиёт ва инновацион технологиялар // №1. 2023 йил, 183-194 б. file:///C:/Users/Acer/Downloads/19_Saidov+183-194.pdf
24. Саидов М.С. (2023) Электр энергетика тармоғини тартибга солиш ва бошқаришнинг иқтисодий хусусиятлари. Журнал. Иқтисодиёт ва таълим // №1. 2023.