

**ТОШКЕНТ ДАВЛАТ ИҚТИСОДИЁТ УНИВЕРСИТЕТИ ҲУЗУРИДАГИ
ИЛМИЙ ДАРАЖАЛАР БЕРУВЧИ
DSc.03/30.12.2020.I.16.02 РАҚАМЛИ ИЛМИЙ КЕНГАШ**

ТОШКЕНТ ДАВЛАТ ИҚТИСОДИЁТ УНИВЕРСИТЕТИ

**Қўлёзма ҳуқуқида
УЎК: 005.332.72(575.1)**

ВАЛИЕВ МОХИРХЎЖА КАМОЛХЎЖА ЎГЛИ

**КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИНИ БОШҚАРИШ МЕХАНИЗМИНИ
ТАКОМИЛЛАШТИРИШ**

08.00.13 – Менежмент (иқтисодиёт фанлари)

**Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD)
илмий даражасини олиш учун ёзилган
ДИССЕРТАЦИЯ**

**Илмий раҳбар: Шарипов Конгратбай Авезимбетович
техника фанлари доктори, профессор**

Тошкент – 2024

МУНДАРИЖА

	КИРИШ.....	3
I боб.	КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИНИ САМАРАЛИ БОШҚАРИШНИНГ НАЗАРИЙ АСОСЛАРИ ВА ЎЗИГА ХОС ХУСУСИЯТЛАРИ.....	14
1.1.	Кўчмас мулкнинг иқтисодий категория сифатида моҳияти, зарурлиги ва вужудга келиш шарт- шароитлари.....	14
1.2.	Кўчмас мулкнинг мамлакат иқтисодиётидаги ўрни, унинг вужудга келиши, зарурати ва шартлари.....	32
1.3.	Рақамли генерация ва иқтисодий трансформация шароитида кўчмас мулкни самарали бошқариш механизмлари.....	48
	1-боб бўйича хулоса.....	58
II боб.	КЎЧМАС МУЛКНИ САМАРАЛИ БОШҚАРИШНИНГ ҲОЗИРГИ ҲОЛАТИ ВА УНИНГ РИВОЖЛАНИШИНИНГ АСОСИЙ МУАММОЛАРИ.....	60
2.1.	Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорининг ҳолати ва унинг таҳлили.....	60
2.2.	Кўчмас мулк бозорини самарали бошқаришни инновацион усуллар асосида баҳолаш.....	79
2.3.	Кўчмас мулкни самарали бошқаришнинг хорижий тажрибаси ва уни Ўзбекистонда татбиқ этиш имкониятлари.....	86
	2-боб бўйича хулоса.....	94
III боб.	КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИНИ САМАРАЛИ БОШҚАРИШ МЕХАНИЗМИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ.....	97
3.1.	Кўчмас мулкни самарали бошқаришда замонавий девелопментнинг кўчмас мулк бозорига таъсири.....	97
3.2.	Кўчмас мулкни самарали бошқаришда сервейинг хизматидан фойдаланиш имкониятлари.....	106
3.3.	Кўчмас мулкни самарали бошқаришда инновацион технологиялардан фойдаланиш.....	114
	3-боб бўйича хулоса.....	120
	ХУЛОСА.....	122
	ҲОИДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ.....	125

КИРИШ

Диссертация мавзусининг долзарблиги ва зарурати. Жаҳонда глобал рақамли траекториянинг ўзгариши, трансформация ва инновацион технологиялар генерацияси жадал тараққиёт шароитида, шунингдек, жаҳон иқтисодиётида рақобатбардош устунликка эга бўлган ташкилотлар сони ортиб бораётгани муносабати билан кўчмас мулк бозори ижтимоий ҳимоянинг муҳим элементига айланиб бормоқда. Кўчмас мулк ишлаб чиқариш, айирбошлаш, тақсимлаш ва истеъмолни камраб олган иқтисодий даврнинг барча босқичларида марказий роль ўйнайди. «Бугунги кунда кўчмас мулкнинг 84,3 фоизи хусусий мулкка тегишли бўлиб, бу нафакат кўчмас мулкни бошқаришга янада масъулиятли муносабатда бўлиш, балки жамиятнинг атроф-муҳитга янги талабларини, қулайлик ва ҳаёт сифатини таъминлашнинг мураккаб тизимини яратмоқда»¹.

Ўз-ўзидан ҳар қандай ишлаб чиқариш жараёнини ҳам кўчмас мулксиз амалга ошириш мумкин эмас. «Ривожланган мамлакатларда кўчмас мулк сегментининг ЯИМдаги ҳиссаси 15 %га етади»². Ривожланган мамлакатларда иқтисодий ривожланиш воситаси сифатида қўлланиладиган ипотека кредити кўчмас мулк гаровига асосланади. Шуларни инобатга олиб, кўчмас мулк бозорини профессионал, самарали ва қулай бошқаришни назарда тутувчи, рақамли трансформация концепцияларини ўз ичига олган кўчмас мулкни самарали бошқаришни такомиллаштириш, бошқарув жараёнлари траекториясини ўзгартириш ва ривожлантириш талаб этилмоқда.

Жаҳонда кўчмас мулк тизимдаги иқтисодий бирлик эканлиги ва бу бирлик иқтисодиётнинг барча жабҳаларига таъсир кўрсатувчи омил сифатида қаралади. Ижтимоий-иқтисодий муносабатлар тизимини ислоҳ қилиш, хусусан, кўчмас мулк сегментининг ҳам мос равишда ислохотлар

¹ <https://mbschool.ru/seminars/> Управление недвижимостью.

² Commonwealth Partnership. Краудфандинг в недвижимости. <https://vc.ru/u/1362421-replatforms/560854-kraudfanding-v-nedvizhimosti>

динамикасига кўшилишига асос бўлди. Дарҳақиқат, аксарият давлатларда кўчмас мулкка актив сифатида қаралмаслиги, унинг иқтисодиётдаги айланма капитал сифатида қўлланилмаслиги кўчмас мулкни самарали бошқариш механизмларини жорий қилишни тақозо этади. Масалан, «Ривожланган мамлакатларда уй-жой фонди мамлакатда такрор ишлаб чиқариладиган миллий бойликнинг 20 %дан 45 %гача қисмини ташкил қилади. Агар кўчмас мулкнинг барча турлари, жумладан, ер ва мулкый мажмуалар доирасини кўриб чиқсак, у ҳолда бу кўрсаткич 70-80 %ни ташкил қилади»³.

Республикамизда кўчмас мулкни бошқаришни оптималлаштириш бўйича комплекс лойиҳалар амалга оширилмоқда, улар бошқарув жараёнларини рақамлаштириш ва бир нечта маълумотлар базалари билан ахборот тизимини ривожлантиришни ўз ичига олади. Ушбу ташаббуслар доирасида кўчмас мулкни бошқаришнинг давлат секторидан хусусий секторга босқичма-босқич ўтиши кўзда тутилган. Шу билан бирга, минтақада ушбу соҳада рақобат муҳити яратилмоқда. «Республика иқтисодиёт тармоқларини бошқаришда давлат иштирокини босқичма-босқич камайтириш, давлат унитар корхоналарини бошқаришга бизнес бошқарув усулларининг энг илғор шакллари (бенчмаркинг) жорий этиш»⁴ ишончли бошқаришни қўллашнинг устувор йўналишларидан бири сифатида белгиланганлиги бу соҳани тадқиқ этишнинг долзарб аҳамиятга эга эканлигидан далолат беради. 2023 йил рақамли технологиялар ривожланишига эътибор қаратиш лозим бўлган кўп инновацион технологиялар мавжудлигини исботлади. «Кўчмас мулкни бошқаришда янгиланган технологияларни ишлаб чиқариш, «Рақамли идора» лойиҳаси доирасида давлат органларида иш юритувини рақамлаштириш орқали маъмурий тартиб-таомилларни оптималлаштириш ва бошқарув

³ С какими вызовами столкнется глобальная экономика. <https://www.vedomosti.ru/economics>.

⁴ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги ПФ-4947-сонли «Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича Ҳаракатлар стратегияси тўғрисида»ги Фармони. // Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2017 й., 6-сон, 70-модда.