

TOSHKENT DAVLAT IQTISODIYOT UNIVERSITETI
HUZURIDAGI DSC.03/30.12.2020.I.16.02 RAQAMLI ILMIY DARAJALAR
BERUVCHI ILMIY KENGASH

TOSHKENT ARXITEKTURA QURILISH UNIVERSITETI

Qo'lyozma huquqida
UDK: 658.01:338.46(575.1)

MIRDJALILOVA DILDORA SHUXRATOVNA

KO'CHMAS MULK OBYEKTLARINI BOSHQARISH USLUBIYATINI
TAKOMILLASHTIRISH

08.00.13-“Menejment”

Iqtisodiyot fanlari doktori (DSc) darajasini olish uchun tayyorlangan
DISSERTATSIYA

Ilmiy maslahatchi: Saidov Mash'al Samadovich
Iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Toshkent-2025 yil

MUNDARIJA

KIRISH.....	4
I BOB. KO‘CHMAS MULK OBYEKTLARINI BOSHQARISHNING NAZARIY-METODOLOGIK ASOSLARI.....	17
1.1. Ko‘chmas mulk obyektlarini boshqarish tushunchasi va uning ilmiy-nazariy jihatlar.....	17
1.2. Ko‘chmas mulk obyektlarini boshqarishning o‘ziga xos xususiyatlari.....	33
1.3. Ko‘chmas mulk obyektlarini boshqarish bo‘yicha xorijiy tajribalar va metodologik yondashuvlar.....	52
Birinchi bob bo‘yicha xulosalar.....	68
II BOB. RAQAMLI IQTISODIYOT SHAROITIDA KO‘CHMAS MULK OBYEKTLARINI BOSHQARISH USLUBIYATINI TAKOMILLASHTIRISH.....	71
2.1. Ko‘chmas mulk obyektlarini boshqarishga doir metodologik yondashuvlar.....	71
2.2. Ko‘chmas mulk obyektlarini professional boshqarish bo‘yicha serveying xizmatlarini tadbiq etishning tashkiliy-huquqiy asoslari.....	84
2.3. O‘zbekiston Respublikasida ko‘chmas mulk obyektlarini boshqarish bo‘yicha konsepsiyasini ishlab chiqish.....	95
Ikkinchi bob bo‘yicha xulosalar.....	115
III BOB. KO‘CHMAS MULK OBYEKTLARINI BOSHQARISH FAOLIYATINING HOZIRGI HOLATI VA RIVOJLANISH TENDENSIYALARINI BAHOLASH	118
3.1. O‘zbekiston Respublikasida ko‘chmas mulk obyektlarini boshqarish bo‘yicha xizmatlar bozorining hozirgi holati va o‘zgarish tendensiyalari tahlili.....	118
3.2. O‘zbekiston Respublikasida ko‘chmas mulk obyektlarini boshqarish bo‘yicha xizmatlar bozorida omillar ta’sirini baholash.....	132
3.3. Ko‘chmas mulk sektorini boshqarish jarayoniga raqamli texnologiyalarni joriy etish.....	154

Uchinchi bob bo'yicha xulosalar.....	182
IV BOB. O'ZBEKISTONDA KO'CHMAS MULK OBYEKTLARINI BOSHQARISH FAOLIYATINING TASHKILIY-IQTISODIY VA BOSHQARUV MEXANIZMLARINI TAKOMILLASHTIRISH.....	185
4.1. Risklarni boshqarish asosida ko'chmas mulkni boshqarishning uslubiy asoslari	185
4.2. Ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish bo'yicha tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini takomillashtirish.....	197
4.3. Ko'chmas mulk obyektlarini boshqarishning rivojlanish ko'rsatkichlarini ekonometrik modellashtirish va prognozlash.....	213
To'rtinchi bob bo'yicha xulosalar.....	227
XULOSA.....	230
FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI.....	235

KIRISH (Doktorlik dissertatsiyasi annotatsiyasi)

Dissertatsiya mavzusining dolzarbligi va zarurati. Jahon iqtisodiyotida ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish uslubiyatini takomillashtirish investitsiya jozibadorligini oshirish, shaharlar va hududlarni barqaror rivojlantirish hamda moliyaviy barqarorlikni ta'minlashning muhim omillaridan biri sifatida namoyon bo'lmoqda. Zamonaviy boshqaruv yondashuvlari aktivlarning bozor qiymatini saqlash va oshirish, ijara daromadlarini optimallashtirish hamda risklarni kamaytirishga xizmat qilmoqda. Ko'chmas mulk portfellarini professional boshqarish, raqamli texnologiyalar va ma'lumotlarga asoslangan qarorlar qabul qilish tizimlarini joriy etish natijasida resurlardan foydalanish samaradorligi oshadi, ekspluatatsiya va xizmat ko'rsatish xarajatlari kamayadi, binolarning energiya samaradorligi va ekologik standartlarga mosligi kuchayadi. "Qurilish sanoati sohasi hozirda infratuzilma obyektlari va sanoat loyihalaridan turar joy hamda tijorat ko'chmas mulklariga o'tish davrini boshidan kechirmoqda. Bu esa yuqori sur'atdagi urbanizatsiyalashuv bilan bog'liq. Jumladan, dunyo miqyosida 2021-2025 yillar oralig'ida turar joy va tijorat ko'chmas mulklari qurilishiga global xarajatlar taxminan 17 trillion dollarga o'sishi kutilmoqda"¹. Bu esa ko'chmas mulkdan foydalanish samaradorligi, sohada raqamli texnologiyalarni joriy etish orqali sohani iqtisodiy salohiyatini munosib baholash va samarali boshqarish masalalariga alohida e'tibor qaratishni talab etmoqda.

Jahon miqyosida ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish uslubiyatini takomillashtirish masalalari aktivlar qiymatini saqlash va oshirish, ijara daromadlari barqarorligini ta'minlash, shuningdek, shaharlar va hududlarni barqaror rivojlantirishda ko'chmas mulk sektori rolini kuchaytirishga qaratilgan ilmiy tadqiqotlarning alohida yo'nalishi sifatida izchil o'rganilmoqda. Mazkur tadqiqotlarda, asosan, ko'chmas mulk portfellarini boshqarishning zamonaviy modellarini ishlab chiqish, raqamli

¹ Обзор мировой строительной отрасли. Прогноз на 5 лет. Электронный ресурс:
<https://promo.severstal.com/digest/construction/tpost/8m15v4idue-obzor-mirovoi-stroitelnoi-otrasli-progno>

texnologiyalar va “aqli binolar” yechimlarini joriy etish, qiymatlantirish va risklarni boshqarish metodlarini takomillashtirish, ijara munosabatlarini huquqiy-iqtisodiy jihatdan optimallashtirish hamda ESG va barqaror rivojlanish mezonlarini ko‘chmas mulk boshqaruvi amaliyotiga integratsiya qilish ustuvor yo‘nalishlar sifatida ko‘rib chiqilmoqda.

Yangi O‘zbekiston sharoitida milliy iqtisodiyotning turli tarmoqlari, jumladan ko‘chmas mulk obyektlari bozori jadal sur‘atlarda rivojlanib, sohada sog‘lom raqobat muhiti shakllanib bormoqda. “O‘tgan yetti yil davomida yurtimizda qurilish ishlari hajmi bir necha barobar ortib, 2016-yildagi 30 trillion so‘m o‘rniga 2024-yilda 131 trillion so‘mga, joriy yilning birinchi yarmida esa 68 trillion so‘mga yetgani mamlakatda bunyodkorlari qisqa davrda qanday katta yo‘lni bosib o‘tganidan dalolat beradi. Bu haqda so‘z yuritganda, so‘nggi yillarda “Obod qishloq” va “Obod mahalla” dasturlari doirasida 1 ming 500 dan ortiq qishloq va mahallalarda yo‘l va transport infratuzilmasi, muhandislik-kommunikatsiya tarmoqlari, ijtimoiy soha obyektlarida ulkan qurilish va obodonlashtirish ishlari amalga oshirilganini ta’kidlash lozim”². Ushbu holat mamlakatda qurilish sohasini rivojlantirish, jumladan, shahar va qishloq aholi punktlarida zamonaviy arxitektura qiyofasini shakllantirish, qurilishni jadallashtirish bo‘yicha kompleks chora-tadbirlar amalga oshirishda bozor talablariga mos bo‘lgan ishlab chiqarish amaliyotiga o‘tish zaruriyatini vujudga keltiradi. Bu esa ko‘chmas mulk obyektlaridan foydalanish samaradorligini oshirish zaruriyatini keltirib chiqaradi.

O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 30-yanvardagi PF-16-son “O‘zbekiston - 2030” strategiyasini “Atrof-muhitni asrash va “yashil iqtisodiyot” yilida amalga oshirishga oid davlat dasturi to‘g‘risida”, 2025-yil 5-martdagi PF-43-son “Ko‘chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to‘g‘risida”, 2024-yil

² Shavkat Mirziyoyev O‘zbekiston quruvchilariga bayram tabrigi. <https://www.xs.uz/uz/post/shavkat-mirziyoev-ozbekiston-quruvchilariga-bajram-tabrigi-jolladi>

21-fevraldagi PF-37-son “O‘zbekiston-2030” strategiyasini “Yoshlarni qo‘llab-quvvatlash yili Davlat dasturi to‘g‘risida”, 2023-yil 11-sentyabrdagi PF-158-son “O‘zbekiston-2030” strategiyasi to‘g‘risida”, 2022-yil 28-yanvardagi “2022-2026-yillarga mo‘ljallangan Yangi O‘zbekistonning Taraqqiyot strategiyasi to‘g‘risida”gi PF-60-sonli farmoni, 2023-yil 24-martdagi PQ-101-son “Davlat aktivlarini boshqarish agentligi faoliyatini samarali tashkil etish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi Qarori, Vazirlar Mahkamasining 2025-yil 21-apreldagi 247-son “Bo‘sh turgan davlat ko‘chmas mulk obyektlarini xatlovdan o‘tkazish va ulardan samarali foydalanishni tashkil etish chora-tadbirlari to‘g‘risida”, 2023-yil 23-oktyabrdagi 558-son “Davlat-xususiy sheriklik loyihalaridan yuzaga kelishi mumkin bo‘lgan davlatning fiskal majburiyatlarini boshqarish tartibi to‘g‘risidagi nizomni tasdiqlash haqida”gi qarorlari va mazkur sohaga tegishli boshqa normativ-huquqiy hujjatlarda belgilangan vazifalarni amalga oshirishda mazkur dissertatsiya ishi muayyan darajada xizmat qiladi.

Tadqiqotning respublika fan va texnologiyalari rivojlanishining ustuvor yo‘nalishlariga mosligi. Dissertatsiya tadqiqoti respublika fan va texnologiyalari rivojlanishining I. «Demokratik va huquqiy jamiyatni ma’naviy-axloqiy va madaniy rivojlantirish, innovatsion iqtisodiyotni shakllantirish» ustuvor yo‘nalishiga muvofiq bajarilgan.

Dissertatsiya mavzusi bo‘yicha xorijiy ilmiy tadqiqotlar sharhi³. Ko‘chmas mulk obyektlarini boshqarish uslubiyatini takomillashtirish masalalari jahonning yetakchi ilmiy markazlari va oliy ta’lim muassasalari, jumladan, Massachusetts Institute of Technology (AQSH), Stanford University (AQSH), Harvard University (AQSH), University of Oxford (Buyuk Britaniya), ETH Zurich

³ Dissertatsiya mavzusi bo‘yicha xorijiy ilmiy tadqiqotlar sharhi quyidagi manbalar asosida tayyorlangan: <https://www.uni-bonn.de/en>; <https://www.unimi.it/it>; <https://www.harvard.edu/>; <https://www.uchicago.edu/>; <https://www.itdp.org/>; <https://www.eea.europa.eu/>; <https://www.iru.org/ru>; <https://www.rand.org>; <https://www.rtri.or.jp/eng/>; <https://www.unipage.net/>; <https://en.unesco.org/silkroad/>; <http://www.silkroadresearchcenter.org>; <http://www.bjtrc.org.cn>; <http://www.en.ustc.edu.cn>; www.iptran.ru; <https://logistics.hse.ru>; www.niitk.kz; www.carecprogram.org; <http://www.traceca-org.org>; <http://government.ru/gov/responsibilities/>.