

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

TOSHKENT ARHITEKTURA-QURILISH UNIVERSITETI

XADJAEV RUSTAMXON MAHMUDXONOVICH

RAQAMLASHTIRISH SHAROITIDA YIRIK SHAHARLARNING
UY-JOY FONDINI BOSHQARISHNI TAKOMILLASHTIRISH
(Toshkent shahri misolida)

08.00.13 – Menejment

Iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi
AVTOREFERATI

Toshkent – 2024

UDK: 332.87 (575.1)

Iqtisodiyot fanlari bo‘yicha falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi avtoreferati

**Oglavlenie avtoreferata dissertatsii doktora filosofii (PhD) po
ekonomicheskim naukam**

**Contents of the dissertation abstract of doctor of philosophy (PhD) on
Economics Sciences**

XADJAEV RUSTAMXON MAHMUDXONOVICH

Raqamlashtirish sharoitida yirik shaharlarning uy-joy fondini boshqarishni
takomillashtirish (Toshkent shahri misolida).....3

ХАДЖАЕВ РУСТАМХОН МАХМУДХОНОВИЧ

Совершенствование управления жилищным фондом крупных городов в
условиях цифровизации (на примере города Ташкента).....29

KHADZHAEV RUSTAMKHON MAKHMUDKHONOVICH

Improving the management of the housing stock of large cities in the conditions of
digitization (based on the example of the city of Tashkent).....57

E’lon qilingan ishlar ro‘uxati

Список опубликованных работ

List of published works.....62

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

TOSHKENT ARHITEKTURA-QURILISH UNIVERSITETI

XADJAEV RUSTAMXON MAHMUDXONOVICH

**RAQAMLASHTIRISH SHAROITIDA YIRIK SHAHARLARNING
UY-JOY FONDINI BOSHQARISHNI TAKOMILLASHTIRISH
(Toshkent shahri misolida)**

08.00.13 – Menejment

**Iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi
AVTOREFERATI**

Toshkent – 2024

Iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi mavzusi O'zbekiston Respublikasi Oliy ta'lim, fan va innovatsiyalar vazirligi huzuridagi Oliy attestatsiya komissiyasida V2023.2.PhD/Iqt3118 raqam bilan ro'yxatga olingan.

Dissertatsiya Toshkent arxitektura-qurilish universitetida bajarilgan.
Dissertatsiya avtoreferati uch tilda (o'zbek, rus, ingliz) Ilmiy kengash veb-sahifasi (www.tsue.uz) va "ZiyoNet" ta'lim axborot tarmog'ida (www.ziyo.net) joylashtirilgan.

Ilmiy rahbar: Nurimbetov Ravshan Ibragimovich
iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Rasmiy opponentlar: Raximova Dilduza Nigmatovna
iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Allayarov Shamsiddin Amanullaevich
iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Yetakchi tashkilot: Samarqand davlat arxitektura-qurilish universiteti

Dissertatsiya himoyasi Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti huzuridagi ilmiy darajalar beruvchi DSc. 03/30.12.2020.I.16.02. raqamli Ilmiy kengashning 2024 yil "19" 07 soat 1200 dagi majlisida bo'lib o'tadi. (Manzil: 100066, Toshkent shahri, Islom Karimov ko'chasi, 49-uy. Tel: (99871) 239-01-49; faks: (99871) 239-41-23; e-mail: tdu@tsue.uz.)

Dissertatsiya bilan Toshkent davlat iqtisodiyot universitetining Axborot-resurs markazida tanishish mumkin. (1467 raqam bilan ro'yxatga olingan). Manzil: 100066, Toshkent shahri, Islom Karimov ko'chasi, 49-uy. Tel: (99871) 239-01-49.

Dissertatsiya avtoreferati 2024 yil « 2 » 07 kuni tarqatilgan.

(2024 yil « 1 » 07 dagi № 24 raqamli reestr bayonnomasi)



G.K. Abduraxmanova
Ilmiy darajalar beruvchi Ilmiy kengash raisi,
iqtisodiyot fanlari doktori, professor

O.D. Djurabaev
Ilmiy darajalar beruvchi Ilmiy kengash kotibi,
iqtisodiyot fanlari doktori, dotsent

R.X. Karlibaeva
Ilmiy darajalar beruvchi Ilmiy kengash
huzuridagi ilmiy seminar raisi, iqtisodiyot
fanlari doktori, professor

KIRISH (falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi annotatsiyasi)

Dissertatsiya mavzusining dolzarbligi va zarurati. Jahon maydonida jadal rivojlanayotgan global integratsiya sharoitida megatrendlaridan biri hisoblangan urbanizatsiya jarayonlarining ahamiyati kuchayib bormoqda. Ushbu muammolarga javoban “bir qator davlatlar, xususan AQSh 2015 yilda, Xitoy va Hindiston 2013 yilda “aqli shahar”larni rivojlantirish tashabbusi bilan chiqdilar”¹. Shahar infratuzilmasini rivojlantirish, yashash uchun xavfsiz, ekologik toza va qulay muhit yaratish, insonga yo‘naltirilgan xizmatlarni joriy etish, shahar resurslarini boshqarish samaradorligini oshirish – bular “aqli shahar” va “aqli hudud”larni rivojlantirish yo‘nalishlarining bir qismidir. Texnologik yechimlar uy-joy kommunal xo‘jaligini boshqarishda (“aqli” o‘lchagichlar, binolarning holatini kuzatish tizimlari, turar-joy egalari bilan elektron aloqa), bino va hududlarni loyihalashda (BIM texnologiyalari) allaqachon qo‘llanilmoqda. Hozirgi kunda “aqli shahar” loyihasining ko‘lami juda xilma-xil bo‘lib, turli mamlakatlarda jadal amalga oshirilmoqda.

Jahonda raqamlashtirish sharoitida yirik shaharlarning uy-joy fondini boshqarishni takomillashtirish masalalariga yo‘naltirilgan qator ilmiy izlanishlar amalga oshirilmoqda. Uy-joy kommunal xo‘jaligini rivojlantirish orqali aholining hayot sifatini ta‘minlash, aholiga isitish, yoritish, uy-joy, obodonlashtirish, kanalizatsiya va sivilizatsiyaning boshqa afzal jihatlari bo‘yicha xizmat ko‘rsatishda har bir iste‘molchiga individual yondashuvni ta‘minlash, megapolislarda shahar xo‘jaligini boshqarish jarayonlarini avtomatlashtirish va raqamlashtirish, har bir yirik shahar va hududning o‘ziga xos muammolari va o‘shirish nuqtalarini aniqlash va kompleks rivojlanish loyihasiga kiritish kabi masalalar bu boradagi ilmiy tadqiqotlarning ustuvor yo‘nalishlaridan hisoblanadi.

O‘zbekistonda ijtimoiy-iqtisodiy taraqqiyot hamda aholi turmush farovonligini ta‘minlashda yirik shaharlarning uy-joy fondini boshqarishni takomillashtirishga alohida e‘tibor qaratilmoqda. Jumladan, 2022 - 2026 yillarga mo‘ljallangan yangi O‘zbekistonning Taraqqiyot strategiyasida “aholi, eng avvalo, yosh oilalar, eskirgan uylarda yashab kelayotgan fuqarolar va uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj boshqa fuqarolarning yashash sharoitini imtiyozli shartlarda ipoteka kreditlari ajratish hamda shahar va qishloq joylarda arzon uylar qurish orqali yanada yaxshilash”² zarurligi ta‘kidlangan. Shuningdek, aholini turmush sharoitini yaxshilashni ta‘minlash bo‘yicha bir qator me‘yoriy-huquqiy hujjatlarda arzon uy-joylar qurish, yo‘l-transport, muhandislik-kommunikatsiya, va ijtimoiy infratuzilmani rivojlantirish va modernizatsiya qilish bo‘yicha maqsadli dasturlarni amalga oshirish vazifalari belgilangan. Mazkur vazifalarning samarali amalga oshirilishi ushbu muammolarning ilmiy yechimiga yo‘naltirilgan tadqiqotlarning dolzarbligini belgilaydi va raqamlashtirish sharoitida yirik shaharlarning uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirishning asosiy yo‘nalishlarini ishlab chiqishni taqozo etadi.

¹What-is-a-smart-city TWI Global - <https://www.twi-global.com/technical-knowledge/faqs/what-is-a-smart-city>

² O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “2022 — 2026-yillarga mo‘ljallangan yangi O‘zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to‘g‘risida” 2022-yil 28-yanvardagi PF-60-sonli Farmoni. - <https://lex.uz/docs/5841063>

O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022 yil 28 yanvardagi PF-60-son “2022-2026 yillarga mo‘ljallangan Yangi O‘zbekistonning Taraqqiyot strategiyasi to‘g‘risida”, 2020 yil 5 oktabrdagi PF-6079-son “Raqamli O‘zbekiston-2030” strategiyasini tasdiqlash va uni samarali amalga oshirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi farmonlari, 2021 yil 19 iyundagi PQ-5152-son “Ko‘p kvartirali uy-joylarni boshqarish tizimini yanada takomillashtirish to‘g‘risida”, 2020 yil 17 martdagi PQ-4642-son “Toshkent shahrida raqamli texnologiyalarni keng joriy etish chora-tadbirlari to‘g‘risida”, 2017 yil 24 apreldagi PQ-2922-son “2017 - 2021 yillarda ko‘p xonadonli uy-joy fondini saqlash va undan foydalanish tizimini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi qarorlari hamda sohaga doir boshqa me‘yoriy-huquqiy hujjatlarda belgilangan vazifalarni amalga oshirishda mazkur dissertatsiya tadqiqoti muayyan darajada xizmat qiladi.

Tadqiqotning respublika fan va texnologiyalari rivojlanishining ustuvor yo‘nalishlariga bog‘liqligi. Dissertatsiya tadqiqoti O‘zbekiston Respublikasi fan va texnologiyalar rivojlanishining I. “Demokratik va huquqiy jamiyatni ma‘naviy axloqiy va madaniy rivojlantirish, innovatsion iqtisodiyotni shakllantirish” ustuvor yo‘nalishlariga muvofiq bajarilgan.

Muammoning o‘rganilganlik darajasi. Uy-joy fondini boshqarish sohasidagi ilmiy tadqiqotlar ko‘pgina xorijiy olimlar tomonidan olib borilgan bo‘lib, ular orasida D.Makdonnel, A.Straub, R.Liias, A.Muchinskiy, K.Suszinska, N.Edadan, M.Trojanek, A.Ostanska, S.Deylmann, A.Kerns, X.Priemus, A.Bennadji va boshqalarning ishlari alohida e‘tiborga sazovor³. Mazkur olimlarning ishlari uy-joy fondini boshqarishning tushunchaviy asoslari, nazariy va uslubiy yondashuvlarni ochib beradi.

MDH mamlakatlari tadqiqotchilaridan P.G.Graboviy, S.G.Sheina, V.V.Buzirev, A.G.Granberg, N.Ye.Simionova, S.I.Kruglik, T.Yu.Ovsiyannikova, Ye.V.Bedrina, R.M.Aloyan, L.A.Seferyan, A.M.Goncharov kabi olimlarning ishlari uy-joy fondini boshqarishning nazariy va uslubiy masalalariga bag‘ishlangan⁴.

³Bogataj, D., McDonnell, D. R., & Bogataj, M. (2016). Management, financing and taxation of housing stock in the shrinking cities of aging societies. *International journal of production economics*, 181, 2-13.; Straub, A. (2002). Strategic technical management of housing stock: lessons from Dutch housing associations. *Building Research & Information*, 30(5), 372-381.; Liias, R. (1998), "Housing stock: the facilities for future development", *Facilities*, Vol. 16 No. 11, pp. 288-294. <https://doi.org/10.1108/02632779810233359>; Muczyński, A. (2022). Organizational model of municipal housing stock management in the contracting system—A case study of Poland. *Land Use Policy*, 115, 106049.; Suszyńska, K. (2015). Tenant participation in social housing stock management. *Real Estate Management and Valuation*, 3(23), 47-53.; Al-Hathloul, S. A., & Edadan, N. (1992). Housing stock management issues in the kingdom of Saudi Arabia. *Housing Studies*, 7(4), 268-279.; Trojanek, M. (2014). Carrying out municipal tasks in the Scope of housing stock management—Case study of Poznań city. *Real Estate Management and Valuation*, 22(3), 85-92.; OSTAŃSKA, A. (2018). Resident opinion surveys as a contribution to improved housing stock management. *Architecture, Civil Engineering, Environment*, 9(2).; Deilmann, C., Effenberger, K. H., & Banse, J. (2009). Housing stock shrinkage: vacancy and demolition trends in Germany. *Building Research & Information*, 37(5-6), 660-668.; Son, H. P., & Kearns, A. (1998). Difficult to let housing association stock in England: property, management and context. *Housing Studies*, 13(3), 391-414.; Priemus, H. (1998). Redifferentiation of the urban housing stock in the Netherlands: a strategy to prevent spatial segregation? *Housing Studies*, 13(3), 301-310.; Bennadji, A., Seddiki, M., Alabid, J., Laing, R., & Gray, D. (2022). Predicting Energy Savings of the UK Housing Stock under a Step-by-Step Energy Retrofit Scenario towards Net-Zero. *Energies* 2022, 15, 3082.

⁴Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом /Под общ. ред. проф. П.Г. Грабового. – М.: Изд-во «АСВ», – 2004. –528 с.; Бузырев, В. В. Реновация жилых домов как важный фактор увеличения жизненного цикла жилищного фонда в регионе / В. В. Бузырев // Проблемы современной экономики. – 2012. – № 4(44). – С. 285-288.; Гранберг А. Г. Основы региональной экономики. – М.: Изд. Дом

Ushbu iqtisodchi-olimlarning bir qator ilmiy ishlari fundamental tavsifga ega, sababi ularda uy-joy sohasini rivojlantirish istiqbollari asoslanib, boshqaruv modellarini institutsionallashtirish va samarali tizim yaratish masalasi ko'tarilmoqda.

Uy-joy kommunal xo'jaligi sohasida raqamli texnologiyalardan foydalanish, shuningdek, uy-joy fondi va kommunal-muhandislik infratuzilmasi ob'ektlarini raqamlashtirish masalalari olimlar tomonidan o'rganilgan, ular orasida G.Vakka, M.Mangia, M.Kastellano-Roman, O.A.Kursakova, N.S.Alekseeva, Yu.A.Gureva, A.A.Patsukov va boshqalarning ilmiy ishlari e'tiborga loyiq⁵.

O'zbekistonlik iqtisodchi olimlardan R.I.Nurimbetov, A.D.Metyakubov, T.A.Xasanov, I.X.Davletov, D.A.Berdieva, A.S.Sultanov, A.Ismailov va boshqalarning ilmiy ishlari e'tiborga loyiq⁶. Bu olimlarning asarlarida uy-joy fondi

ГУ ВШЭ, 2004.; Симионова, Н. Е. Актуальные проблемы реализации интеграционных проектов в жилищно-коммунальной сфере / Н. Е. Симионова, Р. В. Бабенко // Управление проектами и программы. – 2005. – № 1. – С. 54-62.; Круглик, С.И. Проблемы теории и практики управления жилищной сферой мегаполисов / С. И. Круглик // Проблемы современной экономики. – 2008. – №1 (25).; Овсянникова, Т. Ю. Компаративные межстрановые исследования жилищной сферы / Т. Ю. Овсянникова, О. В. Рабцевич, И. В. Югова // Жилищные стратегии. – 2021. – Т. 8. – № 4. – С. 317-342. – DOI 10.18334/zhs.8.4.113978.; Бедрина Е.В., Гончаров А.М. Участие территориального общественного самоуправления в схеме управления многоквартирными домами // УрФО: Строительство и ЖКХ. – 2007. – № 4.; Алоян Р.М., Кузина Т.Н. Современные тенденции развития жилищного фонда: региональный аспект // Современные наукоемкие технологии. Региональное приложение. – 2008. – № 2. – С. 5-8.; Сеферян Л.А. Особенности формирования кластерной структуры при воспроизводстве жилищного фонда // Вестник УрФУ. Серия: Экономика и управление. – 2011. - № 1. – С. 76-83.; Минеева И.В. Управление жилищным фондом муниципального образования: дисс.... канд. экон. наук. – Пенза, 2007. – С. 172; Гончаров А.М. Формирование организационно-экономического механизма управления жилищным фондом крупного города (на примере города Екатеринбурга): дисс.... канд. экон. наук. – Екатеринбург, 2008.;

⁵Vacca, G., Quaquero, E., Pili, D., &Brandolini, M. (2018). Integrating BIM and GIS data to support the management of large building stocks.; Mangia, M., Lazoi, M., & Mangialardi, G. (2021, July). Digital Management of Large Building Stocks: BIM and GIS Integration-Based Systems. In IFIP International Conference on Product Lifecycle Management (pp. 133-150). Springer, Cham.; Castellano-Román, M., Garcia-Martinez, A., & Pérez López, M. L. (2022). Social Housing Life Cycle Management: Workflow for the Enhancement of Digital Management Based on Building Information Modelling (BIM). Sustainability, 14(12), 7488.; Куракова, О. А. Использование BIM-технологий на стадии эксплуатации объектов недвижимости / О. А. Куракова, Х. Макеева // Недвижимость: экономика, управление. – 2018. – № 2. – С. 55-59.; Алексеева, Н. С. Применение BIM- и ГИС-технологий в строительстве / Н. С. Алексеева // Экономика и управление: тенденции и перспективы: материалы I Межвузовской научно-практической конференции факультета экономики и управления, Санкт-Петербург, 02–03 марта 2020 года. – Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2020. – С. 217-221.; Гурьева, Ю. А. Российский опыт использования BIM-технологий на этапе эксплуатации объектов недвижимости / Ю. А. Гурьева, Е. М. Козлова // BIM-моделирование в задачах строительства и архитектуры : Материалы V Международной научно-практической конференции, Санкт-Петербург, 20–22 апреля 2022 года / Под общей редакцией А.А. Семенова. – Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2022. – С. 28-41. – DOI 10.23968/BIMAC.2022.004.; Ovsiannikova, T. Yu. Building information modelling systems: strategic objectives and realities of digital transformation in construction / T. Yu. Ovsiannikova, A. A. Patsukov // Real Estate: Economics, Management. – 2022. – No 1. – P. 13-18. – EDN VJSJCW.

⁶Нуримбетов Р. И. Жилищный фонд Республики Узбекистан: проблемы и перспективы развития //Инвестиции, градостроительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения. – 2022. – С. 188-193.; Nurimbetov, R. I., &Metyakubov, A. D. (2020). Advanced housing fund management system as a tool for improving delivery of municipal services on client satisfaction. PalArch's Journal of Archaeology of Egypt/Egyptology, 17(6), 3177-3188.; ХасановТ. А. Тенденции развития жилищного хозяйства и особенности управления жилищным фондом в Узбекистане //Theoretical & Applied Science. – 2018. – №. 6. – С. 181-187. ; Давлетов И. Х., Мамазаров О. Ш. Вопросы управления, сохранения и модернизации многоквартирного жилищного фонда //Бюллетень науки и практики. – 2020. – Т. 6. – №. 2. – С. 203-211.; Бердиева Д. А. Уй-жой фондини бошқаришни янада ривожлантириш ва турар жойларга хизмат кўратиш бозори //Экономика и финансы (Узбекистан). – 2019. – №. 2. – С. 44-51.; Sultanov, A. (2020). Prospective foreign experience outcome implementations of housing fund management in Uzbekistan. Theoretical & Applied Science, (4), 201-207.; Исмаилов, А., Касимов, А., &Юлдашев, Г. (2022).

va uy-joy kommunal xo‘jaligini boshqarish bo‘yicha mamlakatimiz tajribasi, ushbu soha rivojiga to‘sqinlik qilayotgan asosiy muammolar asoslab berib bayon etilgan.

Xorijiy va mahalliy tadqiqotchilarning o‘rganilgan ilmiy ishlari uy-joy xo‘jaligini boshqarishning nazariy va amaliy jihatlarini shakllantirishda turli omillar qanday muhim rol o‘ynashini aniq ko‘rsatib berdi. Mazkur yo‘nalishda tadqiqot olib borish zarurati dissertatsiyaning maqsad va vazifalarini belgilashga xizmat qildi.

Tadqiqotning dissertatsiya bajarilgan oliy ta’lim yoki ilmiy tadqiqot muassasasining ilmiy tadqiqot ishlari rejalari bilan bog‘liqligi. Dissertatsiya ishi Toshkent arxitektura-qurilish universitetining ilmiy tadqiqot ishlari rejasiga muvofiq IL-402104465 “Ko‘chmas mulk bozori turar joy sektorini rivojlanishiga xizmat qiluvchi “Serveying” elektron platformasini yaratish” mavzusidagi amaliy loyiha (2022-2023 y.) doirasida bajarilgan.

Tadqiqotning maqsadi raqamlashtirish sharoitida yirik shaharlarning uy-joy fondini boshqarishni takomillashtirish bo‘yicha taklif va tavsiyalar ishlab chiqishdan iborat.

Tadqiqotning vazifalari:

uy-joy fondining mohiyati va xususiyatlarini boshqaruv nuqtai nazaridan tadqiq qilish va unga ta’sir etuvchi omillarni aniqlash;

raqamlashtirish sharoitida uy-joy fondini boshqarishning asosiy yondashuvlari va vazifalarini o‘rganish;

O‘zbekiston Respublikasida uy-joy fondini boshqarish tizimini tadqiq qilish va Toshkent shahri misolida uy-joy fondini boshqarish samaradorligi ko‘rsatichlarini baholash;

yirik shaharning uy-joy fondini boshqarishda zamonaviy innovatsion yondashuvlar va amaliyotlarni tadqiq qilish;

O‘zbekiston Respublikasida ko‘p xonadonli uy-joy fondini boshqarish tizimini rivojlantirishga to‘sqinlik qiluvchi muammolarni aniqlash;

iqtisodiyotni raqamlashtirish sharoitida uy-joy fondini rivojlantirish istiqbollari va tendensiyalarini tadqiq qilish;

raqamlashtirish sharoitida yirik shaharlarning uy-joy fondini boshqarishni takomillashtirish bo‘yicha ilmiy va amaliy tavsiyalar ishlab chiqishdan iborat.

Tadqiqotning ob’ekti sifatida Toshkent shahrining ko‘p xonadonli uy-joy fondi hamda uning faoliyati va rivojlanishi uchun mas’ul bo‘lgan boshqaruv organlari tizimi olingan.

Tadqiqotning predmeti uy-joy fondini boshqarish va unga xizmat ko‘rsatish jarayonida yuzaga keladigan tashkiliy-iqtisodiy munosabatlar hisoblanadi.

Tadqiqot usullari. Dissertatsiya ishida tuzilma-dinamika va omilli tahlil, statistik, matematik, grafik-tahlil, tizimli tahlil va sintez, ekonometrik tahlil va ilmiy prognozlash usullaridan foydalanilgan.

Tadqiqotning ilmiy yangiligi quyidagilardan iborat:

uslubiy yondashuvga ko‘ra “yirik shaharlarning uy-joy fondini boshqarish” tushunchasining iqtisodiy mazmuni boshqaruvning barcha jabhalarini rejalashtirish,

nazorat qilish va muvofiqlashtirishni amalga oshirishda aholining xavfsizligi va ijtimoiy faravonligini ta'minlash jarayonlarini tashkil etish va muvofiqlashtirishga qaratilgan harakatlar majmui nuqtai nazaridan takomillashtirilgan;

yirik shahar tumanlari kesimida uy-joy fondini boshqarishning alohida mustaqil jarayonlari bo'yicha xarajatlarning minimal hajmi va moliyaviy mablag'lardan foydalanishning yuqori samaradorligi darajalarini namunaviy me'yor sifatida belgilash hamda davriy ravishda mazkur me'yorlardan chetlanish holatlarini aniqlab, bartaraf etish choralarini qo'llab borish orqali uy-joy fondini boshqarishni takomillashtirish asoslangan;

uy-joy fondining yaroqlilik holatini ta'minlash, foydalanish va ta'mirlash xizmatlari ko'rsatuvchi korxonalar yoki tashkilotlarning faoliyati asosiy ko'rsatkichlarning monitoringi natijasida xizmat ko'rsatish xarajatlari oshiruvchi, sifat darajasini pasaytiruvchi hamda raqobatga to'sqinlik qiluvchi holatlar yoki ularni keltirib chiqarish ehtimoli aniqlangan taqdirda uni bajarish bo'yicha shartnoma tuzish huquqining mazkur xizmat bo'yicha o'tkazilgan tanlovning navbatdagi ishtirokchisiga avtomatik tarzda o'tishini ta'minlash taklifi asoslangan;

O'zbekiston Respublikasida uy-joy fondlari boshqaruv kompaniyalarini tashkil etish, faoliyatini rejalashtirish va boshqarish imkonini beruvchi ekonometrik modellar asosida 2030 yilga qadar uy-joylarni ishga tushirish o'rtacha hajmining aniq va intervalli prognoz ko'rsatkichlari ishlab chiqilgan.

Tadqiqotning amaliy natijasi quyidagilardan iborat:

innovatsion boshqaruv tizimida uy-joy kommunal xizmatlarini ko'rsatish jarayonini muvofiqlashtirish imkonini beradigan, uy-joy sohasi tomonidan ko'rsatiladigan har bir xizmat guruhining manfaatdor tomonlari va boshqaruv funksiyalari tavsifi bilan xizmatlarni innovatsion boshqarishni joriy etish bo'yicha takliflar asoslab berilgan;

foydalanish samaradorligining maqsadli ko'rsatkichlari tizimiga erishishga yo'naltirilgan uy-joy ob'ektlarini boshqarishga tizimli yondashuvni amalga oshirish bilan yirik shaharning uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini takomillashtirish bo'yicha takliflar asoslab berilgan;

uy-joy kommunal xizmatlarini ko'rsatish jarayonini muvofiqlashtirish imkonini beruvchi har bir xizmatlar guruhining manfaatdor tomonlari va boshqaruv funksiyalari tavsiflangan holda uy-joy sohasida ko'rsatilayotgan xizmatlarning innovatsion boshqaruvini ta'minlash modeli taklif etilgan;

tarkibiy, funksional, resurs va axborot blokini o'z ichiga olgan tizimli yondashuv tamoyillarini hisobga olgan holda shahar uy-joy fondini boshqarish tizimini shakllantirish algoritmi taklif etilgan.

Tadqiqot natijalarining ishonchligi qo'llanilgan yondashuv va usullar, rasmiy manbalar, jumladan, O'zbekiston Respublikasining normativ-huquqiy hujjatlari, O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Statistika agentligi, Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi, boshqaruv kompaniyalaridan olingan ma'lumotlar, shuningdek xulosa, taklif va tavsiyalarning amaliyotga joriy etilganligi, olingan natijalarning vakolatli tuzilmalar tomonidan tasdiqlanganligi bilan izohlanadi.

Tadqiqot natijalarining ilmiy va amaliy ahamiyati. Tadqiqot natijalarining ilmiy ahamiyati dissertatsiyada ishlab chiqilgan taklif va tavsiyalardan uy-joy fondini boshqarish samaradorligini oshirish bo'yicha tadqiqotlarning ilmiy-uslubiy zahirasini boyitishda foydalanish mumkinligi bilan izohlanadi.

Tadqiqot natijalarining amaliy ahamiyati mazkur sohada amalga oshirilayotgan islohotlar, xususan, O'zbekiston Respublikasida uy-joy fondini boshqarish tizimining tashkiliy-huquqiy asoslarini takomillashtirish, davlat organlari va uy-joy fondini boshqarish sohada faoliyat yurituvchi tashkilotlarning o'zaro hamkorligi mexanizmlarini rivojlantirish, demokratik bozor munosabatlarinni takomillashtirish, shuningek uy-joy fondini boshqarish tizimini rivojlantirish istiqbollarini belgilashda foydalanish mumkinligi bilan izohlanadi.

Tadqiqot natijalarining joriy qilinishi. Raqamlashtirish sharoitida yirik shaharlarning uy-joy fondini boshqarishni takomillashtirish bo'yicha ishlab chiqilgan taklif va tavsiyalar asosida:

uslubiy yondashuvga ko'ra "yirik shaharlarning uy-joy fondini boshqarish" tushunchasining iqtisodiy mazmunini boshqaruvning barcha jabhalarini rejalashtirish, nazorat qilish va muvofiqlashtirishni amalga oshirishda aholining xavfsizligi va ijtimoiy faravonligini ta'minlash jarayonlarini tashkil etish va muvofiqlashtirishga qaratilgan harakatlar majmui nuqtai nazaridan takomillashtirishga oid nazariy va uslubiy materiallardan oliy o'quv yurtlari talabalari uchun tavsiya etilgan "Upravlenie zatratami v stroitelstve (Qurilishda xarajatlarni boshqarish)" nomli o'quv qo'llanmani tayyorlashda foydalanilgan (O'zbekiston Respublikasi Oliy va o'rta maxsus ta'lim vazirligining 2022 yil 17 martdagi 106-son buyrug'i). Mazkur ilmiy taklifning amaliyotga joriy etilishi natijasida fuqarolarning farovon yashashini ta'minlash va uy-joy kommunal xo'jaligini samarali boshqarish bo'yicha jarayonlarni tashkil etish va muvofiqlashtirishga qaratilgan chora-tadbirlarni to'liq bayon etish hamda talabalarda yirik shaharlarning uy-joy muhiti haqidagi chuqur bilim va ko'nikmalarni shakllantirish imkoni yaratilgan;

yirik shahar tumanlari kesimida uy-joy fondini boshqarishning alohida mustaqil jarayonlari bo'yicha xarajatlarning minimal hajmi va moliyaviy mablag'lardan foydalanishning yuqori samaradorligi darajalarini namunaviy me'yor sifatida belgilash hamda davriy ravishda mazkur me'yorlardan chetlanish holatlarini aniqlab, bartaraf etish choralarini qo'llab borish orqali uy-joy fondini boshqarishni takomillashtirish taklifidan O'zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi faoliyatida foydalanilgan (O'zbekiston Respublikasi qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligining 2023 yil 6 dekabrda 24-06/12769-sonli va Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi huzuridagi Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi sohasida nazorat qilish inspeksiyasining 2023 yil 25 dekabrda 2090/15-2-sonli ma'lumotnomalari). Mazkur ilmiy taklifning amaliyotga joriy etilishi natijasida Toshkent shahridagi uy-joy fondini boshqarish idoralarida uy-joy kommunal xizmatlarini ko'rsatish ko'rsatkichlari samaradorligi 15% o'sish sur'atiga erishilgan;

uy-joy fondining yaroqlilik holatini ta'minlash, foydalanish va ta'mirlash xizmatlari ko'rsatuvchi korxonalar yoki tashkilotlarning faoliyati asosiy ko'rsatkichlarning monitoringi natijasida xizmat ko'rsatish xarajatlarini oshiruvchi, sifat darajasini pasaytiruvchi hamda raqobatga to'sqinlik qiluvchi holatlar yoki ularni keltirib chiqarish ehtimoli aniqlangan taqdirda uni bajarish bo'yicha shartnoma tuzish huquqining mazkur xizmat bo'yicha o'tkazilgan tanlovning navbatdagi ishtirokchisiga avtomatik tarzda o'tishini ta'minlash taklifidan O'zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi faoliyatida foydalanilgan (O'zbekiston Respublikasi qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligining 2023 yil 6 dekabrda 24-06/12769-sonli va Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi huzuridagi Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi sohasida nazorat qilish inspeksiyasining 2023 yil 25 dekabrda 2090/15-2-sonli ma'lumotnomalari). Mazkur ilmiy taklifning amaliyotga joriy etilishi natijasida uy-joy fondidan foydalanish va ta'mirlash xizmatlari ko'rsatuvchi korxonalar yoki tashkilotlari tomonidan xizmat ko'rsatishning yuqori sifat darajasini ta'minlashga undovchi mexanizm yaratilgan;

O'zbekiston Respublikasida uy-joy fondlari boshqaruv kompaniyalarini tashkil etish, faoliyatini rejalashtirish va boshqarish imkonini beruvchi ekonometrik modellar asosida 2030 yilga qadar ishlab chiqilgan uy-joylarni ishga tushirish o'rtacha hajmining aniq va intervalli prognoz ko'rsatkichlaridan O'zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi faoliyatida foydalanilgan (O'zbekiston Respublikasi qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligining 2023 yil 6 dekabrda 24-06/12769-sonli va Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi huzuridagi Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi sohasida nazorat qilish inspeksiyasining 2023 yil 25 dekabrda 2090/15-2-sonli ma'lumotnomalari). Mazkur ilmiy taklifning amaliyotga joriy etilishi natijasida Toshkent shahrida uy-joy fondining hajmi 2030 yilgacha 1122,6 mln kv.m.ni tashkil etishi va o'sish sur'ati 2021 yilgi ko'rsatkichga nisbatan 1,7 barobarga oshishi prognoz ko'rsatkichlari uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish sohasidagi korxonalar va tashkilotlarni samarali boshqarish imkonini yaratgan.

Tadqiqot natijalarining aprobatsiyasi. Tadqiqot natijalari 3 ta xalqaro va 5 ta respublika ilmiy-amaliy anjumanlarida muhokamadan o'tkazilgan.

Tadqiqot natijalarining e'lon qilinganligi. Dissertatsiya mavzusi bo'yicha jami 14 ta ilmiy ish, shu jumladan O'zbekiston Respublikasi OAKning doktorlik dissertatsiyalari asosiy ilmiy natijalarini chop etish tavsiya etilgan ilmiy nashrlarda 6 ta maqola, jumladan 3 tasi respublika, 3 tasi xorijiy jurnallarda hamda 8 ta tezislarda, shunlardan 3 tasi xalqaro va 5 tasi respublika konferensiyalarida.

Dissertatsiyaning tuzilishi va hajmi. Dissertatsiya, kirish, uchta bobga birlashtirilgan 9 ta paragraf, xulosa, foydalanilgan adabiyotlar ro'yxatidan iborat bo'lib, umumiy hajmi 140 betni tashkil etadi.

DISSERTATSIYANING ASOSIY MAZMUNI

Kirish qismida dissertatsiya mavzusining dolzarbligi asoslangan, tadqiqotning maqsadi, vazifalari, predmet va ob'ektlari tavsiflangan, O'zbekiston

Respublikasi fan va texnologiyalar rivojlanishining ustuvor yo‘nalishlariga muvofiqligi ko‘rsatilgan, tadqiqot natijalarining amaliyotga joriy etilishi to‘g‘risida, nashr qilingan ishlar, dissertatsiyaning tuzilishi va hamjmi bo‘yicha ma‘lumotlar keltirilgan.

Dissertatsiyaning birinchi **“Yirik shaharlarning uy-joy fondini boshqarishning nazariy asoslari”** bobida yirik shaharlarning uy-joy fondini samarali boshqarishning mohiyati va xususiyatlariga ta‘riflar berilgan. Raqamlashtirish sharoitida uy-joy fondini boshqarishning asosiy yondashuvlari va vazifalari aniqlangan. Yirik shaharlarning uy-joy fondini boshqarish muammolarini hal etishda xorijiy mamlakatlar tajribasi o‘rganilgan.

Aholini zamonaviy uy-joylar bilan ta‘minlash davlatning eng muhim ijtimoiy vazifasidir. O‘zbekiston Respublikasida uy-joy muammosiga jiddiy e‘tibor qaratilayotgani mamlakatimizda qabul qilingan ko‘plab me‘yoriy-huquqiy hujjatlarda yaqqol namoyon bo‘lmoqda. Mazkur hujjatlarning asosiy vazifasi uy-joy muammosini hal etishda aholining ehtiyojmand qatlamini davlat tomonidan qo‘llab-quvvatlash hamda ijtimoiy himoya qilish, shu bilan birga uy-joy qurilishi sohasining keyingi taraqqiyotini rag‘batlantirishdan iborat.

Uy-joy fondi tuzilishining xilma-xilligi mazkur sohani boshqarishni qiyin vazifa ekanligidan dalolat beradi, sabab fondagi har bir ob‘ekt noyob bo‘lib, rejasi, konstruksiyasi va eskirish darajasi bo‘yicha o‘ziga xos xususiyatlarga ega. Uy-joy fondi ob‘ektining bir qancha egalarining mavjudligi, resurslar bilan ta‘minlash va xizmat ko‘rsatish tashkilotlari orasidagi aloqalar, moliyaviy oqimlarning ko‘p bosqichli tizimining mavjudligi allaqachon murakkab boshqaruv jarayonini murakkablashtirmoqda.

Ilmiy adabiyotlarni tahlil qila turib, uy-joy fondi tuzilmasining tushunchalari tasnifi qanday o‘zgarganligini ko‘rish mumkin. A.N.Asaul o‘z tadqiqotlarida uy-joy fondi deganda yashash uchun yaroqli bo‘lgan barcha turar-joy binolarini nazarda tutadi⁷. V.V.Buzireva va L.G.Selyutina ishlarida uy-joy fondi shahar infratuzilmasi elementi, yashash xonalari va yordamchi xonalarni uy-joy fondi deb atagan⁸.

Shuni ta‘kidlash kerak-ki, uy-joy fondini tasniflashning turli xil yondashuvlari va usullari mavjud. Ko‘pincha, uy-joy fondini funksional eskirish belgilari bo‘yicha tasniflanadi. A.N.Asaul, S.N.Ivanov, I.V.Denisovalar marketing yondashuviga muvofiq, uy-joy fondini xonalar soni, foydalanish muddati va tasnifi, tashqi devor materialari, bino balandligi bo‘yicha tasniflashadi⁹. V.V.Buzirev va A.Yu.Plaxtiy uy-joy fondini munitsipal, tijorat, kommunal kvartiralar va daromad uylariga ajratishadi¹⁰.

⁷ Проблемы экономической оценки реконструкции объектов исторического центра Санкт-Петербурга / [А.Н. Асаул и др.]; Под ред. А.Н. Асаул. – СПб.: СПбГАСУ, 2003. – 118 с.

⁸Бузырев, В.В. Моделирование оптимальной структуры жилищного строительства в крупном городе / В.В. Бузырев, Л.Г. Селютина, А.О. Березин // Экономика строительства. – 2002. – №9. – С. 29-39.

⁹ Проблемы экономической оценки реконструкции объектов исторического центра Санкт-Петербурга / [А.Н. Асаул и др.]; Под ред. А.Н. Асаул. – СПб.: СПбГАСУ, 2003. – 118 с.

¹⁰Бузырев, В.В. Моделирование оптимальной структуры жилищного строительства в крупном городе / В.В. Бузырев, Л.Г. Селютина, А.О. Березин // Экономика строительства. – 2002. – №9. – С. 29-39.

L.G.Selyutina uy-joy fondini qavatlarini, iqtisodiy munosabatlar ob'ekti, narxi bo'yicha tavsiflaydi¹¹. Uy-joy fondi va uy-joy kommunal xo'jaligi orasidagi aloqalar A.N.Kirillova¹² va A.I.Romanova¹³ kabi olimlarning ishlarida tadqiq etilgan. Ularning fikricha, uy-joy fondi deganda mamlakatdagi yashash uchun yaroqli, ta'mirlash, rekonstruksiya qilish va modernizatsiya qilishni talab qiluvchi turar-joy binolaridan iborat murakkab tizim tushinilishi kerak.

Uy-joy fondini boshqarish tizimi, uning qayta tiklanishi, xizmat ko'rsatilishi, ekspluatatsiyasi va boqaruvining zamonaviy bosqichi ko'pgina olimlar tomonidan o'rganilgan. L.A.Sefaryanning ishi alohida e'tiborga loyiq, dissertatsiya ishida uy-joy fondiga quyidagi ta'rifni keltiradi "Yirik shaharning uy-joy fondi - bu aholining uy-joy muhofazasiga bo'lgan ehtiyojini qondirish, shuningdek, mulkka egalik qilish va uni tasarruf etish nuqtai nazaridan, tumanlar va mikrorayonlar hududida joylashgan turar-joy binolari, shu jumladan mulkchilik shaklidan va texnik maqsadlaridan qat'i nazar, barcha binolar yashash xonalarining jamlanmasidir"¹⁴.

Aksariyat olimlarning fikriga ko'ra, uy-joy fondini tasniflashning asosiy xususiyati o'xshash texnik parametrlarning mavjudligi: kvartiralarining soni va o'rtacha hajmi, qurilish muddati, uy-joy fondining xizmat qilish muddatidan foydalanish maqsadlari va mulkchilik shakligacha.

Shubhasiz, aholini uy-joy bilan ta'minlash muammosini hal qilishda uy-joy qurilishi holati va mavjud uy-joy fondi, yashash sharoitlariga bo'lgan talablarning o'sishi hisobga olinadigan tizimli yondashuvga asoslanishi kerak. Shuni ta'kidlash kerak-ki, yashash sharoitlariga bo'lgan talablarning o'sishi nafaqat farovon yashash uchun umumiy talablarning o'sishiga, uning sanitariya-gigiena sifatini o'sishi, shuningdek aholining ijtimoiy tabaqalanishi tufayli iste'molchilar talablari har xil turdagi uy-joylarni qurish zarurati doirasini sezilarli darajada kengaytirishdan iborat.

Ta'kidlash lozim-ki, O'zbekiston Respublikasining Uy-joy kodeksiga muvofiq uy-joy fondi deganda inson yashashi uchun yaroqli bo'lgan turar joydan, shu jumladan uylar, kvartiralar, xizmat turar joylari, maxsus uylardan (yotoqxonalar, vaqtinchalik uy-joy fondi uylari, nogironlar, faxriylar, yolg'iz qariyalar uchun internat-uylar, shuningdek bolalar uylari va boshqa maxsus maqsadli uylardan) iborat bo'lgan fond¹⁵.

Mamlakat uy-joy fondining salmoqli qismi shaharlarda jamlangan. Shaharni qishloq joylaridan o'zining ahamiyati va xususiyatlari bilan ajralib turadigan aholi punkti deb atash mumkin. Shaharlar odatda zichroq aholiga, rivojlangan infratuzilmaga va turli xil ijtimoiy-iqtisodiy imkoniyatlarga ega. Ular madaniy, siyosiy, iqtisodiy va ijtimoiy hayot markazlarini ifodalaydi. Shaharlarda turar-joy

¹¹ Селютина, Л.Г. Методологические проблемы оптимизации структуры жилищного фонда и жилищного строительства в крупном городе в современных условиях: Дис. ... док. экон. наук: 08.00.05 / Селютина Лариса Григорьевна. – Санкт-Петербург, 2002. – 340 с.

¹² Кириллова А. Н. Городское хозяйство как объект управления и планирования // Управление городским хозяйством и модернизация жилищно-коммунальной инфраструктуры. – М. : Просветитель, 2013. – С. 10-16.

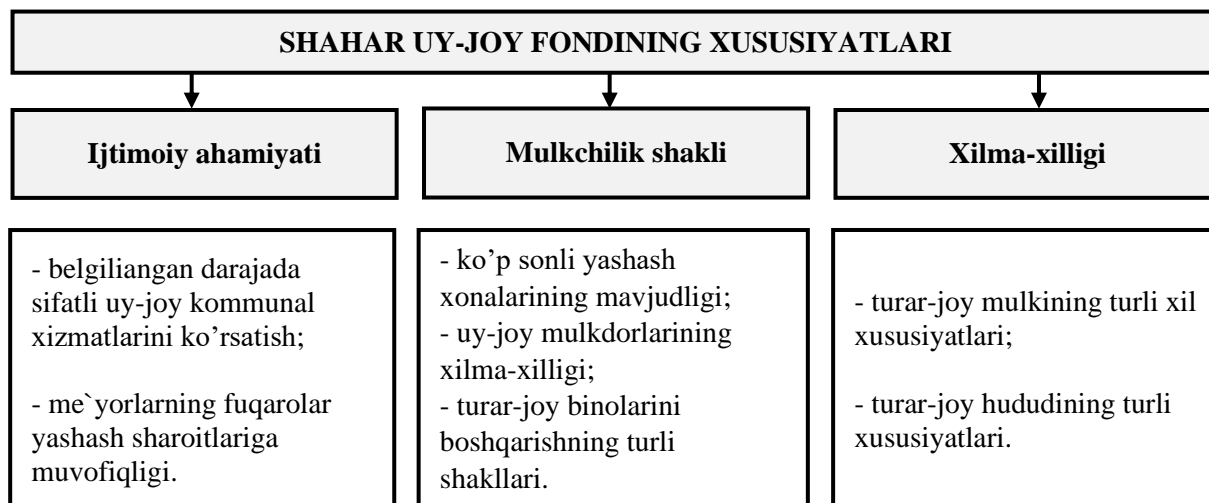
¹³ Романова, А.И. Формирование доступной среды жилищного фонда / А.И. Романова, Д.О. Буркеев. – Научная мысль, НИЦ ИНФРА. – М, 2015. – 157 с.

¹⁴ Сеферян Л.А. Организация управления жилищным фондом крупного города для обеспечения устойчивого развития: диссертация ... кандидата технических наук: 05.02.22 - Иваново, 2018. - 219 с.

¹⁵ O'zbekiston Respublikasining Uy-joy kodeksi 7-modda. - <https://lex.uz/docs/-106136>

binolari, ofislar, do‘konlar, maktablar, kasalxonalar, bog‘lar, teatrlar, muzeylar va boshqalar kabi turli xil bino va inshootlarni topish mumkin. Ular ish, ta’lim, xordiq va boshqa xizmatlar uchun ko‘proq imkoniyatlarni vujudga keltiradi.

Uy-joy fondini boshqaruv ob’ekti sifatida ko‘rib chiqishda o‘ziga xos xususiyatlarni hisobga olish kerak. Uy-joy fondining ijtimoiy ahamiyati, mulkchilik shaklining va fondning o‘ziga xos xilma-xilligi kabi xususiyatlarining mavjudligi 1-rasmda ko‘rsatilgan.



1-rasm. Uy-joy fondining boshqaruv ob’ekti sifatida xususiyatlari¹⁶

Yirik shaharning uy-joy fondi sinergetik aloqalarning yuqori darajasiga erishish va yirik shahar salohiyatini to‘liq ochib berishning eng muhim ijtimoiy-iqtisodiy omili sifatida namoyon bo‘lmoqda. Tizimli ravishda o‘rganilsa, yirik shaharlarning boshqa shaharlardan farqi shundaki, aholi punktlari ko‘lami oshgani sari shahar tizimida faoliyat ko‘rsatuvchi aholi punkti elementlari, shahar kommunikatsiyalari, shuningdek, shahar tizimida faoliyat ko‘rsatuvchi elementlarining tuzilishi murakkablashadi, kommunikatsiya aloqalari soni ko‘payadi. Misol uchun shaharni suv bilan ta‘minlash yoki chiqindilarni to‘plash va utilitatsiya qilishni keltirish mumkin. Shahar ko‘lamining o‘sib borishi bilan shaharni suv bilan ta‘minlash uchun suvni uzoq masofalarga o‘tkazish kerak, undan tashqari aholi jon boshiga suvga bo‘lgan ehtiyoj aholi soni o‘sishi bilan ortadi. Ma’lumki, bu holdagi miqdoriy o‘shish sifat o‘zgarishlariga olib keladi.

Agar yuz ming aholiga ega o‘nta shahardagi boshqaruvning umumiy murakkabligini million kishi aholisi bo‘lgan shahardagi boshqaruvning murakkabligi bilan solishtirsak, yirik shaharda u ancha murakkab bo‘ladi. Boz ustiga vaqt o‘tishi bilan bu farq o‘sib boraveradi, sabab innovatsion jarayonlarning jaddallashishi va odatda kichik shaharlar asosan tasdiqlangan innovatsiyalardan foydalanadi.

Yuqoridagilarga asoslanib, muallif tomonidan “yirik shaharning uy-joy fondini boshqarish” atamasiga ta’rif berildi.

¹⁶ Кахрамонов Х.Ш. Повышение эффективности управления жилищным фондом в условиях цифровизации: диссертация PhD: 08.00.13. – Ташкент, 2023. – 148 с.

Uy-joy fondini boshqarish – bu fuqarolarning turar-joy muhitida qulay yashashini ta'minlash jarayonlarini tashkil etish va muvofiqlashtirishga qaratilgan harakatlar majmuidir. Uy-joy fondini boshqarish doirasida boshqaruvning barcha jabhalarini rejalashtirish, nazorat qilish va muvofiqlashtirish amalga oshiriladi, shu jumladan turar-joy binolarini saqlash, foydalanish, ta'mirlash va rekonstruksiya qilish, kommunal resurslarni boshqarish, aholi bilan o'zaro munosabatlar, moliyaviy boshqaruv, aholining xavfsizligi va ijtimoiy faravonligini ta'minlashdir. Uy-joy fondini boshqarishning maqsadi – ko'p kvartirali uylarda aholi turmushining yuqori sifati va darajasini ta'minlash, shuningdek barcha uchun qulay yashash sharoitini yaratishdir¹⁷.

Bugungi kunda zamonaviy rivojlantirishda raqamalashtirish alohida ahamiyat kasb etib, tarkibiy o'zgarishlar asosida jarayonning an'anaviy qarashlarini sezilarli darajada o'zgartiradi va muammolarni sifat jihatdan yangi darajada hal qilish imkonini beradi. Keltirilgan ma'lumotlar shuni ko'rsatmoqda-ki, uy-joy fondi boshqaruv ob'ekti sifatida katta o'zgaruvchanlik bilan ajralib turadi va bu hodisa uning rivojlanish jarayonlarini boshqarish nazariyasi va amaliyotida yetarli darajada hisobga olinmagan. Uy-joy fondini shakllantirish va saqlashning alohida elementlarini boshqarishning adekvat usullarini ishlab chiqish bo'yicha turli xil intensiv tadqiqotlar olib borilmoqda.

Dissertatsiya tadqiqoti davomida tahlil qilingan uy-joy fondini boshqarish bo'yicha ilg'or xorijiy tajribalar natijasida shuni aytish mumkin-ki, uy-joy kommunal xo'jaligi sohasida boshqaruv faoliyatini takomillashtirishga qaratilgan ikki darajali raqobat muhitini yaratishga qaratilgan bo'lishi kerak, birinchisi uy-joy mulkdorlarining uy-joy fondini boshqarish bo'yicha buyurtmasi shakllanishini nazarda tutsa, ikkinchisi pudratchi tashkilotlar yoki uy-joy fondini boshqarishga xizmat ko'rsatuvchi resurslarni yetkazib beruvchi boshqaruv kompaniyalari o'rtasida raqobatni rivojlantirishni nazarda tutadi. Ko'pkvartirali uy-joy fondini boshqarish bo'yicha xalqaro tajribaga murojaat qilish ushbu soha bo'yicha strategik yechimlarni ishlab chiqishni jadallashtirish imkonini beradi. Mazkur sohaga investitsiyalarni jalb qilish va ishbilarmonlik muhiti uchun qulay va jozibadorligi uchun institutsional sharoitlarni yaratish lozim.

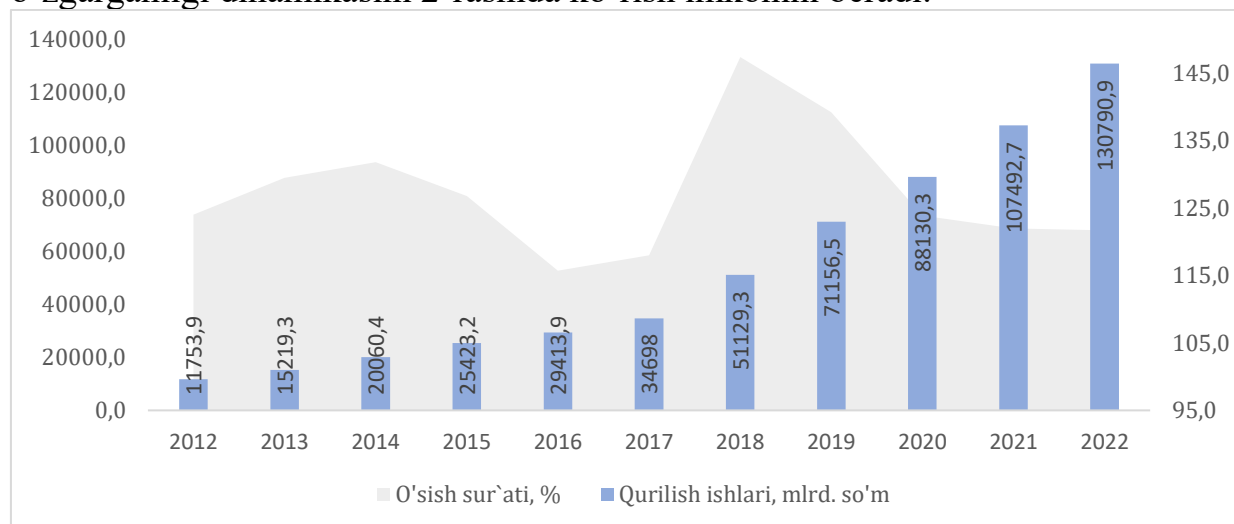
Dissertatsiyaning ikkinchi **“Yirik shaharlarda uy-joy fondini boshqarishning hozirgi holati tahlili”** bobida, O'zbekiston Respublikasida uy-joy fondini boshqarish tizimi tahlil qilingan, Toshkent shahri misolida uy-joy fondini boshqarish samaradorligi ko'rsatkichlari baholangan. Uy-joy fondini boshqarishda zamonaviy innovatsion usullar va amaliyotlari tadqiq etilgan.

Aholi sonining o'sishi O'zbekiston Respublikasida uy-joy fondining ko'payishiga olib keldi. O'zbekiston Respublikasida uy-joy qurilish holati tahlili shuni ko'rsatadiki, so'ngi bir necha yil ichida qurilish sohasining jadal sur'atlar bilan o'sishi ijtimoiy soha ob'ektlari qurilishining jonlanishiga turtki bo'ldi. 2022 yil ma'lumotlariga ko'ra mamlakatdagi qurilish tashkilotlarining aksariyat qismi Toshkent shahriga (19,7%), shuningdek qurilish ishlari hajmining (27,8%) ham eng katta ulushi, yirik qurilish tashkilotlari tomonidan amalga oshiriladigan, poytaxt

¹⁷ Muallif ishlanmasi

hissasiga to‘g‘ri keladi. Shuni ta’kidlash lozimki, 2022 yilda yirik bo‘lmagan qurilish tashkilotlarida ham qurilish ishlarining (56,7%) oldingi davrga nisbatan 2,3%ga o‘shish tendensiyasi kuzatiladi.

Statistik ma’lumotlar O‘zbekiston Respublikasida qurilish ishlarining so‘ngi 10 yil ichida sezilarli darajada o‘shishi, o‘z navbatida qurilish faoliyatining qanday o‘zgarganligi dinamikasini 2-rasmda ko‘rish imkonini beradi.



2-rasm. O‘zbekiston bo‘yicha qurilish ishlari o‘shishi dinamikasi¹⁸.

Statistik ma’lumotlarga ko‘ra 2009 yildan boshlab shahar aholisining ulushi qishloq aholisining ulushidan oshib keta boshladi. Biroq, O‘zbekistonda urbanizatsiyaning umumiy darajasi hamon iqtisodiyoti o‘tish davridagi mamlakatlarga nisbatan past. Urbanizatsiya jarayoni O‘zbekiston hukumati tomonidan sinchkovlik bilan nazorat qilinib, qishloqlarni rivojlantirish, ayniqsa, aholi turmush sharoitini yaxshilashni o‘zining ustuvor yo‘nalishlaridan biri deb biladi. Hatto yirik shaharlarda ham yakka tartibdagi turar-joy binolari uy-joy qurilishining muhim qismidir, mamlakatda ko‘p kvartirali uylarning ulushi qariyb 30%ni tashkil qilgan bir vaqtda.

Qurilish ishlari ko‘rsatkichlari bilan bir qatorda uy-joy fondining nisbatini ham hisobga olish zarur, chunki 2022 yil O‘zbekiston Respublikasida uy-joy fondi 658,4 mln. kv.m. tashkil etdi. 2012 yildan 2022 yilgacha bo‘lgan davrda uy-joy fondining o‘shish sur‘ati 147,4%ni tashkil etib, o‘rtacha yillik o‘shish 12 mln. kv.m.dan sal ko‘proqni tashkil etmoqda (1-jadval). Turar-joylarni foydalanishga topshirish ko‘rsatkichlari ham mazkur sohada ijobiy dinamikani ko‘rsatmoqda, 2012 yilda 10162,1 ming kv.m. turar-joylar foydalanishga topshirilgan bo‘lsa, 2022 yilda bu ko‘rsatkich 1,4 barobarga oshib, 14189 ming kv.m.ni tashkil etdi.

¹⁸Statistik ma’lumotlar asosida muallif ishlanmasi

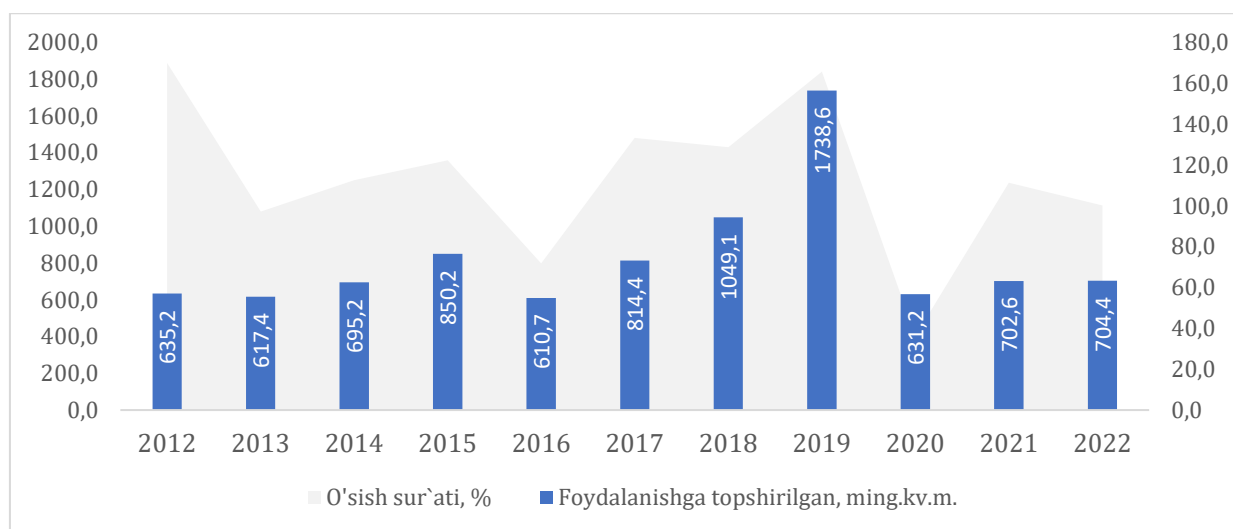
Mulkkchilik shakli bo'yicha uy-joy fondining taqsimlanishi¹⁹

№	Ko'rsatkichlar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	O'sish sur'ati, %
1	Uy-joy fondi, mln.kv.m.	507,6	521,2	536,8	548,9	636,4	658,4	129,7
2	Davlat uy-joy fondi, mln.kv.m.	3,5	3,3	3,5	3,4	3,3	3,5	100,0
	Foizda (%)	0,7	0,6	0,7	0,6	0,5	0,6	–
	Xususiy uy-joy fondi, mln.kv.m.	504,1	517,9	533,3	545,5	633,1	654,9	129,9
	Foizda (%)	99,3	99,4	99,3	99,4	99,5	99,4	–
3	Shaharda, mln.kv.m.	259,5	270,4	277,6	285,1	329,3	380,7	146,7
	Foizda (%)	51,1	51,9	51,7	51,9	51,7	58	–
	Qishloq joylarda, mln.kv.m.	248,1	250,8	259,2	263,8	307,1	274,2	110,5
	Foizda (%)	48,9	48,1	48,3	48,1	48,3	42	–
4	Odam boshiga uy-joy bilan ta'minlanganlik, kv.m.	15,7	15,8	15,8	16	16	18,2	115,9

Mamlakatimizda turar-joy binolarini foydalanishga topshirish, davlat va xususiy sektordagi o'sish sur'atlari yakka tartibdagi uy-joy qurilishi jadal su'atlar bilan davom etayotganidan dalolat beradi. Ta'kidlash lozimki, shaharda ijaraga beriladigan uy-joy sektorining rivojlanish darajasi past, bu turli daromadga ega bo'lgan guruhlar uchun uy-joy bozorida tanlovni va aholining harakatchanligini cheklaydi.

Toshkent shahrida turar-joy binolarini foydalanishga topshirish dinamikasining o'zgarishi to'g'risidaga ma'lumotlar 3-rasmdagi diagrammada keltirilgan. Turar-joy binolarini foydalanishga topshirish dinamikasi yangi qurilishlar hisobiga qanday o'zgarib borayotganini mazkur tahlildan ko'rish mumkin. Tahlillar shuni ko'rsatmoqdaki, 2019 yil Toshkent shahrida qurilish ishlarining keskin oshishi hisobiga 1738,6 ming kv.m. uy-joy foydalanishga topshirilgan, keyingi davrlarda bu ko'rsatkichlar pasaygan va 2022 yilda 704,4 ming kv.m. foydalanishga topshirilgan, zanjirsimon o'sish sur'atlari yildan yilga oshib borishini tavsiflaydi. Mazkur diagrammadagi ko'rsatkichlarni taqqoslab shuni ta'kidlash mumkinki, davr boshiga zanjirsimon uslubda hisoblangan bir qator ko'rsatkichlar kamroq tebranishga ega, chunki ular bazis davr ko'rsatkichlarga bog'liq holda hisoblanmagan, aksincha har bir oldingi yilgi davr ko'rsatkichlariga bog'liq. Shunday qilib, 2020 yilga nisbatan 2021 yilda ijobiy dinamikani ko'rsatib, o'sish sur'ati 111%ni tashkil etdi.

¹⁹Statistik ma'lumotlar asosida muallif ishlanmasi



3-rasm. Toshkent shahrida turar-joy binolariii foydalanishga topshirish dinamikasi²⁰

2013-2022 yillar davr oralig'ida bo'lgan dinamika qatorlarini aniqlash maqsadida Toshkent shahridagi boshqaruv kompaniyalarining tarkibiy tahlili o'tkazildi (2-jadval).

Ta'kidlash joizki, boshqaruv kompaniyalari va boshqaruv servis kompaniyalari (keyingi o'rinlarda – boshqaruv kompaniyalari) yuridik shaxs va tijorat tashkiloti sifatida taqdim etilgan bo'lib, tashkiliy tuzilmasi bo'yicha o'xshash va bir-biridan uncha farqlanmaydi. 2022 yil boshqaruv kompaniyalari yuqori o'sish sur'atlarini ko'rsatib, ular tomonidan boshqariladigan uy-joylar soni esa 10 077ta yetdi. Uy-joy mulkdorlari shirkatlari, aksincha, past dinamikaga ega, mazkur davrda ular tomonidan boshqariladigan uylar soni ham boshqaruv kompaniyalariga qaraganda past bo'lib, 355 tani tashkil etadi.

2-jadval.

Toshkent shahridagi boshqaruv kompaniyalarining tarkibiy tahlili²¹

Ko'rsatkich	Yil									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Boshqaruv kompaniyalari	11	12	13	27	62	74	86	291	284	
<i>O'sish sur'ati, %</i>	183,3	109,1	108,3	207,7	229,6	119,4	116,2	338,4	101,1	
Uy-joy mulkdorlari shirkatlari	1331	1346	1406	2378	1498	2071	2161	2060	113	
<i>O'sish sur'ati, %</i>		101,1	104,5	169,1	63,0	138,3	104,3	95,3	5,5	

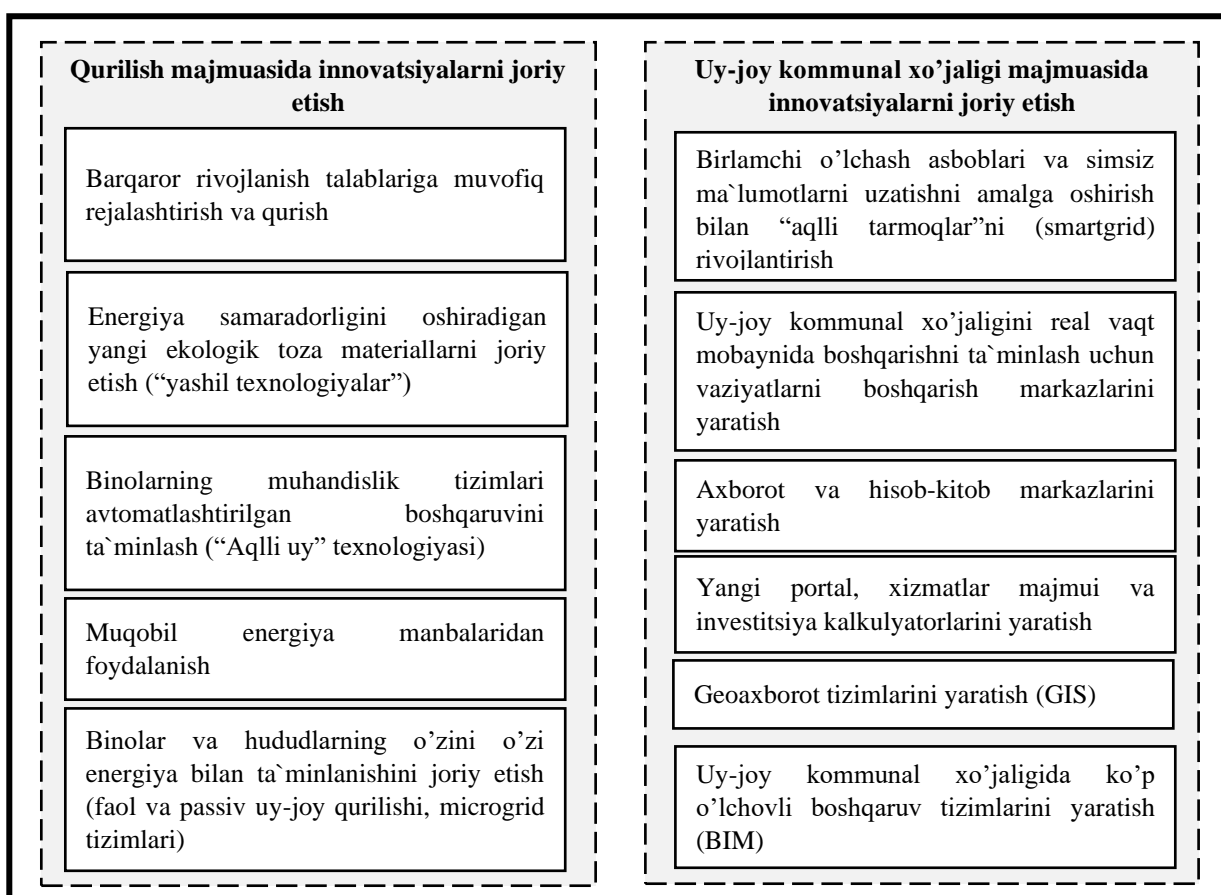
Uy-joy sohasida innovatsion boshqaruvni ta'minlash jadal rivojlanayotgan axborot jamiyati va ilmiy-texnikaviy taraqqiyot sharoitida uy-joy kommunal xizmatlari sifati va ulardan foydalanish imkoniyatini oshirishning ajralmas talabiga aylanib bormoqda. Zamonaviy chaqiruvlar sharoitida faqat yangi texnologiyalar va innovatsion boshqaruv usullari uy-joy sohasi rivojlanishidagi salbiy tendensiyalarni o'zgartirishi mumkin. Axborot, kommunikatsiya va muhandislik innovatsiyalari uy-

²⁰Statistik ma'lumotlar asosida muallif ishlanmasi

²¹Statistik ma'lumotlar asosida muallif ishlanmasi

joy kommunal xo'jaligini rivojlantirish va takomillashtirishni rag'batlantirmoqda, aholi uchun xizmatlardan amaliy va iqtisodiy jihatdan foydalanish imkoniyatlarini oshirib barqaror rivojlanishni ta'minlamoqda.

Innovatsion boshqaruv resurslarni yetkazib berish zanjirini optimallashtirish, tarmoqdagi yuklamalarni muvozanatlash, xavfsizlik darajasini oshirish hamda real vaqt mobaynida qarorlarni ishlab chiqish va amalga oshirishni qo'llab-quvvatlash uchun taqsimlangan aqlli boshqaruv tizimlari va vositalarini ishlab chiqish bilan bog'liq. Uy-joy kommunal xizmatlari iste'molchilari innovatsion boshqaruv tizimiga jalb qilinib, ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati va hajmini nazorat qilish, xizmat ko'rsatish jarayonini boshqarish imkoniyati, uy-joy kommunal xizmatlaridan foydalanishlari to'g'risidagi to'liq ma'lumotga ega bo'lishadi. Uy-joy sohasida ishlab chiqarish va xizmatlar ko'rsatish sifatini oshirishning zamonaviy texnologiyalarini tizimlashtirish 4-rasmda keltirilgan.



4-rasm. Uy-joy sohasida innovatsion infratuzilma elementlari²²

Har bir xizmat guruhining manfaatdor tomonlari va boshqaruv funksiyalari tavsifi bilan uy-joy sohasi tomonidan innovatsion boshqaruv tizimida uy-joy kommunal xizmatlarni ko'rsatish jarayonini muvofiqlashtirish imkonini beruvchi innovatsion xizmatlarni boshqarish jarayoni. Uy-joy sohasi tomonidan

²²Muallif ishlanmasi

ko'rsatiladigan xizmatlarning innovatsion boshqaruvini ta'minlash jarayoni uch bosqichdan iborat.

1-bosqich – uy-joy sohasida xizmatlar ko'rsatishda innovatsion boshqaruv tizimini ta'minlash bo'yicha kompleks strategiyalarni amalga oshirish uchun zarur bo'lgan institutsional asoslar va tashkiliy-iqtisodiy salohiyatni ta'minlash.

2-bosqich – uy-joy sohasi korxonalarini innovatsion boshqaruvini tashkil etish, yangidan foydalanishga topshirilayotgan va mavjud uy-joylarni, shuningdek ko'rsatilayotgan uy-joy kommunal xizmatlarini yuqori texnologik standartlarga bosqichma-boqich o'tkazishni amalga oshirish.

3-bosqich – ijobiy samaralar tor doiralar yoki ijtimoiy guruhlar bilan cheklanib qolmasdan, balki ijtimoiy integratsiyani kuchaytirishga yordam beruvchi, shuningdek, uy-joy va kommunal xizmatlarning xamyonbopligini ta'minlash, uy-joy sektori tomonidan ko'rsatiladigan xizmatlarni innovatsion boshqarish strategiyalari ko'lami kengaytirish uchun uy-joy sohasini boshqarish jarayoniga iqtisodiy jihatdan samarali innovatsion yechimlarga ega tadbirkorlarni jalb etish.

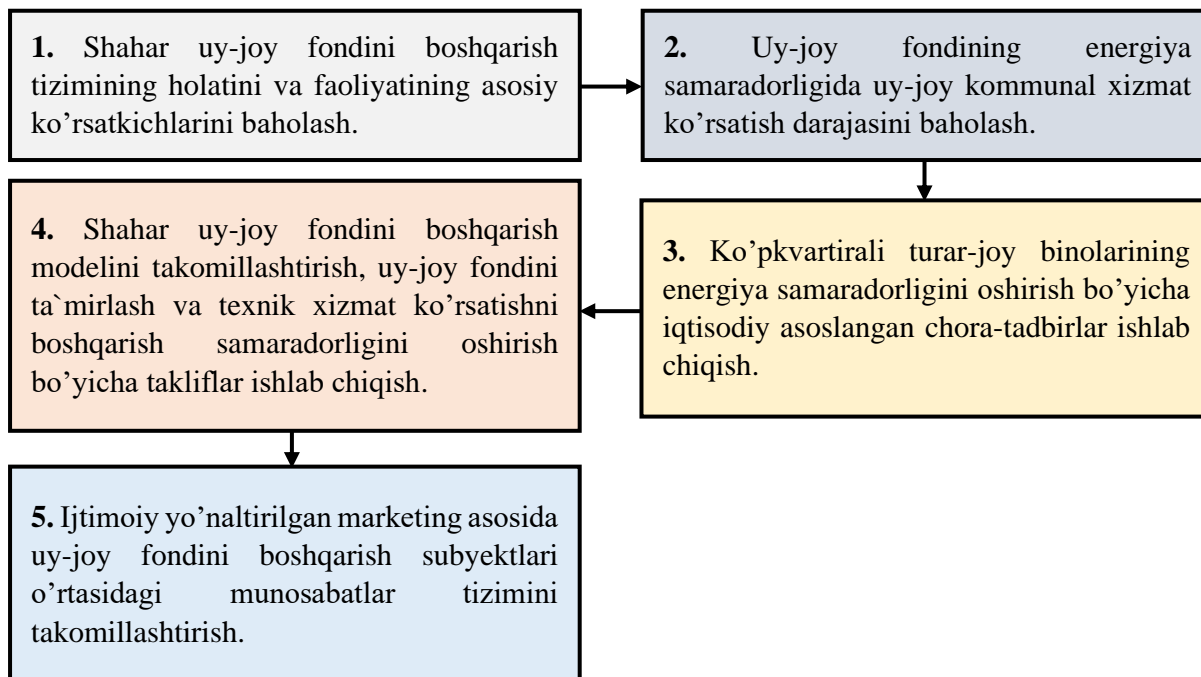
Ushbu jarayonning markaziga manfaatdor guruhlar a'zolarini joylashtirish orqali, uy-joy xizmatlarini ishlab chiqarish va iste'mol qilishga yanada jalb etilishini ta'minlaymiz. Qarorlar qabul qilish jarayoniga fuqarolarni jalb etishdan maqsad, uy-joy kommunal xo'jaligi innovatsion boshqarish tizimining shaffofligi va samaradorligini oshirish. O'zaro manfaatli hamkorlik munosabatlari asosida infratuzilmani rivojlantirish uchun xo'jalik yurituvchi sub'ektlar o'rtasidagi o'zaro hamkorlik mexanizmlarini shakllantirish rag'batlantiriladi.

Dissertatsiyaning uchinchi **“Raqamlashtirish sharoitida yirik shaharlarning uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirish”** bobida iqtisodiyotni raqamlashtirish sharoitida uy-joy fondini rivojlantirish istiqbollari va tendensiyalari belgilandi, uy-joy fondini boshqarishni takomillashtirish uchun texnologik yechimlar va raqamli instrumentlar aniqlandi. Yirik shahar uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmi takomillashtirildi.

Zamonaviy sharoitda ko'pkvartirali uy-joy fondini boshqarish jarayoni – bu energiya-resurs tejamkor o'lchovlar bo'yicha qurilish, modernizatsiya, ta'mirlash choralari tizimida kompleks yondashuvdan foydalanishni o'z ichiga olgan murakkab texnik va iqtisodiy vazifadir. Vaziyatni murakkablashtiradigan jihati shundaki, O'zbekiston Respublikasida umuman olganda uy-joy kommunal xo'jaligi ob'ektlarning eskirish muammosini kompleks hal etishni ta'minlaydigan kengaytirilgan takror ishlab chiqarishning samarali bozor mexanizmlari amalda mavjud emas. Shu munosabat bilan me'yoriy ta'mirlash muddatlari, jadvallari va hajmlarining buzilishidan boshlab, ekspluatatsion xarajatlar darajasining oshishi kabi qo'shimcha iqtisodiy xarajatlar kelib chiqadi.

Uy-joy fondini boshqarishga bunday nazariy va uslubiy yondashuvni amalga oshirishda uy-joy fondini ekspluatatsiya qilish jarayonida takror ishlab chiqarishning iqtisodiy mexanizmlarini hisobga olgan ko'p omilli institutsional model shakllantiriladi.

Tizimli yondashuv uslubiyotiga muvofiq, mazkur modelni shahar darajasida amalga oshirish quyidagi bosqichlardan o'tishni nazarda tutadi (5-rasm):



5-rasm. Taklif etilayotgan shahar uy-joy fondini boshqarish tizimi elementlari.²³

Har qanday boshqaruv tizimida bir qator boshqaruvning quyi tizimlarini ajratish mumkin, shu bilan birga bunday tizimlar yuqori darajadagi tizimning bir qismidir, bu uy-joy fondini boshqarishning ijtimoiy-iqtisodiy tizimi bo'lgan murakkab ko'p darajali tizimlarni tashkil etishning ierarxik prinsipi bilan bog'liq.

Ko'p darajali tizimlarga xos bo'lgan asosiy xususiyatlarga quyidagilar kiradi: ushbu tizimni tashkil etuvchi quyi tizimlarning ketma-ket vertikal joylashuvi (vertikal parchalanish); yuqori darajadagi quyi tizimlar harakatlarining quyi darajalar tomonidan o'z funksiyalarining haqiqiy bajarilishiga bog'liqligi; harakatlarning ustuvorligi yoki yuqori tizimning quyi darajadagi tizimlarga aralashuv huquqi.

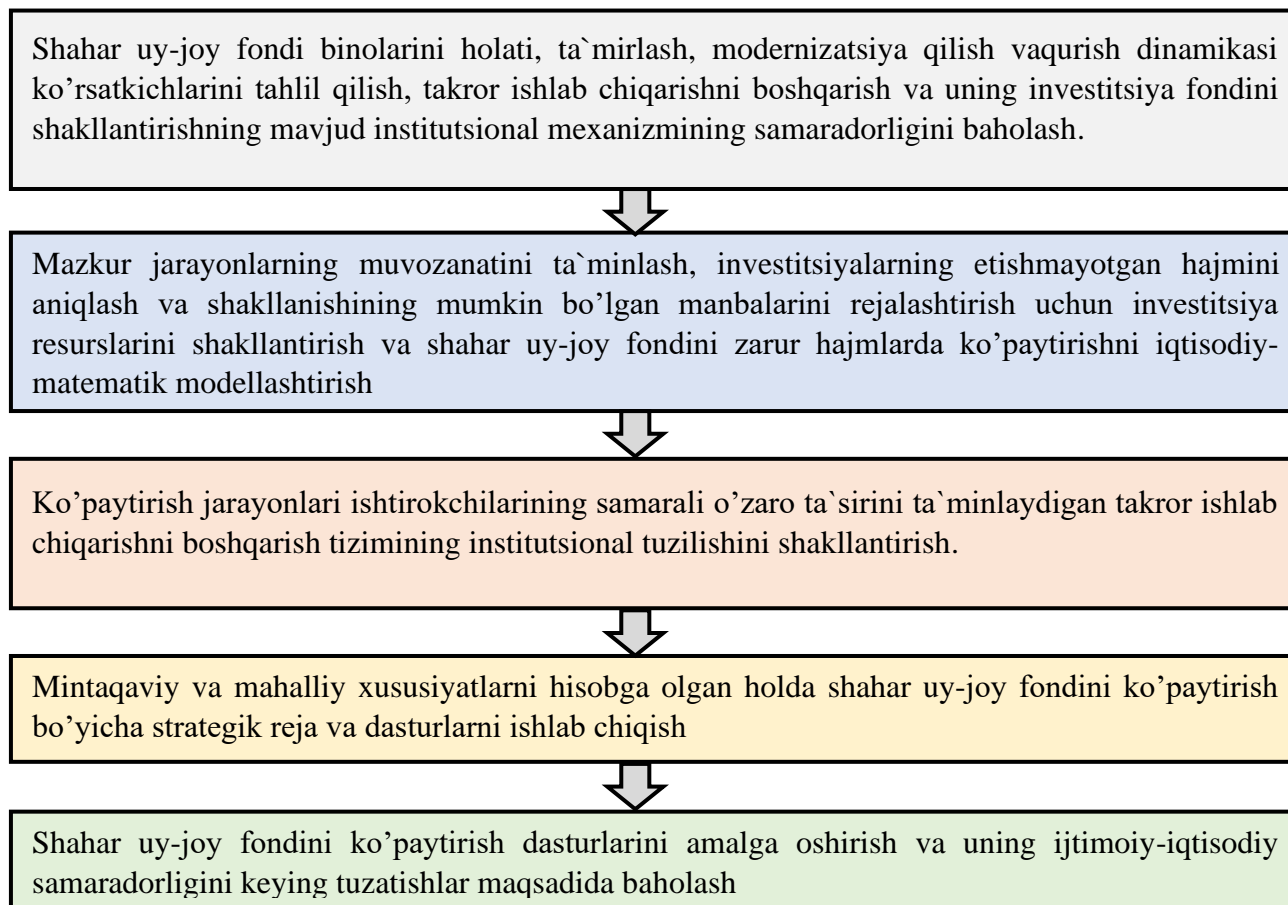
Muallifning taklifiga muvofiq, uy-joylarni boshqarish tizimining modeli tarkibiy, funksional, resurs va axborot bloklarini o'z ichiga oladi. Tarkibiy blok tizim elementlarini, ular orasidagi munosabatlar va aloqalarni, elementlar va aloqalarning xususiyatlarini asoslashni nazarda tutadi, ular birgalikda belgilangan talablarga maksimal darajada muvofiqligini ta'minlaydi. Uy-joy fondlarini boshqarish bilan bog'liq holda, asosiy joriy faoliyat jarayonlari tizimga kirigan resurslarni, yakuniy natijalarga — aholiga yuqori sifatli xizmatlarga aylantirishni anglatadi. Maqsadli yakuniy natijalarga qo'shimcha ravishda, uy-joy fondini boshqarish tizimining natijalari ham uning faoliyatining salbiy natijalari bo'lishi mumkin (masalan, atrof-muhitning ifloslanishi). Shunga ko'ra, tizimning kirish

²³Muallif ishlanmasi

qismida uning ishlashi uchun zarur bo'lgan resurslar bilan bir qatorda bir maromdagi faoliyatni buzadigan salbiy ta'sirlar ham mavjud. Uy-joy fondini boshqarish tizimiga bunday ta'sirlarning odatiy misollari moliyalashtirish hajmi va uy-joy fondini saqlash shartlarini buzish bo'lishi mumkin.

Shahar uy-joy fondini ko'paytirishni boshqarishning ishlab chiqilgan konseptual mexanizmi 6-rasmda ko'rsatilgan vositalarga asoslanishi kerak.

Bu sxema turar-joy ob'ektlarini ko'paytirish uchun investitsiya resurslarini shakllantirish va ulardan foydalanish bo'yicha empirik ma'lumotlarni tizimlashtirishni va ushbu jarayonni amalga oshirish va moliyalashtirishning institutsional mexanizmini takomillashtirishni o'z ichiga oladi.



6-rasm. Uy-joy fondini ko'paytirishni boshqarish tizimining kengaytirilgan konseptual sxemasi²⁴

Shu bilan birga, uni mintaqaviy xususiyatlarni hisobga olmasdan, ya'ni yalpi hududiy ishlab chiqarishni shakllantirish ko'rsatkichlari va omillari, mintaqaviy va mahalliy budjetlar, takror ishlab chiqarish shakllari bo'yicha investitsiyalar hajmi va tarkibi bilan bog'liqligini aniqlamasdan samarali amalga oshirish mumkin emas. Shu munosabat bilan 7-rasmda ko'rsatilgan modelni taklif qilamiz.

²⁴ Muallif ishlanmasi



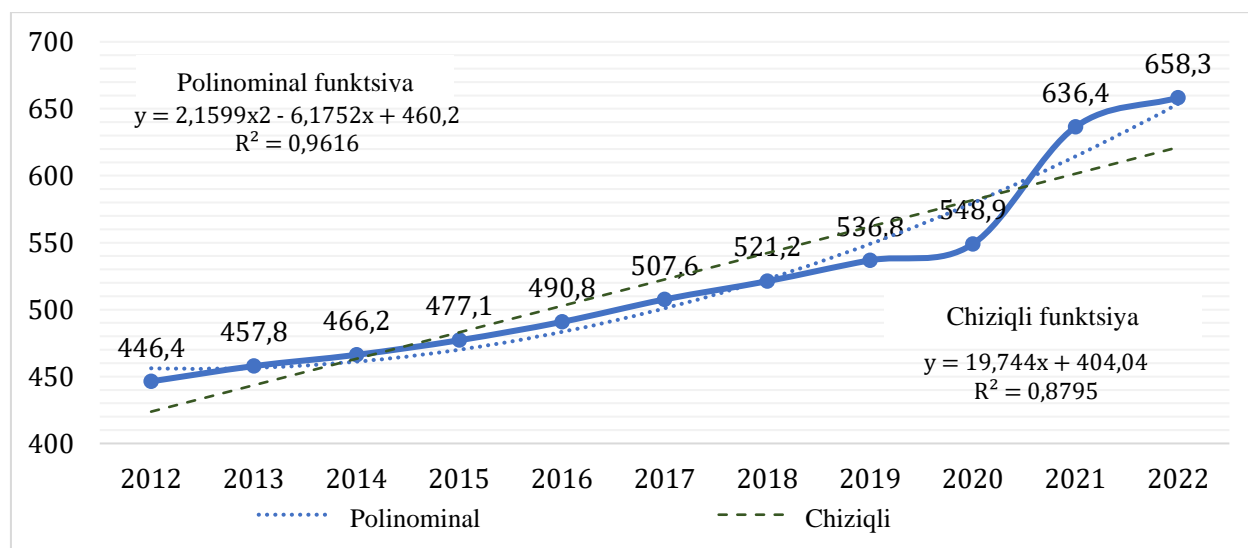
7-rasm. Uy-joy fondining kengaytirilgan takror ishlab chiqarishni boshqarish tizimining konseptual modeli²⁵

²⁵Muallif ishlanmasi

Ushbu konseptual yondashuvni ishlab chiqish va amalga oshirishning muhim xususiyati atrof-muhit omillarining doimiy o'zgarishi tufayli shahar muhitining turli elementlarining qayta tiklash jarayonlarining uzluksizligi va o'zaro bog'liqligini ta'minlashdir. Shu sababli, ushbu usul va vositalar yordamida amalga oshiriladigan vazifalarga quyidagilar kiradi: dasturlar va loyihalarning maqsadli ko'rsatkichlarini sozlash, jarayonlarni tashkil etish, tadbirlarni amalga oshirishni muvofiqlashtirish, shuningdek oraliq va yakuniy nazorat va tahlil.

Tadqiqot davomida ushbu sohani axborotlashtirishga to'sqinlik qiluvchi cheklovchi omillar ham aniqlandi, ular quyidagilardan iborat: uy-joy kommunal xo'jaligi bozori sub'ektlarini axborotlashtirishning turli darajalari; tizimli axborot to'plashning yo'qligi; axborot to'plashning yagona standartlari va formatlarining yo'qligi. Ushbu omillar ma'lumotlarni yig'ish va uzatishning barcha bosqichlarida qiyinchiliklar va ma'lumotlar buzilishining asosiy sabablaridan biridir.

Statistik ma'lumotlarning mavjudligi uy-joy fondining ko'rsatkichlarini baholashga va ular asosida uy-joy fondining hajmi va uy-joyini ishga tushirish bo'yicha prognoz ma'lumotlarini tuzish uchun taxminiy modelni shakllantirishga imkon beradi, buning uchun yuqoridagi ko'rsatkichlarning vaqt oralig'idagi grafik bog'liqligini olish kerak. 8-rasmda turli funksiyalarga muvofiq trend chiziqlari olingan va taxminiy protsedura bajarilgan grafik ma'lumotlar ko'rsatilgan.



8-rasm. O'zbekiston uy-joy fondi trend chizig'i shakllanishi²⁶

Olingan natijalarni tahlil qilish bizga eng mos bog'liqlik tenglamasi ko'rib chiqilayotgan vaqt oralig'ida maqbul yaqinlashishni va $y=2,1599x^2-6,1752x+460,2$ tenglama bo'yicha $R^2=0,9616$ qiymati bilan analitik tavsifni ta'minlaydigan polinom funksiyasi degan dastlabki xulosaga kelishimizga imkon beradi.

Barcha ma'lumotlar to'plamining yetarliligini tekshirish uchun korrelyatsiya va regressiya tahlilini o'tkazishimiz, olingan ma'lumotlar kuchli (to'g'ridan-to'g'ri) munosabatlar mavjudligini ko'rsatadi, bu yerda juft chiziqli korrelyatsiya koeffitsienti 0,918, aniqlash koeffitsienti 0,842 ga teng.

²⁶Muallif ishlanmasi

Olingan ma'lumotlarga asoslanib, kelgusi yillarda O'zbekiston Respublikasida uy-joylarni ishga tushirishning o'rtacha hajmining aniq va intervalli prognozini keltirishimiz mumkin. Buning uchun regressiya tenglamasiga $x=12\dots(n)$ ni qo'yish natijasida davrlarga to'g'ri keladi va tadqiqotimizning boshlanishi 2012 yil $x=1$ ga to'g'ri keladi hamda bunda aniq prognozni olishimiz mumkin.

3-jadval.

2022-2030 yillarda uy-joy fondi hajmining prognoz ko'rsatkichlari²⁷

Yil	Uy-joy fondi, mln. kv.m.	O'sish sur'ati, %
2023	697,1	105,9
2024	744,9	106,9
2025	797,1	107,0
2026	853,5	107,1
2027	914,3	107,1
2028	979,4	107,1
2029	1048,9	107,1
2030	1122,6	107,0

Mavjud statistik ma'lumotlar boshqaruv kompaniyalarini rejalashtirish, yaratish va boshqarish uchun turli omillarning bog'liqligini aniqlashga imkon beradi, bu esa hokimiyat organlari uchun uy-joy fondini boshqarishni osonlashtiradi (4-jadval).

4-jadval.

Ko'p omilli regressiyani qurish statistik ma'lumotlar²⁸

Yil	BK, BSK soni (Y)	Uy-joy fondi, mln. kv.m. (X ₁)	Uy-joyni foydalanishga topshirish, ming. kv.m. (X ₂)
2014	11	46,5	695,2
2015	12	47,9	850,2
2016	13	49,3	610,7
2017	27	51,3	814,4
2018	62	53,1	1 049,1
2019	74	56,6	1 738,6
2020	86	58,1	631,2
2021	281	62,8	702,6
2022	284	66,4	704,4

Juft korrelyatsiya koeffitsientlarini aniqlaymiz:

$$r_{yx_1} = \frac{5788.211 - 54.667 \cdot 94.444}{6.45 \cdot 103.933} = 0.933$$

²⁷Muallif ishlanmasi

²⁸Statistik ma'lumotlar asosida muallif ishlanmasi

Juft korrelyatsiya koeffitsientining qiymatlari x_1 va y o'rtasidagi chiziqli aloqa juda kuchliligi to'g'risida dalolat beradi.

$$r_{yx_2} = \frac{77026.833 - 866.267 \cdot 94.444}{333.361 \cdot 103.933} = -0.138$$

Juft korrelyatsiya koeffitsientining qiymatlari x_2 va y o'rtasidagi chiziqli aloqa zaifligidan dalolat beradi.

$$r_{x_1x_2} = \frac{47401.971 - 866.267 \cdot 54.667}{333.361 \cdot 6.45} = 0.0214$$

Juft korrelyatsiya koeffitsientining qiymatlari x_1 va x_2 o'rtasidagi chiziqli aloqa ham zaifligidan dalolat beradi.

Hisob-kitoblar natijasida olingan ko'p omilli regressiya tenglamasi $Y = -687.4046 + 15.0838X_1 - 0.04933X_2$ asosida model parametrlarini quyidagicha talqin qilish mumkin: X_1 ning 1 birlikka ko'payishi Y ning 15,084 birlikka oshishiga olib keladi; X_2 ning 1 birlikka ko'payishi Y ning o'rtacha 0,0493 birlikka kamayishiga olib keladi; $\beta_1 = 0.936$ maksimal koeffitsient bo'yicha xuosa qiladigan bo'lsak, natijaviy Y ga X_1 omil belgining ta'siri kuchlidir. Tenglamaning statistik ahamiyati Fisher determinatsiya va me'zon koeffitsienti yordamida tekshirildi. O'rganilayotgan vaziyatda Y ning umumiy o'zgaruvchanligi 89,5% holatda X_j ning o'zgarishi bilan izohlanganligi aniqlandi. Shuningdek, modelning bir yoki bir nechta parametrlari statistik jihatdan ahamiyatli emasligi aniqlandi. Juft korrelyatsiya koeffitsientlari matritsasiga ko'ra $|r| < 0.7$ ga teng bo'lib, bu omillarning multikollinearligi yo'qligini ko'rsatadi.

Olingan ma'lumotlarga asoslanib, kelgusi yillarda uy-joy fondining ko'payishi (yangi uylar va infratuzilma ob'ektlarini qurish) tendensiyasi kuzatilayotganligini va bu o'z navbatida ushbu ob'ektlarning muammosiz ishlashi va uzluksiz texnik xizmat ko'rsatishni ta'minlash maqsadida malakali boshqaruv zarurligini ko'rsatadi. Uy-joy sharoitlarining sifatini yaxshilanishi salomatlik va umr ko'rish davomiyligi, psixologik holat, ta'lim darajasi va shaxsiy rivojlanishga ijobiy ta'sir ko'rsatmoqda.

Demografik jihatlar va davlatning uy-joy siyosati o'rtasidagi bog'liqlikni o'rganishda bir qator hal qilinmagan muammolar paydo bo'ladi, shu jumladan mavjud uy-joy fondi hajmi va aholining doimiy o'sishi, fuqarolarning sifat va yashash sharoitlari o'rtasidagi nomuvofiqlik. Bu o'z navbatida ushbu ikki ko'rsatkichning o'zaro funksional rivojlanishini talab qiladi.

Mamlakatimiz aholisining yildan-yilga ko'payib, iqtisodiyotning turli tarmoqlarini raqamli texnologiyalar bilan qamrab olinishi tobora ortib bormoqda. Hozirgi kunda biz internet, gadjetlar va turli raqamli manbalar kundalik hayotga qanchalik mustahkam kirib kelganini ko'rishimiz mumkin. Aholining yuqori sifatli xizmatlarga bo'lgan ehtiyoji ortadi, uy-joy kommunal xo'jaligi sohasi ham bundan mustasno emas. Mazkur haqqat uy-joy fondini boshqarish sohasini

raqamlashtirishni talab qiladi, chunki qurilish hajmi barqaror o'sib boradi va samarali boshqarish zarurati doimo dolzarb bo'lib qoladi.

XULOSA

1. Yirik shahar uy-joy fondini boshqarishning nazariy asoslarini o'rganish jarayonida yirik shahar uy-joy fondini boshqarish jarayonlarini zamonaviy tashkil etish bir qator kamchiliklarga ega ekanligi aniqlandi, jumladan: me'yoriy-huquqiy, tashkiliy va iqtisodiy jihatlar. Uy-joy fondining turli sohalar, jumladan investitsiya-qurilish faoliyati, uy-joy qurilishi sohasi, qurilish ishlab chiqarishi sohasi va uy-joy kommunal xo'jaligi xizmat ko'rsatish sohasi bilan o'zaro bog'liqligi aniqlandi va asoslandi.

2. O'zbekiston Respublikasi uy-joy fondining tasnifi keltirilgan va har bir turining xususiyatlari yoritilgan. Boshqaruv ob'ekti nuqtai nazaridan yirik shahar uy-joy fondining o'ziga xos xususiyatlari tadqiq qilingan. Uy-joy fondini boshqarishning o'ziga xos xususiyatlariga ijtimoiy masalalar, xilma-xil mulkchilik shakllarining mavjudligi va uy-joyning turli tumanligi kiradi. Uy-joy fondining iste'mol xususiyatlari, shu jumladan turar-joyning texnik xususiyatlari, resurslarning hajmdorligi va uy oldi xususiyatlari aniqlandi.

3. Uy-joy fondini boshqarish sohasidagi xorijiy tajriba tahlil qilinganda, bu xoh davlat organlari, xoh boshqaruv tashkilotlari bo'lsin, har bir tomonning mas'uliyati, burchi va tavakkalchiligi oqilona taqsimlangan boshqaruvning ko'plab shakllari mavjudligidan dalolat berdi.

4. O'zbekiston Respublikasida uy-joy qurilishi holati tahlili shuni ko'rsatadiki, so'nggi bir necha yil ichida qurilish industriyasida jadal o'sish kuzatilmoqda, shu sababli ijtimoiy soha ob'ektlari qurilishi jadallashgan. Qurilish sohasi dinamikasi bu boradagi keng ko'lamli islohotlar natijasida erishilayotgan ijobiy o'zgarishlar va ijobiy natijalarni ko'rsatmoqda.

5. Toshkent shahrining hozirgi uy-joy xo'jaligi tizimini yirik shahar sifatida ko'p sonli uy-joy xo'jaligi ob'ektlari va boshqaruv tashkilotlari jamlanganligini o'rganish ko'plab kamchiliklarni aniqlash imkonini berdi. Ushbu sohani rivojlantirish yo'lidagi asosiy to'siqlardan biri uy-joy xo'jaligi sohasida xizmatlar ko'rsatishning to'liq va raqobatbardosh bozorining yo'qligi bo'lib, bunga professional boshqaruv tashkilotlarida yetarli moddiy-texnik jihozlarning yo'qligi, shuningdek, uy-joy mulkdorlarining uy-joy mulkdorlari ob'ektlarida umumiy mulkni saqlash va ulardan foydalanish uchun yuqori debitorlik qarzlarning mavjudligi uylarga xizmat ko'rsatishning jozibador emasligiga sabab bo'ladi.

6. O'zbekiston Respublikasi uy-joy fondining rivojlanish dinamikasini prognozlash usullari asosida tadqiqot o'tkazildi, bu esa butun respublika bo'yicha uy-joylarni foydalanishga topshirish hajmining o'sishini ko'rsatdi. Prognozlarga ko'ra, 2030-yilga borib uy-joy fondi hajmi 1122,6 million kvadrat metrni tashkil etadi va bu o'z navbatida 2022-yilga nisbatan 170,5 foizga oshishiga dalolat beradi.

7. Ushbu sohaning raqamli iqtisodiyotda rivojlanishiga imkon bermaydigan cheklovchi omillar aniqlandi. Yaratilayotgan uy-joy boshqaruvining yagona tizimining maqsadi, vazifalari va afzalliklari shakllantirildi.

8. Uy-joy fondi ob'ektlarini ko'paytirish uchun investitsiya resurslarini shakllantirish va ulardan foydalanish bo'yicha empirik ma'lumotlarni tizimlashtirish hamda ushbu jarayonni amalga oshirish va moliyalashtirishning institutsional mexanizmini takomillashtirishni nazarda tutuvchi uy-joy fondi ob'ektlarini kengaytirilgan ishlab chiqarishni boshqarishning konseptual sxemasi taklif etilgan.

**НАУЧНЫЙ СОВЕТ DSc.03/30.12.2020.I.16.02
ПО ПРИСУЖДЕНИЮ УЧЕНЫХ СТЕПЕНЕЙ ПРИ ТАШКЕНТСКОМ
ГОСУДРАСТВЕННОМ ЭКОНОМИЧЕСКОМ УНИВЕРСИТЕТЕ**

**ТАШКЕНТСКИЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

ХАДЖАЕВ РУСТАМХОН МАХМУДХОНОВИЧ

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ
КРУПНЫХ ГОРОДОВ В УСЛОВИЯХ ЦИФРОВИЗАЦИИ (НА
ПРИМЕРЕ ГОРОДА ТАШКЕНТА)**

08.00.13 – Менеджмент

АВТОРЕФЕРАТ

Диссертации доктора философии (PhD) по экономическим наукам

Ташкент – 2024

Тема диссертации доктора философии (PhD) по экономическим наукам зарегистрирована Высшей аттестационной комиссией при Министерстве высшего образования, науки и инноваций Республики Узбекистан за №B2023.2.PhD/Iqt3118

Диссертация выполнена в Ташкентском архитектурно-строительном университете.

Автореферат диссертации на трех языках (русский, узбекский, английский) размещен на веб-странице Научного совета (www.tsue.uz) и Информационно-образовательном портале «ZiyoNet» (www.ziyo.net).

Научный руководитель:	Нурибегов Равшан Ибрагимович доктор экономических наук, профессор
Официальные оппоненты:	Рахимова Дилфуза Нигматовна доктор экономических наук, профессор Аллаяров Шамсиддин Амануллаевич доктор экономических наук, профессор
Ведущая организация:	Самаркандский государственный архитектурно-строительный университет

Защита диссертации состоится «___» _____ 2024 года в _____ часов на заседании Научного совета DSc.03/30.12.2020.I.16.02 по присуждению ученых степеней при Ташкентском государственном экономическом университете по адресу: 100066, г. Ташкент, ул. Ислама Каримова, д. 49. Тел: (99871) 239-01-49; факс: (99871) 239-41-23; e-mail: tdu@tsue.uz.

С диссертацией можно ознакомиться в Информационно-ресурсном центре Ташкентского государственного экономического университета (зарегистрирована под номером №_____). Адрес: 100066, г. Ташкент, ул. Ислама Каримова, д. 49. Тел: (99871) 239-01-49; факс: (99871) 239-41-23; e-mail: tdu@tsue.uz.

Автореферат диссертации разослан «___» _____ 2024 года
(протокол реестра рассылки _____ от «___» _____ 2024 года)

Г.К. Абдурахманова
Председатель Научного совета по присуждению учёных степеней, доктор экономических наук, профессор

О.Д. Джурабаев
Учёный секретарь Научного совета по присуждению учёных степеней, доктор экономических наук, доцент

Р.Х. Карлибаева
Председатель Научного семинара при Научном совете по присуждению учёных степеней, доктор экономических наук, профессор

ВВЕДЕНИЕ (аннотация диссертации доктора философии (PhD))

Актуальность и востребованность темы диссертации. В условиях бурно развивающейся глобальной интеграции на мировой арене возрастает значение процессов урбанизации, являющихся одним из мегатрендов. Отвечая на эти вызовы ряд стран выступили с инициативами развития умных городов, в частности США – в 2015 г., Китай – в 2013 г., Индия – в 2014 г¹. Развитие городской инфраструктуры, создание безопасной, экологичной и комфортной для проживания среды, внедрение сервисов, ориентированных на человека, повышение эффективности управления городскими ресурсами — вот лишь некоторые из направлений развития «умных городов» и «умных регионов». Технологичные решения уже находят применение в управлении ЖКХ («умные» датчики, системы мониторинга состояния зданий, электронное взаимодействие с собственниками помещений), при проектировании зданий и территорий (BIM-технологии). На сегодняшний день проекты «умных городов» реализуются в различных странах, однако их масштабы сильно варьируются.

В условиях глобальной цифровизации проводится ряд научных исследований, направленных на совершенствование управления жилищным фондом крупных городов. Обеспечение качества жизни населения посредством развития жилищно-коммунального хозяйства, обеспечение индивидуального подхода к каждому потребителю при оказании услуг населению по отоплению, освещению, жилищу, благоустройству, канализации и другим благам цивилизации и такие вопросы, как автоматизация и цифровизация процессов управления городским хозяйством в мегаполисах, выявление конкретных проблем и точек роста каждого крупного города и территории и включение их в комплексный проект развития, являются приоритетными направлениями научных исследований в этой области.

В Узбекистане особое внимание уделяется совершенствованию управления жилищным фондом крупных городов в целях обеспечения социально-экономического развития и благосостояния населения. В частности, в новой Стратегии развития Узбекистана на 2022-2026 годы отмечена необходимость «дальнейшего улучшения жилищных условий населения, прежде всего молодых семей, жителей ветхих жилых домов и других граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, путем предоставления им ипотечных кредитов на льготных условиях и строительства доступного жилья в городах и сельской местности»². Также в ряде нормативных правовых актов по обеспечению улучшения условий жизни

¹What-is-a-smart-city TWI Global - <https://www.twi-global.com/technical-knowledge/faqs/what-is-a-smart-city>

² Указ Президента Республики Узбекистан, от 28.01.2022 г. № УП-60 «О стратегии развития Нового Узбекистана на 2022 — 2026 годы» - <https://lex.uz/ru/docs/5841077>

населения определены задачи реализации целевых программ по строительству доступного жилья, развитию и модернизации дорожно-транспортной, инженерно-коммуникационной, социальной инфраструктуры. Эффективная реализация данных задач определяет актуальность исследований, направленных на научное решение этих проблем, и требует разработки основных направлений совершенствования системы управления жилищным фондом крупных городов в условиях цифровизации.

Данное диссертационное исследование в определенной степени служит выполнению задач, поставленных в Указе Президента Республики Узбекистан от 28.01.2022 г. № УП-60 «О стратегии развития нового Узбекистана на 2022 — 2026 годы», Указ Президента Республики Узбекистан №6079 от 05.10.2020 «Об утверждении стратегии “Цифровой Узбекистан-2030 и мерах её эффективной реализации», ПП-5152 от 19 июня 2021 года «О дальнейшем совершенствовании системы управления многоквартирными домами», ПП-4642 от 17.03.2020 г. «О мерах по широкому внедрению цифровых технологий в городе Ташкенте», ПП-2922 от 24.04.2017 г. «О мерах по дальнейшему совершенствованию системы содержания и эксплуатации многоквартирного жилищного фонда на период 2017 - 2021 годы», а также других нормативно-правовых документах, касающихся совершенствования и модернизации системы управления жилищным фондом.

Соответствие исследования приоритетным направлениям развития науки и технологий республики. Диссертационное исследование выполнено в рамках приоритетных направлений развития науки и технологий в Республике Узбекистан I. «Духовно-нравственное и культурное развитие демократического и правового общества, формирование инновационной экономики».

Степень изученности проблемы. Научные исследования в области управления жилищным фондом проводились многими зарубежными учеными, среди которых заслуживают внимания труды Д.Макдоннел, А.Страуб, Р.Лиас, А.Мучиньский, К.Сусзиньска, Н.Эдадан, М.Троянек, А.Останьска, С.Дейлманн, А.Кернс, Х.Приемус, А.Беннаджи и др.³. В работах

³Bogataj, D., McDonnell, D. R., & Bogataj, M. (2016). Management, financing and taxation of housing stock in the shrinking cities of aging societies. *International journal of production economics*, 181, 2-13.; Straub, A. (2002). Strategic technical management of housing stock: lessons from Dutch housing associations. *Building Research & Information*, 30(5), 372-381.; Liias, R. (1998), "Housing stock: the facilities for future development", *Facilities*, Vol. 16 No. 11, pp. 288-294. <https://doi.org/10.1108/02632779810233359>; Muczyński, A. (2022). Organizational model of municipal housing stock management in the contracting system—A case study of Poland. *Land Use Policy*, 115, 106049.; Suszyńska, K. (2015). Tenant participation in social housing stock management. *Real Estate Management and Valuation*, 3(23), 47-53.; Al-Hathloul, S. A., &Edadan, N. (1992). Housing stock management issues in the kingdom of Saudi Arabia. *Housing Studies*, 7(4), 268-279.; Trojanek, M. (2014). Carrying out municipal tasks in the Scope of housing stock management—Case study of Poznań city. *Real Estate Management and Valuation*, 22(3), 85-92.; OSTAŃSKA, A. (2018). Resident opinion surveys as a contribution to improved housing stock management. *Architecture, Civil Engineering, Environment*, 9(2).; Deilmann, C., Effenberger, K. H., & Banse, J. (2009). Housing stock shrinkage: vacancy and demolition trends in Germany. *Building Research & Information*, 37(5-6), 660-668.; Son, H. P., & Kearns, A. (1998). Difficult to let housing association stock in England: property, management and context. *Housing Studies*, 13(3), 391-414.; Priemus, H. (1998). Redifferentiation of the urban housing stock in the Netherlands: a strategy to prevent spatial segregation? *Housing Studies*, 13(3), 301-310.;

данных ученых раскрывается понятийный аппарат, теоретические и методологические подходы управления жилищным фондом.

Из числа исследователей стран СНГ теоретико-методологическим вопросам управления жилищным фондом посвящены труды, таких ученых как: П.Г.Грабовый, С.Г.Шейна, В.В.Бузырев, А.Г.Гранберг, Н.Е.Симионова, С.И.Круглик, Т.Ю.Овсянникова, Е.В.Бедрина, Р.М.Алоян, Л.А.Сеферян, А.М.Гончаров и других⁴. Ряд научных работ данных ученых-экономистов носит фундаментальный характер, так как в них обосновываются перспективы развития сферы жилищным фондом поднимается вопрос институционализации моделей управления и построения эффективной системы.

Использование цифровых технологий в сфере жилищно-коммунального хозяйства, а также вопросы цифровизации жилищного фонда и объектов коммунально-инженерной инфраструктуры изучались учеными многих стран, среди которых заслуживают внимание научные работы Г.Вакка, М.Мангиа, М.Кастеллано-Роман, О.А.Курсакова, Н.С.Алексеева, Ю.А.Гурьева, А.А.Патцуков и других⁵.

Bennadji, A., Seddiki, M., Alabid, J., Laing, R., & Gray, D. (2022). Predicting Energy Savings of the UK Housing Stock under a Step-by-Step Energy Retrofit Scenario towards Net-Zero. *Energies* 2022, 15, 3082.

⁴Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом /Под общ. ред. проф. П.Г. Грабового. – М.: Изд-во «АСВ», – 2004. –528 с.; Бузырев, В. В. Реновация жилых домов как важный фактор увеличения жизненного цикла жилищного фонда в регионе / В. В. Бузырев // Проблемы современной экономики. – 2012. – № 4(44). – С. 285-288.; Гранберг А. Г. Основы региональной экономики. – М.: Изд. Дом ГУ ВШЭ, 2004.; Симионова, Н. Е. Актуальные проблемы реализации интеграционных проектов в жилищно-коммунальной сфере / Н. Е. Симионова, Р. В. Бабенко // Управление проектами и программы. – 2005. – № 1. – С. 54-62.; Круглик, С.И. Проблемы теории и практики управления жилищной сферой мегаполисов / С. И. Круглик // Проблемы современной экономики. – 2008. – №1 (25).; Овсянникова, Т. Ю. Компаративные межстрановые исследования жилищной сферы / Т. Ю. Овсянникова, О. В. Рабцевич, И. В. Югова // Жилищные стратегии. – 2021. – Т. 8. – № 4. – С. 317-342. – DOI 10.18334/zhs.8.4.113978.; Бедрина Е.В., Гончаров А.М. Участие территориального общественного самоуправления в схеме управления многоквартирными домами // УрФО: Строительство и ЖКХ. – 2007. – № 4.; Алоян Р.М., Кузина Т.Н. Современные тенденции развития жилищного фонда: региональный аспект // Современные наукоемкие технологии. Региональное приложение. – 2008. – № 2. – С. 5-8.; Сеферян Л.А. Особенности формирования кластерной структуры при воспроизводстве жилищного фонда // Вестник УрФУ. Серия: Экономика и управление. – 2011. - № 1. – С. 76-83.; Минеева И.В. Управление жилищным фондом муниципального образования: дисс.... канд. экон. наук. – Пенза, 2007. – С. 172; Гончаров А.М. Формирование организационно-экономического механизма управления жилищным фондом крупного города (на примере города Екатеринбург): дисс.... канд. экон. наук. – Екатеринбург, 2008.;

⁵Vacca, G., Quaquero, E., Pili, D., &Brandolini, M. (2018). Integrating BIM and GIS data to support the management of large building stocks.; Mangia, M., Lazoi, M., & Mangialardi, G. (2021, July). Digital Management of Large Building Stocks: BIM and GIS Integration-Based Systems. In IFIP International Conference on Product Lifecycle Management (pp. 133-150). Springer, Cham.; Castellano-Román, M., Garcia-Martinez, A., & Pérez López, M. L. (2022). Social Housing Life Cycle Management: Workflow for the Enhancement of Digital Management Based on Building Information Modelling (BIM). *Sustainability*, 14(12), 7488.; Куракова, О. А. Использование BIM-технологий на стадии эксплуатации объектов недвижимости / О. А. Куракова, Х. Макеева // Недвижимость: экономика, управление. – 2018. – № 2. – С. 55-59.; Алексеева, Н. С. Применение BIM- и ГИС-технологий в строительстве / Н. С. Алексеева // Экономика и управление: тенденции и перспективы: материалы I Межвузовской научно-практической конференции факультета экономики и управления, Санкт-Петербург, 02–03 марта 2020 года. – Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2020. – С. 217-221.; Гурьева, Ю. А. Российский опыт использования BIM-технологий на этапе эксплуатации объектов недвижимости / Ю. А. Гурьева, Е. М. Козлова // BIM-моделирование в задачах строительства и архитектуры : Материалы V Международной научно-практической конференции, Санкт-Петербург, 20–22 апреля 2022 года / Под общей редакцией А.А. Семенова. – Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2022. – С. 28-

Среди научных работ отечественных ученых и экономистов заслуживают внимания труды Р.И.Нуримбетова, А.Д.Метякубова, Т.А.Хасанова, И.Х.Давлетова, Д.А.Бердиевой, А.С.Султанова, А.Исмаилова и других⁶. В трудах данных ученых описан отечественный опыт управления жилищным фондом и жилищно-коммунальным хозяйством, обоснованы основные проблемы, препятствующие развитию данной отрасли.

Изученные научные труды зарубежных и отечественных исследователей дают понять какую важную роль в формировании теоретических и практических аспектов управления жилищным фондом различные факторы имеют место. Необходимость осуществления исследований в этом направлении предопределила выбор цели и задач данной диссертации.

Связь темы диссертации с планами научно-исследовательской работы высшего учебного заведения, в котором выполняется диссертация. Диссертационная работа выполнена в рамках научных проектов Ташкентского архитектурно-строительного университета, а также в рамках практического проекта № П-402104465 (2022-2023 гг.) «Создание электронной платформы “Сервейинг”, которая послужит развитию жилищного сектора рынка недвижимости» и других годовых планов университета.

Целью диссертационного исследования является разработка предложений и рекомендаций по совершенствованию управления жилищным фондом крупных городов в условиях цифровизации.

Задачи исследования:

исследовать сущность и особенности жилищного фонда с позиции управления и выявить факторы, воздействующие на него;

изучить основные походы и задачи управления жилищным фондом в условиях цифровизации;

41. – DOI 10.23968/BIMAC.2022.004.; Ovsiannikova, T. Yu. Building information modelling systems: strategic objectives and realities of digital transformation in construction / T. Yu. Ovsiannikova, A. A. Patsukov // Real Estate: Economics, Management. – 2022. – No 1. – P. 13-18. – EDN VJSJCW.

⁶Нуримбетов Р. И. Жилищный фонд Республики Узбекистан: проблемы и перспективы развития //Инвестиции, градостроительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения. – 2022. – С. 188-193.; Nurimbetov, R. I., & Metyakubov, A. D. (2020). Advanced housing fund management system as a tool for improving delivery of municipal services on client satisfaction. PalArch's Journal of Archaeology of Egypt/Egyptology, 17(6), 3177-3188.; Хасанов Т. А. Тенденции развития жилищного хозяйства и особенности управления жилищным фондом в Узбекистане //Theoretical & Applied Science. – 2018. – №. 6. – С. 181-187. ; Давлетов И. Х., Маманазаров О. Ш. Вопросы управления, сохранения и модернизации многоквартирного жилищного фонда //Бюллетень науки и практики. – 2020. – Т. 6. – №. 2. – С. 203-211.; Бердиева Д. А. Уй-жой фондини бошқаришни янада ривожлантириш ва турар-жойларга хизмат кўрсатиш бозори //Экономика и финансы (Узбекистан). – 2019. – №. 2. – С. 44-51.; Sultanov, A. (2020). Prospective foreign experience outcome implementations of housing fund management in Uzbekistan. Theoretical & Applied Science, (4), 201-207.; Исмаилов, А., Касимов, А., & Юлдашев, Г. (2022). Стратегические направления развития жилищно-коммунальной инфраструктуры Республики Узбекистан: https://doi.org/10.55439/ECED/vol23_iss3/a40. Экономика и образование, 23(3), 264–269.

исследовать систему управления жилищным фондом в Республике Узбекистан и оценить показатели эффективности управления жилищным фондом на примере города Ташкент;

исследовать современные инновационные подходы и практики в управлении жилищным фондом крупного города;

выявить проблемы, препятствующие развитию системы управления многоквартирным жилищным фондом в Республике Узбекистан;

исследовать перспективы и тенденции развития жилищного фонда в условиях цифровизации экономики;

разработать научные и практические рекомендации по совершенствованию управления жилищным фондом крупных городов в условиях цифровизации.

Объектом исследования является многоквартирный жилищный фонд города Ташкента и система органов управления, отвечающих за его функционирование и развитие.

Предметом исследования выступают организационно-экономические отношения, складывающихся в процессе управления и обслуживания жилищного фонда.

Методы исследования. В ходе исследования использовались методы структурно-динамического анализа и факторного анализа, статистические методы, математические и графоаналитические методы, методы системного анализа и синтеза, методы эконометрического анализа и научного прогнозирования.

Научная новизна исследования заключается в следующем:

согласно методическому подходу усовершенствовано экономическое содержание понятия «управление жилищным фондом крупных городов» с точки зрения совокупности действий, направленных на организацию и координацию процессов обеспечения безопасности и социального благополучия населения при осуществлении планирования, контроля и координации всех аспектов управления;

обосновано предложение по усовершенствованию управления жилищным фондом, основанное на установлении минимального объема затрат и высоких уровней эффективности использования финансовых ресурсов в качестве образцовых нормативов для отдельных самостоятельных процессов управления жилищным фондом на участке крупных городских округов и периодическом выявлении случаев отклонения от этих нормативов, и осуществление мер по их устранению;

обосновано предложение по обеспечению автоматического перехода права заключения договора на его выполнение следующему участнику конкурса, проводимого по данной услуге, в случае выявления в результате мониторинга основных показателей деятельности предприятий или организаций, предоставляющих услуги по содержанию, эксплуатации и

ремонту, обстоятельств, повышающих стоимость, снижающих уровень качества услуг и препятствующих конкуренции, либо возможности их возникновения;

разработаны точные и интервальные прогнозные показатели среднего объема ввода жилья до 2030 года на основе эконометрических моделей, позволяющих создавать, планировать и управлять деятельностью управляющих компаний жилищного фонда в Республике Узбекистан.

Практические результаты исследования:

обоснованы предложения по внедрению инновационного управления услугами с описанием заинтересованных сторон и управленческих функций каждой группы услуг, предоставляемых жилищной сферой, что позволяет обеспечить координацию процесса предоставления жилищно-коммунальных услуг в системе инновационного управления;

обоснованы предложения по совершенствованию организационно-экономического механизма управления жилищным фондом крупного города с реализацией системного подхода к управлению жилищным фондом, направленного на достижение системы целевых показателей эффективности;

предложена модель обеспечения инновационного управления услугами, оказываемыми в сфере ЖКХ, с описанием заинтересованных сторон и управленческих функций каждой сервисной группы, что позволяет обеспечить координацию процесса предоставления жилищно-коммунальных услуг;

предложен алгоритм формирования системы управления городским жилищным фондом с учетом принципов системного подхода, включающий структурный, функциональный, ресурсный и информационный блоки.

Достоверность результатов исследования определяется целесообразностью использованных подходов и методов, сведений, полученных из официальных источников, в том числе нормативно-правовых актов Республики Узбекистан, Агентства статистики при Президенте Республики Узбекистан, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан, управляющих организаций, а также внедрением в практику, подтверждением заключений и предложений со стороны компетентных структур.

Научная и практическая значимость результатов исследования.

Научная значимость результатов исследования объясняется тем, что разработанные в диссертации предложения и рекомендации могут быть использованы при обогащении научно-методического аппарата исследований по повышению эффективности управления жилищным фондом.

Практическое значение результатов исследования определяется осуществляемыми реформами данной сферы, в частности, совершенствованием организационно-правовых основ системы управления жилищным фондом в Республике Узбекистан, развитием механизмов взаимодействия между органами государственной власти и организациями,

осуществляющими деятельность в сфере управления жилищным фондом, совершенствованием демократических рыночных отношений, а также перспективами развития системы управления жилищного фонда.

Внедрение результатов исследования. На основе полученных научных результатов в целях совершенствования системы управления жилищным фондом Республики Узбекистан, внедрено:

предложения по совершенствованию экономического содержания понятия «управление жилищным фондом крупных городов» с точки зрения совокупности действий, направленных на организацию и координацию процессов обеспечения безопасности и социального благополучия населения при осуществлении планирования, контроля и координации всех аспектов управления использованы в подготовке учебного пособия «Управление затратами в строительстве» (Приказ №106 от 17 марта 2022 года Министерства высшего и среднего специального образования Республики Узбекистан). В результате внедрения данной научной новизны, полностью описаны комплекс действий, направленных на организацию и координацию процессов по обеспечения комфортного проживания граждан и эффективного управления жилищно-коммунальным услуг, что дало студентам возможность развития глубоких знаний и навыков о жилищной среде крупного города;

предложения по совершенствованию управления жилищным фондом, основанное на установлении минимального объема затрат и высоких уровней эффективности использования финансовых ресурсов в качестве образцовых нормативов для отдельных самостоятельных процессов управления жилищным фондом на участке крупных городских округов и периодическом выявлении случаев отклонения от этих нормативов и осуществление мер по их устранению использованы в деятельности Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан (справка Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан №24-06/12769 от 6 декабря 2023 года и Инспекции по контролю в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства №2090/15-2 от 26 декабря 2023 года). В результате внедрения данной научной новизны в деятельность учреждений управления жилищным фондом города Ташкента достигнут 15% темп роста эффективности показателей оказания жилищно-коммунальных услуг;

предложения по обеспечению автоматического перехода права заключения договора на его выполнение следующему участнику конкурса, проводимого по данной услуге, в случае выявления в результате мониторинга основных показателей деятельности предприятий или организаций, предоставляющих услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту, обстоятельств, повышающих стоимость, снижающих уровень качества услуг и препятствующих конкуренции, либо возможности их возникновения использованы в деятельности Министерства строительства и жилищно-

коммунального хозяйства Республики Узбекистан (справка Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан №24-06/12769 от 6 декабря 2023 года и Инспекции по контролю в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства №2090/15-2 от 26 декабря 2023 года). В результате внедрения данной научной новизны создан механизм стимулирования обеспечения высокого уровня качества обслуживания предприятий или организаций, оказывающих услуги по использованию и ремонту жилищного фонда;

предложенные прогнозные показатели среднего объема ввода жилья до 2030 года на основе эконометрических моделей, позволяющих создавать, планировать и управлять деятельностью управляющих компаний жилищного фонда в Республике Узбекистан использованы в деятельности Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан (справка Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан №24-06/12769 от 6 декабря 2023 года и Инспекции по контролю в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства №2090/15-2 от 26 декабря 2023 года). В результате внедрения данной научной новизны создана возможность эффективно управлять предприятиями и организациями в сфере жилищно-коммунальных услуг с учетом роста объемов жилищного фонда до 1122,6 млн. кв. м в 2030 году и темпов роста в 1,7 раза по отношению к показателю 2021 года.

Апробация результатов исследования. Результаты исследования обсуждались на 3-х международных и 5-х республиканских научно-практических конференциях.

Опубликованность результатов исследования.

По теме диссертации опубликовано 14 работ, из них 3 в рецензируемых журналах рекомендованных ВАК и 3 в зарубежных журналах, а также в 8 конференциях, 3 из которых международные и 5 республиканские.

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, 9 параграфов, объединённых в три главы, заключения, библиографического списка. Объем диссертации составляет 140 страниц.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРАЦИИ

Во **введении** диссертации обоснована актуальность темы исследования, охарактеризованы цели, задачи, объект и предмет исследования, показано соответствие приоритетным направлениям развития науки и технологий в Республике Узбекистан, даны сведения о внедрения результатов исследования на практике, об опубликованных научных статьях, структуре и объёму диссертации.

В первой главе диссертации «**Теоретические основы управления жилищным фондом крупных городов**», даны определения сущности и особенностям эффективного управления жилищным фондом крупных

городов. Выявлены основные подходы и задачи управления жилищным фондом в условиях цифровизации. Изучен опыт зарубежных стран в решении проблем управления жилищным фондом крупных городов.

Обеспечение населения современным жильем является важнейшей социальной задачей государства. Жилищной проблеме в Республике Узбекистан уделяется пристальное внимание, свидетельством того является множество нормативно-правовых актов принятые в нашей стране. Основной задачей указанных документов является обеспечение государственной поддержки и социальной защиты социально уязвимых групп населения в сфере жилищных отношений, а также стимулирование дальнейшего прогресса в области жилищного строительства.

Разнообразная структура жилищного фонда делает управление данной сферой достаточно сложной задачей, так как каждый объект в фонде уникален и имеет свои особенности в планировке, конструкции и степени износа. А наличие у объекта жилищного фонда множества собственников, множественная взаимосвязь ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций и наличие многоуровневой системы финансовых потоков осложняет и без того сложный процесс управления.

Анализируя научную литературу, можно встретить как менялся понятийный аппарат и классификация структуры жилищного фонда. В своих исследованиях Асаул А.Н. под жилищным фондом подразумевает все жилые помещения пригодные для проживания⁷. В работах Бузырева В.В. и Селютиной Л.Г. жилищным фондом называют жилые комнаты и подсобные помещения и жилищный фонд является элементом инфраструктуры города⁸.

Следует отметить, что существуют различные подходы и методы классификации жилищного фонда. В научной литературе жилищный фонд чаще всего подвергается классификации на основе критериев функционального износа. Согласно исследованиям Асаул А.Н., Иванов С.Н., Денисова И.В., применяющим маркетинговый подход, жилищный фонд подразделяется на категории в зависимости от количества комнат, срока и характера использования, материала наружных стен и высоты здания⁹. В работах Бузырева В.В. и Плахтия А.Ю. жилищный фонд разделяется на муниципальное, коммерческое, коммунальное жилье и доходные дома¹⁰.

⁷ Проблемы экономической оценки реконструкции объектов исторического центра Санкт-Петербурга / [А.Н. Асаул и др.]; Под ред. А.Н. Асаул. – СПб.: СПбГАСУ, 2003. – 118 с.

⁸ Бузырев, В.В. Моделирование оптимальной структуры жилищного строительства в крупном городе / В.В. Бузырев, Л.Г. Селютина, А.О. Березин // Экономика строительства. – 2002. – №9. – С. 29-39.

⁹ Проблемы экономической оценки реконструкции объектов исторического центра Санкт-Петербурга / [А.Н. Асаул и др.]; Под ред. А.Н. Асаул. – СПб.: СПбГАСУ, 2003. – 118 с.

¹⁰ Проблемы экономической оценки реконструкции объектов исторического центра Санкт-Петербурга / [А.Н. Асаул и др.]; Под ред. А.Н. Асаул. – СПб.: СПбГАСУ, 2003. – 118 с.

Селютина Л.Г. проводит классификацию жилищного фонда по этажности, видам объектов экономических отношений и стоимости¹¹.

Взаимосвязь между жилищным фондом и жилищно-коммунальным хозяйством была рассмотрена в исследованиях ученых А.Н. Кирилловой и А.И. Романовой¹². Согласно их точке зрения, под термином "жилищный фонд" следует понимать комплексную систему, включающую в себя жилые постройки страны, пригодные для проживания, которые нуждаются в ремонте, реконструкции и модернизации¹³.

На современном этапе система управления жилищным фондом, его воспроизводство, обслуживание, эксплуатация и управление были изучены многими учеными. Заслуживает внимание работа Минеевой И. В. где она дает более емкое определение понятию «жилищный фонд» которое раскрывает его именно с позиции объекта управления, она считает, что жилищный фонд — это совокупность жилищ, неоднородных по своему составу и имеющих определенный набор характеристик, которые требуют индивидуального подхода к их управлению и эксплуатации¹⁴.

Сеферян Л.А. в своей диссертационной работе она даёт следующую трактовку жилищного фонда крупного города «жилищный фонд крупного города представляет собой совокупность всех жилых помещений, расположенных в ареале районов и микрорайонов муниципального образования, включая все здания, независимо от формы собственности и технического предназначения и в данном контексте предназначенного удовлетворять потребность населения в жилищной защите, а также владении и распоряжении собственностью»¹⁵.

Большинство ученых сходятся во мнении что главной особенностью классификаций жилого фонда является наличие схожих технических параметров: от числа и среднего размера квартир, периода постройки, срока службы жилищного фонда до целей использования и формы собственности.

Безусловно, решение задачи обеспечения жильем населения требует системного подхода, который учитывает состояние жилищного строительства, имеющийся жилой фонд и возрастающие требования к условиям проживания. Следует отметить, что эти требования не только включают в себя объективный рост уровня комфорта и санитарно-гигиенических условий, но также

¹¹ Селютина, Л.Г. Методологические проблемы оптимизации структуры жилищного фонда и жилищного строительства в крупном городе в современных условиях: Дис. ... док. экон. наук: 08.00.05 / Селютина Лариса Григорьевна. – Санкт-Петербург, 2002. – 340 с.

¹² Кириллова А. Н. Городское хозяйство как объект управления и планирования // Управление городским хозяйством и модернизация жилищно-коммунальной инфраструктуры. – М. : Просветитель, 2013. – С. 10-16.

¹³ Романова, А.И. Формирование доступной среды жилищного фонда / А.И. Романова, Д.О. Буркеев. – Научная мысль, НИЦ ИНФРА. – М, 2015. – 157 с.

¹⁴ Минеева И.В. Управление жилищным фондом муниципального образования: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05. - Пенза, 2007. - 167 с.

¹⁵ Сеферян Л.А. Организация управления жилищным фондом крупного города для обеспечения устойчивого развития: диссертация ... кандидата технических наук: 05.02.22 - Иваново, 2018. - 219 с.

обусловлены значительным расширением спектра потребительских предпочтений вследствие социального дифференцирования общества, а также необходимостью удовлетворения разнообразных жилищных запросов.

Необходимо отметить, что в соответствии с Жилищным кодексом Республики Узбекистан под жилищным фондом понимается фонд, состоящий из жилых помещений, пригодных для проживания человека, включая жилые дома, квартиры, служебные жилые помещения, специализированные дома (общежития, дома маневренного жилищного фонда, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов, одиноких престарелых, а также детские дома и дома иного специального назначения)¹⁶.

Значительная доля жилищного фонда страны сконцентрирована в городах. Город можно назвать населенный пункт, отличающийся от сельской местности своими особенностями и характеристиками. Города обычно имеют более плотное население, развитую инфраструктуру и разнообразные социально-экономические возможности. Они представляют собой центры культурной, политической, экономической и социальной жизни. В городах можно найти различные типы зданий и сооружений, такие как жилые дома, офисы, магазины, школы, больницы, парки, театры, музеи и многое другое. Они предлагают больше возможностей для работы, образования, развлечений и доступа к различным услугам.

При рассмотрении жилищного фонда как объекта управления, возникает необходимость учитывать специфические характеристики¹⁷. На рисунке 1 автором были выявлены особенности жилищного фонда, среди которых наличие таких специфических характеристик как социальное значение, многообразие форм собственности и неоднородность самого фонда.

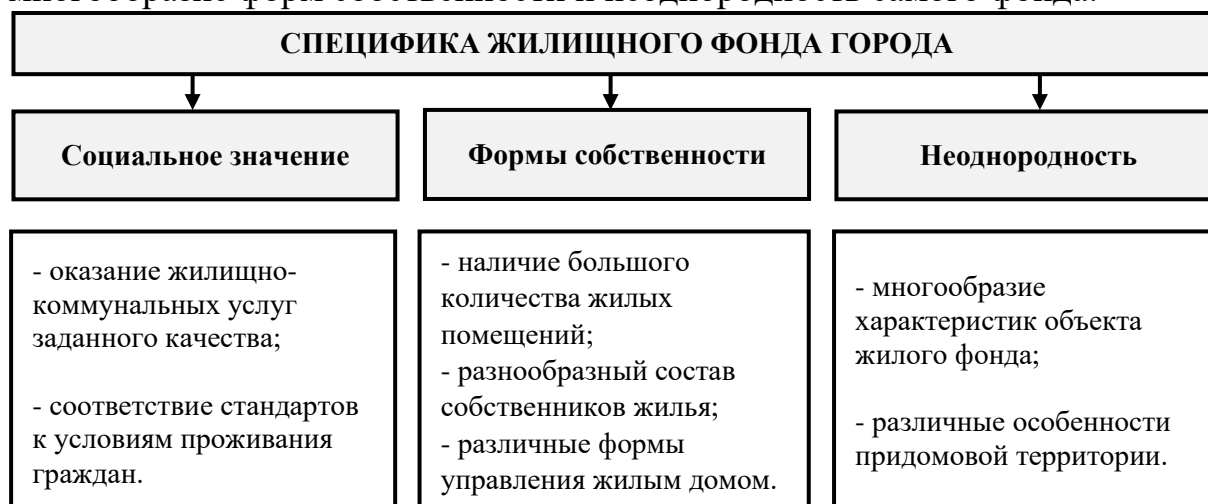


Рис. 1. Характеристика жилищного фонда как объекта управления¹⁸.

¹⁶ Статья 7 Жилищного кодекса Республики Узбекистан - <https://lex.uz/docs/106134>

¹⁷ Минеева И.В. Управление жилищным фондом муниципального образования: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05. - Пенза, 2007. - 167 с.

¹⁸ Кахрамонов Х.Ш. Повышение эффективности управления жилищным фондом в условиях цифровизации: диссертация PhD: 08.00.13. – Ташкент, 2023. – 148 с.

Жилищный фонд крупного города выступает важнейшим социально-экономическим фактором в достижении высокого уровня синергетических связей и полного раскрытия потенциалов крупного города. Отличие крупного города от других городов при системном рассмотрении состоит в том, что ростом масштабов поселения элементы этого поселения, как и действующие в городской системе связи усложняются, изменяется структура элементов поселения растет число связей. Примером может служить обеспечение города водой или сбор и утилизация мусора. С ростом масштаба города для водоснабжения города приходится осуществлять трансферт воды на дальние расстояния, причем потребность в воде в расчете на душу населения возрастает с ростом численности населения. Очевидно, что в данном случае количественный рост ведет к качественным преобразованиям.

Если сравнить суммарную сложность управления в десяти городах со стотысячным населением со сложностью управления в городе с миллионным населением, то в крупном городе она выше. Причем разрыв с течением времени растет, так как инновационный процесс ускоряется и как правило маленькие города используют в основном апробированные инновации.

Исходя из изложенного автором дается собственное определение термина «управление жилищным фондом крупного города».

Управление жилищным фондом – это комплекс действий, направленных на организацию и координацию процессов по обеспечению комфортного проживания граждан в жилищной среде. В рамках управления жилищным фондом осуществляются планирование, контроль и координация всех аспектов управления, включая техническое обслуживание, эксплуатацию, ремонт и реконструкцию жилых помещений, управление коммунальными ресурсами, взаимодействие с жильцами, управление финансами, обеспечение безопасности и социального благополучия жильцов. Цель управления жилищным фондом – обеспечение высокого качества и уровня жизни в многоквартирных домах, а также создание благоприятной и комфортной жилищной среды для всех граждан¹⁹.

На сегодняшний день особое значение в современном развитии экономики имеет цифровизация, которая существенно на основе реструктуризации меняет традиционное видение процесса и позволяет решать задачи качественно нового уровня. Приведенные данные показывают, что жилищный фонд, как объект управления, характеризуется большой изменчивостью и что это явление недостаточно учтено в теории и практике управления процессами его развития. Ведутся интенсивные разноплановые исследования по формированию адекватных методов управления отдельными элементами формирования и содержания жилого фонда. И с этой целью необходимо изучение зарубежного опыта управления жилищным фондом в условиях цифровизации в целях выявления оптимальных подходов для внедрения в нашей стране.

Исследование передовых зарубежных подходов в управлении жилищным фондом, которые проанализированы в ходе диссертационного исследования позволяют нам сказать, что реформы по улучшению

¹⁹ Авторское определение

управленческой деятельности в области жилищно-коммунальных услуг должны быть направлены на формирование двухуровневой конкурентной среды, где первая предполагает возникновение заказа от собственников жилья на управление жилищным фондом, вторая на развитие конкуренции подрядных организаций или же поставщиков ресурсов на обслуживание жилищного фонда которая поступает от управляющих компаний.

Обращение к международному опыту управления многоквартирным жилищным фондом, позволяет ускорить разработку стратегических решений для данной сферы. Необходимо создавать условия для привлечения инвестиций в данную сферу, формировать институциональные условия, которые благоприятны и привлекательны для бизнес-среды.

Во второй главе диссертации **«Анализ текущего состояния управления жилищным фондом в крупных городах»**, проведен анализ системы управления жилищным фондом в Республике Узбекистан, выполнена оценка показателей эффективности управления жилищным фондом на примере г. Ташкент. Исследованы современные инновационные подходы и практики в управлении жилищным фондом.

Рост численности населения стал толчком для активизации жилищного строительства в Республике Узбекистан. Анализ состояния жилищного строительства в стране указывает на значительный рост строительной отрасли за последние годы, что привело к активному развитию строительства объектов социальной сферы. По данным на 2022 год, наибольшее количество строительных организаций сосредоточено в Ташкенте (19,7%), превышая соотношение по всей стране. Кроме того, столица также занимает лидирующее положение по объему строительных работ (27,8%), большая часть которых осуществляется крупными застройщиками. Однако стоит отметить, что у не крупных организаций также наблюдается рост строительных работ в 2022 году (56,7%), что на 2,3% превышает показатели предыдущего периода.

Анализ статистических данных позволяет изучить изменения в динамике строительных работ в Республике Узбекистан. Из графика 2 видно, что за последние 10 лет произошло значительное увеличение объемов строительства, что свидетельствует о повышенной активности в строительной сфере.



Рис.2. Динамика роста строительных работ по Узбекистану²⁰.

²⁰Составлено автором на основе статистических данных

Согласно анализу статистических данных с 2009 года, доля городского населения стала превышать долю сельского населения. Однако общий уровень урбанизации в стране остается ниже, чем в других странах с аналогичной экономической структурой. Процесс урбанизации строго контролируется правительством Узбекистана, которое придает высокий приоритет развитию сельских районов, особенно улучшению жилищных условий. Даже в крупных городах значительная часть жилищного строительства приходится на индивидуальные жилые дома, в то время как доля многоквартирных домов составляет около 30% по всей стране.

Важно учитывать не только объем строительных работ, но и состояние существующего жилищного фонда. Например, за 2022 год в Республике Узбекистан общая площадь жилого фонда составила 658,4 миллиона квадратных метров. За период с 2012 по 2022 год жилищный фонд продемонстрировал рост на 147,4%, что означает среднегодовой прирост более чем на 12 миллионов квадратных метров (таблица 1).

Согласно данным, приведенным в исследовании, можно отметить положительную тенденцию в секторе жилищного строительства, основываясь на статистике ввода нового жилья в эксплуатацию. В 2012 году общая площадь введенных в эксплуатацию жилых домов составила 10 162,2 тысячи квадратных метров. К 2022 году этот показатель вырос в 1,4 раза и составил 14 189 тысяч квадратных метров.

Таблица 1.
Распределение жилищного фонда по формам собственности²¹.

№	Показатели	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Темпы роста, %
1	Жилищный фонд, млн.кв.м.	507,6	521,2	536,8	548,9	636,4	658,4	129,7
2	Государственный ЖФ, млн.кв.м.	3,5	3,3	3,5	3,4	3,3	3,5	100,0
	В процентном соотношении (%)	0,7	0,6	0,7	0,6	0,5	0,6	–
	Частный ЖФ, млн.кв.м.	504,1	517,9	533,3	545,5	633,1	654,9	129,9
	В процентном соотношении (%)	99,3	99,4	99,3	99,4	99,5	99,4	–
3	В городе, млн.кв.м.	259,5	270,4	277,6	285,1	329,3	380,7	146,7
	В процентном соотношении (%)	51,1	51,9	51,7	51,9	51,7	58	–
	В сельской местности, млн.кв.м.	248,1	250,8	259,2	263,8	307,1	274,2	110,5
	В процентном соотношении (%)	48,9	48,1	48,3	48,1	48,3	42	–
4	Обеспеченность жильем на одного человека, кв.м.	15,7	15,8	15,8	16	16	18,2	115,9

Изучение динамических ввода в действие жилых домов в нашей стране и выявление темпов роста в государственном и негосударственном уровне свидетельствует о том, что строительство жилья индивидуальными застройщиками идет более высоким темпами. Отметим, что в городе низок уровень развития сектора арендного жилья, что как представляется,

²¹Составлено автором на основании статистических данных.

ограничивают возможности выбора на рынке жилья для групп с различными уровнями дохода и ограничивают мобильность населения.

На рисунке 3 представлена диаграмма, об изменениях в динамике ввода в действие жилых домов в городе Ташкенте. Данный анализ демонстрирует как меняется динамика ввода в действие жилых домов за счет нового строительства. Из анализа видно, что в 2019 году резко возросли строительные работы и были сданы 1738,6 тысяч квадратных метров жилья в городе Ташкенте, а дальше показатели падают и в 2022 году сданы 704,4 тыс. кв.м., цепные темпы роста характеризуют насыщенность изменения от года к году, сравнивая показатели в данном графике, можно отметить, что ряд значений, рассчитанных к началу периода, имеет меньшую амплитуду колебаний, чем цепные показатели, вычисления которых привязаны не к началу базисного года, а к каждому предшествующему году, таким образом в 2021 году темпы роста по сравнению с 2020 составили 111%, то есть показали положительную динамику.

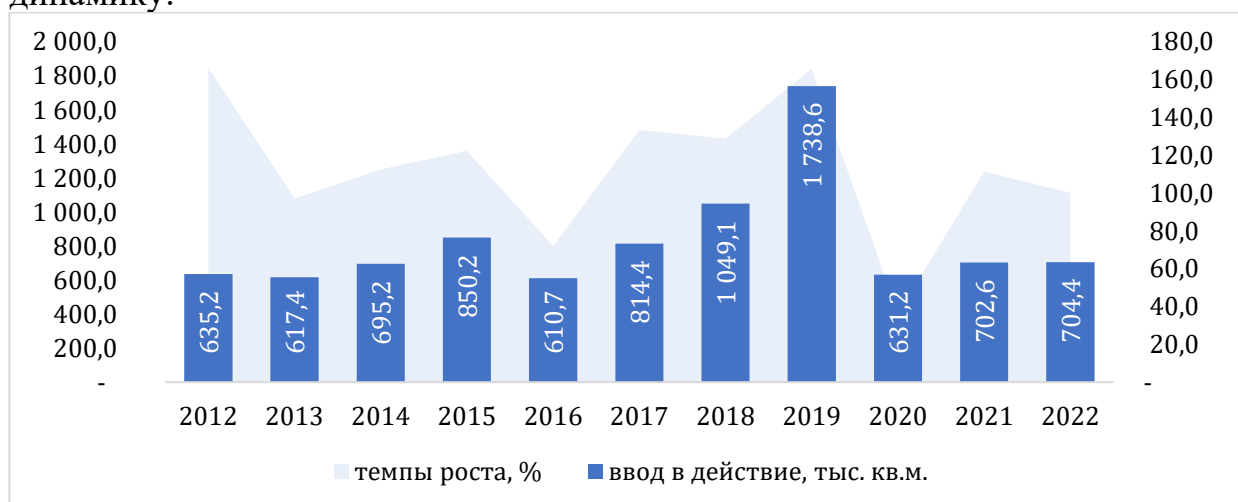


Рис. 3. Динамика ввода в действие жилых домов в г. Ташкент²².

В целях выявления динамических рядов был проведен структурный анализ управляющих организаций в г. Ташкент на период с 2013 по 2022 год (таблица 2).

**Таблица 2
Структурный анализ управляющих организаций в г. Ташкент²³**

Наименование	Год									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Управляющие компании	11	12	13	27	62	74	86	291	284	
<i>Темпы роста, %</i>	183,3	109,1	108,3	207,7	229,6	119,4	116,2	338,4	101,1	
Товарищество собственников жилья	1331	1346	1406	2378	1498	2071	2161	2060	113	
<i>Темпы роста, %</i>		101,1	104,5	169,1	63,0	138,3	104,3	95,3	5,5	

²² Составлено автором на основе статистических данных.

²³ Составлено автором на основе статистических данных.

Стоит отметить, что профессиональные управляющие компании и управляющие сервисные компании по организационной структуре одинаковы и не сильно различаются, которые представлены как юридическое лицо и создана как коммерческая организация (далее – управляющие компании). Темпы роста управляющих компаний в 2022 году показали высокий рост, а количество домов, управляемых ими, достигло 10 077. Товарищества собственников жилья напротив имеют низкую динамику, а вот количество управляемых домов на тот период ниже, чем у управляющих компаний и составляет 355.

В современном контексте только новые технологии и инновационные методы управления могут изменить отрицательные тенденции в развитии жилищной сферы. Инновации в области информационных технологий, коммуникаций и инженерии могут стимулировать развитие и совершенствование ЖКУ, увеличивая физическую и экономическую доступность жилищно-коммунальных услуг для населения и способствуя устойчивому развитию.

Модернизация управления жилищной сферой с использованием инновационных подходов может привести к значительному улучшению условий проживания граждан и повышению их уровня комфорта. Такие изменения могут оказать положительное влияние на экономическое развитие регионов, поскольку повышение доступности и качества ЖКУ способствует привлечению инвестиций и улучшению инфраструктуры. Однако для успешной реализации инновационных подходов необходима не только техническая и технологическая поддержка, но и разработка соответствующих стратегий и механизмов реализации, а также обеспечение доступа населения к новым услугам и технологиям.

Инновационное управление в сфере жилищно-коммунального хозяйства играет ключевую роль в обеспечении качественных и доступных услуг для населения. Оптимизация процессов и внедрение современных технологий позволяют повысить эффективность управления и обеспечить удовлетворение потребностей потребителей. Важно также обеспечить прозрачность и доступность информации для всех участников процесса, чтобы обеспечить доверие и активное взаимодействие всех сторон.

Необходимо отметить, что инновационное управление включает в себя вовлечение потребителей в процесс предоставления жилищно-коммунальных услуг. Это позволяет им активно участвовать в управлении своим потреблением услуг, контролировать их качество и объем, а также получать доступ к полной информации о своем потреблении.

Систематизация современных технологий повышения качества производства и предоставления услуг жилищной сферой, представленная на схеме (см. рис. 4).



Рис.4. Элементы инновационной инфраструктуры жилищной сферы²⁴.

Развитие инновационного управления в жилищной сфере требует не только внедрения новых технологий, но и определения четких процессов управления. Описанный подход помогает систематизировать и структурировать управленческие функции, что способствует более эффективному и координированному предоставлению жилищно-коммунальных услуг. Это особенно важно в условиях постоянно меняющейся среды и повышающихся требований к качеству обслуживания.

1-й уровень – для эффективной реализации комплексных стратегий обеспечения системы инновационного управления в жилищной сфере необходимо обеспечить институциональные основы и организационно-экономический потенциал. Это означает создание и развитие институциональных структур, таких как правовая база, нормативные документы и организационные механизмы, способствующие реализации инновационных стратегий в управлении жилищной сферой. Организационно-экономический потенциал включает в себя ресурсы, кадры, финансовые инструменты и технологические возможности, необходимые для внедрения и поддержания инновационных подходов к предоставлению услуг в жилищной

²⁴ Разработано автором.

сфере. Таким образом, создание подходящих институциональных и организационно-экономических условий играет ключевую роль в успешной реализации инновационного управления в жилищной сфере.

2-й уровень – организация инновационного управления в предприятиях жилищной сферы. Этот процесс предполагает постепенное внедрение новых технологических и управленческих решений с целью повышения эффективности производства и качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ). В рамках инновационного управления осуществляется постепенный переход к более современным и эффективным методам строительства, эксплуатации и обслуживания жилых помещений и коммунальной инфраструктуры. Этот процесс включает в себя как внедрение новых технологий в строительство нового жилья, так и модернизацию существующего жилищного фонда. Целью является достижение более высоких технологических стандартов как в процессе строительства, так и в предоставлении услуг по обслуживанию и эксплуатации жилищного фонда.

3-й уровень – происходит активное вовлечение бизнеса, обладающего экономически выгодными инновационными решениями, в процесс управления. Это направлено на создание благоприятной среды для разработки и внедрения новых подходов к предоставлению жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) и обновлению жилищного фонда. Расширяется область применения стратегий инновационного управления, охватывая все аспекты предоставляемых услуг жилищной сферой. Целью данного процесса является не только достижение положительных результатов в узких сегментах или среди определенных социальных групп, но и создание условий для широкого распространения позитивных эффектов по всему обществу. Это способствует увеличению социальной и пространственной интеграции, а также повышению доступности жилья и жилищно-коммунальных услуг для различных слоев населения.

В процессе управления жилищной сферой, акцент необходимо делать на включении заинтересованных сторон, что способствовало бы их более глубокому вовлечению в производство и потребление услуг данной сферы. Этот подход направлен на обеспечение более широкого участия граждан в процессе принятия решений, что в конечном итоге способствует повышению прозрачности и эффективности функционирования системы управления жилищно-коммунальными услугами (ЖКУ). Осуществление взаимодействия между различными хозяйствующими субъектами в рамках развития инфраструктуры поощряется и стимулируется, основываясь на принципах взаимовыгодных партнерских отношений.

Во третьей главе диссертации **«Совершенствование системы управления жилищным фондом крупных городов в условиях цифровизации»**, выявлены перспективы и тенденции развития жилищного фонда в условиях цифровизации экономики, определены технологические решения и цифровые инструменты для совершенствования управления

жилищным фондом. Совершенствован организационно-экономический механизм управления жилищным фондом крупного города.

Управление жилым фондом, в частности, многоквартирными домами, представляет собой сложную задачу, требующую технического и экономического подхода. В настоящее время этот процесс включает в себя комплексный подход к строительству, модернизации, ремонту и внедрению мер по энергосбережению. Однако отсутствие эффективных рыночных механизмов в Республике Узбекистан для расширенного воспроизводства объектов жилищно-коммунального хозяйства создает сложности. Эти механизмы могли бы обеспечить комплексное решение проблемы износа жилищного фонда. В связи с этим возникают дополнительные экономические издержки, связанные с нарушением нормативных сроков, графиков и объемов ремонта, а также увеличением эксплуатационных расходов.

Эта модель учитывает экономические механизмы воспроизводства в процессе эксплуатации жилого фонда, что позволяет организовать эффективную систему управления, основанную на комплексном анализе и использовании соответствующих инструментов и методов экономической науки.

Согласно принципам системного подхода, применяемым в данной методологии, в процессе реализации указанной модели на муниципальном уровне предусматривается последовательное прохождение следующих этапов (рис. 5)

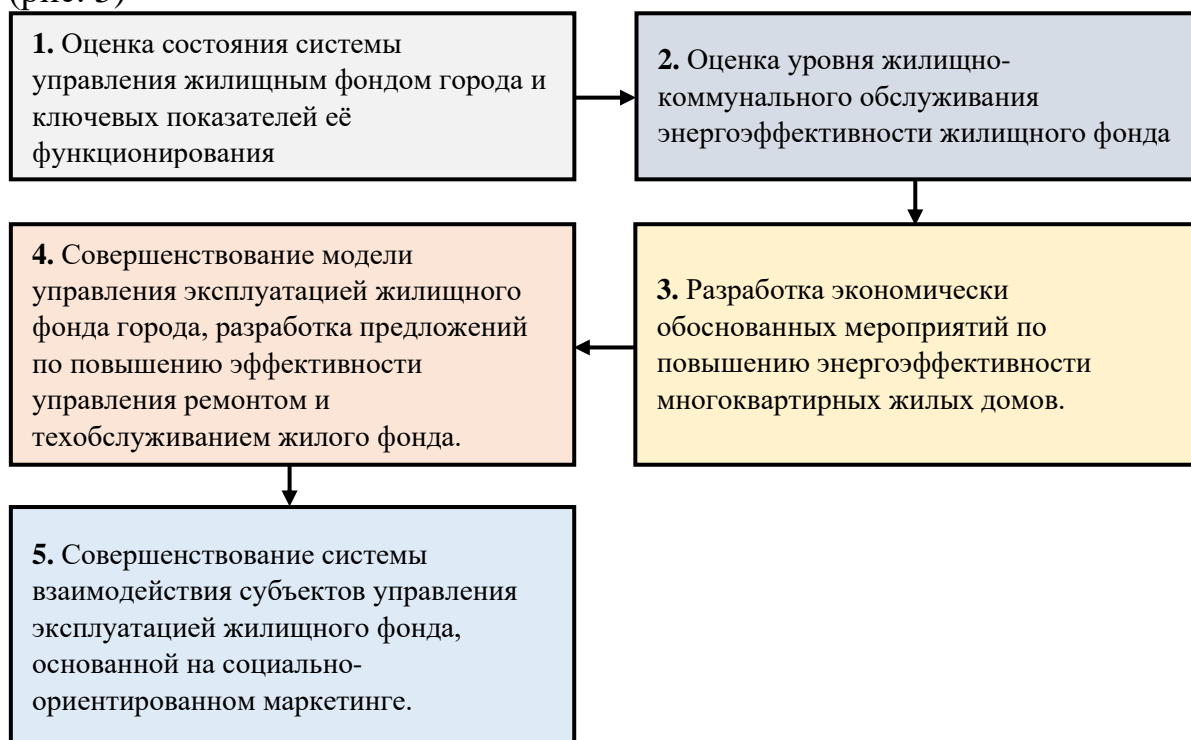


Рис. 5 Элементы предлагаемой системы управления жилищного фонда города²⁵.

²⁵ Авторская разработка

В рамках управления жилым фондом можно выделить несколько подсистем, каждая из которых выполняет определенные функции в целях обеспечения эффективного функционирования системы в целом. Эти подсистемы могут включать в себя административное управление, финансовое управление, техническое управление, управление ресурсами и т.д. Каждая подсистема взаимодействует друг с другом и внедрена в более широкий контекст — социально-экономическую систему управления жилым фондом. Социально-экономическая система представляет собой комплексную систему, включающую в себя различные подсистемы, такие как законодательство, рынок жилья, социальные программы, финансовые институты и т.д.

Иерархический принцип организации подразумевает, что каждая подсистема управления жилым фондом функционирует в соответствии с целями и задачами более высоких уровней управления, взаимодействуя и согласуя свою деятельность с другими элементами системы. Такая многоуровневая структура обеспечивает эффективное управление жилым фондом, учитывая разнообразие факторов, влияющих на жилищный рынок и жилищную инфраструктуру в целом.

Согласно предложениям авторов, модель системы управления жилым фондом включает несколько ключевых блоков: структурный, функциональный, ресурсный и информационный.

1. Структурный блок обосновывает элементы системы, их взаимосвязи и характеристики, чтобы обеспечить максимальное соответствие установленным требованиям. В контексте управления жилым фондом, это означает определение ключевых элементов структуры управления, включая отношения между ними, а также оценку их характеристик.

2. Функциональный блок описывает процессы основной текущей деятельности системы, то есть преобразование входных ресурсов в конечные результаты — качественные жилищные услуги для населения. Важно также учитывать возможность появления негативных результатов деятельности системы, например, неблагоприятное воздействие на окружающую среду.

3. Ресурсный блок описывает ресурсы, необходимые для функционирования системы управления жилым фондом, а также потенциальные негативные воздействия, которые могут нарушить ее нормальную деятельность. Это включает в себя как материальные, так и финансовые ресурсы.

4. Информационный блок определяет способы сбора, обработки и передачи информации в системе управления. Это позволяет обеспечить оперативное принятие решений и эффективное функционирование системы.

Разрабатываемый концептуальный механизм управления воспроизводством жилого фонда города опирается на специальные инструменты, представленные на рисунке 6.



Рис. 6. Концептуальная схема системы управления расширенным воспроизводством объектов жилищного фонда²⁶.

Рисунок представляет собой набор инструментов, включающих в себя различные методы, технологии, процессы и подходы, используемые при управлении воспроизводством жилого фонда. Эти инструменты могут включать в себя аналитические модели, математические методы, стандарты и нормативы, а также специализированные программные продукты и информационные системы.

Однако для эффективной реализации данного подхода необходимо учитывать региональные особенности. Это означает, что необходимо определить взаимосвязь данного подхода с показателями и факторами формирования валового регионального продукта (ВРП), региональных и местных бюджетов, а также объемов и структуры инвестиций по различным формам воспроизводства. В этой связи мы предлагаем модель, изображенную на рисунке 7.

²⁶Авторская разработка



Рис.7. Концептуальная модель системы управления расширенным воспроизводством жилищного фонда²⁷.

Предложенная модель направлена на осуществление системного подхода к управлению объектами жилого фонда с целью достижения ряда ключевых показателей эксплуатационной эффективности. Основной целью данной модели является повышение энергоэффективности жилых объектов. Для достижения этой цели модель ориентирована на комплексное воздействие на различные аспекты управления жилым фондом, которые могут повлиять на его энергоэффективность. Таким образом, модель предполагает системный подход, который учитывает взаимосвязь различных факторов и процессов,

²⁷ Авторская разработка

влияющих на эксплуатационную эффективность жилых объектов, и направлен на их систематическое улучшение с целью достижения оптимального уровня энергоэффективности.

В ходе исследовательских работ также были выявлены сдерживающие факторы препятствующие информатизации данной отрасли, к ним можно отнести: различный уровень информатизации субъектов рынка ЖКХ; отсутствие системности сбора информации; отсутствие единых стандартов и форматов сбора информации. Обозначенные факторы являются одним из основных причин возникновения трудностей и искажения информации на всех этапах сбора и передачи данных.

Наличие статистических данных позволяет провести оценку показателей жилищного фонда и на их основе сформировать аппроксимирующую модель для построения прогнозных данных объемов жилищного фонда и ввода в действие жилья, для этого необходимо получить графическую зависимость вышесказанных показателей по временному интервалу. На рисунке 8 представлена графическая информация, где были получены линии тренда в соответствии с различными функциями и осуществлена процедура аппроксимации.



Рис. 8. Построение линии тренда жилищного фонда Узбекистана²⁸.

Анализ полученных результатов, позволяет сделать предварительный вывод, что наиболее подходящим уравнением зависимости является полиномиальная функция, которая обеспечивает приемлемое приближение на рассматриваемом временном промежутке и аналитическое описание с величиной $R^2=0,9616$ согласно уравнению $y = 2,1599x^2 - 6,1752x + 460,2$.

Для проверки адекватности всего массива данных проведем корреляционно-регрессионный анализ. Полученные данные свидетельствуют о наличии сильной (прямой) взаимосвязи, где парный линейный коэффициент корреляции равен 0,918, коэффициент детерминации равен 0,842. На основе полученных данных, мы можем дать точечный и интервальный прогноз среднего размера объема ввода в эксплуатацию жилья в Республике Узбекистан на последующие годы.

²⁸ Составлено автором

На основе полученных данных, мы можем дать точечный и интервальный прогноз среднего размера объема развития жилищного фонда в Республике Узбекистан на последующие годы. Для этого необходимо подставить в уравнение регрессии значение $x = 12 \dots (n)$, что соответствуют периоду, а в нашем случае начало нашего исследования это 2012 год то период соответственно будет $x=1$, тем самым $x = 12$ – это 2023 год, таким образом мы получим точечный прогноз.

Таблица 3.

Прогнозные показатели объемов жилищного фонда на 2022-2028 года²⁹

Год	Жилищный фонда, млн. кв.м.	Темпы роста, %
2023	697,1	105,9
2024	744,9	106,9
2025	797,1	107,0
2026	853,5	107,1
2027	914,3	107,1
2028	979,4	107,1
2029	1048,9	107,1
2030	1122,6	107,0

Наличие статистических данных позволяет нам определить зависимость различных факторов в целях планирования, создания и функционирования управляющих компаний, что для органов власти облегчает вопросы управления жилищным фондом (таблица 4).

Таблица 4

Статистические данные для построения множественной регрессии³⁰

Год	Количество УК, УСК (Y)	Жилищный фонд, млн. кв.м. (X ₁)	Ввод в действие жилья, тыс. кв.м. (X ₂)
2014	11	46,5	695,2
2015	12	47,9	850,2
2016	13	49,3	610,7
2017	27	51,3	814,4
2018	62	53,1	1 049,1
2019	74	56,6	1 738,6
2020	86	58,1	631,2
2021	281	62,8	702,6
2022	284	66,4	704,4

Найдем парные коэффициенты корреляции.

$$r_{yx_1} = \frac{5788.211 - 54.667 \cdot 94.444}{6.45 \cdot 103.933} = 0.933$$

Значения парного коэффициента корреляции свидетельствует о весьма сильной линейной связи между x_1 и y .

$$r_{yx_2} = \frac{77026.833 - 866.267 \cdot 94.444}{333.361 \cdot 103.933} = -0.138$$

Значения парного коэффициента корреляции свидетельствует о низкой линейной связи между x_2 и y .

$$r_{x_1x_2} = \frac{47401.971 - 866.267 \cdot 54.667}{333.361 \cdot 6.45} = 0.0214$$

²⁹ Составлено автором

³⁰ Составлено автором на основе статистических данных.

Значения парного коэффициента корреляции свидетельствует о низкой линейной связи между x_2 и x_1 .

В результате расчетов было получено уравнение множественной регрессии: $Y = -687.4046 + 15.0838X_1 - 0.04933X_2$. Возможна экономическая интерпретация параметров модели: увеличение X_1 на 1 ед.изм. приводит к увеличению Y в среднем на 15.084 ед.изм.; увеличение X_2 на 1 ед.изм. приводит к уменьшению Y в среднем на 0.0493 ед.изм. По максимальному коэффициенту $\beta_1=0.936$ делаем вывод, что наибольшее влияние на результат Y оказывает фактор X_1 . Статистическая значимость уравнения проверена с помощью коэффициента детерминации и критерия Фишера. Установлено, что в исследуемой ситуации 89.5% общей вариабельности Y объясняется изменением факторов X_j . Установлено также, что один или несколько параметров модели статистически не значимы. Согласно матрице парных коэффициентов корреляции все коэффициенты $|r|<0.7$, что говорит об отсутствии мультиколлинеарности факторов.

На основе полученных данных можно сделать выводы о том, что в ближайшие годы намечается тенденция увеличения числа жилого фонда (строительство новых домов и объектов инфраструктуры), а это в свою очередь говорит о необходимости грамотного менеджмента данными объектами в целях безаварийного функционирования и бесперебойного обслуживания. Повышение качества жилищных условий позитивно сказывается на здоровье и продолжительности жизни, психологического состояния, уровня воспитания и развития личности.

При изучении взаимосвязи демографических аспектов и жилищной политики государства, возникают ряд нерешенных вопросов, в числе которых несоответствие объемов имеющегося жилищного фонда и постоянным приростом населения, качеством и условиями жизни граждан. Это обуславливает необходимость взаимного функционального развития двух данных показателей.

С каждым годом население нашей страны растет и увеличивается охват различных секторов экономики цифровыми технологиями. Уже сегодня мы можем видеть, насколько прочно интернет, гаджеты и различные цифровые ресурсы вошли в повседневную жизнь. Потребность населения в качественных услугах будет возрастать, сфера жилищно-коммунальных услуг не является исключением. Данный факт обуславливает необходимость цифровизации сферы управления жилищным фондом, так как объемы строительства будут неуклонно расти и необходимость эффективного управления будет актуальными всегда.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. В ходе исследования теоретических основ управления жилищным фондом крупного города, установлено, что современная организация процессов управления жилищным фондом крупного города имеет ряд недостатков, среди которых: нормативно-правовые, организационные и экономические аспекты. Выявлена и обоснована взаимосвязь жилищного фонда с различными сферами в числе которых инвестиционно-строительная

деятельность, сфера жилищного строительства, сфера строительного производства и сфера жилищно-коммунальных услуг.

2. Представлена классификация жилищного фонда Республики Узбекистан и выделены особенности каждого из видов. Исследована специфика жилищного фонда крупного города с позиции объекта управления. Специфические особенности управления жилищным фондом включают в себя социальные вопросы, наличие множества форм собственности и неоднородность жилья. Выявлены потребительские свойства жилищного фонда, среди которых технические характеристики жилища, ресурсоёмкость и придомовые характеристики.

3. Проанализирован зарубежный опыт в сфере управления жилищным фондом, который свидетельствует о наличии множества форм управления, где рационально распределяются ответственность, обязанности и риски каждой из сторон, будь то государственные органы или управляющие организации.

4. Анализ состояния жилищного строительства в Республике Узбекистан свидетельствуют о том, что, за последние несколько лет происходит бурный рост строительной отрасли в связи с чем активизировалось строительство объектов социальной сферы. Динамика строительной отрасли показывает позитивные сдвиги и положительные результаты, достигнутые путём масштабных реформ в данной сфере.

5. Исследование текущей системы управления жилищного фонда города Ташкента как крупного города, где сконцентрировано большое количество объектов жилищного фонда и управляющих организаций позволило выявить большое количество недостатков. Одним из главных тормозящих развитие данной сферы является отсутствие полноценного и конкурентоспособного рынка оказания услуг в секторе управления жилищным фондом, причиной которых является непривлекательность обслуживания домов со стороны профессиональных управляющих организаций, из-за отсутствия достаточного материально-технического оборудования, а также наличия высокой дебиторской задолженности собственников жилья по содержанию и эксплуатации общего имущества в объектах жилищного фонда.

6. Выявлены сдерживающие факторы, которые не позволяют данной отрасли развиваться в условиях цифровой экономики. Сформированы цели, задачи и преимущества разрабатываемой единой системы управления жилищным фондом.

7. Проведено исследование динамики развития жилищного фонда Республики Узбекистан на основе методов прогнозирования, которые показали рост объемов ввода в действие жилья по стране. Исходя из прогнозов к 2030 году объем жилищного фонда достигнет 1 122,6 млн. кв.м., а это в свою очередь свидетельствует о росте на 170,5% по сравнению с 2022 годом.

8. Предложена концептуальная схема системы управления расширенным производством объектов жилищным фондом предполагающего систематизацию эмпирических данных о формировании и использовании инвестиционных ресурсов для воспроизводства объектов жилого и совершенствование институционального механизма осуществления и финансирования данного процесса.

**SCIENTIFIC COUNCIL DSs.03/30.12. 2020.I. 16.02 FOR AWARDING
SCIENTIFIC DEGREES AT TASHKENT STATE ECONOMIC
UNIVERSITY**

**TASHKENT UNIVERSITY OF ARCHITECTURE AND CIVIL
ENGINEERING**

KHADZHAEV RUSTAMKHON MAKHMUDKHONOVICH

**IMPROVING THE MANAGEMENT OF THE HOUSING STOCK OF
LARGE CITIES IN THE CONDITIONS OF DIGITIZATION (BASED ON
THE EXAMPLE OF THE CITY OF TASHKENT)**

08.00.13 – Management

ABSTRACT
of the doctor of philosophy (PhD) in economics sciences

Tashkent – 2024

The topic of the Doctor of Philosophy (PhD) dissertation in economic sciences was registered by the Higher Attestation Commission under No. B2023. 2.PhD/Iqt3118

The dissertation was completed at the Tashkent University of Architecture and Civil Engineering
The abstract of the dissertation in three languages (Russian, Uzbek, English) is posted on the web page of the Scientific Council (www.tsue.uz) and the Information and Educational Portal “ Ziyonet ” (www.ziyonet.uz).

Scientific supervisor:	Nurimbetov Ravshan Ibragimovich Doctor of economic sciences, professor
Official opponents:	Rakhimova Dilfuza Nigmatovna Doctor of economic sciences, professor Allayarov Shamsiddin Amanullaevich Doctor of economic sciences, professor
Leading organization:	Samarkand State University of Architecture and Construction

The defense of the dissertation will take place on « ___ » _____ at _____ 202_ at the meeting of the Scientific Council DSc.03/30.12.2020.I.16.02 at Tashkent State University of Economics for the award of academic degrees. Address: 100066, Tashkent, Islam Karimov street, 49. Phone: (99871) 239-28-72; fax: (99871) 239-43-57; e-mail: tdiu@tseu.uz.

The dissertation can be reviewed at the Information Resource center of the Tashkent State University of Economics (registered under № _____). Address: 100066, Tashkent city, Islam Karimov street, 49. Phone: (99871) 239-28-72; fax: (99871) 239-43-51; e-mail: tsue@tseu.uz

The abstract of the dissertation was distributed « ___ » _____ 2024.

(Registry of the protocol № __ dated « ___ » _____ 2024).

G.K.Abdurakhmonova

Chairman of the scientific council for awarding degrees, doctor of economic sciences, professor

O.Dj.Djurabaev

Secretary of the scientific council for awarding degrees, doctor of economic sciences, docent

R.Kh.Karlibaeva

Scientific secretary of the Scientific council for awarding degrees, doctor of economics sciences, professor.

INTRODUCTION (abstract of the thesis of the PhD dissertation)

The purpose of the dissertation research is to develop proposals and recommendations for improving the management of the housing stock of large cities in the context of digitalization.

Research objectives:

explore the essence and characteristics of the housing stock from a management perspective and identify factors affecting it;

study the main approaches and tasks of managing the housing stock in the context of digitalization;

to study the housing stock management system in the Republic of Uzbekistan and evaluate the efficiency indicators of housing stock management using the example of the city of Tashkent;

explore modern innovative approaches and practices in managing the housing stock of a large city;

identify problems that impede the development of the multi-apartment housing management system in the Republic of Uzbekistan;

explore prospects and trends in the development of the housing stock in the context of digitalization of the economy;

develop scientific and practical recommendations for improving the management of the housing stock of large cities in the context of digitalization.

As the object of research is the multi-apartment housing stock of the city of Tashkent and the system of governing bodies responsible for its functioning and development.

The subject of research is the organizational and economic relations that develop in the process of managing and servicing the housing stock.

Research methods. During the study, methods of structural-dynamic analysis and factor analysis, statistical methods, mathematical and graphic-analytical methods, methods of system analysis and synthesis, methods of econometric analysis and scientific forecasting were used.

The scientific novelty of research is as follows:

according to the methodological approach, the economic content of the concept of “management of the housing stock of large cities” has been improved from the point of view of a set of actions aimed at organizing and coordinating the processes of ensuring the safety and social well-being of the population in the implementation of planning, control and coordination of all aspects of management;

a proposal to improve the management of the housing stock is substantiated, based on the establishment of a minimum amount of costs and high levels of efficiency in the use of financial resources as model standards for individual independent processes of housing stock management in large urban districts and periodic identification of cases of deviation from these standards, and the implementation of measures to their elimination;

a proposal has been substantiated to ensure the automatic transfer of the right to conclude a contract for its implementation to the next participant in the competition held for this service, if, as a result of monitoring the main indicators of

the activities of enterprises or organizations providing services for maintenance, operation and repair, circumstances that increase the cost, reduce the level of quality of services and barriers to competition, or the possibility of their occurrence;

Accurate and interval forecast indicators of the average volume of housing commissioning until 2030 have been developed based on econometric models that allow creating, planning and managing the activities of housing management companies in the Republic of Uzbekistan.

Scientific and practical significance of the research results

The scientific significance of the research results is explained by the fact that the proposals and recommendations developed in the dissertation can be used to enrich the scientific and methodological apparatus of research to improve the efficiency of housing management.

The practical significance of the research results is determined by the ongoing reforms in this area, in particular, improving the organizational and legal foundations of the housing management system in the Republic of Uzbekistan, developing mechanisms of interaction between government bodies and organizations operating in the field of housing management, improving democratic market relations, and also the prospects for the development of the housing management system.

Implementation of research results. Based on the scientific results obtained, in order to improve the housing management system of the Republic of Uzbekistan, the following was introduced:

proposals to improve the economic content of the concept of “management of the housing stock of large cities” from the point of view of a set of actions aimed at organizing and coordinating the processes of ensuring the safety and social well-being of the population in the implementation of planning, control and coordination of all aspects of management were used in the preparation of the textbook “Cost Management in construction” (Order No. 106 dated March 17, 2022 of the Ministry of Higher and Secondary Special Education of the Republic of Uzbekistan). As a result of the introduction of this scientific novelty, a set of actions aimed at organizing and coordinating processes to ensure comfortable living for citizens and effective management of housing and communal services was fully described, which gave students the opportunity to develop in-depth knowledge and skills about the housing environment of a large city;

proposals for improving the management of the housing stock, based on establishing a minimum amount of costs and high levels of efficiency in the use of financial resources as model standards for individual independent processes of managing the housing stock in large urban districts and periodically identifying cases of deviations from these standards and taking measures to eliminate them used in the activities of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Republic of Uzbekistan (certificate of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Republic of Uzbekistan No. 24-06/12769 dated December 6, 2023 and the Inspectorate for Control in the Sphere of Construction and Housing and Communal Services No. 2090/15 -2 dated December 26, 2023). As a result of the introduction of this scientific novelty into the activities

of housing management institutions in the city of Tashkent, a 15% growth rate in the efficiency of indicators for the provision of housing and communal services was achieved;

proposals to ensure the automatic transfer of the right to conclude a contract for its implementation to the next participant in the competition held for this service, if, as a result of monitoring the main performance indicators of enterprises or organizations providing maintenance, operation and repair services, circumstances that increase the cost or reduce the level of quality are identified services and barriers to competition, or the possibility of their occurrence, were used in the activities of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Republic of Uzbekistan (certificate of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Republic of Uzbekistan No. 24-06/12769 dated December 6, 2023 and the Inspectorate for Control in the Construction Industry and housing and communal services No. 2090/15-2 dated December 26, 2023). As a result of the introduction of this scientific novelty, a mechanism has been created to stimulate the provision of a high level of quality of service to enterprises or organizations providing services for the use and repair of housing stock;

the proposed forecast indicators of the average volume of housing commissioning until 2030 based on econometric models that allow creating, planning and managing the activities of housing management companies in the Republic of Uzbekistan were used in the activities of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Republic of Uzbekistan (certificate of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Republic of Uzbekistan No. 24-06/12769 dated December 6, 2023 and the Inspectorate for Control in the Field of Construction and Housing and Communal Services No. 2090/15-2 dated December 26, 2023). As a result of the introduction of this scientific novelty, the opportunity has been created to effectively manage enterprises and organizations in the field of housing and communal services, taking into account the growth of the housing stock to 1122.6 million square meters. m in 2030 and a growth rate of 1.7 times compared to 2021.

Approbation of research results. The results of the study were discussed at 3 international and 5 republican scientific and practical conferences.

Publication of research results

14 works have been published on the topic of the dissertation, 3 of them in peer-reviewed journals recommended by the Higher Attestation Commission and 3 in foreign journals, as well as in 8 conferences, 3 of which are international and 5 republicans.

Structure and scope of the dissertation. The dissertation consists of an introduction, 9 paragraphs combined into three chapters, a conclusion, and a bibliography. The volume of the dissertation is 140 pages.

ЭЪЛОН ҚИЛИНГАН ИШЛАР РЎЙХАТИ
СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ
LIST OF PUBLISHED WORKS

I bo‘lim (I часть; I part)

1. Хаджаев Р.М. Современные социально-экономические аспекты формирования селитебной застройки // Бюллетень науки и практики. Научный журнал. 2020. Т. 6. №8. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/57/16>

2. Хаджаев Р.М. Сущность и экономические аспекты реновации в формировании современной селитебной застройки // Бюллетень науки и практики. Научный журнал. 2021. Т. 7. №1. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/62/36>

3. Хаджаев Р.М. Рекомендации по совершенствованию управления развитием жилого фонда крупного города в условиях цифровизации” // Central Asian Journal of Innovations on Tourism Management and Finance 4, no. 1 (January 20, 2023): 128-132. Accessed August 8, 2023. <https://cajitmf.centralasianstudies.org/index.php/CAJITMF/article/view/404>

4. Хаджаев Р.М. Воспроизводство жилищного фонда в условиях ускоренной урбанизации // “Та`лим тизимida ijtimoiy-gumanitar fanlar” ilmiy-metodologik va ilmiy-uslubiy jurnal. Toshkent sh., 2020 y. 3-son, 105-109 betlar.

5. Хаджаев Р.М. Innovative development of the building materials industry under accelerated urbanization // “Arxitektura, qurilish va dizayn” ilmiy-amaliy jurnal, Toshkent sh., 2020 y. 3-4-son, 397-403 b. (08.00.00 №7)

6. Xadjaev R.M. Qurilish tarmog‘ida asosiy fondlardan foydalanish samaradorligini oshirish. // Научные труды международной научно-технической конференции “Актуальные вопросы повышения энергоэффективности гражданских зданий и сельских жилых домов 10-11 апреля 2019 г., г. Ташкент, ТАСИ, С. 155-157.

7. Хаджаев Р.М. Модель управления развитием жилого фонда крупного города // Сборник материалов международной научно-практической конференции «Инновации, интеграция, экономика в области архитектуры и строительства» 5-6 мая. Ташкент, ТАСИ. 2021. - С. 599-601.

8. Хаджаев Р.М. Методические основы управления развитием жилого фонда крупного города // Сборник материалов международной научно-практической конференции «Инновации, интеграция, экономика в области архитектуры и строительства» 5-6 мая. Ташкент, ТАСИ. 2021. - С. 601-605.

9. Хаджаев Р.М. Социально-экономические аспекты формирования жилищной застройки // “O‘zbekistonda ilmiy-amaliy tadqiqotlar” mavzusidagi respublika 18-ko‘p tarmoqli ilmiy masofaviy onlayn konferensiya materiallari to‘plami, Toshkent: Tadqiqot, 2020 yil 30 iyul, 47-49 betlar;

10. Хаджаев Р.М. Особенности и проблемы современной урбанизации // “O‘zbekistonda uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirish: muammo va yechimlar” mavzusidagi Respublika miqyosidagi ilmiy-amaliy anjuman materiallari, Toshkent sh., TAQI, 2020 yil 19-20 noyabr, 221-224 betlar;

11. Хаджаев Р.М. Современные особенности развития городов // “O‘zbekistonda uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirish: muammo va yechimlar” mavzusidagi Respublika miqyosidagi ilmiy-amaliy anjuman materiallari, Toshkent sh., TAQI, 2020 yil 19-20 noyabr, 224-227 betlar;

12. Хаджаев Р.М. Экономическая эффективность совершенствования управления жилого фонда крупного города // “Республиканская научно-практическая конференция "Трансформация высшего образования в условиях цифровых технологий" г. Ташкент, 23-24 ноября 2023 года, 314-320 стр.

13. Xadjaev R.M. Raqamlashtirish sharoitida yirik shahar uy-joy fondini rivojlanishini takomillashtirish bo‘yicha tavsiyalar // “Qurilish va uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish sohalari iqtisodiyoti hamda boshqaruvining dolzarb masalalari: muammo va yechimlar” mavzusida respublika ilmiy-texnik konferensiya materiallari to‘plami. – Toshkent: "PRINT REBEL" MChJ matbaa korxonasi-2023. - 248 bet.

II bo‘lim(II часть; II part)

14. Nurimbetov R.I., Xadjaev R.M. Prospects of managing the housing fund in Tashkent city in the conditions of digitization // “Arxitektura, qurilish va dizayn” ilmiy-amaliy jurnal, Toshkent sh., 2023 y. 2-son, 212-219 betlar. (08.00.00 №7)

Bosishga ruxsat etildi: 26.06.2024-yil.
Bichimi 60x84 ^{1/16}, “Times New Roman”
garniturada raqamli bosma usulida bosildi.
Shartli bosma tabog‘i 4. Adadi: 100. Buyurtma: № 78.
Tel (99) 817 44 54.
Guvohnoma reestr № 219951
“PUBLISHING HIGH FUTURE” OK nashriyotida bosildi.
Toshkent sh., Uchtepa tumani, Ali qushchi ko‘chasi, 2A-uy.