

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

RENESSANS TA'LIM UNIVERSITETI

INOYATOVA DURDONA SHOXAYDAROVNA

**RAQAMLI IQTISODIYOT SHAROITIDA UY-JOY FONDINI
BOSHQARISH TIZIMINI TAKOMILLASHTIRISH**

08.00.13 – Menejment

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

Toshkent – 2025

**Iqtisodiyot fanlari bo‘yicha falsafa doktori (PhD) dissertatsiya
avtoreferati mundarijasi**

**Оглавление автореферата диссертации доктора философии
(PhD) по
экономическим**

**Content of dissertation abstract of philosophy (PhD)
in economic sciences**

Inoyatova Durdona Shoxaydarovna

Raqamli iqtisodiyot sharoitida uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirish.....3

Иноярова Дурдона Шохайдаровна

Совершенствование системы управления жилищным фондом в условиях цифровой экономики.....31

Inoyatova Durdona Shokhaydarovna

Improvement of the housing management system in the context of a digital economy.....59

E’lon qilingan ishlar ro‘yxati

Список опубликованных работ

List of published works.....63

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

RENESSANS TA'LIM UNIVERSITETI

INOYATOVA DURDONA SHOXAYDAROVNA

**RAQAMLI IQTISODIYOT SHAROITIDA UY-JOY FONDINI
BOSHQARISH TIZIMINI TAKOMILLASHTIRISH**

08.00.13 – Menejment

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

Toshkent – 2025

Iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi mavzusi Oliy Attestatsiya Komissiyasida B2024.4.PhD/Iqt4789 raqam bilan ro'yxatga olingan.

Dissertatsiya ishi Renessans ta'lim universitetida bajarilgan.

Dissertatsiya avtoreferati uch tilda (o'zbek, rus, ingliz (rezyume)) Ilmiy Kengash veb-sahifasida (www.tsue.uz) va "Ziyonet" Axborot-ta'lim portalida (www.ziyonet.uz) joylashtirilgan.

Ilmiy rahbar:

Mamanazarov Oybek Shomurodovich
iqtisodiyot fanlari nomzodi, professor

Rasmiy opponentlar:

Suyunov Dilmurod Xolmurodovich
iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Davletov Islombek Xoliqovich
iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Yetakchi tashkilot:

Mirzo Ulug'bek nomidagi O'zbekiston Milliy universiteti

Dissertatsiya himoyasi Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti huzuridagi ilmiy darajalar beruvchi DSc.03/30.12.2020.1.16.02 raqamli ilmiy kengashning 2025-yil " " kuni soat _____ dagi majlisida bo'lib o'tadi. (Manzil: 100003, Toshkent shahri, Islom Karimov ko'chasi, 49-uy. Tel.: (99871) 239-01-49; faks: (99871) 239-41-23; e-mail: info@tsue.uz).

Dissertatsiya bilan Toshkent davlat iqtisodiyot universitetining kutubxonasida tanishish mumkin (_____ raqami bilan ro'yxatga olingan). (Manzil: 100003, Toshkent shahri, Islom Karimov ko'chasi, 49-uy. Tel.: (99871) 239-28-75; e-mail: info@tsue.uz).

Dissertatsiya avtoreferati 2025 yil " " kuni tarqatildi.
(2025 yil " " _____ dagi _____ raqamli reestr bayonnomasi).



G.Q.Abduraxmanova

Ilmiy darajalar beruvchi Ilmiy Kengash raisi, i.f.d., professor

O.D.Djurabayev

Ilmiy darajalar beruvchi Ilmiy Kengash raisi, i.f.d., professor

Sh.A.Allayarov

Ilmiy darajalar beruvchi Ilmiy Kengash qoshidagi Ilmiy seminar raisi, i.f.d., professor

KIRISH (falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi annotatsiyasi)

Dissertatsiya mavzusining dolzarbliji va zarurati. Jahon iqtisodiyoti rivojlanishida mamlakatlarning ijtimoiy va iqtisodiy taraqqiyot darajasini baholashda aholi hayot sifatining ko'rsatkichlari muhim ahamiyatga ega bo'lib, ularning zamonaviy va qulay turar joylar bilan ta'minlanganlik darajasi ayniqsa dolzarb hisoblanadi.¹ Masalan, 2021-yil yakunlariga ko'ra, uy-joy fondi AQShda 140,2 million, Buyuk Britaniyada 24,7 million, Germaniyada 47,1 million, Fransiyada 41,8 million va Kanadada 138,5 million dona uy-joyni tashkil etdi. Bu mamlakatlarda turar joy fondining kengayishi bilan birga, uy-joy kommunal xizmatlariga bo'lgan talab ham ortib bordi. Ushbu ehtiyojlarni qondirishda yuzaga kelgan muammolarga 1990-yillarda ilmiy yondashuv asosida yechimlar ishlab chiqildi. Natijada, bu soha bozor mexanizmlariga tayangan holda samarali faoliyat yuritayotgan yaxlit tizim sifatida shakllandi.² Aholining yashash sharoitlarini yaxshilash hamda turar-joylardan foydalanish samaradorligini oshirishda uy-joy fondini boshqaruvchi kompaniyalar muhim rol o'ynaydi. Bunday kompaniyalar nafaqat yalpi ichki mahsulot tarkibida salmoqli ulushga ega, balki ular tomonidan iste'mol qilinayotgan energiya resurslari hajmi ham milliy iqtisodiyotda sezilarli hisoblanadi. Shu boisdan, jamiyat taraqqiyotining hozirgi bosqichida ushbu sohani modernizatsiya qilish va rivojlantirish dolzarb vazifalardan biri bo'lib qolmoqda.

Jahonda hozirgi vaqtda uy-joy fondlarini boshqarishga oid tashkiliy-iqtisodiy mexanizmlarni takomillashtirishga qaratilgan bir qator ilmiy tadqiqotlar amalga oshirilmoqda. Aholining uy-joy kommunal xizmatlariga bo'lgan ehtiyojini qondirishda innovatsion usul va texnologiyalarni joriy etish³, ko'rsatilayotgan xizmatlarning sifati va samaradorligini oshirish, tizimni yaxlit va muvofiqlashtirilgan tuzilma sifatida shakllantirish hamda ushbu jarayonda davlatning ishtirokini aniqlashtirish dolzarb ahamiyat kasb etadi. Shu bilan birga, tarmoq subyektlari faoliyatini boshqarish mexanizmlarini takomillashtirish, tabiiy monopoliyaga xos cheklovlarni yumshatish, bozor mexanizmlaridan foydalanish imkoniyatlarini kengaytirish va xizmat ko'rsatish turlarini diversifikatsiya qilish masalalari mazkur sohada olib borilayotgan ilmiy izlanishlarning ustuvor yo'nalishlari sifatida e'tirof etilmoqda.

O'zbekiston Respublikasida ijtimoiy-iqtisodiy taraqqiyotning yangi davrida uy-joy fondining kengayishi bilan unga turli yo'nalishlardagi xizmatlarni ko'rsatuvchi sohalarni samarali tizimga aylantirish muhim masalalardan biriga aylandi. "Mamlakatda 2024-yilning boshiga kelib uy-joy fondi tarkibidagi jami xonodon (uy)lar soni 7,5 mln.taga yetib, ularga ko'rsatiladigan uy-joy kommunal xizmatlari asosan shahar hududlaridagi ko'p xonodonli uylarni to'liq qamrab

¹ R.Nurimbetov, I.Davletov, K.Tashmuxamedova, A.Sultanov. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari boshqaruv faoliyatini takomillashtirish: muammo va yechimlar.// "Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar" ilmiy elektron jurnali, №2, 2019-yil, mart-aprel.

² <https://www.statista.com>

³ M.Saidov, R.Xolmurodov. Uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini ekonometrik modellar orqali shakllantirish.// "Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar" (Economics and Innovative Technologies) ilmiy elektron jurnali. 5/2024, sentyabr-oktyabr.

olgan”.⁴ Bu esa sohada samarali boshqaruv tizimiga ega korxonalarini tashkil etish va ularning faoliyatini bozor munosabatlari asosida rivojlantirishni, aholining uy-joy fondini boshqarish kompaniyalari faoliyatiga nisbatan tasavvur va yondashuvlarini o‘zgartirish, ularning o‘zlarini yashab turgan mulkka bo‘lgan munosabati hamda bu mulkdan foydalanish jarayonidagi ishtirokini faollashtirishni talab etmoqda.⁵ Bundan tashqari, uy-joy kommunal xo‘jaligi tizimida mavjud muammolar qatorida soha ishtirokchilari – mahalliy o‘zini o‘zi boshqarish organlari, boshqaruvchi kompaniyalar, uy-joy mulkdorlari shirkatlari, uy-joy qurilish kooperativlari va boshqa subyektlar faoliyati ustidan yetarli darajadagi nazoratning yo‘qligi muhim o‘rin tutadi. Bu esa uy-joy fondining holatini yomonlashtirmoqda, arzon yoki mustahkam bo‘lmagan materiallardan foydalanishga, ko‘p kvartirali uylarni kapital ta‘mirlash sifatining pastligiga, malakasiz xodimlarni jalb etishga va shunga o‘xshash muammolarga olib kelmoqda. Boshqaruv tizimidagi shu va boshqa muammolarni zamонавиу axborot texnologiyalari yordamida samarali hal qilishni taqozo etadi.

O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 28-yanvardagi PF-60-sonli “2022-2026-yillarga mo‘ljallangan yangi O‘zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to‘g‘risida”gi Farmoni⁶, 2021-yil 19-iyundagi PQ-5152-son “Ko‘p kvartirali uy-joylarni boshqarish tizimini yanada takomillashtirish to‘g‘risida”gi qarori⁷, 2020-yil 17- martdagи PQ-4642-son “Toshkent shahrida raqamli texnologiyalarni keng joriy etish chora-tadbirlari to‘g‘risida” gi qarori⁸, 2023-yil 15-avgustdagи “Ko‘p kvartirali uylarni boshqarishni yanada samarali tashkil qilish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PQ-278-sonli qarori⁹, 2023 yil 28-avgustdagи O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Ma’muriy islohotlar doirasida qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi sohasida davlat boshqaruvini samarali tashkil qilish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PF-151-son Farmoni¹⁰ hamda sohaga tegishli boshqa me’yoriy-huquqiy hujjatlar mazkur tadqiqot ishining huquqiy asosi sifatida muayyan darajada xizmat qiladi.

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

⁴ O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi statistika agentligi ma’lumotlari. - <http://www.stat.uz>.

⁵ Saidov M., Xolmurodov R. Uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini ekonometrik modellar orqali shakllantirish//“Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar” (Economics and Innovative Technologies) ilmiy elektron jurnali, №5, 2024-y., sentabr-oktabr.

⁶ O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining «2022-2026-yillarga mo‘ljallangan yangi O‘zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to‘g‘risida»gi PF-60-sonli Farmoni, 2022-yil 28-yanvar

⁷ O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining «Ko‘p xonadonli uy-joylarni boshqarish tizimini yanada takomillashtirish to‘g‘risida»gi PQ-5152-sonli Qarori, 2021-yil 19-iyun.

⁸ O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining «Toshkent shahrida raqamli texnologiyalarni keng joriy etish chora-tadbirlari to‘g‘risida»gi PQ-4642-sonli Qarori, 2020-yil 17-mart.

⁹ O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining «Ko‘p kvartirali uylarni boshqarishni yanada samarali tashkil qilish chora-tadbirlari to‘g‘risida»gi PQ-278-sonli Qarori, 2023-yil 15-avgust

¹⁰ O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining «Ma’muriy islohotlar doirasida qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi sohasida davlat boshqaruvini samarali tashkil qilish chora-tadbirlari to‘g‘risida»gi PF-151-sonli Farmoni, 2023 yil 28-avgust

Muammoning o'rganilganlik darajasi. Uy-joy fondini boshqaruvchi kompaniyalar faoliyatida xizmat ko'rsatish korxonalarini samarali boshqarishni ta'minlash, sohada bozor munosabatlarini yanada chuqurlashtirish hamda korxonalarda yuzaga kelishi mumkin bo'lgan risklarni boshqarish masalalari bo'yicha xorijiy mamlakatlarda ko'plab ilmiy tadqiqotlar olib borilgan. Jumladan, xorijiy olimlardan M.P.Jonson, P.Osborn, M.S.Jensen, M.Leytch, P.Smets, P. Van Lindert, S.Ganapati, S.Uiler, J.Plummer, S.Xeymans, Ye.Ostrom, R.Bodou kabi olimlarning ilmiy ishlari alohida ahamiyat kasb etadi.¹¹ Ushbu olimlarning tadqiqot ishlarida uy-joy fondini boshqarish kompaniyalari tomonidan xizmat ko'rsatish sohasining rivojlanish xususiyatlari, uy-joy fondi va uni boshqarish, xizmatlar sohasida bozor munosabatlarining shakllanishi, uy-joy kommunal xizmatlari sohasida boshqaruv jarayonlarini tashkil etish va uni modellashtirish masalalari muayyan darajada nazariy va uslubiy jihatdan o'rganilgan.

Uy-joy fondini boshqarish kompaniyalari tomonidan xizmat ko'rsatish sohasida faoliyat ko'rsatuvchi korxonalar faoliyatini boshqarish, tizim faoliyatini takomillashtirishda davlat bilan munosabatlar, xizmatlar turlari bo'yicha korxonalar boshqaruv jarayonlarini modellashtirish MDH olimlaridan Ye.V.Zaxarova, A.V.Abdullina, Ye.N.Jilsov, V.N.Kazakov, T.K.Rautkauskas, R.J.Sirajdinov, V.Z.Chernyak, Yu.F.Simionova, R.F.Gataullin, Ye.A.Kameneva, O.B.Skripnik, I.V.Sorgutov, A.N.Chernishov, Ye.S.Shomina, A.M.Goncharov, A.V.Lisix, A.M.Platonov, S.A.Yegorichev, S.A.Yevseeva, L.N.Tepman, V.V.Buzirev, A.F.Borisovlar tomonidan atroflicha o'rganilgan¹². Ushbu tadqiqotlarda olimlar uy-

¹¹ Johnson, M.P. (2012), In: Privett, N.A., editor. International Series in Operations Research and Management Science. Operations Management in Community-Based Nonprofit Organizations, Department of Public Policy and Public Affairs University of Massachusetts Boston, Boston, MA 02125-3393, USA; Osborne, P. (2005), In: Stephen, O.P., Brown, K., editors. Managing Change and Innovation in Public Service Organizations. New York, NY: Madison Ave.; Jensen M.C., Meckling W.H. Theory of the Firm. Managerial Behavior, Agency Costs and Ownership Structure. Journal of Financial Economics, 1976, vol. 3, no. 4, pp. 305–360.; Leitch, M. "The Risk Management Gap", Board Leadership, vol. 2017, no. 154, pp. 1-3. doi:10.1002/bl.30088.; Peer Smets & Paul van Lindert (2016) Sustainable housing and the urban poor, International Journal of Urban Sustainable Development, 8:1, 1-9, DOI: 10.1080/19463138.2016.1168825; Ganapati S.2014. Housing cooperatives in the developing world. In: Bredenoord J, van Lindert P, Smets P, editors. Affordable housing in the urban global south: seeking sustainable solutions. London: Routledge/Earthscan; p. 102–116.; Wheeler S.2003. Planning sustainable and livable cities. In: LeGates TT, Stout F, editors. The city reader. London, New York: Routledge.4; Plummer, J. and C. Heymans, (2002). Focusing Partnerships: a sourcebook for municipal capacity building in public-private partnerships, London, Sterling, VA; Ostrom E. (2010) Working Together Collective Action, the Commons, and Multiple Methods in Practice; R.Baudou (2014) Penser la transition éthique de l'urbanisme pour l'aménagement de villes durables. Le cas de la France et de la Suisse;

¹² Захарова Е.В. Жилищно-коммунальные услуги – как общественное благо: особенности реализации в Российской экономике. Автореферат на соискание ученой степени кандидата экономических наук. –М.: 2010 г. –с.34.; Абдуллина А.Р. Жилищно-коммунальное хозяйство в России / А.Р.Абдуллина, И.А.Владимиров // Челябинск: “Два комсомольца”, 2011. – 147 с.; Жильцов Е.Н., Казаков В.Н. Экономика социальных отраслей сферы услуг. – М.: МГУ; ТЕИС, 2007. – 274 с.; Руткаускас Т.К. Формирование и развитие рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве: теория, методология и практика. Автореферат на соискание ученой степени доктора экономических наук. –Екатеринбург: 2006 г. – 35 с.; Управление в городском хозяйстве: учебное пособие. кол. авторов: под ред.Р.Ж.Сирајдинова. -М.: КНОРУС, 2009. – 217 с.; Черняк В.З. Жилищно-коммунальное хозяйство: развитие, управление, экономика. –М.: КНОРУС, 2007. –183 с.; Экономика жилищно-коммунального хозяйства/ под ред. Ю.Ф.Симонова. –М.: ИКЦ «МарТ», 2004. – 211 с.; Гатауллин Р.Ф. Повышение эффективности сферы услуг населению: теория и методология. –Уфа: Восточный университет, 2001. – 132 с.; Каменева Е.А., Барулин С.В. Финансы жилищно-коммунального хозяйства. –М.: Ось-89, 2003. –224 с.; Скрипник, О.Б. Реформирование регионального жилищно-коммунального комплекса: методология и практика / О.Б. Скрипник. – М.: Финансы и статистика, 2013. – 288 с.; Соргутов, И.В. Методический подход к оценке уровня безопасности системы территориального жизнеобеспечения: автореф.

joy fondini boshqarish kompaniyalari tomonidan xizmat ko'rsatish sohasida samarali boshqaruv tizimlari hamda sohada jarayonlarni boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmlari shakllanishini nazariy hamda amaliy jihatdan baholashga e'tibor qaratishgan.

Mamlakatimizda uy-joy fondini boshqarish kompaniyalari tomonidan xizmat ko'rsatish sohasini rivojlantirish, sohada bozor munosabatlarini chuqurlashtirish, xizmatlar sifatini boshqarish hamda boshqaruv jarayonlarini takomillashtirish masalalari R.I. Nurimbetov, I.X. Davletov, A.D. Metyakubov, Q.E. Rahimov, T.A. Xasanov, S.K. Salaev, K.S. Tashmuxamedova, A.S. Sultanov, F. Ergashev, X.Sh. Kaxramonov, R.N. Xolmurodov kabi olimlarning tadqiqotlarida o'z aksini topgan.¹³

Ushbu tadqiqotlarda mamlakatimizda uy-joy fondini boshqarishni takomillashtirish, uy-joy qurilishining hududiy bozorida tashkiliy-iqtisodiy mexanizmlarni rivojlantirish hamda sohada sifatni boshqarishni takomillashtirish masalalari o'rganilgan. Shu bilan birga, uy-joy kommunal xizmatlari korxonalari boshqaruv amaliyotida qo'llaniladigan mexanizmlarni takomillashtirish masalalari mazkur ishlarda faqat qisman yoritilgan.

Hozirgi vaqtda mamlakatimizda uy-joy fondini boshqarish kompaniyalari tomonidan xizmat ko'rsatish sohasining rivojlanish xususiyatlari va tendensiyasi, shu bilan birga soha korxonalari faoliyatini boshqarish mexanizmlarini takomillashtirish masalalarini ilmiy jihatdan asoslash, soha faoliyatida rivojlangan xorijiy davlatlarda foydalanilayotgan model va mexanizmlardan foydalanish masalalari olimlar tadqiqotlarida o'rganilib, ma'lum yondashuvlar asosida yechimlar topilgan bo'lsa-da, ammo bevosita uy-joy communal xo'jaligi sohasi faoliyatini samarali tizim shaklida tashkil etish hamda soha korxonalari faoliyatini

дис. канд. экон. наук: 08.00.05 / И.В. Соргутов. – Екатеринбург, 2013. – 32 с.; Чернышов, А.Н. Управление жилищно-коммунальным хозяйством региона на основе программно-целевого подхода: автореф. дис. канд. экон. наук: 08.00.05 / А.Н. Чернышов. – Челябинск, 2011. – 26 с.; Шомина Е.С. Городские общественные движения на разных фазах развития гражданского общества: Сравнительный анализ жилищного движения в России и за рубежом. Дис. док. полит. наук 23.00.02. Москва. 2001. –48 с.; Гончаров А.М., Лысых А.В., Платонов А.М. Управление жилищным фондом: монография. –Екатеринбург: АМБ, 2012. – 240 с.; Егорьев С.А. Управление устойчивым развитием муниципальных образований: дис. канд. экон. наук. – Оренбург., 2015. – 194 с.; Евсеева С.А. Проблема несогласованности интересов субъектов хозяйствования в системе менеджмента организаций ЖКХ. // Проблемы современной экономики, 2012, №4. С. 299-303.; Тэпман Л.Н. Риски в экономике / под ред. В.А. Швадара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. –380 с.; Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы. М.: Инфра-М, 2019.; Проблемы управления организациями социальной сферы/ Под. ред. А. Ф. Борисова СПб.: Изд-во "Книжный дом", 2022.

¹³ Nurimbetov R.I., Sultanov A.S. Uy-joy fondini boshqarishning xorijiy tajribalaridan respublikamizda foydalanish istiqbollari // Xorazm Ma'mun akademiyasi axborotnomasi. – 2019. Urganch: №3. -15-23 b.; Q.E.Raximov. Uy-joy fondini boshqarish. Darslik. – 2021.; Hasanov T.A. O'zbekistonda xususiy uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirish // Iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi avtoreferati. –T.: 2019 y. -56 b.; Salaev S.K., Tashmuxamedova K.S. Uy-joy qurilishi hududiy bozorining tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini rivojlantirish strategiyasi. Arxitektura. Qurilish. Dizayn ilmiy-amaliy journali. №3. -Tashkent, 2016.; Davletov I.X. Sotsialno-ekonomicheskie problemy razvitiya jiliqного stroitelstva v moderniziruemoy ekonomike. Monografiya. Izd. «Fan va texnologiya», Tashkent, 2012.; Nurimbetov R.I., Sultanov A.S. Uy-joy communal xo'jaligi tashkilotlarida sifat menejmenti tizimini joriy etish muammolari/Xorazm Ma'mun akademiyasi axborotnomasi. – 2019. Urganch: №3. -8-15 b.; F.Ergashev, D.Rahimova, A.Sagdullaev, O.Parpiev. Innovatsion menejment. Darslik. – T.: Akademiya, 2005. Kaxramonov X.Sh. Raqamlashtirish sharoitida uy-joy fondini boshqarish samaradorligini oshirish//iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi avtoreferati. -T.: 2023 y. 63 b. R.N.Xolmurodov Uy-joy fondlarini boshqarishning tashkiliy – iqtisodiy mexanizmini takomillashtirish //iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi avtoreferati. -T.: 2023 y. 64 b.

boshqarish mexanizmlarini ilmiy-nazariy va uslubiy jihatdan o'rganish hamda uni rivojlantirishdagi ahamiyatini belgilash muhim bo'lib, bu yo'nalishda ilmiy ishlarni olib borish dolzarb hisoblanadi. Sohada mayjud muammolar va uni kelajakda rivojlantirish uchun belgilangan yo'nalishlar dissertatsiya ishining maqsad va vazifalarini belgilashga asos bo'ladi.

Dissertatsiya tadqiqotining dissertatsiya bajarilgan olyi ta'lim muassasasining ilmiy-tadqiqot ishlari rejalar bilan bog'liqligi. Dissertatsiya tadqiqoti Renessans ta'lim universitetining ilmiy-tadqiqot ishlari rejasi doirasida bajarilgan.

Tadqiqotning maqsadi raqamli iqtisodiyot sharoitida uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirishga qaratilgan taklif va tavsiyalar ishlab chiqishdan iborat.

Tadqiqotning vazifalari quyidagilardan iborat:

raqamli iqtisodiyot sharoitida O'zbekistonda uy-joy fondini boshqarishning ilmiy-nazariy asoslarini tadqiq etish;

uy-joy fondini boshqarishning xorijiy tajribalarini o'rganish va uni O'zbekistonda qo'llash yo'llarinini aniqlash;

uy-joy fondini boshqarish qulayligini uni modernizatsiya va rekonstruksiya qilish orqali oshirish imkoniyatlarini aniqlash;

uy-joy fondini boshqarishda istiqboldagi rejalarni amalga oshirish uchun prognozlash ishlari amalga oshirish;

uy-joy fondini boshqarishda axborot ta'minoti va undan foydalanish yo'llarini aniqlash;

uy-joy fondini boshqarishning iqtisodiy mexanizmini takomillashtirish yuzasidan taklif va tavsiyalar ishlab chiqish.

Tadqiqotning obyekti sifatida Toshkent shahridagi uy-joy fondini boshqaruvchi boshqaruv servis kompaniyalari faoliyati olingan.

Tadqiqotning predmeti uy-joy fondini boshqarish kompaniyalari faoliyatini samarali tashkil etish va boshqarish bilan bog'liq ijtimoiy-iqtisodiy munosabatlar majmui hisoblanadi.

Tadqiqotning usullari. Dissertatsiya ishida ilmiy abstraksiya, tahlil va sintez, taqqoslash, ekspert baholash usuli, statistik tahlil, tizimli tahlil, iqtisodiy-matematik modellashtirish va ekonometrik tahlil usullaridan foydalanilgan.

Tadqiqotning ilmiy yangiligi quyidagilardan iborat:

uy-joy fondining holatini baholash uchun chiziqli regressiya modelini qo'llagan holda uslubiyot ishlab chiqildi. Bu uslubiyot uy-joy qulayligini oshirishning ustuvor shaklini, ya'ni modernizatsiya yoki rekonstruksiya qilishni tanlash jarayonlarini optimallashtirish imkonini beradi;

Toshkent shahrida aholi sonining va ularning uy-joy kommunal sohasidagi ehtiyojlarini oshib borishini hisobga olib, uy-joy fondini boshqarish kompaniyalarining daromadlari va xarajaratlarining o'zgarish dinamikasiga yillik inflatsiya ko'rsatkichlarining ta'sirini hisoblash orqali boshqaruv kompaniyalari iqtisodiy holatining 2032 yilga qadar prognoz ko'rsatkichlari ishlab chiqilgan

uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirish orqali aholiga sifatli

xizmatlar ko'rsatishda turar-joy obyektining texnik va iqtisodiy ko'rsatkichlari bo'yicha turli foydalanuvchilarga dolzarb ma'lumotlarni taqdim etish imkonini beruvchi elektron pasport mazmunini aniqlashtirish uchun tezkor axborot bazasini yaratish zarurati asoslangan va axborot massivi taklif etilgan;

uy-joy fondini boshqarishda uni sug'urtalash hamda boshqaruvchi va pudratchi tashkilotlar javobgarligini ta'minlash tizimini joriy etish zarurligi asoslangan.

Tadqiqotning amaliy natijasi quyidagilardan iborat:

raqamli iqtisodiyot sharoitida O'zbekistonda uy-joy fondini boshqarishning ilmiy-nazariy asoslari tadqiq etilgan;

uy-joy fondini boshqarishning xorijiy tajribalarini o'rganish va uni O'zbekistonda qo'llash yo'llari aniqlangan;

ko'p kvartirali uy-joy fondini boshqarishning xorijiy tajribasi tahlil qilinishi asosida Toshkent shahridagi mavjud boshqaruv kompaniyalarining uy-joy fondini boshqarishdagi asosiy to'siqlar aniqlangan va ularni bartaraf etish choralari belgilab berilgan;

uy-joy fondining holatini baholash uchun chiziqli regressiya modelini qo'llagan holda uy-joy qulayligini oshirishning ustuvor shaklini (modernizatsiya yoki rekonstruksiya) tanlash jarayonlarini optimallashtirish imkoniyatlari ko'rsatib berilgan;

uy-joy fondini boshqarish orqali aholiga sifatli xizmatlar ko'rsatish maqsadida turar-joy ob'yektining texnik va iqtisodiy ko'rsatkichlari bo'yicha elektron pasport mazmunini aniqlashtirish uchun tezkor axborot bazasini yaratish bo'yicha axborot massivi ishlab chiqilgan;

uy-joy fondini boshqarishda majburiy sug'urtalash hamda boshqaruvchi va pudratchi tashkilotlar javobgarligini ta'minlash tizimini joriy etish bo'yicha takliflar berilgan.

Tadqiqot natijalarining ishonchliligi. Tadqiqot natijalarining ishonchliligi dissertatsiya ishini bajarishda qo'llaniladigan uslubiy yondashuv va usullarning maqsadga muvofiqligi, rasmiy axborot manbalaridan, shu jumladan O'zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo'mitasining ma'lumotlari va O'zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi hisobotlaridan foydalanish, shuningdek, tavsiya va takliflarni tegishli tashkilotlar tomonidan amalga oshirilishi bilan belgilanadi.

Tadqiqotning ilmiy va amaliy ahamiyati. Tadqiqotning ilmiy ahamiyati dissertatsiya natijalaridan respublika uy-joy fondini boshqarish kompaniyalari faoliyatini tashkil etish va boshqarish mexanizmlarini takomillashtirishga yo'naltirilgan aniq tavsiyalarning nazariy va uslubiy asoslarini shakllantirish, uy-joy kommunal xizmatlar sohasi ilmiy-tadqiqot, ta'lim hamda ixtisoslashgan texnik va iqtisodiy ta'lim muassasalarida jarayonlarni boshqarish samaradorligini oshirish hamda sohani barqaror rivojlantirish jarayonlarini boshqarishni rejalashtirish va modellashtirishda foydalanish mumkinligi bilan izohlanadi.

Tadqiqotning amaliy ahamiyati uning ilmiy-uslubiy xulosalari va amaliy tavsiyalaridan O'zbekiston Respublikasi qurilish va uy-joy communal xo'jaligi

vazirligi va uning tarkibidagi hududiy idoralar, bo‘linmalar, soha korxonalarini faoliyatida hamda sohani rivojlantirish dasturlari asosida maqsadli ko‘rsatkichlarini shakllantirish jarayonida foydalanish mumkinligi bilan izohlanadi.

Tadqiqot natijalarining joriy qilinishi. Raqamli iqtisodiyot sharoitida uy-joy fondini boshqaruvchi kompaniyalari faoliyatini boshqarish tizimini takomillashtirishga qaratilgan taklif va tavsiyalar asosida:

uy-joy fondining holatini baholash uchun chiziqli regressiya modelini qo‘llagan holda uslubiyot ishlab chiqildi. Bu uslubiyotni amaliyotga joriy etish orqali uy-joy qulayligini oshirishning ustuvor shaklini (modernizatsiya yoki rekonstruksiya) tanlash jarayonlarini optimallashtirish imkoniyati yaratiladi. Ushbu ilmiy yangilikdan Toshkent shahridagi mavjud boshqaruv kompaniyalarida uy-joy fondlarini boshqarishda ularni ta‘mirlash va qulayligini oshirish chora-tadbirlar dasturini tuzishda foydalanilgan (O‘zbekiston Republikasi qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi vazirligining 2025-yil 11-sentabrdagi 37-06/10291-sonli ma‘lumotnomasi);

Toshkent shahrida aholi soni hamda uning uy-joy kommunal xizmatlariga ehtiyojining oshib borishi sharoitida uy-joy fondini boshqarish kompaniyalari daromadlari va xarajatlarining o‘zgarish dinamikasiga yillik inflatsiya ko‘rsatkichlarining ta’sirini hisoblash orqali boshqaruv kompaniyalari iqtisodiy faoliyatining 2032-yilga qadar ishlab chiqilgan prognoz ko‘rsatkichlari O‘zbekiston Republikasi qurilish va uy-joy communal xo‘jaligi vazirligi tomonidan “Ko‘p kvartirali uylardagi mulkdorlarining majburiy badallari va to‘lovlar miqdorini belgilashda xarajatlarning tarkibini aniqlash tartibi to‘g‘risidagi Nizom”ni tasdiqlash va ularni ko‘p kvartirali uylarni boshqarishda qo‘llashda foydalanilgan (O‘zbekiston Republikasi qurilish va uy-joy communal xo‘jaligi vazirligining 2025-yil 11-sentabrdagi 37-06/10291-sonli ma‘lumotnomasi). Mazkur ilmiy taklifning amaliyotga joriy etilishi natijasida Toshkent shahrida aholi soni hamda uning uy-joy kommunal xizmatlariga ehtiyojining oshib borishi sharoitida uzoq muddatli istiqbolda uy-joy fondini boshqarish kompaniyalari daromadlari va xarajatlarini o‘zaro muvofiqlashtirish imkonini yaratilgan;

uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy mexanizmini takomillashtirish orqali aholiga sifatli xizmatlar ko‘rsatish maqsadida Toshkent shahridagi boshqaruv servis kompaniyalarida turar-joy ob‘yektining texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari bo‘yicha turli foydalanuvchilarga dolzARB ma‘lumotlarni taqdim etish imkonini beruvchi elektron pasport uchun axborot bazasi yaratilgan (O‘zbekiston Republikasi qurilish va uy-joy communal xo‘jaligi vazirligining 2025-yil 11-sentabrdagi 37-06/10291-sonli ma‘lumotnomasi). Bu ma‘lumotlar fuqarolar, boshqaruvchi tashkilotlar va nazorat organlari uchun real vaqtda ochiq bo‘lib, muammolarni tez aniqlash va bartaraf etish imkonini bergen;

uy-joy fondini boshqarishda uni iqtisodiy mexanizmini majburiy sug‘urtalash hamda boshqaruvchi va pudratchi tashkilotlar javobgarligini ta‘minlash tizimi taqdim etilgan (O‘zbekiston Republikasi qurilish va uy-joy communal xo‘jaligi vazirligining 2025-yil 11-sentabrdagi 37-06/10291-sonli ma‘lumotnomasi). Ushbu yondashuv asosida mulkdorlar (uy egalari) o‘z uy-joylarini sug‘urta orqali himoya qilishlarini

ta'minlaydilar, shuningdek ularning iqtisodiy barqarorligi va xavfsizligini oshiradilar va sug'urta mexanizmlari orqali yirik kapital sarflar talab etuvchi favqulodda holatlarda davlat yoki mahalliy budgetga yuk tushmasligi ta'minlanadi.

Tadqiqot natijalarining aprobatsiyasi. Tadqiqotning asosiy natijalari xalqaro va respublika ilmiy-amaliy anjumanlarida ma'ruza shaklida sinovdan o'tkazildi.

Tadqiqot natijalarining e'lon qilinganligi. Dissertatsiya mavzusi bo'yicha jami 7 ta ilmiy ishlar, shu jumladan OAK tomonidan e'tirof etilgan ilmiy jurnallarda 2 ta va nufuzli xorijiy jurnallarda 1 ta ilmiy maqola, shuningdek, respublika ilmiy-amaliy anjumanlarda 2 ta va xalqaro ilmiy-amaliy anjumanlarda 2 ta ma'ruza tezislari chop etilgan.

Dissertatsiyaning tuzilishi va hajmi. Dissertatsiyaning tuzilishi kirish, 3 ta bob, xulosa va foydalanilgan adabiyotlar ro'yxatidan iborat bo'lib, uning asosiy hajmi 169 betdan iborat.

DISSERTATSIYANING ASOSIY MAZMUNI

Dissertatsiyaning **kirish** qismida tadqiqot mavzusining dolzarbliji va zarurati asoslangan, tadqiqotning maqsadi va asosiy vazifalari, obekti va predmeti belgilangan, respublikada fan va texnologiyalar rivojlanishining ustuvor yo'nalishlariga bog'liqligi ko'rsatilgan, tadqiqotning ilmiy yangiligi va amaliy natijalari bayon etilgan, olingan natijalarning ilmiy va amaliy ahamiyati yoritib berilgan, shuningdek, tadqiqot natijalarining amaliyotga joriy etilishi, nashr qilingan ishlar va dissertatsiya tuzilishi bo'yicha ma'lumotlar keltirilgan.

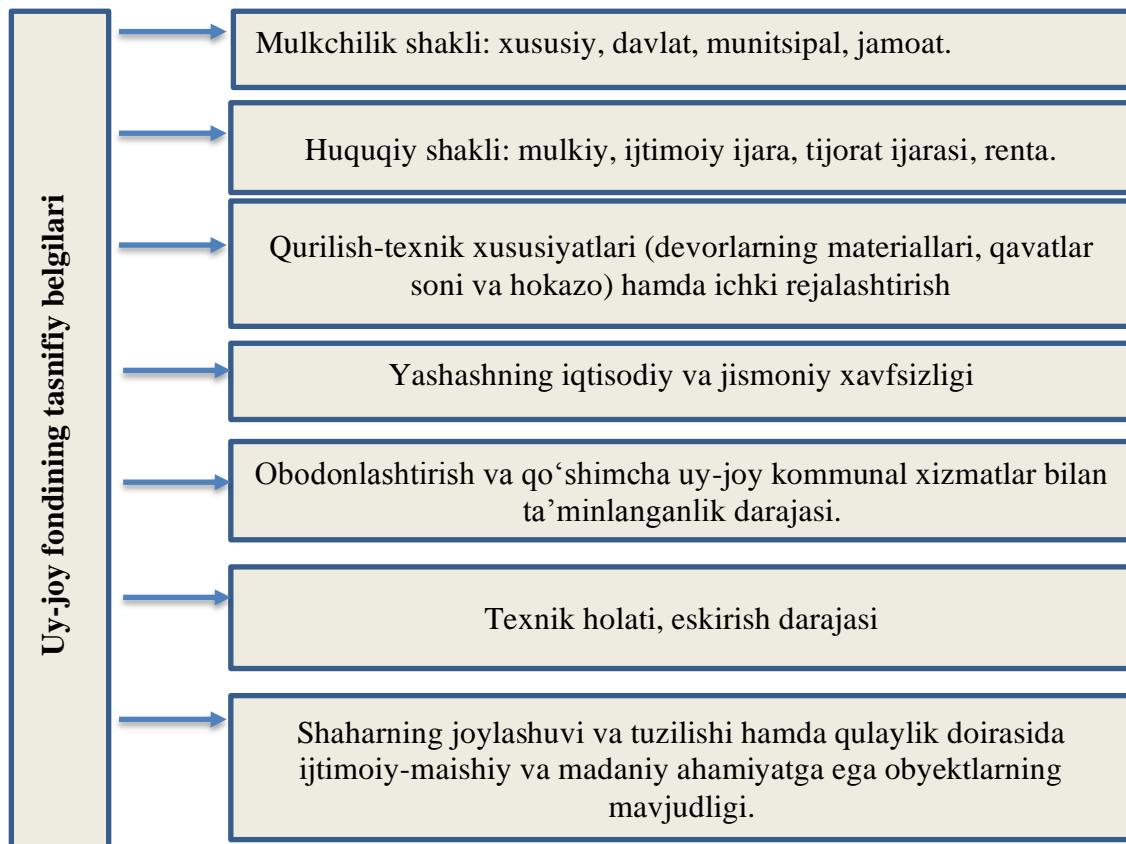
Dissertatsiyaning **«Raqamli iqtisodiyot sharoitida uy-joy fondini boshqarishning ilmiy-nazariy asoslari»** deb nomlangan birinchi bobida Raqamli iqtisodiyot sharoitida boshqaruvning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmining nazariy asoslari, uy-joy fondi va uni boshqarishning ilmiy-nazariy jihatlari; uy-joy fondini boshqarishda ilg'or xorijiy davlatlar tajribalari o'rganilgan.

Bugungi globallashuv sharoitida iqtisodiy munosabatlarning raqamlashuvi, bozor mexanizmlarining chuqurlashuvi va raqobat muhitining kuchayishi sharoitida mamlakatlar oldida boshqaruv tizimlarini modernizatsiya qilish, ularni ilg'or tashkilotchilik va iqtisodiy mexanizmlar asosida qayta shakllantirish kabi muhim vazifalar turibdi. Xususan, tashkilotlar va davlat boshqaruvi tizimlarida tashkiliy-iqtisodiy mexanizmlarni takomillashtirish, ularning samaradorligi, shaffofligi va innovativlik darajasini oshirish — milliy taraqqiyotning ustuvor yo'nalishlaridan biriga aylanmoqda.

Mamlakatimizda oxirgi yillarda olib borilayotgan islohotlarning asosiy mazmuni asosan aholining yashash farovonligini oshirish, ularning real daromadlarni ko'paytirish, birlamchi va ijtimoiy ehtiyojlarini to'liq qondirish, ishlab chiqarilayotgan mahsulot va xizmatlar sifatini oshirishga katta e'tibor qaratilmoqda. Shu jumladan, respublikamizda uy-joy fondini boshqarish borasida bir qator islohotlar amalga oshirib kelinmoqda.

Uy-joy fondi bir xil bo'lmay, uning xususiyatlariga qarab bir qancha turlarga

bo‘linadi. Bunday tasnif bir qator ilmiy ishlarda o‘z aksini topgan¹⁴. Bizning fikrimizcha, ajratib ko‘rsatilgan tasnifiy belgilari orasida 1-rasmida keltirilganlari alohida ahamiyatga ega hisoblanadi.



1-rasm. Uy-joy fondining tasnifiy belgilari¹⁵.

Bugungi kunda uy-joy fondini boshqarishning eng muhim xususiyatlaridan biri boshqaruv shakli hisoblanadi. 2-rasmda O‘zbekistonda uy-joy fondini boshqarish shakllari bo‘yicha taqsimlanishi haqidagi ma’lumotlar keltirilgan.

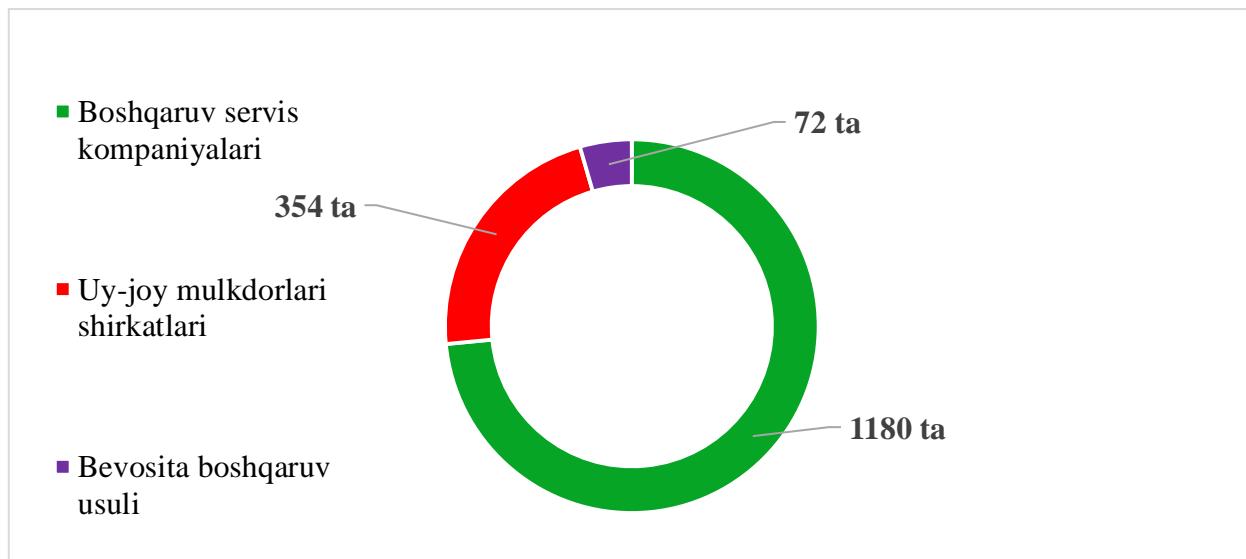
Yurtimizda faoliyat ko‘rsatuvchi boshqaruv tashkilotlari uch toifaga ajratilgan 1-jadval.

Respublikamizda olib borilayotgan islohotlarning asosiy maqsadi aholining birlamchi ehtiyojlarini samarali qondirish, ularning turmush darajasini oshirish, ish haqi va miqdorlarini bosqima-bosqich oshirib borish, aholining ijtimoiy-iqtisodiy ehtiyojlarini samarali qondirishdan iborat.

Olib borilayotgan islohotlar shuni ko‘rsatmoqdaki, davlat tashlilotlari tomonidan har bir oila, har bir mahalla muammolarini aniq manzilli o‘rganish va mavjud muammolarni bartaraf etish bo‘yicha aniq va manzilli chora-tadbirlar ishlab chiqilmoqda.

¹⁴ Васильева Н.В. Жилищная сфера крупного города: проблемы управления и стратегия развития. – СПб: СИБГИЭУ, 2002

¹⁵ Tadqiqotlar asosida muallif tomonidan tuzildi.



2-rasm. Uy-joy fondini boshqarish shakli bo'yicha taqsimlanishi va soni, 2025 yil 1-yanvar holatiga¹⁶.

Shuning uchun respublikaning har bir tumanlari va shaharlari kesimida alohida reyting ko'rsatkichlari ishlab chiqilmoqda hamda aniqlangan reyting ko'rsatkichlariga ko'ra, davlat subsidiyalarini ajratish, soliq va imtiyozlar paketi ishlab chiqilmoqda. Mahallalarda ko'p qavatli uy-joylarning tashqi ko'rinishlari qaytadan ta'mirlanishi uchun davlat budgetidan mablag'lar va subsidiyalar ajratilmoqda. Ko'p qavatli uy-joylarni boshqarish uchun ixtisoslashgan kompaniya va boshqarish kompaniyalarni moliyaviy qo'llab-quvvatlash maqsadida imtiyozli kreditlar ajratilmoqda.

1-jadval

O'zbekistonda uy-joy fondini boshqarish shakllari mazmuni¹⁷

Nº	Boshqarish shakli	Boshqarish mazmuni
1.	Boshqaruv servis kompaniyalari	Umumiy mol-mulkni saqlashni ta'minlaydigan hamda sifati, texnik reglamentlar va belgilangan qoidalar talablariga muvofiq bo'lishi kerak bo'lgan xizmatlarni ko'rsatish va (yoki) ishlarni bajarish uchun joylarning mulkdorlari oldida javobgar mas'uliyati cheklangan jamiyat ko'rinishidagi yuridik shaxs.
2.	Uy-joy mulkdorlar shirkati	Joylar mulkdorlarining tashabbusiga ko'ra tashkil etilgan, ko'p kvartirali bitta yoki yaqin, zinch joylashgan, obodonlashtirish elementlari bo'lgan umumiy yer uchastkasi bilan qamrab olingan bir nechta uydagi xususiy turar joylar mulkdorlarining birlashmasi shaklidagi yuridik shaxs.
3.	Bevosita boshqaruv usuli	Bittadan ko'p bo'lmagan ko'p kvartirali uydagi joylarning mulkdorlari uyni yuridik shaxs tashkil etmasdan bevosita joylarning mulkdorlari tomonidan boshqarish usuli.

¹⁶ O'zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal vazirligi web sayti ma'lumotlari asosida muallif tomonidan ishlab chiqildi.

¹⁷ Muallif tomonidan shakllantirildi.

Uy-joy fondlariga xizmat ko'rsatish - aholi yashash joylaridagi turar-joy binolarida texnik va muhandislik ishlarini olib borish va ta'mirlash, ularga uy-joy kommunal xizmatlarini ko'rsatish orqali qulayliklar yaratishlarni o'z ichiga oladi.

Jahonning bir qancha mamlakatlarida, masalan, AQSh, Kanada, Fransiya, Finlandiya, Singapurda uy-joy fondini boshqarishga alohida tadbirkorlik turi sifatida qaraladi. Ya'ni, boshqaruvchi tashkilotlar uy-joy mulkdorlari uyushmalari bilan tuzilgan shartnoma asosida xizmat ko'rsatadi va undan foyda oladi. Bu holda boshqaruvchi tashkilotlar uy-joy mulkdorlari oldida hisobot berishga mas'ul hisoblanmaydilar. Sababi, ular uy-joy mulkdorlari bilan emas, balki ularning uyushmalari bilan tuzilgan shartnoma asosida xizmat ko'rsatadilar (2-jadval).

2-jadval

Xorijiy mamlakatlardagi uy-joy fondini boshqarish shakllari¹⁸

№	Mamlakat nomi	Uy-joy fondini boshqarish tizimi
1	AQSh	Aholi hududiy birlashmalari – Planning Unit Developments (RUD), kondominiumlar – Condominium Association
2	Kanada	Uy-joy kooperativlari – Housing Cooperatives
3	Fransiya	Sindikatlar – Syndicat
4	Finlandiya	Kvartira aksiyadorlik jamiyatları
5	Rossiya	Uy-joy mulkdorlari shirkatlari va Uy-joy qurilishi kooperativlari

Rivojlangan davlatlarning ilg'or tajribalarni o'rganish asosida mamlakatimizda uy-joy fondini boshqarishdagi yuqorida ko'rib chiqilgan muammolarni hal etish uchun quyidagi ishlarni amalga oshirilishi maqsadga muvofiqdir:

- boshqaruv tizimi jihatidan AQSh va Germaniya tajribasini qo'llash maqsadga muvofiqdir. AQSh va Germaniyada uy-joy fondini boshqarish jarayonida mulkdorlarning bevosita ishtiroki asosiy tamoyili hisoblanadi. Bunda davlatning roli cheklanadi, u faqat umumiylu huquqiy asoslar va iste'molchi huquqlarini himoya qilish tizimini belgilaydi. Mulkdorlarni uy-joyni saqlash, ta'mirlash va rekonstruksiya qilishga faol jalg' etish orqali davlat organlari zimmasidagi yuk yengillashadi. Boshqaruv samaradorligi oshadi, chunki mulkdorlar o'z mablag'i va manfaatidan kelib chiqib qaror qabul qiladi. Shuningdek, xususiy boshqaruv kompaniyalari faoliyatini mulkdorlarning o'zlarini nazorat qilishi natijasida xizmat sifati oshadi va raqobat kuchayadi.

- davlat va xususiy sektor sherikligi jihatidan Fransiya va Finlyandiya tajribasi qo'llash maqsadga muvofiqdir. Bu orqali yirik qurilish va ta'mirlash ishlariga xususiy sarmoyadorlarni jalg' qilish orqali byudjet xaratatlarini qisqartirish mumkin.

- Finlyandiya tajribasi asosida kapital ta'mirlash jamg'armalarini shakllantirish ijobjiy natija beradi deb hisoblaymiz. Bunday jamg'armalarini shakllantirish orqali

¹⁸ Hasanov T.A. O'zbekistonda xususiy uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirish. 08.00.13 – «Menejment» Iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD) ilmiy darajasini olish uchun yozilgan dissertatsiya ishi. T. 2019 y. 39 b.

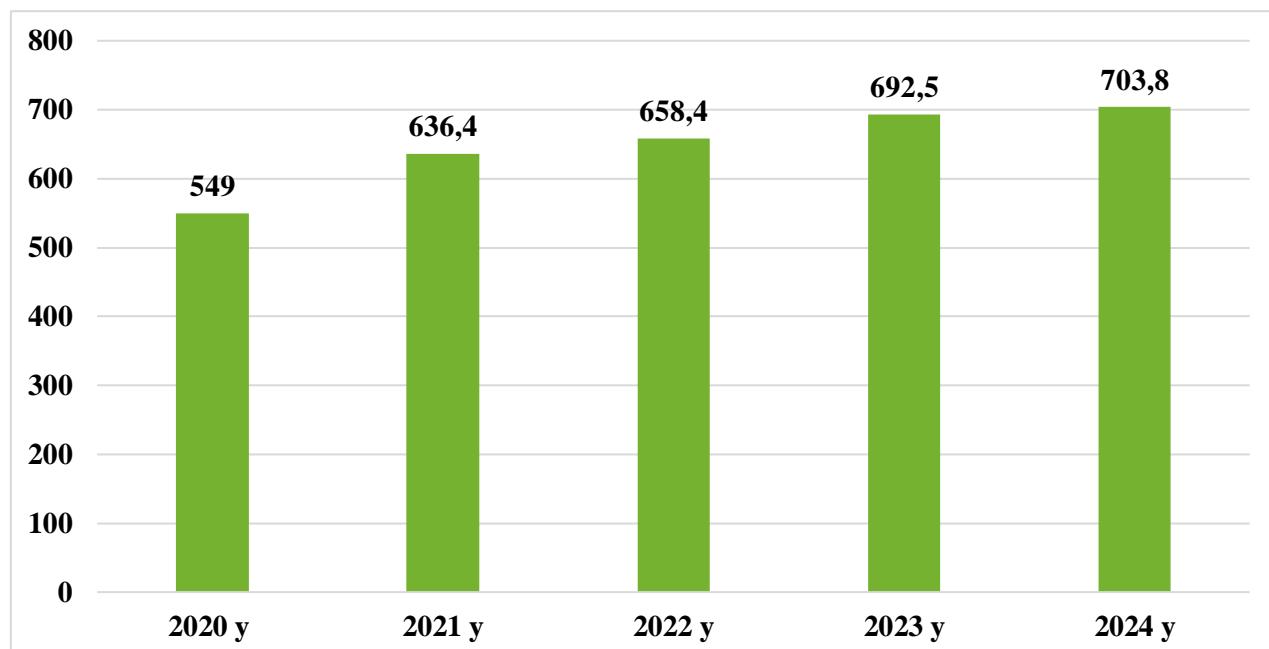
uy-joy fondining tez eskirishining oldi olinadi. Doimiy ravishda mablag‘ yig‘ilishi ta’mirlash ishlarining kechikishini kamaytiradi va ularni tizimli amalga oshirish imkonini beradi. Mulkdorlarning o‘z mablag‘idan zaxira yaratishi ularning mas’uliyatini oshiradi, “uy umumiy mulk” ekanligi haqidagi tushunchani mustahkamlaydi.

- uy-joy fondini boshqaruvchi servis kompaniyalariga faqatgina shu sohada faoliyat yuritish bilim va ko’nikmasiga ega, maxsus tayyorgarlikdan o’tgan mutaxassislarni jalg etish. Shu bilan birga, sohada kadrlar tayyorlash va ularning malakasini oshirish maqsadida xorijiy oliy ta’lim muassasalari bilan o’zaro tajriba almashinuvini yo’lga qo’yish.

Dissertatsiyaning «**Uy-joy fondini boshqarish tizimining holati tahlili**» deb nomlangan ikkinchi bobida O’zbekistonda uy-joy fondining o’sishi dinamikasi tahlili, Uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini tahlili va uy-joy fondini boshqarishda uning qulayligini modernizatsiya va rekonstruksiya orqali oshirish imkoniyatlari amalga oshirilgan.

Bozor munosabatlari sharoitida mamlakatimizda davlat uy-joy fondining asosiy qismi munitsipal mulkka, jumladan, davlat korxonalarini xususiy lashtirish jarayonida berilgan idoraviy uy-joy fondiga o’tkazildi. Munitsipal mulkka o’tkazilgan uy-joylar xususiy lashtirildi; xususiy mulkka o’tkazildi, xususiy lashtirish esa bepul amalga oshirildi.

O’zbekiston Respublikasida uy-joy fondlarining shakllanish holati 4-rasmda keltirilgan.



4-rasm. O’zbekistondagi uy-joy fondining maydoni, mln. m².¹⁹

Biz tomonimizdan olib borilgan tadqiqotlar natijasida, O’zbekistonda uy-joy fondidan foydalanishni boshqarishdagi asosiy to’siqlar aniqlandi hamda tizimlashtirildi (3-jadval).

¹⁹ O’zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi statistika agentligi ma’lumotlari asosida muallif tomonidan ishlab chiqildi

Institutsional va moliyaviy to'siqlar bir-birini kuchaytiradi: bozor tamoyillari ya'ni, raqobat, xususiy boshqaruv yetarli rivojlanmagani uchun badallar kam yig'iladi, bu esa kapital ta'mir fondini to'liq shakllanmasligiga olib keladi.

Raqamli platforma mavjud, biroq texnik integratsiya va kiberxavfsizlik strategiyasi yakuniga yetmagan.

3-jadval

O'zbekistonda ko'p kvartirali uy-joy fondini boshqarishdagi asosiy to'siqlar²⁰

Nº	To'siq turi	Mazmuni va ko'rinishlari
1	Normativ-institutsional bo'shiqlar	2019 yilgi "Ko'p kvartirali uylarni boshqarish to'g'risida"gi Qonuni va 2024 yildagi 853-sonli Vazirlar Mahkamasi qarori ijrosida elektron reyestr joriy etildi, ammo ko'p uylardagi eski shirkatlar hali-hanuz "harakatsiz" maqomda qolib, aktiv boshqaruvga o'ta olmayapti.
2	Moliyaviy barqarorlikning yetishmasligi	2024 yil holatiga boshqaruv organlari oldidagi debitor qarzdorlik 207 mlrd. so'mni tashkil etdi. Majburiy badallarning yig'imi 86 foiz atrofida qolmoqda; "to'lov" hajmi kapital ta'mir zaxirasini shakllantirishga yetmaydi.
3	Professional boshqaruv subyektlarini kamligi va raqobatning sustligi	Elektron reyestrda ro'yxatga olingen boshqaruv subyektlarining bor yo'g'i 38 foizi elektron hisobot topshiradi; litsenziyalash tartibi kuchga kirgan bo'lsada, malaka talabini bajara olmagan shirkatlar ko'p.
4	Uy-joy mulkdorlarining passivligi va institutsional madaniyat	Xonodon egalari umumiy yig'ilishlarda qatnashish darajasi 50 foizdan past. Eski "davlat qaraydi" stereotipi saqlanib qolgan; o'zini-o'zi boshqarish mexanizmi to'liq ishga tushmayapti - bu shirkatlarning harakatsizlanishiga bevosita sabab bo'lmoqda.
5	Axborot texnologiyalari va raqamli integratsiya yetarli emas	kadastr, kommunal billing va bank ma'lumotlari hali to'liq integratsiya qilinmagan; boshqaruv subyektlariga tegishli ma'lumotlar turli tizimlarda alohida yuritiladi.
6	Kapital ta'mir fondining resurs yetishmovchiligi	2021–2024 yillarda Toshkentda 941 ta uy kapital ta'mirlandi, lekin shahar bo'yicha eskirish 55 foizdan yuqori. Ularning yillik ta'mir ehtiyoji hisob-kitobiga ko'ra, mavjud byudjetning 35 foizini qoplaydi.
7	Texnik va kiberxavfsizlik risklari	Smart-meter va lift monitoringi 90 foiz qamrovga yetgan bo'lsada, OT va SCADA tarmoqlarida Zero-Trust siyosati tatbiq etilmagan; 2024 yil II chorakda Qurilish va uy-joy communal xo'jaligi vazirligiga IoT botnet hujumi bo'yicha 3 ta rasmiy murojaat kelib tushgan.
8	Kadrlar malakasining pastligi	Soha bo'yicha oliy ma'lumotga ega boshqaruvchilar ulushi atigi 27 foizni tashkil etadi. AKT ko'nikmalari yetishmagani sababli, elektron platforma va on-line billing imkoniyatlari to'liq ishga tushmayapti.
9	Shaffoflik va korruptsiya xatari	2024 yil davomida prokuratura organlariga ko'p kvartirali uylarni boshqarishga oid 380 ta korruptsiya va lavozimni suiste'mol qilish bo'yicha shikoyatlar kelib tushgan (asosan tender va ta'mir smetalarida). Ma'lumotlar ochiq portalda real-vaqtda yangilanmagani bu xatarni kuchaytiradi.

Ijtimoiy–madaniy omillar – mulkdorlarning passivligi – iqtisodiy va raqamli transformatsiyaning to'sig'iga aylanmoqda, buning uchun albatta motivatsiya mexanizmlarini joriy etish zarur. Jumladan cashback, ballar ko'rinishida amalga oshirish mumkin.

Shu to'siqlarni bartaraf etilishi – Toshkent shahrida va keyinchalik respublika bo'ylab uy-joy fondini barqaror boshqarish va raqamli ekotizimga o'tishning zarur sharti hisoblanadi.

²⁰ Muallif tomonidan tadqiqotlar asosida shakllantirildi.

Olib borilgan tahlillar natijasida muallif tomonidan uy-joy fondini mavjud boshqaruv mexanizmning faoliyat natijalari tizimli ravishda umumlashtirildi (4-jadval).

4-jadval

Uy-joy fondini boshqarish tizimining faoliyat natijalari²¹

Natija guruhlari	Natijalar xarakteristikasi
1. Ijtimoiy	<ul style="list-style-type: none"> - insonlar salomatligi holatining yomonlashuvi; - uy-joy fondi texnogen falokatlar manbaiga aylandi; - uy-joy fondi turarjoyning ijtimoiy me'yorlariga muvofiq kelmaydi.
2. Iqtisodiy	<ul style="list-style-type: none"> - kreditlashning qulay tizimi mavjud emasligi; - uy-joy fondining past qiymati.
3. Me'yoriy	<ul style="list-style-type: none"> - eskirgan va avariya holatidagi uy-joylar sohasidagi normativ bazaning mukammal emasligi; - uy-joy fondini eskirgan va avariya holatidagi deb topish tartibining davomiyligi, subektivligi, murakkabligi.
4. Huquqiy	<ul style="list-style-type: none"> - aholining mahalliy o'zini o'zi boshqarish organining uy-joy fondini avariya holatidagi yoki eskirgan deb e'tirof etish (e'tirof etmaslik) to'g'risidagi qarorlari yuzasidan nizolashish to'g'risidagi da'volari (arizalari); - yashash uchun yaroqsiz uylar avariya holatida, buzish yoki rekonstruksiya qilishni talab qiladigan deb topilganligi munosabati bilan ularda yashayotgan fuqarolarning huquqlarini ta'minlash bo'yicha majburiyatlarning mahalliy o'zini o'zi boshqarish organlari tomonidan lozim darajada bajarilmaganligi; - rekonstruksiya/modernizatsiya bo'yicha bajarilayotgan ishlarning past sifati
5. Tashkiliy	<ul style="list-style-type: none"> - avariya holatidagi va eskirgan uy-joy fondini bir mulkdor yoki ijara oluvchi tomonidan boshqarish; - uy-joy fondining bir xil emasligi.
6. Ekologik	- uy-joylar energiyasamaradorligining pastligi.

Tahlillarimiz natijasi shuni ko'rsatdiki, uy-joy fondini boshqarish tizimi bir nechta muhim yo'nalishlarda tizimli muammolar va zaifliklarga ega bo'lib, ular jamiyatning ijtimoiy-iqtisodiy barqarorligiga bevosita ta'sir ko'rsatmoqda.

Oldingi bo'limlarda o'tkazilgan o'rganish va tahlillarimiz shuni ko'rsatdiki, O'zbekiston Respublikasida uy-joy fondining hozirgi mavjud boshqaruv tizimi aholining uy-joy bilan ta'minlanganlik, yashash sifati, infratuzilmaviy qulaylik va energiya samaradorligi kabi muhim ijtimoiy-iqtisodiy ehtiyojlarini to'liq darajada qondirishga qodir emas. Ayniqsa, ikkilamchi uy-joy fondining jismoniy va funksional jihatdan eskirganligi fonida uni modernizatsiya va rekonstruksiya qilish zaruriyati tobora ortib bormoqda. Shu jumladan Toshkent shahrida uy-joy fondidan

²¹

foydanish masalalari bugungi kunda dolzarb hisoblanadi. Uy-joy fondidan samarali foydanish ularning ekspluatatsiya xarajatlarini kamaytirishga, aholiga sifatli xizmatlar ko'rsatishga imkon beradi.

Mazkur dissertatsiya ishida uy-joy fondining holatini baholash uchun chiziqli regressiya modelini qo'llagan holda uslubiyot ishlab chiqilgan.

Bu uslubiyot uy-joy qulayligini oshirishning ustuvor shaklini ya'ni modernizatsiya yoki rekonstruksiya qilishni olingan texnik asoslash ko'rsatkichlari orqali tanlash jarayonlarini optimallashtirish imkonini beradi.

5-jadval

Uy-joy fondining yaroqlilik ko'rsatkichlari²²

T/r	Uy-joyning yaroqlilik ko'rsatkichlari	Eskirgan uy-joy	Avariya holatidagi uy-
1	Konstruksiya yoki binoning holati	eskirgan	avariya holatida
2	Jismoniy eskirish darajasi	61-89%	90-100%
3	Energiya samaradorligi sinfi	D pasaygan	E past
4	Tiklash usuli	Modernizatsiya, rekonstruksiya	Renovatsiya
5	Yashash uchun yaroqlilik koeffitsiyenti	0,4-0,11	0,1-0

Uy-joy fondining o'ziga xos xususiyatlariga qarab uning yaroqliligin baholash uy-joy fondini baholash ko'rsatkichlari yordamida amalga oshiriladi. Yashashga yaroqlilik koeffitsiyenti jismoniy eskirish ko'rsatkichiga teskari kattalik sifatida aniqlanadi (masalan, jismoniy eskirish 60% yoki 0,6 bo'lsa, yashashga yaroqlilik koeffitsiyenti 0,4 ga teng bo'ladi). Eskirgan va avariya holatidagi uy-joy fondining eskirishini hisobga olgan holda tasniflar bo'yicha uy-joy fondining yaroqlilik ko'rsatkichlari 6-jadvalda keltirilgan.

Uy-joy fondining yashash uchun yaroqliligin eksperimental baholash atrof-muhitning barcha omillari, binoni baholash va tashqi omillarning birgalikdagi ta'sirini hisobga oladi. Binoning yaroqliligi statistik kuzatishlar, kombinatsiyalangan va hisob-eksperimental usullar yordamida binolarni baholash tizimining ishchiliginini isbotlovchi sinovlar o'tkazish orqali aniqlanadi. Uy-joy fondining yaroqliligin aniqlash uchun eng muhim ko'rsatkichlarni aniqlash usuli qulaylikni oshirishning qaysi usulidan foydanish kerakligini aniqlashga imkon beradi. Uy-joy fondining yashash uchun yaroqliligi chiziqli regressiya modeli yordamida aniqlanadi.

3.3-jadvalda keltirilgan ma'lumotlarga ko'ra, uy-joy fondining yashashga yaroqliligin quyidagi omillarga bog'liqligi o'rganiladi: {k1, k2, k3, k4, k5, k6, k7, k8 k9.}, bu yerda k1 - jismoniy eskirish darajasi, k2 - konstruksiyalarning buzilish ehtimolligi darajasi, k3 - tebranish darajasi, k4 - shovqin darajasi, k5 - namlik darajasi, k6 - yoritiganlik darajasi, k7 - elektromagnit fon darajasi, k8 - joylashuv darajasi, k9 - inson hayoti uchun xavf darajasi.

Ekonometrik tahlil usuli yordamida uy-joy fondini modernizatsiya/rekonstruksiya qilishni boshqarishning iqtisodiy-matematik modeli ishlab chiqildi. Uy-joy fondini eskirgan yoki avariya holatida deb tan olishning eng muhim

²² Muallif tomonidan ishlab chiqilgan.

ko'rsatkichlarini aniqlash uslubiyoti binoni tiklash uchun qanday turdag'i ishlarni bajarish kerakligini aniqlash imkonini beradi.

Turar-joy binosining yashash uchun yaroqliligi chiziqli regressiya modeli yordamida aniqlandi. Microsoft Excel kompyuter dasturining "ma'lumotlarni tahlil qilish" paketidan foydalanib, regressiya orqali turar-joy binosining yashash uchun ishonchlilikiga ta'sir etuvchi turli ko'rsatkichlarning ahamiyati o'rganildi.

Regressiya tahlili natijasida ijobiy chegaralarda joylashgan ko'rsatkichlar eskirish darajasini aniqlash va zarur ishlarni tanlash uchun ahamiyatlidir, salbiy chegaralarda joylashgan ko'rsatkichlar esa ahamiyatsiz bo'lib, hisobga olinmaydi. Jismoniy eskirish darajasi, konstruksiyalarning buzilish ehtimoli darajasi, inson hayoti va xavfsizligi uchun xavf darajasi muhim ahamiyatga ega ko'rsatkichlar hisoblanadi.

Bizning modelimizda uy-joy yaroqliligi bilan jismoniy eskirish darajasi, inson hayoti uchun xavf va konstruksiyalarning buzilish ehtimoli o'rtasidagi bog'liqlik yuqori, statistik jihatdan ishonchli va o'rtacha darajadadir. Uy-joylarning yaroqliligini baholash uchun ishlab chiqilgan tenglama modeli statistik jihatdan ahamiyatlidir. Uy-joyning yaroqliligi to'g'risida qaror qabul qilishda hisobga olinishi lozim bo'lgan asosiy parametrlar quyidagilardir: jismoniy eskirish darajasi; konstruksiyalarning buzilish ehtimoli darajasi; inson hayoti uchun xavf darajasi. Modelda uy-joyning yaroqlilik funksiyasi asosida yangi tahlil obyektlari va ularni hisoblash usullari ishlab chiqilgan.

Jismoniy eskirish darajasi k_1 (0,12572051; 0,315059971), konstruksiyalarning buzilish ehtimolligi darajasi k_2 (0,062689537; 0,432571299), inson hayoti va xavfsizligi uchun xavf darajasi k_9 (0,581012498; 0,959900776) ahamiyatli hisoblanadi.

6-jadval

Texnik asoslash ko'rsatkichlari²³

Olingan ko'rsatkichlar	Texnik asoslash
0-2	Modernizatsiya
3-6	Rekonstruksiya
7-9	Rekonstruksiya va modernizatsiya

Amallar tartibi quyidagi ketma-ketlikka ega:

uy-joy fondini tekshirish davomida olingan parametrlarni (k_1 , k_2 , k_3) kiritamiz. Har bir koeffitsiyent doimiy qiymat 0,28 bilan taqqoslanadi.

koeffitsiyentga taqqoslash natijasida olingan ball beriladi (konstruksiylar yoki binoning holatiga mos keladigan) $D_1 = \{0, 1, 2, 3\}$, $i = 1, 2, 3$ (ball qanchalik yuqori bo'lsa, konstruksiylar yoki binoning holati shunchalik yomon bo'ladi);

har bir parametr bo'yicha ballarni qo'shganda, olingan yig'indi u yoki bu tekshirilayotgan turar-joy binosini qaysi toifaga kiritish mumkinligi haqida ma'lumot beradi (6-jadval).

Ikkilamchi uy-joylarni modernizatsiya va rekonstruksiya qilish bir qancha imkoniyatlarni yaratadi. Jumladan, uy-joy fondining xizmat muddatini uzaytirish;

²³ Muallif tomonidan ishlab chiqilgan.

kapital ta'mirdan farqli ravishda energiya samaradorligini oshirish (kapital ta'mirda bu talablarga e'tirozlar mavjud); sifatli, ekologik toza materiallardan foydalanish orqali ekologik xavfsizlikni kuchaytirish; tashqi ko'rinish (estetika)ni yaxshilash; investitsion jozibadorlikni oshirish; "aqli uy" elementlarini joriy etish orqali obyektni smartlashtirish; uy-joyga tutash infratuzilmani saqlab qolish (5-rasm).

MODERNIZATSIYA		REKONSTRUKSIYA	
<p>Afzalliklari:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mavjud binoning konstruktiv qismi saqlanib, faqat muhandislik tizimlari va ichki elementlar yangilanadi.. 2. Energiya samarador texnologiyalar joriy etilishi natijasida issiqlik, elektr va suv sarfi qisqaradi.. 3. Yuqori energiya samaradorligi 4. Jismoniy eskirish kamayadi. 5. Ayrim modernizatsiya jarayonlari aholi yashab turgan holda ham bajarilishi mumkin. 6. Buzilishdan ko'ra modernizatsiya ekologik xavfsizroq. 	<p>Kamchiliklari:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Binoning rejalahtirish yechimlari va konstruktiv xususiyatlariga bog'liqligi. 2. Ta'mirlash jarayonida aholiga vaqtincha noqulayliklar tug'iladi. 3. Ba'zi hollarda modernizatsiya xarajatlari oshib ketib, uy egalariga qo'shimcha to'lov majburiyatlari yuklanadi. 	<p>Afzalliklari:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Yangisini qurishdan arzonroq. 2. Rekonstruksiya ko'pincha yangi hududlarga ko'chmasdan, mavjud mahallada yashash imkonini beradi. Bu aholining ijtimoiy barqarorligini ta'minlaydi. 3. Rekonstruksiya qilingan uylarning narxi va ijara qiymati sezilarli darajada oshadi, bu esa mulkdorlar uchun iqtisodiy foyda keltiradi. 	<p>Kamchiliklari:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rekonstruksiya odatda katta hajmdagi sarmoya talab qiladi. Moliviy resurslarning yetishmasligi rekonstruksiya jarayonini cho'zadi yoki sifatiga salbiy ta'sir ko'rsatadi. 2. Eski uylarning konstruktiv xususiyatlari rekonstruksiya imkoniyatlarini cheklab qo'yadi. 3. Rekonstruksiya vaqtida aholini vaqtincha ko'chirish zarur bo'ladi. Bu esa aholiga qo'shimcha noqulaylik tug'diradi. 4. Mulkdorlarning kelishuvini olish qiyin.

UY-JOY QULAYLIGINI OSHIRISHDA ERISHILADIGAN NATIJALAR					
Estetik jozibadorligi oshadi	Hayotiylik davri uzayadi	Energo-samaradorlik oshadi	Ekologik jihatni yahshilanadi	"Aqli uy" elementlari yordamida qulaylashadi	Investitsion jozibadorligi oshadi

5-rasm. Uy-joylarning qulayligini oshirishda modernizatsiya, rekonstruksiya qilishning ta'siri natijalari²⁴.

Bundan tashqari, modernizatsiya va rekonstruksiya o'tkazish yangisini qurganga qaraganda arzonroq bo'lib, bu ham boshqaruv tizimi doirasida uy-joy fondining qulayligini oshirishning boshqa usullariga nisbatan ijobjiy omil hisoblanadi.

Dissertatsiyaning «**Raqamli iqtisodiyot sharoitida uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirish yo'llari**» deb nomlangan uchinchi bobida uy-joy fondini boshqarish tizimini baholash va prognozlash, uy-joy fondini boshqarish tizimida axborot ta'minoti va uni raqamlashtirish haamda zamonaviy sharoitlarda uy-joy fondini boshqarishning iqtisodiy mexanizmini takomillashtirish bo'yicha takliflar ishlab chiqilgan.

²⁴ Муаллиф томонидан ишлаб чиқилди.

Toshkent shahrida uy-joy boshqarish kompaniyalarining daromadlari va ularga ta'sir etuvchi omillarni o'rganishda panel ma'lumotlari asosida tuzilgan o'zgarmas samarali modeldan (fixed effects model) foydalanish maqsadga muvofiqligi aniqlandi.

Ko'p omilli ekonometrik model va tahlillarga asoslanib uy-joy boshqarish kompaniyalarining daromadlarini 2025-2032-yillarga qadar prognoz qilindi.

Hisoblangan ko'p omilli ekonometrik modelga kiruvchi barcha o'zgaruvchilar, ya'ni uy-joy boshqarish kompaniyalarining xarajati, mln. so'm, (X_1), uy-joy boshqarish kompaniyalariga tegishli uylar soni, birlik (X_2), boshqarish kompaniyalari soni, birlik (X_3), aholi soni, nafar (X_4), aholi o'rtacha daromadi, mln. so'm (X_5) va inflyatsiya darajasi % (X_6) bo'yicha trend modellar tuzildi.

Trend model - bu ta'sir etuvchi omilning vaqtga bog'liq funksiyasidir hamda u umumiy holda quyidagi ko'rinishga ega:

$$X_i = \beta_0 + \beta_1 \cdot t + \varepsilon \quad (1)$$

Uy-joy boshqarish kompaniyalarining xarajati (X_1) bo'yicha trend model quyidagi ko'rinishga ega:

$$X_1 = 11,3995 + 0,0259 \cdot t \quad (2)$$

$$R^2 = 0,9504, F_{xisob} = 210,807, t_{xisob} = 14,5191$$

Uy-joy boshqarish kompaniyalariga tegishli uylar soni (X_2) bo'yicha trend model quyidagi ko'rinishga ega:

$$X_2 = 8,8585 + 0,0216 \cdot t$$

$$R^2 = 0,8270, F_{xisob} = 52,5884, t_{xisob} = 7,2518$$

Boshqarish kompaniyalari soni (X_3) bo'yicha trend model quyidagi ko'rinishga ega:

$$X_3 = 5,0183 + 0,0317 \cdot t$$

$$R^2 = 0,9069, F_{xisob} = 107,2207, t_{xisob} = 10,3547$$

Aholi soni (X_4) bo'yicha trend model quyidagi ko'rinishga ega:

$$X_4 = 0,5020 + 0,0453 \cdot t$$

$$R^2 = 0,9861, F_{xisob} = 780,1736, t_{xisob} = 27,9316$$

Aholi o'rtacha daromadi (X_5) bo'yicha trend model quyidagi ko'rinishga ega:

$$X_5 = 0,7263 + 0,1470 \cdot t$$

$$R^2 = 0,9742, F_{xisob} = 415,2579, t_{xisob} = 20,3779$$

Inflyatsiya darajasi (X_6) bo'yicha trend model quyidagi ko'rinishga ega:

$$X_6 = 2,4190 + 0,0087 \cdot t$$

$$R^2 = 0,6216, F_{xisob} = 10,2432, t_{xisob} = 0,4932$$

Ta'sir etuvchi omillar va vaqt omili o'rtasida tuzilgan trend modellar tahlili shuni ko'rsatadiki (2) - (7) trend modellaragi barcha hisoblangan koeffitsientlarning statistik ahamiyatliligi, parametrlarining ishonchliligi aniqlandi. Demak, (2) - (7) trend modellarini hisoblaymiz va ularning hisoblangan qiymatlarini ko'p omilli ekonometrik modelga qo'yib, avvalo ta'sir etuvchi omillarning prognoz qiymatlarini, keyin esa natijaviy omilni prognoz hisob-kitoblari amalga oshirildi. Natijada Toshkent shahrida uy-joy boshqarish kompaniyalari daromadlarining ko'p omilli ekonometrik modelga kiritilgan o'zgaruvchilarining prognoz davridagi qiymatlari quyidagilarni hosil qildi (7-jadval).

**Toshkent shahrida uy-joy shirkatlari daromadlarining
2025-2032 yillarga prognoz qiymatlari²⁵**

Yillar	Daromadlar, Y	Xarajatlar, X1	Uylar soni, X2	Boshqaruv servis kompaniyalar soni, X3	Aholi soni, X4	Aholi daromadlari (Aholi jon boshiga o'rtacha to'g'ri keladigan real umumiy daromadlar hajmi), X5	Inflyatsiya, X6
2022	119197,82	127143,61	9670	238	2,9302	15,90	12,2
2023	124067,48	128257,34	9725	236	3,1151	16,19	12,64
2024	132133,59	131619,44	9819	243	3,2595	18,75	12,74
2025*	140724,10	135069,67	9931	251	3,4106	21,72	12,85
2026*	149873,11	138610,34	10148	259	3,5686	25,17	12,96
2027*	159616,94	142243,83	10369	268	3,7340	29,15	13,07
2028*	169994,24	145972,57	10595	276	3,9071	33,77	13,18
2029*	181046,22	149799,05	10826	285	4,0881	39,11	13,29
2030*	192816,73	153725,83	11062	294	4,2776	45,31	13,40
2031*	198832,22	156396,39	11143	299	4,4151	45,89	13,58
2032*	208165,95	159843,63	11324	307	4,5805	49,62	13,71

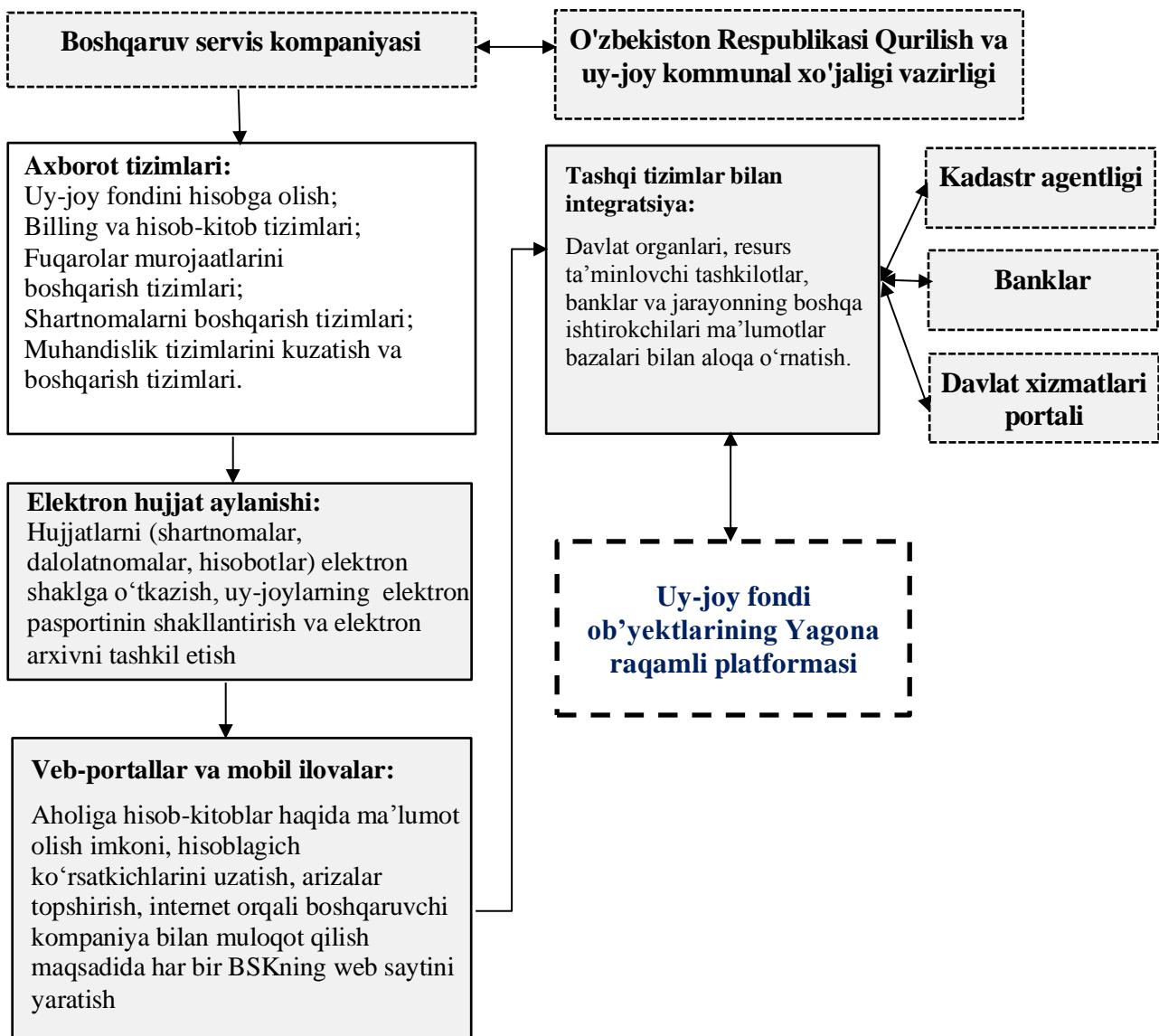
* prognoz davri

Yuqorida jadvalda Toshkent shahridagi uy-joy fondlarini boshqarish kompaniyalari daromadlarining 2025-2032-yillarga prognoz qiymatlari keltirilgan. Prognoz qiymatlarini aniqlashda 2010-2024-yillardagi iqtisodiy natijalarni tahlil qilish hisobiga daromadlar, xarajatlar, uylar soni, boshqaruv kompaniyalar soni, aholi soni, aholi daromadlari va inflyatsiya ko'rsatkichlari bo'yicha 2032-yilgacha bo'lgan prognoz qiymatlari aniqlandi.

Uy-joy fondini boshqarishni axborotlashtirish tizimi ko'p qavatli uylarni boshqarish va xizmat ko'rsatish jarayonlarini avtomatlashtirish maqsadida qo'llaniladigan tashkiliy va texnik chora-tadbirlar majmuasidir. U boshqaruvchi kompaniyalar, uy-joy mulkdorlari shirkatlari va uy-joy fondini boshqarish uchun mas'ul bo'lgan boshqa subyektlar faoliyatini hisobga olish, nazorat qilish, rejalashtirish va optimallashtirish uchun axborot texnologiyalaridan foydalanishni o'z ichiga oladi (6-rasm).

Uy-joy fondining yangi elektron pasport modeli boshqaruvning tashkiliy mexanizmini takomillashtirishda muhim vosita sifatida namoyon bo'ladi. Bunday pasportlar orqali turar-joy obyektlari to'g'risidagi muhim texnik, huquqiy, moliyaviy va ekspluatatsion ma'lumotlar yagona elektron platformada to'plangan holda, boshqaruv organlari, xizmat ko'rsatuvchi tashkilotlar hamda mulkdorlar o'rtasida ma'lumot almashinuvini soddalashtiradi va tezlashtiradi.

²⁵ Muallif ishlanmasi.



6-rasm. Uy-joy fondi boshqaruvida samarali raqamlashtirish tizimi²⁶.

Bunday tizimning joriy etilishi, avvalo, uy-joy fondini boshqarishda shaffoflik va hisobdorlikni ta'minlash imkonini beradi. Chunki elektron pasport orqali obyektning texnik holati, foydalanish muddati, amalga oshirilgan va rejalahtirilayotgan ta'mirlash ishlari, communal xizmatlardan foydalanish darajasi va to'lovlar bo'yicha barcha ma'lumotlar real vaqt rejimida kuzatib borilishi mumkin bo'ladi.

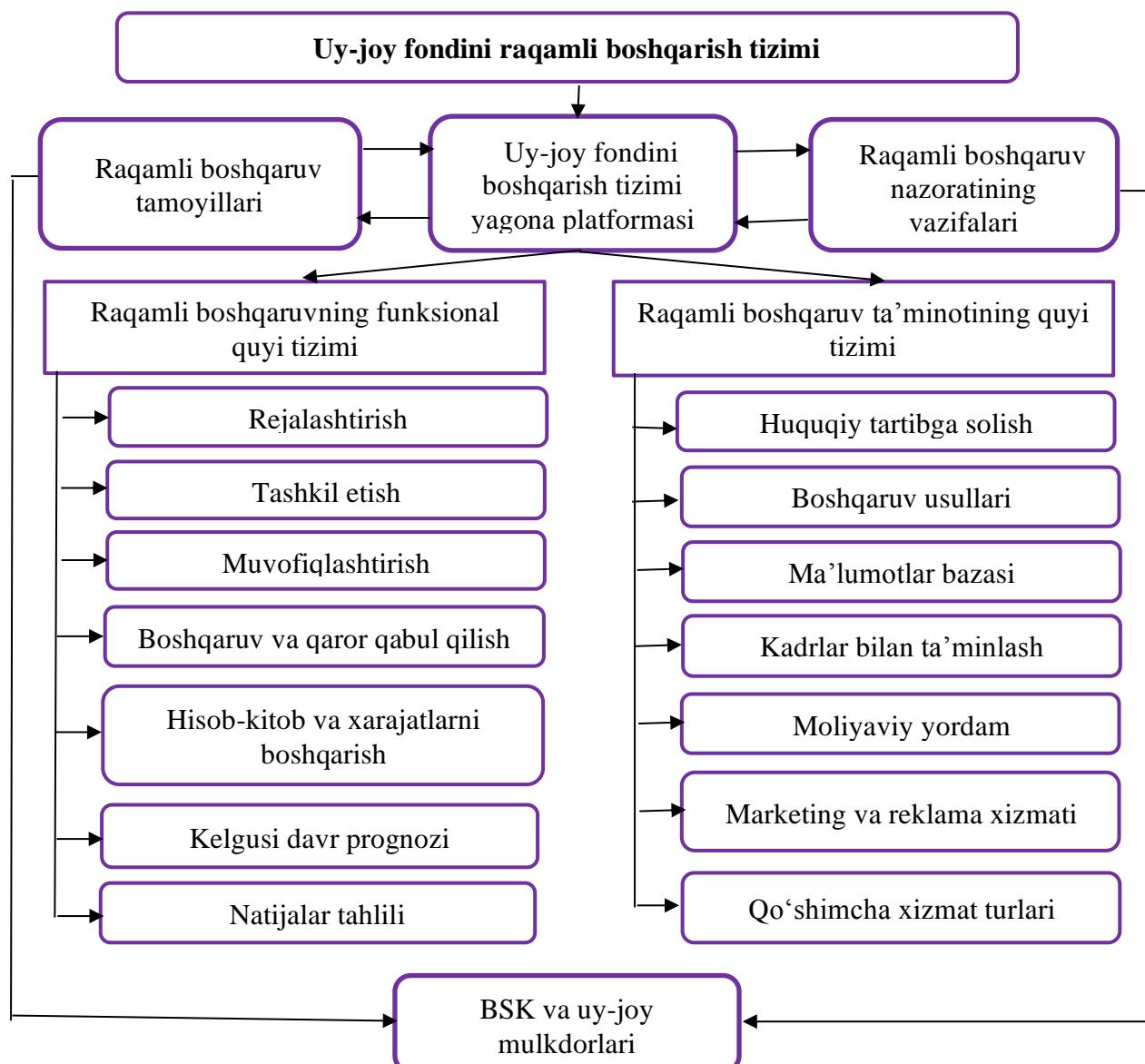
Shuningdek, elektron passport raqamli iqtisodiyot infratuzilmasining muhim elementi sifatida ko'p qavatlari uy-joylarni boshqarishda qaror qabul qilish jarayonlarini tezlashtiradi. Mulkdorlar o'z uylari bo'yicha zarur huquqiy va texnik hujjatlarga onlayn tarzda kirish imkoniga ega bo'ladi, xizmat ko'rsatuvchi tashkilotlar esa resurslarni rejalahtirish va xizmat sifatini oshirish uchun keng imkoniyatlarga ega bo'ladi.

Bundan tashqari, elektron pasportlar investitsiya va sug'urta tizimida ham

²⁶ Muallif ishlanmasi.

muhim rol o‘ynaydi. Chunki uy-joy obyektlari bo‘yicha aniq ma’lumotlarning mavjudligi investorlarga xavflarni baholashda yordam beradi, sug‘urta kompaniyalari esa risklarni yanada adolatli hisoblab chiqish imkoniyatiga ega bo‘ladi.

Natijada, ushbu yondashuv uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini takomillashtirish bilan birga, aholiga yaratiladigan qulayliklarni oshiradi, davlat va xususiy sektor hamkorligini mustahkamlaydi hamda uy-joy mulkidan oqilona va samarali foydalanish imkoniyatlarini kengaytiradi.



7-rasm. BSKlarda raqamli boshqarish tizimi integratsiyasi.²⁷

Olib borilgan tadqiqotlar natijasida biz tomonidan yangi elektron pasportning variyanti taklif etilgan bo‘lib, bizning fikrimizcha, u elektron pasportning samarali modelidir (8-jadval). Bunday pasportlarni tuzish jarayonida zamonaviy kompyuter texnologiyalarini ham qo‘llash zarur bo’ladi.

²⁷ Muallif ishlanmasi.

Obyekt haqida umumiy ma'lumotlar²⁸

Ko'rsatkich nomi	Ko'rsatkich
Manzil	Jar-ariq mavzesi, 15-uy
Boshqarish usuli	Boshqaruv servis kompaniyasi
Obiektning vazifasi (turar joy, sanoat, ta'mirlash- foydalanish, ma'muriy va	Turar joy
Qurilgan yili	1990
Kapital ta'mirlash yili	-
Devor materiali	Monolit
Qavatlar soni	9
Kirish yo'laklari soni	10
Bino maydoni (umumiy), m ²	22113
Binoning yashash maydoni, m ²	17676
Binoning noturar maydoni (ishlab chiqarish ehtiyojlari uchun), m ²	4437
Xonardonlar soni	198
Aholi soni	792

Shunday qilib, yuqorida yangi elektron pasportning varianti taklif etilgan bo'lib, bizning fikrimizcha, u elektron pasportning samarali modelidir. Bunday pasportlarni tuzish jarayonida zamonaviy kompyuter texnologiyalarini qo'llash zarur.

Turar-joy binolari texnik holatining samarali axborot bazasini yaratish favqulodda vaziyatlarning oldini olish, turar-joy binolariga texnik xizmat ko'rsatish, ta'mirlash va mavsumiy foydalanishga tayyorlash ishlarining me'yoriy talablarga muvofiqligini nazorat qilish, turar-joy binolarining ekspluatatsiya muddati va kapital ta'mirlash vaqtini aniqlash imkonini beradi.

Dissertatsiyada yana uy-joy fondini majburiy sug'urtalash hamda boshqaruvchi va pudratchi tashkilotlar javobgarligini ta'minlash tizimini joriy etish zarurligi asoslandi. Bunday mexanizm sug'urta hodisasi sodir bo'lishi natijasida uy-joy mulki nobud bo'lgan yoki shikastlangan taqdirda zararni qoplashni ta'minlaydi.

Hozirgi kunda uy-joy fondidan foydalanishni boshqarish tizimidagi eng jiddiy muammolardan biri xususiy mulk bo'lgan obyektlarning qo'shni yoki uy-joy fondiga xizmat ko'rsatuvchi subyektlarning harakatlari va ularning oqibatlaridan himoyalanmaganligi hisoblanadi. Shu sababli, uy-joy fondidan foydalanish tizimida sug'urta instituti alohida ahamiyat kasb etishi lozim.

Bugungi kunda O'zbekistonda uy-joy fondining umumiy hajmi va sug'urtalangan ulushi juda ham past ko'rsatkichga ega. Tadqiqotlarimiz natijasida 2020-2024 yillar davomida uy-joy fondini sug'urtalash holati tahlil qilindi (9-jadval).

²⁸ "Shayxontoxur a'lo servis" MChJ ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tuzildi.

9-jadval**O‘zbekistonda 2020–2024 yillar oralig‘ida uy-joy fondining umumiy hajmi va sug‘urtalangan ulushi, foizda²⁹.**

Yillar	Umumiy uy-joy fondi (mln m ²)	Sug‘urtalangan ulush (%)	Izohlar
2020	510	5.0	Sug‘urta tizimi boshlang‘ich bosqichda
2021	549	6.5	Normativ-huquqiy asoslar shakllana boshladi
2022	636	7.0	Sug‘urta kompaniyalari faoliyati kuchaydi
2023	658	8.0	Ijtimoiy faollik va xabardorlik oshdi
2024	693	9.5	Hududiy pilot loyihalar joriy etildi

O‘zbekistonda uy-joy fondini sug‘urtalash tizimini joriy etish nafaqat uy-joy fondidan foydalanish va uni ta‘mirlashni amalga oshiruvchi pudrat tashkilotlarining mulkiy manfaatlarini sug‘urta himoyasi bilan ta‘minlaydi, balki quyidagi imkoniyatlarni ham beradi:

mulkdorlar va pudratchi tashkilotlar o‘rtasidagi munosabatlarni tartibga solishda iqtisodiy mexanizmdan foydalanish;

mulkdorlarga va/yoki uy-joy fondini boshqaruvchi tashkilotlarga pudrat tashkilotlarining kasbiy faoliyati tufayli yetkazilgan zararlarni o‘z vaqtida va to‘liq qoplashni ta‘minlash;

shahar byudjetining behuda xarajatlarini kamaytirish;

sug‘urta tashkilotlari mablag‘lari hisobidan zararni qoplash bo‘yicha pudrat tashkilotlarining kutilmagan xarajatlarini qisqartirish;

pudratchi tashkilotlarning bajarayotgan ishlari sifati uchun mas’uliyatini oshirish.

²⁹ O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi statistika agentligi ma’lumotlari asosida muallif tomonidan ishlab chiqildi.

XULOSA

Respublikamizda olib borilayotgan islohotlar natijasida uy-joy fondlarini boshqarish tizimini takomillashtirish bo'yicha quyidagi xulosa va takliflar ishlab chiqildi:

1. O'zbekiston Respublikasining Uy-joy kodeksi va boshqa qonun hujjatlariga muvofiq, uy-joy fondining mulkchilik shakliga ko'ra tasnifi va boshqaruv subyektlarining vakolatlari aniqlangan bo'lib, bu boshqaruv tizimini institutsional asosda shakllantirishga imkon beradi.

Shunga qaramay, bugungi kundagi uy-joy fondini boshqarish tizimidagi asosiy muammolardan biri – uy-joy mulkdorlarining passivligi, boshqaruv madaniyatining sustligi, professional boshqaruvchi tashkilotlar salmog'ining kamligi va axborot texnologiyalari yetarli darajada integratsiya qilinmaganligidir.

2. Dissertatsiya ishida xorijiy tajriba asosida uy-joy fondini boshqarishda institutsional yondashuv, iqtisodiy rag'batlantirish va raqamli transformatsiya mexanizmlarining o'rni yoritib berildi. Xususan, AQSh, Germaniya va Finlyandiya tajribalari asosida boshqaruvni xususiylashtirish, professional boshqaruvchilar tayyorlash va xizmat sifatini oshirish orqali tizim samaradorligini ta'minlash mumkinligi asoslab berildi.

3. Uy-joy fondini boshqarishning zamonaviy tizimi – raqobatga asoslangan, axborot texnologiyalari bilan integratsiyalashgan, shaffof va fuqarolarning faol ishtirokiga tayangan tizim bo'lishi lozim. O'zbekistonda mazkur tizimning samarali faoliyat yuritishi uchun bir qator ustuvor yo'naliishlarga e'tibor qaratish zarur, jumladan:

uy-joy mulkdorlarining faolligini oshirish va boshqaruv madaniyatini rivojlantirish;

“raqamli boshqaruv” infratuzilmasini keng joriy etish;

malakali mutaxassislar tayyorlash tizimini takomillashtirish;

elektron reyestrlar orqali boshqaruv jarayonlarida shaffoflikni ta'minlash;

boshqaruv subyektlari uchun iqtisodiy rag'batlantirish choralarini hamda yillik reyting tizimini yo'lga qo'yish.

4. O'tkazilgan tahlillar natijalariga ko'ra, mavjud uy-joy fondida, xususan eskirgan ikkilamchi uylar salmog'i yuqori bo'lib qolmoqda. Ularning katta qismi kapital ta'mirga muhtoj, ayrimlari esa rekonstruksiya yoki to'liq yangilanishni talab etadi. Bunday vaziyat uy-joy fondidan foydalanish va boshqarishga oid amaldagi tashkiliy-iqtisodiy mexanizmlarni qayta ko'rib chiqishni taqozo etadi.

5. Uy-joylarni modernizatsiya qilish va rekonstruksiya tadbirlari orqali ularning funksional, konstruktiv hamda ekologik xususiyatlarini yaxshilash, energiya samaradorligini oshirish va ekspluatatsiya muddatini uzaytirish imkoniyati mavjudligi qayd etilgan. Jumladan, “aqli uy” texnologiyalarini joriy

etish, energiya tejovchi uskunalar va materiallardan foydalanish ilg‘or yondashuvlar sifatida e’tirof etilgan.

6. Olib borilgan tahlillar natijasi shuni ko’rsatdiki, amaldagi boshqaruv tizimida me’yoriy-huquqiy, tashkiliy, moliyaviy, texnik va ekologik jihatdan yaxlit va uzviy ishlaydigan boshqaruv elementlarining yetarlicha rivojlanmaganligi modernizatsiya va rekonstruksiya samaradorligini cheklamoqda. Ushbu sababdan uy-joy fondini qayta ishlab chiqarish mexanizmlarida ta’mirlash va yangilash jarayonlarining mablag’ bilan ta’minlanishi, ijrochilar faoliyati, mulkdorlarning ishtiroki, davlat-xususiy sheriklik tamoyillari hamda me’yoriy-huquqiy bazani takomillashtirish zarur.

7. Toshkent shahrida aholi soni hamda uning uy-joy kommunal xizmatlariga ehtiyojining oshib borishi sharoitida uy-joy fondini boshqarish kompaniyalari daromadlari va xarajatlarining o’zgarish dinamikasiga yillik inflatsiya ko’rsatkichlarining ta’siri baholandi. Shu orqali boshqaruv kompaniyalari iqtisodiy faoliyatining 2032 yilga qadar prognozi ishlab chiqildi. unga ko’ra Toshkent shahrida uy-joy boshqaruv servis kompaniyalarining xarajati (X_1) o’rtacha bir mln. so‘mga ortsa, uy-joy boshqaruv servis kompaniyalarining daromadi (Y) o’rtacha 0,5089 mln. so‘mga kamayadi.

8. Uy-joy fondini boshqarishni axborotlashtirish tizimi ko‘p qavatli uylarni boshqarish va xizmat ko’rsatish jarayonlarini avtomatlashtirish maqsadida qo’llaniladigan tashkiliy va texnik chora-tadbirlar majmuasidir. U boshqaruvchi kompaniyalar, uy-joy mulkdorlari shirkatlari va uy-joy fondini boshqarish uchun mas’ul bo’lgan boshqa subyektlar faoliyatini hisobga olish, nazorat qilish, rejalashtirish va optimallashtirish uchun axborot texnologiyalaridan foydalanishni o‘z ichiga olishi hamda uy-joy fondi ob’yektlarining Yagona raqamli platformasiga to’g’ridan-to’g’ri bog’lanishi zarur.

9. Tezkor axborot bazasini shakllantirishning dolzarbliji asoslandi hamda elektron pasport mazmunini belgilash uchun zarur axborot massivi taklif qilindi. Ushbu yondashuv turar-joy obyektlarining texnik va iqtisodiy ko’rsatkichlari to‘g’risidagi dolzarb ma’lumotlarni turli boshqaruv subyektlariga taqdim etib, obyektlarning hayotiy siklini saqlash va samarali boshqaruv qarorlarini qabul qilish imkonini beradi. Tezkor axborot bazasini shakllantirish va “elektron uy-pasporti”ning mazmunini aniq belgilash uy-joy fondini boshqarishda yagona ma’lumot maydonini yaratadi.

10. Uy-joy fondini sug‘urtalash tizimini joriy etish quyidagi afzalliklarni yaratishi asoslab berildi:

- uy-joyni tiklash jarayonida manzilli yordam ko’rsatish imkoniyati;
- yetkazilgan zararlarni xolisona baholash tizimini shakllantirish;
- uy-joy fondiga xizmat ko’rsatish sifatida pudrat tashkilotlarining mas’uliyatini oshirish.

Xulosa sifatida shuni aytish mumkinki, O‘zbekistonda uy-joy fondini boshqarishning samarali mexanizmini shakllantirish uchun mavjud

muammolarni bartaraf etish bilan bir qatorda, innovatsion yondashuvlarni keng qo'llash talab etiladi. Bunda, bir tomondan, huquqiy-me'yoriy asoslarni takomillashtirish, professional boshqaruvchilarni tayyorlash va iqtisodiy rag'batlantirish choralarini kuchaytirish zarur bo'lsa, ikkinchi tomondan, raqamli texnologiyalar, elektron pasport tizimi va majburiy sug'urtalash kabi vositalar orqali tizimning shaffofligi va samaradorligini oshirish imkoniyati yaratiladi.

**НАУЧНЫЙ СОВЕТ DSc.03/30.12.2020.I.16.02 ПО
ПРИСУЖДЕНИЮ УЧЕНЫХ СТЕПЕНЕЙ ПРИ ТАШКЕНТСКОМ
ГОСУДАРСТВЕННОМ ЭКОНОМИЧЕСКОМ УНИВЕРСИТЕТЕ**
УНИВЕРСИТЕТ ОБРАЗОВАНИЯ РЕНЕССАНС

ИНОЯТОВА ДУРДОНА ШАХАЙДАРОВНА

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ
ФОНДОМ В УСЛОВИЯХ ЦИФРОВОЙ ЭКОНОМИКИ**

08.00.13 – Менеджмент

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации доктора философии (PhD) по экономическим наукам

Ташкент – 2025

Тема диссертации на соискание ученой степени доктора философии (PhD) по экономическим наукам зарегистрирована в Высшей аттестационной комиссии под номером B2024.4.PhD/Iqt4789.

Диссертационная работа выполнена в Университете образования Ренессанс.

Автореферат диссертации на трех языках (узбекском, русском, английском (резюме)) размещен на веб-сайте Ученого совета (www.tsue.uz) и на информационно-образовательном портале "Ziyonet" (www.ziyonet.uz).

Научный руководитель: **Маманазаров Ойбек Шомуродович**
кандидат экономических наук, профессор

Официальные оппоненты: **Суюнов Дилмурад Холмуродович**
доктор экономических наук, профессор
Давлетов Исломбек Холикович
доктор экономических наук, профессор

Ведущая организация: **Национальный университет Узбекистана**
имени Мирзо Улугбека

Защита диссертации состоится "___" 2025 года в ____ часов на заседании Научного совета DSc.03/30.12.2020.I.16.02 по присуждению ученых степеней при Ташкентском государственном экономическом университете (адрес: 100003, г. Ташкент, улица Ислама Каримова, 49. Тел.: (99871) 239-01-49; факс: (99871) 239-41-23; e-mail: info@tsue.uz).

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Ташкентского государственного экономического университета (зарегистрирована под номером ____). (Адрес: 100003, г. Ташкент, улица Ислама Каримова, 49. Тел.: (99871) 239-28-75; e-mail: info@tsue.uz).

Автореферат диссертации разослан "___" 2025 г.
(Протокол реестра № ____ от "___" 2025 г.).



Г.К. Абдурахманова
председатель Научного совета по
присуждению ученых степеней,
д.э.н., профессор

О.Д. Джурабаев
председатель Научного совета по
присуждению ученых степеней,
д.э.н., профессор

Ш.А. Алляров
председатель Научного семинара
при Научном совете по
присуждению ученых степеней,
д.э.н., профессор

ВВЕДЕНИЕ (аннотация диссертации доктора философии (PhD))

Актуальность и необходимость темы диссертации. При оценке уровня социально-экономического развития стран в развитии мировой экономики важное значение имеют показатели качества жизни населения, особенно актуальным является уровень их обеспеченности современным и комфортным жильем.³⁰ Например, по итогам 2021 года жилищный фонд в США составил 140,2 миллиона, в Великобритании - 24,7 миллиона, в Германии - 47,1 миллиона, во Франции - 41,8 миллиона и в Канаде - 138,5 миллиона единиц. В этих странах наряду с расширением жилищного фонда увеличивался и спрос на жилищно-коммунальные услуги. Решения проблем, возникших при удовлетворении этих потребностей, были разработаны в 1990-х годах на основе научного подхода. В результате эта отрасль сформировалась как целостная система, эффективно функционирующая на основе рыночных механизмов.³¹ Компании по управлению жилищным фондом играют важную роль в улучшении жилищных условий населения и повышении эффективности использования жилья. Такие компании не только имеют значительную долю в валовом внутреннем продукте, но и объем потребляемых ими энергоресурсов значителен в национальной экономике. Поэтому на современном этапе развития общества модернизация и развитие этой сферы остается одной из актуальных задач.

В настоящее время в мире проводится ряд научных исследований, направленных на совершенствование организационно-экономических механизмов управления жилищным фондом. Внедрение инновационных методов и технологий в удовлетворение потребностей населения в жилищно-коммунальных услугах³², повышение качества и эффективности предоставляемых услуг, формирование системы как целостной и скоординированной структуры, а также конкретизация участия государства в этом процессе приобретают актуальное значение. Вместе с тем, вопросы совершенствования механизмов управления деятельностью субъектов отрасли, смягчения ограничений, присущих естественной монополии, расширения возможностей использования рыночных механизмов и диверсификации видов услуг признаются приоритетными направлениями научных исследований, проводимых в данной сфере.

В Республике Узбекистан в новую эпоху социально-экономического развития с расширением жилищного фонда одним из важных вопросов стало превращение сферы, оказывающих ему различные виды услуг, в эффективную систему. "К началу 2024 года общее количество квартир (домов) в жилищном фонде страны достигло 7,5 млн, а предоставляемые им жилищно-

³⁰ Р. Нуримбетов, И. Давлетов, К. Ташмухамедова, А. Султанов. Совершенствование управленческой деятельности товариществ собственников жилья: проблемы и решения.// Научный электронный журнал "Экономика и инновационные технологии," №2, март-апрель 2019 г.

³¹ <https://www.statista.com>

³² М. Сайдов, Р. Холмуродов. Формирование организационно-экономического механизма управления жилищным фондом с помощью эконометрических моделей.// Научный электронный журнал "Экономика и инновационные технологии" (Economics and Innovative Technologies). No 5/2024, сентябрь-октябрь.

коммунальные услуги полностью охватили в основном многоквартирные дома в городских районах.³³ Это требует создания предприятий с эффективной системой управления в отрасли и развития их деятельности на основе рыночных отношений, изменения представлений и подходов населения к деятельности компаний по управлению жилищным фондом, активизации их отношения к имуществу, в котором они проживают, и участия в процессе использования этого имущества.³⁴

Кроме того, среди существующих проблем в системе жилищно-коммунального хозяйства важное место занимает отсутствие должного контроля за деятельностью участников сферы - органов местного самоуправления, управляющих компаний, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов и других субъектов. Это ухудшает состояние жилищного фонда, приводит к использованию недорогих или непрочных материалов, низкому качеству капитального ремонта многоквартирных домов, привлечению неквалифицированного персонала и другим подобным проблемам. Эти и другие проблемы в системе управления требуют эффективного решения с помощью современных информационных технологий.

Указ Президента Республики Узбекистан от 28 января 2022 года № УП-60 "О Стратегии развития Нового Узбекистана на 2022-2026 годы"³⁵, Постановление Президента Республики Узбекистан от 19 июня 2021 года № ПП-5152 "О дальнейшем совершенствовании системы управления многоквартирными домами"³⁶, от 17 марта 2020 года № ПП-4642 "О мерах по широкому внедрению цифровых технологий в городе Ташкенте"³⁷, от 15 августа 2023 года № ПП-278 "О мерах по дальнейшей эффективной организации управления многоквартирными домами"³⁸, Указ Президента Республики Узбекистан от 28 августа 2023 года № УП-151 "О мерах по эффективной организации государственного управления в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства в рамках административных реформ"³⁹ и другие нормативно-правовые акты, относящиеся к данной сфере, в определенной степени служат правовой основой данного исследования.

³³ Данные Агентства по статистике при Президенте Республики Узбекистан. - <http://www.stat.uz>.

³⁴ Сайдов М., Холмуродов Р. Формирование организационно-экономического механизма управления жилищным фондом посредством эконометрических моделей // Научный электронный журнал "Экономика и инновационные технологии" (Economics and Innovative Technologies), №5, сентябрь-октябрь 2024 г.

³⁵ Указ Президента Республики Узбекистан от 28 января 2022 года № УП-60 "О Стратегии развития нового Узбекистана на 2022-2026 годы"

³⁶ Постановление Президента Республики Узбекистан № ПП-5152 "О дальнейшем совершенствовании системы управления многоквартирными домами" от 19 июня 2021 года.

³⁷ Постановление Президента Республики Узбекистан от 17 марта 2020 года № ПП-4642 "О мерах по широкому внедрению цифровых технологий в городе Ташкенте"

³⁸ Постановление Президента Республики Узбекистан от 15 августа 2023 года № ПП-278 "О мерах по дальнейшему повышению эффективности управления многоквартирными домами"

³⁹ Указ Президента Республики Узбекистан от 28 августа 2023 года № УП-151 "О мерах по эффективной организации государственного управления в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства в рамках административных реформ"

Соответствие исследования приоритетным направлениям развития науки и технологий республики. Диссертационное исследование выполнено в соответствии с приоритетным направлением развития науки и технологий республики I. "Духовно-нравственное и культурное развитие демократического и правового общества, формирование инновационной экономики."

Степень изученности проблемы. В зарубежных странах проведено множество научных исследований по вопросам обеспечения эффективного управления предприятиями сферы услуг в деятельности компаний, управляющих жилищным фондом, дальнейшего углубления рыночных отношений в отрасли, а также управления рисками, которые могут возникнуть на предприятиях. В частности, особое значение имеют научные работы таких зарубежных ученых, как М.П.Джонсон, П.Осборн, М.С.Дженсен, М.Лейтч, П.Сметс, П. Ван Линдерт, С.Ганапати, С.Уилер, Дж.Пламмер, С.Хейманс, Е.Остром, Р.Бодоу.⁴⁰ В исследовательских работах этих ученых в определенной степени теоретически и методологически изучены особенности развития сферы услуг компаний по управлению жилищным фондом, жилищный фонд и управление им, формирование рыночных отношений в сфере услуг, вопросы организации и моделирования процессов управления в сфере жилищно-коммунальных услуг.

Управление деятельностью предприятий, осуществляющих деятельность в сфере услуг компаний по управлению жилищным фондом, моделирование процессов управления предприятиями по видам услуг, взаимоотношений с государством при совершенствовании деятельности системы были всесторонне изучены учеными СНГ Е.В.Захаровой, А.В.Абдуллиной, Е.Н.Жилсовым, В.Н.Казаковым, Т.К.Рауткаусас, Р.Ж.Сираждиновым, В.З.Черняком, Ю.Ф.Симионовой, Р.Ф.Гатаулиным, Е.А.Каменевой, О.Б.Скрипником, И.В.Соргутовым, А.Н.Чернышовым, Е.С.Шоминой, А.М.Гончаровым, А.В.Лысыхом, А.М.Платоновым, С.А.Егоричевым, С.А.Евсеевой, Л.Н.Тепманом, В.В.⁴¹. В этих исследованиях ученые

⁴⁰ Johnson, M.P. (2012), In: Privett, N.A., editor. International Series in Operations Research and Management Science. Operations Management in Community-Based Nonprofit Organizations, Department of Public Policy and Public Affairs University of Massachusetts Boston, Boston, MA 02125-3393, USA; Osborne, P. (2005), In: Stephen, O.P., Brown, K., editors. Managing Change and Innovation in Public Service Organizations. New York, NY: Madison Ave.; Jensen M.C., Meckling W.H. Theory of the Firm. Managerial Behavior, Agency Costs and Ownership Structure. Journal of Financial Economics, 1976, vol. 3, no. 4, pp. 305–360.; Leitch, M. "The Risk Management Gap", Board Leadership, vol. 2017, no. 154, pp. 1-3. doi:10.1002/bl.30088.; Peer Smets & Paul van Lindert (2016) Sustainable housing and the urban poor, International Journal of Urban Sustainable Development, 8:1, 1-9, DOI: 10.1080/19463138.2016.1168825; Ganapati S.2014. Housing cooperatives in the developing world. In: Bredenoord J, van Lindert P, Smets P, editors. Affordable housing in the urban global south: seeking sustainable solutions. London: Routledge/Earthscan; p. 102–116.; Wheeler S.2003. Planning sustainable and livable cities. In: LeGates TT, Stout F, editors. The city reader. London, New York: Routledge.4; Plummer, J. and C. Heymans, (2002). Focusing Partnerships: a sourcebook for municipal capacity building in public-private partnerships, London, Sterling, VA; Ostrom E. (2010) Working Together Collective Action, the Commons, and Multiple Methods in Practice; R.Baudou (2014) Penser la transition éthique de l'urbanisme pour l'aménagement de villes durables. Le cas de la France et de la Suisse;

⁴¹ Захарова Е.В. Жилищно-коммунальные услуги – как общественное благо: особенности реализации в Российской экономике. Автореферат на соискание ученой степени кандидата экономических наук. –М.: 2010 г. –с.34.; Абдуллина А.Р. Жилищно-коммунальное хозяйство в России / А.Р.Абдуллина, И.А.Владимиров //

сосредоточились на теоретической и практической оценке формирования эффективных систем управления в сфере услуг и организационно-экономических механизмов управления процессами в сфере компаний по управлению жилищным фондом.

Вопросы развития сферы услуг компаний по управлению жилищным фондом в нашей стране, углубления рыночных отношений в отрасли, управления качеством услуг и совершенствования управлентических процессов исследованы Р.И. Нуримбетовым, И.Х. Давлетовым, А.Д. Метякубовым, К.Э. Рахимовым, Т.А. Хасановым, С.К. Салаевым, К.С. Ташмухамедовой, А.С. Султановым, Ф. Эргашевым, Х.Ш. Каҳрамонова, Р.Н. Холмуродова.⁴²

В этих исследованиях изучены вопросы совершенствования управления жилищным фондом в нашей стране, развития организационно-экономических механизмов на региональном рынке жилищного строительства и совершенствования управления качеством в отрасли. Вместе с тем, вопросы совершенствования механизмов, применяемых в практике управления предприятиями жилищно-коммунального хозяйства, в данных работах освещены лишь частично.

В настоящее время особенности и тенденции развития сферы услуг компаний по управлению жилищным фондом в нашей стране, а также научное

Челябинск: "Два комсомольца", 2011. – 147 с.; Жильцов Е.Н., Казаков В.Н. Экономика социальных отраслей сферы услуг. – М.: МГУ; ТЕИС, 2007. – 274 с.; Руткаускас Т.К. Формирование и развитие рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве: теория, методология и практика. Автореферат на соискание ученой степени доктора экономических наук. –Екатеринбург: 2006 г. – 35 с.; Управление в городском хозяйстве: учебное пособие. кол. авторов: под ред.Р.Ж.Сираждинова. -М.: КНОРУС, 2009. – 217 с.; Черняк В.З. Жилищно-коммунальное хозяйство: развитие, управление, экономика. –М.: КНОРУС, 2007. –183 с.; Экономика жилищно-коммунального хозяйства/ под ред. Ю.Ф.Симионова. –М.: ИКЦ «МарТ», 2004. – 211 с.; Гатауллин Р.Ф. Повышение эффективности сферы услуг населению: теория и методология. –Уфа: Восточный университет, 2001. – 132 с.; Каменева Е.А., Барулин С.В. Финансы жилищно-коммунального хозяйства. –М.: Ось-89, 2003. –224 с.; Скрипник, О.Б. Реформирование регионального жилищно-коммунального комплекса: методология и практика / О. Б. Скрипник. – М.: Финансы и статистика, 2013. – 288 с.; Соргутов, И.В. Методический подход к оценке уровня безопасности системы территориального жизнеобеспечения: автореф. дис. канд. экон. наук: 08.00.05 / И.В. Соргутов. – Екатеринбург, 2013. – 32 с.; Чернышов, А.Н. Управление жилищно-коммунальным хозяйством региона на основе программно-целевого подхода: автореф. дис. канд. экон. наук: 08.00.05 / А.Н. Чернышов. – Челябинск, 2011. – 26 с.; Шомина Е.С. Городские общественные движения на разных фазах развития гражданского общества: Сравнительный анализ жилищного движения в России и за рубежом. Дис. док. полит. наук 23.00.02. Москва. 2001. –48 с.; Гончаров А.М., Лысых А.В., Платонов А.М. Управление жилищным фондом: монография. –Екатеринбург: АМБ, 2012. – 240 с.; Егорычев С.А. Управление устойчивым развитием муниципальных образований: дис. канд. экон. наук. – Оренбург., 2015. – 194 с.; Евсеева С.А. Проблема несогласованности интересов субъектов хозяйствования в системе менеджмента организаций ЖКХ. // Проблемы современной экономики, 2012, №4. С. 299-303.; Тэпман Л.Н. Риски в экономике / под ред. В.А. Швадара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 380 с.; Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы. М.: Инфра-М, 2019.; Проблемы управления организациями социальной сферы/ Под. ред. А. Ф. Борисова СПб.: Изд-во "Книжный дом", 2022.

⁴² Нуримбетов Р.И., Султанов А.С. Перспективы использования зарубежного опыта управления жилищным фондом в нашей республике // Вестник Хорезмской академии Маймуна. - 2019. Ургенч: №3. - С. 15-23; К.Э.Рахимов. Управление жилищным фондом. Учебник. - 2021. Хасанов Т.А. Совершенствование системы управления частным жилищным фондом в Узбекистане // Автореферат диссертации доктора философии (PhD) по экономическим наукам. -Т.: 2019. - 56 с.; Салаев С.К., Ташмухамедова К.С. Стратегия развития организационно-экономического механизма регионального рынка жилищного строительства. Архитектура. Строительство. Научно-практический журнал дизайна. №3. - Ташкент, 2016. Давлетов И.Х. Социально-экономические проблемы развития жилищного строительства в модернизируемой экономике. Монография. Изд. "Наука и технология," Ташкент, 2012.; Нуримбетов Р.И., Султанов А.С. Проблемы внедрения системы менеджмента качества в организациях жилищно-коммунального хозяйства/Вестник Хорезмской академии Маймуна. - 2019. Ургенч.

обоснование вопросов совершенствования механизмов управления деятельностью предприятий отрасли, использование моделей и механизмов, используемых в развитых зарубежных странах в деятельности отрасли, изучены в исследованиях ученых и найдены решения на основе определенных подходов, но важно организовать деятельность сферы жилищно-коммунального хозяйства в форме эффективной системы, а также научно-теоретическое и методологическое изучение механизмов управления деятельностью предприятий отрасли и определение их значения в ее развитии. Существующие проблемы в данной области и намеченные направления ее дальнейшего развития являются основой для определения целей и задач диссертационной работы.

Связь диссертационного исследования с планами научно-исследовательских работ высшего образовательного учреждения, где выполнена диссертация. Диссертационное исследование выполнено в рамках плана научно-исследовательских работ Университета образования Ренессанса.

Целью исследования является разработка предложений и рекомендаций, направленных на совершенствование системы управления жилищным фондом в условиях цифровой экономики.

Задачи исследования:

исследование научно-теоретических основ управления жилищным фондом в Узбекистане в условиях цифровой экономики;

изучение зарубежного опыта управления жилищным фондом и определение путей его применения в Узбекистане;

определение возможностей повышения удобства управления жилищным фондом путем его модернизации и реконструкции;

осуществление прогнозных работ для реализации перспективных планов в управлении жилищным фондом;

определение путей информационного обеспечения и использования в управлении жилищным фондом;

разработка предложений и рекомендаций по совершенствованию экономического механизма управления жилищным фондом.

Объектом исследования является деятельность управляющих сервисных компаний, управляющих жилищным фондом в городе Ташкенте.

Предметом исследования является совокупность социально-экономических отношений, связанных с эффективной организацией и управлением деятельностью компаний по управлению жилищным фондом.

Методы исследования. В диссертационной работе использованы методы научной абстракции, анализа и синтеза, сравнения, метода экспертной оценки, статистического анализа, системного анализа, экономико-математического моделирования и эконометрического анализа.

Научная новизна исследования заключается в следующем:

разработана методика оценки состояния жилищного фонда с использованием модели линейной регрессии. Данная методика позволяет

оптимизировать процессы выбора приоритетной формы повышения комфортности жилья, т.е. модернизации или реконструкции;

Учитывая рост численности населения города Ташкента и его потребностей в жилищно-коммунальном секторе, разработаны прогнозные показатели экономического состояния управляющих компаний до 2032 года путем расчета влияния годовых показателей инфляции на динамику изменения доходов и расходов управляющих компаний жилищного фонда.

обоснована необходимость создания оперативной информационной базы для уточнения содержания электронного паспорта, позволяющей предоставлять различным пользователям актуальную информацию о технико-экономических показателях жилого объекта при оказании качественных услуг населению путем совершенствования системы управления жилищным фондом, и предложен информационный массив;

обоснована необходимость внедрения системы страхования и обеспечения ответственности управляющих и подрядных организаций при управлении жилищным фондом.

Практический результат исследования заключается в следующем:

Исследованы научно-теоретические основы управления жилищным фондом в Узбекистане в условиях цифровой экономики;

изучение зарубежного опыта управления жилищным фондом и пути его применения в Узбекистане;

на основе анализа зарубежного опыта управления многоквартирным жилищным фондом выявлены основные препятствия в управлении жилищным фондом существующих управляющих компаний города Ташкента и определены меры по их устранению;

показаны возможности оптимизации процессов выбора приоритетной формы повышения комфортности жилья (модернизация или реконструкция) с использованием модели линейной регрессии для оценки состояния жилищного фонда;

разработан информационный массив по созданию оперативной информационной базы для уточнения содержания электронного паспорта по технико-экономическим показателям жилого объекта в целях оказания качественных услуг населению посредством управления жилищным фондом;

внедрение системы обязательного страхования и обеспечения ответственности управляющих и подрядных организаций при управлении жилищным фондом.

Достоверность результатов исследования. Достоверность результатов исследования определяется целесообразностью методологических подходов и методов, используемых при выполнении диссертационной работы, использованием официальных источников информации, в том числе данных Национального комитета Республики Узбекистан по статистике и отчетов Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан, а также реализацией рекомендаций и предложений соответствующими организациями.

Научная и практическая значимость исследования. Научная значимость результатов исследования объясняется тем, что результаты диссертации могут быть использованы при формировании теоретических и методологических основ конкретных рекомендаций, направленных на совершенствование механизмов организации и управления деятельностью компаний по управлению жилищным фондом республики, повышение эффективности управления процессами в научно-исследовательских, образовательных и специализированных технико-экономических учебных заведениях сферы жилищно-коммунальных услуг, а также при планировании и моделировании управления процессами устойчивого развития отрасли.

Практическая значимость исследования объясняется тем, что его научно-методические выводы и практические рекомендации могут быть использованы в деятельности Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан и его территориальных ведомств, подразделений, отраслевых предприятий, а также в процессе формирования целевых показателей на основе программ развития отрасли.

Внедрение результатов исследования. На основе предложений и рекомендаций, направленных на совершенствование системы управления деятельностью компаний, управляющих жилищным фондом в условиях цифровой экономики:

разработана методика оценки состояния жилищного фонда с использованием модели линейной регрессии. Внедрение данной методики в практику позволит оптимизировать процессы выбора приоритетной формы повышения комфортности жилья (модернизация или реконструкция). Данная научная новизна была использована при разработке программы мер по ремонту и повышению комфорта жилищного фонда в существующих управляющих компаниях города Ташкента (Справка Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан № 37-06/10291 от 11 сентября 2025 г.);

Прогнозные показатели экономической деятельности управляющих компаний до 2032 года, разработанные путем расчета влияния показателей годовой инфляции на динамику изменения доходов и расходов управляющих компаний жилищного фонда в условиях роста населения и его потребности в жилищно-коммунальных услугах в городе Ташкенте, были использованы Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан для утверждения "Положения о порядке определения состава расходов при определении размера обязательных взносов и платежей собственников многоквартирных домов" и их применения в управлении многоквартирными домами (Справка Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан от 11 сентября 2025 года № 37-06/10291). В результате внедрения данного научного предложения в практику создана возможность взаимной координации доходов и расходов компаний по управлению жилищным фондом в долгосрочной перспективе в условиях роста населения города Ташкента и его потребности в

жилищно-коммунальных услугах;

В целях предоставления качественных услуг населению путем совершенствования организационного механизма управления жилищным фондом в управляющих сервисных компаниях города Ташкента создана информационная база для электронного паспорта, позволяющая предоставлять различным пользователям актуальную информацию о технико-экономических показателях жилого объекта (справка Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан от 11 сентября 2025 года № 37-06/10291). Эти данные были доступны в режиме реального времени для граждан, управляющих организаций и контролирующих органов, что позволило быстро выявлять и устранять проблемы;

Представлена система обязательного страхования экономического механизма управления жилищным фондом и обеспечения ответственности управляющих и подрядных организаций (справка Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан от 11 сентября 2025 года № 37-06/10291). На основе этого подхода собственники (владельцы домов) обеспечивают защиту своего жилья посредством страхования, а также повышают его экономическую устойчивость и безопасность, и посредством страховых механизмов обеспечивается отсутствие нагрузки на государственный или местный бюджет в чрезвычайных ситуациях, требующих крупных капитальных вложений.

Апробация результатов исследования. Основные результаты исследования апробированы в виде докладов на международных и республиканских научно-практических конференциях.

Публикация результатов исследования. Всего по теме диссертации опубликовано 7 научных работ, в том числе 2 научные статьи в научных журналах, признанных ВАК, и 1 научная статья в престижных зарубежных журналах, а также 2 тезиса докладов на республиканских и 2 тезиса докладов на международных научно-практических конференциях.

Структура и объем диссертации. Структура диссертации состоит из введения, 3 глав, заключения и списка использованной литературы.

СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

Во **введении** диссертации обоснованы актуальность и востребованность темы исследования, определены цель и основные задачи, объект и предмет исследования, показано соответствие приоритетным направлениям развития науки и технологий республики, изложены научная новизна и практические результаты исследования, раскрыта научная и практическая значимость полученных результатов, а также приведены сведения о внедрении результатов исследования в практику, опубликованных работах и структуре диссертации.

В первой главе диссертации, озаглавленной **"Научно-теоретические основы управления жилищным фондом в условиях цифровой экономики,"** изучены теоретические основы организационно-экономического механизма управления в условиях цифровой экономики, научно-теоретические аспекты жилищного фонда и его управления; передовой опыт зарубежных стран в управлении жилищным фондом.

В условиях сегодняшней глобализации, цифровизации экономических отношений, углубления рыночных механизмов и усиления конкурентной среды перед странами стоят такие важные задачи, как модернизация систем управления, их преобразование на основе передовых организационных и экономических механизмов. В частности, совершенствование организационно-экономических механизмов в организациях и системах государственного управления, повышение их эффективности, прозрачности и уровня инноваций становится одним из приоритетных направлений национального развития.



Рис. 1. Классификационные признаки жилищного фонда⁴³

Основное содержание реформ, проводимых в нашей стране в последние годы, в основном направлено на повышение благосостояния населения, увеличение его реальных доходов, полное удовлетворение его первичных и

⁴³ Разработано автором на основе исследований.

социальных потребностей, повышение качества производимой продукции и услуг.



Рис. 2. Распределение по форме управления жилищным фондом⁴⁴

В частности, в нашей республике проводится ряд реформ в области управления жилищным фондом. На сегодняшний день одной из важнейших особенностей управления жилищным фондом является форма управления. На рисунке 2 представлены данные о распределении жилищного фонда в Узбекистане по формам управления.

Проводимые реформы показывают, что государственными организациями разрабатываются конкретные и адресные меры по адресному изучению проблем каждой семьи, каждой махалли и устранению имеющихся проблем. Поэтому разрабатываются отдельные рейтинговые показатели в разрезе каждого района и города республики, а также разрабатывается пакет выделения государственных субсидий, налогов и льгот на основе выявленных рейтинговых показателей. На реконструкцию внешнего вида многоквартирных домов в махаллях выделяются средства и субсидии из государственного бюджета. Для финансовой поддержки компаний, специализирующихся на управлении многоквартирными домами, и управляющих компаний выделяются льготные кредиты.

Обслуживание жилищного фонда - включает в себя проведение технических и инженерных работ и ремонт жилых зданий в населенных пунктах, создание удобств путем оказания им жилищно-коммунальных услуг.

⁴⁴ Разработано автором на основе данных Агентства по статистике при Президенте Республики Узбекистан

Таблица 1**Содержание форм управления жилищным фондом в Узбекистане⁴⁵**

№	Форма управления	Содержание управления
1.	Управляющие сервисные компании	Юридическое лицо в форме общества с ограниченной ответственностью, обеспечивающее сохранность общего имущества и отвечающее перед собственниками помещений за оказание услуг и (или) выполнение работ, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных правил.
2.	Товарищество собственников жилья	Юридическое лицо в форме объединения собственников частных жилых помещений в одном многоквартирном или нескольких близлежащих, плотно расположенных домах, охватываемых общим земельным участком с элементами благоустройства, созданное по инициативе собственников помещений.
3.	Метод прямого управления	Способ управления не более чем одним собственником помещений в многоквартирном доме непосредственно собственниками помещений без образования юридического лица.

В ряде стран мира, например, в США, Канаде, Франции, Финляндии, Сингапуре управление жилищным фондом рассматривается как отдельный вид предпринимательства. То есть управляющие организации будут оказывать услуги и получать от них прибыль на основании договора, заключенного с ассоциациями собственников жилья. В этом случае управляющие организации не несут ответственности перед собственниками жилья. Причина в том, что они предоставляют услуги на основе договора, заключенного не с собственниками жилья, а с их ассоциациями (таблица 2).

Таблица 2**Формы управления жилищным фондом в зарубежных странах⁴⁶**

№	Название страны	Система управления жилищным фондом
1	США	Территориальные объединения населения - Planning Unit Developments (RUD), кондоминиумы - Condominium Association
2	Канада	Жилищные кооперативы - Housing Cooperatives
3	Франция	Синдикаты - Syndicat
4	Финляндия	Квартирные акционерные общества
5	Россия	Товарищества собственников жилья и жилищно-строительные кооперативы

⁴⁵ Создано автором.

⁴⁶ Хасанов Т.А. Совершенствование системы управления частным жилищным фондом в Узбекистане. 08.00.13 - "Менеджмент" Диссертация на соискание ученой степени доктора философии (PhD) по экономическим наукам. Т., 2019. 39 с.

Для решения вышеуказанных проблем в управлении жилищным фондом в нашей стране на основе изучения передового опыта развитых стран целесообразно провести следующие работы:

с точки зрения системы управления целесообразно использовать опыт США и Германии. В США и Германии основным принципом является непосредственное участие собственников в процессе управления жилищным фондом. При этом роль государства ограничивается, она определяет лишь общие правовые основы и систему защиты прав потребителей. Активное привлечение собственников к содержанию, ремонту и реконструкции жилья облегчит нагрузку на госорганы. Эффективность управления повышается, поскольку собственники принимают решения, исходя из своих собственных средств и интересов. Также в результате контроля собственниками деятельности частных управляющих компаний повысится качество услуг и усилятся конкуренция.

целесообразно использовать опыт Франции и Финляндии в плане государственно-частного партнерства. Это позволит сократить бюджетные расходы за счет привлечения частных инвесторов к крупным строительным и ремонтным работам.

Мы считаем, что формирование фондов капитального ремонта на основе опыта Финляндии даст положительные результаты. Формирование таких фондов предотвращает быстрый износ жилищного фонда. Постоянное накопление средств уменьшает задержки ремонтных работ и позволяет проводить их систематически. Создание собственниками резерва из собственных средств повышает их ответственность, укрепляет понимание того, что "дом является общей собственностью."

привлекать в сервисные компании, управляющие жилищным фондом, только специалистов, прошедших специальную подготовку, обладающих знаниями и навыками ведения деятельности в данной сфере. Вместе с тем налаживание взаимного обмена опытом с зарубежными высшими образовательными учреждениями в целях подготовки и повышения квалификации кадров в данной сфере.

Во второй главе диссертации **"Анализ состояния системы управления жилищным фондом"** проведен анализ динамики роста жилищного фонда в Узбекистане, анализ организационно-экономического механизма управления жилищным фондом и возможности повышения его удобства в управлении жилищным фондом за счет модернизации и реконструкции.

В условиях рыночных отношений основная часть государственного жилищного фонда в нашей стране была передана в муниципальную собственность, в том числе в ведомственный жилищный фонд, предоставленный в ходе приватизации государственных предприятий.

Жилье, переданное в муниципальную собственность, было приватизировано; оно было передано в частную собственность, а

приватизация осуществлялась бесплатно. Состояние формирования жилищного фонда в Республике Узбекистан представлено на рисунке 3.

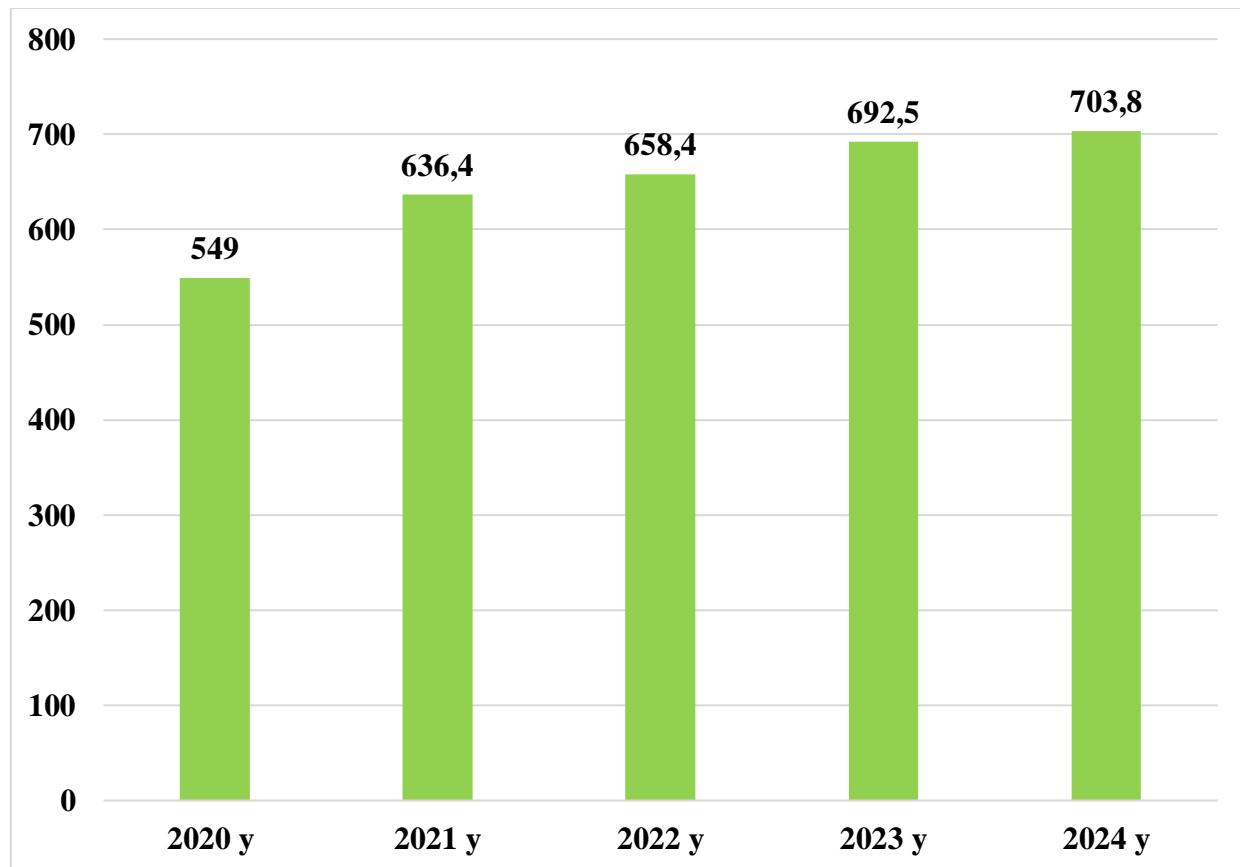


Рис. 3. Площадь жилищного фонда в Узбекистане, млн. м².⁴⁷

В результате проведенного нами исследования были выявлены и систематизированы основные препятствия в управлении использованием жилищного фонда в Узбекистане (таблица 3).

Институциональные и финансовые барьеры усиливают друг друга: из-за недостаточного развития рыночных принципов, а именно конкуренции и частного управления, взносы собираются меньше, что приводит к неполному формированию фонда капитального ремонта.

Цифровая платформа существует, но стратегия технической интеграции и кибербезопасности не завершена.

Социально-культурные факторы – пассивность собственников – становятся препятствием для экономической и цифровой трансформации, для чего необходимо внедрение механизмов мотивации. Включая кешбэк, который можно реализовать в виде баллов.

В результате проведенного анализа автором систематически обобщены результаты деятельности существующего механизма управления жилищным фондом (таблица 4).

Вопросы использования жилищного фонда в нашей республике, в том числе в городе Ташкенте, на сегодняшний день являются актуальными.

⁴⁷ Разработано автором на основе данных Агентства по статистике при Президенте Республики Узбекистан

Таблица 3

Основные препятствия в управлении многоквартирным жилищным фондом в Узбекистане⁴⁸

№	Тип препятствия	Содержание и виды
1	Нормативно-институциональные проблемы	В соответствии с Законом "Об управлении многоквартирными домами" от 2019 года и Постановлением Кабинета Министров № 853 от 2024 года был внедрен электронный реестр, но старые товарищества во многих домах до сих пор остаются "бездействующими" и не могут перейти в активное управление.
2	Недостаточная финансовая стабильность	По состоянию на 2024 год дебиторская задолженность перед органами управления составила 207 млрд. сумов. Сбор обязательных взносов остается в районе 86 процентов; объема "платежа" недостаточно для формирования резерва капитального ремонта.
3	Недостаточность профессиональных субъектов управления и слабая конкуренция	Только 38 процентов субъектов управления, зарегистрированных в электронном реестре, подают электронную отчетность; есть много компаний, которые не смогли выполнить квалификационные требования, несмотря на то, что процедура лицензирования вступила в силу.
4	Пассивность собственников жилья и институциональная культура	Уровень участия владельцев квартир в общих собраниях ниже 50%. Сохранился старый стереотип "зависит государство"; механизм самоуправления работает не в полной мере - это непосредственно приводит к бездействию товариществ.
5	Недостаточно информационных технологий и цифровой интеграции	кадастровая, коммунальная, биллинговая и банковская информация еще не полностью интегрированы; данные, относящиеся к субъектам управления, ведутся раздельно в различных системах.
6	Дефицит ресурсов фонда капитального ремонта	В 2021-2024 годах в Ташкенте был проведен капитальный ремонт 941 дома, но износ в городе превысил 55%. Согласно расчетам, их годовая потребность в ремонте покрывает 35 процентов от существующего бюджета.
7	Риски технической и кибербезопасности	Хотя охват умными счетчиками и мониторингом лифтов достиг 90 процентов, политика Zero-Trust не применялась в сетях ОТ и SCADA; Во II квартале 2024 года в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства поступило 3 официальных обращения по поводу атаки ботнетом IoT.
8	Низкая квалификация кадров	Доля руководителей с высшим образованием в отрасли составляет всего 27 процентов. Из-за отсутствия навыков в области ИКТ возможности электронной платформы и онлайн-билинга не задействованы в полной мере.
9	Прозрачность и риски коррупции	В течение 2024 года в органы прокуратуры поступило 380 жалоб на коррупцию и злоупотребление служебным положением в сфере управления многоквартирными домами (в основном в тендерных и ремонтных сметах). Тот факт, что данные не обновляются в режиме реального времени на открытом портале, увеличивает этот риск.

⁴⁸ Разработано автором на основе исследований.

Эффективное использование жилищного фонда позволит снизить эксплуатационные расходы и обеспечить качественное обслуживание населения.

Таблица 4
Результаты деятельности механизма управления жилищным фондом⁴⁹

Группы результатов	Характеристика результатов
1. Общественный	<ul style="list-style-type: none"> - ухудшение состояния здоровья людей; - жилищный фонд стал источником техногенных катастроф; - Жилищный фонд не соответствует социальным нормам размещения.
2. Экономический	<ul style="list-style-type: none"> - отсутствие удобной системы кредитования; - низкая стоимость жилищного фонда.
3. Нормативный	<ul style="list-style-type: none"> - несовершенство нормативной базы в сфере ветхого и аварийного жилья; - продолжительность, субъективность, сложность процедуры признания жилищного фонда изношенным и находящимся в аварийном состоянии.
4. Правовой	<ul style="list-style-type: none"> - иски (заявления) населения об оспаривании решений органа местного самоуправления о признании (не признании) жилищного фонда аварийным или изношенным; - ненадлежащее исполнение органами местного самоуправления обязанностей по обеспечению прав проживающих в них граждан в связи с признанием непригодных для проживания жилых домов находящимися в аварийном состоянии, требующими сноса или реконструкции; - низкое качество выполняемых работ по реконструкции/модернизации
5. Организационный	<ul style="list-style-type: none"> - управление аварийным и изношенным жилищным фондом одним собственником или арендатором; - неоднородность жилищного фонда.
6. Экологический	<ul style="list-style-type: none"> - низкая энергоэффективность жилья.

В данной диссертационной работе разработана методика оценки состояния жилищного фонда с использованием модели линейной регрессии.

Данная методика позволяет оптимизировать процессы выбора приоритетной формы повышения комфортности жилья, т.е. модернизации или реконструкции, посредством полученных показателей технического обоснования.

Оценка пригодности жилищного фонда в зависимости от его особенностей осуществляется с помощью показателей оценки жилищного фонда. Коэффициент жизнеспособности определяется как величина, обратная показателю физического износа (например, если физический износ составляет 60% или 0,6, коэффициент жизнеспособности равен 0,4). Показатели пригодности жилищного фонда по классификациям с учетом износа ветхого и аварийного жилищного фонда приведены в таблице 5.

⁴⁹ Разработано автором на основе исследований.

Таблица 5**Показатели пригодности жилищного фонда⁵⁰**

№	Показатели пригодности жилья	Устаревшее жильё	Аварийное жильё
1	Состояние конструкции или здания	устаревший	в аварийном
2	Степень физического износа	61-89%	90-100%
3	Класс энергоэффективности	Д пониженный	Е низкий
4	Способ восстановления	Модернизация, реконструкция	Реновация
5	Коэффициент пригодности к проживанию	0,4-0,11	0,1-0

Экспериментальная оценка пригодности жилищного фонда к проживанию учитывает все факторы окружающей среды, оценку здания и совместное воздействие внешних факторов. Годность здания определяется путем проведения испытаний, доказывающих надежность системы оценки зданий, с помощью статистических наблюдений, комбинированных и расчетно-экспериментальных методов.

Метод определения наиболее важных показателей для определения пригодности жилищного фонда позволяет определить, какой метод повышения комфортности следует использовать. Жизнеспособность жилищного фонда определяется с помощью модели линейной регрессии.

Согласно данным, представленным в таблице 3.3, изучается зависимость жизнеспособности жилищного фонда от следующих факторов: {k1, k2, k3, k4, k5, k6, k7, k8 k9.}, где k1 - степень физического износа, k2 - степень вероятности разрушения конструкций, k3 - степень вибрации, k4 - уровень шума, k5 - уровень влажности, k6 - уровень освещенности, k7 - уровень электромагнитного фона, k8 - уровень расположения, k9 - уровень опасности для жизни человека.

С помощью метода эконометрического анализа разработана экономико-математическая модель управления модернизацией/реконструкцией жилищного фонда. Методика определения наиболее важных показателей признания жилищного фонда изношенным или находящимся в аварийном состоянии позволяет определить, какие виды работ необходимо выполнить для восстановления здания.

Жизнеспособность жилого здания определялась с помощью модели линейной регрессии. Используя пакет компьютерной программы "анализ данных" Microsoft Excel, путем регрессии изучена значимость различных показателей, влияющих на надежность жилого дома.

В результате регрессионного анализа показатели, находящиеся в положительных границах, важны для определения степени износа и выбора необходимых работ, а показатели, находящиеся в отрицательных границах,

⁵⁰ Разработано автором.

незначительны и не учитываются. Уровень физического износа, степень вероятности разрушения конструкций, уровень опасности для жизни и безопасности человека являются важными показателями.

В нашей модели корреляция между пригодностью жилья и степенью физического износа, риском для жизни человека и вероятностью разрушения конструкций высокая, статистически достоверная и умеренная. Разработанная модель уравнения для оценки пригодности жилья статистически значима. Основными параметрами, которые необходимо учитывать при принятии решения о пригодности жилья, являются: степень физического износа; степень вероятности разрушения конструкций; степень опасности для жизни человека. В модели разработаны новые объекты анализа и методы их расчета на основе функции пригодности жилья.

Степень физического износа k_1 (0,12572051; 0,315059971), степень вероятности разрушения конструкций k_2 (0,062689537; 0,432571299), уровень опасности для жизни и безопасности человека k_9 (0,581012498; 0,959900776) считается значимым.

Порядок действий имеет следующую последовательность:

Введем параметры (k_1, k_2, k_3), полученные в ходе проверки жилищного фонда. Каждый коэффициент сравнивается с постоянной величиной 0,28.

Коэффициенту присваивается балл, полученный в результате сравнения (соответствующий состоянию конструкции или здания) $D_1 = \{0, 1, 2, 3\}$, $i = 1, 2, 3$ (чем выше балл, тем хуже состояние конструкции или здания);

При сложении баллов по каждому параметру полученная сумма дает информацию о том, к какой категории можно отнести то или иное обследуемое жилое здание (табл. 6).

Таблица 6
Показатели технического обоснования⁵¹

Полученные показатели	Техническое обоснование
0-2	Модернизация
3-6	Реконструкция
7-9	Реконструкция и модернизация

Модернизация и реконструкция вторичного жилья создает ряд возможностей. В частности, это позволяет: продлить срок службы жилищного фонда; повысить энергоэффективность, в отличие от капитального ремонта (при котором существуют возражения против этих требований); усилить экологическую безопасность за счет использования качественных, экологически чистых материалов; улучшить внешний вид (эстетику); повысить инвестиционную привлекательность; сделать объект "умным" путем внедрения элементов "умного дома"; сохранить инфраструктуру, прилегающую к жилому дому (рис. 5).

⁵¹ Разработано автором на основе исследований.

МОДЕРНИЗАЦИЯ		РЕКОНСТРУКЦИЯ			
<p>Преимущества:</p> <ol style="list-style-type: none"> Сохраняется конструктивная часть существующего здания, обновляются только инженерные системы и внутренние элементы. В результате внедрения энергоэффективных технологий сократится потребление тепла, электроэнергии и воды. Высокая энергоэффективность Физический износ уменьшается. Некоторые процессы модернизации могут быть выполнены и при проживании населения. Модернизация экологичнее, чем разрушение. 	<p>Недостатки:</p> <ol style="list-style-type: none"> Зависимость здания от планировочных решений и конструктивных особенностей. В процессе ремонта возникают временные неудобства для населения. В некоторых случаях расходы на модернизацию увеличиваются, возлагая на домовладельцев дополнительные платежные обязательства. 	<p>Преимущества:</p> <ol style="list-style-type: none"> Дешевле, чем строить новое. Реконструкция часто позволяет жить в существующей махалле, не переезжая на новые территории. Это обеспечивает социальную стабильность населения. Цены и стоимость аренды реконструированных домов значительно возрастут, что принесет экономическую выгоду собственникам. 	<p>Недостатки:</p> <ol style="list-style-type: none"> Реконструкция обычно требует значительных инвестиций. Недостаток финансовых ресурсов затягивает процесс реконструкции или отрицательно сказывается на качестве. Конструктивные особенности старых домов ограничивают возможности реконструкции. Во время реконструкции потребуется временное переселение населения. Это создает дополнительные неудобства для населения. Получить согласие собственников сложно. 		
РЕЗУЛЬТАТЫ ПОВЫШЕНИЯ КОМФОРТНОСТИ ЖИЛЬЯ					
Повышает эстетическую привлекательность	Жизненный цикл увеличивается	Повышение энергоэффективности	Экологический аспект улучшится	"Умные" элементы "дома"	Инвестиционная привлекательность повысится

Рис. 5. Результаты влияния модернизации, реконструкции на повышение комфортности жилья⁵².

Кроме того, модернизация и реконструкция дешевле, чем строительство нового, что также является положительным фактором по сравнению с другими методами повышения комфортности жилищного фонда в рамках системы управления.

В третьей главе диссертации **"Пути совершенствования системы управления жилищным фондом в условиях цифровой экономики"** разработаны предложения по оценке и прогнозированию системы управления жилищным фондом, информационному обеспечению в системе управления жилищным фондом и его цифровизации, а также совершенствованию экономического механизма управления жилищным фондом в современных условиях.

При изучении доходов управляющих компаний жилья в городе Ташкенте и факторов, влияющих на них, было определено, что целесообразно использовать модель фиксированных эффектов (fixed effects model), построенную на основе панельных данных.

⁵² Разработано автором.

На основе многофакторной эконометрической модели и анализа прогнозированы доходы управляющих компаний жилья до 2025-2030 годов. (Таблица 7).

По всем переменным, входящим в рассчитанную многофакторную эконометрическую модель, т.е. расходы управляющих компаний жилья, млн. сум, (X1), количество домов, принадлежащих управляющим компаниям жилья, единиц (X2), количество управляющих компаний, единиц (X3), численность населения, человек (X4), средний доход населения, млн. сум (X5) и уровень инфляции % (X6) составлены трендовые модели.

Трендовая модель - это зависящая от времени функция влияющего фактора, и в общем виде она выглядит следующим образом:

$$X_i = \beta_0 + \beta_1 \cdot t + \varepsilon \quad (1)$$

Трендовая модель затрат управляющих компаний жилья (X1) выглядит следующим образом:

$$X_1 = 11,3995 + 0,0259 \cdot t \quad (2)$$

$$R^2 = 0,9504, F_{xisob} = 210,807, t_{xisob} = 14,5191$$

Трендовая модель по количеству домов (X2), принадлежащих управляющим компаниям, выглядит следующим образом:

$$X_2 = 8,8585 + 0,0216 \cdot t$$

$$R^2 = 0,8270, F_{xisob} = 52,5884, t_{xisob} = 7,2518$$

Трендовая модель по количеству управляющих компаний (X3) выглядит следующим образом:

$$X_3 = 5,0183 + 0,0317 \cdot t$$

$$R^2 = 0,9069, F_{xisob} = 107,2207, t_{xisob} = 10,3547$$

Трендовая модель по численности населения (X4) выглядит следующим образом:

$$X_4 = 0,5020 + 0,0453 \cdot t$$

$$R^2 = 0,9861, F_{xisob} = 780,1736, t_{xisob} = 27,9316$$

Трендовая модель среднего дохода населения (X5) выглядит следующим образом:

$$X_5 = 0,7263 + 0,1470 \cdot t$$

$$R^2 = 0,9742, F_{xisob} = 415,2579, t_{xisob} = 20,3779$$

Трендовая модель по уровню инфляции (X6) выглядит следующим образом.:

$$X_6 = 2,4190 + 0,0087 \cdot t$$

$$R^2 = 0,6216, F_{xisob} = 10,2432, t_{xisob} = 0,4932$$

Анализ трендовых моделей, построенных между влияющими факторами и временным фактором, показывает, что в трендовых моделях (2) - (7) определена статистическая значимость всех рассчитанных коэффициентов, достоверность параметров. Таким образом, мы рассчитываем трендовые модели (2) - (7) и, подставляя их рассчитанные значения в многофакторную

эконометрическую модель, сначала рассчитываем прогнозные значения влияющих факторов, а затем прогнозные расчеты результирующего фактора. В результате значения переменных доходов управляющих компаний жилья в городе Ташкенте, включенных в многофакторную эконометрическую модель, за прогнозируемый период составили: (таблица 7).

Таблица 7

Прогнозные значения доходов жилищных товариществ в городе Ташкенте на 2025-2032 годы⁵³.

Годы	Доходы, Y	Расходы, X1	Количество домов, X2	Количество управляющих сервисных компаний, X3	Население, X4	Доходы населения (объем реального совокупного дохода на душу населения), X5	Инфляция, X6
2022	119197,82	127143,61	9670	238	2,9302	15,90	12,2
2023	124067,48	128257,34	9725	236	3,1151	16,19	12,64
2024	132133,59	131619,44	9819	243	3,2595	18,75	12,74
2025*	140724,10	135069,67	9931	251	3,4106	21,72	12,85
2026*	149873,11	138610,34	10148	259	3,5686	25,17	12,96
2027*	159616,94	142243,83	10369	268	3,7340	29,15	13,07
2028*	169994,24	145972,57	10595	276	3,9071	33,77	13,18
2029*	181046,22	149799,05	10826	285	4,0881	39,11	13,29
2030*	192816,73	153725,83	11062	294	4,2776	45,31	13,40
2031*	198832,22	156396,39	11143	299	4,4151	45,89	13,58
2032*	208165,95	159843,63	11324	307	4,5805	49,62	13,71

* прогнозный период

В данной таблице представлены прогнозные значения доходов компаний по управлению жилищным фондом в городе Ташкенте на 2025-2032 годы. При определении прогнозных значений за счет анализа экономических результатов за 2010-2024 годы были определены прогнозные значения до 2032 года по доходам, расходам, количеству домов, количеству управляющих компаний, численности населения, доходам населения и показателям инфляции.

Система информатизации управления жилищным фондом представляет собой комплекс организационных и технических мероприятий, применяемых в целях автоматизации процессов управления и обслуживания многоквартирных домов. Он включает использование информационных технологий для учета, контроля, планирования и оптимизации деятельности управляющих компаний, товариществ собственников жилья и других субъектов, ответственных за управление жилищным фондом (рис. 5, 6).

⁵³ Разработано автором на основе исследований.

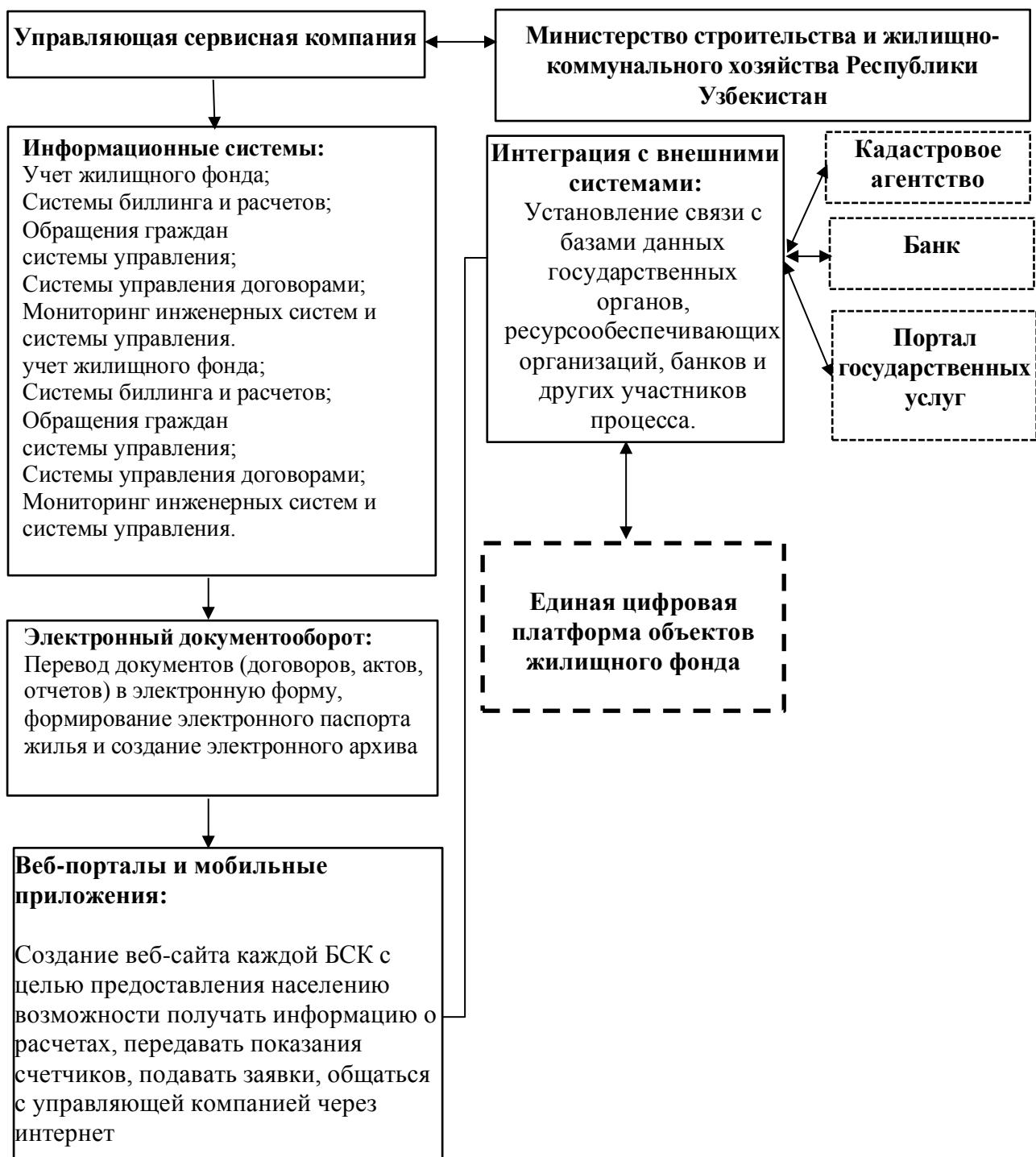


Рис. 5. Эффективная система цифровизации управления жилищным фондом⁵⁴

Новая модель электронного паспорта жилищного фонда выступает важным инструментом совершенствования организационного механизма управления. С помощью таких паспортов важная техническая, правовая, финансовая и эксплуатационная информация о жилых объектах будет собрана на единой электронной платформе, что упростит и ускорит обмен информацией между органами управления, обслуживающими организациями и собственниками.

⁵⁴ Разработано автором на основе исследований.



Рисунок 6. Интеграция цифровой системы управления в БСК.⁵⁵

Внедрение такой системы позволит, прежде всего, обеспечить прозрачность и подотчетность в управлении жилищным фондом. Потому что с помощью электронного паспорта в режиме реального времени можно будет отслеживать всю информацию о техническом состоянии объекта, сроках эксплуатации, проведенных и планируемых ремонтных работах, уровне использования коммунальных услуг и платежах.

Кроме того, электронный паспорт, как важный элемент инфраструктуры цифровой экономики, ускорит процессы принятия решений в управлении многоквартирными домами. Собственники получат доступ к необходимой правовой и технической документации по своему дому в режиме онлайн, а обслуживающие организации получат широкие возможности для планирования ресурсов и повышения качества обслуживания.

⁵⁵ Разработано автором.

Кроме того, электронные паспорта играют важную роль в системе инвестиций и страхования. Потому что наличие точной информации по объектам жилья поможет инвесторам оценить риски, а страховые компании смогут более справедливо рассчитать риски.

В результате данный подход, наряду с совершенствованием организационно-экономического механизма управления жилищным фондом, повышает удобства, создаваемые для населения, укрепляет сотрудничество государственного и частного секторов, а также расширяет возможности рационального и эффективного использования жилищного имущества.

В результате проведенных исследований нами предложен вариант нового электронного паспорта, который, на наш взгляд, является эффективной моделью электронного паспорта (таблица 8). В процессе составления таких паспортов необходимо будет использовать современные компьютерные технологии.

Таблица 8

Общие сведения об объекте⁵⁶

Название указателя	Показатель
Адрес	Массив Джар-арык, дом 15
Способ управления	Управляющая сервисная компания
Назначение объекта (жилой дом, промышленный, ремонтно-эксплуатационный, административный и др.)	Жильё
Год постройки	1990
Год капитального ремонта	-
Стеновой материал	Монолитный
Количество этажей	9
Количество входов	10
Площадь здания (общая), м ²	22113
Жилая площадь здания, м ²	17676
Нежилая площадь здания (для производственных нужд), м ²	4437
Количество квартир	198
Население	792

Таким образом, выше предложен вариант нового электронного паспорта, который, на наш взгляд, является эффективной моделью электронного паспорта. В процессе составления таких паспортов необходимо использовать современные компьютерные технологии.

Создание эффективной информационной базы технического состояния жилых зданий позволяет предотвращать чрезвычайные ситуации, контролировать соответствие работ по техническому обслуживанию, ремонту и подготовке жилых зданий к сезонной эксплуатации нормативным требованиям, определять срок эксплуатации и время капитального ремонта жилых зданий.

⁵⁶ Составлено автором на основе данных ООО "Шайхонтохур аъло сервис".

В диссертации также обоснована необходимость внедрения системы обязательного страхования жилищного фонда и обеспечения ответственности управляющих и подрядных организаций. Такой механизм обеспечивает возмещение ущерба в случае гибели или повреждения жилого имущества в результате наступления страхового случая.

В настоящее время одной из наиболее серьезных проблем в системе управления жилищным фондом является незащищенность объектов частной собственности от действий и последствий соседних или обслуживающих жилищный фонд субъектов. Поэтому в системе использования жилищного фонда особое значение должен иметь институт страхования.

На сегодняшний день общий объем и доля застрахованного жилищного фонда в Узбекистане имеет очень низкий показатель. В результате нашего исследования проанализировано состояние страхования жилищного фонда в 2020-2024 годах (таблица 9).

Таблица 9
Общий объем и застрахованная доля жилищного фонда в Узбекистане в 2020-2024 годах, в процентах⁵⁷

Годы	Общий жилищный фонд (млн. м ²)	Общий жилищный фонд (млн. м ²) Страхованная доля (%)	Примечания
2020	510	5.0	Страховая система находится на начальном этапе
2021	549	6.5	Начала формироваться нормативно-правовая база
2022	636	7.0	Усилилась деятельность страховых компаний
2023	658	8.0	Социальная активность и осведомленность повысились
2024	693	9.5	Внедрены региональные pilotные проекты

Внедрение системы страхования жилищного фонда в Узбекистане не только обеспечит страховую защиту имущественных интересов подрядных организаций, осуществляющих эксплуатацию и ремонт жилищного фонда, но и даст возможность:

использование экономического механизма в регулировании отношений между собственниками и подрядными организациями;

обеспечение своевременного и полного возмещения убытков, причиненных собственникам и/или организациям, управляющим жилищным фондом, профессиональной деятельностью подрядных организаций;

сокращение излишних расходов городского бюджета;

сокращение непредвиденных расходов подрядных организаций по возмещению ущерба за счет средств страховых организаций;

повышение ответственности подрядных организаций за качество выполняемых работ.

⁵⁷ Разработано автором на основе данных Агентства по статистике при Президенте Республики Узбекистан.
56

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проводимых в республике реформ разработаны следующие выводы и предложения по совершенствованию системы управления жилищным фондом:

1. В соответствии с Жилищным кодексом Республики Узбекистан и другими законодательными актами определены классификация жилищного фонда по форме собственности и полномочия субъектов управления, что позволяет формировать систему управления на институциональной основе.

Тем не менее, одной из основных проблем в системе управления жилищным фондом на сегодняшний день является пассивность собственников жилья, низкая культура управления, низкий удельный вес профессиональных управляющих организаций и недостаточная интеграция информационных технологий.

2. В диссертационной работе на основе зарубежного опыта освещены роль институционального подхода, экономического стимулирования и механизмов цифровой трансформации в управлении жилищным фондом. В частности, на основе опыта США, Германии и Финляндии обоснована возможность обеспечения эффективности системы за счет приватизации управления, подготовки профессиональных менеджеров и повышения качества обслуживания.

3. Современная система управления жилищным фондом должна быть конкурентной, интегрированной с информационными технологиями, прозрачной и основанной на активном участии граждан. Для эффективного функционирования данной системы в Узбекистане необходимо обратить внимание на ряд приоритетных направлений, в том числе:

повышение активности собственников жилья и развитие культуры управления;

широкое внедрение инфраструктуры "цифрового управления";

совершенствование системы подготовки квалифицированных специалистов;

обеспечение прозрачности процессов управления посредством электронных реестров;

внедрение мер экономического стимулирования и ежегодной рейтинговой системы для субъектов управления.

4. Согласно результатам проведенного анализа, в существующем жилищном фонде, в частности, остается высоким удельный вес ветхих вторичных домов. Большая их часть нуждается в капитальном ремонте, а некоторые требуют реконструкции или полного обновления. Такая ситуация требует пересмотра действующих организационно-экономических механизмов использования и управления жилищным фондом.

5. Отмечено, что существует возможность улучшения функциональных, конструктивных и экологических характеристик, повышения энергоэффективности и продления срока эксплуатации жилья за счет мероприятий по модернизации и реконструкции. В частности, внедрение технологий "умного дома," использование энергосберегающего оборудования и материалов признаны передовыми подходами.

6. Результаты проведенного анализа показали, что недостаточное развитие нормативно-правовых, организационных, финансовых, технических и

экологически целостных элементов управления в действующей системе управления ограничивает эффективность модернизации и реконструкции. По этой причине необходимо совершенствовать финансирование процессов ремонта и обновления в механизмах воспроизведения жилищного фонда, деятельность исполнителей, участие собственников, принципы государственно-частного партнерства и нормативно-правовую базу.

7. Оценено влияние годовых показателей инфляции на динамику изменения доходов и расходов компаний по управлению жилищным фондом в городе Ташкенте в условиях роста численности населения и его потребности в жилищно-коммунальных услугах. Таким образом, был разработан прогноз экономической деятельности управляющих компаний до 2032 года. согласно которому, если расходы управляющих сервисных компаний жилья в городе Ташкенте (X_1) увеличивается в среднем на один миллион сумов, то доход управляющих сервисных компаний жилья (Y) уменьшится в среднем на 0,5089 млн. сумов.

8. Система информатизации управления жилищным фондом представляет собой комплекс организационных и технических мероприятий, применяемых в целях автоматизации процессов управления и обслуживания многоквартирных домов. Он должен включать использование информационных технологий для учета, контроля, планирования и оптимизации деятельности управляющих компаний, товариществ собственников жилья и других субъектов, ответственных за управление жилищным фондом, а также иметь прямое подключение к Единой цифровой платформе объектов жилищного фонда.

9. Обоснована актуальность формирования оперативной информационной базы и предложен необходимый информационный массив для определения содержания электронного паспорта. Такой подход позволяет поддерживать жизненный цикл объектов и принимать эффективные управленческие решения, предоставляя различным субъектам управления актуальную информацию о технико-экономических показателях жилых объектов. Формирование оперативной информационной базы и четкое определение содержания "электронного паспорта дома" создает единое информационное поле в управлении жилищным фондом.

10. Обосновано, что внедрение системы страхования жилищного фонда создаст следующие преимущества:

- возможность оказания адресной помощи в процессе восстановления жилья;
- формирование системы объективной оценки причиненных убытков;
- повышение ответственности подрядных организаций за обслуживание жилищного фонда.

В заключение можно сказать, что для формирования эффективного механизма управления жилищным фондом в Узбекистане, наряду с устранением существующих проблем, требуется широкое применение инновационных подходов. При этом, с одной стороны, необходимо совершенствовать нормативно-правовую базу, усилить меры по подготовке профессиональных управленцев и экономическому стимулированию, а с другой стороны, появится возможность повысить прозрачность и эффективность системы за счет таких инструментов, как цифровые технологии, система электронного паспорта и обязательное страхование.

**SCIENTIFIC COUNCIL AWARDING OF THE SCIENTIFIC
DEGREE DSc.03/30.12.2020.I.16.02 AT THE
TASHKENT STATE UNIVERSITY OF ECONOMICS**

RENAISSANCE EDUCATION UNIVERSITY

INOYATOVA DURDONA SHOKHAYDAROVNA

**IMPROVEMENT OF THE HOUSING MANAGEMENT SYSTEM
IN THE CONTEXT OF A DIGITAL ECONOMY**

08.00.13 - Management

**ABSTRACT
of the dissertation of Doctor of Philosophy (PhD) in Economics**

Tashkent – 2025

The topic of the doctoral dissertation (PhD) in Economic Sciences has been registered with the Higher Attestation Commission under the number B2024.4.PhD/Iqt4789.

The dissertation was carried out at the Renaissance Educational University.

The abstract of the dissertation is posted in three languages (Uzbek, Russian, English (resume)) on the website of the Scientific Council (www.tsue.uz) and on the information and educational portal "Ziyonet" (www.ziyonet.uz).

Scientific supervisor: **Mamanazarov Oybek Shomurodovich**
Candidate of Economic Sciences, Professor

Official opponents: **Suyunov Dilmurod Kholmurodovich**
Doctor of Economic Sciences, Professor
Davletov Islambek Kholikovich
Doctor of Economic Sciences, Professor

Leading organization: **National University of Uzbekistan
named after Mirzo Ulugbek**

The defense of the dissertation will be held at the meeting of the Scientific Council DSc.03/30.12.2020.I.16.02 at the Tashkent State University of Economics on "____" 2025, at _____. (Address: 100003, Tashkent, Islam Karimov St., 49. Tel.: (99871) 239-01-49; fax: (99871) 239-41-23; e-mail: info@tsue.uz).

The dissertation can be found in the library of the Tashkent State University of Economics (registered under No _____.) (Address: 100003, Tashkent, Islam Karimov St., 49. Tel.: (99871) 239-28-75; e-mail: info@tsue.uz).

The abstract of the dissertation was distributed on "____" 2025.
(Protocol at the register No ____ dated "____" 2025).



Abdurakhmanova G.K.
Chairman of the Scientific Council for
the Awarding of Academic Degrees,
Doctor of Economics, Professor

Djurabayev O.D.
Chairman of the Scientific Council for
the Awarding of Academic Degrees,
Doctor of Economics, Professor


Allayarov Sh.A.
Chairman of the Scientific Seminar
under the Scientific Council for the
Awarding of Academic Degrees,
Doctor of Economics, Professor

RESUME (abstract of PhD dissertation)

The object of the research is the activities of management service companies managing the housing stock in the city of Tashkent. The subject of the research is the totality of socio-economic relations associated with the effective organization and management of the activities of housing management companies.

The methods of research. The dissertation work used methods of scientific abstraction, analysis and synthesis, comparison, expert evaluation method, statistical analysis, system analysis, economic-mathematical modeling, and econometric analysis.

The scientific novelty of the research is as follows:

A methodology for assessing the state of the housing stock using a linear regression model has been developed. This methodology allows optimizing the processes of choosing a priority form for improving housing comfort, i.e., modernization or reconstruction;

Taking into account the growth of the population of the city of Tashkent and its needs in the housing and communal sector, forecast indicators of the economic condition of management companies until 2032 have been developed by calculating the impact of annual inflation indicators on the dynamics of changes in income and expenses of management companies of the housing stock.

The need to create an operational information base for clarifying the content of an electronic passport, allowing various users to receive up-to-date information on the technical and economic indicators of the housing object when providing quality services to the population by improving the housing stock management system, has been substantiated, and an information array has been proposed;

The need to introduce a system of insurance and ensuring the responsibility of managers and contracting organizations in the management of the housing stock is substantiated.

The practical result of the research is as follows:

The scientific and theoretical foundations of housing stock management in Uzbekistan under the conditions of a digital economy have been researched;

The study of foreign experience in managing the housing stock and ways of its application in Uzbekistan;

Based on the analysis of foreign experience in managing multi-apartment housing stock, the main obstacles in managing the housing stock of existing management companies in the city of Tashkent were identified and measures to eliminate them were determined;

The possibilities of optimizing the processes of choosing a priority form for improving the comfort of housing (modernization or reconstruction) using a linear regression model for assessing the state of the housing stock have been shown;

An information array has been developed to create an operational information base to clarify the content of the electronic passport for technical and economic indicators of the housing object in order to provide quality services to the population through housing management;

The implementation of a system of mandatory insurance and ensuring the responsibility of managers and contracting organizations in the management of the housing stock.

Reliability of the research results. The reliability of the research results is determined by the expediency of the methodological approaches and methods used in the dissertation work, the use of official sources of information, including data from the National Statistics Committee of the Republic of Uzbekistan and reports of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Republic of Uzbekistan, as well as the implementation of recommendations and proposals by relevant organizations.

The scientific and practical significance of the research. The scientific significance of the research results is explained by the fact that the results of the dissertation can be used in forming the theoretical and methodological foundations of specific recommendations aimed at improving the mechanisms for organizing and managing the activities of housing management companies of the republic, increasing the efficiency of process management in research, educational, and specialized technical and economic educational institutions in the field of housing and communal services, as well as in planning and modeling the management of sustainable development processes of the industry.

The practical significance of the research is explained by the fact that its scientific and methodological conclusions and practical recommendations can be used in the activities of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Republic of Uzbekistan and its territorial departments, divisions, industry enterprises, as well as in the process of forming target indicators based on industry development programs.

Approbation of the research results. The main results of the research have been tested in the form of reports at international and republican scientific and practical conferences.

Publication of research results. A total of 7 scientific works have been published on the topic of the dissertation, including 2 scientific articles in scientific journals recognized by the Higher Attestation Commission and 1 scientific article in prestigious foreign journals, as well as 2 theses of reports at republican and 2 theses of reports at international scientific-practical conferences.

The structure and scope of the dissertation. The structure of the dissertation consists of an introduction, three chapters, a conclusion, and a list of references.

E'LON QILINGAN ISHLAR RO'YXATI
СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ
LIST OF PUBLISHED WORKS

I bo'lim (I часть; Part I)

1. Inoyatova D.Sh. Information support in housing fund management. Web of Scientists and Scholars: Journal of Multidisciplinary Research. Volume 3, Issue 5, May – 2025, Spain. <https://webofjournals.com/index.php/12>.

2. Inoyatova D.Sh. Uy-joy fondini boshqarishning mazmun-mohiyati va o'ziga xos xususiyatlari. "Yashil iqtisodiyot va taraqqiyot" ijtimoiy, iqtisodiy, siyosiy, ilmiy, ommabop jurnali 2025 yil, №4. <https://yashil-iqtisodiyot-taraqqiyot.uz/journal/index.php/GED/article/view/5210>.

3. Inoyatova D.Sh. Uy-joy fondini qulayligini modernizatsiya va rekonstruksiya orqali oshirish imkoniyatlari. "Muhandislik va iqtisodiyot" ijtimoiy-iqtisodiy, innovatsion texnik, fan va ta'limga oid ilmiy-amaliy jurnali, 2025. № 4. <https://muhandislik-iqtisodiyot.uz/index.php/journal/article/view/558>

4. Inoyatova D.Sh. Ways of effective energy resource utilization in housing fund services. "Innovations in technology and science education" scientific journal, Published in proceeding of 31th conference of "Prospects of development of science and education" APRIL 2025.

<https://scienceresearch.uz/index.php/PDSE/article/view/1021>.

5. Inoyatova D.Sh. O'zbekistonda so'nggi yillarda uy-joy fondining o'sishi holati. "Innovations in technology and science education" scientific journal, Published in proceeding of 31th conference of "Prospects of development of science and education", APRIL 2025.

<https://scienceresearch.uz/index.php/PDSE/article/view/1022>.

6. Inoyatova D.Sh. International practices in housing stock management: lessons for developing economies. "Solution of social problems in management and economy". International scientific-online conference, Spain, WOC, 2025 y. may, <https://zenodo.org/records/15393336>

7. Inoyatova D.Sh. Analysis of housing stock growth dynamics in uzbekistan in recent years. "Theoretical aspects in the formation of pedagogical sciences" International scientific-online conference, Great Britain, WOC, 2025 may <https://zenodo.org/records/15393349>.

Avtoreferat «Public Publish Printing» nashriyotda tahrirdan o‘tkazildi

Bosishga ruxsat etildi: 30.09.2025-yil
Bichimi 60x84 $1/16$, «Times New Roman»
garniturada raqamli bosma usulida bosildi.

Shartli bosma tabog‘i 3,2. Adadi: 100. Buyurtma: № 75.

«Public Publish Printing» MChJ
bosmaxonasida chop etildi.
Toshkent, M. Ulug‘bek tum., Moylisoy, 22.