

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI OLIIY TA’LIM, FAN VA
INNOVATSIYALAR VAZIRLIGI**

TOSHKENT ARXITEKTURA – QURILISH UNIVERSITETI

Qo‘l yozma huquqida

UDK 332.871

Xolmuradov Raxmatilla Ne‘matullayevich

**UY-JOY FONDLARINI BOSHQARISHNING TASHKILIIY –
IQTISODIY MEXANIZMINI TAKOMILLASHTIRISH**

08.00.13 - «Menejment» ixtisosligi

**Iqtisodiyot fanlari bo‘yicha falsafa doktori (PhD) ilmiy darajasini
olish uchun yozilgan**

DISSERTATSIYA

Ilmiy rahbar: Saidov Mash’al
Samadovich, iqtisodiyot fanlari doktori
(DSc), dotsent

Toshkent – 2023 yil

MUNDARIJA

	KIRISH	3
I-BOB.	UY-JOY FONDLARINI BOSHQARISHNING NAZARIY-USLUBIY ASOSLARI	14
1.1-§	Uy-joy fondini boshqarishning ilmiy-nazariy jihatlarlari	14
1.2-§	Uy-joy fondini boshqarishning iqtisodiy va institutsional xususiyatlari	23
1.3-§	Uy-joy fondini boshqarishda tashkiliy-iqtisodiy mexanizmdan foydalanishning ilg‘or xorijiy tajribalari	35
	Birinchi bob bo‘yicha xulosalar	48
II -BOB.	UY-JOY FONDLARINI BOSHQARISHNING TASHKILIY-IQTISODIY MEXANIZMI HOLATI TAHLILI	50
2.1-§	O‘zbekistonda uy-joy fondlarini boshqarish sohasidagi islohotlar	50
2.2-§	Uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy holatiga ta‘sir etuvchi ko‘rsatkichlari tahlili	61
2.3-§	Uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini ekonometrik modellar orqali tahlil qilish.....	74
	Ikkinchi bob bo‘yicha xulosalar	86
III -BOB.	UY-JOY FONDLARINI BOSHQARISH SAMARADORLIGINI OSHIRISH VA TASHKILIY-IQTISODIY MEXANIZMINI TAKOMILLASHTIRISH	88
3.1-§	Uy-joy fondini boshqarish samaradorligini baholash va prognozlash	88
3.2-§	Uy-joy fondini boshqarish samaradorligini oshirishning ustuvor yo‘nalishlari	104
3.3-§	Uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini takomillashtirish	116
	Uchinchi bob bo‘yicha xulosalar	125
	XULOSA	127
	FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO‘YXATI	130
	ILOVALAR	140

KIRISH (falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi annotatsiyasi)

Dissertatsiya mavzusining dolzarbligi va zarurati. Jahon iqtisodiyotida mamlakatlarning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanganligini baholashda aholi turmush farovonligi darajasi ko'rsatkichlari muhim o'rin tutib, jumladan, uning qulay sharoitlarga ega bo'lgan uy-joy bilan ta'minlanganligi dolzarb ahamiyatga ega bo'lib bormoqda. «Xususan, 2021-yilda uy-joy fondi AQShda -140,2 mln., Buyuk Britaniyada -24,7 mln., Germaniyada -47,1 mln., Fransiya -41,8 mln. va Kanadada 138,5 mln. taga yetdi. Ushbu mamlakatlarda uy-joy fondining kengayib borishi ta'sirida uy-joy kommunal xizmatlari hajmi va sifatiga bo'lgan talabning ortishi bilan bog'liq muammolarni hal etishga o'tgan asrning 90-yillarida ilmiy asosda yondashilishi natijasida, mazkur soha bozor munosabatlari asosida faoliyat ko'rsatuvchi yaxlit tizim sifatida shakllandi va samarali faoliyat olib bormoqda»¹. Aholi turar joylarining qulayligi hamda ulardan foydalanish samaradorligini oshirishda uy-joy fondlarini boshqarish kompaniyalari faoliyati muhim hisoblanadi. Mazkur kompaniyalarning yalpi ichki mahsulotning ahamiyatli qismini yaratishdagi ishtiroki, milliy iqtisodiyot energiya resurslarining sezilarli qismini iste'mol qilayotganligi tufayli jamiyat taraqqiyotining bugungi bosqichida ushbu sohani rivojlantirish dolzarb ahamiyat kasb etmoqda.

Hozirda jahonda uy-joy fondlarini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini takomillashtirishga yo'naltirilgan qator ilmiy izlanishlar olib borilmoqda. Iste'molchilarning uy-joy kommunal xizmatlariga bo'lgan ehtiyojini qondirishning zamonaviy usul va vositalarini joriy etish, uy-joy kommunal xizmatlari sifatini oshirish, sohani yagona tizim sifatida shakllantirish, soha faoliyatida davlatning o'рни, soha korxonalari faoliyatini boshqarish jarayonlarini takomillashtirish, sohada tabiiy monopoliya darajasini cheklash va bozor mexanizmlarining amal qilish doirasini kengaytirish hamda soha korxonalari

¹ <https://www.statista.com>

tomonidan ko'rsatiladigan xizmatlar turini kengaytirish masalalari bu boradagi ilmiy tadqiqotning ustuvor yo'nalishlaridan hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasida ijtimoiy-iqtisodiy taraqqiyotning yangi davrida uy-joy fondining kengayishi bilan unga turli yo'nalishlardagi xizmatlarni ko'rsatuvchi sohani samarali tizimga aylantirish muhim masalalardan biriga aylandi. «Mamlakatda 2023-yilning boshiga kelib uy-joy fondi tarkibidagi jami xonadon (uy)lar soni 7301,1 mingtaga yetib, ularga ko'rsatiladigan uy-joy kommunal xizmatlari asosan shahar hududlaridagi ko'p xonadonli uylarni to'liq qamrab olgan»². Bu esa, sohada samarali boshqaruv tizimiga ega korxonalarni tashkil etish va ularning faoliyatini bozor munosabatlari asosida rivojlantirishni, aholining uy-joy fondini boshqarish kompaniyalari faoliyatiga nisbatan tasavvur va yondashuvlarini o'zgartirish, ularning o'zlari yashab turgan mulkka bo'lgan munosabati hamda bu mulkdan foydalanish jarayonidagi ishtirokini faollashtirishni talab etmoqda. O'zbekistonni 2030-yilgacha bo'lgan davrda rivojlantirish Konsepsiyasi hamda 2022-2026-yillarga mo'ljallangan yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasida: «hududlarda aholining yashash sharoitini yaxshilash uchun urbanizatsiya siyosatini yanada takomillashtirish hamda shaharlarni raqamlashtirish, qurilish va loyihalashtirish ishlari sifatini oshirish, shaharlarni «Aqlli shahar» konsepsiyasiga muvofiq rivojlantirish, renovatsiya va uy-joylar dasturlari asosida shaharlarda eskirgan uylar o'rniga 19 mln. kvadrat metrdan ortiq zamonaviy uy-joylarni barpo etish, 275 mingdan ziyod oilani yangi massivlarga ko'chib o'tishi uchun sharoit yaratish, hududlarda xizmat ko'rsatish va servis sohalarini rivojlantirish orqali keyingi 5 yilda xizmat ko'rsatish hajmini 3 barobarga oshirish, uy-joy fondlarining samarali boshqaruv mexanizmlarini joriy etish» vazifalari belgilab berilgan. Mazkur vazifalarning samarali ijrosini ta'minlash bu boradagi ilmiy tadqiqotlarning dolzarbligini ko'rsatadi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 28-yanvardagi PF-60-son «2022-2026-yillarga mo'ljallangan yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasi

² O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Statistika agentligi ma'lumotlari. - <http://www.stat.uz>.