

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

TOSHKENT ARXITEKTURA – QURILISH UNIVERSITETI

XOLMURADOV RAXMATILLA NE'MATILLAYEVICH

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

08.00.13 - Menejment

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

AVTOREFERATI

Toshkent – 2023

**Iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD) ilmiy darajasini olish
uchun yozilgan dissertatsiya avtoreferati mundarijasi**

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

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

Xolmuradov Rahmatilla Ne'matillayevich

Uy-joy fondlarini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini
takomillashtirish3

Холмурадov Рахматилла Неъматиллаевич

Совершенствование организационно-экономического механизма
управления жилищным фондом29

Kholmuradov Rakhmatilla Nematillaevich

Improving the organizational and economic mechanism for managing housing
funds57

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

TOSHKENT ARXITEKTURA – QURILISH UNIVERSITETI

XOLMURADOV RAXMATILLA NE'MATILLAYEVICH

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

08.00.13 - Menejment

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

AVTOREFERATI

Toshkent – 2023

Iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi mavzusi O'zbekiston Respublikasi Oliy ta'lim, fan va innovatsiyalar vazirligi huzuridagi Oliy attestatsiya komissiyasida B2022.4.PhD/Iqt2669 raqam bilan ro'yxatga olingan.

Dissertatsiya Toshkent arxitektura-qurilish 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:

Saidov Mash'al Samadovich

iqtisodiyot fanlari doktori, dotsent

Rasmiy opponentlar:

Suyunov Dilmurod Xolmurodovich

iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Hasanov Tohir Abdurashidovich

iqtisodiyot fanlari doktori, dotsent

Yetakchi tashkilot:

Islom Karimov nomidagi Toshkent davlat texnika universiteti

Dissertatsiya himoyasi Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti huzuridagi ilmiy darajalar beruvchi DSc.03/30.12.2020. I.16.02 raqamli Ilmiy kengashning 2023-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 Axborot-resurs markazida 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 2023 yil «___» _____ kuni tarqatildi.

(2023-yil «___» _____ dagi _____ raqamli reyestr bayonnomasi).

G.K. Abdurahmanova

Ilmiy darajalar beruvchi ilmiy kengash raisi, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

O.Djurabayev

Ilmiy darajalar beruvchi ilmiy kengash ilmiy kotibi, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori, dotsent

R.X. Karlibaeva

Ilmiy darajalar beruvchi ilmiy kengash qoshidagi Ilmiy seminar raisi, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

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., Fransiyada 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 xizmatlar sifatini oshirish, sohani yagona tizim sifatida shakllantirish, soha faoliyatida davlatning o'rni, soha korxonalari faoliyatini boshqarish jarayonlarini takomillashtirish, sohada tabiiy monopoliya darajasini cheklash va bozor mexanizmlarining amal qilish doirasini kengaytirish hamda soha korxonalari 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 masalalaridan 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

¹ <https://www.statista.com>

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

sharoitini yaxshilash uchun urbanizatsiya siyosatini yanada takomillashtirish hamda shaharlarni raqamlashtirish, qurilish va loyihalashtirish ishlari sifatini oshirish, shaharlarning «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 sohasini rivojlantirish orqali keyingi 5 yilda xizmat ko'rsatish hajmini 3 barobarga oshirish, uy-joy fondlarini 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'zbekiston taraqqiyot strategiyasi to'g'risida»gi Farmoni, 2021-yil 19-iyundagi PQ-5152-son «Ko'p xonadonli uy-joylarni boshqarish tizimini yanada takomillashtirish to'g'risida», 2020-yil 17-martdagi PQ-4642-son «Toshkent shahrida raqamli texnologiyalarni keng joriy etish chora-tadbirlari to'g'risida»gi qarorlari hamda sohaga tegishli boshqa me'yoriy-huquqiy hujjatlar mazkur dissertatsiya tadqiqotining 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.

Muammoning o'rganilganlik darajasi. Uy-joy fondini boshqarish kompaniyalari tomonidan xizmat ko'rsatish sohasidagi korxonalarni boshqarish jarayoni samaradorligini takomillashtirish, sohada bozor munosabatlarini chuqurlashtirish hamda soha korxonalarida yuzaga keluvchi risklarni boshqarish borasida xorijiy davlatlarda bir qator ilmiy tadqiqot ishlari amalga oshirilgan. Jumladan, xorijiy olimlardan M.P.Jonson, P.Osborn, M.S.Jensen, M.Leytch, P.Smets, P. Van Lindert, S.Ganapati, S.Uiler, J.Plammer, S.Xeymans, Ye.Ostrom, R.Bodou kabi olimlarning ilmiy ishlari alohida ahamiyat kasb etadi³. Ushbu olimlarning tadqiqot ishlarida uy-joy fondini boshqarish kompaniyalari tomonidan xizmat ko'rsatish sohasining rivojlanish xususiyatlari, uy-joy fondi va uni boshqarish,

³ 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.

xizmatlar sohasida bozor munosabatlarning 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 masalalari MDH olimlaridan Ye.V.Zaxarova, A.V.Abdullina, Ye.N.Jilsov, V.N.Kazakov, T.K.Rautkauskas, R.J.Sirajdinov, V.Ye.Komarova, 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'rganilgan⁴. Ushbu tadqiqotlarda olimlar uy-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 munosabatlarni chuqurlashtirish, xizmatlar sifatini boshqarish hamda boshqaruv jarayonlarini takomillashtirish masalalari R.I.Nurimbetov, A.D.Metyakubov, V.U.Yodgorov, D.Ya.Butunov, T.A.Xasanov, S.K.Salaev, K.S.Tashmuxamedova, I.X.Davletov, A.S.Sultanov, F.Ergashev, X.Sh.Kaxramonov⁵ kabi olimlarining tadqiqotlarida o'z aksini topgan.

⁴ Захарова Ye.B. 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 A.P. Жилищно-коммунальное хозяйство в России / A.P.Абдуллина, И.А.Владимиров // Челябинск: “Два комсомолца”, 2011. – 147 с.; Жилцов E.H., Казаков B.H. Экономика социальных отраслей сферы услуг. – М.: МГУ; ТЕИС, 2007. – 274 с.; Руткаускас T.K. 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. P.Ж.Сираждинова. –М.: КНОРУС, 2009. – 217 с.; Комарова B.E., Улановская B.Д. Эффективность и интенсификация непродовольственной сферы. –М.: Экономика, 1997. – 249 с.; Черняк B.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 P.Ф. Повышение эффективности сферы услуг населению: теория и методология. –Уфа: Восточный университет, 2001. – 132 с.; Каменева E.A., Барулин C.B. Финансы жилищно-коммунального хозяйства. –М.: Ос-89, 2003. –224 с.; Скрипник, O.B. Реформирование регионального жилищно-коммунального комплекса: методология и практика / O.B. 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, A.H. Управление жилищно-коммунальным хозяйством региона на основе программно-целевого подхода: автореф. дис. канд. экон. наук: 08.00.05 / A.H. Чернышов. – Челябинск, 2011. – 26 с.; Шомина E.C. 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 A.M., Лысых A.B., Платонов A.M. Управление жилищным фондом: монография. –Екатеринбург: АМБ, 2012. – 240 с.; Егорычев C.A. Управление устойчивым развитием муниципальных образований: дис. канд. экон. наук. – Оренбург., 2015. – 194 с.; Евсева C.A. 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. B.A. Швадара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 380 с.; Бузырев B.B., Чекалин B.C. Экономика жилищной сферы. М.: Инфра-М, 2001.; Проблемы управления организациями социальной сферы/ Под. ред. A. Ф. Борисова СПб.: Изд-во "Книжный дом", 2002.

⁵ Нуриббетов P.И., Султанов A.C. Уй-жой фондини бошқаришнинг хорижий тажрибаларидан республикамызда фойдаланиш истикболлари // Хоразм Маъмин академияси ахборотномаси. – 2019. Урганч: №3. -15-23 б.; Ёдгаров

Mazkur tadqiqotlarda bugungi kunda mamlakatimizda xususiy uy-joy fondini boshqarishni takomillashtirish, uy-joy qurilishi hududiy bozorining tashkiliy-iqtisodiy mexanizmi hamda sohada sifat menejmentini takomillashtirish masalalari o'rganilgan bo'lib, bevosita uy-joy kommunal xizmatlari sohasi korxonalari boshqaruv faoliyatida qo'llaniladigan mexanizmlarni takomillashtirish masalalari qisman ko'rib chiqilgan. O'zbekistonda 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 mamlakatlarda foydalanilayotgan model va mexanizmlardan foydalanish masalalari olimlar tadqiqotlarida o'rganilib, ma'lum yondashuvlar asosida yechimlar topilgan bo'lsa-da, ammo bevosita uy-joy kommunal xizmatlari sohasi faoliyatni samarali tizim shaklida tashkil etish hamda soha korxonalari faoliyatini boshqarish mexanizmlarini nazariy-metodologik jihatdan o'rganish va uni rivojlantirishdagi ahamiyatini belgilash muhim bo'lib, bu yo'nalishda ilmiy-tadqiqot ishlarini olib borish dolzarb hisoblanadi. Sohada mavjud muammolar va uni kelajakda rivojlantirish uchun belgilangan yo'nalishlar dissertatsiya ishining maqsad va vazifalarini belgilash uchun asos bo'ladi.

Dissertatsiya tadqiqotining dissertatsiya bajarilgan oliy ta'lim muassasasining ilmiy-tadqiqot ishlari bilan bog'liqligi. Mazkur dissertatsiya Toshkent arxitektura-qurilish universiteti ilmiy-tadqiqot ishlari rejasiga muvofiq №IL-402104465- «Ko'chmas mulk bozori turar joy sektorini rivojlantirishga xizmat qiluvchi serveying elektron platformasini yaratish» amaliy loyiha doirasida bajarilgan.

Tadqiqotning maqsadi uy-joy fondini boshqarish kompaniyalari faoliyatini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmlarini takomillashtirishga qaratilgan taklif va tavsiyalar ishlab chiqishdan iborat.

Tadqiqotning vazifalari quyidagilardan iborat:

uy-joy fondini boshqarishning ilmiy-nazariy jihatlarini tadqiq etish;

uy-joy fondini boshqarishning iqtisodiy va institutsional xususiyatlarini e'tiborga olgan holda xizmatlar bozorida xizmat turlarini tasniflash;

uy-joy fondini boshqarishda tashkiliy-iqtisodiy mexanizmdan foydalanishning ilg'or xorijiy davlatlar tajribalarini o'rganish orqali ularni mamlakatimizda qo'llash yo'nalishlarini aniqlash;

O'zbekistonda uy-joy fondlarini boshqarish sohasidagi islohotlarni ilmiy jihatdan o'rganish, muammolarni aniqlash va ularni bartaraf etish yo'llarini ishlab chiqish;

В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги ва иқтисодиёти. Дарслик. 2011.; Ҳасанов Т.А. Ўзбекистонда хусусий уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш // Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) диссертацияси автореферати. –Т.: 2019 й. -56 б.; Салаев С.К., Ташмухамедова К.С. Уй-жой қурилиши ҳудудий бозорининг ташкилий-иқтисодий механизмини ривожлантириш стратегияси. Архитектура. Қурилиш. Дизайн илмий-амалий журнали. №3. -Ташкент, 2016.; Давлетов И.Х. Социально-экономические проблемы развития жилищного строительства в модернизруемой экономике. Монография. Изд. «Fan va technology», Ташкент, 2012.; Нуримбетов Р.И., Султанов А.С. Уй-жой коммунал хўжалиги ташкилотларида сифат менежменти тизимини жорий этиш муаммолари // Хоразм Ма'мун академияси ахборотномаси. – 2019. Урганч: №3. -8-15 б.; Ф.Эргашев, Д.Раҳимова, А.Сағдуллаев, О.Парпиев. Инновацион менежмент. Дарслик. –Т.: Академия, 2005. Кахрамонов Х.Ш. Рақамлаштириш шароитида уй-жой фондини бoshqarish samaradorligini oshirish // iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa доктори (PhD) dissertatsiyasi avtoreferati. -Т.: 2023 y. 63 b.

uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy holatiga ta'sir etuvchi ko'rsatkichlarni tadqiq etish va sohadagi korxonalarining boshqaruv faoliyati samaradorligini oshirish bo'yicha taklif va tavsiyalar ishlab chiqish;

uy-joy fondini boshqarish samaradorligini baholash va kelgusi istiqbol uchun prognozlash ishlarini amalga oshirish;

uy-joy fondini boshqarish samaradorligini oshirishning ustuvor yo'nalishlarini aniqlash va boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini takomillashtirish.

Tadqiqotning ob'yekti sifatida Toshkent shahridagi uy-joy fondini boshqarish 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, ijtimoiy so'rovlar o'tkazish va tahlil qilish, iqtisodiy-matematik modellashtirish va ekonometrik tahlil usullaridan foydalanilgan.

Tadqiqotning ilmiy yangiligi quyidagilardan iborat:

ko'p kvartirali uylarni ta'mirlash uchun umumiy smeta qiymatining 30 foizini ko'p kvartirali uy-joy mulkdorlari hisobidan jamg'arish hamda zarur hollarda, uy-joy mulkdorlari hisobidan jamg'ariladigan mablag'ning miqdorini qayta ko'rib chiqish tartibini kiritish orqali uy-joy fondlarini boshqarishni takomillashtirish taklifi asoslangan;

uy-joy fondini boshqaruvchi kompaniyalar bilan ko'p kvartirali uylarni boshqarish bo'yicha shartnomani qayta tuzish yoki vakolat muddatini uzaytirish borasidagi yakuniy xulosada uy-joy mulk egalari tomonidan interaktiv servis xizmatiga kelib tushayotgan murojaatlar hamda aniqlangan kamchiliklarni bartaraf etish muddati va sifati ko'rsatkichlari asosida shakllantiriluvchi "boshqarishning maqbulligi darajasi"ni e'tiborga olish taklifi asoslangan;

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 2030-yilga qadar prognoz ko'rsatkichlari ishlab chiqilgan;

boshqaruvchi kompaniyalarga ko'p kvartirali uylarni boshqarish vakolatini taqdim etishda mazkur toifadagi tashkilotlar bo'yicha shakllantirilgan yagona statistik ma'lumotlar yordamida ularning faoliyat reytingini aniqlash hamda reytingi yuqori bo'lgan boshqaruvchi kompaniyalarni tanlov asosida jalb qilish taklifi ishlab chiqilgan.

Tadqiqotning amaliy natijasi quyidagilardan iborat:

uy-joy fondini samarali boshqarishga ta'sir ko'rsatuvchi omillar aniqlangan va ularni bartaraf etish yo'llari ishlab chiqilib, uy-joy fondlarini boshqarish kompaniyalari tomonidan qo'shimcha xizmat turlarini ko'rsatish orqali daromad olish imkoniyatlari yoritib berilgan;

uy-joy fondini boshqarish sohasida xususiy, davlat – xususiy sherikchilik va xorijiy investorlarni ko'paytirish orqali sohadagi mavjud muammolarni bartaraf etish

va sohani boshqarishda raqobat mexanizmlarini qo'llash bo'yichi takliflar ishlab chiqilgan;

uy-joy fondini boshqarishda uy egalari va boshqarish kompaniyalarining manfaat va ehtiyojlaridan kelib chiqqan holda boshqaruv vazifalari, boshqaruv usullari va funksiyalari belgilab berilgan;

uy-joy fondining shakllanishi va boshqarish jarayonlarini ilmiy jihatdan o'rganish natijalariga ko'ra, uy-joy fondini boshqarishning xususiyatlariga ko'ra tasniflanish ishlari amalga oshirilgan;

uy-joy siyosatini ta'minlaydigan yoki munitsipal darajada fuqarolarning uy-joyga bo'lgan ehtiyojlarini qondirishga yordam beradigan chora-tadbirlar tizimi ishlab chiqilgan.

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 Prezidenti huzuridagi statistika agentligining statistik 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 kommunal xo'jaligi vazirligi va uning tarkibidagi hududiy idoralar, bo'linmalar, soha korxonalari faoliyatida hamda sohani rivojlantirish dasturlari asosida maqsadli ko'rsatkichlarini shakllantirish jarayonida foydalanish mumkinligi bilan izohlanadi.

Tadqiqot natijalarining joriy qilinishi. Uy-joy fondini boshqarish kompaniyalari faoliyatini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmlarini takomillashtirishga qaratilgan taklif va tavsiyalar asosida:

ko'p kvartirali uylarni ta'mirlash uchun umumiy smeta qiymatining 30 foizini ko'p kvartirali uy-joy mulkdorlari hisobidan jamg'arish hamda zarur hollarda, uy-joy mulkdorlari hisobidan jamg'ariladigan mablag'ning miqdorini qayta ko'rib chiqish tartibini kiritish orqali uy-joy fondlarini boshqarishni takomillashtirish taklifi O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 4-avgustdagi PQ-346-son qarorining 1-ilovasi «Ko'p xonadonli uylarni boshqarish tizimini takomillashtirish bo'yicha chora-tadbirlar dasturi»ni ishlab chiqishda foydalanilgan (O'zbekiston Respublikasi qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligining 2023-yil 4-noyabrda 07/31-51-sonli ma'lumotnomasi). Mazkur ilmiy taklifning amaliyotga joriy etilishi natijasida ko'p kvartirali uylarni ta'mirlash uchun uy-joy mulkdorlari hisobidan

mablag' jamg'arish tartibini takomillashtirish orqali uy-joy fondlarini boshqarish samaradorligini oshirish imkoni yaratilgan;

uy-joy fondini boshqaruvchi kompaniyalar bilan ko'p kvartirali uylarni boshqarish bo'yicha shartnomani qayta tuzish yoki vakolat muddatini uzaytirish borasidagi yakuniy xulosada uy-joy mulk egalari tomonidan interaktiv servis xizmatiga kelib tushayotgan murojaatlar hamda aniqlangan kamchiliklarni bartaraf etish muddati va sifati ko'rsatkichlari asosida shakllantiriluvchi «boshqarishning maqbulligi darajasi»ni e'tiborga olish taklifi O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 4-avgustdagi PQ-346-son qarorining 1-ilovasi «Ko'p xonadonli uylarni boshqarish tizimini takomillashtirish bo'yicha chora-tadbirlar dasturi»ni ishlab chiqishda foydalanilgan (O'zbekiston Respublikasi qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligining 2023-yil 4-noyabrdagi 07/31-51-sonli ma'lumotnomasi). Mazkur ilmiy taklifning amaliyotga joriy etilishi natijasida uy-joy fondini boshqaruvchi kompaniyalar tomonidan aholidan tushayotgan murojaatlar bo'yicha aniqlangan kamchiliklarni o'z vaqtida va sifatli bartaraf etish natijasida uy-joy fondlarini boshqarish samaradorligini oshirish imkoni yaratilgan;

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 2030 yilga qadar ishlab chiqilgan prognoz ko'rsatkichlari O'zbekiston Respublikasi qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi tomonidan ko'p xonadonli uylardagi joylar mulkdorlarining majburiy badallari va to'lovlari miqdorini belgilashda xarajatlarning tarkibini aniqlash tartibi to'g'risidagi nizomni tasdiqlash va ularni ko'p xonadonli uylarni boshqarishda qo'llashda foydalanilgan (O'zbekiston Respublikasi qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligining 2023-yil 4-noyabrdagi 07/31-51-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 imkoni yaratilgan;

boshqaruvchi kompaniyalarga ko'p kvartirali uylarni boshqarish vakolatini taqdim etishda mazkur toifadagi tashkilotlar bo'yicha shakllantirilgan yagona statistik ma'lumotlar yordamida ularning faoliyat reytingini aniqlash hamda reytingi yuqori bo'lgan boshqaruvchi kompaniyalarni tanlov asosida jalb qilish taklifi O'zbekiston Respublikasi qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi tomonidan murojaatlarni tegishli boshqarish organiga yuborish choralari ko'rish va ularning ijrosi yuzasidan nazorat o'rnatish bo'yicha chora-tadbirlarini ishlab chiqishda foydalanilgan (O'zbekiston Respublikasi qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligining 2023-yil 4-noyabrdagi 07/31-51-sonli ma'lumotnomasi). Mazkur ilmiy taklifning amaliyotga joriy etilishi natijasida uy-joy mulkdorlari boshqarish kompaniyalarining boshqaruvida bo'lgan ko'p xonadonli uylarni boshqarish uchun reytingi yuqori bo'lgan boshqaruvchi tashkilotlarni jalb qilish va samarali hamkorlik qilish uchun tashkil qilingan «Xalq nazorati» interaktiv servis xizmatiga kelib tushayotgan murojaatlarni onlayn monitoring qilish hamda kamchiliklarni zudlik bilan bartaraf etish imkoni yaratilgan.

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 12 ta ilmiy ishlar, shu jumladan OAK tomonidan e'tirof etilgan ilmiy jurnallarda 3 ta, nufuzli xorijiy jurnallarda 5 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 130 betdan iborat.

DISSERTATSIYANING ASOSIY MAZMUNI

Dissertatsiyaning **kirish** qismida tadqiqot mavzusining dolzarbligi va zarurati asoslangan, tadqiqotning maqsadi va asosiy vazifalari, obykti 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 «**Uy-joy fondlarini boshqarishning ilmiy - nazariy asoslari**» deb nomlangan birinchi bobida uy-joy fondini boshqarishning ilmiy-nazariy jihatlari; uy-joy fondini boshqarishning iqtisodiy va institutsional xususiyatlari, uy-joy fondini boshqarishda tashkiliy-iqtisodiy mexanizmdan foydalanishning ilg'or xorijiy davlatlar tajribalari o'rganilgan.

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.

Respublikada aholi yashash hududlarida va ular istiqomat qilayotgan ko'p qavatli uy-joylarda sifatli kommunal xizmatlarini ko'rsatishni yaxshilash, uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish sohasida barcha tashkilotlarning o'zaro hamkorligi uyg'unlashgan texnologik zanjirini shakllantirish asosida uy-joy fondidan foydalanish tizimini yanada takomillashtirish, ko'p xonadonli uylarning saqlanishi talablariga rioya etilishi ustidan texnik nazoratning samarali tizimini yaratish, shuningdek, xususiy uy-joy mulkdorlari boshqarish kompaniyalarining ish sifatini oshirish va moliyaviy-iqtisodiy barqarorligini ta'minlash maqsadida⁶:

6 Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 18 апрелдаги «Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш тизimini бошқаришни янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги ПФ-5017 – сонли Фармони <https://lex.uz/docs/3170224>

-uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish sohasida yagona davlat siyosatini yuritish va tarmoqlararo muvofiqlashtirishni amalga oshirish;

- issiqlik ta'minoti ob'yektlari qurilishi bo'yicha buyurtmachi funktsiyalarini amalga oshirish, eski va avariya holatidagi uy-joylar buzilishini tashkillashtirish;

- ko'p xonadonli uylarning texnik holatini monitoring qilish, shu jumladan, ko'p xonadonli uy-joy fondini mukammal va joriy ta'mirlash ishlarini tashkil qilish;

- ko'p xonadonli uylarni boshqarish organlari faoliyatini muvofiqlashtirish, ko'p xonadonli uy-joy fondini saqlash, ulardan foydalanish va ekspluatatsiya xarajatlarini aniqlash bo'yicha talablarga, ko'p xonadonli uylarni texnik ekspluatatsiya qilish qoidalari va normalariga, ko'p xonadonli uylarga tutash hududlarning sanitariya normalari, qoidalari va gigiena normativlariga muvofiq holda saqlanishiga rioya etilishi ustidan nazoratni amalga oshirish;

-uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish tizimiga resurs va energiya tejaydigan texnologiyalar hamda uskunalarni tatbiq etish, jumladan, uy-joy kommunal xo'jaligi ob'yektlarini zamonaviy hisoblash o'lchov asboblari bilan jihozlash, qurilish-montaj ishlari tannarxining pasayishini ta'minlaydigan mahalliy zamonaviy va sifatli qurilish materiallari hamda buyumlarini keng qo'llash;

-uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish sohasida normativ-huquqiy bazani takomillashtirish bo'yicha takliflar tayyorlash, rivojlangan xorijiy mamlakatlarning ilg'or tajribasini inobatga olgan holda uy-joy kommunal xizmat ko'rsatishning zamonaviy shakl va usullarini ishlab chiqish hamda joriy etish.

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. 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 budjetidan 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.

Uy-joy fondini boshqarish borasidagi ayrim jihatlarini o'rgangan mahalliy olimlardan I.X. Davletov⁷ V.U. Yodgorov, D.Ya.Butunov⁸, R.I. Nurimbetov⁹, T.A.

⁷ Давлетов И.Х. Социально-экономические проблемы развития жилищного строительства в модернизируемой экономике. Монография. Изд. Фан ва технология, Ташкент, 2012.

⁸ Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги ва иқтисодиёти. Дарслик. 2011.

⁹ Нуриббетов Р.И., Салаев С.К., Ташмухамедова К.С. Уй-жой қурилиши ҳудудий бозорининг ташкилий-иқтисодий механизмини ривожлантириш стратегияси // Архитектура. Қурилиш. Дизайн Илмий-амалий журнали. №3. Тошкент, 2016.

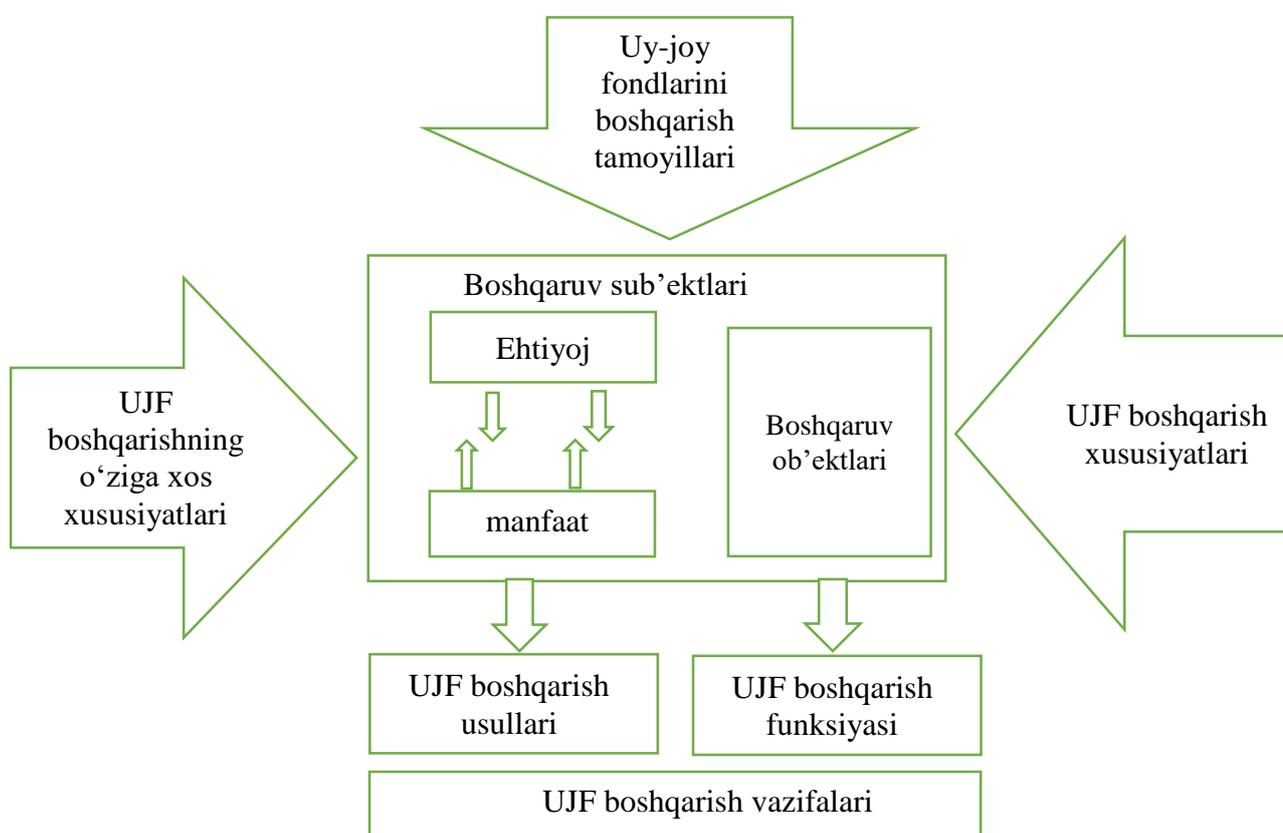
Hasanovlarning¹⁰ ilmiy ishlarida xususiy uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirishga doir taklif va tavsiyalar keltirilgan.

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.

Uy-joy fondlarining umumiy boshqaruv tamoyillariga quyidagilar kiradi:
uy-joy egalari tomonidan qo'yilgan talablarga erishish uchun motivatsiya;
uy-joy fondiga tegishli bo'lgan jamoaviy shakldagi tizimni boshqarish;
uy-joy egalari va boshqaruv tashkiloti o'rtasidagi javobgarlik munosabatlarining mutanosib bo'lishini ta'minlash.

Uy-joy fondining maxsus boshqaruv tamoyillariga quyidagilar kiradi:
ilmiy, murakkablik, izchillik, samaradorlik, maqsadga muvofiqlik, maqbullik, yetarlilik.

Yuqorida keltirilgan fikr va mulohazalardan kelib chiqqan holda uy-joy fondlarini boshqarish mexanizmi 1-rasmda ko'rsatib berilgan.



1-rasm. Uy-joy fondini boshqarish mexanizmi¹¹

Ushbu rasmda uy-joy fondini boshqarishda har ikki tomon manfaatlaridan kelib chiqqan holda shakllantirilgan boshqaruv mexanizmi ko'rsatib o'tilgan. Ya'ni, uy-joy fondini boshqarish muzyyan tamoyillirga asoslangan bo'lishi kerak. Uy-joy fondini

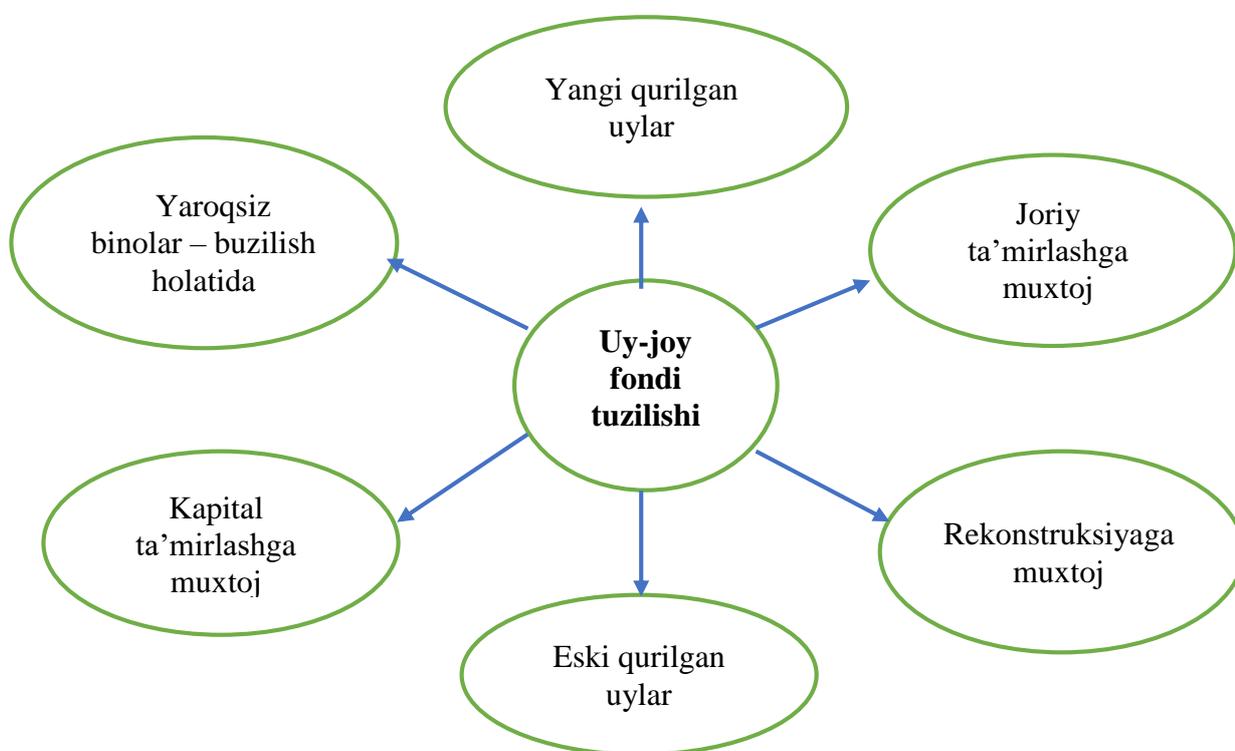
¹⁰ Hasanov T.A. «Uy-joy kommunal xo'jaligi sohasini boshqarish uslubiyoti takomillashtirish» 08.00.13 - ixtisosligi bo'yicha DSc dissertatsiya ishi O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Davlat boshqaruvi akademiyasi. – T. 2023 y.

¹¹ Muallif tomonidan ishlab chiqildi.

boshqarishning o'ziga xos xususiyatlaridan, uy egalari va boshqaruvchi kompaniyaning manfaat va ehtiyojlaridan kelib chiqqan holda boshqaruv vazifalari yuklanadi. Boshqaruv vazifalarini inobatgan olgan holda boshqaruv usullari va funktsiyalari belgilab olinadi.

Ko'p kvartirali uylarni ta'mirlash uchun umumiy smeta qiymatining 30 foizini ko'p kvartirali uy-joy mulkdorlari hisobidan jamg'arish hamda zarur hollarda, uy-joy mulkdorlari hisobidan jamg'ariladigan mablag'ning miqdorini qayta ko'rib chiqish tartibini kiritish orqali uy-joy fondlarini boshqarishni takomillashtirish zarur buladi.

Bugun uchun quyidagilarga e'tibor qaratish kerak bo'ladi. Ya'ni uy-joy fondini shakllantirishda yangi qurilgan uy-joylarga boshqarish kompaniyasi tomonidan xizmat ko'rsatish osonroq, lekin uy-joy fondi boshqaruvida eski uy-joylarga xizmat ko'rsatish qiyin va murakkabligi bilan bir qatorda ularni joriy va kapital ta'mirlash, modernizatsiya va rekonstruksiya qilish, yaroqsiz holatga tushib qolganlarini buzish holatlari ham mavjud. Shuning uchun zamonaviy bozor sharoitida uy-joy fondini shakllantirish jarayonining bosqichlarini tushunish muhim hisoblanadi (2-rasm).

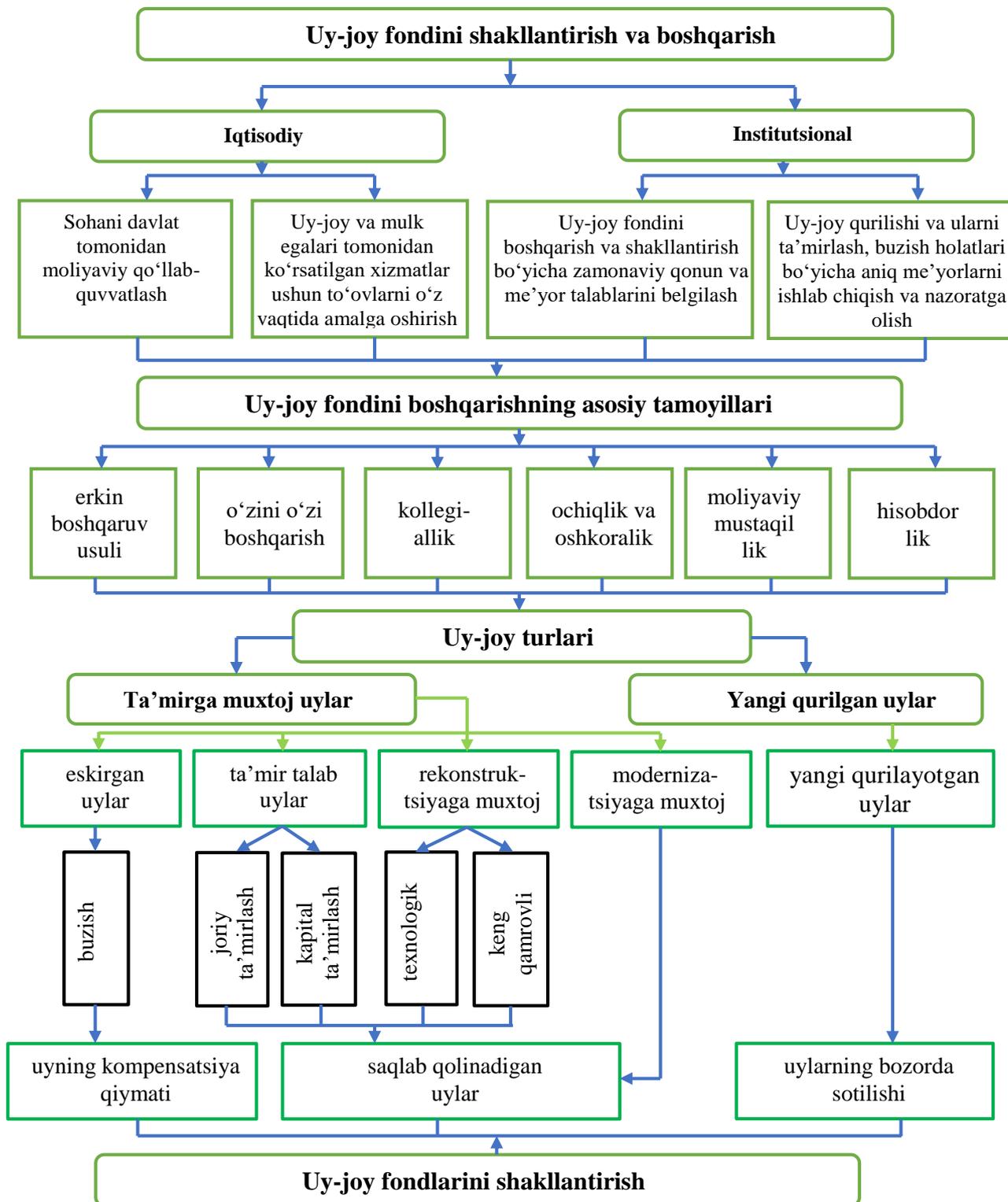


2-rasm. Uy-joy fondini shakllantirish jarayonining bosqichlari¹²

Hozirgi kunga qadar uy-joy fondlarini boshqarish ko'pgina rivojlanayotgan mamlakatlar singari bizning respublikamizda ham boshqarish kompaniyalari tomonidan samarali biznes turiga aylanib ulgurmaydi. Shu sababli, uy-joy fondlarini boshqarish tizimi har doim davlat tomonidan moliyaviy qo'llab-quvvatlanib, tartibga solinib, boshqarib boriladi. Bu borada davlat tomonidan bir qancha islohotlar amalga oshirilmoqda va bundan keyin ham bu islohotlar davom ettirib boriladi. Olib borilgan tadqiqotlar natijasiga asoslanib uy-joy fondini boshqarishda iqtisodiy va institutsional

¹² Muallif tomonidan shakllantirildi.

xususiyatlari va boshqarish tamoyillarini asoslanib va umumiy mulk qiymatini yangilashga qaratilgan uzluksiz jarayonni shakllantirish orqali uy-joy fondlarini shakllantirish va boshqarish konseptsiyasi ishlab chiqildi (3-rasm).

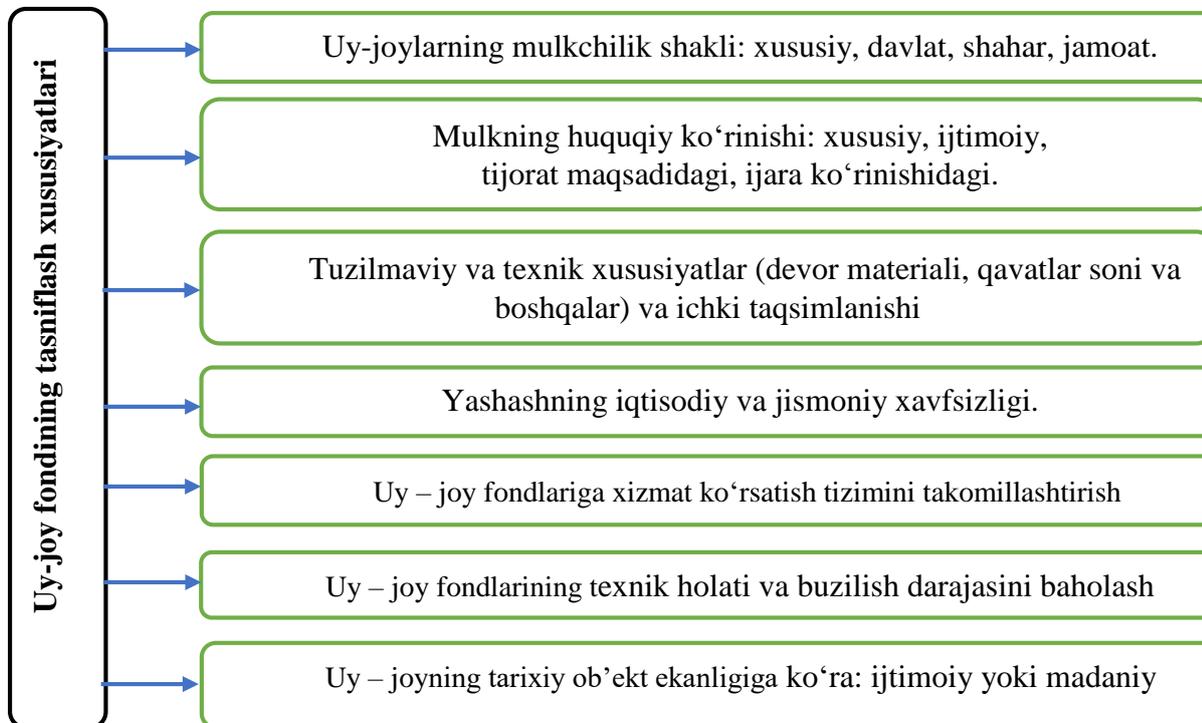


3-rasm. Uy-joy fondlarini shakllantirish va boshqarish kontseptsiyasi¹³

¹³ Muallif tomonidan ishlab chiqildi.

Yuqorida keltirilgan rasmda uy-joy fondlarini shakllantirish va boshqarish bo'yicha bugungi kun uchun tomonlar manfaatlarini hisobga olgan holda boshqarish kontsepsiyasi ishlab chiqilgan.

Uy-joy fondining shakllanishi va boshqarish jarayonlarini ilmiy jihatdan o'rganish natijalariga ko'ra uy-joy fondining xususiyatlari tasniflanishi 4-rasmda keltirilgan.



4-rasm. Uy-joy fondining xususiyatlariga ko'ra tasniflanishi¹⁴

Mazkur rasmda uy-joy fondining xususiyatlariga ko'ra tasniflanish quyidagi holatlariga asosan ajralib turadi. Uy-joylarning mulkchilik shakliga ko'ra: xususiy, davlat, shahar va jamoat mulklariga bo'linadi. Uy-joy mulkining huquqiy ko'rinishi ko'ra: xususiy, ijtimoiy, tijorat va ijara maqsadlaridagi mulklarga bo'linadi. Shaharning joylashuvi va tuzilishiga ko'ra: ijtimoiy va madaniy ob'ektlar ko'rinishida bo'ladi.

Dissertatsiyaning «**Uy-joy fondlarini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmi holati tahlili**» deb nomlangan ikkinchi bobida O'zbekistonda uy-joy fondlarini boshqarish sohasidagi islohotlar, uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy holatiga ta'sir etuvchi ko'rsatkichlari tahlili va uy-joy fondini boshqarish samaradorligini baholash ishlari amalga oshirilgan.

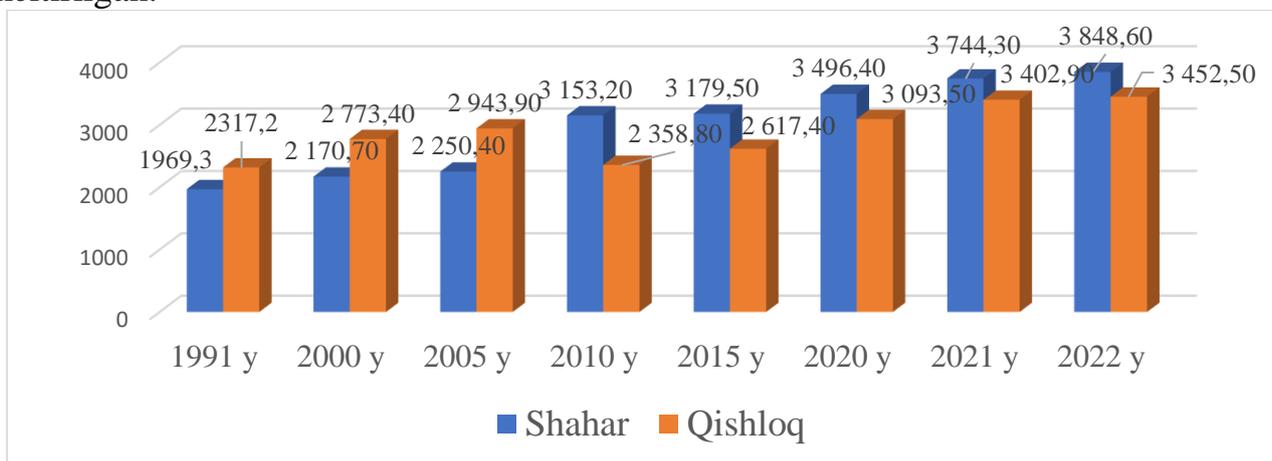
Bozor munosabatlari sharoitida mamlakatimizda davlat uy-joy fondining asosiy qismi munitsipal mulkka, jumladan, davlat korxonalarini xususiylashtirish jarayonida berilgan idoraviy uy-joy fondiga o'tkazildi. Munitsipal mulkka o'tkazilgan uy-joylar xususiylashtirildi; xususiy mulkka o'tkazildi, xususiylashtirish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

¹⁴ Muallif tomonidan ishlab chiqildi.

Bugungi kunda har bir sohani rivojlantirish maqsadida raqobat muhiti shallantirilmoqda, shu jumladan uy-joy kommunal sohasida ham bir qator islohotlar olib borilmoqda. Uy-joy fondini boshqaruvchi kompaniyalar bilan ko'p kvartirali uylarni boshqarish bo'yicha shartnomani qayta tuzish yoki vakolat muddatini uzaytirish borasidagi yakuniy xulosada uy-joy mulk egalari tomonidan interaktiv servis xizmatiga kelib tushayotgan murojaatlar hamda aniqlangan kamchiliklarni bartaraf etish muddati va sifati ko'rsatkichlari asosida shakllantiriluvchi «boshqarishning maqbulligi darajasi»ni e'tibor qaratish lozim bo'ladi. Tadqiqot ishida aynan «boshqarishning maqbulligi darajasi»ni belgilash ilmiy jihatdan asoslab berilgan.

Bozor iqtisodiyoti sharoitida uy-joy muqarrar ravishda bozor qiymati va narxiga ega bo'ladi, buning natijasida munitsipalitet hududida mahalliy uy-joy bozori shakllanadi. Mahalliy uy-joy bozori - bu uy-joy mulkdorlari o'rtasida turar-joy binolarini qayta taqsimlashini ta'minlaydigan sub'ektlar o'rtasidagi iqtisodiy munosabatlar tizimi. Ushbu bozor uy-joy ob'yektlariga egalik huquqining bir yuridik yoki jismoniy shaxsdan boshqasiga o'tishini ta'minlaydi.

O'zbekiston Respublikasida uy-joy fondlarining shakllanish holati 5-rasmda keltirilgan.



5-rasm. O'zbekistondagi uy-joy fondining shahar va qishloq joylarida maydoni (yil oxiriga, ming birlik)¹⁵

Ushbu rasmda, O'zbekistondagi uy-joy fondining shahar va qishloq joylarida maydoni ming birlik ko'rsatkichlariga asosan ko'rsatilgan. Jumladan, 1991-yilda mamlakatimizning shahar joylarida 1969,3 ming xonadon bo'lgan bo'lsa, qishloq joylarida ularning soni 2317,2 ming xonadonni tashkil qilgan. 2022-yilda shahar joylarida 3848,6 ming xonadon va qishloq joylarida 3452,5 ming xonadonni tashkil qilgan.

Uy-joydan foydalanishni ta'minlaydigan uy-joy kommunal majmuasining holati uy-joy bozoriga alohida ta'sir ko'rsatadi.

Uy-joy bozorini tartibga solish quyidagi yo'nalishlarda davlat va mahalliy dasturlar yordamida amalga oshirilishi mumkin:

- ta'minotni rag'batlantirish siyosati, bu ikki asosiy usul bilan amalga oshiriladi:

¹⁵ O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi statistika agentligi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan ishlab chiqildi.

- davlat qurilishi va davlat tomonidan uy-joylari va xususiy qurilishni subsidiyalash;
- talabni rag‘batlantirish siyosati, ya’ni uy-joy iste’molchilarini turli vositalar (nafaqalar, sertifikatlar va boshqalar) orqali subsidiyalash;
 - ijara haqini ma’muriy cheklash.

1-jadval

O‘zbekiston Respublikasida uy-joy mulkdorlari boshqarish kompaniyalari faoliyati bilan shug‘ullanuvchi tashkilotlar soni¹⁶

Hududlar	2010-yil	2015-yil	2020-yil	2022-yil	2022-yildan 2010-yilning farqi (+;-)	2022-yilning 2010-yilga nisbati, %
O‘zbekiston Respublikasi	4 830	4 996	4 640	4 350	-500	90,1
Qoraqalpog‘iston Respublikasi	103	118	89	100	-3	97,1
Andijon	187	279	349	251	64	134,2
Buxoro	129	110	109	107	-22	82,9
Jizzax	78	99	149	119	41	152,5
Qashqadaryo	119	130	158	75	-44	63,0
Navoiy	33	34	65	71	38	2,1 m
Namangan	276	295	268	284	8	102,8
Samarqand	216	198	171	179	-37	82,8
Surxandaryo	66	50	83	56	-10	84,8
Sirdaryo	60	108	44	34	-26	56,7
Toshkent	526	476	368	322	-204	61,2
Farg‘ona	353	277	306	254	-99	71,9
Xorazm	100	80	87	89	-11	89,0
Toshkent sh.	2 584	2 742	2 394	2 409	-175	93,2

Jadvalda O‘zbekiston Respublikasidagi 2010-2022-yillar davomida uy-joy mulkdorlari boshqarish kompaniyai faoliyati bilan shug‘ullanuvchi tashkilotlar to‘g‘risidagi ma‘lumotlar keltirilgan. 2010-yilda respublika bo‘yicha 4830 ta tashkilot faoliyat olib brogan bo‘lsa, 2022-yilga kelib 500 taga kamayib 4350 ta tashkilot faoliyat ko‘rsatayotganini ko‘rishimiz mumkin. Bu vaqt oralig‘ida ayrim viloyatlarda tashkilotlar soni ko‘paygan bo‘lsa, ayrim viloyatlarda faoliyat yuritayotgan tashkilotlar soni kamaygan. Jumladan, Andijonda 64 taga, Jizzaxda 41 taga, Navoiyda 38 taga va Namanganda 8 taga ko‘paygan. Qoraqalpog‘iston Respublikasida 3 taga, Buxoroda 22 taga, Qashqadaryoda 44 taga, Samarqandda 37 taga, Surxondaryoga 10 taga, Sirdaryoda 26 taga, Farg‘onada 99 taga, Xorazmda 11 taga, Toshkent shahrida 175 taga va Toshkent viloyatida 204 taga kamaygan.

Tadqiqotning asosiy maqsadi Toshkent shahridagi uy-joy fondlarini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy munosabatlar va bog‘liqliklarni tadqiq etishdan iborat. Ekonometrik tahlil jarayonida STATA 17.0 dasturidan foydalanilgan bo‘lib, OLS, Tobit, Latent o‘zgaruvchili SEM modellardan foydalanildi. Boshqarishning

¹⁶ O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi statistika agentligi ma‘lumotlari asosida muallif tomonidan ishlab chiqildi.

tashkiliy-iqtisodiy mexanizmlarini yanada yaxshilash maqsadida vositachi modeldan (Path)¹⁷ (Mediation variable)¹⁸ (Indirect effect)¹⁹ foydalanildi:

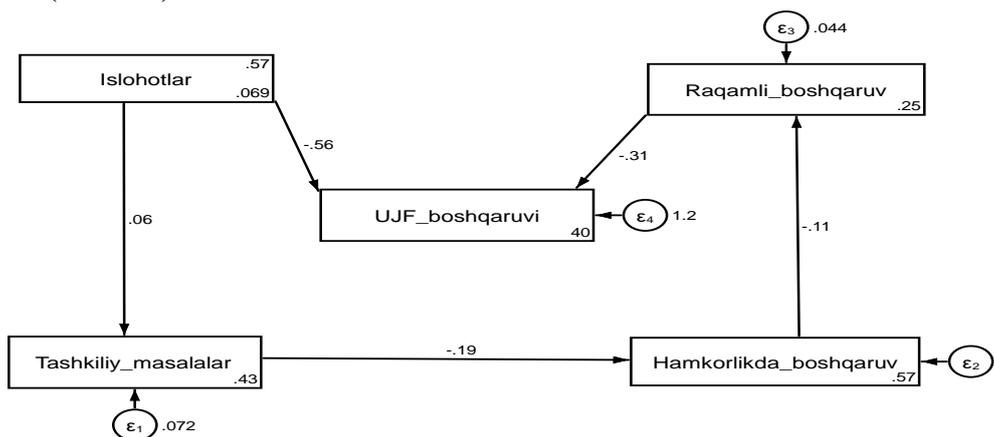
kutilayotgan UJF boshqaruvi qiymati Toshkent shahrining Shayxontohur tumanida Bektemir tumaniga qaraganda 4.4 birlikka yuqori va $p < 0.05$ qiymat oralig'ida statistik jihatdan ahamiyatli;

kutilayotgan UJF boshqaruvi qiymati davlat islohotlarini samarasiz deb baholaganlar samarali degan respondentlarga qaraganda 11.9 birlikka yuqori va $p < 0.05$ qiymat oralig'ida statistik jihatdan ahamiyatli;

kutilayotgan UJF boshqaruvi qiymati xususiy UJFni qo'llab-quvvatlashni yuqoriga baholaganlar o'rta degan respondentlarga qaraganda 8.2 birlikka yuqori va $p < 0.05$ qiymat oralig'ida statistik jihatdan ahamiyatli;

regressiyadagi qolgan boshqa barcha munosabatlar shu tartibda izohlanadi. Demak, Chi-square testning 4235.404 va unig prob $>$ chi 0.000 ahamiyatli deb topilib, H1 gipoteza rad etilib $p < 0.05$ qiymat oralig'ida statistik jihatdan o'zaro munosabat bor deb topilmoqda.

Endilikda, H2 gipotezani tekshiramiz. Bunda, balki Latent o'zgaruvchili tarkibi tuzilmaviy modeldan foydalanganda UJF boshqaruvi yuqori qiymatiga erishish mumkinligini tekshiramiz. Buning uchun, STATA 17.0 dasturida SEM modeldan foydalanildi (6-rasm).



6-rasm. Uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy holatiga ta'sir etuvchi Latent o'zgaruvchili modeli²⁰

Mazkur hisob-kitoblarda har bir Latentlar o'z tarkibiga muayyan o'zgaruvchilarni jamlab (Bartlett test, KMO test, Correlation matrix, Ortogonal rotation, Varimax index and Marginplot) yangi o'zgaruvchi tuzib oladi. Mazkur o'zgaruvchi - 1 va 1 oralig'ida barcha qiymatlarni jamlab koordinata o'qida yangi qiymatlarni hisoblaydi²¹.

¹⁷ Erb, H.N., Smith, R.D., Oltenacu, P.A., Guard, C.L., Hillman, R.B., Powers, P.A., Smith, M.C., & White, M.E. (1985). Path model of reproductive disorders and performance, milk fever, mastitis, milk yield, and culling in Holstein cows. *Journal of dairy science*, 68 12, 3337-49

¹⁸ Poulin, J.E., & Kauffman, S. (1994). Citizen participation in prevention activities: Path model II. *Journal of Community Psychology*, 22, 359-374.

¹⁹ Maassen, G.H., & Bakker, A.B. (2001). Suppressor Variables in Path Models. *Sociological Methods & Research*, 30, 241 - 270.

²⁰ Muallif tomonidan ishlab chiqildi.

²¹ Acock, A. C. (2014). *A Gentle Introduction to Stata* (4th ed.). Stata Press.

Regressiya natijalariga ko'ra, modeldagi har bir o'zgaruvchi uchun koeffitsientlar, standart xatolar, z-qiymatlari, p-qiymatlari va ishonch oraliklarini o'z ichiga oladi.

Dissertatsiyaning «**Uy-joy fondlarini boshqarish samaradorligini oshirish va tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini takomillashtirish**» deb nomlangan uchinchi bobida uy-joy fondini boshqarish samaradorligini baholash va prognozlash, uy-joy fondini boshqarish samaradorligini oshirishning ustuvor yo'nalishlari, uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini takomillashtirish bo'yicha takliflar ishlab chiqilgan.

Respublikamizda, shu jumladan Toshkent shahrida uy-joy fondidan foydalanish masalalari bugungi kunda dolzarb hisoblanadi. Uy-joy fondidan samarali foydalanish ularning ekspluatatsiya xarajatlarini kamaytirishga, aholiga sifatli xizmatlar ko'rsatishga imkon beradi.

Tadqiqot ishida 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 2030-yilga qadar prognoz ko'rsatkichlari ishlab chiqilgan.

Prognoz ko'rsatkichlarini ishlab chiqishda, ekonometrik modellashtirish orqali o'rganilayotgan ob'ektni yanada aniqroq o'rganish va tahlil qilish uchun barcha ichki va tashqi omillarni hisobga olish lozim. Bunday hollarda ko'p omilli ekonometrik modellardan foydalaniladi.

Panel ma'lumotlari strukturasi ko'ra ma'lumotlar jadvalda «ob'ekt-belgi» ko'rinishida namoyon bo'ladi: qatorlar bo'yicha ob'ektlar joylashtiriladi, ustunlar bo'yicha esa - belgilar. Panel ma'lumotlari asosida tuziladigan ekonometrik modellar o'zgarmas samarali (fixed effect) yoki tasodifiy samarali (random effect) modellar ko'rinishida bo'lishi mumkin.

Toshkent shahrining 12 ta tumani bo'yicha 2010-2022-yillarda quyidagi ko'rsatkichlar bo'yicha ko'p omilli ekonometrik modellarini tuzish orqali uy-joy fondidan foydalanishining asosiy ko'rsatkichlarini baholash lozim.

Natijaviy omil: uy-joy boshqarish kompaniyalarining daromadi, mln. so'm (Y) hisoblanadi. Ta'sir etuvchi omillar esa - 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).

Toshkent shahridagi uy-joy fondidan foydalanish bo'yicha uy-joy boshqarish kompaniyalarining panel ma'lumotlari asosida ko'p omilli ekonometrik model tuzishdan oldin barcha o'zgaruvchilar bo'yicha tavsifiy statistika o'tkazildi.

Ko'p omilli ekonometrik modelga kiritiladigan barcha omillarning Jak-Bera koeffitsientlarining ehtimollik qiymatlari 0,05 kichik ekanligini ko'rish mumkin. Mazkur omillarni barchasi ko'p omilli panelli regressiya modeliga kiritiladi. Yuqoridagi holatni yanada ishonchli ekanligini tekshirish uchun omillar o'rtasida korrelyatsiya tahlili amalga oshirildi. Omillar o'rtsida korrelyatsiya tahlili natijalari quyidagi 2-jadvalda keltirilgan.

Omillar o‘rtasida korrelyatsion matritsa²²

	Y	X1	X2	X3	X4	X5	X6
Y	1.000000						
X1	-0.861745	1.000000					
X2	0.791414	0.582159	1.000000				
X3	0.670911	0.669564	0.685346	1.000000			
X4	0.674972	0.578780	0.586019	0.389474	1.000000		
X5	0.728951	0.301707	0.286333	0.403061	0.415297	1.000000	
X6	0.681003	0.370650	0.344612	0.409240	0.368210	0.306980	1.000000

Yuqoridagi omillar o‘rtasida korrelyatsion matritsa deb nomlangan 2-jadvalda ikki xil korrelyatsiya koeffitsientlari hisoblangan: xususiy va juft korrelyatsiya koeffitsientlari.

Xususiy korrelyatsiya koeffitsientlari - bu natijaviy omilning (Y) ta'sir etuvchi har bir omil (r_{yxi}) bilan alohida bog‘lanishini aks ettiradi. Juft korrelyatsiya koeffitsientlari (r_{xixj}) - bu ta'sir etuvchi omillar o‘rtasidagi bog‘lanishlarni aks ettiradi.

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 2023-2030-yillarga 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:

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

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

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

$$X_2 = 8,8585 + 0,0216 \cdot t \quad (3)$$

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

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

$$X_3 = 5,0183 + 0,0317 \cdot t \quad (4)$$

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

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

$$X_4 = 0,5020 + 0,0453 \cdot t \quad (5)$$

²² Muallif tomonidan ishlab chiqildi.

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

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

$$X_5 = 0,7263 + 0,1470 \cdot t \quad (6)$$

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

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

$$X_6 = 2,4190 + 0,0087 \cdot t \quad (7)$$

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

Ta'sir etuvchi omillar va vaqt omili o'rtasida tuzilgan trend modellar tahlili shuni ko'rsatadiki (2) - (7) trend modellardagi barcha hisoblangan koeffitsientlarning statistik ahamiyatligi, 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 (3-jadval).

3-jadval

Toshkent shahrida uy-joy fondlarini boshqarish kompaniyalari daromadlarining 2023-2030 – yillarga prognoz qiymatlari (* prognoz davri)²³

Yillar	Daromadlar, Y	Xarajatlar, X1	Uylar soni, X2	Boshqaruv 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

Mazkur jadvalda Toshkent shahridagi uy-joy fondlarini boshqarish kompaniyalari daromadlarining 2023-2030-yillarga prognoz qiymatlari keltirilgan. Prognoz qiymatlarini aniqlashda 2010-2022-yillardagi iqtisodiy natijalarni tahlil qilish hisobiga daromadlar, xarajatlar, uylar soni, boshqaruv kompaniyalar soni, aholi soni, aholi daromadlari va inflyatsiya ko'rsatkichlari bo'yicha 2030-yilgacha bo'lgan prognoz qiymatlari aniqlandi.

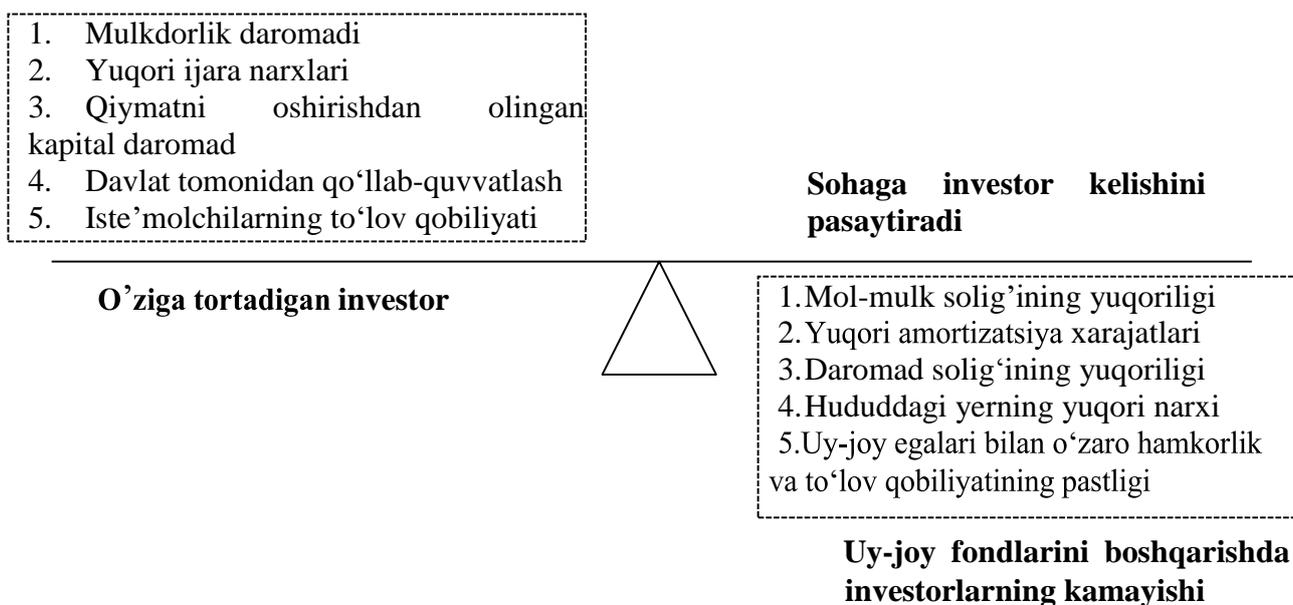
Uy-joy fondini boshqarish sohasida faoliyat yuritayotgan boshqaruvchi kompaniyalarga ko'p kvartirali uylarni boshqarish vakolatini taqdim etishda mazkur toifadagi tashkilotlar bo'yicha shakllantirilgan yagona statistik ma'lumotlar yordamida

²³ Muallif tomonidan ishlab chiqildi.

ularning faoliyat reytingini aniqlash hamda reytingi yuqori bo‘lgan boshqaruvchi kompaniyalarni tanlov asosida jalb qilish amaliyotiga o‘tish zarur. Shuning uchun sohada raqobat muhitini shakllantirish, xorijiy investorlarni jalb qilish va uy-joy fondlarlarini boshqarishning tashkiliy - iqtisodiy mexanizmini takomillashtirish muhim hisoblanadi.

Uy-joy fondlariga xizmat ko‘rsatishning o‘ziga xos xususiyatlari mavjud. Jumladan, aholi daromadlari, ularning hohish istaklari, xizmatlar uchun to‘lov qobiliyatining pastligi, joylarda ta‘mirlalab uylarning ko‘pligi, sohada yuqori daromad olish imkonining pastligi, sohada tadbirkorlik muhitini shakllantirishdagi muammolarning ko‘pligi, qonunchilikda aniq me‘yorlarning belgilanmaganligi va boshqalar. Shu sababli, uy-joy fondlarini boshqarish sohasida tadbirkorlik muhitini shakllantirish va xorijiy investorlarini jalb qilishda muammolar kuzatilmoqda. Uy-joy fondlarini boshqarishda investorlarni jalb qilishning muvozanatli sxemasi 7-rasmda ko‘rsatilgan.

Uy-joy fondlarini boshqarishda investorlarni ko‘paytirish



7-rasm. Uy-joy fondlarini boshqarishda investorlarni jalb qilishning muvozanat sxemasi²⁴

Ijtimoiy-iqtisodiy hududiy nisbatlar ijtimoiy infratuzilmani rivojlantirish xususiyatlarini, birinchi navbatda, hududlarning uy-joy fondi, sog‘liqni saqlash, ta‘lim, sport, madaniyat va boshqalar bilan ta‘minlanganlik darajasini aks ettiradi.

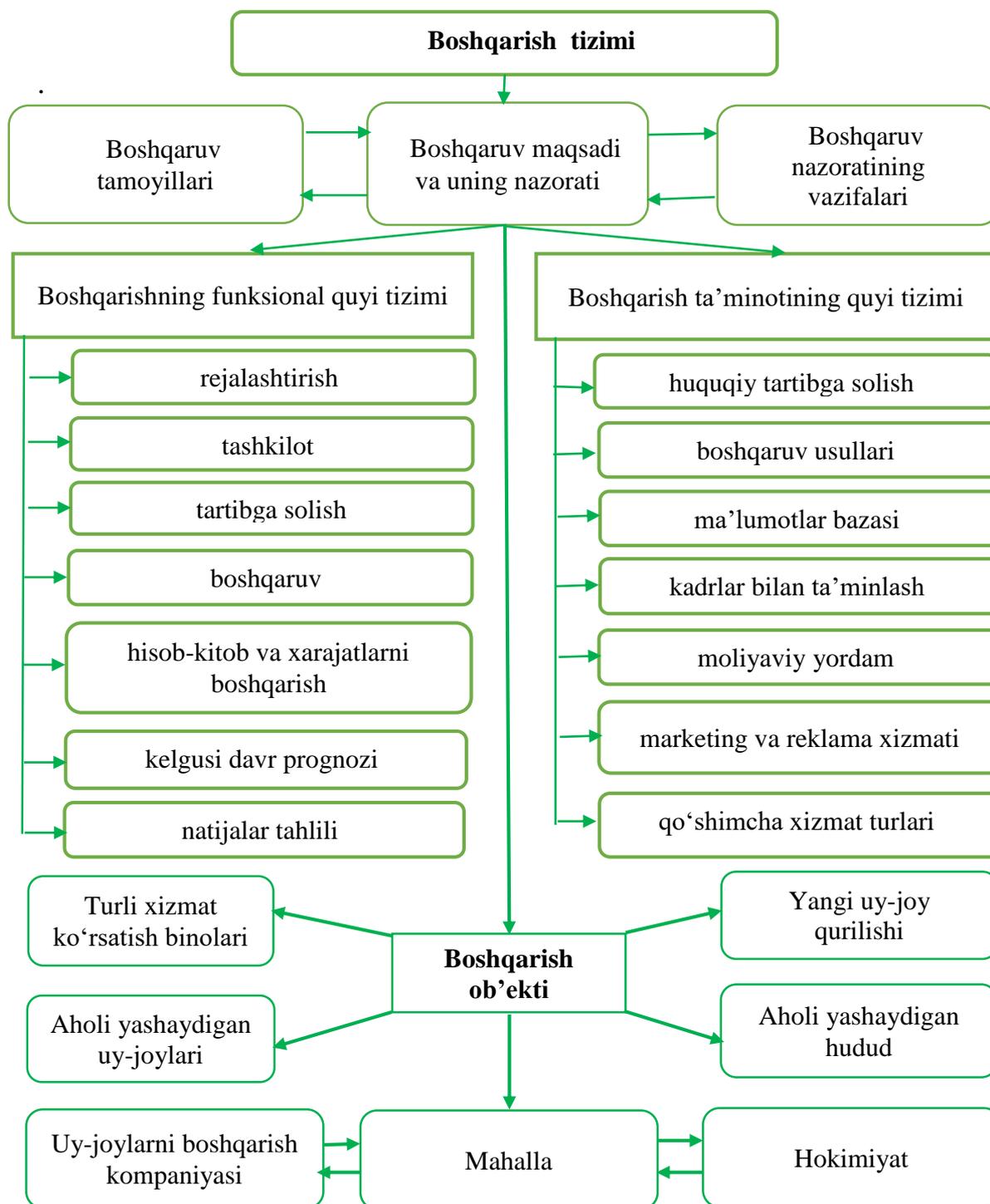
Uy-joy fondini boshqarishning maqsadlari, usullari va tamoyillariga asoslanib, bizning fikrimizcha, uy-joy fondining samarali ishlashini boshqarish tizimi variantini taqdim etamiz (8-rasm).

Ushbu quyi tizimlarga quyidagilar kiradi:

- maqsadlarni, ulardan kelib chiqadigan vazifalarni, shuningdek uy-joy fondini

²⁴ Muallif tomonidan ishlab chiqildi.

boshqarish tamoyillarini o‘z ichiga olgan maqsadli quyi tizim;

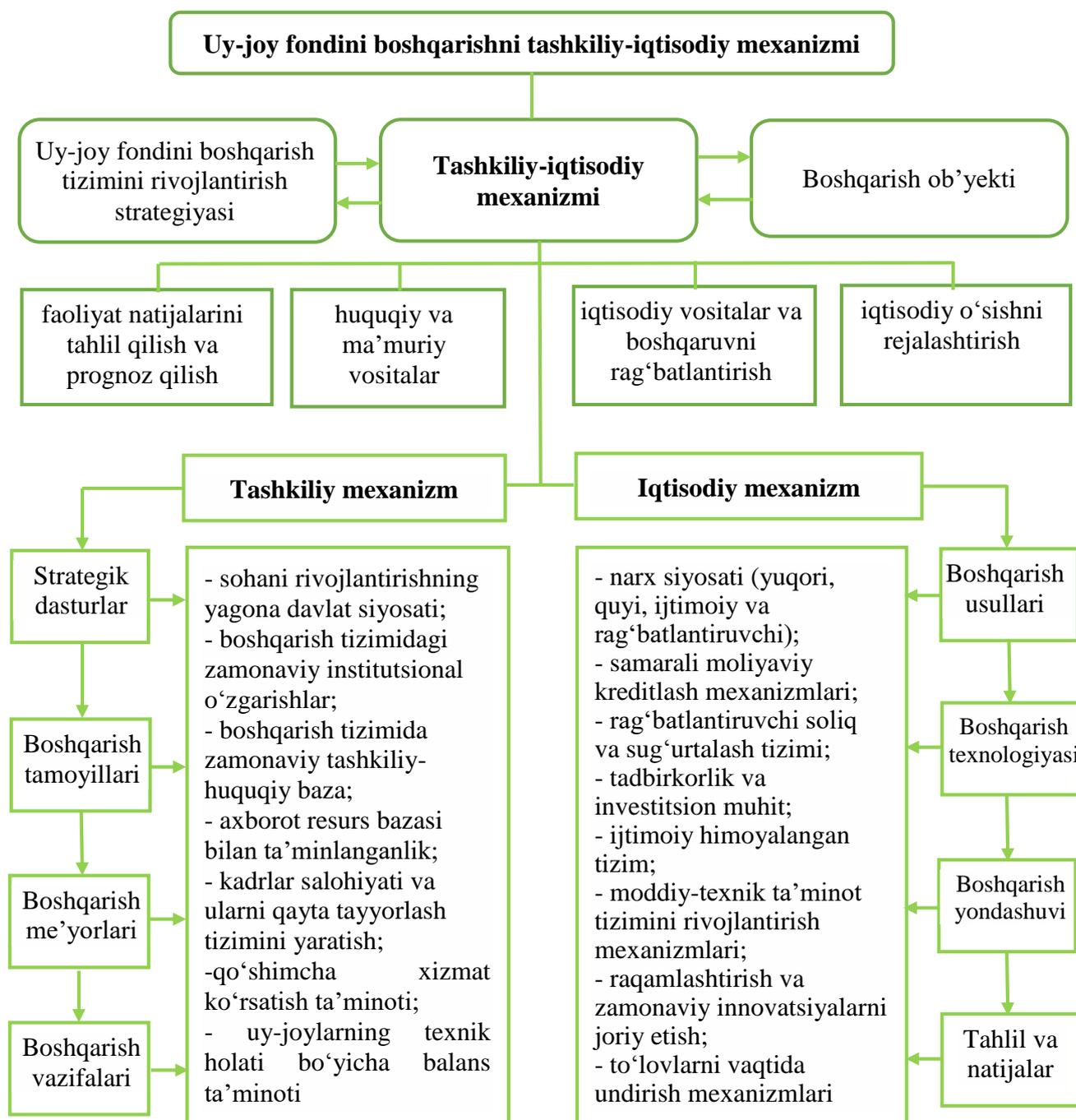


8-rasm. Uy-joy fondlarining samarali ishlashini boshqarish tizimi²⁵

- asosiy boshqaruv funktsiyalari majmuidan iborat funksional quyi tizim:
- rejalashtirish, tashkil etish, tartibga solish, nazorat qilish, hisobga olish, prognozlash va tahlil qilish;
- maqsadli sozlashlarni amalga oshirish uchun shart-sharoitlar yaratish uchun mo‘ljallangan va quyidagi yordamchi elementlar to‘plamini o‘z ichiga olgan qo‘llab-

²⁵ Muallif tomonidan ishlab chiqildi.

quvvatlovchi quyi tizim: boshqaruv usullari, axborot-tahliliy baza, moliyaviy, tartibga solish va kadrlar.



9-rasm. Uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmi²⁶

Uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmining muhim mazmuni quyidagi ko'rsatkichlarga ko'ra tavsiflanadi:

- asosiy iqtisodiy jarayonlar, muammolar va ularning tuzilishining ob'ektiv xususiyatlari, sub'ektiv maqsadli tabiati bilan belgilanadigan va uy-joy kommunal sektorining barqaror o'sishiga ta'sir qiluvchi omillar;

- davlat uy-joy siyosatining maqsadlari, vazifalari, yechimlari, shuningdek choralari;

²⁶ Muallif tomonidan ishlab chiqildi.

-uy-joy kommunal sohasi ishtirokchilarining, shu jumladan iste'molchilarning (birlik xarajatlari) va pudratchilarning maqsadli tuzilishi;

- uy-joy kommunal sohasini isloh qilish bosqichlarini amalga oshirish muddatlarini aniqlashtirish va ehtimoliy tuzatish tartib-qoidalari;

- amalga oshirish bosqichlari va umumiy jarayonlarni monitoring qilish.

XULOSA

Mamlakatimizda olib borilayotgan islohotlar natijasida, uy-joy mulk egalari va uy-joy fondlarini boshqarish kompaniyalarini faoliyatini takomillashtirish bo'yicha quyidagi xulosa va takliflar ishlab chiqildi.

1. Uy-joy fondlarini boshqarishning asosiy vazifasi: uy-joy fondning tashqi ko'rinishlari belgilangan me'yorlar asosida saqlash; uy-joy fondlarining xavfsizlik darajasiga e'tibor qaratish; uy-joy fondlariga tegishli bo'lgan mulklardan samarali foydalanish; uy-joy fondlariga kommunal xizmatlar ko'rsatishni samarali tashkil qilish; aholi uchun (uy-joy egalari) uzluksiz va sifatli bo'lgan xizmatlarni (elektr energiyasi, sovuq va issiq suv ta'minoti, atrof-muhit ozodaligi va boshqalarni) ta'minlashdir.

2. Olib borilgan tadqiqotlar natijalariga ko'ra, aholi yashashi uchun mo'ljallangan uy-joy fondi murakkab va o'ziga xos bo'lgan boshqaruv xususiyatlariga ega bo'lib, hozirgi kunda aholi ehtiyojlari va talablaridan kelib chiqqan holda har bir uy-joy fondini boshqarish, uy-joy fondida yashovchi aholi va ularga xizmat ko'rsatuvchi boshqarish kompaniyasi manfaatlaridan kelib chiqqan holda boshqaruv usullari va boshqaruv mexanizmlari tanlab olinadi. Ya'ni, uy-joy fondlariga tegishli bo'lgan binolarni turlicha konstruktiv va rejalashtirish tavsifiga va o'z navbatida, ularning eskirish darajasiga ko'ra, ularga xizmat ko'rsatish bo'yicha to'lov miqdorlari aniqlanadi. Shunday ekan, har bir uy-joy fondlariga xizmat ko'rsatish, binolarning mavjud texnik holatiga ko'ra belgilanadi hamda aholi talab va ehtiyojlaridan kelib chiqqan holda boshqarish mexanizmlarini shakllantirish bo'yicha turlicha yondashuv talab etiladi.

3. Uy-joy fondini boshqarishning samarali ko'rinishlarini shakllantirish uchun davlat tomonidan iqtisodiy va institutsional jihatdan tartibga solish strategiyasini yaratish kerak. Buning uchun quyidagilarni amalga oshirish zarur: uy-joy fondning boshqarish sohasida faoliyat olib borayotgan boshqarish kompaniyalarini davlat tomonidan tartibga solish va ular faoliyatini monitoring qilib borish tizimini yaratish; uy-joy fondning boshqarish tizimida davlat-xususiy sheriklik munosabatlarini shakllantirish orqali tadbirkorlik muhitini yaratish; uy-joy kommunal xo'jaligi sektoriga tegishli bo'lgan, atrofdagi infratuzilma holati, energiya va suv ta'minotini samarali tashkil qilish mexanizmini shakllantirish va rag'batlantirish; uy-joy fondini boshqarish kompaniyalari uchun raqamli boshqaruv tizimini shakllantirish.

4. Uy-joy fondini boshqarishning iqtisodiy mexanizmini takomillashtirishda uy-joy fondlarini boshqarish sohasida resurslarni samarali taqsimlash va ulardan foydalanishni ta'minlash muhim ahamiyatga ega. Shaffof va hisob beruvchi boshqaruv tuzilmasini tadbiq etish. Uy-joy fondini boshqarish, nazorat mexanizmlari, fond

faoliyati va natijalari to'g'risida muntazam hisobot berish bo'yicha aniq rol va mas'uliyatni o'z ichiga oladi.

5. So'nggi 5 yil oralig'ida o'zgarishlar UJF faollari vositasida UJF boshqaruvi 0,046 birlikka yaxshilangan va bu $p < 0,05$ qiymat oralig'ida statistik jihatdan ahamiyatli deb topildi. Regressiya natijalariga ko'ra qolgan munosabatlar $p < 0,05$ qiymat oralig'ida statistik jihatdan ahamiyatsiz bo'lib Toshkent shahridagi uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy holatiga ta'sir etmagan. Natijada H_3 gipoteza $p < 0,05$ qiymat oralig'ida rad etildi. Regressiya natijalarini ishonchligi 66 foiz bo'lib, o'rtacha kvadratik taxminiy xato (RMSEA) 0,112 ga teng. Uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy - iqtisodiy mexanizmini takomillashtirish uy-joy fondini boshqarishda resurslarni samarali taqsimlash va ulardan foydalanishni ta'minlashda muhim ahamiyatga ega.

6. Uy-joy fondlarini boshqarish tizimida raqobatni tartibga solish asoslarining tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini yanada chuqurroq va moslashuvchan rivojlantirish uchun quyidagilar zarur: bozor ishtirokchilari o'rtasidagi nizolarni hal etishning tizimli huquqiy asoslarini yaratish; tarif va narx siyosatining shaffofligi va monitoringi; investitsiyalarni jalb qilish va kommunal infratuzilmani rivojlantirish; bo'sh turgan ob'ektlarni ijaraga berish yoki xususiylashtirish; iqtisodiy va ijtimoiy parametrlarning bajarilishi ustidan samarali nazoratni amalga oshirish.

7. Toshkent shahrida uy-joy boshqaruv kompaniyalarining xarajati (X_1) o'rtacha bir mln. so'mga ortsa, uy-joy boshqaruv kompaniyalarining daromadi (Y) o'rtacha 0,5089 mln. so'mga (508,9 ming so'mga) kamayadi. Toshkent shahrida uy-joy boshqaruv kompaniyalariga tegishli uylar soni (X_2) o'rtacha bir birlikka ortsa, uy-joy boshqaruv kompaniyalarining daromadi (Y) o'rtacha 3,4370 mln. so'mga oshadi. Toshkent shahrida boshqaruv servis kompaniyalari soni (X_3) o'rtacha bir birlikka ortsa, uy-joy boshqaruv kompaniyalarining daromadi (Y) o'rtacha 52,1677 mln. so'mga oshadi. Toshkent shahrida aholi sonining bir nafarga ortishi (X_4), uy-joy boshqaruv kompaniyalarining daromadini (Y) o'rtacha 2,24 mln. so'mga ortishiga olib keladi. Toshkent shahrida aholi o'rtacha daromadlari (X_5) o'rtacha bir mln. so'mga ortsa, uy-joy boshqaruv kompaniyalarining daromadi (Y) o'rtacha 1,34 mln. so'mga oshadi. Respublikada inflyatsiya darajasi (X_6) o'rtacha bir foizga oshsa, uy-joy boshqaruv kompaniyalarining daromadi (Y) o'rtacha 8,54 mln. so'mga kamaydi.

8. Boshqaruvning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmning asosiy tarkibiy qismlari bo'lib quyidagilar hisoblanadi: qo'llab-quvvatlash quyi tizimlari (huquqiy qo'llab-quvvatlash, normalar va standartlar va boshqalar); funksional quyi tizimlar (rejalashtirish, prognozlash, loyihaning texnik-iqtisodiy asoslari, haqiqiy xarajatlarni tahlil qilish, ish haqi tizimi, xatarlarni sug'urtalash va boshqalar); iqtisodiy vositalar (soliq imtiyozlari, kreditlar bo'yicha foiz stavkalari va boshqalar).

**НАУЧНЫЙ СОВЕТ № DSc.03/30.12.2020.I.16.02
ПО ПРИСУЖДЕНИЮ УЧЕНЫХ СТЕПЕНЕЙ ПРИ ТАШКЕНТСКОМ
ГОСУДАРСТВЕННОМ ЭКОНОМИЧЕСКОМ УНИВЕРСИТЕТЕ**

ТАШКЕНТСКИЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ХОЛМУРОДОВ РАХМАТИЛЛА НЕЪМАТИЛЛАЕВИЧ

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИОННО-
ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ**

08.00.13 – Менеджмент

АВТОРЕФЕРАТ

**диссертации на соискание ученой степени доктора философии по
экономическим наукам (PhD)**

Ташкент – 2023

Тема диссертации доктора философии по экономическим наукам (PhD) зарегистрирована Высшей аттестационной комиссией при Министерстве высшего образования, науки и инноваций за № В2022.4.PhD/Iqt2669.

Диссертация выполнена в Ташкентском архитектурно-строительном университете.

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

Научный руководитель

Саидов Машъал Самадович

доктор экономических наук, доцент

Официальные оппоненты:

Суюнов Дилмурод Холмуродович

доктор экономических наук, профессор

Хасанов Тохир Абдурашидович

доктор экономических наук, доцент

Ведущая организация:

Ташкентский Государственный технический университет имени Ислама Каримова

Защита диссертации состоится «__» _____ 2023 году в __ часов на заседании Научного совета DSc.03/30.12.2020.I.16.02 по присуждению ученых степеней при Ташкентском государственном экономическом университете по адресу: 100003, г. Ташкент, ул. Ислама Каримова, д. 49. Тел.: (99871) 239-01-49; факс: (99871) 239-41-23; e-mail: info@tsue.uz).

С диссертацией можно ознакомиться в Информационно-ресурсном центре Ташкентского государственного экономического университета (зарегистрирована за № _____). Адрес: 100003, г. Ташкент, ул. Ислама Каримова, д. 49. Тел.: (99871) 239-28-75; e-mail: info@tsue.uz).

Автореферат диссертации разослан «__» _____ 2023 года.

(протокол реестра рассылки _____ от «__» _____ 2023 года).

Г.К. Абдурахманова

Председатель Научного совета по присуждению ученых степеней, доктор экономических наук, профессор

О. Джурабаев

Учёный секретарь Научного совета по присуждению учёных степеней, доктор философии по экономическим наукам (PhD), доцент

Р.Х. Карлибаева

Председатель Научного семинара при Научном совете по присуждению ученых степеней, доктор экономических наук, профессор

ВВЕДЕНИЕ (аннотация диссертации доктора философии (PhD))

Актуальность и востребованность темы исследования. В мировой экономике при оценке социально-экономического развития стран важное значение имеют показатели уровня благополучия жизни населения, в частности, обеспеченность жильем с комфортными условиями. В соответствии с официальной статистикой, «в 2021 году жилищный фонд развитых стран достиг 140,2 млн. человек в Соединённых Штатах Америки, 24,7 млн. человек в Великобритании, 47,1 млн. человек в Германии, 41,8 млн. человек во Франции и 138 млн. человек в Канаде. В настоящее время в результате внедрения в 90-е годы прошлого века научного подхода к решению проблем, связанных с увеличением спроса на объём и качество жилищно-коммунальных услуг, возникшего в связи с расширением жилищного фонда, жилищно-коммунальное хозяйство в вышеперечисленных странах сформировалось на основе рыночных отношений как целостная система и работает очень эффективно»²⁷. Компании по управлению жилищным фондом всегда считались важными в создании комфортных условий проживания. Тот факт, что оказание услуг жилым домам компаниями по управлению жилищным фондом, повышение их работоспособности на основе удовлетворения важных социальных потребностей, считается одной из отраслей, создающих значительную часть валового внутреннего продукта в экономике страны, при этом отрасль потребляет значительную часть энергоресурсов национальной экономики и развитие этой сферы имеет актуальную важность на современном этапе развития общества.

В современное время в мире проводится ряд научных исследований, направленных на совершенствование организационно-экономического механизма управления жилищными фондами. Приоритетными направлениями научных исследований в данном направлении считаются вопросы внедрения современных методов и средств удовлетворения потребности в жилищно-коммунальных услугах, совершенствования сферы услуг, формирования отрасли как единой системы, повышения роли государства в отрасли, совершенствования процессов управления предприятиями отрасли, ограничения уровня естественной монополии в отрасли, расширение сферы действия рыночных механизмов и освещение вопросов расширения вида услуг, оказываемых предприятиями.

В современный период социально-экономического развития Республики Узбекистан в связи с расширением жилищного фонда преобразование сектора оказания услуг по различным направлениям в эффективную систему стало одним из важных вопросов развития социальной сферы. «К началу 2023 года общее количество квартир (домов) в жилищном фонде Узбекистана достигло 7 301,1 тысяч, а предоставляемые ими жилищно-коммунальные услуги охватили лишь преимущественно многоквартирные дома в городах»²⁸. Для этого

²⁷ <https://www.statista.com>

²⁸ O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi statistika agentligi ma'lumotlari. - <http://www.stat.uz>

требуется создание предприятий с эффективной системой управления в отрасли и развитие их деятельности на основе рыночных отношений, изменение представлений и подходов населения по отношению к деятельности компаний по управлению жилищным фондом, отношения к собственности жилья, а также активизации их участия в процессе пользования имуществом. В Концепции развития Республики до Узбекистан 2030 года и разделе III Стратегии развития Узбекистана на 2022-2026 годы поставлены задачи ускоренного развития национальной экономики и обеспечения высоких темпов роста. Положения, указанные в целях 33 и 34 Стратегии свидетельствуют об актуальности улучшения условий жизни населения в регионах, дальнейшее совершенствование политики урбанизации и цифровизации городов, повышения качества строительных и проектных работ, развития городов в соответствии с концепцией «Умный город», в частности, указывается, что в ближайшие 5 лет за счет развития сферы услуг и сервиса в регионах, внедрения эффективных механизмов управления жилищным фондом в результате программы реновации и строительства следует построить более 19 млн. кв. метров современного жилья в городах взамен устаревших, создать условия для переезда в новые массивы более 275 тысяч семей, увеличить в 3 раза объем предоставляемых услуг.

Обеспечение эффективного исполнения вышеперечисленных задач свидетельствует об актуальности научных исследований в данном направлении. Данное диссертационное исследование в определенной степени служит выполнению задач, определенных в Указе Президента Республики Узбекистан № УП - 60 от 28 января 2022 года «О стратегии развития Нового Узбекистана на 2022-2026 годы», Постановлениях Президента Республики Узбекистан № ПП-5152 от 7 ноября 2019 года «О дальнейшем совершенствовании системы управления многоквартирными домами», № ПП-4642 от 17 марта 2020 года «О мерах по широкому внедрению цифровых технологий в городе Ташкенте» и других нормативно-правовых актах, относящихся к данной сфере.

Связь исследования с приоритетными направлениями развития науки и технологий республики. Диссертационное исследование выполнено в соответствии с приоритетным направлением развития науки и технологии республики I. «Духовно-нравственное и культурное развитие демократического и правового общества, формирование инновационной экономики».

Степень изученности проблемы. В зарубежных странах проведен ряд научно-исследовательских работ по совершенствованию эффективности процесса управления предприятиями сферы обслуживания компаниями по управлению жилищным фондом, углублению рыночных отношений в отрасли, управлению рисками, возникающими в предприятиях отрасли. Особую важность представляют 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.Боду²⁹. В исследованиях этих

²⁹ 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.;

ученых в определенной степени с теоретической и методической точек зрения изучены вопросы, связанные с особенностями развития сферы услуг компаниями по управлению жилищным фондом, формирования рыночных отношений в сфере услуг, организации управленческих процессов в сфере жилищного строительства и коммунального хозяйства, а также моделирования этих процессов.

Вопросы управления деятельностью предприятий сферы услуг компаниями по управлению жилищным фондом, взаимоотношения с государством при совершенствовании работы системы, моделирование процессов управления предприятием по видам услуг были детально изучены в работах ученых СНГ таких, как: Е.В.Захарова А.В.Абдуллина, Е.Н.Жильсов, В.Н.Казаков, Т.К.Рауткаускас, Р.Я.Сираждинов, В.Е.Комарова, В.З.Черняк, Ю.Ф.Симионова, Р.Ф.Гатауллин, Е.А.Каменева, О.Б.Скрипник, И.В.Соргутов, А.Н.Чернышов, Е.В.Шомина, А.М.Гончаров, А.В.Лысых, А.М.Платонов, С.А.Егоричев, С.А.Евсеева, Л.Н.Тепман, В.В.Бузырев, А.Ф.Борисов³⁰. В этих исследованиях ученые сосредоточили внимание на теоретической и практической оценке

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.Baudouin (2014) *Penser la transition éthique de l'urbanisme pour l'aménagement de villes durables. Le cas de la France et de la Suisse*.

³⁰ 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.; Жилцов 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.; Комарова В.Е., Улановская В.Д. Эффективности и интенсификация непроизводственной сферы. –М.: Экономика, 1997. – 249 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.: Ос-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, 2001; Проблемы управления организациями социальной сферы/ Под. ред. А. Ф. Борисова СПб.: Изд-во «Книжный дом», 2002.

формирования эффективных систем управления в сфере услуг и организационно-экономических механизмов управления процессами в сфере управления компаниями жилищного фонда.

Вопросы развития сферы услуг компаниями жилищного фонда в Республике Узбекистан, углубления рыночных отношений в данной отрасли, управления качеством обслуживания и совершенствование управленческих процессов нашли свое отражение в исследованиях Р.И.Нуримбетова, А.Д.Метякубова, В.У.Ёдгорова, Д.Я.Бутунова, Т.А.Хасанова, С.К.Салаева, К.С.Ташмухамедовой, И.Х.Давлетова, А.С.Султанова, Ф.Эргашева, Х.Ш.Кахрамонова и других ученых³¹.

В данных исследованиях изучены текущие вопросы совершенствования управления частным жилищным фондом в нашей стране, организационно-экономические механизмы регионального рынка жилищного строительства, повышения качества управления в этой сфере, непосредственно рассмотрены вопросы совершенствования механизмов, используемых в управленческой деятельности предприятий сферы жилищно-коммунального хозяйства. Несмотря на то, что вышеперечисленными учеными найдены решения по вопросам определения характеристики и тенденции развития сферы услуг управляющими компаниями жилищного фонда в Узбекистане, а также разработано научное обоснование для совершенствования механизмов управления предприятиями отрасли, учеными изучены вопросы использования существующих моделей и механизмов в секторе развитых стран на основе определенных подходов, все же имеет важное значение на основе изучения теоретических и методологических механизмов управления деятельностью предприятий отрасли и определения их значения в развитии отрасли непосредственно организовать деятельность сферы ЖКХ в виде эффективной системы, а также проводить научно-исследовательские работы в этом направлении. Современные проблемы в данной сфере и направления ее дальнейшего развития являются основой для определения целей и задач диссертационной работы.

Связь диссертационного исследования с научно-исследовательской работой высшего учебного заведения, в котором выполнена диссертация.

³¹ Нуримбетов Р.И., Султанов А.С. Уй-жой фондини бошқаришнинг хорижий тажрибаларидан республикамизда фойдаланиш истикболлари // Хоразм Маъмин академияси ахборотномаси. – 2019. Урганч: №3. -15-23 б.; Ёдгаров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги ва иқтисодиёти. Дарслик. 2011; Насанов Т.А. Ўзбекистонда хусусий уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш // Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) диссертацияси автореферати. –Т.: 2019 й. -56 б.; Салаев С.К., Ташмухамедова К.С. Уй-жой қурилиши ҳудудий бозорининг ташкилий-иқтисодий механизмни ривожлантириш стратегияси. Архитектура. Қурилиш. Дизайн илмий-амалий журнали. №3. Издателство ТАСИ. -Ташкент, 2016.; Давлетов И.Х. Социально-экономические проблемы развития жилищного строительства в модернизируемой экономике. Монография. Изд. «Fan va texnologiya», Ташкент, 2012.; Нуримбетов Р.И., Султанов А.С. Уй-жой коммунал хўжалиги ташкилотларида сифат менежменти тизимини жорий этиш муаммолари // Хоразм Маъмин академияси ахборотномаси. – 2019. Урганч: №3. -8-15 б.; Ф.Эргашев, Д.Рахимова, А.Сагдуллаев, О.Парпиев. Инновацион менежмент. Дарслик. –Т.: Академия, 2005. Кахрамонов Х.Ш. Raqamlashtirish sharoitida uy-joy fondini boshqarish samaradorligini oshirish // iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi avtoreferati. -Т.: 2023 у. 63 б.

Данная диссертация выполнена в соответствии с планом научно-исследовательских работ Ташкентского университета архитектуры и строительства в рамках практического проекта № ПЛ-402104465- «Создание электронной платформы сервейинг, служащей развитию сектора жилого фонда рынка недвижимости».

Целью исследования является разработка предложений и рекомендаций, направленных на совершенствование организационно-экономических механизмов управления деятельностью управляющих компаний жилищного фонда.

Задачи исследования:

исследование научно-теоретических аспектов управления жилищным фондом;

классификация видов услуг на рынке услуг с учетом экономических и институциональных особенностей управления жилищным фондом;

изучение опыта передовых зарубежных стран по использованию организационно-экономического механизма управления жилищным фондом и определение направлений применения полученных результатов в нашей стране;

исследование реформ в сфере управления жилищным фондом в Узбекистане с научной точки зрения, выявление проблем и разработка путей их устранения;

исследование показателей, влияющих на организационно-экономическое состояние управления жилищным фондом, и разработка предложений и рекомендаций по повышению эффективности управленческой деятельности предприятий отрасли;

оценка эффективности управления жилищным фондом и проведение работ по прогнозированию его перспектив;

определение приоритетов повышения эффективности управления жилищным фондом и совершенствования организационно-экономического механизма управления.

В качестве объекта исследования была выбрана деятельность управляющих компаний жилищного фонда города Ташкента.

Предметом исследования является совокупность социально-экономических отношений, связанных с эффективной организацией и управлением деятельностью управляющих компаний жилищного фонда.

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

Новизна научного исследования состоит в следующих:

обосновано предложение по совершенствованию управления жилищным фондом путем введения порядка накопления 30% общей сметной стоимости на ремонт многоквартирных домов за счет средств собственников

многоквартирного жилья и в необходимых случаях пересмотра суммы, накапливаемой за счет средств собственников жилья;

обосновано предложение по учету формируемого «уровня управленческой приемлемости» касательно переоформления договора с организациями об управлении многоквартирными домами, управляющими жилищным фондом или о продлении срока полномочий в окончательном заключении на основании обращений, поступивших от собственников жилого фонда в интерактивное сервисное обслуживание на основе временных и качественных показателей устранения выявленных недостатков с учетом поступивших предложений;

разработан прогноз показателей экономической деятельности управляющих компаний до 2030 года с учетом влияния годовых показателей инфляции на динамику изменения доходов и расходов компаний по управлению жилищным фондом в условиях роста численности населения и его потребности в жилищно-коммунальных услугах города Ташкента;

разработаны предложения, нацеленные на предоставление управляющим компаниям полномочий по управлению многоквартирными домами путем определения рейтинга их деятельности на основе единых статистических данных, формируемых для данной категории организаций, и привлечения на конкурсной основе управляющих компаний с высокими рейтингами.

Практические результаты исследования состоят в следующем:

выявлены факторы, влияющие на эффективное управление жилищным фондом, и разработаны пути их устранения, а также освещены возможности получения дохода за счет оказания дополнительных услуг компаниями по управлению жилищным фондом;

разработаны предложения по устранению существующих проблем в сфере управления жилищным фондом за счет увеличения количества частного, государственно-частного партнерства и иностранных инвесторов, а также по применению конкурентных механизмов в управлении данной сферой;

определены задачи, методы и функции управления исходя из интересов и потребностей собственников жилья и управляющих компаний при управлении жилищным фондом;

по результатам изучения с научной точки зрения процессов формирования и управления жилищным фондом проведены классификационные работы по особенностям управления жилищным фондом;

разработана система мер, обеспечивающих реализацию жилищной политики или способствующих удовлетворению потребностей граждан на жилье на муниципальном уровне.

Достоверность результатов исследования. Достоверность результатов исследования определяется целесообразностью методического подхода и методов, использованных в диссертационной работе, использованием данных из официальных источников информации, в том числе статистических данных Агентства по статистике при Президенте Республики Узбекистан и отчетов Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики

Узбекистан, а также выполнением рекомендаций и предложений соответствующими организациями.

Научная и практическая значимость исследования. Научная значимость исследования заключается в формировании теоретико-методологических основ конкретных рекомендаций, направленных на совершенствование организации и механизмов управления предприятиями по управлению жилищным фондом республики по результатам диссертации, научных исследований, образовательных, специальных технических и экономических учреждений в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Это объясняется возможностью использования результатов при планировании и моделировании управления процессами устойчивого развития отрасли и повышении эффективности управления процессами в этих учреждениях.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использования его научно-методических выводов и практических рекомендаций в деятельности Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан и его региональных управлений, подразделений, отраслевых предприятий и в процессе формирования целевых показателей на основе программ развития промышленности.

Внедрение результатов исследования. На основе предложений и рекомендаций, направленных на совершенствование организационно-экономических механизмов управления деятельностью управляющих компаний жилищного фонда:

предложение по совершенствованию системы управления жилищным фондом путем введения порядка взыскания 30% от общей сметной стоимости на ремонт многоквартирных домов за счет средств собственников многоквартирного жилья и в необходимых случаях пересмотр суммы взысканной за счет средств собственников жилья, были использовано при подготовке Приложения 1 «Программы мер по совершенствованию системы управления многоквартирными жилыми домами» Постановления Президента Республики Узбекистан от 4 августа 2022 года № ПП-346 (Справка Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан от 4 ноября 2023 года № 07/31-51). В результате представления данного научного предложения на практике удалось повысить эффективность управления жилищными фондами за счет совершенствования порядка накопления средств за счет средств собственников жилья на ремонт многоквартирных домов;

предложения по учету формируемого «уровня управленческой приемлемости» касательно переоформления договора с организациями об управлении многоквартирными домами, управляющими жилым фондом, или о продлении срока полномочий в окончательном заключении на основании обращений, поступивших от собственников жилого фонда в интерактивное сервисное обслуживание на основе временных и качественных показателей устранения выявленных недостатков на основе поступивших предложений, были использованы при разработке Приложения 1 «Программа мер по

совершенствованию системы управления многоквартирными домами» Постановления Президент Республики Узбекистан № ПП-346 от 4 августа 2022 года. (Справка Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан от 4 ноября 2023 года № 07/31-51). В результате внедрения в практику данного научного предложения была создана возможность повышения эффективности управления жилищными фондами в результате своевременного и качественного устранения определенных недостатков по обращениям населения со стороны управляющих компаний жилищным фондом;

предложения о разработанных показателях прогноза экономической деятельности управляющих компаний до 2030 года путем расчета влияния годовых показателей инфляции на динамику изменения доходов и расходов управляющих компаний жилищного фонда в условиях роста численности населения и его потребностей в жилищно-коммунальных услугах в городе Ташкенте были использованы Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан при подготовке и утверждении Положения о порядке определения состава расходов при определении размера обязательных взносов и платежей собственников помещений в многоквартирных домах и управлении ими многоквартирными домами (Справка Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан от 4 ноября 2023 года № 07/31-51). В результате реализации данного научно обоснованного предложения были созданы условия для координации доходов и расходов компаний по управлению жилищным фондом в условиях роста населения города Ташкента и его потребности в жилищно-коммунальных услугах в долгосрочной перспективе;

предложение по определению рейтинга управляющих компаний с использованием единых статистических данных, формируемых по организациям данной категории, при предоставлении управляющим компаниям полномочий по управлению многоквартирными домами и привлечению на конкурсной основе управляющие компании с высоким рейтингом, было использовано Министерством строительства и коммунального хозяйства Республики Узбекистан при утверждении Положения о порядке определения состава затрат при определении количества обязательных платежей и взносов собственников жилья в многоквартирных домах (Справка Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан от 4 ноября 2023 года № 07/31-51). В результате реализации данного научно обоснованного предложения были созданы условия для привлечения управляющих компаний с высоким рейтингом и онлайн мониторинга обращений через интерактивную сервисную службу «Народный контроль», созданную для привлечения и эффективного сотрудничества с управляющими организациями по управлению многоквартирными домами и оперативно устранять недостатки.

Апробация результатов исследования. Основные результаты исследования апробированы путем чтения лекций на международных и республиканских научно-практических конференциях.

Публикация результатов исследования. Всего по теме диссертации опубликованы 12 научных работ, в том числе 3 научные статьи - в научных журналах, признанных ОАК, 5 научных статей - в престижных зарубежных журналах, а также тезисы лекций 2- на научно-практических конференциях республики и 2 - на международных научно-практических конференциях.

Структура и объем диссертации. Структура диссертации состоит из введения, 3 глав, заключения и списка использованной литературы, а ее основной объем составляет 130 страниц.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

Во вступительной части диссертации обосновывается актуальность и востребованность темы исследования, определяются цель и основные задачи, объект и предмет исследования, его связь с приоритетными направлениями развития науки и технологии в республике, указываются научная новизна и практические результаты исследования, поясняется его научная и практическая значимость, а также даны сведения о внедрении результатов исследования, приводится список опубликованных работ и информация о структуре диссертации.

В первой главе диссертации под названием **«Научно-теоретические основы управления жилищным фондом»** рассмотрены научно-теоретические аспекты управления жилищным фондом, изучены экономические и институциональные особенности управления жилищным фондом, опыт передовых зарубежных стран по использованию организационно-экономического механизма в управлении жилищным фондом.

Основное содержание реформ, проводимых в нашей стране в последние годы, заключается главным образом в повышении благосостояния населения, увеличении его реальных доходов, полном удовлетворении его основных и социальных потребностей, повышении качества выпускаемой продукции и услуг. В том числе, в нашей республике осуществляется ряд реформ в сфере управления жилищным фондом.

С целью дальнейшего совершенствования системы предоставления качественных коммунальных услуг в жилых массивах республики и в многоэтажных домах, где проживает население республики, использования жилищного фонда на основе формирования технологической цепочки взаимного сотрудничества всех организаций сферы жилищно-коммунального хозяйства, создание эффективной системы технического контроля за соблюдением требований по содержанию многоквартирных домов, а также повышения качества работ и обеспечения финансово-экономической устойчивости управляющих компаний собственников частного жилья необходимо³²:

- реализация единой государственной политики и межотраслевой координации в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

³²Указ Президента Республика Узбекистан, от 18.04.2017 г. «О мерах по дальнейшему совершенствованию управления системой жилищно-коммунального обслуживания»ги УП-5017. <https://lex.uz/docs/3170220>

- выполнение функций заказчика по строительству объектов теплоснабжения, организации сноса старых и ветхих домов;
- проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов, в том числе организация капитального и текущего ремонта многоквартирного жилого фонда;
- соблюдение требований по координации деятельности органов управления многоквартирными домами, определению расходов на содержание, использование и эксплуатацию многоквартирного жилищного фонда, соблюдению правил и норм технической эксплуатации многоквартирных домов, проведению в многоквартирных домах контроля за соблюдением санитарных норм, правил и гигиенических норм прилегающих территорий;
- внедрение ресурсо и энергосберегающих технологий и оборудования в систему жилищно-коммунального хозяйства, в том числе оснащение объектов жилищно-коммунального хозяйства современными вычислительными и измерительными приборами, обеспечивающими снижение себестоимости строительно-монтажных работ, широкое использование местных современных и высококачественных строительных материалов и изделий;
- подготовка предложений по совершенствованию нормативно-правовой базы в сфере жилищно-коммунального хозяйства, разработке и внедрению современных форм и методов жилищно-коммунального хозяйства с учетом передового опыта развитых зарубежных стран.

Основная цель проводимых в нашей республике реформ - эффективное удовлетворение первоочередных потребностей населения, повышение уровня его жизни, постепенное повышение заработной платы, эффективное удовлетворение социально-экономических потребностей населения. Проводимые реформы показывают, что государственными организациями разрабатываются конкретные и целенаправленные меры по изучению проблем каждой семьи и каждого микрорайона и устранению существующих проблем. Поэтому для каждого района и города республики разрабатываются отдельные рейтинговые показатели, а также разрабатывается пакет государственных субсидий, налогов и льгот согласно определенным рейтинговым показателям. На ремонт экстерьеров многоэтажных домов в махаллях из государственного бюджета выделяются средства и субсидии. В целях оказания финансовой поддержки специализированным компаниям и управляющим компаниям по управлению многоэтажными домами выделяются льготные кредиты.

В научных работах отечественных ученых И.Х. Давлетова³³, В.Ю. Ёдгорова, Д.Я. Бутунова³⁴, Р.И. Нурымбетова³⁵, Т.А. Хасанова³⁶,

³³ Давлетов И.Х. Социально-экономические проблемы развития жилищного строительства в модернизируемой экономике. Монография. Изд. Фан ва технология, Ташкент, 2012.

³⁴ Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги ва иктисодиёти. Дарслик. 2011.

³⁵ Нурымбетов Р.И., Салаев С.К., Ташмухамедова К.С. Уй-жой курилиши худудий бозоринг ташкилий-иктисодий механизмини ривожлантириш стратегияси // Архитектура. Курилиш. Дизайн Илмий-амалий журнали. №3. Тошкент, 2016.

³⁶ Hasanov T.A. «Uy-joy kommunal xo'jaligi sohasini boshqarish uslubiyoti takomillashtirish» 08.00.13 - ixtisosligi bo'yicha DSc dissertatsiya ishi O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Davlat boshqaruvi akademiyasi. – T. 2023 y.

изучавших некоторые аспекты управления жилищным фондом, приведены предложения и рекомендации по совершенствованию системы управления частным жилищным фондом.

Обслуживание жилищных фондов - включает в себя технические и инженерные работы и ремонт жилых домов в жилых массивах, благоустройство их путем оказания им жилищно-коммунальных услуг.

К общим принципам управления жилищным фондом относятся:
мотивация для достижения требований, предъявляемых арендодателями;
управление коллективной системой, принадлежащей жилищному фонду;
обеспечение пропорциональности отношений ответственности между собственниками домов и управляющей организацией.

К особым принципам управления жилищным фондом относятся:
научность, сложность, последовательность, эффективность,
целесообразность, приемлемость, достаточность.

Механизм управления жилищным фондом, с учетом изложенных мнений и соображений, представлен на рисунке 1.



Рис.1. Механизм управления жилищным фондом³⁷

На данном рисунке показан механизм управления, сформированный исходя из интересов обеих сторон в управлении жилищным фондом. То есть управление жилищным фондом должно основываться на определенных принципах. С учетом особенностей управления жилищным фондом, интересов и потребностей собственников и управляющей компании определяются задачи

³⁷ Разработано автором.

управления, с учетом задач управления определяются методы и функции управления.

Необходимо улучшить управление жилищными фондами путем введения порядка взыскания 30% общей сметной стоимости на ремонт многоквартирных домов за счет средств собственников жилья и в необходимых случаях пересмотра суммы, взысканной за счет средств собственников жилья.

На сегодняшний день необходимо обратить внимание на следующее: при формировании жилищного фонда управляющим компаниям легче обслуживать новостройки, а при управлении жилищным фондом, состоящим из старого жилья, учитывая его нынешнее состояние, капитальный ремонт становится сложнее, также имеются случаи сноса пришедших в негодность домов.

Поэтому важно понять этапы процесса формирования жилищного фонда в современных рыночных условиях (рис. 2).



Рис.2. Этапы процесса формирования жилищного фонда³⁸

До сих пор управление жилищными фондами в нашей республике, как и во многих развивающихся странах, еще не стало эффективным видом бизнеса управляющих компаний. Поэтому система управления жилищным фондом всегда финансово поддерживается, регулируется и управляется государством. В связи с этим государством реализуется ряд реформ и эти реформы будут продолжены. По результатам проведенного исследования разработана концепция формирования и управления жилищным фондом, исходя из экономических и институциональных особенностей и принципов управления

³⁸ Разработано автором.

жилищным фондом, путем формирования непрерывного процесса, направленного на обновление значений общего имущества (рис. 3).

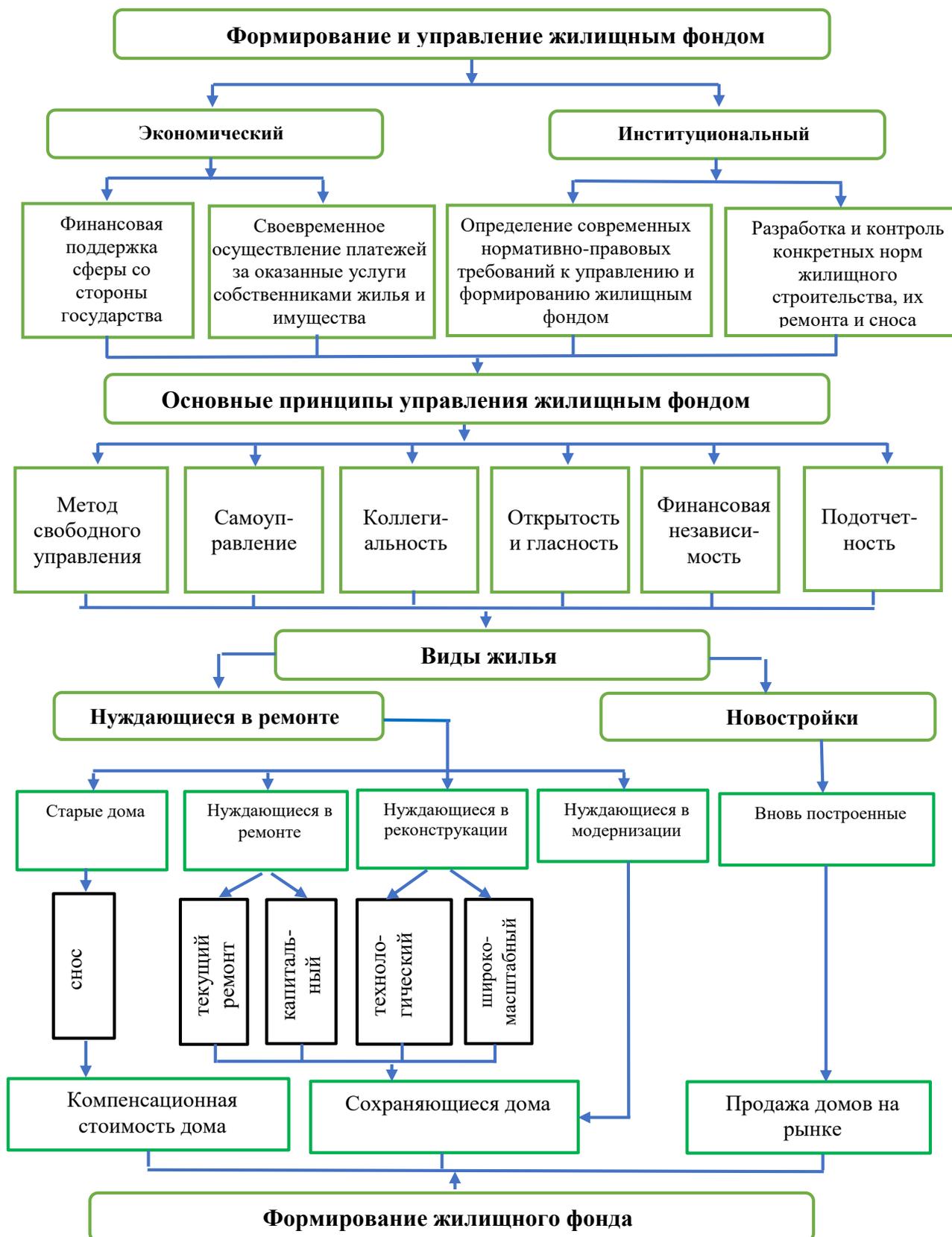


Рис. 3. Концепция формирования и управления жилищными фондами³⁹

³⁹ Разработано автором.

На рисунке приведена концепция управления формированием и управлением жилищными фондами, разработанная с учетом интересов сторон на сегодняшний день.

На рисунке 4 представлена классификация характеристик жилищного фонда, подготовленная с учетом результатов научного исследования по формированию и управлению жилищным фондом.

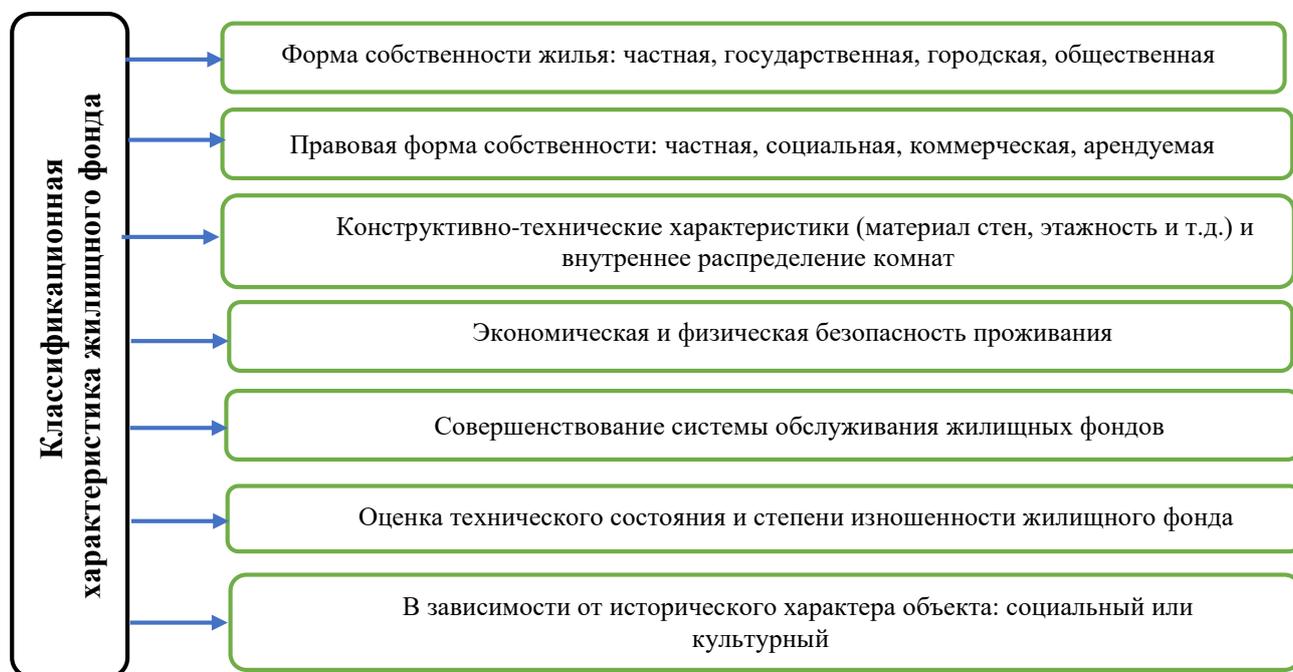


Рис. 4. Классификация жилищного фонда по его характеристикам⁴⁰

На данном рисунке приведена классификация по характеристикам жилищного фонда выделена, исходя из следующих: по форме собственности дома делятся на частную, государственную, городскую и общественную собственность; по организационно-правовой форме недвижимости делится на: частную, социальную, коммерческую и арендуемую; по расположению и структуре города - это будут объекты социального и культурного назначения.

Во второй главе диссертации «**Анализ состояния организационно-экономического механизма управления жилищным фондом**» проведен анализ реформ в сфере управления жилищным фондом в Узбекистане, а также оценка показателей эффективности управления фондом, влияющих на организационно-экономическое состояние управления жилищным фондом.

В условиях рыночных отношений основная часть государственного жилищного фонда в нашей стране была передана в муниципальную собственность, в том числе ведомственный жилищный фонд в процессе приватизации государственных предприятий. Дома, переданные в муниципальную собственность, были приватизированы, переданы в частную собственность, а приватизация была проведена бесплатно.

⁴⁰ Разработано автором.

Сегодня для развития каждой отрасли формируется конкурентная среда, в том числе проводится ряд реформ в жилищно-коммунальной сфере. В окончательном заключении о продлении договора управления многоквартирными домами с управляющим жилищным фондом или продлении срока полномочий на основании обращений собственников жилого фонда в интерактивные услуги обслуживания и показателей срока и качества устранения выявленных недостатков необходимо обратить внимание на формируемый «уровень в исследовательской работе научно обоснованного определения «уровня приемлемости управления». В исследовательской работе научно обосновано именно определение «уровня приемлемости управления».

В условиях рыночной экономики жилье неизбежно будет иметь рыночную стоимость и цену, в результате чего на территории муниципалитета будет формироваться местный рынок жилья. Местный рынок жилья – это система экономических отношений между субъектами, обеспечивающими перераспределение жилых помещений между собственниками жилья. Этот рынок обеспечивает переход права собственности на объекты жилья от одного юридического или физического лица к другому.

Состояние формирования жилищного фонда в Республике Узбекистан представлено на рисунке 5.

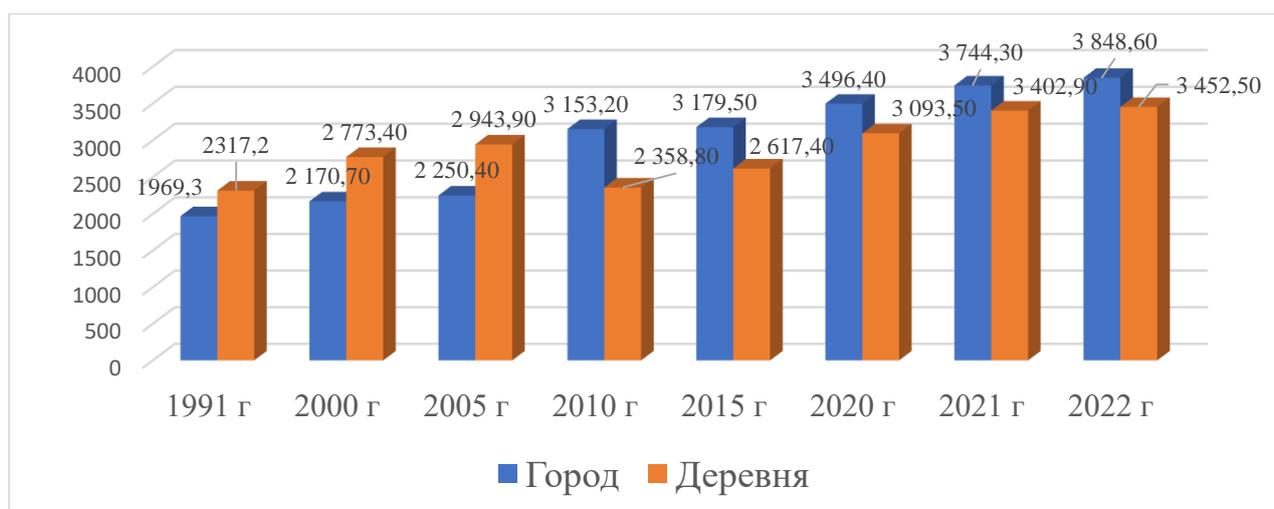


Рис. 5. Площадь жилищного фонда Узбекистана в городской и сельской местности (на конец года, тыс. ед.)⁴¹

На этом рисунке площадь жилищного фонда Узбекистана в городской и сельской местности показана, исходя из показателей в тысяче единиц. Например, в 1991 году в городах нашей страны насчитывалось 1 969,3 тыс. домохозяйств, а в сельской местности - 2 317,2 тыс. домохозяйств. В 2022 году в городской местности насчитывалось 3848,6 тыс. домохозяйств, в сельской местности - 3452,5 тыс. домохозяйств.

Особое влияние на рынок жилья оказывает состояние жилищно-коммунального комплекса, обеспечивающего пользование жильем.

Регулирование рынка жилья может осуществляться с помощью

⁴¹ Разработан автором на основе данных агентства статистики при Президенте Республики Узбекистан.

государственных и местных программ по следующим направлениям:

- политика стимулирования предложения, которая реализуется по двум основным направлениям: государственное строительство и государственное субсидирование жилищного и частного строительства;

- политика стимулирования спроса, то есть субсидирование потребителей жилья различными способами (льготы, сертификаты и т.п.);

- административное ограничение арендной платы.

Таблица 1

Количество организаций, осуществляющих деятельность управляющих компаний собственников жилья в Республике Узбекистан⁴²

Регионы	2010 год	2015 год	2020 год	2022 год	Разница между 2022 годом 2010 годом (+;-)	Соотношение между 2022 годом и 2010 годом, %
Республика Узбекистан	4 830	4 996	4 640	4 350	-500	90,1
Республика Каракалпакстан	103	118	89	100	-3	97,1
Андижан	187	279	349	251	64	134,2
Бухара	129	110	109	107	-22	82,9
Джизак	78	99	149	119	41	152,5
Кашкадарья	119	130	158	75	-44	63,0
Навои	33	34	65	71	38	2,1 m
Наманган	276	295	268	284	8	102,8
Самарканд	216	198	171	179	-37	82,8
Сурхандарья	66	50	83	56	-10	84,8
Сырдарья	60	108	44	34	-26	56,7
Ташкентская обл.	526	476	368	322	-204	61,2
Фергана	353	277	306	254	-99	71,9
Хорезм	100	80	87	89	-11	89,0
Ташкент	2584	2742	2394	2409	-175	93,2

В таблице представлена информация об организациях, осуществлявших деятельность управляющей компании собственников жилья в Республике Узбекистан за 2010-2022 годы. Если в 2010 году в республике осуществляло свою деятельность 4830 организаций, то к 2022 году мы можем увидеть, что их количество составило 4350 при сокращении на 500. За этот период количество организаций в некоторых регионах увеличилось, а количество организаций, действующих в некоторых регионах, уменьшилось. В частности, в Андижане оно увеличилось до 64, в Джизаке - 41, в Навои - 38, в Намангане - 8. Он снизился до 3 в Республике Каракалпакстан, 22- в Бухаре, 44- в Кашкадарьинской, 37- в Самаркандской, 10- в Сурхандарьинской, 26- в Сырдарьинской, 99- в Ферганской, 11- в Хорезмской, 175- в Ташкенте и 204- в Ташкентской областях.

Основной целью исследования является изучение организационно-экономических отношений и связей между управлениями жилищным фондом в г. Ташкенте. В процессе эконометрического анализа использовалось

⁴² Разработан автором на основе данных агентства статистики при Президенте Республики Узбекистан.

программное обеспечение STATA 17.0, а также модели OLS, Tobit и SEM с латентными переменными. В целях дальнейшего совершенствования организационно-экономических механизмов управления была использована медиаторная модель (Path)⁴³ (Mediation)⁴⁴ (Indirect effect)⁴⁵:

ожидаемое значение управления ЖФ в Шайхонтохурском районе города Ташкента на 4,4 единицы выше, чем в Бектемирском районе, и является статистически значимым в диапазоне значений $p < 0,05$;

ожидаемая значимость управления ЖФ выше на 11,9 единиц для респондентов, оценивающих государственные реформы как неэффективные, чем для респондентов, считающих их эффективными, и статистически значима в диапазоне $p < 0,05$;

ожидаемая значимость управления ЖФ на 8,2 единицы выше, чем у респондентов, оценивающих поддержку частного ЖФ как высокую, и статистически значима в диапазоне значений $p < 0,05$;

все остальные отношения в регрессии интерпретируются в этом порядке. Таким образом, критерий тестирования Chi-square 4235,404 и $pro > chi 0,000$ признаны значимыми, гипотеза H1 отвергается и существует статистическая связь в диапазоне значений $p < 0,05$.

Теперь проверим гипотезу H2. В этом случае мы проверим, можно ли добиться высокой ценности управления ЖФ при использовании структурной модели со скрытым переменным составом.

Для этого в STATA 17.0 использовалась модель SEM (рис. 6).

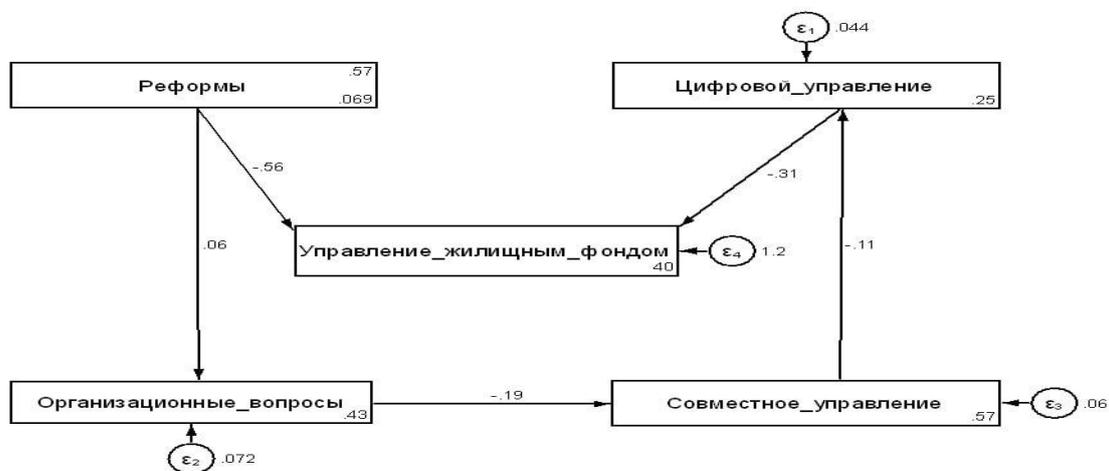


Рис. 6. Модель латентных переменных, влияющих на организационно-экономическую ситуацию управления жилищным фондом⁴⁶

⁴³ Erb, H.N., Smith, R.D., Oltenacu, P.A., Guard, C.L., Hillman, R.B., Powers, P.A., Smith, M.C., & White, M.E. (1985). Path model of reproductive disorders and performance, milk fever, mastitis, milk yield, and culling in Holstein cows. *Journal of dairy science*, 68 12, 3337-49

⁴⁴ Poulin, J.E., & Kauffman, S. (1994). Citizen participation in prevention activities: Path model II. *Journal of Community Psychology*, 22, 359-374.

⁴⁵ Maassen, G.H., & Bakker, A.B. (2001). Suppressor Variables in Path Models. *Sociological Methods & Research*, 30, 241 - 270.

⁴⁶ Разработано автором.

В этих вычислениях каждый из латентов собирает определенные переменные (тест Бартлетта, тест КМО, матрица корреляции, ортогональное вращение, индекс Varimax и график маржи) и создает новую переменную. Эта переменная вычисляет новые значения на оси координат⁴⁷, суммируя все значения между -1 и 1.

Результаты регрессии включают в себя коэффициенты, стандартные ошибки, значения z, значения p и достоверные интервалы для каждой переменной в модели.

В третьей главе диссертации **«Повышение эффективности управления жилищным фондом и совершенствование организационно-экономического механизма»** разработаны предложения по оценке и прогнозированию эффективности управления жилищным фондом, приоритетным направлениям повышения эффективности управления жилищным фондом, по совершенствованию механизма организационно-экономических аспектов управления жилищным фондом.

В нашей республике, в том числе в городе Ташкенте, вопросы использования жилищного фонда сегодня считаются актуальными. Эффективное использование жилищного фонда позволяет снизить затраты на его эксплуатацию и предоставить населению качественные услуги.

В данной исследовательской работе разработаны показатели доходов и расходов компаний по управлению жилищным фондом в условиях роста населения города Ташкента и его потребности в жилищно-коммунальных услугах путем расчета влияния годовых показателей инфляции на динамику изменения доходов и составлен прогноз экономической деятельности управляющих компаний до 2030 г.

При разработке прогнозных показателей необходимо учитывать все внутренние и внешние факторы, чтобы более точно изучить и проанализировать исследуемый объект посредством эконометрического моделирования. В таких случаях используются многофакторные эконометрические модели.

Согласно структуре данных панели, данные отображаются в таблице в виде «объекта-символа»: объекты размещаются в строках, а символы – в столбцах. Эконометрические модели, основанные на панельных данных, могут быть моделями с фиксированным эффектом (fixed effect) или моделями со случайным эффектом (random effect).

Необходимо оценить основные показатели использования жилищного фонда путем создания многофакторных эконометрических моделей по следующим показателям для 12 районов города Ташкента в 2010-2022 годах.

Результативный фактор: доходы управляющих компаний ЖКХ, млн. руб. сум (Y). А факторами влияния являются затраты управляющих компаний ЖКХ, млн. руб. сум, (X1), количество домов, принадлежащих жилищно-управляющим компаниям, ед. (X2), количество управляющих компаний, ед. (X3), численность жителей, чел. (X4), средний доход населения, млн. сум. (X5) и уровень инфляции, % (X6).

⁴⁷ Acock, A. C. (2014). A Gentle Introduction to Stata (4th ed.). Stata Press.

Была подготовлена характеристическая статистика по всем переменным перед построением многофакторной эконометрической модели на основе панельных данных жилищно-управляющих компаний по использованию жилищного фонда г. Ташкента.

Видно, что вероятностные значения коэффициентов Жака-Бера по всем факторам, входящим в многофакторную эконометрическую модель, составляют менее 0,05. Все эти факторы будут включены в модель многофакторной панельной регрессии. Между факторами был проведен корреляционный анализ, чтобы проверить, является ли приведенная выше ситуация достоверной.

Результаты корреляционного анализа между факторами представлены в таблице 2 ниже.

Таблица 2

Корреляционная матрица между факторами⁴⁸

	Y	X1	X2	X3	X4	X5	X6
Y	1.000000						
X1	-0.861745	1.000000					
X2	0.791414	0.582159	1.000000				
X3	0.670911	0.669564	0.685346	1.000000			
X4	0.674972	0.578780	0.586019	0.389474	1.000000		
X5	0.728951	0.301707	0.286333	0.403061	0.415297	1.000000	
X6	0.681003	0.370650	0.344612	0.409240	0.368210	0.306980	1.000000

В таблице 2, называемой матрицей корреляции между указанными выше факторами, рассчитаны два типа коэффициентов корреляции: индивидуальные и парные коэффициенты корреляции.

Персональные коэффициенты корреляции – отражают индивидуальную корреляцию результативного фактора (Y) с каждым влияющим на них фактором (r_{yxi}). Коэффициенты парной корреляции (r_{xixj}) – отражают связи между влияющими факторами.

При исследовании доходов управляющих жилищно-коммунальных компаний города Ташкента и факторов, влияющих на них, установлено, что целесообразно использовать модель фиксированных эффектов (fixed effects model), основанную на панельных данных.

На основе многофакторной эконометрической модели и анализа спрогнозированы доходы управляющих компаний жилищными фондами на 2023-2030 годы.

Были созданы трендовые модели по всем переменным, входящим в расчетную многофакторную эконометрическую модель, то есть стоимость управляющих компаний ЖКХ, млн. руб., сум, (X1), количество домов, принадлежащих жилищно-управляющим компаниям, ед. (X2), количество управляющих компаний, ед. (X3), численность жителей, чел. (X4), средний доход населения, млн. сум. (X5) и процент инфляции (X6).

Модель тренда – представляет собой зависящую от времени функцию влияющего фактора и в целом выглядит следующим образом:

⁴⁸ Разработано автором.

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

Трендовая модель расходов управляющих компаний ЖКХ (X1) выглядит следующим образом:

$$\begin{aligned} X_1 &= 11,3995 + 0,0259 \cdot t \\ R^2 &= 0,9504, F_{\text{расчет}} = 210,807, t_{\text{расчет}} = 14,5191 \end{aligned} \quad (2)$$

Модель тренда количества домов в собственности управляющих компаний (X2) выглядит следующим образом:

$$\begin{aligned} X_2 &= 8,8585 + 0,0216 \cdot t \\ R^2 &= 0,8270, F_{\text{расчет}} = 52,5884, t_{\text{расчет}} = 7,2518 \end{aligned} \quad (3)$$

Модель тренда количества управляющих компаний (X3) выглядит следующим образом:

$$\begin{aligned} X_3 &= 5,0183 + 0,0317 \cdot t \\ R^2 &= 0,9069, F_{\text{расчет}} = 107,2207, t_{\text{расчет}} = 10,3547 \end{aligned} \quad (4)$$

Модель тренда по количеству населения (X4) выглядит следующим образом:

$$\begin{aligned} X_4 &= 0,5020 + 0,0453 \cdot t \\ R^2 &= 0,9861, F_{\text{расчет}} = 780,1736, t_{\text{расчет}} = 27,9316 \end{aligned} \quad (5)$$

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

$$\begin{aligned} X_5 &= 0,7263 + 0,1470 \cdot t \\ R^2 &= 0,9742, F_{\text{расчет}} = 415,2579, t_{\text{расчет}} = 20,3779 \end{aligned} \quad (6)$$

Трендовая модель уровня инфляции (X6) выглядит следующим образом:

$$\begin{aligned} X_6 &= 2,4190 + 0,0087 \cdot t \\ R^2 &= 0,6216, F_{\text{расчет}} = 10,2432, t_{\text{расчет}} = 0,4932 \end{aligned} \quad (7)$$

Анализ трендовых моделей, созданных между влияющими факторами и фактором времени, показывает, что были определены статистическая значимость и достоверность всех рассчитанных коэффициентов в трендовых моделях (2)-(7). Итак, рассчитаем трендовые модели (2)-(7) и заложим их расчетные значения в многофакторную эконометрическую модель, сначала прогнозные значения влияющих факторов, а затем произведем прогнозные расчеты результативного фактора. Как результат, значения переменных, включенных в многофакторную эконометрическую модель доходов управляющих жилищно-коммунальных предприятий города Ташкента в прогнозный период, оказались следующими (таблица 3).

Таблица 3

Прогнозные значения доходов компаний по управлению жилищным фондом Ташкента на 2023-2030 годы (*прогнозный период)⁴⁹

Года	Доходы, Y	Расходы, X1	Кол-во домов, X2	Кол-во управляющих компаний, X3	Кол-во населения, X4	Общие реальные доходы населения в среднем 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

В данной таблице представлены прогнозные значения доходов компаний по управлению жилищным фондом Ташкента на 2023-2030 годы. В ходе определения прогнозных значений были изучены прогнозные значения на основе анализа экономических результатов 2010-2022 годов - доходов, расходов, количества домов, количества управляющих компаний, численности населения, доходов населения и показателей инфляции до 2030 года.

При предоставлении управляющим компаниям, осуществляющим деятельность в сфере управления жилищным фондом, полномочий по управлению многоквартирными домами, используя единые статистические данные, формируемые по организациям данной категории, необходимо определить рейтинг их деятельности и привлечь на конкурсной основе управляющие компании, имеющие высокий рейтинг. Поэтому важно создать конкурентную среду в отрасли, привлечь иностранных инвесторов и усовершенствовать организационно-экономический механизм управления жилищными фондами.

Предоставление услуг для жилищного фонда имеют свои особенности. Среди которых можно перечислять доходы населения, их пожелания, низкая платежеспособность населения за оказываемые услуги, большое количество ремонтируемых домов на местах, недостаточная возможность получения

⁴⁹ Разработано автором.

высоких доходов в сфере, множество проблем в формировании бизнес-среды в данной сфере, отсутствие конкретных норм в законодательстве и т.д. Поэтому наблюдаются проблемы в создании бизнес-среды и привлечении иностранных инвесторов в сферу управления жилищным фондом.

На рисунке 7 представлена сбалансированная схема привлечения инвесторов в управление жилищными фондами.

**Увеличивает количество инвесторов
в управление жилищным фондом**

1. Доход от собственности
2. Высокие цены на аренду
3. Прирост капитала от повышения стоимости
4. Поддержка со стороны государства
5. Платежеспособность потребителя

Привлекательный инвестор



**Снижает возможность
привлечения инвестора**

1. Повышенный налог на имущество
2. Большие амортизационные расходы
3. Высокий подоходный налог
4. Завышенная цена земли в регионе
5. Взаимное сотрудничество с владельцами и низкая платежеспособность

**Сокращение инвесторов в
управлении жилищными фондами**

Рис. 7. Балансовая схема привлечения инвесторов в управление жилищными фондами⁵⁰

Социально-экономические показатели регионов отражают особенности развития социальной инфраструктуры, прежде всего уровень обеспеченности населения жильем, здравоохранением, образованием, спортом, культурой и др.

Исходя из целей, методов и принципов управления жилищным фондом, на наш взгляд, представляем вариант системы управления эффективной эксплуатацией жилищного фонда (рис. 8).

Нижние системы включают в себя:

- целевая нижняя система, включающая цели, вытекающие из них задачи, а также принципы управления жилищным фондом;
- функциональная нижняя система, состоящая из набора основных функций управления:
 - планирование, организация, упорядочение, контроль, учет, прогноз и анализ.

⁵⁰ Разработано автором.



Рис. 8. Система управления эффективной деятельностью жилищных фондов⁵¹

Поддерживающая нижняя система предназначена для создания условий для реализации целевых корректировок и включает в себя следующий набор вспомогательных элементов: методы управления, информационно-аналитическая база, финансирование, урегулирование и кадры.

⁵¹ Разработано автором.



Рис. 9. Организационно-экономический механизм управления жилищным фондом⁵²

Важное содержание организационно-экономического механизма управления жилищным фондом характеризуется следующими показателями: основные экономические процессы, проблемы и факторы, определяемые объективными особенностями их структуры, субъективно-объективным характером и влияющие на устойчивый рост жилищно-коммунального сектора; цели, задачи, решения, а также меры по государственной жилищной политике; целевая структура участников жилищно-коммунального хозяйства, включая потребителей (удельные затраты) и целевые структуры подрядчиков; уточнение

⁵² Разработано автором.

сроков реализации этапов реформирования жилищно-коммунального хозяйства и порядок возможных коррекционных процедур; мониторинг этапов реализации и общих процессов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате изучения проводимых в нашей стране реформ были выработаны следующие выводы и предложения по совершенствованию деятельности собственников жилого фонда и компаний по управлению жилищным фондом.

1. Основной задачей управления жилищным фондом является: поддержание внешнего вида жилищного фонда в соответствии с установленными нормами; обращение внимания на уровень безопасности жилищного фонда; эффективное использование имущества, принадлежащего жилищным фондам; эффективная организация предоставления коммунальных услуг жилищным фондам; обеспечение бесперебойных и качественных услуг (электричество, холодное и горячее водоснабжение, экологическая чистота и т.п.) населению.

2. По результатам проведенных исследований установлено, что жилищный фонд, предназначенный для населения, имеет сложные и уникальные особенности управления и в настоящее время, исходя из нужд и потребностей населения, подбираются методы управления каждым жилищным фондом и механизмы управления ими, исходя из интересов населения, проживающего в жилищном фонде и обслуживающей их управляющей компании. То есть по различным конструктивным и планировочным характеристикам зданий, принадлежащих жилищным фондам, и, в свою очередь, по степени их износа определяется размер оплаты за их обслуживание. Поэтому обслуживание каждого жилищного фонда определяется текущим техническим состоянием зданий и требуется соответствующий подход к формированию механизмов управления, исходя из потребностей и запросов населения.

3. Необходимо создать стратегию экономического и институционального регулирования со стороны государства в целях формирования эффективных форм управления жилищным фондом. Для этого необходимо реализовать следующее: создать систему государственного регулирования управляющих компаний, осуществляющих деятельность в сфере управления жилищным фондом, и контроля за их деятельностью; создание предпринимательской среды путем формирования отношений государственно-частного партнерства в системе управления жилищным фондом; формирование и развитие механизма эффективной организации прилегающей инфраструктуры, энергетики и водоснабжения, относящихся к сектору жилищно-коммунального хозяйства; формирование цифровой системы управления управляющими компаниями жилищного фонда. Внедрить прозрачную и подотчетную структуру управления. Она должна включать в себя четкие роли и обязанности по управлению жилищным фондом, механизмы контроля и регулярную отчетность о деятельности и результатах работы.

4. В совершенствовании экономического механизма управления жилищным фондом важное значение имеют эффективное распределение ресурсов и обеспечение их использования в сфере управления жилищным фондом. Внедрение прозрачной и подоточенной управленческой структуры, которая

заклучает в себе управление жилищным фондом, механизмы контроля, деятельность фонда и постоянные отчеты о результатах, роль и ответственность.

5. Изменения за последние 5 лет показывают, что управление ЖФ улучшилось на 0,046 единицы благодаря активистам ЖФ и это считалось статистически значимым в диапазоне значений $p < 0,05$. По результатам регрессии остальные соотношения были статистически незначимыми в диапазоне $p < 0,05$ и не влияли на организационно-экономическую ситуацию управления жилищным фондом г. Ташкента. В результате гипотеза H3 была отвергнута в диапазоне значений $p < 0,05$. Надежность результатов регрессии составила 66 процентов, а среднеквадратическая ошибка аппроксимации (RMSEA) – 0,112. Совершенствование организационно-экономического механизма управления жилищным фондом имеет важное значение для обеспечения эффективного распределения и использования ресурсов в управлении жилищным фондом.

6. В целях дальнейшего и гибкого развития организационно-экономического механизма регулирования конкуренции в системе управления жилищным фондом необходимо: создание системной правовой базы для разрешения споров между участниками рынка; обеспечение прозрачности и мониторинг тарифной и ценовой политики; привлечение инвестиций и развитие коммунальной инфраструктуры; сдача в аренду или приватизация пустующих объектов; осуществление эффективного контроля за выполнением экономических и социальных параметров.

7. Если расходы (X1) управляющих компаний ЖКХ в г. Ташкенте повысятся на один миллион сум, то доходы (Y) жилищно-управляющих компаний составят 0,5089 млн. руб. (снизятся до 508,9 тыс. сум). Если в Ташкенте количество домов, принадлежащих жилищно-управляющим компаниям (X2), увеличится в среднем на одну единицу, то доходы жилищно-управляющих компаний (Y) увеличатся в среднем на 3,4370 миллиона сумов. Если в Ташкенте количество управляющих компаний (X3) увеличится в среднем на одну единицу, то доходы управляющих компаний жилищного фонда (Y) увеличатся на 52,1677 миллиона сумов. Прирост населения города Ташкента на одного человека (X4), приводит к увеличению доходов жилищно-управляющих компаний (Y) в среднем на 2,24 млн. сум. Если в городе Ташкенте средний доход населения (X5) повысится в среднем на миллион сум, то средний доход жилищно-управляющих компаний (Y) увеличатся на 1,34 млн. сумов. Если уровень инфляции (X6) по республике увеличится в среднем на один процент, доходы управляющих компаний ЖКХ (Y) снизятся до 8,54 млн. сумов.

8. К основным компонентам организационно-экономического механизма управления относятся: нижние системы поддержки (правовая поддержка, нормы и стандарты и т.п.); нижние функциональные системы (планирование, прогнозирование, технико-экономическое обоснование проекта, анализ фактических затрат, система оплаты труда, страхование рисков и т.п.); экономические средства (налоговые льготы, процентные ставки по кредитам и т.п.).

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

**TASHKENT UNIVERSITY OF ARCHITECTURE AND CIVIL
ENGINEERING**

KHOLMURODOV RAKHMATILLA NEMATILAYEVICH

**IMPROVING THE ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC
MECHANISM FOR MANAGING HOUSING FUNDS**

08.00.13 - Management

ABSTRACT

**of the dissertation written for obtaining the degree of Doctor of
Philosophy (PhD) in Economics**

Tashkent – 2023

The topic of the Doctor of Philosophy (PhD) dissertation in economic sciences is registered in the Higher Attestation Commission under the Ministry of Higher Education, Science and Innovations of the Republic of Uzbekistan under the number B2022.4.PhD/Iqt2669.

The dissertation was completed at Tashkent University of Architecture and Civil Engineering.

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 «Zionet» Information and Education portal (www.ziyonet.uz).

Scientific supervisor:

Saidov Mashal Samadovich

Doctor of Economics, Associate Professor

Official opponents:

Suyunov Dilmurod Kholmurodovich

Doctor of Economics, Professor

Hasanov Tahir Abdurashidovich

Doctor of Economics, Associate Professor

Leading organization:

**Tashkent State Technical University named after
Islam Karimov**

The defense of the dissertation will be held at the meeting of the Scientific Council numbered DSc.03/30.12.2020.I.16.02 at the Tashkent State University of Economics on _____, 2023 at _____. (Address: 100003, Tashkent city, Islam Karimov street, 49. Tel.: (99871) 239-01-49; fax: (99871) 239-41-23; e-mail: info@tsue.uz).

The dissertation can be viewed at the Information Resource Center of the Tashkent State University of Economics (registered under the number _____). (Address: 100003, Tashkent city, Islam Karimov Street, 49. Tel.: (99871) 239-28-75; e-mail: info@tsue.uz).

The abstract of the dissertation was distributed on «____» _____, 2023.

(Report of the digital register of ____ on _____ of 2023).

G.K. Abdurahmanova

Chairman of the academic council
awarding academic degrees, doctor of
economics, professor

O.Djuraboev

Scientific secretary of the academic
council awarding scientific degrees,
doctor of philosophy in economics,
associate professor

R.X. Karlibaeva

Chairman of the Scientific Seminar
under the Academic Council, Doctor of
Economics, Professor

RESUME (abstract of PhD dissertation)

The subject of the research is the set of socio-economic relations related to the effective organization and management of housing fund management companies.

Research methods. Scientific abstraction, analysis and synthesis, comparison, expert evaluation method, statistical analysis, systematic analysis, conducting and analyzing social surveys, economic-mathematical modeling and econometric analysis methods were used in the dissertation work.

The scientific novelty of the research is as follows:

by introducing a procedure for collecting 30% of the total estimated value for the repair of multi-apartment houses at the expense of multi-apartment housing owners and, in necessary cases, revising the amount of funds collected at the expense of housing owners the proposal for improving the management of housing funds is based;

in the final conclusion regarding the re-establishment of the contract for the management of multi-apartment houses with the companies managing the housing fund or the extension of the term of authority, based on the appeals received by the owners of the housing property to the interactive service service and on the basis of the time and quality indicators of the elimination of the identified deficiencies based on the proposal to take into account the "level of management acceptability" that is being formed;

by calculating the impact of annual inflation indicators on the dynamics of changes in the income and expenses of housing fund management companies in the conditions of the increase in the population and its need for housing and communal services in the city of Tashkent, we developed forecast indicators of the economic activity of management companies until 2030 developed;

in order to provide management companies with the authority to manage multi-apartment houses, a proposal has been developed to determine their activity rating using the uniform statistical data generated for this category of organizations and to attract management companies with a high rating on a competitive basis.

The practical result of the research is as follows:

the factors affecting the effective management of the housing fund were identified and ways of their elimination were developed, and the possibilities of earning income by providing additional services by the housing fund management companies were highlighted;

in the field of housing fund management, proposals have been developed to eliminate existing problems in the field by increasing private, public-private partnerships and foreign investors, and to apply competition mechanisms in the management of the field;

management tasks, management methods and functions are determined based on the interests and needs of homeowners and management companies in the management of the housing fund;

according to the results of the scientific study of the formation and management of the housing fund, classification works were carried out according to the characteristics of the management of the housing fund;

a system of measures has been developed that ensures housing policy or helps to meet the housing needs of citizens at the municipal level.

Reliability of research results. The reliability of the research results, the appropriateness of the methodological approach and methods used in the dissertation work, from official information sources, including the statistical data of the Statistical Agency under the President of the Republic of Uzbekistan and the reports of the Ministry of Construction and Housing and Communal Economy of the Republic of Uzbekistan use, as well as the implementation of recommendations and suggestions by relevant organizations.

Scientific and practical significance of research. The scientific significance of the research is the formation of theoretical and methodological bases of specific recommendations aimed at improving the organization and management mechanisms of the republic's housing fund management companies from the results of the dissertation, scientific research, education and specialized technical and economic education in the field of housing and communal services. It is explained by the fact that it can be used in the planning and modeling of the management of the processes of sustainable development of the industry and the improvement of the efficiency of the management of processes in lim institutions.

The practical significance of the research is the use of its scientific and methodological conclusions and practical recommendations in the activity of the Ministry of Construction and Housing and Communal Economy of the Republic of Uzbekistan and its regional offices, divisions, industry enterprises and in the process of forming target indicators based on industry development programs. is explained by the possibility.

Implementation of research results. On the basis of proposals and recommendations aimed at improving the organizational and economic mechanisms of managing the activities of housing fund management companies:

by introducing a procedure for collecting 30% of the total estimated value for the repair of multi-apartment houses at the expense of multi-apartment housing owners and, in necessary cases, revising the amount of funds collected at the expense of housing owners proposal for improving the management of housing funds, Appendix 1 of the decision of the President of the Republic of Uzbekistan No. PQ-346 of August 4, 2022 was used in the development of the «Program of measures to improve the management system of multi-family houses» (O Reference No. 07/31-51 dated November 4, 2023 of the Ministry of Construction and Housing and Communal Economy of the Republic of Uzbekistan). As a result of the implementation of this scientific proposal into practice, it was possible to improve the efficiency of housing funds management by improving the procedure for accumulating funds at the expense of homeowners for the repair of multi-apartment houses;

in the final conclusion regarding the re-establishment of the contract for the management of multi-apartment houses with the companies managing the housing fund or the extension of the term of authority, based on the appeals received by the owners of the housing property to the interactive service service and on the basis of the time and quality indicators of the elimination of the identified deficiencies proposal to take into account the «acceptability level of management» that is being formed, Annex 1 of the decision of the President of the Republic of Uzbekistan No. PQ-346 of August 4, 2022 «Program of measures to improve the management system of multi-apartment buildings» used in the development (Reference No. 07/31-51 dated November 4, 2023

of the Ministry of Construction and Housing and Communal Economy of the Republic of Uzbekistan). As a result of putting this scientific proposal into practice, it was possible to improve the efficiency of housing fund management as a result of timely and qualitative elimination of deficiencies identified by housing fund management companies in response to appeals received from residents;

A forecast of the economic activity of management companies until 2030 was developed by calculating the impact of annual inflation indicators on the dynamics of changes in the income and expenses of housing fund management companies in the conditions of the increase in the number of residents and their need for housing and communal services in the city of Tashkent. indicators of the Ministry of Construction and Housing and Communal Economy of the Republic of Uzbekistan on approval of the regulation on the procedure for determining the composition of costs in determining the amount of mandatory contributions and payments of owners of premises in multi-apartment houses and managing them in multi-apartment houses used in application (Reference No. 07/31-51 dated November 4, 2023 of the Ministry of Construction and Housing and Communal Economy of the Republic of Uzbekistan). As a result of the implementation of this scientific proposal in the city of Tashkent, in the context of the increase in the population and its need for housing and communal services, it is possible to coordinate the income and expenses of the housing stock management companies in the long term;

proposal to determine the rating of their activity using the uniform statistical data formed on the organizations of this category when providing management companies with the authority to manage multi-apartment buildings and to attract management companies with a high rating on a competitive basis Republic of Uzbekistan construction and housing was used by the Ministry of Communal Economy to take measures to send appeals to the appropriate management body and to develop measures to establish control over their execution (2023 of the Ministry of Construction and Housing and Communal Economy of the Republic of Uzbekistan Reference No. 07/31-51 of November 4, 2023). As a result of the implementation of this scientific proposal into practice, the appeals received by the «People's control» interactive service service, which was established to attract and effectively cooperate with management organizations with a high rating for the management of multi-apartment houses under the management of housing owners' management companies it is possible to monitor online and eliminate deficiencies immediately.

Approval of research results. The main results of the research were tested in the form of lectures at international and republican scientific-practical conferences.

Publication of research results. A total of 12 scientific works on the subject of the dissertation, including 3 scientific articles in scientific journals recognized by OAK, 5 scientific articles in prestigious foreign journals, as well as 2 scientific and practical conferences of the republic and 2 international scientific and practical conferences. Abstracts of the lecture have been published.

The structure and scope of the dissertation. The structure of the dissertation consists of an introduction, 3 chapters, a conclusion and a list of used literature, and its main volume is 130 pages.

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

I bo'lim (I chast; I part)

1. Xolmuradov R.N. Uy-joy fondini boshqarishning o'ziga xos xususiyatlari // TAQU, Arxitektura qurilish dizayn ilmiy-amaliy jurnali //Toshkent- 2023 y. 1-son. 228-235 b. (08.00.00 №11)
2. Xolmuradov R.N. Uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy - iqtisodiy mexanizmini takomillashtirishning xorij tajribalari // Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar ilmiy elektron jurnal 2023 y. 3-son. (No 00065). (08.00.00 №11)
3. Xolmuradov R.N. Uy-joy fondini boshqarishning o'ziga xos xususiyatlari // Iqtisodiyot va ta'lim / 2023-yil 2-son. (08.00.00 №10)
4. Xolmuradov R.N. Revolutionizing Housing Stock Management: Overcoming Challenges and Improving Services // Vol 8 (2023): June (in progress) DOI: 10.21070/acopen.8.2023.6045. Article type: (Business and Economics) 6-12 p Impact Factor.
5. Xolmuradov R.N. Formation of Business Activity in the Modern Housing Market in the Formation of the Housing Fund // International Journal of Business Diplomacy and Economy ISSN:2833-7468 Volume 2 | No 5 | May -2023 242-251p Impact Factor
6. Xolmuradov R.N. Assessment of the Effectiveness of the Use of Services Provided by Management Companies of the Housing Fund // International journal on economics, finance and sustainable development ISSN (electronic): 2620-6269/ ISSN (printed): 2615-4021 <https://jour.Researchparks.org/index.php/IJEFS> Vol. 5 No. 3 | March. 133-143 b
7. Xolmuradov R.N. Improving the Efficiency of the Organization of Utilities in the Housing Stock Management System// European Journal of Business Startups and Open Society ISSN 2795-9228 Vol.3 No. 6(June-2023) EJBSOS 30-40p Impact Factor.
8. Xolmuradov R.N. Ways to Improve the Efficiency of Housing Stock Management // American journal of economics and business management Research Journal ISSN: 2576-5973 vol.6 no3/2023 Impact Factor: SJIF 2021 = 7.492
9. Xolmuradov R.N. O'zbekiston Respublikasida uy-joy fondining rivojlanish muammolari va istiqbollari // Respublika ilmiy amaliy anjumani. Toshkent 2023 y. Toshkent moliya instituti «Mamlakatda investitsiya muhitini yanada yaxshilash va uning jozibadorligini oshirish» mavzusidagi ilmiy -amaliy konferensiya 26-31 b.
10. Xolmuradov R.N. Uy-joy fondlarini boshqarishning tashkiliy iqtisodiy mexanizimi //Respublika ilmiy amaliy anjumani Qarshi 2023 y. Qarshi muhandislik-iqtisodiyot instituti «Iqtisodiyotni raqamlashtirish sharoitida buxgalteriya hisobi, iqtisodiy tahlil va auditning xalqaro standartlari asosida rivojlantirish muammolari va istiqbollari» mavzusidagi ilmiy -amaliy konfrensiya 444-451 b.
11. Холмуродов Р.Н. The use of innovations in modern housing construction in the formation of a housing fund in the context of globalization // Настоящий сборник

составлен по материалам Международной научно-практической конференции «научный форум», состоявшейся 25 августа 2023г. Пенза, 60-64 с.

12. Хомуридов Р.Н. Improving the service mechanism in improving the efficiency of the housing stock management industry // Актуальные вопросы современной науки. Сборник статей Международной научно-практической конференции, состоявшейся 20 августа 2023г. Пенза, 74-78 стр.

**Avtoreferat «Jamiyat va boshqaruv» jurnalida
tahrirdan o'tkazildi (05.12.2023)**

Boshishga ruxsat etildi: 12.12.2023 yil.