

ZAMONAVIY UY-JOY FONDINI BOSHQARISH TIZIMI SAMARADORLIGINI OSHIRISHDA XORIJIY TAJRIBALARDAN FOYDALANISH

¹Berdiyeva Dilfuza Axatovna, ²Aminova Naima Umar qizi

¹Toshkent arxitektura-qurilish universiteti dotsenti

²SDVUTF bosh mutaxassisi

<https://doi.org/10.5281/zenodo.11028017>

Annotatsiya. Mazkur maqolada O‘zbekiston Respublikasi uy-joy fondini boshqarish tizimidagi o‘zgarishlar o‘rganilgan, sohada mavjud muammolar tahlil qilingan, respublika uy-joy fondini boshqarish samaradorligini oshirishda xorijiy tajribalardan foydalanish bo‘yicha takliflar ishlab chiqilgan.

Kalit so‘zlar: uy-joy, uy-joy fondi, uy-joy mulkdorlari shirkati, uy-joy mulkdorlari, davlat uy-joy fondi, boshqarish usullari, o‘rtacha yashash maydoni, xorijiy tajriba.

O‘zbekiston Respublikasining 1993-yil 7-maydagi “Davlat uy-joy fondini xususiyashtirish to‘g‘risida”gi Qonuni qabul qilindi. Ushbu qonunda uy-joy islohotlarining eng muhim jihati – mulkdorlar sinfini shakllantirishning dastlabki asosi sifatida uy-joyga bo‘lgan xususiy mulkchilikni, kishilarda mulkdorlik hissini vujudga keltirish masalasi muhim ahamiyat kasb etdi. Uy-joy sohasidagi islohotlarni ta‘minlash va uy-joy qonunchiligini takomillashtirish maqsadida 1998-yilning 24-dekabrida O‘zbekiston Respublikasining Uy-joy kodeksi qabul qilindi. Mazkur kodeks respublika mustaqillikka erishganidan keyin uy-joy sohasida qabul qilingan qonun hujjatlarini bir tizimga solishda va ularni muayyan uyg‘unlikka keltirishda hamda ushbu sohada vujudga kelgan munosabatlarni huquqiy jihatdan tartibga solishda eng muhim manba vazifasini bajardi.

O‘zbekiston Respublikasining 2019-yil 7-noyabrdagi “Ko‘p kvartirali uylarni boshqarish to‘g‘risida” gi O‘RQ-581-son Qonunining qabul qilinishi mazkur sohadagi yana bir muhim qadam bo‘ldi. Ushbu Qonunning maqsadi ko‘p kvartirali uylarni boshqarish sohasidagi munosabatlarni tartibga solishdan iborat bo‘ldi. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2017-yil 18-apreldagi “Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish tizimini boshqarishni yanada takomillashtirish choratadbirlari to‘g‘risida”gi PF-5017-sonli Farmoni va “O‘zbekiston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish vazirligi faoliyatini tashkil etish to‘g‘risida”gi PQ-2900- son qarori qabul qilindi. Ko‘p xonadonli uy-joy fondining texnik holatini tubdan yaxshilash va undan tegishli ravishda foydalanish, ta‘mirlash-tiklash ishlarini o‘z vaqtida amalga oshirish maqsadida O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2017-yil 24-apreldagi «2017- 2021 yillarda ko‘p xonadonli uy-joy fondini saqlash va undan foydalanish tizimini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida»gi PQ-2922-sonli qarori qabul qilindi.

Uy-joy kommunal sohasining bugungi holatini tahlil qilish asosida zudlik bilan hal etilishi lozim bo‘lgan qator muammolar mavjudligi aniqlandi. Ko‘p xonadonli uy-joy fondini boshqarish va undan foydalanish borasida kompleks yondashuvning yo‘qligi aholiga sifatli va kafolatli kommunal xizmat ko‘rsatish tizimini yanada takomillashtirishga to‘siq bo‘lmoqda. Ko‘p xonadonli uy-joy fondini tegishli darajada saqlashni nazorat qilish tashkil etilmagan, ko‘p hollarda uy-joy fondini texnik ekspluatatsiya qilish va unda aholining xavfsiz yashashi bo‘yicha belgilangan talablar buzilishiga yo‘l qo‘yilmoqda. Bino va inshootlarni ta‘mirlash-tiklash ishlarini bajarishga oid qoida va muddatlarga rioya etilmayapti, eski uylarni buzish bo‘yicha ishlar olib borilmayapti,

ko'p xonadonli uylarga tutash hududlarning holati sanitariya normalari, qoidalari va gigiyena me'yorlariga to'liq javob bermaydi.

Uy-joy fondini boshqarishning Germaniya tajribasini o'rganish natijalari asosida ularning quyidagi o'ziga xos xususiyatlarini ajratib ko'rsatishimiz mumkin:

1. Germaniyada yashash uchun mo'ljallangan uy-joy fondining hammasini Boshqaruvchi kompaniyalar boshqarishadi;

2. Boshqaruvchi kompaniyalar shtatida santexnik, elektrik, farrosh kabi xodimlar mavjud emas. Boshqaruvchi kompaniyalar tarkibi faqat boshqaruv bo'yicha mutaxassislardan iborat bo'lib, ixtisoslashtirilgan tashkilotlar, xususiy tadbirkorlarni shartnoma bo'yicha ishlarni bajarishga jalb etadilar;

3. Fuqarolar uy sotib olishidan oldin mulkdorning huquq va majburiyatlari bilan tanishtiriladilar, quruvchi notarius bilan birga mol-mulkni taqsimlash to'g'risida deklaratsiya tuzadi. Mulkdor ushbu deklaratsiya bilan tanishibgina qolmay, uni qabul qilishi, imzolashi, unga rioya etishi shart. Qaysidir bandiga qo'shilmasa - kvartira sotib olishiga ruxsat berilmaydi, agarda mulkdor deklaratsiyaning bironta bandini buzsa - sudga javob beradi;

4. Deklaratsiya har bir uy uchun alohida tuziladi;

5. Mulkdorlarning huquqlarini himoya qilish maqsadida ayrim qarorlarni qabul qilish uchun uy-joy mulkdorlaridan 100 foiz rozilik olish talab etiladi.

6. Uy-joy mulqdorlari birlashmalari esa 99% holatda boshqaruvchilarni chetdan jalb etadilar.

Xorijda, ayniqsa G'arbiy Yevropa va AQShda, uy-joy mulkdorlari uyushmasi tashkil etiluvchi (biznikiga o'xshash shakl - uy-joy mulkdorlari shirkati mavjud) turarjoy binosi - kvartiralarining birgalikda egalik qilish modeli keng tarqalgan. Bugungi kunda uy-joy mulkdorlari boshqaruvining xorijiy modellari turarjoylarni sotib olish, egalik qilish va ulardan foydalanishning huquqiy va iqtisodiy jihatlari yuqori darajada tartibga solinadi va birinchi navbatda fuqarolarning manfaatlarini hisobga oladi. Fransiyaning uy-joy qurilishi siyosati uy-joy-kommunal xizmatlarning arzonligi evaziga uy-joy mulkdorlari tomonidan uy-joy va qo'shni hududlarni obodonlashtirish va ta'mirlash uchun qo'shimcha mablag'lar ajratilishini ta'minlashga qaratilgan. Fransiyada qonuniy maqomga ega bo'lgan sindikatlar mavjud. Sindikatning majburiyatlariga umumiy ko'chmas mulkni boshqarish va binolarni ta'mirlash masalalari kiradi.

Shvetsiya – bu kondominium kabi uy-joy shakllari mavjud bo'lmagan bir necha davlatlardan biridir. Ushbu mamlakatning o'ziga xos xususiyati shundaki, uy-joylarning qariyb 40 foizi ijaraviy uy-joy, bu foizning qariyb yarmi shahar hokimiyatiga tegishli uylardir. Ko'p sonli ijarachilar uyushmasi mavjud bo'lib, bir uyushma a'zosiga kiruvchi oilalarning soni (20 dan 20 minggacha) bo'lishi mumkin. Shved mutaxassislari bu juda muvaffaqiyatli siyosat deb hisoblashadi. Davlat ushbu uyushmalar bilan hamkorlik qilmoqda va yaqin hamkorlik qilmoqda, shuning uchun hozirgacha yakka tartibdagi uylarni xususiylashtirish taqiqlangan. Hozirda jahonning aksariyat mamlakatlari kabi O'zbekistonda ham bozor munosabatlari sharoitida bozor mexanizmlari elementlari amal qilinmoqda. Ma'lumki, bozor mexanizmlarining o'z talablari mavjud bo'lib, talablarga rioya qilmaslik kompaniyani raqobatbardosh qilmaydi. Agar muhokama qiladigan tashkilotning noto'g'ri xatti-harakati uy egalari zarar yetkazsa, binolarning xavfsiz ishlashi uchun boshqaruvchi tashkilotlarning mas'uliyati sug'urtalanishi kerak, bu ko'pchilik Yevropa mamlakatlarida keng tarqalgan. Ammo bizda bu borada faoliyat yurituvchi sug'urta kompaniyalari faoliyatlari talab darajasida emas. Boshqaruv tashkilotining raqobatbardoshligi

ularning kasbiyligi, moliyaviy barqarorligi, uy-joy fondini boshqarishda tajriba va professional standartlarga rioya etish bo'yicha sertifikatlarning mavjudligi bilan tasdiqlanishi kerak. Fransiyada sindikat asosan boshqaruvchi kompaniyasi tomonidan boshqariladi, bunda tuman hokimi tomonidan beriladigan maxsus mulkni boshqaruvchi karta, shuningdek, uning professional fuqarolik javobgarligini sug'urta qilish to'g'risidagi guvohnoma bo'lishi kerak. Yuqoridagi mamlakatlarning barcha tajribalari shuni ko'rsatmoqdaki, uy-joy fondini boshqarishni faqat malakasini tasdiqlovchi hujjatlarga ega bo'lgan maxsus malakali kishilarga ishonish kerak. Hozirgi vaqtda bizning sharoitimizda amalga oshirish imkoniyati mavjud bo'lgan xalqaro tajribadan quyidagi g'oyalar olinishi mumkin: - uy-joy mulkdorlari shirkatlari uchun qulay shart-sharoitlarni yaratish, ularning faoliyat doirasini kengaytirishga ko'maklashish; - uyushma institutlarini (uy-joy mulkdorlari uyushmalari), shuningdek uy-joy kommunal xizmatlarini ko'rsatuvchi tashkilotlarning uyushmalarini rivojlantirish; - muayyan hududda ko'p qavatli uylarni boshqaruvchi tashkilot bilan konstruktiv hamkorlik qilish maqsadida mahalliy shaharlardagi kuzatuv kengashlarini tashkil etish va faoliyatini yuritish uchun me'yoriy-huquqiy asoslarini yaratish; - uy-joy mulkdorlari shirkatini tashkil etishda majburiy amaliyoni joriy etish, texnik-iqtisodiy asosni ishlab chiqish; - uy-joy kommunal xo'jaligi sohasidagi javobgarlikni his qilish maqsadida fuqarolar bilan tizimli ravishda seminarlar, kurslar, uchrashuvlar o'tkazishni yo'lga qo'yish va h.k.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

1. O'zbekiston Respublikasining 2019-yil 10-maydagi "Davlat-xususiy sheriklik to'g'risida" gi O'RQ-537-sonli qonuni. <http://www.lex.uz>
2. O'zbekiston Respublikasining 2019-yil 7-noyabrdagi "Ko'p kvartirali uylarni boshqarish to'g'risida" gi O'RQ-581-son Qonuni. www.lex.uz
3. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2017-yil 7-fevraldagi PF-4947-sonli farmoni bilan tasdiqlangan «2017–2021 yillarda O'zbekistonni rivojlantirishning beshta ustuvor yo'nalishi bo'yicha Harakatlar strategiyasi». www.lex.uz
4. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2017-yil 24-apreldagi «2017-2021 yillarda ko'p xonadonli uy-joy fondini saqlash va undan foydalanish tizimini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida» gi PQ-2922-son qarori. <http://lex.uz>
5. Berdiyeva D.A. (2023). Uy-joy fondi boshqaruvini samarali tashkil etish. Yashil iqtisodiyot va taraqqiyot, *I(10)*, 460–465. <https://doi.org>
6. Rahimov Q.E. Uy-joy fondini boshqarish. Darslik. –T.: TAQI, 2020-y.