

TOSHKENT SHAHRIDAGI KO'P KVARTIRALI UYLARNI BOSHQARISH: MAVJUD HOLAT, MUAMMOLAR VA YECHIMLAR

Dotsent, Rahimov Qodir Ergashevich
Toshkent arxitektura – qurilish universiteti, O'zbekiston
E-mail: q.rahimov1983@gmail.com

Annotatsiya: Maqolada Toshkent shahridagi ko'p kvartirali uylarni boshqarish bilan bog'liq holatlar tahlil qilingan, mavjud muammolar va ularning yechimi yuzasidan takliflar berilgan.

Kalit so'zlar: ko'p kvartirali uy, uy-joy fondi, uy-joy mulkdorlari, uy-joy mulkdorlari shirkati, majburiy badal, boshqarish usullari, boshqaruvchi tashkilot.

Кирриш. Respublikada davlat uy-joy fondining xususiylashtirilishi natijasida ularning amaldagi boshqaruv tizimi, asosan, davlat hokimiyati organlari tomonidan tashkil etildi. Bu esa, mulkdorlarda uy-joy mulkdorlari shirkati o'zlarining manfaatli tashkiloti emas, balki yangi nom ostidagi sobiq Uy-joy ekspluatatsiya idorasi degan qarashga olib keldi. Buning oqibatida, aholining aksariyat qismi bugunga qadar uy-joylaridagi umumiy mulkka nisbatan o'z huquq va majburiyatlarini yaxshi bilmaydilar, o'zlarining shirkat boshqaruvidagi o'zni hamda boshqaruv sifatini yaxshilashdagi rolini to'liq anglamaydilar. Shu jihatdan ham, bugungi kunda respublikada uy-joy fondini samarali boshqarish tizimini takomillashtirish muhim masalalardan hisoblanadi [15].

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 28-yanvardagi “2022 - 2026 yillarga mo'ljallangan Yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to'g'risida”gi PF-60-son Farmonining 1-ilovasiga muvofiq tasdiqlangan “2022 - 2026 yillarga mo'ljallangan Yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasi”ning 33-maqsadida “Aholini joylashtirishning bosh sxemasini ishlab chiqish. Renovatsiya va uy-joylar dasturlari asosida shaharlarda eskirgan uylar o'rniga 19 million kvadrat metrdan ortiq zamonaviy uy-joylarni barpo etish, 275 mingdan ziyod oilaning yangi massivlarga ko'chib o'tishi uchun sharoit yaratish” masalasi dolzarb vazifalar qatoridan o'rin olgan [3]. Mazkur vazifalarning muvaffaqiyatli ijrosi mamlakatimizda uy-joy fondini samarali boshqarish tizimini takomillashtirishni talab etadi.

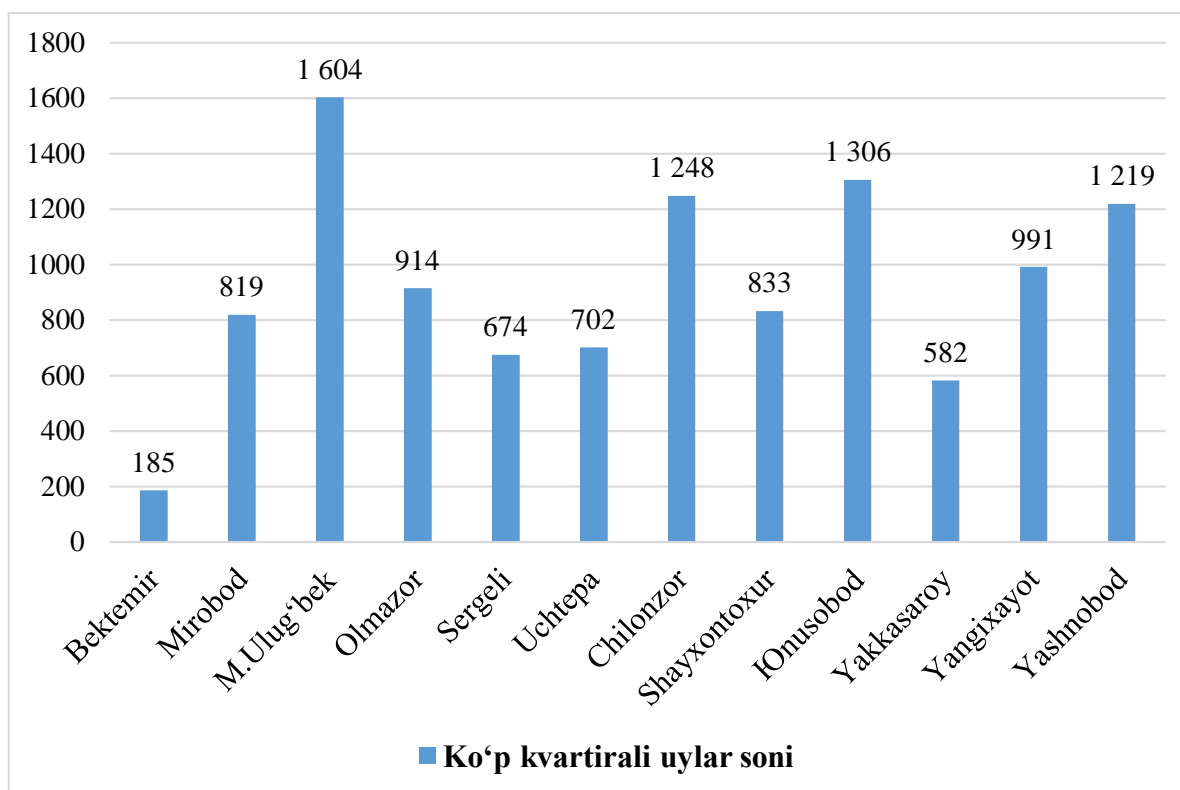
O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Shavkat Mirziyoev 2020-yil 24-yanvarda Oliy Majlisga yo'llagan Murojaatnomasida “Mening eng katta niyatim shuki, Vatanimiz ichra har bir inson o'zining “kichik vatani” ga – uy-joyiga ega bo'lsa, bizdan xalqimiz ham, Yaratgan ham rozi bo'ladi.” [4] va 2022-yil 20-dekabr kuni Oliy Majlis va O'zbekiston xalqiga Murojaatnomasida, “... Konstitutsiyamizga aholining munosib hayot kechirishi va uy-joyga ega bo'lishi to'g'risidagi yangi moddalarni kiritish lozim, deb hisoblayman.

Aholi uchun yangi uy-joylar qurish hajmini 1,5 barobar oshirib, 90 mingga yetkazamiz...” [5], deya alohida ta'kidlab o'tganligi, O'zbekistonda uy-joy siyosatiga jiddiy qaralayotganligining yaqqol dalilidir.

Асосий қисм. Toshkent 41 519,4 kilometr kvadrat maydonda joylashgan, 12 ta tumandan iborat shahar bo'lib, O'zbekiston Respublikasining poytaxti hisoblanadi.

2023-yil 1-yanvar holatiga Toshkent shahri aholisi soni 2 934,10 ming kishini tashkil etib, shahardagi 11 077 ta ko'p kvartirali uylarga 284 ta boshqaruv servis kompaniyalari va 127 ta shirkatlar xizmat ko'rsatmoqda (1-jadval) [16].

Tumanlar kesimida ko'p kvartirali uylar sonini tahlil qiladigan bo'lsak, eng ko'p, ya'ni 1604 ta (14,5%) ko'p kvartirali uy Mirzo Ulug'bek tumanida va eng kam ko'p kvartirali uy Bektemir tumanida 185 ta (1,7%) ni tashkil etgan (1-rasm).

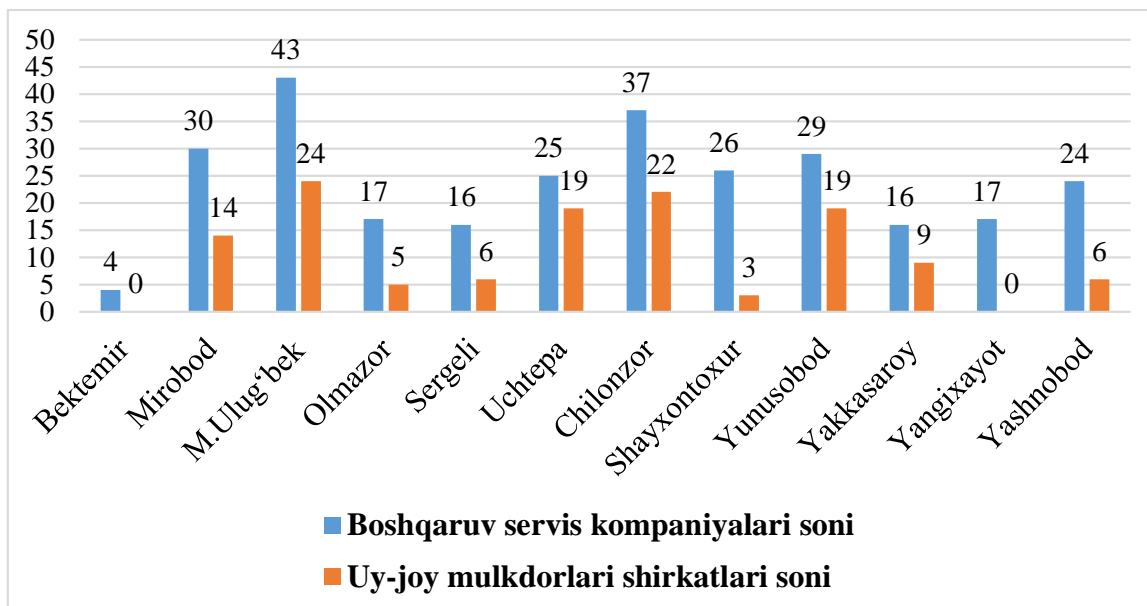


1-rasm. Toshkent shahri tumanlari kesimida ko'p kvartirali uylar soni tahlili diagrammasi [16]

Tumanlar kesimida ko'p kvartirali uylarni boshqarayotgan boshqaruv servis kompaniyalari sonini tahlil qiladigan bo'lsak, eng ko'p, ya'ni 43 ta (15,1%) Mirzo Ulug'bek tumanida va eng kam Bektemir tumanida 4 ta (1,4%) ni tashkil etgan (2-rasm) 1-jadval.

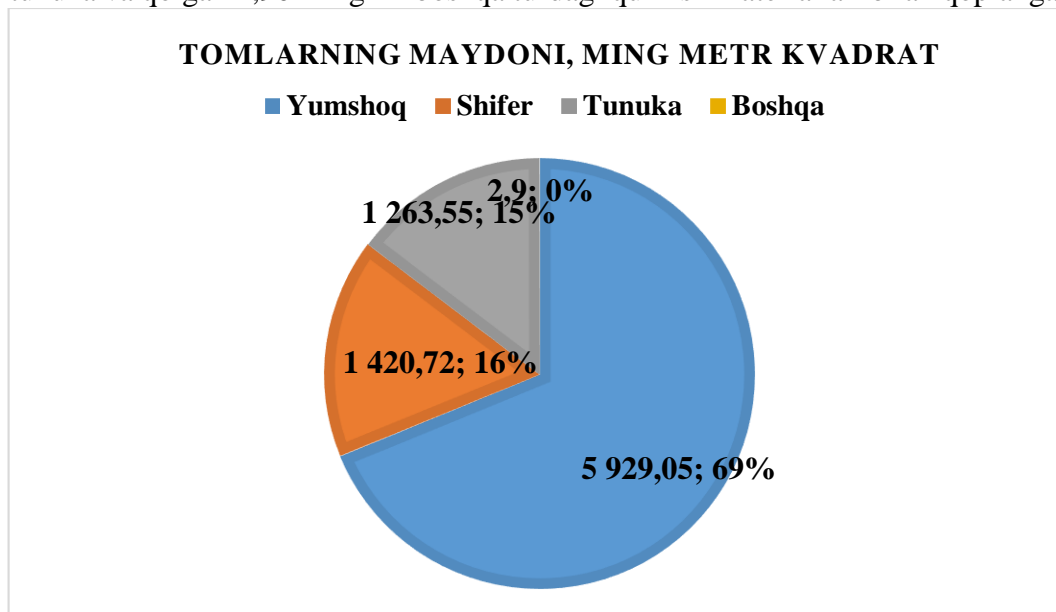
Toshkent shahri tumanlari kesimida ko'p kvartirali uylar soni va ularni boshqaruvchi tashkilotlar soni tahlili

№	Tumanlar nomi	Hudud maydoni (kv.km)	Aholi soni (ming kishi)	Ko'p qavatli uy-joy soni	Yakka tartibdagi uy-joy soni	Boshqaruv servis kompaniyalari soni	Uy-joy mulkdorlari shirkatlari soni
Jami shahar bo'yicha		41 519,4	2 934,10	11 077	173 707	284	127
1	Bektemir	3 493,6	55,00	185	7 950	4	-
2	Mirobod	1 605,5	148,70	819	11 772	30	14
3	M.Ulug'bek	1 677,1	321,10	1 604	13 637	43	24
4	Olmazor	2 907,4	392,40	914	18 802	17	5
5	Sergeli	4 088,3	159,40	674	18 418	16	6
6	Uchtepa	17 990,1	291,70	702	19 427	25	19
7	Chilonzor	881,0	270,70	1 248	10 476	37	22
8	Shayxontoxur	1 399,8	358,90	833	13 165	26	3
9	Yunusobod	33,3	364,80	1 306	22 256	29	19
10	Yakkasaroy	1 046,0	126,20	582	7 272	16	9
11	Yangixayot	4 396,0	159,00	991	9 442	17	-
12	Yashnobod	2 001,5	286,20	1 219	21 090	24	6



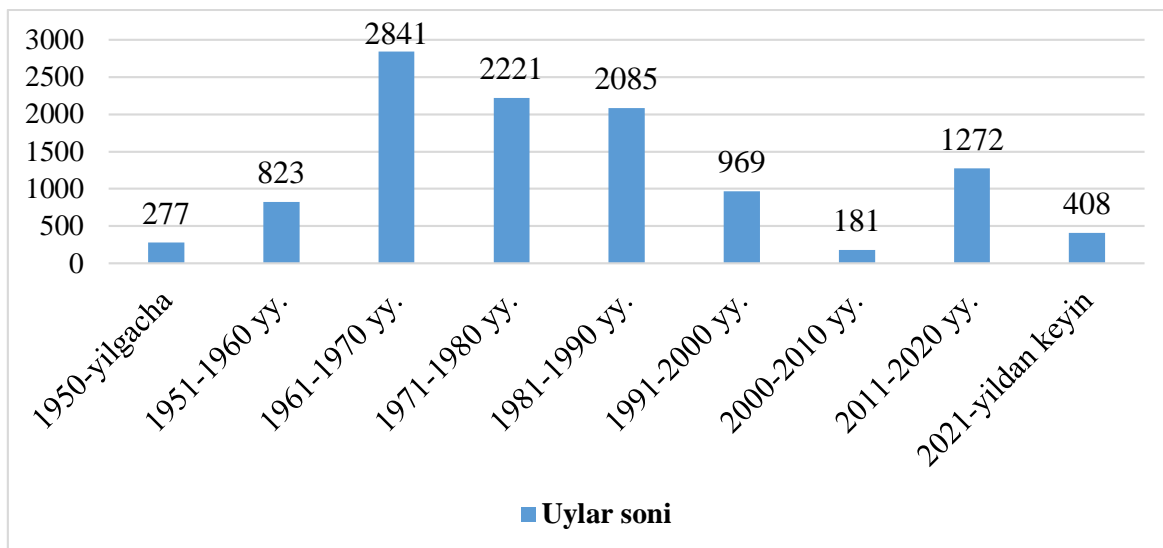
2-rasm. Toshkent shahri tumanlari kesimida ko'p kvartirali uylarni boshqarayotgan tashkilotlar solishtirma tahlili diagrammasi

Toshkent shahri tumanlaridagi ko'p kvartirali uylar tomilariga ishlatilgan qurilish materiallarini solishtirma tahlil qiladigan bo'lsak, 11077 ta ko'p kvartirali uylarning jami tom maydoni 8616,22 ming m²ni tashkil etsa, shundan 5929,05 ming m² i yumshoq qoplamali, 1420,72 ming m² i shifer, 1263,55 ming m² i tunuka va qolgan 2,90 ming m² boshqa turdagi qurilish materiallari bilan qoplangan (3-pacm).



3-rasm. Toshkent shahridagi ko'p kvartirali uylar tomilariga ishlatilgan qurilish materiallari solishtirma tahlili diagrammasi

Toshkent shahrida mavjud jami 11077 ta ko'p kvartirali uylarning 277 tasi 1950 yilgacha (kamida 73 yil), 823 tasi 1951-1960 yillarda, 2841 tasi 1961-1970 yillarda, 2221 tasi 1971-1980 yillarda, 2085 tasi 1981-1990 yillarda, 969 tasi 1991-2000 yillarda, 181 tasi 2000-2010 yillarda, 1272 tasi 2011-2020 yillarda, qolgan 408 tasi esa 2021-yildan keyin qurilgan. Toshkent shahridagi ko'p kvartirali uylarning qurilgan davrlariga e'tibor qaratsak, 1961-1970 yillar, 1971-1980 yillar, 1981-1990 yillar, 2011-2020 yillar va undan keyingi davrda ko'p kvartirali uylar qurilishi jadal ravishda olib borilgan (4-rasm).



4-rasm. Toshkent shahri tumanlari kesimida ko'p kvartirali uylarning qurilgan yillari bo'yicha tahlili diagrammasi

4-rasmdagi tahliliy ma'lumotlardan ko'rinadiki, Toshkent shahrida O'zbekiston Respublikasi mustaqillikka erishgunga qadar 41 yil davomida 8247 ta, mustaqillikdan keyingi 32 yil davomida 2830 ta ko'p kvartirali uylar foydalanishga topshirilgan.

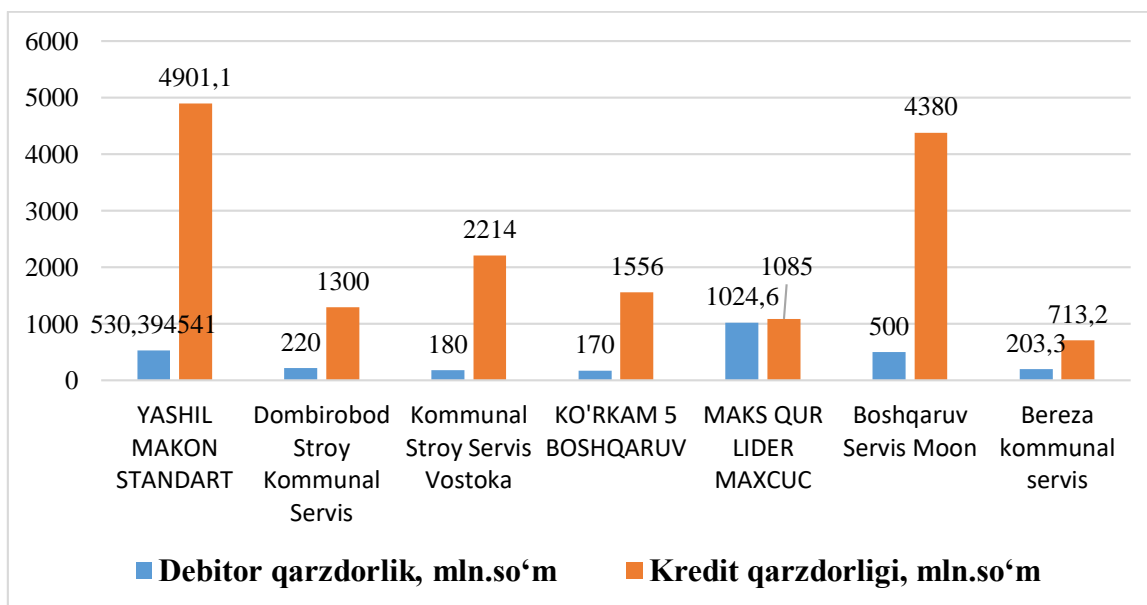
Tadqiqotlarimiz jarayonida Toshkent shahri Chilonzor tumanidagi ayrim boshqaruvchi kompaniyalar faoliyatini o'rgandik va ularga tegishli asosiy ko'rsatkichlar 2-jadvalda keltirilgan.

2-jadval.

Toshkent shahri Chilonzor tumanidagi ayrim boshqaruvchi kompaniyalar faoliyati tahlili

No	Boshqarish organi nomi	Uylar soni	Kvartira soni	Jumladan, noturar joylar soni	Majburiy badal miqdori (o'rtacha)	Xodimlar soni	Maxsus texnikalar soni	Debitor qarzdorlik (mln.so'm)	Kredit qarzdorligi (mln.so'm)	Shirkatlardan o'tgan kredit qarzdorlik, (mln.so'm)
1	YASHIL MAKON STANDART	59	2626	114	800	48	5	530,3945	4901,1	4475
2	Dombirobod Stroy Kommunal Servis	27	1312	0	800	13	2	220	1300	1192
3	Kommunal Stroy Servis Vostoka	44	592	0	800	11	0	180	2214	2214
4	KO'RKAM 5 BOSHQARUV	19	1098	12	1000	11	4	170	1556	1280
5	MAKS QUR LIDER MAXCUC	29	1656	15	900	5	6	1024,6	1085	804
6	Boshqaruv Servis Moon	36	3289	69	800	28	5	500	4380	4000
7	Bereza kommunal servis	25	1294	45	900	22	1	203,3	713,2	713,2

2-jadvalda tahlil qilingan asosiy ko'rsatkichlarni boshqaruvchi kompaniyalar kesimida alohida diagrammalarda ko'rib chiqamiz (5-rasm).



5-rasm. Chilonzor tumanidagi ayrim boshqaruvchi kompaniyalarning debitorlik va kreditorlik qarzlari miqdorining solishtirma tahlili diagrammasi, mln.so'm

5-rasmdan ko'rinadiki, 500 mln. so'mdan ortiq debitorlik qarzdorlik YASHIL MAKON STANDART, MAKS QUR LIDER MAXCUC va Boshqaruv Servis Moon kompaniyalarida kuzatilgan bo'lsa, 2000 mln. so'mdan ortiq kreditorlik qarzdorlik YASHIL MAKON STANDART, Kommunal Stroy Servis Vostoka va Boshqaruv Servis Moon kompaniyalarida kuzatilgan.

Yuqoridagi rasmlarda keltirilgan solishtirma tahliliy ma'lumotlardan xulosa qilish mumkinki, biz faoliyatini o'rgangan boshqaruv kompaniyalar salohiyatli xodimlar bilan ta'minlanmagan, maxsus texnikalari ba'zilaridagina yetarli darajada, ayrimlarida umuman yo'qligini alohida ta'kidlab o'tish zarur.

Boshqaruv kompaniyalarining debitorlik va kreditorlik qarzlari miqdorlarini achinarli holatda, deb hisoblashimiz mumkin. Kreditorlik qarzlarning deyarli barchasi shirkatlardan "meros" bo'lib qolgan. Shu bilan birga debitorlik qarzlarning yuqoriligiga ham alohida to'xtalib o'tadigan bo'lsak, boshqaruv kompaniyalarida eng kamida 170 mln.so'mdan 1024,6 mln.so'mgachani tashkil etmoqda. Demak, boshqaruv kompaniyalari va mulkdorlar o'rtasida o'zaro ishonch, shaffoflik va o'z vazifalarini bilmaslik hamda boqimandalik holatlari barham topmaganligini ko'rishimiz mumkin.

Xulosa va takliflar. Xulosa o'rnida ta'kidlash joizki, yuqorida keltirilgan muammolarni bartaraf etish hamda respublikada uy-joy fondini boshqarish samaradorligi va sifatini oshirish maqsadida quyidagi takliflarning amalga oshirilishini maqsadga muvofiq deb o'ylaymiz:

- aholi o'rtasida uy-joy fondini, xususan, ko'p kvartirali uylarni boshqarish bevosita joy egalari, shirkat va boshqaruvchi tashkilot (professional boshqaruv kompaniyasi) yoki xususiy tadbirkorlar tomonidan amalga oshirilishi, shuningdek ularning bu boradagi asosiy faoliyat yo'nalishlari va vazifalari hamda ushbu jarayonlarni tartibga soluvchi me'yoriy-huquqiy hujjatlar mazmun-mohiyati haqida tizimli ravishda tushuntirish ishlarini olib borish;

- uy-joy fondini boshqarish bo'yicha malakali kadrlarni tayyorlash va qayta tayyorlash tizimini yo'lga qo'yish;

- uy-joy mulkdorlari majburiyatlarini o'z vaqtida bajarilishini ta'minlash mexanizmini ishlab chiqish va ularni amaliyotga tadbiq etib borish;

- uy-joy fondini boshqarish tizimiga zamonaviy axborot-kommunikasiya texnologiyalarini keng joriy etish;

- ochiqlik va shaffoflikni ta'minlash, mulkdorlarga tezkor ma'lumotlar etkazish, masofadan turib ma'lumotlar bazasiga kirish va boshqaruvchilarga o'z fikrlarini berishni tashkil etish maqsadida telegramm kanallari va botlarini tashkil etish;

- uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirishda xorijiy rivojlangan davlatlar tajribalarini chuqur o'rganish va tahlillar asosida, ularning maqbul jihatlarini amaliyotga tadbiq etib borish.

Yuqorida keltirilgan takliflarni amalga oshirilishi uy-joy fondini boshqarish tizimiga professional kadrlarning kirib kelishi, tizimda ochiqlik va shaffoflikning ta'minlanishi uy-joy mulkdorlari va uy-joy fondini boshqaruvchilari o'rtasida o'zaro ishonchli hamkorlikning yanada rivojlanishiga zamin yaratadi. Bu esa o'z navbatida sohada boshqarish tizimi samaradorligi va ko'rsatilayotgan uy-joy kommunal xizmatlar sifatining yanada oshishiga olib keladi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati

1. O'zbekiston Respublikasining Uy-joy kodeksi <https://lex.uz/docs/106136>
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 2022-yil 28-yanvardagi "2022 — 2026 yillarga mo'ljallangan Yangi O'zbekistonning taraqqiёт strategiyasi to'g'risida" gi PF-60-son Farmoni
4. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Shavkat Mirziёevning 2020-yil 24-yanvardagi Oliy Majlisga Murojaatnomasi. <http://uza.uz> .
5. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Shavkat Mirziёevning 2022-yil 20-dekabr kuni Oliy Majlis va O'zbekiston xalqiga Murojaatnomasi. <https://president.uz>
6. Vishnevskaya N.M. Uy-joy mulkdorlari shirkati tashkil etish va faoliyati bo'yicha tavsiyalar. - Toshkent, 2006.
7. Davletov I.X., Temirov J.A. Respublikada ko'p xonadonli uy-joy fondiga xizmat ko'rsatish tizimidagi ayrim masalalar // Iqtisod va moliya.- Toshkent, 2018. - №10(118). - 25-31 betlar.
8. Кирсанов С.А. Зарубежный опыт управления многоквартирными домами // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера, № 10, 2011.
9. Ломова М.Н. Экономическая наука и практика. / Материалы международной научной конференции, Россия, г.Чита, феврал 2012г.
10. Nabiyev A.X., Tantibayeva K.A. // Uy-joy mulkdorlari shirkati faoliyatiga oid savollarga javoblar. Toshkent. 2006.
11. Nurimbetov R.I., Davletov I.X. va boshq. O'zbekistonda uy-joy fondini boshqarish va undan foydalanishni takomillashtirish masalalari // Arxitektura.Qurilish.Dizayn. - Toshkent, 2018. – №1-2. - 135-139 betlar.
12. Rahimov Q.E. Uy-joy fondini boshqarish. Darslik.-Toshkent:TAQI, 2020.-235 b.
13. Степаев К.С. Управление многоквартирным домом – зарубежный опыт и российская специфика // Российское предпринимательство - № 6. - Вып. 1 (185). -2011. - стр. 161-166.
14. Uy-joy kommunal xo'jaligi iqtisodiyoti va boshqaruvi: darslik / V.Yodgorov, D. Butunov; O'zbekiston Respublikasi Oliy va o'rta maxsus ta'lim vazirligi; Toshkent arxitektura-qurilish instituti. - Toshkent: Noshir, 2012.-400 b.
15. Rahimov Q.E. Respublikada uy-joy fondini boshqarish samaradorligi va sifatini oshirish masalalari. Mutafakkir. Ilmiy jurnal. – Toshkent, 2023 y. 11- son. 3-9 b. ISSN 2181-3310
16. Toshkent shahar Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish bosh boshqarmasi hisobotlari