

BOSHQARUV SERVIS KOMPANIYALAR O'RTASIDAGI RAQOBAT MUHITINING UY-JOY FONDI BOSHQARUV TIZIMIGA TA'SIRI

Berdiyeva Dilfuza Axatovna

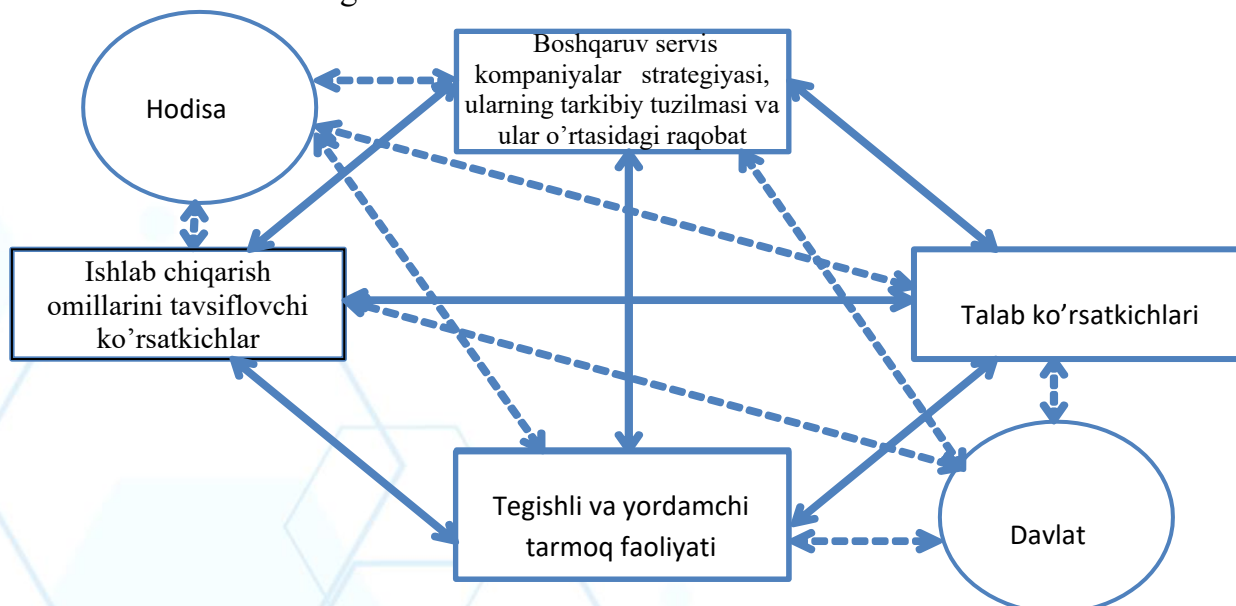
(i.f.f.d.) PhD, Toshkent arxitektura qurilish universiteti

“Menejment” kafedrası professori

dili01.07@mail.ru

Bugungi kunda jahon iqtisodiyotida tobora takomillashib borayotgan raqobat muhiti, har bir mamlakatda iqtisodiy o'sishning yuqori sur'atlarini ta'minlashga ta'sir ko'rsatuvchi shart-sharoitlar va omillardan maqsadli foydalanish jarayonlariga yuqori darajada e'tibor qaratishni taqozo etmoqda. O'z navbatida har bir mamlakatning tarmoq va sohalari faoliyatida raqobat kurashi bilan bog'liq muhim strategiyani shakllantirish va uni amalga oshirish tizimini muvofiqlashtirish jarayonlari milliy iqtisodiyotning tuzilmaviy tarkibini takomillashtirish va aholi turmush farovonligini oshirishning sifat ko'rsatkichlarini ta'minlashda o'z ifodasini topadi. Mazkur jarayonning muayyan asosi boshqaruv servis kompaniyalari o'rtasidagi raqobat muhiting uy-joy fondi boshqaruv tizimi samaradorligini ta'minlashdagi o'rnida ham alohida ahamiyat kasb etadi.

Zamonaviy uy-joy fondi boshqaruvida raqobat muhiti boshqaruv xizmatlarini tashkil etishga yo'naltirilgan iqtisodiy resurslardan oqilona foydalanish, iste'molchilar manfaatlariga muvofiq xizmatlar sifatini oshirish va ularga tannarxini belgilashning bozor mexanizmi ustivorligini ta'minlab beradi.



1-rasm. Davlatning boshqaruv servis kompaniyalari o'rtasida raqobat ustunligini ta'minlashga yo'naltirilgan determinantlari ⁵³

⁵³ Porter M. Competitive Strategy: Techniques for Analyzing Industries and Competitors. New York: The Free Press, 1980. 2nd ed. — New York: Free Press, 1998. — 127 p.

M.Porterning raqobat ustunligini ta'minlash konsepsiyasiga muvofiq davlatning boshqaruv kompaniyalari faoliyati bilan bog'liq omillarni birlashtirishdagi o'rni raqobat ustunligi determentlarini shakllantirish imkoniyatini beradi. M.Porterning tadqiqot natijalariga asoslanib, uy-joy boshqaruv tizimida boshqaruv kompaniyatlari o'rtasida raqobat ustunligini ta'minlash determinantlarini qo'yidagicha ifodalab berish mumkin (1-rasm).

Birinchidan, raqobat iqtisodiy samaradorlikning asosiy omili sifatida klassik va zamonaviy iqtisodiy nazariyalarga asoslangan. Xususan, M.Porter tomonidan ishlab chiqilgan raqobat ustunligi konsepsiyasiga ko'ra, tarmoq ichidagi sog'lom raqobat xizmati sifati, xarajatlar samaradorligi va innovasion faoliyat rag'batlantiriladi. Uy-joy fondi boshqaruvi sohasida esa ko'pincha hududiy monopoliya yoki cheklangan tanlov sharoiti mavjud bo'lib, bu xizmat sifati va narx shakllanishiga ta'sir ko'rsatadi.

Ikkinchidan, institutsional iqtisodiyot nazariyasiga ko'ra, Douglass North, samarali bozor mexanizmi aniq qoidalar, shaffof axborot va nazorat tizimiga tayangan holda shakllanadi. Demak, boshqaruv kompaniyalari o'rtasida raqobatni tabiiy ravishda yuzaga keladi deb hisoblash yetarli emas, uni me'yoriy, tashkiliy va axborot mexanizmlari orqali institutsional jihatdan mustahkamlash kerak.

2020–2024 yillarda O'zbekistonda uy-joy fondini boshqarish tizimida muhim institutsional o'zgarishlar amalga oshirilib, boshqaruv servis kompaniyalari (BSK) faoliyati kengaydi va ular o'rtasida raqobat muhiti shakllana boshladi. Ushbu jarayon uy-joy fondi boshqaruv tizimining iqtisodiy, tashkiliy va ijtimoiy samaradorligiga sezilarli ta'sir ko'rsatdi. 2024-yilga kelib esa boshqaruv servis kompaniyalari o'rtasida nisbatan barqaror raqobat muhiti shakllandi. Kompaniyalar sonining ko'payishi aholi uchun tanlov imkoniyatini yaratdi va bu xizmat ko'rsatish sifatiga ijobiy ta'sir ko'rsatdi. 2020-2024-yillarda O'zbekiston Respublikasida zamonaviy uy-joy fondi boshqaruvining kompleks ko'rsatkichlar mazkur fikrimizni asoslashga xizmat qiladi. Raqobat muhitining uy-joy fondi boshqaruv tizimiga ta'sirini uy-joy fondining iqtisodiy samaradorligini ifoda etadigan quyidagi ko'rsatkichlar orqali ifodalash mumkin (1-jadval).

1-jadval

2020-2024-yillarda O'zbekiston Respublikasida zamonaviy uy-joy fondi boshqaruvining kompleks ko'rsatkichlari⁵⁴

T/r	Ko'rsatkichlar	O'lchov birligi	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Uy-joy fondining umumiy maydoni	kv.m.	548995771,0	636414295,0	658356976,0	692512643,2	703766136,7
2.	Kvartira uylar soni	donada	6589931,0	7147196,0	7301164,0	7476238,0	7568679,0

⁵⁴ <https://siat.stat.uz/> ma'lumotlari asosida muallif ishlanmasi.

3.	Aholi zichligi (1 kv.m.ga to'g'ri keladigan aholi soni	kishi	75,5	77,0	78,6	80,2	82,0
4.	Boshqaruv servis kompaniyalar soni	donada	421	563	684	812	971

2020-2024-yillarda O'zbekiston Respublikasida zamonaviy uy-joy fondi boshqaruvining kompleks ko'rsatkichlarining iqtisodiy samaradorligi uy-joy fondining umumiy maydonini mazkur yillar oralig'ida qo'shimcha 28 foziga ortganligini ko'rsatadi. Shu bilan bir qatorda kvartira uylar sonining tahliliga asoslangan ma'lumotlar ular hajmini 14,8 foizga qo'shimcha o'sish ko'rsatkichiga ega ekanligi ifodalaydi.

Uy-joy fondining xizmat sifati samaradorligi boshqaruv servis kompaniyalarining xizmat ko'rsatishni tashkil etishni hududiy qamrov darajasiga bog'liq. 2020-2024-yillarda O'zbekiston Respublika miqyosida ochiq tanlov o'tkazish yo'li bilan boshqaruv servis kompaniyalariga birlashtirilgan hududlarning tegishli ko'rsatkichlari mazkur holatga aniqlik kiritish imkoniyatini beradi (2-jadval).

2-jadval

2020-2024-yillarda O'zbekiston Respublika miqyosida ochiq tanlov o'tkazish yo'li bilan boshqaruv servis kompaniyalariga birlashtirilgan hududlar⁵⁵

T/r.	Hududlar nomi	Tanlangan hududning maydoni (kv.m)	Ko'p kvartirali uylar soni (dona)	Xonadonlar soni (dona)	Xonadonlar umumiy maydoni (kv.m)	Aholi soni (kishi)
1.	Respublika bo'yicha jami	16 281 878	1 227	54 920	2 981 036	180 435
2.	Qoraqalpog'iston Respublikasi, Nukus shahri	5 700 000	56	2 304	124 600	9 491
3.	Andijon viloyati, Andijon shahri	638 140	134	4 980	212 742	15 164
4.	Buxoro viloyati, Buxoro shahri	535 240	45	2 458	167 540	11 604
5.	Jizzax viloyati, Jizzax shahri	1 000 060	54	2 224	124 469	11 227
6.	Qashqadaryo viloyati, Qarshi shahri	664 700	54	2 313	115 228	6 939
7.	Navoiy viloyati, Navoiy shahri	1 200 688	101	4 652	307 812	14 560
8.	Namangan viloyati,	926 624	103	5 268	251 239	14 329

⁵⁵ <https://lex.uz/docs/-5464157> asosida muallif tomonidan ishlab chiqilgan.

	Davlatobod tumani					
9.	Samarqand viloyati, Samarqand shahri	140 100	53	3 768	207 180	11 189
10.	Surxondaryo viloyati, Termiz shahri	1 464 435	109	4 006	222 742	16 813
11.	Sirdaryo viloyati, Guliston shahri	426 000	85	3 718	208 346	12 835
12.	Toshkent viloyati, Chirchiq shahri	666 726	71	4 049	216 516	12 147
13.	Toshkent viloyati, Angren shahri	834 986	92	4 471	234 196	13 388
14.	Farg'ona viloyati, Farg'ona shahri	680 000	90	2 236	145 244	6 708
15.	Xorazm viloyati, Urganch shahri	167 400	70	2 734	104 200	9 996
16.	Toshkent shahar, Yunusobod tumani	1 236 779	110	5 739	338 982	14 045

2020-2024-yillarda O'zbekiston Respublika miqyosida ochiq tanlov o'tkazish yo'li bilan boshqaruv servis kompaniyalariga birlashtirilgan hududlarning umumiy maydoni 16 281 878 kv.metrni tashkil etgan bo'lib, Qoraqalpog'iston Respublikasi, Nukus shahrida 5 700 000 kv.metr maydon ajratilgan. Bu ko'rsatkich, umumiy maydonning 35 foizini tashkil etadi. Mazkur hududga ko'p kvartirali uylar soni 56 tani tashkil etadi.

Andijon viloyati, Andijon shahrida 2020-2024-yillarda ochiq tanlov o'tkazish yo'li bilan boshqaruv servis kompaniyalariga birlashtirilgan hududlarning umumiy maydoni 638 140 kv.metrni tashkil etib, bu ko'rsatkich respublika darajasidagi umumiy maydonning qariyb 4 foizini tashkil etadi. Ushbu maydon Andijon shahrida 134 ta ko'p kvartirali uylarni o'zida qamrab oladi.

2020-2024-yillarda Buxoro viloyati, Buxoro shahrida ochiq tanlov o'tkazish yo'li bilan boshqaruv servis kompaniyalariga birlashtirilgan hududlarning umumiy maydoni 535 240 kv.metrni tashkil etib, mazkur ko'rsatkich ushbu maqsadda respublika doirasidagi ajratilgan umumiy maydonning qariyb 3,3 foizini tashkil etadi. Ushbu hudud Buxoro shahridagi 45 ta ko'p kvartirali uylarni o'zida qamrab oladi.

Jizzax viloyati Jizzax shahrida 2020-2024-yillarda ochiq tanlov o'tkazish yo'li bilan boshqaruv servis kompaniyalariga 1 000 060 kv.metr maydon birlashtirilgan. Jizzax shahrining mazkur hududida jami 54 ta ko'p kvartirali uylarda aholi istiqomat qiladi.

2020-2024-yillarda ochiq tanlov o'tkazish yo'li bilan Qashqadaryo viloyati, Qarshi shahrida boshqaruv servis kompaniyalari uchun 664 700 kv.metr maydon ajratilgan. Ajratilgan mazkur hududda jami 54 ta ko'p kvartirali uylar qayd etilgan.

Yuqoridagi tahlillar natijasi shuni ko'rsatadiki, hududlar miqyosida boshqaruv kompaniyalar o'rtasida raqobat muhitini shakllantirish va uni amal qilish tizimini takomillashtirishga yo'naltirilgan yo'l xaritasi ishlab chiqish lozim. Mazkur yo'l

xaritaning mazmuni shundan iboratki, raqobat muhitini shakllantirish jarayoni tasoddiy yoki ma'muriy qarorlar asosida emas, balki bosqichma-bosqich amalga oshiriladigan, aniq indekatorlar va mexanizmlarga ega tizimli dastur asosida yo'lga qo'yiladi. Tadqiqotimiz tahlillariga asoslanib, biz tomonimizdan ishlab chiqilgan "yo'l xarita" quyidagi tarkibiy yo'nalishlarni o'z ichiga oladi (3-jadval):

3-jadval

Hududlar miqyosida boshqaruv servis kompaniyalari o'rtasida raqobat muhitini shakllantirishga yo'naltirilgan yo'l xaritasi

T/r.	Yo'nalishlar bosqichlari	Yo'nalishlar tavsifi
1	Me'yoriy-huquqiy bosqichi	Boshqaruv kompaniyalari faoliyatini tartibga soluvchi yagona minimal standartlar va shartnomaviy talablarni ishlab chiqish
2	Axborot shaffofligi bosqichi	Hududlar kesimida ochiq elektron reyting va monitoring platformasini joriy etish.
3	Tanlov mexanizmini takomillashtirish	Mulkdorlar tomonidan boshqaruv kompaniyalarini tanlash yoki almashtirish jarayonini soddalashtirish.
4	Moliyaviy rag'batlantirish mexanizmi	Yuqori samaradorlik ko'rsatkichlariga ega kompaniyalar uchun imtiyoz va preferensiyalar joriy etish.
5	Nazorat va javobgarlik tizimi	Xizmat sifati past bo'lgan kompaniyalar uchun aniq ogohlantirish va cheklov choralarini belgilash.

Mazkur yondashuvning ilmiy yangiligi shundaki, raqobat muhitini shakllantirish bir martalik islohot emas, balki indikatorlarga asoslangan boshqaruv sikli sifatida talqin qilinadi. Taklif etilayotgan yo'l xaritaning amalga oshirilishi natijasida quyidagi iqtisodiy-ijtimoiy samaraga erishiladi:

- xizmat ko'rsatish sifati oshadi;
- ekspluatasiya xarajatlari optimallashtiriladi;
- moliyaviy intizom mustahkamlanadi;
- mulkdorlarning boshqaruv jarayonidagi ishtiroki kuchayadi;
- hududiy monopollashuv darajasi pasayadi. Bu esa o'z navbatida uy-joy fondini saqlash xarajatlarini kamaytirish va uzoq muddatli aktiv qiymatini oshirishga xizmat qiladi.

Hududlar miqyosida boshqaruv servis kompaniyalari o'rtasida raqobat muhitini shakllantirishga yo'naltirilgan yo'l xaritasini ishlab chiqish ilmiy yangilik sifatida quyidagilar bilan asoslanadi:

- raqobat nazariyasini uy-joy fondi boshqaruvi sohasiga moslashtirilgan holda qo'llash;

- institutsional va raqamli mexanizmlar orqali raqobatni tizimli shakllantirish;
- samaradorlikni aniq ko'rsatkichlar asosida baholash modelini taklif etish;
- boshqaruv kompaniyalari faoliyatini hududiy darajada reytinglash va ochiqlikni ta'minlash mexanizmining ishlab chiqilishi. Mazkur, taklif boshqaruv kompaniyalari faoliyatini bozor tamoyillari asosida rivojlantirishga xizmat qiluvchi, nazariy va amaliy jihatdan asoslangan kompleks model sifatida namoyon bo'ladi.

Fikrimizcha, istiqbolda boshqaruv servis kompaniyalari o'rtasidagi raqobat muhitining uy-joy fondi boshqaruv tizimiga ta'sirini muvofiqlashtirishda quyidagilarga e'tibor berish maqsadga muvofiq:

- hududlarda boqaruv kompaniyalari o'rtasida raqobat muhitini tashkil etishning tizimli rivojlanish ko'rsatkichlariga ega bo'lgan boshqaruv strategiyasini shakllantirish;
- boshqaruv xizmatlarini ko'rsatishning milliy standart tizimlarini ishlab chiqish orqali xizmatlar faoliyatini tashkil etish va boshqarish jarayonidagi muammolarni aniqlash tizimini o'rnatish;
- hududlarda boshqaruv kompaniyalarining mintaqaviy bozor segmentiga moslashuvchan strategiyasini shakllantirish va maqsadli bozor profillarini aniqlash orqali xizmat sifatini takomillashtirib borish;
- boshqaruv kompaniyalarining bozor tizimiga ixtisoslashgan xizmat ko'rsatish faoliyatini rivojlantirishning diversifikatsiyalashgan boshqaruv strategiyasini qo'llab-quvvatlashning milliy modelini shakllantirish va boshqalar.

MANBA VA ADABIYOTLAR

1. Ўзбекистон Республикасининг 2019 йил 7 ноябрдаги “Кўп квартирали уйларни бошқариш тўғрисида”ги №581-сонли Қонуни. <https://lex.uz/docs/4586282>

2. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 12 апрелдаги «Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатларини янада ривожлантириш ва турар жойларга хизматлар кўрсатишнинг аниқ бозорини шакллантириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги 64-сон қарорига (Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2006 йил 15-сон, 127-модда). <https://lex.uz/uz/docs/974137>

3. Ўзбекистон Республикасининг Президентининг 2022 йил 3 декабрда “2030 йилгача Ўзбекистон Республикасининг “Яшил” иқтисодиётга ўтишга қаратилган ислохотлар самарадорлигини ошириш бўйича чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПҚ-436-сонли қарори. <https://lex.uz/docs/6303230>

4. Ўзбекистон Республикасининг Президентининг 2022 йил 29 январда “2022 - 2026 йилларга мўлжалланган Янги Ўзбекистоннинг тараққиёт стратегияси” ги ПФ-60-сонли фармони. <https://lex.uz/docs/5841063>

5. Appointing a Managing Agent – The need, selection and working with them. Website: <http://www.justice.gov.uk/tribunals/residential-property>. The First-tier tribunal – Property Chamber. Wales: 1st Floor, West Wing, Southgate House, Wood Street, Cardiff CF10 1EW. Published September 2013. Email: rpt@wales.gsi.gov.uk Website: www.wales.gov.uk.

6. Бердиева Д.А. Уй-жой фонди хизмат кўрсатиш бозорида бошқарув компаниялар фаолиятидан самарали фойдаланиш / “Ўзбекистонда уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш: муаммо ва ечимлар” мавзусидаги Республика миқёсидаги илмий-амалий анжуман материаллари. 2020 йил 19-20 ноябрь. 28-34 бетлар.

7. Berdiyeva D.A. (2023) Uy-joy fondi boshqaruvini samarali tashkil etish // “Yashil iqtisodiyot va taraqqiyot” Журнал Электрон нашр. 566-саҳифа. 30 октябр. № 10-сон. 2023 йил. 74-91 халқаро даража ISSN: 2992-8982. 460-465 бетлар. <https://yashil-iqtisodiyot-taraqqiyot.uz/>

8. Бердиева Д.А., Маматкулова Н.М. Уй-жой фондини бошқариш самарадорлигини ошириш / Журнал “Архитектура Қурилиш Дизайн” №1, 2019 й. 196-199б.

9. Санакулова Б.Р., Бердиева Д.А. Уй-жой фонди молиявий бошқаруви самарадорлигини оширишда блокчейн технологиясидан фойдаланиш имкониятлари / Журнал “Архитектура Қурилиш Дизайн” № 4, 2021 й. 207-214 б.

10. Berdiyeva D.A., Aminova N.U. Zamonaviy uy-joy fondini boshqarish tizimi samaradorligini oshirish / INNOVATIONS IN TECHNOLOGY AND SCIENCE EDUCATION. / SJIF 2023:5.305 VOLUME 2 ISSUE 15 / ISSN 2181-371 X. 106-112 p. WWW.HUMOSCIENCE.COM <https://humoscience.com/index.php/itse>

11. www.stat.uz - Ўзбекистон Республикаси Давлат Статистика Агентлиги- © 2016-2023. [6, 7, 8]

12. <https://lex.uz/ru/docs/6600413>