

ZAMONAVIY UY-JOY FONDI BOSHQARUVINI TASHKIL ETISH TIZIMINI RAQAMLASHTIRISH IMKONIYATLARI

*DSc, prof. **Sanakulova Barnogul***

Oriental universiteti

ORCID: 0009-0001-8935-5910

barnogul81@mail.ru

*PhD, prof. **Berdiyeva Dilfuza***

Toshkent arxitektura-qurilish universiteti

ORCID: 0000-0003-2455-385X

dili01.07@mail.ru

Annotatsiya. Mazkur maqolada zamonaviy uy-joy fondini boshqarish tizimini raqamlashtirishning dolzarb jihatlari, imkoniyatlari va afzalliklari ko'rib chiqilgan. Raqamli texnologiyalarni joriy etish orqali uy-joy fondini boshqarish samaradorligini oshirish, resurslardan oqilona foydalanish, aholi bilan interaktiv muloqotni yo'lga qo'yish hamda shaffoflikni ta'minlash imkoniyatlari tahlil qilinadi. Shuningdek, mavjud muammolar va ularning yechimlari, ilg'or xorijiy tajribalar asosida tavsiyalar berilgan.

Kalit so'zlar: zamonaviy uy-joy fondi, raqamlashtirish, zamonaviy bozor, raqamli texnologiyalar, an'anaviy boshqaruv, uy-joy fondi xizmat muddatini oshirish, boshqaruv servis kompaniyasi va pudratchilar, energiya samaradorligini oshirish, xizmat ko'rsatish tizimini avtomatlashtirish.

ВОЗМОЖНОСТИ ЦИФРОВИЗАЦИИ СИСТЕМЫ ОРГАНИЗАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ СОВРЕМЕННЫМ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

*DSc, проф. **Санакулова Барногул***

Университет Oriental

*PhD, проф. **Бердиева Дилфуза***

Ташкентский архитектурно-строительный университет

Аннотация. В статье рассматриваются актуальные аспекты, возможности и преимущества цифровизации системы управления современным жилищным фондом. Проанализированы возможности повышения эффективности управления жилищным фондом, рационального использования ресурсов, налаживания интерактивного диалога с населением и обеспечения прозрачности за счет внедрения цифровых технологий. Представлены существующие проблемы и пути их решения, а также рекомендации, основанные на передовом зарубежном опыте.

Ключевые слова: современный жилищный фонд, цифровизация, современный рынок, цифровые технологии, традиционное управление, увеличение срока службы жилищного фонда, управляющая компания и подрядчики, повышение энергоэффективности, автоматизация системы обслуживания.

POSSIBILITIES OF DIGITALIZING THE SYSTEM OF ORGANIZING MODERN HOUSING FUNDS MANAGEMENT

DSc, prof. **Sanakulova Barnogul**

Oriental University

PhD, prof. **Berdieva Dilfuza**

Tashkent University of Architecture and Civil Engineering

Abstract. *This article examines the current aspects, opportunities and advantages of digitizing the modern housing stock management system. The possibilities of increasing the efficiency of housing stock management, rational use of resources, establishing interactive dialogue with the population, and ensuring transparency through the introduction of digital technologies are analyzed. Existing problems and their solutions are also presented, as well as recommendations based on advanced foreign experience.*

Keywords: *modern housing stock, digitalization, modern market, digital technologies, traditional management, increasing the lifespan of the housing stock, management service company and contractors, increasing energy efficiency, automating the service system.*

Kirish.

Zamonaviy urbanizatsiya jarayonlari zamonaviy uy-joy fondini boshqarish tizimiga yangi yondashuvlarni talab qilmoqda. Aholining yashash sharoitlarini yaxshilash, energiya samaradorligini oshirish, xizmat ko'rsatish tizimini avtomatlashtirish kabi vazifalarni samarali hal qilishda raqamli texnologiyalar imkoniyatlari muhim rol o'ynamoqda. Shu nuqtai nazardan, uy-joy fondini boshqarish tizimini raqamlashtirish - xizmat ko'rsatish sifatini oshirish, shaffoflikni ta'minlash va fuqarolar bilan samarali muloqot o'rnatishning eng muhim yo'llaridan biridir.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "O'zbekiston Respublikasi Prezidentining tadbirkorlar bilan 2023 yildagi ochiq muloqotida belgilangan vazifalarni amalga oshirish chora-tadbirlar to'g'risida" 2023 yil 4 sentabrdagi PQ-242-sonli qaroriga muvofiq, boshqaruv kompanilari va ma'muriy boshqaruv organlarining bir- biriga o'zaro ishonchini kuchaytirish, boshqaruv kompanilariga yanada qulay shart-sharoitlar yaratish va sog'lom raqobat muhitini ta'minlash bo'yicha strategik maqsadlar qo'yilgan (Qaror, 2023).

Shuningdek, O'zbekistonda raqamli iqtisodiyotni rivojlantirish bo'yicha amalga oshirilayotgan davlat siyosati Vazirlar Mahkamasining 2019 yil 4 yanvardagi 5-son «Toshkent shahrining uy-joy kommunal infratuzilmasini boshqarishni takomillashtirish bo'yicha qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida»gi hamda 2019 yil 30 yanvardagi 67-son «Ko'p kvartirali uylarni boshqarish tizimida zamonaviy axborot-kommunikatsiya texnologiyalarini joriy etish to'g'risida»gi qarorlari, shuningdek mazkur sohaga tegishli boshqa meyoriy hujjatlarda belgilangan vazifalarni amalga oshirish ko'p kvartirali uylar sonining ortib borayotgani, ularni boshqarishning zamonaviy shakllarini joriy etishni talab qilmoqda. Ushbu ishda uy-joy kommunal xo'jaligi tizimidagi mavjud muammolarni tahlil qilish, zamonaviy axborot texnologiyalari asosida ularni hal etish yo'llarini o'rganish asosiy maqsad qilib belgilangan. tadqiqotning dolzarbligi uchun muayyan darajada xizmat qiladi (Qaror, 2019).

Jahon amaliyotida zamonaviy uy-joy fondi boshqaruvini samarali tashkil etish mexanizmini raqamlashtirish orqali boshqaruv servis kompaniyalar raqobatbardoshligini oshirishga, aholining yashash muhitini yaxshilash uchun sharoit yaratish, uy-joy fondi umrboqiyiligini oshirish, aholiga sifatli uy-joy kommunal xizmat ko'rsatishda raqamlashtirishning samarali usullari, vositalari tizimidan samarali foydalanishga erishiladi.

Adabiyotlar sharhi.

Uy-joy fondi xo'jaligida shakllangan iqtisodiy munosabatlar tizimi zamonaviy bozor haqiqatlariga javob bermaydi. Doimiy muammoni (uy-joy fondining yomon ahvoli, yuqori xarajatlar, boshqaruvning pastligi, uy-joy kommunal xizmatlari sifatining pastligi) hal etishning dolzarbligiga va uni eng yuqori davlat darajasida e'tirof etilishiga qaramay, bugungi kunda sohada fundamental iqtisodiy asoslar yetarli emas. Uy-joy fondini boshqarishning samarali mexanizmlarini ochib beradigan tadqiqotlar, bu har doim ham qabul qilinadigan qarorlar sifatining zarur darajasini ta'minlashga imkon bermaydi.

Shuning uchun ham hozirgi davrda zamonaviy uy-joy fondi boshqaruv kompaniyalari yangi biznes jarayoni bilan bog'liq masalalarni o'rganish tobora dolzarb bo'lib bormoqda. Hozirgi davrda uy-joy fondidan oqilona foydalanish va uni boshqarishning samaradorligini oshirishda xorijiy va maxalliy olimlarning ishlari xam diqqatga sazovordir.

«Uy-joy boshqaruvi eng konservativ yo'nalishlardan biridir, chunki uy-joyning ijtimoiy ahamiyati yuqoriligi va uning arzonligini ta'minlash zarurati tufayli narxlarni davlat tomonidan tartibga solish ko'p yillar davomida ma'muriy-rejalashtirilgan iqtisodiyotda mavjud edi, lekin bozor munosabatlarining rivojlanishiga va biznesni jalb qilishga yordam bermagan» (Дубнюк, 2013).

“Iqtisodiyotni raqamlashtirish jarayonida davlatning ustivor vazifalaridan biri bu aholining uy – joyga bo'lgan extiyojini to'liq qondirishga erishish, fuqarolarning yuqori sifatli yashash sharoitlari bilan ta'minlash, ularning daromadlari, extiyojlari va imkoniyatlari doirasidagi yondashuvga asoslangan oqilona siyosatni yuritishga qaratilgan.” (Berdiyeva, 2022).

Seferyanning (2018) fikriga ko'ra “Aniqlangan dolzarb muammolarni hal qilish uchun texnologik resurslar va energiya tejovchi innovatsiyalarni joriy etish, uy-joy fondini bosqichma-bosqich rekonstruksiya qilish, binolarni energiya tejaydigan kapital rekonstruksiya qilish, energiya tejamkor binolar qurish, shahar infratuzilmasini rivojlantirish, va aholi uy-joy mulkdorlarining ekologik javobgarlik darajasini oshirish zarur. Shuningdek, ularni amalga oshirish uchun nafaqat ekologik, texnik va ijtimoiy, balki shaharning uy-joy fondining kompleks tizimining tashkiliy va boshqaruv tarkibiy qismlarini ham takomillashtirish darkor” (Сеферян, 2018).

Tadqiqot metodologiyasi.

Ushbu tadqiqotda zamonaviy uy-joy fondini boshqarish tizimini raqamlashtirish bilan bog'liq muammolarni aniqlash, mavjud holatni tahlil qilish hamda raqamli texnologiyalarni samarali joriy etish imkoniyatlarini o'rganish asosiy maqsad qilib belgilandi. Shu sababli tadqiqot quyidagi: tahlil (analiz), solishtirish (taqqoslash), empirik usullar, tizimli yondashuv, modellashtirish, statistik tahlil metodlaridan foydalanildi.

Tahlil va natijalar muhomasi.

Uy-joy fondi — bu davlat, xususiy yoki ko'p kvartirali mulk shaklidagi yashash uchun mo'ljallangan obyektlar majmuidir. Uni boshqarish deganda texnik xizmat ko'rsatish, ta'mirlash, moliyaviy boshqaruv, xavfsizlikni ta'minlash va aholiga qulay yashash sharoitlarini yaratish jarayonlari tushuniladi.

An'anaviy boshqaruv tizimidagi muammolar: axborot almashinuvi va hujjat aylanishi sekinligi; uy-joy mulkdorlari bilan muloqot yetarli emasligi; moliyaviy hisobdorlikdagi noaniqliklar; kommunal xizmatlar uchun to'lovlarni nazorat qilishdagi qiyinchiliklar; fuqarolar murojaatlarining samarasiz ko'rib chiqilishi.

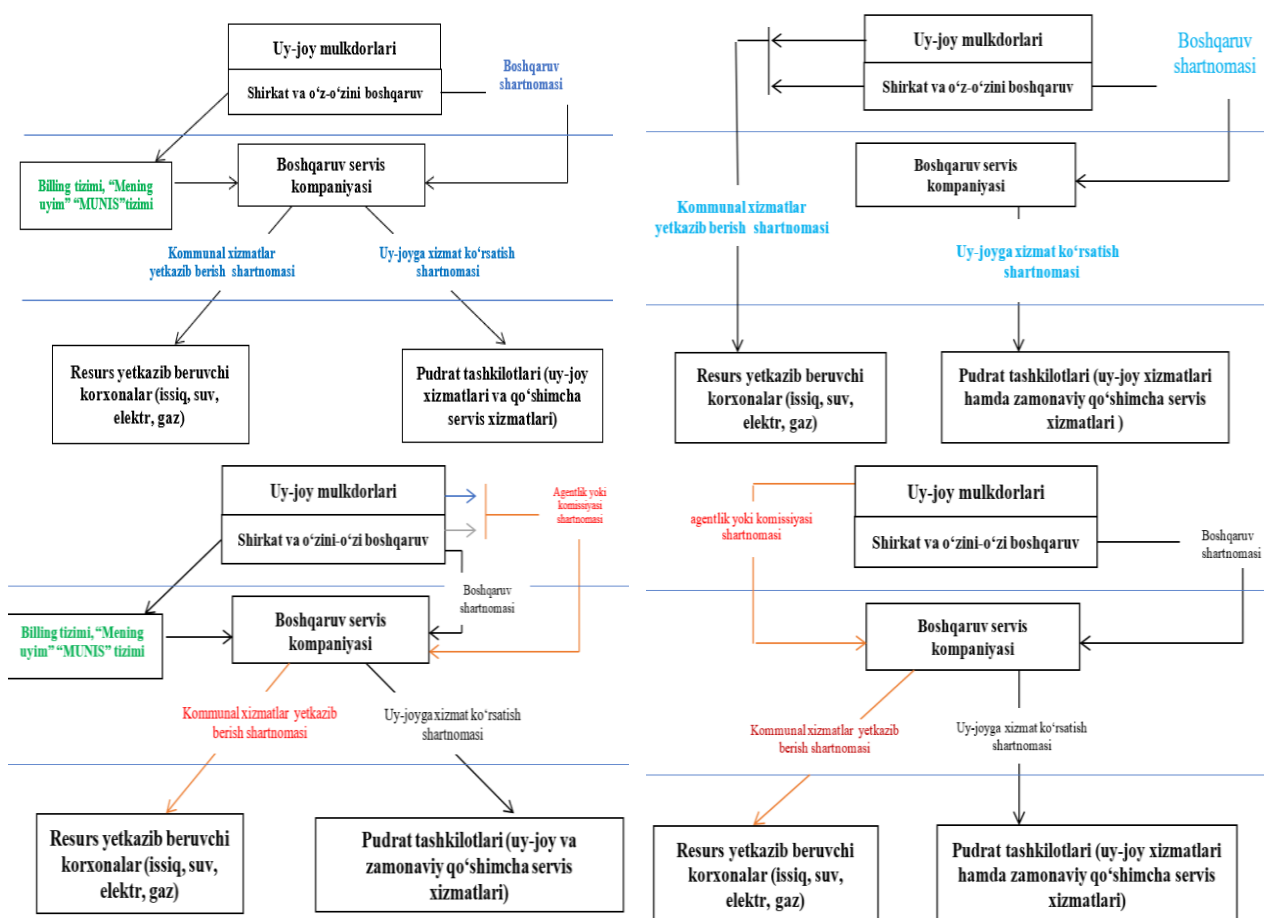
Raqamlashtirish imkoniyatlar: yagona axborot tizimlari joriy etilishi orqali boshqaruv jarayonlarini avtomatlashtirish; mobil ilovalar va shaxsiy kabinetlar orqali aholi bilan ikki tomonlama aloqa o'rnatish; IT texnologiyalari orqali muhandislik tarmoqlarini monitoring

qilish; elektron to'lov tizimlari orqali shaffoflik va hisobdorlikni ta'minlash; sun'iy intellekt va analitika vositalari yordamida muammoli hududlarni aniqlash va tahlil qilish.

Umumiy mulkni boshqarish funksiyalarini amalga oshirishda boshqaruv servis kompaniyasi va shirkatlar o'rtasidagi shartnomaviy munosabatlar tizimi berilgan. Tadqiqot ishida boshqaruv jarayonida "Mening uyim" avtomatlashtirilgan billing axborot tizimi platformasida to'lovlarni amalga oshirish imkoniyatlari ham keltirilgan bo'lib, mazkur texnologiyadan foydalanish samaradorligi tadqiq etilgan. Jumladan boshqaruvda Mening uyim" avtomatlashtirilgan billing axborot tizimi Markaziy bankning kliring "MUNIS" tizimiga integratsiya qilinib texnologiyasiga asoslangan «aqli boshqaruv shartnomasi»dan foydalanish orqali soxtalashtirishlarni oldi olinib, xizmatlar sifati va tannarxini uzluksiz monitoring qilish imkoniyati yaratiladi.

Zamonaviy uy-joy fondi boshqaruvida shirkatlar va boshqaruv servis kompaniyalar faoliyatini professional darajada sifatli tashkil etish, moliyaviy boshqarish, texnik xizmat ko'rsatish va ta'mirlash ishlarini boshqarishi uchun boshqaruv servis kompaniyasi va pudratчилarni jalb qilgan holda, zamonaviy uy-uylarni boshqarishi mumkin. Mazkur moliyaviy boshqaruvning bir nechta modellarini ko'rib chiqamiz.

1-rasmda boshqaruv servis kompaniyasi va mulkdorlar o'rtasida komissiya shartnomasi munosabatlari modeli tavsifi keltirilgan. Komissiya shartnomasi bo'yicha (komissiya turi bo'yicha agentlik shartnomasi) uy egalari boshqaruv servis kompaniyasiga quyidagi xizmatlari ya'ni: yetkazib berilgan kommunal xizmatlar uchun to'lov mablag'larini; resurslarni yetkazib beruvchi tashkilotlar bilan o'z nomidan va turarjoy mulkdorlari nomidan shartnomalar tuzganligi, shuningdek, ular bilan hisob-kitoblarda qatnashgani, kompaniyaning boshqaruv shartnomasi asosida boshqaruv xizmatlari uchun komissiya to'lovi olinadi.



1-rasm. Boshqaruv servis kompaniyasi va shirkatlar o'rtasidagi shartnomaviy munosabatlarning 4 xil modeli ko'rinishi

Manba: mualliflar tomonidan ishlangan.

Uy-joy fondiga xizmat ko'rsatishda shartnomaviy munosabatlarning iqtisodiy-ijtimoiy samarasi quyidagilardan iborat: resurslar tejamkorligiga erishish, qayta-qayta kelishuvlar uchun vaqt va mablag' sarflanmaasligi; mulkdorlar roziligi, qoniqish darajasi oshishi, ko'p qavatli uylarda hamjihatlik munosabatlari barqarorlashishi; uy-joy bozorda sog'lom raqobat paydo bo'lishi, norasmiy to'lovlarning oldi olinishiga xizmat qiladi.

O'zbekistonda 2025 yil holatiga ko'ra, jami 44 028 ta ko'p qavatli uy mavjud bo'lib, ularning 1.5 milliondan ortiq xonadonlari mavjud. Ushbu binolarni boshqarish uchun 971 ta boshqaruv kompaniyasi, 241 ta uy egalari uyushmasi va 852 ta mustaqil boshqaruv organlari faoliyat yuritmoqda (Kun.uz., 2025).

Mazkur holat zamonaviy uy-joylarga xizmat ko'rsatuvchi boshqaruv servis kompaniyalari va shirkatlar faoliyatlariga qator qo'shimcha xizmat turlarini kiritishni taqozo qiladi. Mazkur jarayonda boshqaruv servis kompaniyalari va shirkatlar faoliyati shaffofligi va ochiqligi muhim ahamiyat kasb etadi. Buning uchun, ular faoliyatini to'liq raqamlashtirish orqali hal etish maqsadga muvofiq.

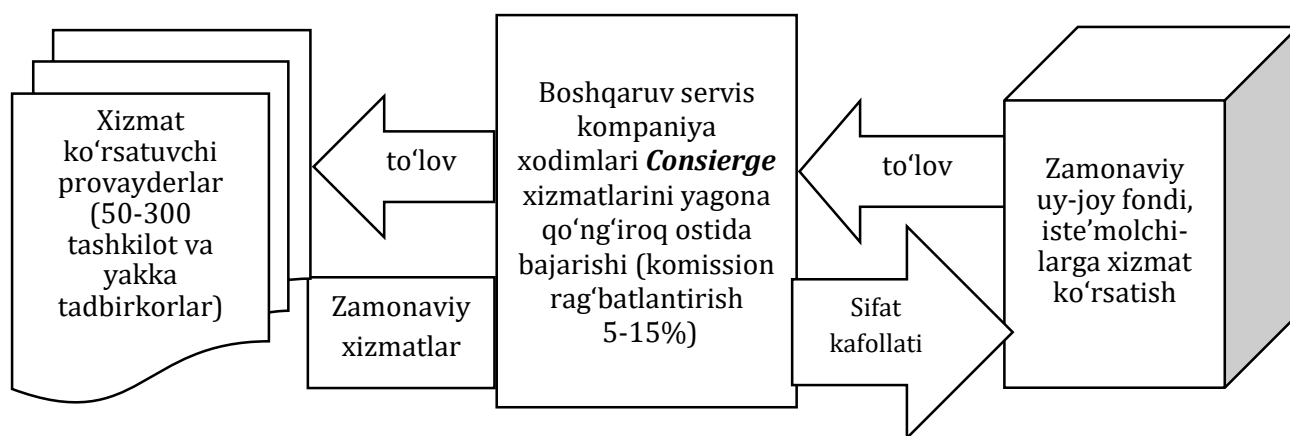
1-jadval

Zamonaviy uy-joy fondi boshqaruvi qo'shimcha servis xizmatlari tahlili (so'mda)

№	Xizmat turi	Sinfi	Yillik bozor qiymati (so'm)	Komissiya 5% (so'm)	Komissiya 15% (so'm)	Qo'shimcha daromad (so'm)
1	Chiqindi boshqaruvi	Economy	15 240 000 000	762 000 000	2 286 000 000	1 524 000 000
2	Parvarish (pest control)	Economy	1 778 000 000	88 900 000	266 700 000	177 800 000
3	Uylarni tozalash va dezinfektsiya	Standart	12 700 000 000	635 000 000	1 905 000 000	1 270 000 000
4	Mebel ta'mirlash va yig'ish	Standart	4 572 000 000	228 600 000	685 800 000	457 200 000
5	Avtoturargoh boshqaruvi	Standart	8 255 000 000	412 750 000	1 238 250 000	825 500 000
6	Santexnika va elektr ta'mirlash	Standart	18 288 000 000	914 400 000	2 743 200 000	1 828 800 000
7	Bog' va landshaft xizmatlari	Standart	5 689 600 000	284 480 000	853 440 000	568 960 000
8	Lift va texnik xizmat ko'rsatish	Standart	1 646 520 000	82 326 000	246 978 000	164 652 000
9	Kommunal to'lovlarni boshqarish	Standart	35 560 000 000	1 778 000 000	5 334 000 000	3 556 000 000
10	Ijara va kvartirani boshqarish	Premium	6 096 000 000	304 800 000	914 400 000	609 600 000
11	Qo'riqlash va xavfsizlik	Premium	83 439 000 000	4 171 950 000	12 515 850 000	8 343 900 000
12	Energiya tejamkorlik bo'yicha maslahatlar	Premium	3 048 000 000	152 400 000	457 200 000	304 800 000
13	Konsiyerge va maishiy yordam	Premium	11 430 000 000	571 500 000	1 714 500 000	1 143 000 000
14	Renovatsiya va ta'mirlash koordinatsiyasi	Premium	2 032 000 000	101 600 000	304 800 000	203 200 000
15	Smart-home o'rnatish	Premium	2 381 250 000	119 062 500	357 187 500	238 125 000

Mualliflar fikricha, zamonaviy uy-joy fondi ko'rsatilayotgan xizmatlar sifatini yaxshilash hamda boshqaruv servis kompaniyalar, ishlab chiqaruvchilar, investorlar va davlat regulyatorlarining funksiyalarini bajarishi uchun moliyaviy mablag'larni to'plash shuningdek ulardan foydalanish usullari, vositalari tizimi demakdir. Jamiyatning ijtimoiy rivojlanishi uchun qulay shart-sharoitlarni yaratish, aholining ehtiyojlarini qondirish kabi maqsadlarga asoslanadi. Zamonaviy bozor sharoitida zamonaviy uy-joy fondi servis xizmatlarini shakllantirishning asosiy maqsadi barcha xizmatlarni ko'rsatish jarayonining samarali ishlashini ta'minlashdan iborat hisoblanadi.

Boshqaruv servis kompaniyalari tomonidan ko'chmas mulklarga ko'rsatiladigan xizmatlar jozibadorligini oshirish maqsadida raqamli boshqaruv jarayonida Consierge xizmatidan foydalanish orqali boshqaruv servis kompaniyalari daromad manbalarining tashkiliy uslubi jozibadorligi oshishiga olib keladi.



2-rasm. Boshqaruv servis kompaniyalarining qo'shimcha xizmatlar ko'rsatish modeli

So'nggi yillarda O'zbekistonda "Yagona uy-joy boshqaruvi axborot tizimi" joriy qilinmoqda. Shuningdek, "E-kommunal" loyihasi orqali kommunal xizmatlar uchun to'lovlar elektron tarzda amalga oshirilmoqda. "Smart house" konsepsiyasi bo'yicha pilot loyihalar ham yo'lga qo'yilgan.

Xulosa va takliflar.

Zamonaviy uy-joy fondi boshqaruvini raqamlashtirish orqali xizmatlarini taqdim etish tizimini ishlab chiqish va vazifalar muvofiqligini rejalashtirish, shartnomaviy hamkorlikni talab qiladi. Ushbu sogadagi asosiy qadamlar ko'rib chiqilishi hamda zamonaviy uy-joy fondi boshqaruvini tashkil etish tizimini raqamlashtirishga mos keladigan samarali tizimni ishlab chiqish taklifi orqali quyidagi natijalarga erishish mumkin:

uy-joy boshqaruv servis kompaniyalari faoliyatini samarali tashkil etish, ular o'rtasida sog'lom raqobat muhitini shakllantirish maqsadida boshqaruv servis kompaniyalari faoliyatini ishonchlilik reyting tizimi asosida baholash jarayonini shakllantirish natijasida uy-joy boshqaruv servis kompaniyalari faoliyatini baholashda reyting tizimiga asoslanildi hamda 2022-2023-yillarda monopol mavqega ega boshqaruv servis xizmatlari ulushi 15 foizga qisqartirilib, boshqaruv servis kompaniyalarining yillik investitsion loyihalar portfeli tarkibi esa 14 foizga oshirishga erishildi. Mazkur holat bugungi kunda zamonaviy uy-joy xizmatlari bozori nomenklaturasini kengaytirish imkoniyatini yaratadi.

O'zbekistonda zamonaviy uy-joy boshqaruvining institutsional tizimini shakllantirish orqali hududlar bo'yicha uy-joy xizmatlari bozorini qiyosiy tahlil qilishga hamda uy-joy boshqaruv kompaniyalarining xizmat sifatini sertifikatlashtirishga erishiladi. Natijada sertifikatlashtirilgan zamonaviy xizmat ko'rsatuvchi 300 tagacha provayder boshqaruv servis

kompaniyasining komission rag'batlantirish ulushi 5 foizdan 15 foizga oshirish imkoniyati paydo bo'ladi.

hududlar miqyosida boshqaruv servis kompaniyalari o'rtasida raqobat muhitini shakllantirish va uni amal qilish tizimini takomillashtirishga yo'naltirilgan yo'l xaritasini ishlab chiqish lozim. Buning natijasida uy-joy boshqaruv tizimi bilan bog'liq jarayonlarni optimallashtirish orqali uy-joy xizmatlarini ko'rsatishdagi hududiy tafavutlarni 20 foizga qisqartirishga hamda zamonaviy uy-joy fondi boshqaruv xizmati narxlarini aholining talab va ehtiyojlariga proporsional asosda shakllantirishga erishish mumkin.

zamonaviy uy-joy fondi boshqaruvini samarali tashkil etish maqsadida "raqamli platforma"ni ishlab chiqish natijasida real vaqt rejimida aholining zamonaviy uy-joy xizmatlaridan foydalanish jarayonini nazorat monitoringni yo'lga qo'yish, uy-joy xizmatlarini tashkil etishni hududlar kesimidagi faoliyat natijadorligini qiyosiy tahlil qilish hamda zamonaviy uy-joy xizmatlarini tashkil etishni samarali transformatsiyasini ta'minlashga doir boshqaruv xarajatlarini yillik 12 foizga qisqartirishga erishiladi.

"Mening uyim" avtomatlashtirilgan billing axborot tizimi platformasida to'lovlarni amalga oshirish hamda iste'molchilarni axborot ma'lumot bazasi bilan to'liq ta'minlash imkoniyatini yaratish zaruriyati natijasida "Mening uyim" avtomatlashtirilgan billing axborot tizimi Markaziy bankning kliring "MUNIS" tizimiga integratsiya qilinib, 1,3 mln.ta shaxsiy hisob raqam ochilishiga, 1 037 ta boshqaruv servis kompaniyasi hamda 268 ta uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyati aktivlashtirilishiga erishiladi.

Adabiyotlar/ Литература /Reference:

Berdiyeva D.A. (2022) Uy-joy fondi moliyaviy boshqaruvi mexanizmi samaradorligini oshirish. Monografiya. -191 b.

Housing scandal: Dozens of Uzbek property managers misappropriate billions in maintenance funds. <https://kun.uz/en/news/>

Qaror (2019) O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 30 yanvarda «Ko'p kvartirali uylarni boshqarish tizimida zamonaviy axborot-kommunikatsiya texnologiyalarini joriy etish to'g'risida»gi 67-son qarori.

Qaror (2023) O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "O'zbekiston Respublikasi Prezidentining tadirkorlar bilan 2023 yildagi ochiq muloqotida belgilangan vazifalarni amalga oshirish chora-tadbirlar to'g'risida" 2023 yil 4 sentabrdagi PQ-242-sonli qarori.

Дубнюк Е.Н. (2013) Модель управления жилищным фондом на основе территориального общественного самоуправления. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук. Пенза.

Сефeryan Л.А. (2018) "Организация управления жилищным фондом крупного города для обеспечения устойчивого развития" 05.02.22 – Организация производства (строительство) АВТОРЕФЕРАТ диссертации на соискание ученой степени кандидата технических наук Иванова.