



КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ ИННОВАЦИОН БОШҚАРИШ

Мажидов Амирхон

Тошкент давлат иқтисодиёт университети ҳузуридаги
“Ўзбекистон иқтисодиётини ривожлантиришнинг
илмий асослари ва муаммолари” илмий-тадқиқот маркази
ORCID: 0009-0003-0382-8436
amirxon23@mail.ru

Аннотация. Мамлакатимиз Президенти Мирзиёев томонидан белгилаб берилган 2022-2026 йилларга мўлжалланган Янги Ўзбекистон тараққиёт стратегиясининг миллий иқтисодиётни жадал ривожлантириш ва юқори ўсиш суръатларини таъминлаш дастурига асосан ва унинг ижросини таъминлаш йўлида барча соҳалар каби мулк қийматини, жумладан, суғурталаш жараёнида кўчмас мулкларнинг бозор қийматини баҳолаш сифати самарадорлигини оширишга доир изланишларни такомиллаштиришнинг зарурлиги ва долзарблигини айтиб ўтганлар. Иқтисодий тадқиқотлар ва ислохотлар маркази томонидан 2022-йилнинг 1-ярми учун кўчмас мулк бозоридаги ҳолат таҳлил қилинди. Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорида савдо ҳажми 6 фоизга ўсди. Таҳлил натижаларига кўра, Ўзбекистонда 2022 йилнинг 1 ярмида 126 минг донга кўчмас мулк олди-сотди шартномалари расмийлаштирилди, бу 2021 йилнинг ушбу даврига (119 минг) нисбатан 6 фоизга кўп. Шу сабабли кўчмас мулк объектлари бошқарувини рақамли технологиялар асосида такомиллаштириш бугунги куннинг устувор вазифаларидан биридир. Мазкур мақолада кўчмас мулк объектларини бошқариш самарадорлигини оширишда ишончли бошқарувнинг роли ва уларни миллий кўчмас мулк бозорига жорий қилиш масалалари ёритилган.

Калит сўзлар: кўчмас мулк, бошқарув, бошқариш инфратузилмаси, хизматлар бозори, профессионал мижозлар, кўчмас мулкни бошқариш.

ИННОВАЦИОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Мажидов Амирхон

Научно-исследовательский центр
«Научные основы и проблемы развития экономики Узбекистана»
при Ташкентском государственном экономическом университете

Аннотация. На основе программы опережающего развития национальной экономики и обеспечения высоких темпов роста Новой стратегии развития Узбекистана на 2022-2026 годы, определенной Президентом нашей страны Мирзиёевым, и в целях обеспечения ее реализации, качество оценка стоимости имущества, в том числе рыночной стоимости недвижимого имущества в процессе страхования, отметившего необходимость и актуальность совершенствования исследований по повышению эффективности. Ситуацию на рынке недвижимости за первое полугодие 2022 года проанализировал центр экономических исследований и реформ. Объем продаж на рынке недвижимости Узбекистана увеличился на 6%. По результатам анализа в Узбекистане за первое полугодие 2022 года было заключено 126 тысяч договоров купли-продажи недвижимости, что на 6% больше, чем за аналогичный период 2021 года (119 тысяч).

Поэтому совершенствование управления объектами недвижимости на основе цифровых технологий является одной из приоритетных задач сегодняшнего дня. В данной статье описывается роль доверительного управления в повышении эффективности управления недвижимостью и их внедрении на отечественном рынке недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость, управление, инфраструктура управления, рынок услуг, профессиональные клиенты, управление недвижимостью.

INNOVATION MANAGEMENT OF REAL ESTATE FACILITIES

Majidov Amirxon

Scientific Research Center "Scientific Foundations and Problems
of the Development of the Economy of Uzbekistan"
under Tashkent State University of Economics

Abstract. Based on the program of rapid development of the national economy and ensuring high growth rates of the New Development Strategy of Uzbekistan for 2022-2026, determined by the President of our country Mirziyoyev, and in order to ensure its implementation, the quality of property value assessment, including the market value of real estate in the insurance process who mentioned the necessity and urgency of improving research on increasing efficiency. The situation in the real estate market for the first half of 2022 was analyzed by the Center for Economic Research and Reforms. The volume of sales on the real estate market in Uzbekistan increased by 6%. According to the results of the analysis, 126,000 real estate sales contracts were signed in Uzbekistan in the first half of 2022, which is 6% more than in the same period of 2021 (119,000). Therefore, improving the management of real estate objects on the basis of digital technologies is one of today's priority tasks. This article describes the role of trust management in improving the efficiency of real estate management and their introduction to the national real estate market.

Keywords: real estate, management, management infrastructure, service market, professional clients, real estate management.

Кириш.

Мамлакатимизда чуқур ўзгаришлар, сиёсий ва ижтимоий-иқтисодий ҳаётнинг барча томонларини изчил ислоҳ этиш ва либераллаштириш, жамиятимизни демократик янгилаш ва модернизация қилиш жараёнлари жадал суръатлар билан ривожланиб бормоқда. Бунда кучли фуқаролик жамиятини шакллантириш йўлида белгилаб олинган ва изчил равишда амалга оширилаётган улкан вазифалар мустақкам замин яратмоқда. Бугунги кунда бутун жаҳон кўчмас мулк бозори ўта тез суръатлари билан ривожланиб, тобора такомиллашиб бормоқда. Шу ўринда эътироф этиш керакки, Президент Мирзиёев 2020 йилнинг 20 январ куни давлат мулкни хусусийлаштириш бўйича амалга ошириладиган ишлар юзасидан видеоселектор йиғилиши ўтказилганлиги, йиғилишда соҳадаги ишлар аҳволи ва келгуси режалар танқидий муҳокама қилинди, унга кўра “Ҳали кўплаб тармоқ раҳбарлари тизимидаги носоҳавий корхоналарни самарасиз ишлатмоқда. Йурик тармоқларда 480 та корхонадаги давлат улушини тўлиқ хусусий секторга бериш мумкин” (president.uz, 2022) дейилганлигининг ўзи кўчмас мулк бозорининг ривожланишидан далолат беради.

Адабиётлар шарҳи.

Мавзунинг илмий-методологик асослари ва амалий масалалари хориж иқтисодчи-олимларидан кўчмас мулкларни Асаул (2001) эса “кўчмас мулкни баҳолаш унинг мақсадидан келиб чиққан ҳолда амалга оширишни таклиф беради”. Вітор ва Реис (2021) ўзининг “Кўчмас мулкни баҳолаш бўйича Португалия амалиёти” мавзусидаги илмий мақоласида кўчмас мулкни баҳолашнинг анъанавий усулидаги айрим камчиликларни

ифодалаб ўтган яъни унинг фикрига кўра “базавий баҳони аниқлаш бир мунча қийин вазият ҳисобланади”. Щербакова (2002) “кўчмас мулкни баҳолашнинг хорижий тажрибасига оид тадқиқотлар қилган бу соҳада аввал олиб борилган ишларни ўрганиб, кейинги изланишлар учун кўчмас мулкни баҳолаш тадқиқоти доирасини белгилаб берган”, шу билан бир қаторда, у баҳолашни анъанавий ҳамда ривожланган методларга ажратади. Анъанавий усул regression моделлардан фойдаланган ҳолда баҳолашни тавсия этса, ривожланган моделнинг ўзи ҳам бир қатор моделлардан иборат.

Бундан ташқари Ўзбекистонлик Мирҳошимов (2000) кўчмас мулкни баҳолаш ҳақида қуйидагича изоҳ келтирган “Кўчмас мулкни баҳолаш – бу маълум бир қийматга ега бўлган ва вақтинчалик қийматига ега бўлмаган объектни (бино, иншоот, ер, ерости ва ерусти бойликлари ва ҳ.к.лар) ҳақиқий баҳосини белгилаш ва қайта белгилаб беришни таъминлаш”.

Шунингдек, Алимов (2005) кўчмас мулкни баҳолаш ҳақида қуйидагича изоҳ келтирган “кўчмас мулкни баҳолаш – бу унинг бозор нархидаги ифодасини акс еттиришдир. Кўчмас мулкни баҳолашда бир қатор кўрсаткичларга аҳамият берилиши керак” деб таъкидлайди ва уни баҳолаётган пайтда мулкни таснифига, даромадлиги ва харажатлилигига қараб ва енг асосийси мулкни ҳақиқатдаги қийматини нархдаги ифодасини акс еттириб берилишида баҳоловчи муассасалар асосий ўрин тутати деб ҳисоблайди, Абдикаримова (2016) эса кўчмас мулк бозори ҳақида қуйидагича изоҳ келтирган “Кўчмас мулк бозори – бу сотувчи ва харидорлар ўртасида кўчмас мулкнинг конкрет нархни аниқлаш учун бирлашадиган ва натижада кўчмас мулк айрибошланиши юзага келиши мумкин бўлган ташкилий тадбирлар тизими ҳисобланади”. Исамухамедова (2014) эса “Кўчмас мулк бозори – бу барча кўчмас мулк сотувчилари ва харидорларининг айна вақтда мавжуд бўлган барча талаб ва таклифлари орасидаги ўзаро боғлиқлик юзага келадиган ва кўчмас мулк билан боғлиқ барча жорий операциялар йиғиндиси амалга ошириладиган иқтисодий-ҳуқуқий ҳудуд” каби олимлар ушбу мавзуда тадқиқотишларини олиб боришган ва дарсликлар яратишган.

Тадқиқот методологияси.

Тадқиқот жараёнида бир қатор миллий ҳамда хорижий мутахассисларнинг кўчмас мулкларни бошқариш амалиёти бўйича олиб борилган илмий ишларидан фойдаланган. Бу соҳадаги хорижий ҳамда миллий тажрибалар ўрганилган ҳамда таққосланган. Тадқиқот жараёнида қатор тизимли, аналитик ҳамда статистик таҳлил усулларида фойдаланилган.

Таҳлил ва натижалар муҳокамаси.

Кўчмас мулк доимо жамият ҳаётида, ижтимоий – иқтисодий муносабатлар тизимида муҳим ўрин эгаллаб келган. Тадбиркорликнинг исталган соҳасида банд шахслар фаолиятининг натижаси, кўчмас мулк объектларининг функционал амал қилиш самарадорлигига боғлиқдир. Кўчмас мулк объектлари мулкнинг нисбатан юқори қийматга эга ва ижтимоий жиҳатдан аҳамиятли қисмини ташкил қилади. Бундан келиб чиқадики, кўчмас мулк объектларини бошқариш фаолиятини такомиллаштириш масаласи ўз долзарблигини йўқотмайди.

Ўзбекистон Республикаси давлат ҳокимияти кўчмас мулк объектларини бошқариш соҳасида қонун ва бошқа меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар тизимини билан маъмурий, ташкилий ва техник ечимлар чегараларини белгилаб (шакллаб) беради. Кўчмас мулкни бошқариш асосига объектларни уларни таснифлаш, алоҳида объектлар бўйича идора қилиш ва рўйхатдан ўтказиш, соҳалар хусусиятини инобатга олиш ягона тизими мулк эгаси фойдасига яратилиши қўйилган.

Кўчмас мулк объектлари бошқарувчисининг фаолияти фақатгина мулк эгаси ва объектдан фойдаланувчи (кўчмас мулк бозорининг асосий субъектлари) билангина

эмас, балки, объектларни таъмирлаш ва тозалаш ишларини олиб борадиган, электр энергия ўтказувчи, сув ва иссиқлик етказиб берувчи пудратчи ташкилотлар билан ҳам самарали ўзаро мулоқотини тақозо қилади.

Кўчмас мулкни профессионал бошқариш тизими доирасида бошқарувчилар қуйидаги хизматларни тақдим этиш имкониятига эга: кўчмас мулк бозори мониторинги ва таҳлили; объектнинг ҳуқуқий ва техник экспертизаси; кўчмас мулк объектдан энг яхши ва энг самарали фойдаланиш вариантини аниқлаш; кўчмас мулк объектини бошқариш дастурларини ишлаб чиқиш ва баҳолаш; ижара сиёсатини шакллантириш бўйича тавсиялар; кадрлар аудити ва ходимларни танлаш; маркетинг стратегиялари ва реклама тадбирларининг режаларини ишлаб чиқиш; муайян кўчмас мулкни бошқариш учун шартнома матни ва унга иловаларни тайёрлаш; кўчмас мулкни ривожлантириш лойиҳаларини ишлаб чиқиш; кўчмас мулкни ривожлантиришни бевосита бошқариш.

Бошқарув компаниялари хизматларига бўлган бозор талаби таркибини мижозлар типологияси воситасида кўриб чиқиш мақсадга мувофиқ бўлади. Профессионал мижозлар, шу жумладан:

- йирик хорижий корпорациялар (IKEA, Auchan, Microsoft), ғарбий инвестиция фондлари – эътиборлари халқаро консалтинг тузилмалари ва ғарбий брендларга йўналтирилган;

- маҳаллий тармоқ савдо компаниялари (Корзинка, Makro, Artel) – компания бошқаруви ўз фаолияти учун жавобгарликни бошқарувчи компаниялар билан тўлишади; профессионалликдан ташқари, бренд ва имидж компонентлари ҳам талабга эга;

- маҳаллий соҳа ва соҳадан ташқари инвесторлар – профессионал бошқарув, компетенция соҳаларининг ихтисослашуви ва тақсимланишига қаратилган.

Кўчмас мулкни бошқарувчи бевосита бошқарув фаолиятини амалга ошириш учун стандартлаштирилган турли хил усуллардан фойдаланиши керак.

Шу сабабли, кўчмас мулкни бошқариш бўйича меъёрий ва услубий ҳужжатлар тизимида тегишли қоида ва меъёрларни ўрнатувчи кўчмас мулкни бошқариш бўйича профессионал фаолият стандартлари муҳим ўрин эгаллайди. Стандартлар кўчмас мулкни бошқариш бўйича амалиётда мавжуд бўлган халқаро тажрибани умумлаштиради, уни ҳозирги иқтисодий вазиятга мослаштиради, шунингдек кўчмас мулкни бошқарувчиларининг касбий тайёргарлигига қўйиладиган талабларни, мамлакат таълим тизимининг имкониятлари билан ўзаро боғлаган ҳолда шакллантиради (Жилкин ва Галеев, n.d.).

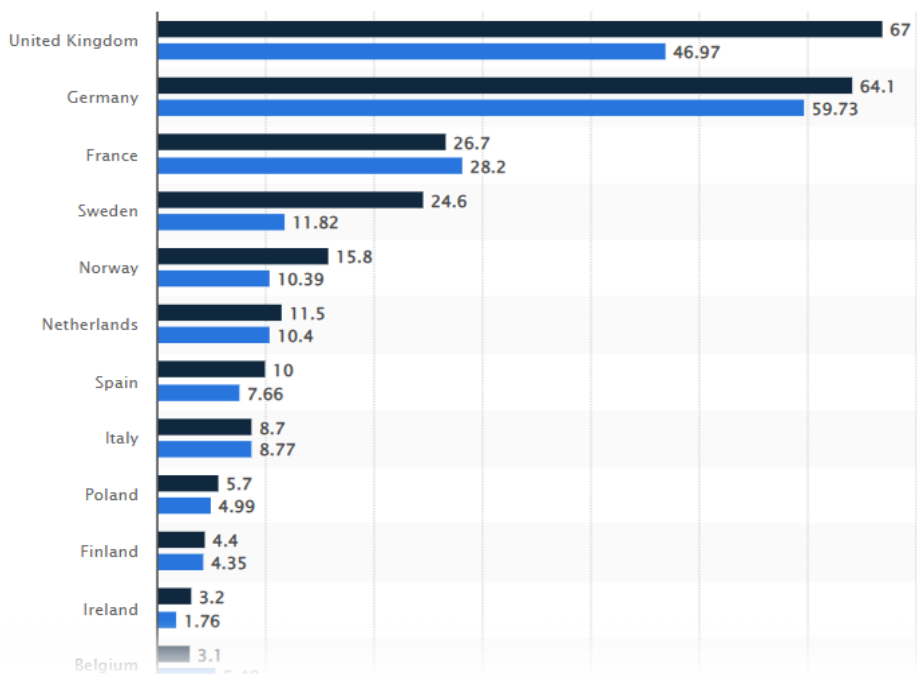
Кўчмас мулк объектларининг ишончли бошқаруви тадбиркорлик фаолияти шакли сифатида Ўзбекистонда ҳали кенг тарқалгани йўқ. Шундай бўлсада, мулкни ишончли бошқариш тушунчаси бегона мулкни бошқаришнинг мустақил ҳуқуқий шакли – бегона мулкни бошқариш бўйича тадбиркорлик фаолияти жараёнида мулкдорнинг барча ҳуқуқларини амалга ошириш Ўзбекистон Республикаси қонунларига киритилган (lex.uz, 2024).

Ишончли бошқарув объектлари қуйидагилар бўлиши мумкин: корхоналар ва бошқа мулккий мажмуалар; кўчмас мулкка оид бўлган алоҳида объектлар; қимматли қоғозлар; қимматли қоғозлар билан тасдиқланган ҳуқуқлар; ўзига хос ҳуқуқлар ва бошқа мулклар. Мулкни ишончли бошқарувга ўтказиш – бу мулкдор томонидан ўзининг идора этиш ҳуқуқини амалга ошириш шаклидир.

Кўчмас мулк объектини ишончли бошқаруви – бу, мулк эгаси кўчмас мулк объектини махсус ишонч билан бу объектни ишончли бошқарув таъсисчиси ёки у кўрсатган шахс (манфаатдор) манфаатида мукофот эвазига бошқариш мажбуриятини оладиган шахсга топришиш мажбурияти.

Ишонч билдирилган бошқарувчи шартнома бўйича барча мажбуриятларини шахсан ўзи бажаришга мажбур, чунки унга қўчмас мулк объектини тақдим этиш, унинг шахсий обрўси, ишчанлик сифатларига асосланади.

Ишончли бошқарувчи ўзининг қонуний ҳуқуқлари предметини билиш учун мулккий ҳуқуқни оғирлаштирадиган барча чекловларни билиши шарт.



1-расм. 2020 йилдан 2021 йилгача Европада тижорат қўчмас мулк инвестицияларининг умумий ҳажми, мамлакатлар бўйича (миллиард еврода) (Statista, 2021)

«Мулкка эгалик ҳуқуқининг чекловлари деганда, мулкдорнинг ҳуқуқлари таркибига кирувчи у ёки бу ҳуқуқларини амалга оширишда қўйиладиган чегаралар тушунилади. Чекловлар мулкдорнинг бошқа шахс билан келишуви бўйича ихтиёрий тартибда ёки мулкдорни ихтиёрисиз чеклов қўйувчи қонун бўйича ўрнатилади» (Гамбаров, 1998).



2-расм. Қўчмас мулк объектларини бошқариш жараёни (Мирджалилова)

Бошқарув стратегиясини танлаш учун асос сифатида бюджетнинг роли дастлабки маълумотларнинг мазмунига ва бюджет тузилишининг аниқлигига юқори талабларни белгилайди. Шунинг учун, бюджетни шакллантиришдан олдин барча фикрларни аниқлаш керак. Натижада, мулкдорга кўчмас мулкни бошқаришнинг якуний самарадорлигини ҳисоблаб чиқиш мумкин, бу капиталнинг даромадлилиги билан белгиланади: солиқ солишдан олдинги фойда айрув даромад солиғи ва бошқа шунга ўхшаш мажбурий тўловлар (Асаул ва Карасев, 2001).

Хулоса ва таклифлар.

Кўчмас мулкни бошқаришни такомиллаштиришга стандартларнинг жорий қилиниши сезиларли даражада кўмаклашади. Кўчмас мулкни бошқариш, бошқарув қарорларини қабул қилишда субъективлик элементларини камайтиришга ва профессионал бўлмаган бошқарувга боғлиқ бўлган мулкдорлар, мижозлар, сервейинг ташкилотлари, жамият ва давлатни таваккалчилигини минималлаштиришга имкон берадиган тасдиқланган усуллар ҳамда стандартларга мувофиқ амалга оширилиши керак.

- сервейинг хизматларини ривожлантиришга асосланган кўчмас мулк объектларини бошқаришни такомиллаштириш;
- тегишли инфратузилмаларни яратиш;
- сервейинг хизматларини амалга оширишни таъминловчи ташкилотлар, меъёрий – услубий ҳужжатлар тизими яратиш;
- ҳамда кўчмас мулк объектларини бошқариш бўйича мутахассисларни тайёрлаш тизими такомиллаштириш зарур.

Мақолада келтирилган таклифлардан фойдаланиш сервейинг хизматларини кўрсатиш жараёнини ташкил қилиш ва тартибга солиш, шунингдек, кўчмас мулк объектларини бошқаришнинг энг мақбул натижаларига эришишга имкон беради.

Адабиётлар/Литература/References:

- President.uz. (2022). Хусусийлаштириш борасидаги ишлар танқидий таҳлил қилинди. [online] Available at: <https://president.uz/uz/lists/view/4927>
- Lex.uz. (2024). 21.12.1995. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси (биринчи қисм). [online] Available at: <https://lex.uz/docs/111189>.
- Statista (2021) Commercial property investment in European countries 2021 | Statista.
- Абдиқаримова Д.Р. (2016) Банккредитлари гаров таъминотини баҳолаш. Тошкент. "Иқтисод-молия" нашриёти. 168 б.
- Алимов Р.Х., ва бошқ. (2005) Кўчмас мулкни баҳолаш. – Т.: "Фан".-210 б.
- Асаул А.Н., Карасев А.В. (2001) Экономика недвижимости. — М.: МИКХиС.
- Vimor M. dos Santos Peus., (2021) "Кўчмас мулкни баҳолаш бўйича Португалия амалиёти", 156-б.
- Гамбаров Ю. С. (1998). Гражданское право. Вещное право. – СПб., С. 65.
- Жилкин И.У., Галеев А.З. (n.d.) Сервейинг как механизм вовлечения в хозяйственный оборот неэффективно используемой недвижимости [Электронный ресурс]: <http://www.surveying.m/article.php?sec=24&id=133>
- Исамухамедова Ш.А., Ёдгоров В.У. (2014) Кўчмас мулкни бошқариш ва унинг экспертизаси. Ўқув қўлланма. Тошкент.
- Мирджалилова Д. (2021) "Сервейинг хизматлари асосида кўчмас мулк объектларини бошқариш масаласининг инновацион ечими". 299-б.
- Туйчиев Н.Ж., Мирҳошимов А.М., Плахти К.А. (2000) Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Тошкент: «Адолат» нашриёти.
- Щербакова А. (2002) Экономика недвижимости. – Феникс.