

UY-JOY FONDINI BOSHQARISHNING EKONOMETRIK MODELLARIDAN FOYDALANISH

Raxmatilla XOLMURADOV¹

¹Toshkent arxitektura-qurilish instituti dotsenti, PhD

KALIT SOʻZLAR	ANNOTATSIYA
Uy-joy fondlari, kommunal xizmatlar, boshqaruv kompaniyalari, boshqaruv usullari, boshqaruv mexanizmi, tashkiliy-iqtisodiy mexanizm, boshqaruv faoliyati, ekonometrik tahlil, isteʼmolchilarga xizmat koʻrsatish, bozor mexanizmi, isteʼmolchilar talabi.	Maqolada uy-joy fondlariga xizmat koʻrsatadigan boshqaruv kompaniyalari faoliyatining tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini takomillashtirish ushbu vazifalarni hal etish va koʻzlangan natijalarga erishishda muhim ahamiyat kasb etishi asoslab berilgan. Boshqaruv jarayonlari, qarorlar qabul qilish asoslari va moliyaviy strategiyalarni takomillashtirish orqali uy-joy fondlari oʻz faoliyatini tartibga solishi, resurslarni taqsimlashni optimallashtirishi va pirovardida, oʻz benefitsiarlariga uy-joy xizmatlarini koʻrsatishni yaxshilash imkoniyatlari aynan ekonometrik modellar orqali asoslab berilgan.
КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА	АННОТАЦИЯ
Жилищные фонды, коммунальные услуги, управляющие компании, методы управления, механизм управления, организационно-экономический механизм, управленческая деятельность, эконометрический анализ, обслуживание потребителей, рыночный механизм, потребительский спрос.	Обоснована важность совершенствования организационно-экономического механизма деятельности управляющих компаний, обслуживающих жилищные фонды, для решения задач и достижения намеченных результатов. С помощью эконометрических моделей обосновано, что благодаря совершенствованию процессов управления, основ принятия решений и финансовых стратегий жилищные фонды могут регулировать свою деятельность, оптимизировать распределение ресурсов и, в конечном итоге, улучшать предоставление жилищных услуг своим бенефициарам.
KEY WORDS	ABSTRACT
Housing stock, utilities, management companies, management methods, management mechanism, organizational and economic mechanism, management activities, econometric analysis, customer service, market mechanism, consumer demand.	The importance of improving the organizational and economic mechanism of the activities of management companies servicing housing stocks to solve problems and achieve the intended results is substantiated. Econometric models make the case that by improving management processes, decision-making frameworks and financial strategies, housing stocks can manage their activities, optimize the allocation of resources and, ultimately, improve the provision of housing services to their beneficiaries.

Kirish. Oʻzbekiston Respublikasi ijtimoiy-iqtisodiy taraqqiyoti va joriy demografik vaziyati uy-joy fondining kengayishini taqozo etmoqda, bu esa unga turli yoʻnalishlarda xizmat koʻrsatuvchi sohani samarali tizimga aylantirish zaruratini tugʻdirmoqda. “Mamlakatda 2023-yilning boshiga kelib uy-joy

fondi tarkibidagi jami xonadon (uy)lar soni 7301,1 mingtaga yetib, ularga koʻrsatiladigan uy-joy kommunal xizmatlari asosan shahar hududlaridagi koʻp xonadonli uylarni toʻliq qamrab olgan” [1]. Bu, oʻz navbatida, sohada samarali faoliyat yuritadigan va muvaffaqiyatli boshqaruv tizimiga ega korxonalarni tashkil



www.isft.uz

“ISFT” ILMİY-USLUBIY JURNAL
“ISFT” НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ
“ISFT” SCIENTIFIC-METHODOLOGICAL JOURNAL

ISSN: 3030-329X

2024/3-son



www.jurnal.isft-ilm.uz

etib, faoliyatini bozor munosabatlari asosida rivojlantirish, aholining uy-joy fondini boshqarish kompaniyalari faoliyati haqidagi tasavvur va yondashuvlarini o'zgartirish, o'zlari yashab turgan mulkka bo'lgan munosabatni ijobiy tomonga o'zgartirish hamda ularning mulkdan foydalanish jarayonidagi ishtirokini faollashtirishni talab etmoqda. O'zbekistonni 2030-yilgacha rivojlantirish Konsepsiyasi hamda 2022-2026-yillarga mo'ljallangan yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasida: “hududlarda aholining yashash sharoitini yaxshilash uchun urbanizatsiya siyosatini yanada takomillashtirish hamda shaharlarni raqamlashtirish, qurilish va loyihalashtirish ishlari sifatini oshirish, shaharlarni “Aqlli shahar” konsepsiyasiga muvofiq rivojlantirish, renovatsiya va uy-joylar dasturlari asosida shaharlarda eskirgan uylar o'rniga 19 mln kvadrat metrdan ortiq zamonaviy uy-joyni barpo etish, 275 mingdan ziyod oilaning yangi massivlarga ko'chib o'tishi uchun sharoit yaratish, hududlarda xizmat ko'rsatish va servis sohasini rivojlantirish orqali keyingi 5 yilda xizmat ko'rsatish hajmini 3 barobarga oshirish, uy-joy fondlarining samarali boshqaruv mexanizmlarini joriy etish” vazifalari belgilab berilgan. Mazkur vazifalarning samarali ijrosini ta'minlash bu boradagi ilmiy tadqiqotlarning dolzarbligini ko'rsatadi.

Mavzuga oid adabiyotlarning tahlili.

Aholi turmush darajasini yaxshilash va ularni uy-joy fondlari bilan ta'minlash, mavjud uy-joy fondlarini ta'mirlash hamda samarali boshqarish borasida soha mutaxassislari va olimlar tomonidan bir qancha ilmiy tadqiqot ishlari amalga oshirib kelinmoqda.

Rossiyalik iqtisodchi A.R.Abdullinaning fikricha, “uy-joy kommunal xo'jaligi” – iqtisodiyotning zaruriy muhandislik

infratuzilmasi hisoblanib, aholini hayotiy muhim xizmatlar bilan ta'minlovchi tayanch tarmoqlardan biri sifatida talqin etiladi. Shu bilan birga, uy-joy kommunal xo'jaligiga quyidagicha ta'rif beriladi: “Uy-joy kommunal xo'jaligi bu – fuqarolarga keng qamrovli uy-joy kommunal xizmatlarini taqdim etish orqali yashash qulayliklarini ta'minlab beruvchi turli aholi punktlaridagi muhandislik infratuzilmasining faoliyatini ta'minlab beruvchi sohalar majmuyidir” [2].

MDH davlatlarida bir qancha olimlar, jumladan, S.A. Kirsanov, M.N. Lomova, K.S. Stepayevlarning ilmiy ishlarida uy-joy fondidan foydalanish va uni samarali boshqarishni tashkil etish imkoniyatlari tadqiq etilgan [3, 4, 5].

Mahalliy olimlarimizdan R.I.Nurimbetov va boshqalarning fikricha, “Respublikada erkin bozor munosabatlari joriy etilishi va mulkchilik munosabatlari o'zgarishi natijasida, xususiyl mulkni tasarruf yetish, undan turli maqsadlarda foydalanish imkoniyatlari yuzaga keldi. Turar joy binosidan samarali foydalanish, ayniqsa, turar joy binolaridan oqilona foydalanishni tashkil etish masalalari bugungi kunda juda muhim va yechimini kutayotgan masalalardan biriga aylandi” [6].

Uy-joy xo'jaligining tanazzul holati bugungi kunda davlatning eng dolzarb muammolaridan biriga aylandi. “Bu, asosan, uy-joy fondlarining eskirganligi, ko'rsatilayotgan xizmatlar uchun tariflarning shakllanishi, boshqaruvchi kompaniyalarning aholi oldidagi majburiyatlarining buzishlari, o'z vaqtida joriy va kapital ta'mirlarni amalga oshirish, avariya holatidagi uy-joylardan aholini ko'chirish kabi masalalardan iborat” [7].

Uy-joy kommunal xizmatlari korxonalarida boshqaruv mexanizmining samaradorligi ko'p jihatdan mahalliy o'z-o'zini boshqarish

organlari roli hamda qaror qabul qilish jarayoniga iste'molchilarning keng jalb qilinishiga bog'liq [8].

Rossiya davlatida uy-joy fondini boshqarish bo'yicha ilmiy ishlar olib borgan olimlardan Sankt-Peterburg Ijtimoiy ta'lim instituti "Davlat va munitsipal boshqaruv" kafedrasini mudiri, i.f.n. S.A.Kirsanovning "Ko'p qavatli uylarni boshqarishning xorij tajribasi" [9], M.N.Lomovanning "Rossiyada yashash fondi boshqaruvi muammolarini xal qilishda xorijiy mamlakatlar tajribasi" [4], Moskva Davlat ishlar boshqaruvi akademiyasi aspiranti K.S.Stepayevning "Ko'p qavatli uylarni boshqarish: xorijiy tajriba va Rossiyadagi o'ziga xoslik" [10] mavzularidagi ilmiy maqolalarida rivojlangan mamlakatlarning ushbu sohadagi tajribalari atroflicha o'rganilgan va tahlil qilingan.

Tadqiqot metodologiyasi. Maqolada uy-joy fondlarini boshqarishning tashkiliy iqtisodiy mexanizmlarini shakllantirishda qiyosiy solishtirish, statistik ma'lumotlarni o'rganish va iqtisodiy jihatdan taqqoslash va tahlil qilish, ekonometrik modellardan foydalanish, mantiqiy fikrlash, ilmiy abstraksiyalash, analiz va sintez, induksiya va deduksiya usullaridan keng foydalanilgan.

Tahlil va Natijalar. Hozirgi kunda uy-joy fondlariga xizmat ko'rsatuvchi boshqaruv kompaniyalari faoliyatining tashkiliy va iqtisodiy mexanizmlarini takomillashtirish bo'yicha strategiyalarni ishlab chiqish va ularni amaliyotga joriy etish muhim hisoblanadi. Unda uy-joy fondlari oldida turgan asosiy masalalar, masalan, moliyaviy rejalashtirishning noto'g'riligi, boshqaruv tuzilmalarining samarasizligi, resurslardan samarasiz foydalanish kabilar muhim ahamiyat kasb etadi [11]. Amaliy tadqiqotlar, ilg'or tajribalar va

nazariy asoslarni o'rganish orqali ushbu tadqiqot uy-joy fondlarining umumiy samaradorligi va samaradorligini oshirish uchun amalga oshirilishi mumkin bo'lgan amaliy yechimlar va siyosat tavsiyalarini aniqlashga intiladi. Mazkur tadqiqotning ahamiyati uning uy-joy qurilishini moliyalashtirish va boshqaruv siyosatini ishlab chiqish sohasiga hissa qo'shishdan iborat.

Tahlil jarayonida quyidagi gipotezalar qo'yildi:

H1: UJF boshqaruvi jami mustaqil o'zgaruvchilar birgalikdagi ta'siri $p < 0.05$ qiymat oralig'ida statistik jihatdan ahamiyatsiz, ya'ni munosabat mavjud emas (there is no relationship between dependent and all together independent variables or there is no association between DV and IV);

H2: Latent o'zgaruvchili faktor tahlil UJF boshqaruvi ta'siri $p < 0.05$ qiymat oralig'ida statistik jihatdan ahamiyatsiz, ya'ni munosabat mavjud yemas;

H3: UJF boshqaruvi mustaqil o'zgaruvchilar vositachi sifatidagi munosabatlari $p < 0.05$ qiymat oralig'ida statistik jihatdan ahamiyatsiz yoki o'zaro ta'sirlar kuzatilmaydi (there is no relationship between dependent and all together independent variable or no association).

UJF boshqaruv toifasidagi "DXSh" hamkorlikning 86 ta holatiga ega bo'lib, 229 tasi hamkorlik ko'p vaqt talab qiladigan ish deb hisoblangan. Ushbu turkumdagi misollarning umumiy soni – 516 ta. UJF boshqaruv toifasidagi "O'zlar" omili 41 ta hamkorlik holatiga ega bo'lib, 109 tasida hamkorlik ko'p vaqt talab qilgan. Hamkorlik mavjud bo'lmagan 63 ta holat mavjud bo'lib, ushbu turkumdagi misollarning umumiy soni – 213 ta.

UJF boshqaruv toifasi “XT” 43 ta hamkorlik holatiga ega bo‘lib, 41 tasida hamkorlik ko‘p vaqt talab qilgan. Hamkorlik mavjud bo‘lmagan 75 ta holat mavjud bo‘lib, mazkur turkumdagi misollarning jami soni 159 tadan iborat.

UJF boshqaruv toifasidagi “davlat” hamkorlik holatlari bo‘lmagan, 74 tasida hamkorlik ko‘p vaqt talab qilgan bo‘lsa, hamkorlik mavjud bo‘lmagan 62 ta holatda jami fikrlar 136 tani tashkil etgan.

1-jadval.

UJF boshqaruvi va xususiy UJF hamkorligi omillarining o‘zaro tasviriy statistikasi

UJF_boshqaruvi	Xususiy_UJF				
	O‘rta	Past	Ta’sir qilmaydi	Yuqori	Jami
DXSh	406	46	0	64	516
O‘zlari	66	64	43	40	213
XT	118	1	0	40	159
Davlat	82	0	21	33	136
Jami	672	111	64	177	1024

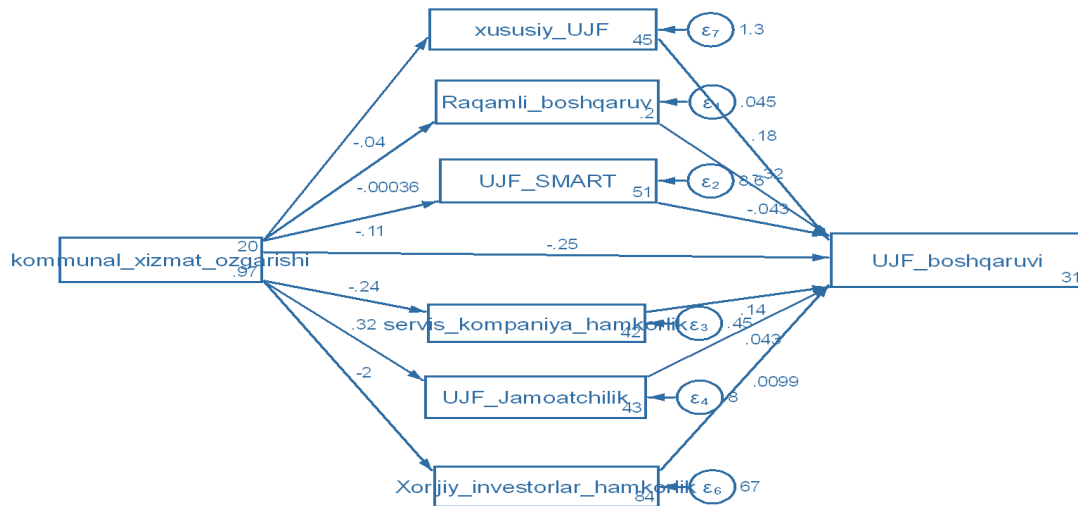
Pearson Chi2 = 302.71 Prob = 0.0000

2-jadvalga muvofiq UJF boshqaruv toifasi “DXSh” xarakteristikasi o‘rtacha deb tasniflangan 406 ta holatga, past deb tasniflangan 46 ta holatga, hech qanday ta’sir ko‘rsatmaydigan holatlarga 0 va 64 ta yuqoriga tasniflangan holatlarga ega. Ushbu turkumdagi misollarning umumiy soni 516 ta bo‘lib, “O‘zlari” UJF boshqaruv toifasida 66 ta instansiya o‘rtacha, 64 tasi past, 43 tasi ta’sirsiz va 40 tasi yuqori darajali deb tasniflangan. Shunigdek, to‘plamdagi misollarning umumiy soni 213 ta bo‘lib “XT” UJF boshqaruv toifasida 118 ta o‘rtacha, 1 tasi past, ta’siri bo‘lmagan va 40 tasi-yuqori darajali deb tasniflangan. Ushbu turkumdagi misollarning umumiy soni – 159 ta.

UJF boshqaruvi “davlat” toifasida 82 ta instansiya o‘rtacha, hech qanday instansiya – past, 21 tasi – ta’sirsiz va 33 tasi yuqori deb tasniflangan.

Agar raqamli boshqaruv vositasida boshqarish tashkil qilinsa, natijada, UJF boshqaruvi 0,32 birlikka yaxshilanadi va bu $p < 0.05$ qiymat oralig‘ida statistik jihatdan ahamiyatli (Ceteris paribus).

Agar servis kompaniyalar hamkorligi vositasida boshqarish tashkil qilinsa, natijada UJF boshqaruvi 0.14 birlikka yaxshilanadi va bu $p < 0.05$ qiymat oralig‘ida statistik jihatdan ahamiyatli (Ceteris paribus) (1-rasm).



1-rasm. Uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy holatiga ta’sir etuvchi vositachi (Path) vizual shakli

Agar kommunal xizmatlarning UJF jamoatchilik vositasida UJF boshqaruvini tashkil qilsak, (0.32-0.043) 0.27 birlikka yomonlashmoqda va bu $p < 0.05$ qiymat oralig’ida statistik jihatdan ahamiyatli (Ceteris paribus).

Lekin kommunal xizmatlarni xorijiy investorlar hamkorligi vositasida UJF boshqaruvi tashkil qilsak, 0.01 birlikka yaxshilanadi va bu $p < 0.05$ qiymat oralig’ida statistik jihatdan ahamiyatli (Ceteris paribus) (30-ilova).

Muhokama va xulosa. Uy-joy fondini boshqarishning iqtisodiy mexanizmini takomillashtirishda uy-joy fondlarini boshqarish sohasida resurslarni samarali taqsimlash va ulardan foydalanishni ta’minlash muhim ahamiyatga ega. Shaffof va hisob beruvchi boshqaruv tuzilmasini tatbiq etish. Uy-joy fondini boshqarish nazorat mexanizmlari, fond faoliyati va natijalari to’g’risida muntazam hisobot berish bo’yicha aniq rol va mas’uliyatni o’z ichiga oladi.

Toshkent shahridagi uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy holatiga

Regressiya natijalarining ishonchligini tekshirganimizda (Goodness of fit test) quyidagi natijalar aniqlandi:

Modelning Fit statistikasi $\chi^2_{ms}(15) | 1587.873$ modeliga nisbatan to’yingan $p > \chi^2 0.000$, RMSEA 0,320 o’rtacha kvadratik taxminiy xato – 90% CI, pastki chegara 0,307 ga, yuqori chegara 0,333 ga teng. Standartlashtirilgan ildiz o’rtacha kvadrat qoldigi 0,177 ga bo’lib, determinatsiya koeffitsiyenti 60 foizni tashkil etgan.

ta’sir etmagan. Natijada, H3 gipoteza $p < 0.05$ qiymat oralig’ida rad etildi. Regressiya natijalarining ishonchligi 66 foiz bo’lib, o’rtacha kvadratik taxminiy xato (RMSEA) 0,112ga teng. Uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini takomillashtirish uy-joy fondini boshqarishda resurslarni samarali taqsimlash va ulardan foydalanishni ta’minlashda muhim ahamiyatga ega. Uy-joy fondini boshqarish, nazorat mexanizmlari, fond faoliyati va natijalari to’g’risida muntazam hisobot berish bo’yicha aniq o’rni va mas’uliyatni o’z ichiga oladi.

Shaffof boshqaruv manfaatdor tomonlar o'rtasida ishonchni mustahkamlashga yordam beradi va samarali qarorlar qabul qilish jarayonlarini ta'minlaydi.

Uy-joy fondlarini boshqarish tizimida raqobatni tartibga solish asoslarining tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini yanada chuqur va moslashuvchan rivojlantirish uchun quyidagilar zarur: bozor ishtirokchilari o'rtasidagi nizolarni hal etishning tizimli huquqiy asoslarini yaratish; tarif va narx siyosatining shaffofligi va monitoringi; investitsiyalarni jalb qilish va kommunal infratuzilmani rivojlantirish; bo'sh turgan obyektlarni ijaraga berish yoki xususiyashtirish; iqtisodiy va ijtimoiy parametrlarning bajarilishi ustidan samarali nazoratni amalga oshirish.

Fikrimizcha, vositachi modellar asosida hududda boshqaruvning yangi tashkiliy

mexanizmlarini ishlab chiqish mumkin. Uy-joy fondini boshqarishning iqtisodiy mexanizmini takomillashtirish uy-joy sektorida resurslarni samarali taqsimlash va ulardan foydalanishni ta'minlashda muhim ahamiyatga ega. Shaffof va hisob beruvchi boshqaruv tuzilmasini tatbiq etish muhim ahamiyatga ega. Bu uy-joy fondini boshqarish, nazorat mexanizmlari, fond faoliyati va natijalari to'g'risida muntazam hisobot berish bo'yicha aniq rol va mas'uliyatni o'z ichiga oladi. Shaffof boshqaruv manfaatdor tomonlar o'rtasida ishonchni mustahkamlashga yordam beradi va samarali qarorlar qabul qilish jarayonlarini ta'minlaydi. O'zaro hamkorlik uy-joy fondlarining ta'sirini kuchaytirish va uy-joy bilan bog'liq murakkab muammolarni hal qilish uchun tajriba, resurslar va bilim almashishdan foydalanishi mumkin.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti huzuridagi Statistika agentligi ma'lumotlari. <http://www.stat.uz>.
2. Абдуллина А.Р. Жилищно-коммунальное хозяйство в России // А.Р.Абдуллина, И.А.Владимиров // Челябинск, 2011. – 37 с.
3. Кирсанов С.А. Зарубежный опыт управления многоквартирными домами // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – № 10, 2011.
4. Ломова М.Н. Экономическая наука и практика / Материалы международной научной конференции. – Чита, 2012.
5. Степаев К.С. Управление многоквартирным домом – зарубежный опыт и российская специфика // Российское предпринимательство, 2011. – № 6. – Вып. 1 (185). – С. 161-166.
6. Nurimbetov R.I. va boshqalar. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari boshqaruv faoliyatini takomillashtirish: muammo va yechimlar // Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar, 2019. – № 2.
7. Кириллова Д. И. Проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства и пути их решения // Молодой ученый, 2014. – №14. – С. 162-163.
8. Djuraeva N.K. Uy-joy kommunal xizmatlari sohasi faoliyatini boshqarish mexanizmlarini takomillashtirish // International journal of theoretical and practical research 30.04.2022. alferganus.uz
9. Кирсанов С.А. Зарубежный опыт управления многоквартирными домами // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера, 2011. – № 10.
10. Степаев К.С. Управление многоквартирным домом – зарубежный опыт и российская специфика // Российское предпринимательство, 2011. – № 6. – Вып. 1 (185). – С. 161-166.
11. Gruis V., Nieboer N. Strategic housing management: an asset management model for social landlords // Property Management, 2004. – № 22. – P. 201-213.