

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ПРЕЗИДЕНТИ ҲУЗУРИДАГИ
ДАВЛАТ БОШҚАРУВ АКАДЕМИСИ ҚОШИДАГИ ИЛМИЙ
ДАРАЖАЛАР БЕРУВЧИ DSc.20/13.05.2020.1.23.01 РАҚАМЛИ
ИЛМИЙ КЕНГАШ**

ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА-ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ

БЕРДИЕВА ДИЛФУЗА АХАТОВНА

**УЙ-ЖОЙ ФОНДИ МОЛИЯВИЙ БОШҚАРУВИ МЕХАНИЗМИ
САМАРАДОРЛИГИНИ ОШИРИШ**

08.00.13 – «Менежмент» (иқтисодиёт фанлари)

**иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) диссертацияси
АВТОРЕФЕРАТИ**

Тошкент – 2021

**Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) диссертацияси
автореферати мундарижаси**

**Оглавление автореферата диссертации доктора философии (PhD)
по экономическим наукам**

**Contents of Dissertation Abstract of the Doctor of Philosophy (PhD)
on economic sciences**

Бердиева Дилфуза Ахатовна

Уй-жой фонди молиявий бошқаруви механизми самарадорлигини
ошириш 3

Бердиева Дилфуза Ахатовна

Повышение эффективности механизма финансового управления
жилищным фондом..... 25

Berdiyeva Dilfuza Axatovna

Improving the efficiency of the housing fund financial management
mechanism..... 47

Эълон қилинган ишлар рўйхати

Список опубликованных работ
List of published works..... 51

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ПРЕЗИДЕНТИ ҲУЗУРИДАГИ
ДАВЛАТ БОШҚАРУВ АКАДЕМИСИ ҚОШИДАГИ
ИЛМИЙ ДАРАЖАЛАР БЕРУВЧИ DSc.20/13.05.2020.1.23.01 РАҚАМЛИ
ИЛМИЙ КЕНГАШ**

ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА-ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ

БЕРДИЕВА ДИЛФУЗА АХАТОВНА

**УЙ-ЖОЙ ФОНДИ МОЛИЯВИЙ БОШҚАРУВИ МЕХАНИЗМИ
САМАРАДОРЛИГИНИ ОШИРИШ**

08.00.13 – «Менежмент» (иқтисодиёт фанлари)

**Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) диссертацияси
АВТОРЕФЕРАТИ**

Филсафа доктори (Doctor of Philosophy) диссертацияси мавзуси Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси ҳузуридаги Олий аттестация комиссиясида В2019.2.PhD/Iqt1053 рақам билан рўйхатга олинган.

Диссертация Тошкент архитектура-қурилиш институтида бажарилган.

Диссертация автореферати уч тилда (Ўзбек, рус, инглиз (резюме)) Илмий кенгаш веб-саҳифасида (www.dba.uz) ва «Ziyouet» Ахборот-таълим порталида (www.ziyouet.uz)да жойлаштирилган.

Илмий раҳбар: Санакулова Барногул Ризакуловна
иктисодиёт фанлари доктори, профессор

Расмий оппонентлар: Қодиров Абдурашид Маджидович
иктисодиёт фанлари доктори, профессор
Ашуров Муҳаммаджон Сотволдиевич
иктисодиёт фанлари номзоди, доцент

Ётақчи ташкилот: Самарқанд давлат архитектура қурилиш институти

Диссертация химояси Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Давлат бошқаруви академияси қошидаги илмий даражалар берувчи DSc.20/13.05.2020.1.23.01 рақамли Илмий кенгашнинг 2021 йил «30» сентябр кuni соат 16.00 даги мажлисида бўлиб ўтади (Манзил:100066, Тошкент шаҳри, Ислом Каримов кўчаси, 45-уй. Тел.: (99871) 232-60-47; факс: (99871) 239-17-83; e-mail: info@dba.uz).

Диссертация билан Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Давлат бошқаруви академиясининг Ахборот-ресурс марказида танишиш мумкин (78 рақами билан рўйхатга олинган). Манзил: 100066, Тошкент шаҳри, Ислом Каримов кўчаси, 45-уй. Тел.: (99871) 232-60-47; факс (99871) 239-17-83; e-mail: info@dba.uz.

Диссертация автореферати 2021 йил «17» сентябр кuni тарқатилди.
(2021 йил «17» сентябр даги 10 рақамли реестр баённомаси).



Ш.А. Тошматов
Илмий даражалар берувчи илмий кенгаш раиси, иқтисодиёт фанлари доктори, профессор

А.Х. Исламқулов
Илмий даражалар берувчи илмий кенгаш котиби, иқтисодиёт фанлари доктори, доцент

Д.Н. Раҳимова
Илмий даражалар берувчи илмий кенгаш қошидаги илмий семинар раиси, иқтисодиёт фанлари доктори, профессор

КИРИШ (фалсафа доктори (PhD) диссертацияси аннотацияси)

Тадқиқот мавзусининг долзарблиги ва зарурати. Жаҳонда уй-жой фонди молиявий бошқарувини ташкил этиш амалиётини тадқиқ этиш муҳим аҳамият касб этади. Бундан ташқари, уй-жой кўпинча мол-мулкнинг энг катта қисми ҳисобланади. Шунинг учун уй-жойни молиялаштириш умумий иқтисодий ривожланиш, шунингдек, маиший турмуш даражасини ошириш учун ҳал қилувчи аҳамиятга эга. «Жаҳоннинг ривожланган мамлакатларида аҳолининг уй-жой билан таъминланиш ўртача даражаси киши бошига ўртача 30-50 м² ни ташкил этиб, Норвегияда бу кўрсаткич – 74 м², АҚШда – 65 м², Швецияда – 43 м², Францияда – 35 м², Россияда – 23 м², ҳатто Японияда ҳам аҳолининг зичлиги ва демографиянинг ўсиши билан ҳар бир аҳолига 31 м² га тўғри келади. БМТ тавсиясига кўра эса киши бошига тўғри келадиган уй-жой майдони 30 м² дан кам бўлмаслиги талаб этилади»¹.

Турар-жой биноларини таъмирлаш ва сақлаш, уларнинг муҳандислик-санитария-техник воситалари билан таъмирланганлик даражасининг пастлиги, жорий ва капитал таъмирлаш харажатларини молиялаштириш манбаларининг етишмаслиги буларнинг барчаси уй-жой хўжалиги ва уй-жой фонди молиявий бошқарув механизмида қатор муаммолар мавжудлигидан дарак бермоқда.

Ўзбекистон иқтисодиётини ривожлантиришда аҳоли турмуш шароитини яхшилаш, уларни уй-жой фондидан самарали фойдаланиш имкониятларини кенгайтиришда уй-жой фондининг молиявий бошқарувини оптималлаштириш юзасидан амалга оширилаётган ислохотлар муҳим аҳамият касб этади. Давлат статистика қўмитаси маълумотларига кўра «2020 йил давомида республикада 61,3 минг турар-жой бинолари ёки 12,7 млн.кв.м. умумий майдон фойдаланишга топширилди. Уй-жой фондининг асосий қисми, яъни 90,3 фоизи уй хўжаликлари томонидан якка тартибда фойдаланишга топширилган турар-жой бинолари ташкил этади. Намунавий лойиҳалар асосида қурилган ва фойдаланишга топширилган турар-жой биноларининг улуши 4,8 фоизни, қолган 4,9 фоиз турар-жой бинолари бошқа юридик шахслар томонидан қурилган. Жисмоний шахслар томонидан қурилган турар-жой биноларининг 68,2 фоиз ва намунавий лойиҳалар бўйича қурилган турар-жой биноларининг 82,3 фоиз қишлоқ жойларда қурилган».² Зеро бугунги кунга келиб мазкур соҳада қатор муаммолар йиғилиб қолганлиги ҳамда соҳа ривожини мазкур муаммоларни зудлик билан бартараф этилишига чамбарчас боғлиқ бўлиб қолмоқда.

Ўзбекистон Республикаси «Кўп квартирали уйларни бошқариш тўғрисида»ги Қонуни (2019 й.), Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 18 апрелдаги ПФ-5017-сон «Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш тизимини бошқаришни янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги фармони, 2017 йил 18 апрелдаги ПҚ-2900-сон «Ўзбекистон

¹ <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/at/Documents/presse/deloitte-property-index-2020.pdf>

² <https://stat.uz/ru/miko/7446-2020-yilda-qancha-turar-joy-foydalanishga-topshirildi-2>

Республикаси Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлиги фаолиятини ташкил этиш тўғрисида»ги, 2017 йил 24 апрелдаги ПҚ-2922-сон «2017-2021 йилларда кўп хонадонли уй-жой фондини сақлаш ва ундан фойдаланиш тизимини янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги қарорлари, Вазирлар Маҳкамасининг 2019 йил 4 январдаги 5-сон «Тошкент шаҳрининг уй-жой коммунал инфратузилмасини бошқаришни такомиллаштириш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида»ги ҳамда 2019 йил 30 январдаги 67-сон «Кўп квартирали уйларни бошқариш тизимида замонавий ахборот-коммуникация технологияларини жорий этиш тўғрисида»ги қарорлари, шунингдек мазкур соҳага тегишли бошқа меъёрий ҳужжатларда белгиланган вазифаларни амалга оширишга мазкур диссертация тадқиқоти муайян даражада хизмат қилади.

Тадқиқот мавзусининг республика фан ва технологиялари ривожланишининг устувор йўналишларига мослиги. Диссертация иши республика фан ва технологиялар ривожланишининг I. «Демократик ва ҳуқуқий жамиятни маънавий-ахлоқий ва маданий ривожлантириш, инновацион иқтисодиётни шакллантириш» устувор йўналишига мувофиқ бажарилган.

Муаммонинг ўрганилганлик даражаси. Уй-жой фонди молиявий бошқаруви механизми самарадорлигини оширишнинг назарий жиҳатлари хорижлик олимлардан J.K. Mohammed, A.O. Sulyman, X.He, X.-J. Cai, S.Hamori, Hal Pawson, Julie Lawson, Vivienne Milligan, Xing Quan Zhang, Sopon Pornchokchai, Irina Genslerларнинг илмий изланишларида ўз аксини топган³.

МДХ давлатлари олимларидан Е.Кулягина, С.Кирсанов, М.Ломова, К.Степаев, С.Юрченко, Д.Шишов, Е.Маслихова, Г.Логинова, Н.Афанасьев, А.Сухарев, Н.Михайлова, Л.Скороходова, И.Леванович А.Барабанов, А.Нефедовларнинг илмий ишларида уй-жой фондидан самарали фойдаланиш механизмининг ўзига хос жиҳатлари, мазкур жараёнда янги ахборот технологияларидан фойдаланиш, соҳани рақамлаштиришнинг ижобий жиҳатлари каби масалалар атрофлича тадқиқ этилган⁴.

³ Mohammed, J.K. & Sulyman, A.O. (2019). Conventional approaches and mechanism to housing market analysis. Collaboration for Sustainable Development in the Built Environment. International Conference of Environmental Sciences; He, X., Cai, X.-J., & Hamori S. (2018). Bank Credit and Housing Prices in China; Uchenna O., Hal P., Julie L. & Vivienne M. (2011). Social housing strategies, financing mechanisms and outcomes: an international review and update of key post-2007 policy developments; Xing Quan Zhang & Sopon P. (2008). Housing Finance Mechanisms in Thailand. First published in Nairobi; Irina G.(2005). Уй-жой мулкдорлари ширкатлари: турли давлатлар тажрибаси. USAID.

⁴ Кулягина Е.А.(2008). Финансовые ресурсы коммунальных предприятий в условиях реформирования жилищно-коммунального хозяйства. Диссертация. 194 с.; Кирсанов С.А. (2011). Зарубежный опыт управления многоквартирными домами. ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. №10; Ломова М.Н. (2012). Экономическая наука и практика. Материалы международной научной конференции (г.Чита); Степаев К.С. (2011). Управление многоквартирным домом – зарубежный опыт и Российская специфика. Российское предпринимательство. №6 1(185) стр. 161-166; Юрченко С.Ю. (2009). Совершенствование управления жилищной сферой на примере товариществ собственников жилья Хабаровского края; Шишов Д.А. (2000). Повышение эффективности управления муниципальной жилищной недвижимостью на основе совершенствования ценообразования в жилищно-коммунальной сфере; Маслихова Е.А. (2005). Совершенствование механизма управления жилищным комплексом муниципального образования: на примере г. Рубцовска Алтайского края; Логинова Г.Г. (2007). Совершенствование инвестиционной деятельности управляющих компаний в жилищно-коммунальном хозяйстве.; Афанасьев Н.Е. (2012).

Уй-жой фонди фаолияти молиявий бошқарувини самарали ташкил этишда умумий бошқарувни уй-жой фонди бошқарувига қаратиш, мазкур фаолиятни молиялаштириш манбаларини тавсифлаш, харажат сатрларини оптималлаштириш, давлат уй-жой фондини ташкил этишнинг ўзига хос хусусиятлари каби долзарб масалалар маҳаллий иқтисодчи олимлар Т.Ҳасанов, В.Ёдгоров, Р.Нуриббетов, С.Салаев, И.Давлетовлар илмий тадқиқот ишларида ўз аксини топган. Шунингдек, мазкур соҳада фаолият юритаётган амалиётчилардан Т.Б.Лыкотова, М.С.Румянцова, Г.М.Алиева, Р.Р.Ортиқова, А.Х.Набиев, К.А.Тантыбаева ва Н.М.Вишневскаяларнинг таҳлилий ишларида ҳам мамлакатимизда уй-жой фондини молиявий бошқаришга доир айрим жиҳатларни тадқиқ қилинган⁵.

Ушбу мавзу доирасида амалга оширилган илмий тадқиқот ишлари ва олиб борилган илмий-назарий изланишларга қарамасдан, айнан уй-жой фондининг молиявий бошқарув механизмини такомиллаштириш масалалари комплекс ва тизимли тарзда тўлиқ ўрганилмаган. Мазкур ҳолат диссертация ишида тадқиқ этилган илмий-амалий муаммолар ва уларни бартараф этиш юзасидан ишлаб чиқилган таклиф ва тавсияларнинг долзарблик даражасини белгилаб беради.

Тадқиқот мавзусининг диссертация бажарилган олий таълим муассасасининг илмий-тадқиқот ишлари режалари билан боғлиқлиги. Диссертация мавзуси Тошкент архитектура-қурилиш институти илмий-тадқиқот ишлари режасига мувофиқ ҳамда «Германияда дуал таълим-касби PROHOUS лойиҳаси асосида кўчмас мулк иқтисодиёти бўйича мутахассис» мавзусидаги амалий лойиҳа доирасида бажарилган (2017-2019 йй.).

Повышение качества управления жилищным фондом на основе механизма общественной самоорганизации контроля; Сухарев А.Н. (2017). О финансах управляющих компаний в сфере ЖКХ. Финансы. № 5. С. 57-59.; Михайлова Н.С., Скороходова Л.А., Микушина М.М., Шаламова Е.Ю. (2017). Экономическая сущность и финансовая диагностика преднамеренного банкротства управляющих компаний. – № 1 (78). С. 507 – 513. Леванович И.В. (2009). Финансовый механизм развития жилищно-коммунального хозяйства России; Барабанов А.С., Кожевников С.А. (2013). Особенности функционирования управляющих компаний в сфере жилищно коммунального хозяйства муниципалитета. Экономика территорий. Вып. 10 (10).; Нефедов А.В. (2013). Организационно-экономический механизм комплексного управления жилищным фондом. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук.

⁵ Ҳасанов Т.А. Ўзбекистонда хусусий уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш.// Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) илмий даражасини олиш учун ёзилган диссертацияси.; Тошматов Ш.А. Ипотека кредити ва уй-жой қурилишини солиққа тортиш орқали рағбатлантириш масалалари // Ипотечное кредитование: международный опыт, проблемы и перспективы развития” мавзусидаги халқаро илмий-амалий конференцияси материаллари. Тошкент-Молия. 2016.; Ёдгаров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги ва иқтисодиёти. Дарслик. 2011. Нуриббетов Р.И., Носирова Л.А. Проблемы развития жилищно-коммунальной сферы. «Ўзбекистон меъморчилиги, қурилиш ва шаҳарсозлигининг ривожланиши муаммолари» мавзусидаги илмий-амалий конференция материаллари, I-қисм. Самарқанд, 2007.; Нуриббетов Р.И., Салаев С.К., Ташмухамедова К.С. Уй-жой қурилиши ҳудудий бозорининг ташкилий-иқтисодий механизмини ривожлантириш стратегияси. // Архитектура. Қурилиш. Дизайн. Илмий-амалий журнали. №3. Издательство ТАСИ. Ташкент, 2016.; Давлетов И.Х. Социально-экономические проблемы развития жилищного строительства в модернизируемой экономике. Монография. Изд. «Fan va technology». Ташкент. 2012.; Генцлер И.В., Лыкотова Т.Б., Румянцова М.С., Алиева Г.М., Ортиқова Р.Р. (2010). Управление многоквартирными домами как бизнес: информационно-методическое пособие. Ташкент. 146 с.; Ортиқова Р.Р., Вишневская Н.М. “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари фаолиятининг асослари”. Тошкент. - 2017 уй. 124 б. Набиев А.Х., Тантыбаева К.А. «Уй-жой мулкдорлари ширкати фаолиятига оид саволларга жавоблар». Тошкент. 2006.; Вишневская Н.М. «Уй-жой мулкдорлари ширкатини ташкил этиш ва фаолияти бўйича тавсиялар». Тошкент. 2006.

Тадқиқотнинг мақсади уй-жой фонди молиявий бошқарувини самарали ташкил этиш механизми самарадорлигини оширишга қаратилган илмий таклиф ва амалий тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат.

Тадқиқотнинг вазифалари:

уй-жой фонди молиявий бошқарувини ташкил этишнинг замонавий тенденцияларини баҳолаш ҳамда уларни назарий жиҳатдан тадқиқ этиш;

бошқарув компанияларини ташкил этиш орқали уй-жой фонди молиявий бошқарувини амалга оширишнинг илғор хориж тажрибаларини таҳлил қилиш ҳамда Ўзбекистонда фойдаланиш имкониятлари бўйича таклифлар шакллантириш;

бошқарув компаниялари фаолиятининг ҳуқуқий асосларини танқидий ўрганган ҳолда мавжуд муаммоларни тавсифлаш;

уй-жой фонди молиявий бошқарувини самарали ташкил этишда инновацион бошқарув моделларидан фойдаланиш афзалликларини баҳолаш;

уй-жой фонди молиявий бошқарувини оптималлаштириш ҳамда соҳани рақамлаштириш юзасидан амалий тавсияларни шакллантириш ҳисобланади.

Тадқиқотнинг объекти сифатида Тошкент шаҳридаги профессионал бошқарув компаниялари ҳамда уй-жой мулкдорлари ширкатлари фаолияти олинган.

Тадқиқотнинг предмети уй-жой фонди молиявий бошқарувини самарали ташкил этиш жараёнида вужудга келадиган иқтисодий муносабатлар мажмуи ташкил этади.

Тадқиқотнинг усуллари. Диссертацияда тизимли ёндашув, статистик кузатиш, анкета сўровнома, эксперт баҳолаш, статистик гуруҳлаш, SWOT таҳлили, иқтисодий индекслар ва олинган натижаларни баён қилиш усулларидан фойдаланилган.

Тадқиқотнинг илмий янгилиги қуйидагилардан иборат:

профессионал бошқарув компаниялари ва уй-жой мулкдорлари ширкатлари бошқарувига рақамлаштирилган платформани жорий этилиши уларнинг маъмурий харажатларини камайтиришга олиб келиши исботланган;

уй-жой мулкдорлари ширкатларининг тижорат банклари кредитларидан фойдаланишини тизимли назорат қилиш мақсадида махсус дастурий таъминотдан фойдаланиш таклиф этилган;

бошқарув компаниялар молиявий бошқариш тизимини таҳлил қилиш имкониятини яратиш ҳамда бошқарув компанияларини мустақил танлаш ҳуқуқини бериш мақсадида кўп квартирали уйларни тўлиқ хатловдан ўтказиш ва туташ ҳудудларнинг яхлит «паспорт»ларини шакллантириш мақсадга мувофиқлиги илмий асосланган;

замонавий инновацион бошқарув усулларини қўллаш орқали самарадорлик кўрсаткичларига эришиш ҳамда ширкат раислари ва бошқарув сервис компаниялари раҳбарлари фаолиятини мониторинг қилиш орқали баҳолаш кўрсаткичларини аниқлаш таклифи этилган.

Тадқиқотнинг амалий натижалари қуйидагилардан иборат:

уй-жой мулкдорлари ширкатларида маъмурий харажатларни камайтиришда профессионал бошқарув компаниялари фаолиятини қўллаб

қувватлаш, кўп квартирали уйларни бошқаришда замонавий ахборот-коммуникация технологияларини жорий этиш ҳамда кўп квартирали уйларни сақлаш билан боғлиқ харажатлар бўйича ҳисоб-китоб ишларини юритишда махсус электрон платформанинг яратилиши орқали уй-жой мулкдорлари ширкатлари томонидан амалга ошириладиган маъмурий харажатлар ҳажмини камайтиришга эришилди;

уй-жой мулкдорлари ширкатларига тижорат банкларидан ажратилган кредитларни қайтарилишини доимий мониторингини амалга оширилиш жараёнини рақамлаштириш орқали ширкатларнинг кредиторлик қарздорлигини камайтиришга ҳамда муаммоли кредитлар улушини пасайтиришга эришилди;

кўп квартирали уйларни бошқариш тизимини такомиллаштиришда аҳолига бошқарув компанияларини мустақил танлаш имкониятини яратилиши орқали соҳадаги рақобат муҳитини яхшилаш, хизмат сифатини ошириш ҳамда кўрсатилаётган хизматлар таннархини пасайтиришнинг амалий механизми асосланган;

уй-жой фонди молиявий фаолиятини бошқарув компаниялари орқали ташкил этишнинг турли моделларидан фойдаланиш ҳамда бошқарув механизми самарадорлигини оширишда блокчейн технологиясидан фойдаланиш имкониятлари илмий асосланган.

Тадқиқот натижаларининг ишончлилиги. Тадқиқот натижаларининг ишончлилиги қўлланилган ёндашув ва усулларнинг мақсадга мувофиқлиги, маълумотларнинг расмий манбалардан, жумладан Ўзбекистон Республикаси Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлиги, Давлат статистика қўмитаси, Тошкент шаҳар Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари уюшмаси ҳамда Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг статистик ва бухгалтерия ҳисоботларидан олингани ҳамда тегишли ҳулоса ва тавсияларнинг ваколатли тузилмалар томонидан амалиётган жорий қилингани билан белгиланади.

Тадқиқот натижаларининг илмий ва амалий аҳамияти. Тадқиқот натижаларининг илмий аҳамияти ишлаб чиқилган таклиф ва тавсиялар Ўзбекистонда уй-жой фонди молиявий бошқарувини самарали ташкил қилишда коммунал инфратузилма ва уй-жой коммунал хўжалиги фаолиятини оптималлаштиришда фойдаланиш мумкинлиги ҳамда соҳага оид илмий тадқиқотларни амалга оширишга хизмат қилиши билан изоҳланади.

Тадқиқот натижаларининг амалий аҳамияти тадқиқот натижалари соҳада олиб бораётган ислохотлар, жумладан республикада уй-жой фонди молиявий бошқариш механизмининг ташкилий-ҳуқуқий платформасини такомиллаштиришда, ушбу соҳада фаолият юритаётган корхоналар ва маҳаллий давлат ҳокимияти органлари билан ижтимоий шерикчилик механизмларини ривожлантириш, уй-жой фондини молиявий бошқаришда демократик бозор муносабатларини такомиллаштириш ҳамда келгусида соҳада молиявий бошқарув механизми самарадорлигини оширишда қўлланилиши билан изоҳланади.

Тадқиқот натижаларининг жорий қилиниши. Ўзбекистонда уй-жой фонди молиявий бошқаруви механизми самарадорлигини ошириш бўйича олинган илмий натижалар асосида:

уй-жой мулкдорлари ширкатларида маъмурий харажатларни камайтиришда профессионал бошқарув компаниялари фаолиятини қўллаб қувватлаш ҳамда кўп квартиралли уйларни бошқаришда замонавий ахборот-коммуникация технологияларини жорий этиш, уйларни сақлаш билан боғлиқ харажатлар бўйича ҳисоб-китоб ишларини юритишда очиқлик ва шаффофликни таъминлаш учун махсус электрон платформа яратиш таклифи Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2019 йил 30 январдаги 67-сон «Кўп квартиралли уйларни бошқариш тизимида замонавий ахборот-коммуникация технологияларини жорий этиш тўғрисида»ги қарори ишлаб чиқишда фойдаланилган (Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлигининг 2020 йил 9 декабрдаги 04/03-4686-сон маълумотномаси). Натижада, «Ягона ҳисоб-китоб маркази» Давлат унитар корхонаси томонидан хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари ва профессионал бошқарув ташкилотларига ҳисоб-китоб хизматларини кўрсатиш учун «Обод уй» электрон ахборот платформаси яратилди ҳамда фаолият юритаётган хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари томонидан амалга оширилаётган маъмурий харажатлар 2019 йилда 3,5 фоизли пунктга пасайишига эришилган;

тижорат банкларидан уй-жой мулкдорлари ширкатларига ажратилган кредитларни қайтарилишини таъминлашга амалий кўмаклашиш мақсадида «Обод уй» электрон дастурида хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари ва бошқарувчи ташкилотларга тижорат банклари томонидан ажратилган кредит маблағлари мақсадли ва самарали сарфланиши юзасидан доимий назорат ўрнатиш таклифи Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2019 йил 30 январдаги 67-сон «Кўп квартиралли уйларни бошқариш тизимида замонавий ахборот-коммуникация технологияларини жорий этиш тўғрисида»ги қарорини ишлаб чиқишда фойдаланилган (Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлигининг 2020 йил 9 декабрдаги 04/03-4686-сон маълумотномаси). Натижада, 2020 йил 1 январь ҳолатига ширкатларнинг муддати ўтган кредит қарздорлиги 15,3 млрд.сўмни, муаммоли кредитлари қолдиғи 178 млрд.сўмга камайишига таъминланган;

кўп квартиралли уйларни бошқариш тизимини такомиллаштиришда соҳада эркин рақобат муҳитини шакллантириш, аҳолига бошқарув компанияларини мустақил танлаш имкониятини яратиш мақсадида уй-жойларни тўлиқ хатловдан ўтказиш ҳамда кўп квартиралли уйларга туташ ҳудудларни ҳам акс эттирган ҳолда уларнинг паспортларини яратиш юзасидан берган таклифи Ўзбекистон Республикасининг 2019 йил 7 ноябрда қабул қилинган ЎРҚ-581-сон «Кўп квартиралли уйларни бошқариш тўғрисида»ги Қонунини ишлаб чиқишда фойдаланилган (Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлигининг 2020 йил 9 декабрдаги 04/03-4686-сон маълумотномаси). Натижада, 200 дан ортиқ бошқарув компаниялари танлов асосида ташкил этилишига эришилган;

хусусий уй-жойлари мулкдорлари ширкатларида бошқарувнинг замонавий усулларида фойдаланиш малакасини ошириш, соҳада бўлаётган инновацион бошқарув усуллари билан яқиндан таништириш, бошқарув жараёнида самарадорлик кўрсаткичларига эришиш мақсадида уй-жой мулкдорлари ширкатлар раислари ва бошқарув сервис компаниялари

рахбарлари учун махсус ўқув курсларини ташкил этиш юзасидан билдирган таклифи Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлиги фаолиятида қўлланилди (Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлигининг 2020 йил 9 декабрдаги 04/03-4686-сон маълумотномаси). Натижада, 2019 йилда 178 нафар уй-жой мулкдорлари ширкатлар раис ва бошқарув сервис компаниялари раҳбарлари малакаси ошириши таъминланган.

Тадқиқот натижаларининг апробацияси. Ушбу тадқиқот натижалари 9 та халқаро ва 12 та республика илмий-амалий анжуманларида муҳокамадан ўтказилган.

Тадқиқот натижаларининг эълон қилинганлиги. Диссертация мавзуси бўйича жами 25 та илмий ишлар, шу жумладан Ўзбекистон Республикаси Олий аттестация комиссиясининг диссертацияларни асосий илмий натижаларини чоп этиш тавсия этилган илмий нашрларда 7 та илмий мақола, жумладан 1 таси хорижий (Scopus) журналда нашр этилган.

Диссертациянинг ҳажми ва тузилиши. Диссертация кириш, учта боб, хулоса, фойдаланилган адабиётлар рўйхати ва иловалардан иборат бўлиб, унинг ҳажми 175 бетни ташкил этади.

ДИССЕРТАЦИЯНИНГ АСОСИЙ МАЗМУНИ

Диссертациянинг **кириш** қисмида тадқиқот мавзусининг долзарблиги асосланган, тадқиқотнинг мақсади, вазифалари, объекти ва предмети тавсифланган, мавзунинг республика фан ва технологиялари ривожланишининг устувор йўналишларига мослиги кўрсатилган, тадқиқотнинг илмий янгиликлари ва амалий аҳамияти изоҳлаб берилган, тадқиқот натижаларининг амалиётга жорий этилиши, нашр қилинган ишлар ва диссертация тузилиши тўғрисидаги маълумотлар келтирилган.

Диссертациянинг **«Уй-жой фонди молиявий бошқарувини ташкил этишнинг назарий-услубий ва ташкилий-иқтисодий асослари»** деб номланган биринчи бобида уй-жой фонди тушунчаси ва уй-жой фонди молиявий бошқарувини ташкил этишнинг объектив зарурлиги, ижтимоий-иқтисодий моҳияти ва аҳамияти, республикада уй-жой фондининг кенгайиши тенденцияси баҳоланган. Уй-жой фонди хусусий мулк сифатида аҳоли тасарруфида эканлиги, мулкдорлар мулкларини сақлаш бўйича ҳуқуқ, вазифа ва молиявий маъсулиятини юклаш, шунингдек уй-жой фондини бошқариш бевосита уй-жой мулкдорлари томонидан амалга оширилиши ҳамда тадқиқот мавзусига оид илғор тажрибалар ёритилган.

Л.Дробозинанинг фикрича «молиявий механизм бу молиявий муносабатларнинг ташкилий шакллари мажмуи бўлиб, марказлаштирилган ва марказлаштирилмаган маблағларни шакллантириш, улардан фойдаланиш тартиби, молиявий режалаштириш усуллари, молиявий менежмент шакллари, молия тизими ва молиявий қонунлар»ни англатса⁶, С.Федулова фикрича «молиявий механизм тақсимланган ва тақсимланмаган молиявий муносабатларни амалга оширишни, даромадлар ва жамғармаларни шакллантиришни, фонд маблағларини яратиш ва улардан фойдаланишни

⁶ Дробозина Л.А. 2003. Финансы: Учебник для вузов. М.: ЮНИТИ. Стр.190.

таъминлайди» деб ҳисоблайди⁷. Шунингдек, Н.Колчина «молиявий механизм максимал фойда олиш учун бошқарув компания молиявий бошқарувининг қатор шакл, усул ва элементларини ажратиб кўрсатади»⁸.

Муаллиф фикрича, уй-жой фонди молиявий механизми кўрсатилаётган хизматлар сифатини яхшилаш ҳамда бошқарув компаниялар, ишлаб чиқарувчилар, инвесторлар ва давлат регуляторларининг функцияларини бажариши учун молиявий маблағларни тўплаш шунингдек улардан фойдаланиш усуллари, воситалари тизими демакдир. Молиявий механизм жамиятнинг ижтимоий ривожланиши учун қулай шарт-шароитларни яратиш, аҳолининг эҳтиёжларини қондириш каби мақсадларга асосланади. Замонавий бозор шароитида уй-жой фонди хизматлари молиявий механизмини шакллантиришнинг асосий мақсади барча хизматларни кўрсатиш жараёнининг самарали ишлашини таъминлашдан иборат ҳисобланади.

Жаҳон амалиётида уй-жой фонди молиявий бошқаруви механизмнинг аниқ таърифи бўйича ягона ёндашув мавжуд эмас. Муаллиф фикрича, молиявий механизмнинг умумий талқинларидан келиб чиқиб, аҳолининг яшаш муҳитини яхшилаш учун шароит яратиш, уй-жой фонди умрбоқийлигини ошириш, аҳолига сифатли уй-жой коммунал хизмат кўрсатишда молиявий механизмнинг самарали усуллари, воситалари тизимидан самарали фойдаланиш лозим деган хулосага келинган.

1-жадвал

Худудлар бўйича жами уй-жой квартиралар сонининг ўзгариш динамикаси таҳлили (йил якунига бирлик)⁹

Кўрсаткич	2014 й.	2015 й.	2016 й.	2017 й.	2018 й.	2019 й.
Республика бўйича ЖАМИ	5804059	5796860	5940490	5924275	6074552	6337713
Қорақалпоғистон	285 727	288 548	298 813	326 867	326 634	364 400
Андижон	527 222	534 234	542 539	550 287	555 982	563 342
Бухоро	314 784	319 911	324 635	339 121	378 245	410 614
Жиззах	197 188	200 062	202 898	205 545	208 310	213 606
Қашқадарё	442 239	481 113	511 314	549 308	574 959	604 882
Навоий	176 213	178 449	182 966	198 145	204 511	212 876
Наманган	561 731	569 265	585 375	444 622	453 230	485 482
Самарқанд	550 744	558 687	570 333	590 401	600 570	612 346
Сурхондарё	377 893	380 641	383 288	413 149	424 810	437 818
Сирдарё	156 785	157 830	152 050	151 957	154 753	158 712
Тошкент в.	580 959	586 158	594 317	604 886	610 015	617 483
Фаргона	674 951	689 824	701 454	642 560	650 201	654 955
Хоразм	271 867	273 449	307 082	318 402	328 268	363 279
Тошкент ш.	685 756	578 689	583 426	589 025	604 064	637 918

1-жадвалда жами уй-жой квартиралар сонининг ўзгариш динамикасини таҳлил қиладиган бўлсак, охириги йилларда Тошкент шаҳрида кўп қаватли уйлар қурилиши ўсган. Мазкур ҳолат уй-жойларга хизмат кўрсатувчи бошқарув сервис компаниялари ва ширкатлар фаолиятларига қатор қўшимча хизмат турларини киритишни тақозо қилади. Мазкур жараёнда бошқарув сервис компаниялари ва ширкатлар фаолияти шаффофлиги ва очиқлиги

⁷ Федулова С.В. 2005. Финансы. М.: КНОРУС.

⁸ Колчина Н.В. 2008. Финансы предприятий. М.: ЮНИТИ-ДАНА.

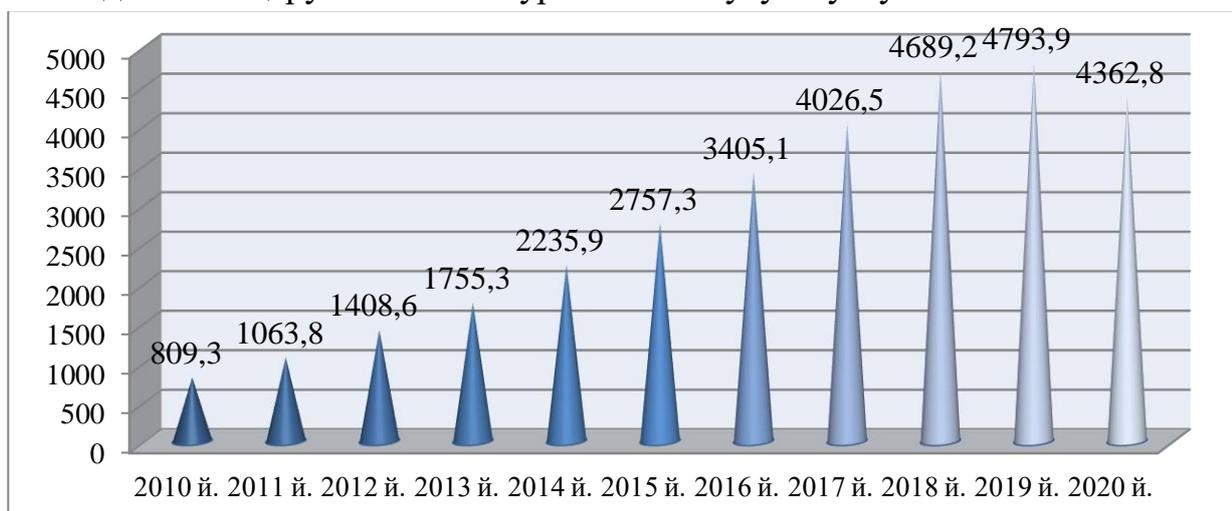
⁹ <https://stat.uz/uz/rasmiy-statistika/environment-2>

муҳим аҳамият касб этади. Бунинг учун, улар фаолиятини тўлиқ рақамлаштириш орқали ҳал этиш мақсадга мувофиқ.

Уй-жой бошқарувини самарали ташкил этиш усуллари сифатида уй-жойларни қуриш, реконструкция қилиш ва капитал таъмирлаш жараёнида турли молиялаштириш манбаларини жалб қилиш орқали давлат дастурлари ва лойиҳаларини тайёрлаш, уларни амалга ошириш; бошқарув компанияларини яратиш, инвесторлар, қурилиш компаниялари, корхона ва ташкилотларни жалб қилиш; аҳолининг кенг қатламини уй-жой билан таъминлаш, уларга олди-сотди ишларида кўмаклашиш орқали уй-жой бозорини ривожлантириш; сифатли хизмат кўрсатишга шароит яратиш орқали кредитлаш тизимини ривожлантириш мумкин ҳисобланади.

Таҳлилларга кўра, уй-жой фонди молиявий бошқарувининг янги манбалари, усуллари ва воситалари кўчмас мулк бозорида шакллантирилади. Кўчмас мулк бозори молиявий механизмнинг фаол ривожланиши орқали унинг молиявий оқимларида катта миқдордаги маблағлар тўпланади. Уй-жой фондини молиявий бошқарувчи ташкилотлар, ҳокимият ва жой мулкдорлари билан ўзаро муносабатлари нуқтаи назаридан қаралганда, уй-жой соҳасидаги молиявий муаммоларга асосан моддий-техник базанинг йўқлиги, кадрлар малакасининг етишмаслиги, пухта уй-жой сиёсатининг йўқлиги ва қурилиш фаолиятининг меъёрий-ҳуқуқий жиҳатлари етарлича ривожланмаганлиги кўзга ташланади.

Муаллиф фикрича, уй-жой фондини бошқариш ва хизмат кўрсатиш соҳасида ислохотлар замонавий талабларга етарли даражада жавоб бермайди. Коммунал хизматлар кўрсатишда монополизмнинг сақланиб қолиши, тизимдаги бошқарувнинг маъмуриятчилик усули устунликка эга.



1-расм. Кўчмас мулк билан боғлиқ бўлган хизматлар ҳажмининг ўзгариш динамикаси тавсифи (млрд.сўмда)¹⁰

Истеъмолчилар интизоми тўлиқ шаклланмаган, ресурслар сарфини ҳисобга олишнинг зарур даражаси таъминланмаган тармоқдаги кўплаб бундай корхоналарнинг молиявий аҳволи қониқарсизлигича қолмоқда.

¹⁰ <https://stat.uz/uploads/doklad/2019/yanvar-sentyabr/uz/10.pdf>

1-расмда кўчмас мулк билан боғлиқ хизматлар ҳажми йил сайин ошиб борганини, яъни 2010 йилда 809,3 млрд.сўмни ташкил этган бўлса, 2020 йил январь-сентябрь ойларида 4362,8 млрд.сўм бўлганини кўриш мумкин. Кўчмас мулк билан боғлиқ харажатлар йил сайин ошган аммо бажарилган ишлар ва хизматлар ҳажми ҳам ўзгаришига олиб келган. Кўчмас мулк билан боғлиқ хизматлар иқтисодий фаолият турлари бўйича хизматлар таркибининг энг катта улушларидан бири бўлиб, 3,1 фоизини ташкил этган. 2019 йилнинг январь-сентябрь ойларида иқтисодий ва ижтимоий соҳаларни ривожлантириш учун жами молиялаштириш манбалари ҳисобидан 134,0 трлн. сўм ёки 2018 йилнинг мос даврига нисбатан 146,0 фоизга кўп инвестициялар ўзлаштирилган.

Хулоса қилиб айтганда, аҳолининг ижтимоий ҳимояланмаган тоифаларини уй-жой билан таъминлаш тизимини модернизация қилиш ва ривожлантириш, аҳолининг ижтимоий ҳимояланмаган гуруҳларини манзилли қўллаб-қувватлаш тизимларини жорий этиш, қулай яшаш муҳитини шакллантиришга, уй-жой фондини реконструкция қилиш ва таъмирлаш сифатини сезиларли даражада яхшилаш, энергия тежаш ва уй-жой коммунал хизматлари сифатини ошириш тизимлари фаолиятини рақамлаштириш давр талабидир. Шунингдек, уй-жой фондини ривожлантириш ва модернизация қилиш, жамиятнинг уй-жойга бўлган талаб ва эҳтиёжларини қондириш нафақат уй-жой истеъмолини кўпайтиришга, балки уй-жой коммунал хизматлари сифатини оширишга қаратилган бўлиши керак. Уй-жой фондини фойдаланишга яроқли ҳолатда сақлашга сарфланган маблағлар ундан янада самарали фойдаланишга имкон беради.

Диссертациянинг «**Инновацион иқтисодиётни ташкил этишда уй-жой фондини бошқарув компаниялари молиявий бошқарувини самарали ташкил этишнинг амалий жиҳатлари**» деб номланган иккинчи бобда молиявий бошқаруви механизмлари ва уларни тартибга солиш тизими ўрганилган, амалдаги ҳолати таҳлил қилинган. Уй-жой фонднининг молиявий бошқаруви бу бошқарув компаниясининг бозорда фаолият юритишининг стратегик ва тактик мақсадларига эришишга қаратилган, капитални шакллантириш ва ундан самарали фойдаланиш билан боғлиқ жараёндр. 2-расмда уй-жой фонднинг молиявий бошқаруви механизми келтирилган.

Уй-жой соҳасини ислоҳ қилиш ва аҳоли турмуш даражасини яхшилаш мақсадида ташкил этилган вазирлик олдиға қатор вазифаларни қўйди яъни, кўп хонадонли уйларнинг техник ҳолатини мониторинг қилиш, кўп хонадонли уй-жой фондини мукамал ва жорий таъмирлаш ишларини ташкил қилиш; ширкатлар фаолиятини мувофиқлаштириш, кўп хонадонли уй-жой фондини сақлаш, улардан фойдаланиш ва эксплуатация харажатларини аниқлаш бўйича талабларга, кўп хонадонли уйларни техник эксплуатация қилиш қоидалари ва нормаларига, кўп хонадонли уйларга туташ ҳудудларнинг санитария нормалари, қоидалари ва гигиена

таъмирлашга 75 165 млн. сўм, 12 068 та кириш йўлакларга 36 428 млн.сўмни ажратиш, уй ичидаги муҳандислик тармоқларини таъмирлаш учун 2020 йилда 3411 та уй-жой фондига 40302 млн. сўмни ажратиш ва 3480 та уй-жой фонди фасади таъмирига 13392 млн.сўм ажратиш белгиланган. Шунингдек, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 24 апрелдаги 2922 - сонли қарори билан тасдиқланган «2017-2021 йилларда кўп хонадонли уй-жой фондини таъмирлаш, ободонлаштириш ва ундан фойдаланиш шароитларини яхшилаш дастури»га асосан кўп квартирали уй-жой фондини техник ҳолатини яхшилаш, уйларни капитал ва жорий таъмирлаш бўйича кенг кўламли ишлар амалга оширилган бўлиб, ушбу йўналишда ишлар давом эттирилмоқда.

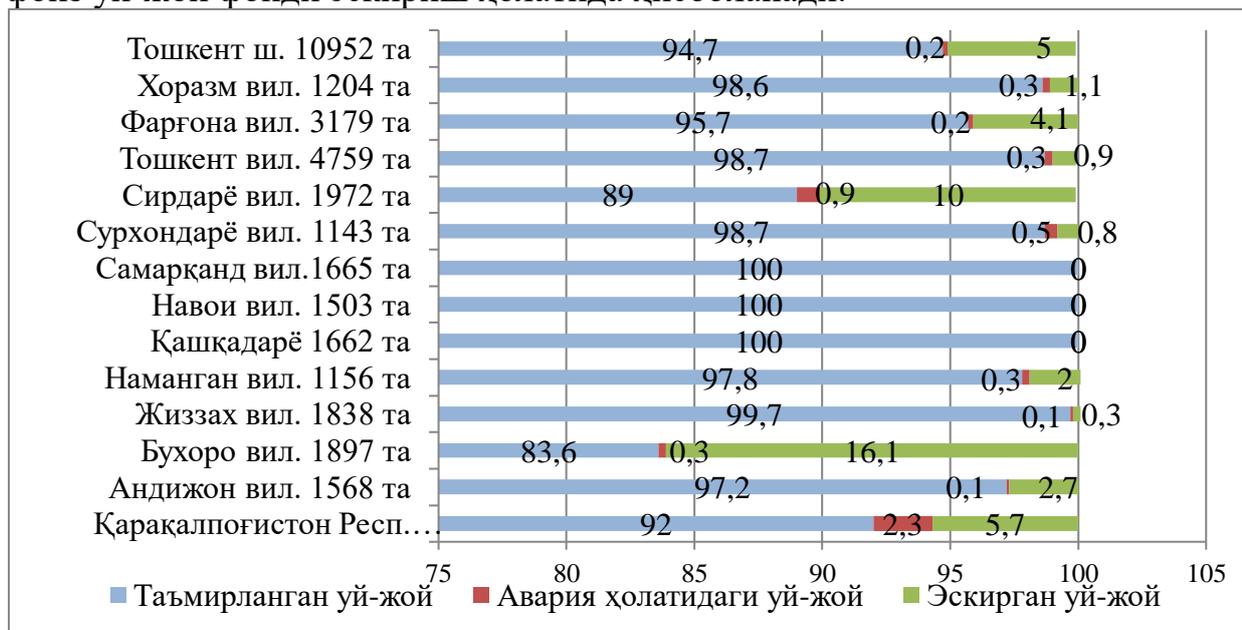
2-жадвал

Республика кўп хонадонли уй-жой фондининг умумий фойдаланиладиган жойларини капитал ва жорий таъмирлаш харажатлари таҳлили ¹²

т/р	Кўрсаткичлар	Жами	2017 й	2018 й	2019 й	2020 й	2021 й
1.	Кўп хонадонли уйлар сони (дона)	33146	33 146	33 146	33 146	33 146	33 146
2.	Кўп каватли уйлар (дона)	29418	7 922	6132	5 584	5113	4 666
3.	Жами ҳисоб-китоб қиймати*(млн.сўм)	1 280 577	402 065	253 394	239 570	204738	180810
Шу жумладан, ишлар тури бўйича:							
Томни таъмирлаш							
а)	майдони (минг кв.м)	11 708,7	3 078,4	2 506,7	2 394,9	1 967,7	1 761,0
в)	ҳисоб-китоб қиймати (млн. сўм)	492 360	147 205	100 619	99 482	75 165	69 889
Кириш йўлакларини таъмирлаш							
а)	кириш йўлаклари сони (дона)	66 079	16 621	13 836	13 021	12 068	10 533
в)	ҳисоб-китоб қиймати (млн.сўм)	207949	53 063	46 450	41 316	36 428	30 692
с)	қулфи кодли темир эшиклар ўрнатиш (дона)	42512	10 538	8 733	8 760	7 636	6 845
е)	ҳисоб-китоб қиймати (млн.сўм)	126793	87 324	10 634	10 595	9 451	8 789
Уй ичидаги муҳандислик тармоқларини таъмирлаш							
а)	уйлар сони (дона)	18 697	4 746	4 039	3 624	3 411	2 876
в)	ҳисоб-китоб қиймати (млн.сўм)	214 688	54 693	46218	40 773	40 302	32 702
Фасадни таъмирлаш							
а)	уйлар сони (дона)	18 428	4323	3 815	3 670	3 480	3 140
в)	ҳисоб-китоб қиймати (млн.сўм)	238 788	59 780	49 474	47 403	43 392	38 739

¹² Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 24 апрелда «2017 — 2021 йилларда кўп хонадонли уй-жой фондини сақлаш ва ундан фойдаланиш тизимини янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги қарорига 1-Илова асосида муаллиф ишланмаси. <https://lex.uz/docs/3177393>.

Таҳлил натижалари шуни кўрсатадики, республика минтақаси бўйича 35867 та уй-жой фонди жорий аҳволи ўрганилганда, ўртача 95 фоиз уй-жойлар таъмирланган, 0.5 фоиз уй-жой фонди авария ҳолатидаги уйлар, 4,0 фоиз уй-жой фонди эскириш ҳолатида ҳисобланади.



3-расм. Республика бўйича 2020 йилда кўп хонадонли биноларнинг аҳволи (фоизда)¹³

Авариялик ва эскириш кўрсаткичи (хизмат муддати ўтиб кетган) Жиззах шаҳридаги кўп хонадонли уйларнинг 0.4 фоизидан Бухоро вилоятида 16.4 фоизгача ўзгаради. Қашқадарё, Навоий ва Самарқанд вилоятларида кўп хонадонли биноларнинг аҳволи тўғрисида маълумот берилмаган.

3- жадвал

Эскирган кўп квартирали уйларни таъмирлаш бўйича реновация ҳолати¹⁴

Т/р	Кўрсаткичлар	2018 йил	2019 йил	2020 йил
1	Жами кўп хонадонли уй-жой фондлари, донда	33 727	34584	37 272
2	Техник ҳолати бўйича хатловдан ўтказилган уй-жой фондлари, донда. Шундан:	8 089	13507	6943
3	Таъмир талаб уй-жой фондлари	7680	20622	6943
4	Техник жиҳатдан авария ҳолатидаги уй-жой фондлари	409	455	2502
5	ХУЖМШлар сони	4876	2327	2190 та / 34894 та уйга хизмат кўрсатади
6	Бошқарув сервис компаниялари	202	134	175 та / 2378 та уйга хизмат кўрсатади

¹³ <https://www.mjko.uz/articles.php?sub=Mg==>

¹⁴ Мустақил изланувчи томонидан тузилган

3-жадвалда республика миқёсида 2018-2020 йилларда эскирган кўп квартирали уйларни таъмирлаш бўйича реновация қилиш ҳолати таҳлил қилинган.

Муаллиф фикрича, ушбу йўналишда бошқарув сервис компаниялари фаолиятини ташкил этиш коммунал хизматлар етказиб берувчи, субпудратчи ҳамда мулкдорларнинг ҳар бири билан индивидуал шартномалар тузиш ва шартларни бажариш орқали тавсифланади. Иқтисодиёт нуқтаи назаридан, бошқарув компанияси етказиб берувчилар билан ҳисоб-китоб қилиш, техник хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш учун ажратилган кўп хонадонли уй эгаларининг маблағларини йиғади, шунингдек пул маблағлари оқимини бошқаришни ташкил қилади. Бошқарув сервис компаниясининг асосий функцияларидан бири бухгалтерия ҳисоби, назорат қилиш ва етказиб берувчилар ва пудратчилар, жумладан коммунал хизматларни етказиб берувчилар билан ҳисоб-китоб қилиш ҳисобланади. Техник нуқтаи назардан, бошқарув сервис компанияси умумий мулкка хизмат кўрсатиш, операцияларни амалга ошириш ва хизмат кўрсатишни режалаштириш, амалга ошириш соҳасида иш олиб боради. Бошқарув сервис компанияси хизмат кўрсатаётган объект тўғрисида маълумотни, жумладан, эскириш, амортизация ва мулкый маблағларни ҳисобга олиш ёзувларини, шунингдек техник хужжатларни сақлайди ва янгилайди, кўчмас мулк объекти учун бинолар, капитал ва таъмирлаш жараёнида буюртмачининг (курувчи ва техник назоратчи) функцияларини бажаради, авария ҳолатида таъмирлаш ишларини амалга оширади, техник кўриқдан ўтказиш бўйича тадбирларнинг буюртмачиси ҳисобланади. Бошқарув сервис компаниялари тариф миқдорини ҳисоблашда қуйидаги формуладан фойдаланалади:

$$Бз = \frac{(\Sigma X + \Sigma \Phi) - \Sigma Д}{\Sigma \text{Мумум} * 12} \text{ (сўм)}$$

Бу ерда: **Бз** – турар жой хонаси умумий майдони 1 кв.м учун бошқарув компанияси аъзосининг ойлик мажбурий бадали миқдори (тариф-сўм); **ΣX** – бошқарув компаниянинг бир йиллик режалаштирилаётган ишлаб чиқариш харажатлари суммаси (сўм); **ΣΦ** – режалаштирилаётган зарурий фойда (давр харажатлари ҳамда молиявий фаолият бўйича харажатлар) суммаси (сўм); **ΣД** – белгиланган тартибдаги умумий харажатларни қоплашга йўналтириладиган (БСК/УМШ аъзолик мажбурий бадали тушуми ҳисобга олинмайди) бошқа даромад ва тушум манбалари; **ΣМумум** - компанияга тегишли уй-жой фондининг фойдаланиладиган умумий майдони (нотураржой фонди сифатида ижарага бериладиган майдон бу ҳисобга кирмайди - м²).

Хулоса қилинганда, бошқарув сервис компаниялар фаолиятини ривожлантириш учун молиявий барқарорликка эришиши, даромадларини максимал ошириши ҳамда молиявий хатарларини минималлаштириши лозим ҳисобланади.

Диссертациянинг учинчи боби «**Уй-жой фонди молиявий бошқаруви механизми самарадорлигини оширишнинг долзарб масалалари**» деб номланиб, унда асосан мамлакатимизда уй-жой фондини молиявий

бошқаришнинг амалдаги тизимини, яъни бошқарув сервис компаниялар молиявий бошқарув самарадорлигини ошириш механизми, бошқарувда мулкдорларнинг бевосита иштирокини ошириш, шунингдек бошқарув фаолиятида замонавий блокчейн технологияларидан фойдаланиш самарадорлигини ошириш шартлари таҳлили барқарор ҳуқуқий ва технологик базасиз ушбу технологияга ўтиш бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқилган. Уй-жой фондини бошқаришнинг энг муҳим вазифаларидан бири унга хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш бўйича ишлар жумладан, ихтисослаштирилган хизмат кўрсатувчи ёки таъмирловчи ташкилотлар (пудратчилар) орқали; уй-жой мулкдори, унинг ваколатли органи ёки ташкилоти (уй-жой мулкдорлари ширкати, бошқарув сервис компанияси) томонидан ёлланадиган ходимлар (ишлаб чиқариш персонали) орқали; бевосита уй-жой мулкдорларининг ўзлари томонидан амалга ошириши лозим ҳисобланади.



4-расм. Бошқарув сервис компанияси ва мулкдорлар ўртасидаги муносабатларнинг 5-модели комиссия шартномаси муносабатлари модели тавсифи¹⁵

¹⁵ Муаллиф ишланмаси.

Уй-жой фондини бошқаришда уй-жой мулкдорлари ширкатлари фаолиятини профессионал даражада сифатли ташкил этиш, молиявий бошқариш, техник хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш ишларини бошқариши учун бошқарув компанияси ва пудратчиларни жалб қилган ҳолда, кўп қаватли уйларни бошқариши мумкин. Мазкур молиявий бошқарувнинг бир нечта моделларини кўриб чиқамиз.

4-расмда бошқарув сервис компанияси ва мулкдорлар ўртасида комиссия шартномаси муносабатлари модели тавсифи келтирилган. Комиссия шартномаси бўйича (комиссия тури бўйича агентлик шартномаси) уй эгалари бошқарув компаниясига қуйидаги хизматлари яъни: етказиб берилган коммунал хизматлар учун тўлов маблағларини; ресурсларни етказиб берувчи ташкилотлар билан ўз номидан ва тураржой мулкдорлари номидан шартномалар тузганлиги, шунингдек, улар билан ҳисоб-китобларда қатнашгани, компаниянинг бошқарув шартномаси асосида бошқарув хизматлари учун комиссия тўлови олинади.

5-расмда умумий мулкни бошқариш функцияларини амалга оширишда бошқарув компанияси ва ширкатлар ўртасидаги шартномавий муносабатлар тизими берилган. Тадқиқот ишида бошқарув жараёнида блокчейн технологияларидан фойдаланиш имкониятлари ҳам келтирилган бўлиб, мазкур технологиядан фойдаланиш самарадорлиги тадқиқ этилган. Жумладан бошқарувда блокчейн технологиясига асосланган «ақлли бошқарув шартномаси»дан фойдаланиш орқали сохталаштиришларни олди олиниб, хизматлар сифати ва таннархини узлуксиз мониторинг қилиш имконияти яратилади.



5-расм. Бошқарув сервис компанияси ва уй-жой мулкдорлари ширкатлари ўртасида тузилган шартномавий муносабатлар¹⁶

¹⁶ Муаллиф ишланмаси.

Блокчейн технологиясидан фойдаланиш орқали бошқарув компаниялари томонидан кўрсатиладиган хизматлар таннархини доимий назорат қилиб бориш, хизматлар сифати назорати узлуксизлигини таъминлаш, дебитор ва кредитор қарздорликни доимий мониторингини амалга ошириш, маълумотлар базасини шакллантириш орқали келгуси даврларга мўлжалланган илмий прогнозларни ишлаб чиқиш каби тадбирларни амалга ошириш мумкин.

Замонавий блокчейн технологиясидан амалий фойдаланишнинг кўплаб мисоллари мавжуд: «Дунё бўйича сўровда қатнашган 3000 ташкилотнинг 8 фоизи блокчейнни амалга оширишнинг синов ёки амалга ошириш босқичига ўтди, 25 фоизи кейинги 12 ойда амалга ошириш имкониятларини ўрганмоқда. Улар орасида молиявий компаниялар – 33 фоиз, давлат сектори - 29 фоиз, соғлиқни сақлаш – 27 фоизни ташкил этади. 2016 йилда блокчейн технологияси дунёдаги энг истиқболли 10 талик технологиядан бири деб тан олинди. Ҳозирги вақтда тақсимланган технология бозори йилига 50 фоиздан юқори тез суръатлар билан ўсиб бормоқда.»¹⁷ Уй-жой коммунал хизматлари бошқарув воситаларига қўлланиладиган блокчейн технологиясининг хусусиятлари ва имкониятлари бозор иштирокчиларига ушбу тамойилларга риоя қилишга ёрдам беради.



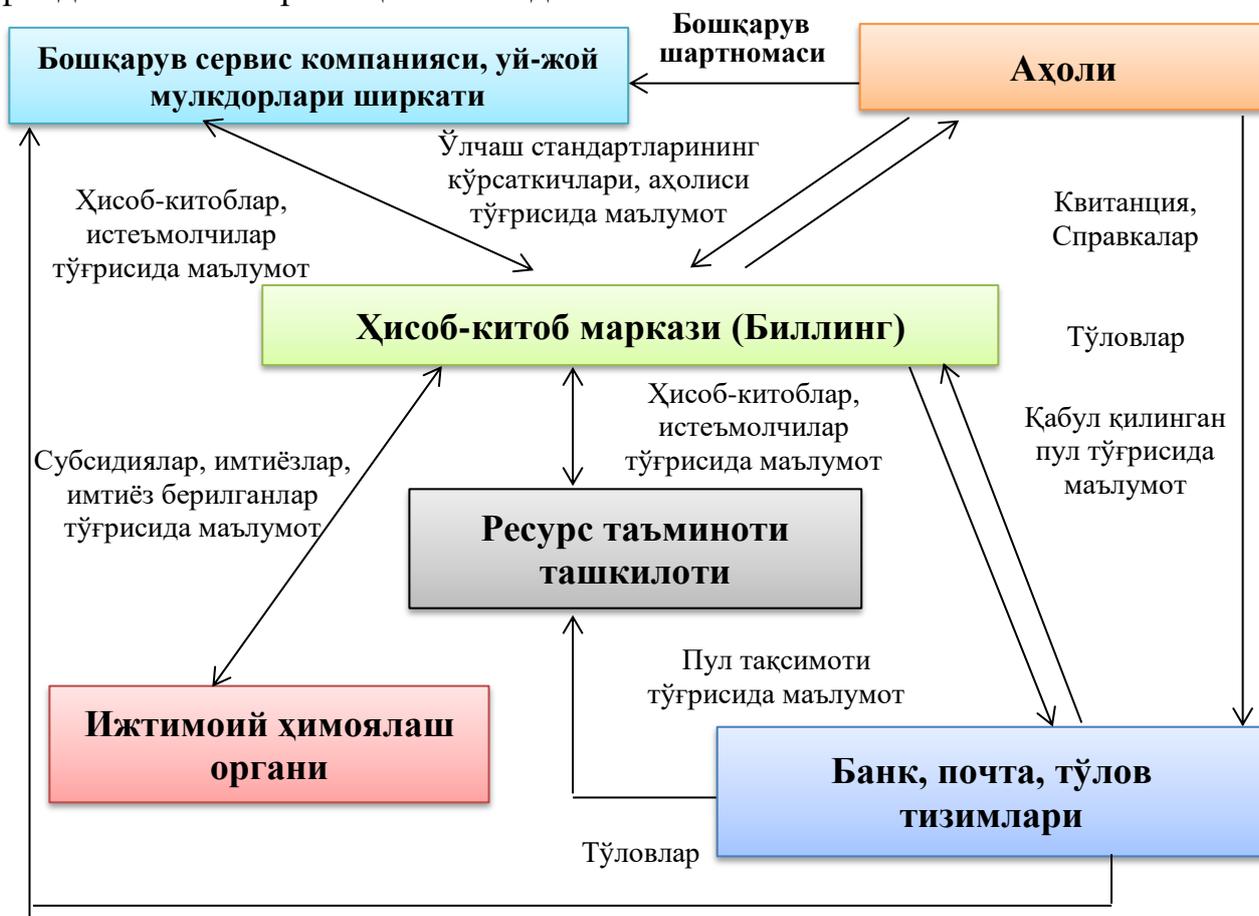
6-расм. Блокчейн технологияси асосида бошқарув сервис компанияси ва мулкдорлар ўртасидаги ўзаро муносабатлари схемаси¹⁸

¹⁷ Пригула О.Д., Ратковская И.А., Штрейс Д.С. Повышение эффективности межведомственного взаимодействия в проектном управлении с использованием технологии блокчейн // Среднерусский вестник общественных наук. Том12. №5.2017.

¹⁸ Муаллиф ишланмаси.

6-расмда блокчейн технологияси асосида бошқарув сервис компанияси ва мулкдорлар ўртасидаги ўзаро муносабатларни ташкил қилиш тузилмаси акс эттирилган бўлиб, мазкур технологиядан фойдаланиш орқали маълумотларни ўз вақтида йиғилиши, қайта ишланиши ҳамда таҳлил объекти сифатида қаратилишига, натижавий қарор чиқарилишида муҳим аҳамият касб этади.

Бошқарув сервис компанияси, мулкдорлар ва биллинг компанияси ўртасидаги ўзаро муносабатларнинг типик схемаси кўйидаги 6-расмда келтирилган. Шунингдек муаллиф фикрича, кўп қаватли уйларни молиявий бошқариш самарадорлигини оширишда биллинг хизматларидан фойдаланиш ҳамда уй-жой фондини тартибга солувчи меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларнинг барча талабларини бажара оладиган ихтисослаштирилган ташкилотлар томонидан тақдим этилиши, пудратчиларга квитанцияларни босиб чиқариш, конвертларга солиб қўйиш ва етказиб бериш мажбуриятини юклайди, шунингдек, шахсий маълумотларни ҳимоя қилади. Ушбу хизматларни бошқарув компаниянинг ўзи ҳам амалга ошириши мумкин. Лекин бундай хизматлар улар учун тўлов компания учун юқори ҳисобланади. Шу сабабли, истеъмолчилар ва бошқарув компанияси ўртасида молиявий оқимларни ахборот билан таъминлашда воситачи биллинг компаниялари фаолиятдан фойдаланиш самарали ҳисобланади.



7-расм. Бошқарув сервис компанияси, мулкдорлар ва биллинг компанияси ўзаро муносабатларнинг умумий (анъанавий) схемаси¹⁹

¹⁹ Муаллиф ишланмаси.

Хулоса қилиб айтганда, кўп қаватли уйларни молиявий бошқариш самарадорлигини ошириш бўйича чора-тадбирларни амалга ошириш натижасида бошқарув сервис компанияси ўрта муддатли истиқболда қуйидаги имкониятга эга бўлади: соҳанинг ўзига хос хусусиятларига кўра, жорий активлар таркибида энг катта улушга эга бўлган дебиторлик қарзларини йиғиш муаммосини ҳал қилади; турар-жой биносини модернизация қилишда иштирок этиши ва охириги фойдаланувчилар учун коммунал хизматлар нархига «чегирмалар» орқали бозорда рақобат устунлигини қўлга киритади; миқозлар базасини, хизмат кўрсатиладиган бинолар майдонини сезиларли даражада кенгайтириш ва даромадларни кўпайтиради; ликвидлик, товар айланмаси, тўлов қобилияти ва кредитга лаёқатлилиқнинг мақбул қийматларига эришади; нарх омили бўйича рақобатбардош устунлик туфайли асосий фаолият кўрсаткичларини яхшилайти, маблағ жалб қилади, инвестиция фаолиятини ривожлантиради, замонавий корпоратив бошқарув стандартларига риоя қилади, шу жумладан ижтимоий ва хайрия дастурларини ишлаб чиқиш имкониятига эга бўлади. Шунингдек, бошқарув сервис компаниялар тузилмалари молиявий бошқарувида «Блокчейн» моделидан фойдаланиш орқали молиявий хавфсизлиқни таъминлашга ҳамда иқтисодиётнинг барча тармоқларини қисқа муддатларда рақамлаштиришга қаратилган вазифаларни амалга оширишга хизмат қилади.

ХУЛОСА

Диссертация мавзуси бўйича ўтказилган тадқиқотлар натижасида қуйидаги хулосаларга келинди:

1. Кўп квартирали уйларни бошқаришда замонавий ахборот-коммуникация технологияларини жорий этиш ҳамда янги рақамлаштирилган платформадан фойдаланиш орқали уй-жой мулкдорлари ширкатларида маъмурий харажатларни камайтиришга, бошқарув сервис компаниялари операцион харажатларини оптималлаштиришга ҳамда кўп квартирали уйларни сақлаш билан боғлиқ харажатлар бўйича ҳисоб-китоб ишларини юритишда очиқлик ва шаффофликни таъминлаш эришиш мумкин.

2. Тижорат банкларидан уй-жой мулкдорлари ширкатларига ажратилган кредитларни қайтарилиш жараёнларини доимий назорат қилишга эришиш мақсадида бошқарув компаниялари фаолиятида блокчейн технологиясига асосланган «Обод уй» электрон дастуридан фойдаланиш мақсадга мувофиқдир.

3. Аҳолига бошқарув сервис компанияларини мустақил танлаш имкониятини бериш, уй-жойларни тўлиқ хатловдан ўтказиш ҳамда кўп квартирали уйларга туташ ҳудудларни ҳам акс эттирган ҳолда уларнинг “паспорт”ларини яратиш орқали уй жой фондини самарали молиявий бошқариш тизимини оптималлаштиришга ҳамда тизимни такомиллаштиришда эркин рақобат муҳитини шакллантиришга олиб келади.

4. Уй-жой мулкдорлари ширкатлари раислари ва бошқарув сервис компаниялари раҳбарлари учун махсус ўқув курсларини ташкил этиш орқали уй-жой мулкдорлари ширкатларида бошқарувнинг замонавий усулларидан фойдаланиш бўйича малакасини ошириш, соҳада бўлаётган инновацион бошқарув усуллари билан яқиндан таништириш, бошқарув жараёнида самарадорлик кўрсаткичларига эришиш имконини беради.

5. Бошқарув сервис компаниялари молиявий бошқарувнинг иқтисодий ва ижтимоий самарадорлигини ошириш мақсадида «махсус бошқарув моделлари» дан фойдаланиш орқали уй жой фонди фаолияти шаффофлигини таъминлаш, хизматлар таннархини оптималлаштиришга эришиш, дебиторлик ва кредиторлик қарздорликни самарали бошқариш имкониятини беради.

6. Бошқарув сервис компанияларида хизматлар ҳажми ва сифатини акс эттирувчи уй-жой тузилмаси самарадорлигини ҳамда молиявий барқарорликни баҳоловчи молиявий кўрсаткичларни аниқлаш орқали бошқарув сервис компанияларининг молиявий бошқарувини самарали ташкил этишга ва назоратини таъминлашга эришилади.

7. Бошқарув сервис компаниялари молиявий фаолияти ижтимоий анкета сўровнома ўтказиш ва SWOT таҳлилинини амалга ошириш усуллари орқали баҳолаш, бугунги кунда улар олдида юзага келаётган муаммоларни ўз вақтида арзон ва тез бартараф этган ҳолда, стратегик қарорларни қабул қилишга эришилади.

8. Бошқарув сервис компаниялари томонидан кўчмас мулкларга кўрсатиладиган хизматлар жозибадорлигини ошириш мақсадида молиявий бошқарув жараёнида *Consierge (консьерж) хизматидан фойдаланиш* орқали бошқарув сервис компаниялари даромад манбаларининг ташкилий услубий жозибадорлиги ошишига олиб келади.

**НАУЧНЫЙ СОВЕТ DSc.20/13.05.2020.I.23.01 ПО ПРИСУЖДЕНИЮ
УЧЕНЫХ СТЕПЕНЕЙ ПРИ АКАДЕМИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО
УПРАВЛЕНИЯ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

**ТАШКЕНТСКИЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ИНСТИТУТ**

БЕРДИЕВА ДИЛФУЗА АХАТОВНА

**ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ МЕХАНИЗМА ФИНАНСОВОГО
УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ**

08.00.13 – «Менеджмент» (экономические науки)

**АВТОРЕФЕРАТ ДИССЕРТАЦИИ ДОКТОРА ФИЛОСОФИИ (PhD) ПО
ЭКОНОМИЧЕСКИМ НАУКАМ**

Ташкент – 2021

Тема диссертации доктора философии (PhD) зарегистрирована в Высшей аттестационной комиссии при Кабинете Министров Республики Узбекистан под номером B2019.2.PhD/Iqt1053.

Диссертация выполнена в Ташкентском архитектурно-строительном институте.
Автореферат диссертации на трёх языках (узбекском, русском, английском (резюме)) размещён на веб-сайте Научного совета (www.dba.uz) и Информационно-образовательном портале «Ziyonet» (www.ziyonet.uz).

- Научный руководитель:** Санакулова Барногул Ризакуловна
доктор экономических наук, профессор
- Официальные оппоненты:** Кодиров Абдурашид Маджидович
доктор экономических наук, профессор
Ашуrow Мухаммаджон Сотволдиевич
кандидат экономических наук, доцент
- Ведущая организация:** Самаркандский государственный
архитектурно-строительный институт

Защита диссертации состоится « 30 » март 2021 года в 16⁰⁰ часов на заседании Научного совета DSc.20/13.05.2020.1.23.01 по присуждению ученых степеней при Академии государственного управления при Президенте Республики Узбекистан по адресу: 100066, город Ташкент, ул. Ислама Каримова, 45. Тел.: (99871) 232-60-47, факс: (99871) 239-17-83, e-mail: info@dba.uz.

С диссертацией можно ознакомиться в Информационно-ресурсном центре Академии государственного управления при Президенте Республики Узбекистан (зарегистрирована под номером 78). Адрес: 100066, город Ташкент, ул. Ислама Каримова, 45. Тел.: (99871) 232-60-47, факс: (99871) 239-17-83, e-mail: info@dba.uz.

Автореферат диссертации разослан « 17 » март 2021 года.

(протокол реестра рассылки 10 «17.03» 2021 года).




Ш.А. Тошматов
Председатель научного совета по присуждению ученой степени, доктор экономических наук, профессор


А.Х. Исламкулов
Ученый секретарь научного совета по присуждению ученой степени, доктор экономических наук, доцент


Д.Н. Рахимова
Председатель семинара на основе научного совета по присуждению ученой степени, доктор экономических наук, профессор

ВВЕДЕНИЕ (аннотация диссертации доктора философии (PhD))

Актуальность и востребованность темы исследования. Важное значение имеет исследование практики организации финансового управления жилищным фондом в мире. Кроме того, жилье часто является самой большой частью собственности. Таким образом жилищное финансирование имеет решающее значение для общего экономического развития, а также для повышения уровня жизни. «В развитых странах мира средний уровень жилья на душу населения составляет 30-50 м², в Норвегии - 74 м², в США - 65 м², в Швеции - 43 м², во Франции - 35 м², в России - 23 м². Даже в Японии, с учетом плотности населения и демографического роста, это 31 м² на душу населения. Согласно рекомендации ООН, жилая площадь на душу населения должна быть не менее 30 м²»¹.

Ремонт и обслуживание жилых домов, низкий уровень их ремонта с инженерным, санитарно-техническим оборудованием, отсутствие источников финансирования текущего и капитального ремонта - все это указывает на ряд проблем в механизме финансового управления жилищным фондом.

Реформы, направленные на оптимизацию финансового управления жилищным фондом, играют важную роль в развитии экономики Узбекистана, улучшении условий жизни населения, расширении их возможностей для эффективного использования жилищного фонда. По данным Госкомстата, «к 2020 году 61,3 тыс. жилых домов или 12,7 млн. кв.м. общей площади сдана в эксплуатацию. Основную часть жилищного фонда, то есть 90,3 процентов, составляют жилые дома, сданные домохозяйствами в индивидуальном порядке. Доля жилых домов, построенных и введенных в эксплуатацию по типовым проектам, составила 4,8 процентов, остальные 4,9 процентов построены другими юридическими лицами. 68,2 процентов жилых домов построено физическими лицами и 82,3 процентов типовых домов построено в сельской местности».² На сегодняшний день в этой сфере накопился ряд проблем, и развитие отрасли тесно связано с немедленным устранением этих проблем.

Данное диссертационное исследование в определенной степени способствует реализации задач, поставленных в Законе Республики Узбекистан «Об управлении многоквартирными домами» (2019 г.), Указе Президента Республики Узбекистан от 18 апреля 2017 г. № УП-5017 «О мерах по дальнейшему совершенствованию управления системой жилищно-коммунального обслуживания», № ПП-2900 от 18 апреля 2017 г. «Об организации деятельности Министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан», № ПП-2922 от 24 апреля 2017 г. «О мерах по дальнейшему совершенствованию системы содержания и эксплуатации многоквартирного жилищного фонда на период 2017-2021 годы», Постановления Кабинета Министров от 4 января 2019 года № 5 «О дополнительных мерах по совершенствованию управления жилищно-

¹ <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/at/Documents/presse/deloitte-property-index-2020.pdf>

² <https://stat.uz/ru/miko/7446-2020-yilda-qancha-turar-joy-foydalanishga-topshirildi-2>

коммунальной инфраструктурой города Ташкента» и от 30 января 2019 года № 67 «О внедрении современных информационно-коммуникационных технологий в системе управления многоквартирными домами», а также способствует реализации задач, поставленных в других нормативных актах в этой области.

Соответствие исследования приоритетным направлениям развития науки и технологий республики. Диссертационное исследование выполнено в соответствии с приоритетным направлением развития науки и технологий республики I. «Духовно-нравственное и культурное развитие демократического и правового общества, формирование инновационной экономики».

Степень изученности проблемы. Теоретические аспекты повышения эффективности механизма управления финансами жилищного фонда нашли свое отражение в научных изысканиях таких зарубежных ученых, как: Дж. Мохаммед, А. Сулейман, Х.Не, Х.-Ж. Цай, С. Хамори, Хэл Поусон, Джули Лоусон, Вивьен Миллиган, Син Цюань Чжан, Сопон Порнчокчай, Ирина Генслер³.

В работах ученых-экономистов стран СНГ таких, как: Е.Кулягина, С.Кирсанов, М.Ломова, К.Степаев, С.Юрченко, Д.Шишов, Е.Маслихова, Г.Логинова, Н.Афанасьев, А.Сухарев, Н.Михайлова, Л.Скороходова, И.Леванович, А.Барабанов, А.Нефедов в своих научных трудах детально изучили специфику механизма эффективного использования жилья, использование новых информационных технологий в этом процессе, положительные стороны цифровизации⁴.

³ Mohammed, J.K. & Sulyman, A.O. (2019). Conventional approaches and mechanism to housing market analysis. Collaboration for Sustainable Development in the Built Environment. International Conference of Environmental Sciences; He, X., Cai, X.-J., & Hamori S. (2018). Bank Credit and Housing Prices in China; Uchenna O., Hal P., Julie L. & Vivienne M. (2011). Social housing strategies, financing mechanisms and outcomes: an international review and update of key post-2007 policy developments; Xing Quan Zhang & Sapon P. (2008). Housing Finance Mechanisms in Thailand. First published in Nairobi; Irina G.(2005). Уй-жой мулкдорлари ширкатлари: турли давлатлар тажрибаси. USAID.

⁴Кулягина Е.А.(2008). Финансовые ресурсы коммунальных предприятий в условиях реформирования жилищно-коммунального хозяйства. Диссертация. 194 с.; Кирсанов С.А. (2011). Зарубежный опыт управления многоквартирными домами. ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. №10; Ломова М.Н. (2012). Экономическая наука и практика. Материалы международной научной конференции (г.Чита); Степаев К.С. (2011). Управление многоквартирным домом – зарубежный опыт и Российская специфика. Российское предпринимательство. №6 1(185) стр. 161-166; Юрченко С.Ю. (2009). Совершенствование управления жилищной сферой на примере товариществ собственников жилья Хабаровского края; Шишов Д.А. (2000). Повышение эффективности управления муниципальной жилищной недвижимостью на основе совершенствования ценообразования в жилищно-коммунальной сфере; Маслихова Е.А. (2005). Совершенствование механизма управления жилищным комплексом муниципального образования: на примере г. Рубцовска Алтайского края; Логинова Г.Г. (2007). Совершенствование инвестиционной деятельности управляющих компаний в жилищно-коммунальном хозяйстве.; Афанасьев Н.Е. (2012). Повышение качества управления жилым фондом на основе механизма общественной самоорганизации контроля; Сухарев А.Н. (2017). О финансах управляющих компаний в сфере ЖКХ. Финансы. № 5. С. 57-59.; Михайлова Н.С., Скороходова Л.А., Микушина М.М., Шаламова Е.Ю. (2017). Экономическая сущность и финансовая диагностика преднамеренного банкротства управляющих компаний. – № 1 (78). С. 507 – 513. Леванович И.В. (2009). Финансовый механизм развития жилищно-коммунального хозяйства России; Барабанов А.С., Кожевников С.А. (2013). Особенности функционирования управляющих компаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства муниципалитета. Экономика территорий. Вып. 10 (10); Нефедов А.В. (2013). Организационно-экономический механизм комплексного управления жилищным фондом. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук.

В эффективной организации финансового управления жилищным фондом такие актуальные вопросы, как введение общего управления в управление жилищным фондом, характеристика источников финансирования данной деятельности, оптимизация затратных счетов, своеобразие организации государственных жилищных фондов, нашли отражение в научных исследованиях таких местных экономистов, как: Т.Хасанов, В.Ёдгаров, Р.Нурымбетов, С.Салаев, И.Давлетов. Также в рамках аналитической работы практикующих специалистов, работающих в данной сфере, как: Т.Б. Ликотова, М.С. Румянцова, Г.М. Алиева, Р.Р. Артикова, А.Х. Набиев, К.А.Тантыбаева и Н.М.Вишневская, изучали некоторые аспекты финансового управления жилищным фондом в нашей стране⁵.

Несмотря на проведенные научные исследования и научно-теоретические изыскания по данной теме, вопросы совершенствования механизма финансового управления жилищным фондом изучены недостаточно полно и систематически. Эта ситуация определяет уровень актуальности научных и практических проблем, изучаемых в диссертации, а также разрабатываемых предложений и рекомендаций по их решению.

Связь темы исследования с исследовательскими планами вуза, в котором была завершена диссертация. Тема диссертации реализована в соответствии с планом НИР Ташкентского архитектурно-строительного института и в рамках практического проекта «Специалист по экономике недвижимости на основе проекта дуального образования PROHOUS в Германии» (2017- 2019).

Цель исследования разработка научных предложений и практических рекомендаций, направленных на повышение эффективности механизма эффективной организации финансового управления жилищным фондом.

Задачи исследования:

оценка современных тенденций в организации финансового управления жилищным фондом и их теоретическое исследование;

⁵ Хасанов Т.А. Ўзбекистонда хусусий уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш.// Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) илмий даражасини олиш учун ёзилган диссертацияси.; Тошматов Ш.А. Ипотека кредити ва уй-жой қурилишини солиққа тортиш орқали рағбатлантириш масалалари // Ипотечное кредитование: международный опыт, проблемы и перспективы развития” мавзусидаги халқаро илмий-амалий конференцияси материаллари. Тошкент-Молия. 2016.; Ёдгаров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги ва иқтисодиёти. Дарслик. 2011. Нурымбетов Р.И., Носирова Л.А. Проблемы развития жилищно-коммунальной сферы. «Ўзбекистон меъморчилиги, қурилиш ва шаҳарсозлигининг ривожланиши муаммолари» мавзусидаги илмий-амалий конференция материаллари, I-қисм. Самарқанд, 2007.; Нурымбетов Р.И., Салаев С.К., Ташмухамедова К.С. Уй-жой қурилиши ҳудудий бозорининг ташкилий-иқтисодий механизмини ривожлантириш стратегияси. // Архитектура. Қурилиш. Дизайн. Илмий-амалий журнали. №3. Издательство ТАСИ. Ташкент, 2016.; Давлетов И.Х. Социально-экономические проблемы развития жилищного строительства в модернизируемой экономике. Монография. Изд. «Fan va texnologiya». Ташкент. 2012.; Генцлер И.В., Лыкотова Т.Б., Румянцова М.С., Алиева Г.М., Артикова Р.Р. (2010). Управление многоквартирными домами как бизнес: информационно-методическое пособие. Ташкент. 146 с.; Артикова Р.Р., Вишневская Н.М. “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари фаолиятининг асослари”. Тошкент. - 2017 уй. 124 б. Набиев А.Х., Тантыбаева К.А. «Уй-жой мулкдорлари ширкати фаолиятига оид саволларга жавоблар». Тошкент. 2006.; Вишневская Н.М. «Уй-жой мулкдорлари ширкати ташкил этиш ва фаолияти бўйича тавсиялар». Тошкент. 2006.

анализ лучших мировых практик в реализации финансового менеджмента жилищного фонда путем создания управляющих компаний и формирование предложений для использования в Узбекистане;

охарактеризовать существующие проблемы с критическим изучением правовой базы деятельности управляющих компаний;

оценка преимуществ использования инновационных моделей управления в эффективной организации финансового управления жилищным фондом;

оптимизация финансового управления жилищным фондом и формирование практических рекомендаций по цифровизации отрасли.

Объект исследования профессиональные управляющие компании и деятельность товариществ собственников жилья в Ташкенте.

Предмет исследования представляет собой совокупность экономических отношений, возникающих в процессе эффективной организации финансового управления жилищным фондом.

Методы исследования. В диссертации используются системный подход, статистическое наблюдение, анкетирование, экспертная оценка, статистическая группировка, SWOT-анализ, экономические показатели и методы описания полученных результатов.

Научная новизна исследования состоит в следующем:

доказано, что внедрение цифровой платформы для управления профессиональными управляющими компаниями и ассоциациями домовладельцев снижает их административные расходы;

предлагается использовать специальное программное обеспечение для систематического мониторинга использования кредитов коммерческих банков товариществами собственников жилья;

научно обоснована целесообразность проведения полной инвентаризации многоквартирных домов и формирования единого «паспорта» прилегающих территорий с целью создания возможности анализа системы управления финансами управляющих компаний и предоставления управляющим компаниям права самостоятельного выбора;

предлагается достижение показателей результативности путем использования современных инновационных методов управления, а также определение показателей оценки за счет мониторинга деятельности председателей товариществ и руководителей управляющих сервисных компаний.

Практические результаты исследования состоят из:

поддержка деятельности профессиональных управляющих компаний по снижению административных расходов в товариществах собственников жилья, внедрение современных информационно-коммуникационных технологий в управление многоквартирными домами и создание специальной электронной площадки для учета затрат, связанных с содержанием многоквартирных домов, способствовали снижению суммы понесенных административных расходов;

достигнуто сокращение корпоративной кредиторской задолженности и снижение доли проблемных кредитов за счет цифровизации процесса непрерывного мониторинга возврата кредитов коммерческими банками товариществам собственников жилья;

совершенствование системы управления многоквартирными домами обосновано на практическом механизме улучшения конкурентной среды в отрасли, повышения качества услуг и снижения стоимости услуг за счет предоставления населению возможности самостоятельно выбирать управляющие компании;

научно обосновано использование различных моделей организации финансовой деятельности жилищного фонда через управляющие компании и использование технологии блокчейн для повышения эффективности механизма управления.

Достоверность результатов исследования. Достоверность результатов исследования определяется правильностью подходов и методов, данными из официальных источников, включая статистические и бухгалтерские отчеты Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан, Госкомстата, Ассоциации частных домовладельцев Ташкента и ТСЖ и практическим применением компетентными органами соответствующих выводов и рекомендаций.

Научная и практическая значимость результатов исследования. Научная значимость результатов исследования объясняется тем, что разработанные предложения и рекомендации могут быть использованы в эффективной организации финансового управления жилищным фондом в Узбекистане при оптимизации коммунальной инфраструктуры и жилищно-коммунального хозяйства, а также в исследованиях в этой области.

Практическая значимость результатов исследования определяется использованием результатов в осуществлении реформ в сфере, в том числе совершенствовании организационно-правовой базы механизма финансового управления жилищным фондом в стране, развитии механизмов социального партнерства с предприятиями и органами местного самоуправления, совершенствовании отношений демократического рынка в финансовом управлении жилищного фонда и дальнейшем повышении эффективности механизма финансового менеджмента в этой сфере.

Внедрение результатов исследований. На основе полученных научных результатов по повышению эффективности механизма финансового управления жилищным фондом в Узбекистане:

предложение по поддержке деятельности профессиональных управляющих компаний по снижению административных расходов в товариществах собственников жилья и внедрению современных информационно-коммуникационных технологий в управление многоквартирными домами, создание специальной электронной площадки для обеспечения открытости и прозрачности учета затрат на жилье использовано при разработке Постановления Кабинета Министров № 67 от 30 января 2019 г. «О внедрении современных информационно-

коммуникационных технологий в системе управления многоквартирными домами» (Справка Министерства жилищно-коммунального хозяйства № 04 / 03-4686 от 9 декабря 2020 г.). В результате в ГУП «Единый расчетный центр» создана электронная информационная площадка «Обод ой» для оказания расчетных услуг частным товариществам собственников жилья и профессиональным управляющим организациям, а также административные расходы товариществ собственников жилья, осуществляющих деятельность, снизились на 3,5 процентных пунктов в 2019 году;

предложение об оказании практической помощи в обеспечении возврата кредитов коммерческих банков товариществам собственников жилья, установлении постоянного контроля за целевым и эффективным использованием кредитов, предоставляемых коммерческими банками частным жилищным компаниям и организации, предлагаемое электронной программой «Обод ой», использовано при разработке Постановления Кабинета Министров Республики Узбекистан от 30 января 2019 года № 67 «О внедрении современных информационно-коммуникационных технологий в системе управления многоквартирными домами» (Справка Министерства жилищно-коммунального хозяйства № 04 / 03-4686 от 9 декабря 2020 г.). В результате, по состоянию на 1 января 2020 года просроченная задолженность предприятий уменьшилась на 15,3 млрд. сумов, остаток по проблемным кредитам уменьшился на 178 млрд. сумов;

предложение по созданию свободной конкурентной среды в области совершенствования системы управления многоквартирными домами, полной инвентаризации жилья с целью предоставления населению возможности самостоятельного выбора управляющих компаний и создания их паспортов, в том числе территорий, прилегающих к многоквартирным домам, использовано при разработке Закона Республики Узбекистан «Об управлении многоквартирными домами» № ЗРУ-581, принятого 7 ноября 2019 г. (Справка Министерства жилищно-коммунального хозяйства № 04 / 03-4686 от 9 декабря 2020 г.). В результате на конкурсной основе создано более 200 управляющих компаний;

предложение организовать специальные курсы обучения для председателей жилищных компаний и менеджеров управляющих сервисных компаний с целью повышения квалификации частных домовладельцев в использовании современных методов управления, ознакомления с инновационными методами управления в данной сфере, достижения эффективности в процесс управления используется в деятельности Министерства жилищно-коммунального хозяйства (Справка Министерства жилищно-коммунального хозяйства от 9 декабря 2020 г. № 04 / 03-4686). В результате в 2019 году 178 домовладельцев пройдут обучение в качестве председателей компаний и менеджеров управляющих сервисных компаний.

Апробация результатов исследования. Результаты этого исследования обсуждались на 9 международных и 12 республиканских научных конференциях.

Публикация результатов исследования. Всего по теме диссертации опубликовано 25 научные статьи, в том числе 7 научных статей в 2 научных журналах, 1-в зарубежных (Scopus), рекомендованных к публикации основных научных результатов диссертаций ВАК Республики Узбекистан.

Объем и структура диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений, объем которых составляет 175 страниц.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

Во введении диссертации обоснованы актуальность темы исследования, охарактеризованы цель, задачи, объект и предмет исследования, показано соответствие приоритетным направлениям развития науки и технологий Республики, прокомментированы научная новизна и практическое значение, приведены сведения о внедрении результатов исследования на практике, опубликованности работ, структуре и объему диссертации.

В первой главе диссертации, названный **«Теоретико-методологические и организационно-экономические основы организации финансового управления жилищным фондом»**, дана оценка понятию «жилищный фонд» и объективной необходимости организации финансового управления жилищным фондом, социально-экономическому значению, тенденции расширения жилищного фонда в Республике. Освещены вопросы владения населением жилищного фонда в качестве частного имущества, прав, задач и финансовой ответственности по сохранению имущества собственниками, а также осуществления управления жилищным фондом непосредственно собственниками жилья и передового опыта по теме исследования. По мнению Л. Дробозиной, «финансовый механизм - это комплекс организационных форм финансовых отношений, формирование централизованных и нецентрализованных средств, порядок их использования, методы финансового планирования, формы менеджмента, система финансов и финансовые законы»⁶, то по мнению С.Федуловой, «финансовый механизм обеспечивает осуществление распределенных и нераспределенных финансовых отношений, формирование доходов и фондов, создание средств фонда и их использование».⁷ Также Н.Колчина считает, что «финансовый механизм для получения максимальной прибыли показывает, выделяя ряд форм, методов и элементов финансового управления управляющей компанией».⁸

По мнению автора, финансовый механизм жилищного фонда считается системой средств, методов использования и сбора финансовых средств для выполнения функций управляющих компаний, производителей, инвесторов и государственных регуляторов и улучшения качества оказываемых услуг. Финансовый механизм для социального развития

⁶ Дробозина Л.А. 2003. Финансы: Учебник для вузов. М.: ЮНИТИ. Стр.190.

⁷ Федулова С.В. 2005. Финансы. М.: КНОРУС.

⁸ Колчина Н.В. 2008. Финансы предприятий. М.: ЮНИТИ-ДАНА.

общества основывается на таких целях, как создание удобных условий, удовлетворение потребностей населения. Целью формирования финансового механизма услуг жилищного фонда в условиях современного рынка является обеспечение эффективного действия процесса оказания комплексных услуг.

В мировой практике не существует единого подхода по определенной характеристике механизма финансового управления жилищным фондом. По мнению автора, исходя из общих комментариев финансового механизма, было сделано заключение о необходимости обеспечения качества оказания жилищных коммунальных услуг населению, улучшения качества жилищного фонда, создания условия для улучшения среды проживания населения.

Таблица 1

Анализ динамики изменений количества жилых квартир всего по регионам (по итогам года).⁹

Показатель	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Всего по Республике	5804059	5796860	5940490	5924275	6074552	6337713
Коракалпакистан	285 727	288 548	298 813	326 867	326 634	364 400
Андижан	527 222	534 234	542 539	550 287	555 982	563 342
Бухара	314 784	319 911	324 635	339 121	378 245	410 614
Джизак	197 188	200 062	202 898	205 545	208 310	213 606
Кашкадарья	442 239	481 113	511 314	549 308	574 959	604 882
Навоий	176 213	178 449	182 966	198 145	204 511	212 876
Наманган	561 731	569 265	585 375	444 622	453 230	485 482
Самарканд	550 744	558 687	570 333	590 401	600 570	612 346
Сурхандарья	377 893	380 641	383 288	413 149	424 810	437 818
Сырдарья	156 785	157 830	152 050	151 957	154 753	158 712
Ташкентская область	580 959	586 158	594 317	604 886	610 015	617 483
Фергана	674 951	689 824	701 454	642 560	650 201	654 955
Хорезм	271 867	273 449	307 082	318 402	328 268	363 279
г. Ташкент	685 756	578 689	583 426	589 025	604 064	637 918

Если проанализировать динамику изменений количества жилых квартир по таблице 1, то видно, что в последние годы в Ташкенте увеличилось строительство многоэтажных домов. Данное положение требует введения дополнительных видов сервиса в деятельность оказывающих услуги управляющих компаний и товариществ. В данном процессе важное значение имеют прозрачность и открытость деятельности сервисных управляющих компаний и товариществ. Для этого целесообразно полностью осуществить цифровизацию их деятельности. Методами эффективной организации жилищного управления считается привлечение различных финансовых средств (подготовка и осуществление государственных программ и проектов, создание управляющих компаний, привлечение инвесторов, строительных компаний, предприятий и организаций) в строительство, реконструкцию и капитальный ремонт жилья; обеспечение широких слоев населения жильем (оказание помощи в купле-продаже,

⁹ <https://stat.uz/uz/rasmiy-statistika/environment-2>

развитие рынка, создание условия для оказания качественной услуги, развитие кредитования).

По анализам видно, что новые источники, методы и средства финансового управления жилищным фондом появляются на рынке недвижимости. Рынок недвижимости путем активного развития финансового механизма собирает в финансовом потоке средства в большом количестве. Если посмотреть с точки зрения взаимоотношений финансово управляющих жилищным фондом организаций, хокимията и собственников жилья, то видны недостаточная развитость материально-технической базы, некавалифицированность кадров, отсутствие совершенной жилой политики, недостаточность нормативно-правовых сторон строительной деятельности среди финансовых проблем в сфере жилья.

По мнению автора, реформы в сфере оказания услуг жилищному фонду не отвечают в достаточной степени современным требованиям. Сохраняется монополизм в оказании услуг, в системе главенствует административный метод управления. Финансовое состояние многих предприятий отрасли остается неудовлетворительной из-за необходимости учета затрат ресурсов в необходимой степени, недисциплинированности потребителей.

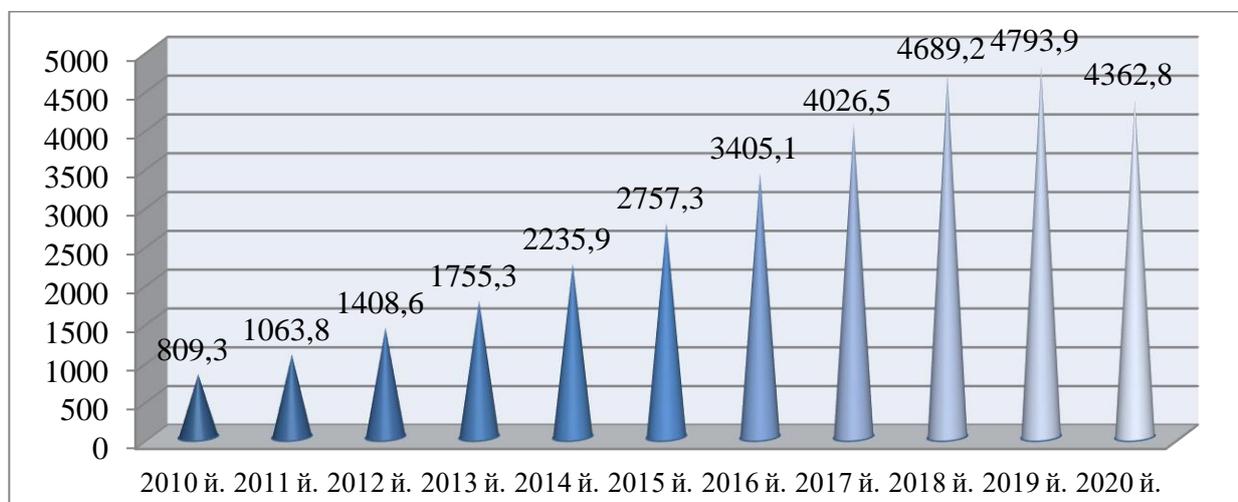


Рис. 1. Характеристика динамики изменений объема услуг, связанной с недвижимостью (млрд. сум).¹⁰

На рис. 1 видно, что с каждым годом объем услуг, связанный с недвижимостью, увеличивается, если в 2010 году он составил 809,3 млрд. сум, то в январе - сентябре 2020 года достиг 4362,8 млрд. сум. Повышение с каждым годом затрат, связанных с недвижимостью, приводит к изменению объема выполненных работ и услуг. Услуги, связанные с недвижимостью, являются самой большой долей состава услуг по видам экономической деятельности и составляют 3,1 процентов. В январе - сентябре 2019 года для развития экономической и социальной сфер было освоено инвестиций за счет источников финансирования всего 134,0 трлн. сум или по отношению к данному периоду 2018 года на 146,0 процентов больше.

Таким образом, требованием времени являются модернизация и развитие системы обеспечения жильем социально уязвимых слоев населения,

¹⁰ <https://stat.uz/uploads/doklad/2019/yanvar-sentyabr/uz/10.pdf>

внедрение систем целевой поддержки групп социально уязвимых слоев населения, формирование удобной среды обитания, улучшение в ощутимой степени качества реконструкции и ремонта жилищного фонда, экономия энергии и цифровизация деятельности систем повышения качества жилищно-коммунальных услуг. Также развитие и модернизация жилищного фонда, удовлетворение спроса и потребностей общества в жилье должны быть направлены не только на увеличение потребности в жилье, но и на повышение качества жилищно-коммунальных услуг. Средства, потраченные на сохранение пригодного к использованию жилищного фонда, дают возможность его дальнейшему эффективному использованию.

Во второй главе диссертации, названной «**Практические аспекты эффективной организации финансового управления компаний, управляющих жилищным фондом, в организации инновационной экономики**», изучены механизмы финансового управления и система их регулирования, проанализировано практическое состояние.



Рис. 2. Механизм финансового управления жилищным фондом и его своеобразные свойства.¹¹

¹¹ Разработка автора

Финансовое управление жилищным фондом направлено на достижение стратегических и тактических целей осуществления деятельности управляющих компаний на рынке, процесс, связанный с формированием капитала и его эффективным использованием. На рис.2 приведен механизм финансового управления жилищным фондом.

Таблица 2

Анализ затрат на капитальный и текущий ремонт мест общего пользования многоквартирного жилищного фонда Республики.¹²

№	Показатели	всего	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
1.	Количество многоквартирных домов (шт.)	33146	33 146	33 146	33 146	33 146	33 146
2.	Многоэтажные дома (шт.)	29418	7 922	6132	5 584	5113	4 666
3.	Всего расчет стоимости (млн.сум)	1 280 577	402 065	253 394	239 570	204738	180810
В том числе по видам работ:							
Ремонт кровли							
а)	Площадь (тыс. м ²)	11 708,7	3 078,4	2 506,7	2 394,9	1 967,7	1 761,0
в)	Расчетная стоимость (млн.сум)	492 360	147 205	100 619	99 482	75 165	69 889
Ремонт подъездов							
а)	Количество подъездов (шт.)	66 079	16 621	13 836	13 021	12 068	10 533
в)	Расчетная стоимость (млн.сум)	207949	53 063	46 450	41 316	36 428	30 692
с)	Установление железных дверей с кодовым замком (шт.)	42512	10 538	8 733	8 760	7 636	6 845
е)	Расчетная стоимость (млн.сум)	126793	87 324	10 634	10 595	9 451	8 789
Ремонт внутридомовых инженерных сетей							
а)	Количество домов (шт.)	18 697	4 746	4 039	3 624	3 411	2 876
в)	Расчетная стоимость (млн.сум)	214 688	54 693	46218	40 773	40 302	32 702
Ремонт фасада							
а)	Количество домов (шт.)	18 428	4323	3 815	3 670	3 480	3 140
в)	Расчетная стоимость (млн.сум)	238 788	59 780	49 474	47 403	43 392	38 739

¹² Авторская разработка на основании Приложения 1 к Постановлению Президента Республики Узбекистан от 24 апреля 2017 года «О мерах по дальнейшему совершенствованию системы содержания и эксплуатации многоквартирного жилищного фонда на период 2017-2021 годы». <https://lex.uz/docs/3177393>.

Перед министерством, организованном с целью реформирования сферы жилья и улучшения образа жизни населения, стоит ряд задач, то есть осуществление мониторинга технического состояния многоквартирных домов, организация капитального и текущего ремонта многоквартирного жилищного фонда, привести в соответствие деятельность товариществ, осуществление контроля над требованиями по определению затрат сохранения, использования и эксплуатации многоквартирного жилищного фонда, нормами и правилами технической эксплуатации многоквартирных домов, над санитарными нормами многоквартирных домов смежных регионов, сохранением в соответствии норм гигиены и правил.

В таблице 2 приведен анализ затрат на капитальный и текущий ремонт мест общего пользования многоквартирного жилищного фонда республики в 2017-2021 годах, в 2020 году 5113 из 33146 многоквартирных домов считались подлежащими текущему ремонту. Для выполнения данных работ было определено выделение средств в сумме 204738 млн.сум за счет кредитов коммерческих банков, собственных средств товариществ собственников жилья, собранных на специальных счетах банка. На основании программы было определено выделить на ремонт кровли, площадью 1 967,7 тыс.м,² 75 165 млн.сум, на 12 068 подъездов – 36 428 млн.сум, на внутридомовые инженерные сети в 2020 году для 3411 жилищного фонда выделено 40302 млн.сум и на ремонт фасада 3480 жилищного фонда - 13392 млн.сум.

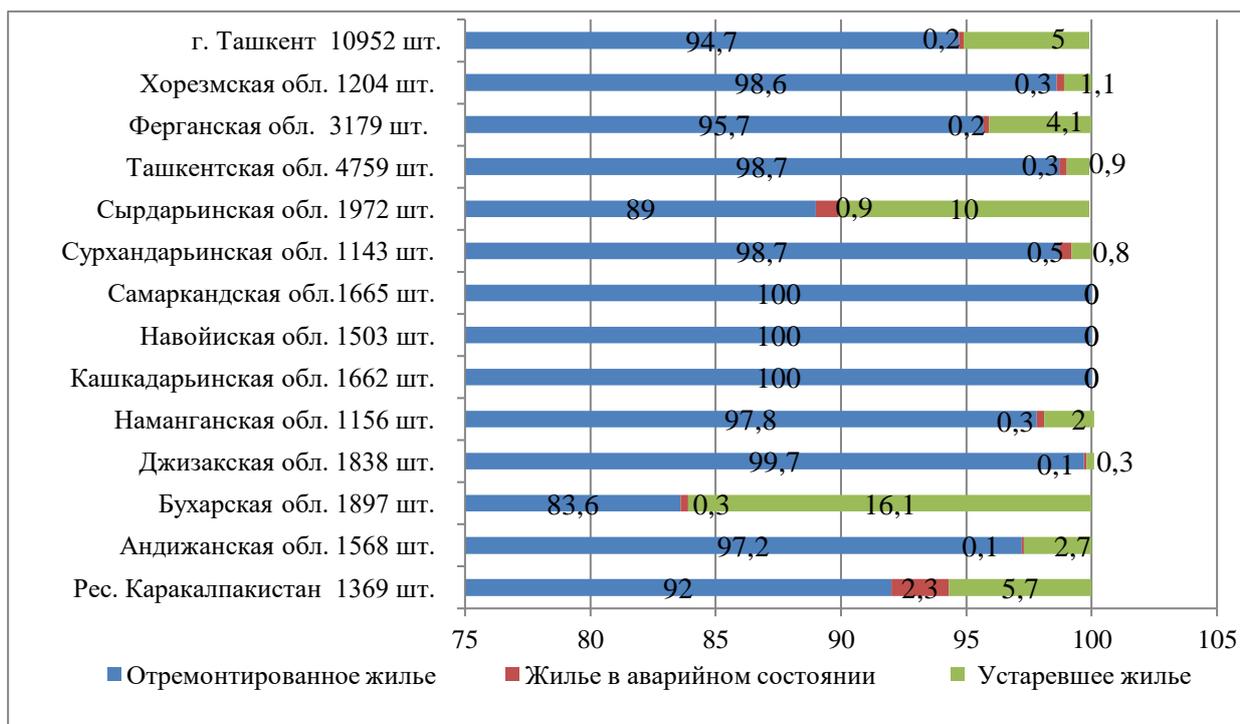


Рис. 3. Состояние многоквартирных зданий в 2020 г, (в процентах).¹³

¹³ <https://www.mjko.uz/articles.php?sub=Mg==>

Также на основе «Программы по ремонту, благоустройству и улучшению условий эксплуатации многоквартирного жилищного фонда на 2017-2021 годы», утвержденного постановлением Президента РУз. № ПП - 2922 от 24 апреля 2017 года, были осуществлены широкомасштабные работы по капитальному и текущему ремонту домов, улучшению технического состояния многоквартирного жилищного фонда, в этом направлении деятельность продолжается. Анализ результатов показывает, что при текущем изучении по республике 35867 жилищного фонда в среднем отремонтировано 95 процентов жилья, в аварийном состоянии было 0,5 процентов жилищного фонда, 4 процентов жилищного фонда считалось устаревшим.

Показатели аварийности и устарения (истек срок службы) многоквартирных домов в г.Джизак составляет 0,4 процентов, в Бухарской области - 16,4 процентов. О состоянии многоквартирных домов в Кашкадарьинской, Навоийской и Самаркандской областях сведения не представлены.

Таблица 3

Реновация по ремонту устаревших многоквартирных домов.¹⁴

Т/р	Показатели	2018 год	2019 год	2020 год
1	Всего многоквартирные жилищные фонды (шт.)	33 727	34584	37 272
2	Опись жилищных фондов по техническому состоянию (шт.). Из них:	8 089	13507	6943
3	Жилищные фонды, требующие ремонта	7680	20622	6943
4	Жилищные фонды, аварийные с технической стороны	409	455	2502
5	Количество ТСЖ	4876	2327	оказывает услуги 2190 / 34894 домам
6	Управляющие сервисные компании	202	134	оказывает услуги 175 / 2378 домам

В таблице 3 анализировано состояние реновации по ремонту устаревших многоквартирных домов в 2018-2020 годах в масштабе республики. По мнению автора, организация управляющих сервисных компаний связана со сложностью заключения и выполнения договоров с каждым поставщиками и субподрядчиками со стороны собственников.

С экономической точки зрения управляющая компания собирает средства собственников многоквартирных домов, выделенных для расчета с поставщиками, оказания технической услуги и ремонтных работ, также организует управление денежными потоками. Одним из основных функций управляющих сервисных компаний считаются бухгалтерский учет, контроль и расчет со снабженцами и подрядчиками, в том числе со снабженцами

¹⁴ Разработка автора.

коммунальных услуг. С технической точки зрения сервисные управляющие компании осуществляют работу в сфере оказания услуг общей собственности, осуществление операций и планирование оказания услуг, а также их осуществление.

Управляющая сервисная компания сохраняет и обновляет сведения об объекте, которому оказывается услуга, в том числе записи учета имущественных средств, амортизации, износа, а также техническую документацию, выполняет функции заказчика (строителя и технадзора) в процессе зданий, капитала и ремонта для объектов недвижимости, при аварийной ситуации осуществляет ремонтные работы, считается заказчиком мероприятий по техническому осмотру. При расчете общей площади жилья управляющих сервисных компаний используется следующая формула:

$$Бз = \frac{(\Sigma X + \Sigma \Phi) - \Sigma Д}{\Sigma \text{Мумум} * 12} \text{ (сум)}$$

Здесь: $Бз$ - количество месячного обязательного взноса члена управляющей компании за 1м^2 общей площади жилого помещения (сум); ΣX - сумма затрат производства, планируемая за год управляющей компанией (сум); $\Sigma \Phi$ - сумма планируемой необходимой прибыли (периодические затраты и затраты по финансовой деятельности); $\Sigma Д$ - другая прибыль и источники поступлений (без учета поступления от обязательных взносов членов компании), направленные на покрытие общих затрат в установленном порядке; $\Sigma \text{Мумум}$ - общая площадь жилого фонда компании (без учета площади, сдаваемой в аренду как нежилой фонд).

Таким образом, в развитии управляющих сервисных компаний следует предусмотреть достижение финансовой стабильности, обеспечение повышения максимальной прибыльности, минимизирование финансовых угроз.

Третья глава диссертации названа «**Актуальные вопросы повышения эффективности механизма финансового управления жилищным фондом**» в ней, в основном, рассмотрены вопросы практической системы финансового управления жилищным фондом в стране, то есть механизм повышения эффективности финансового управления сервисных управляющих компаний, повышение непосредственного участия в управлении собственников, а также анализ условий повышения эффективности использования современных блокчейн-технологий в деятельности управления, разработаны предложения и рекомендации по переходу на эти технологии без стабильных правовых и технологических баз. Одним из важных задач управления жилищным фондом является выполнение непосредственно с собственниками жилья ремонтных работ и оказание услуг через специализированные ремонтные и сервисные организации (подрядчики); через сотрудников (персонал производства), привлеченных со стороны собственников жилья или представительных органов, или организации (товариществ собственников жилья, управляющая сервисная компания). Рассмотрим несколько моделей управления

многоэтажными домами, привлекая подрядчиков и управляющие компании, для обеспечения профессиональных качеств услуг товариществ собственников жилья и финансового управления, оказания технических услуг и ремонтных работ в управлении жилищным фондом.



Рис. 4. Характеристика модели отношений договора комиссии с отношениями 5 моделей между управляющей сервисной компанией и собственниками.¹⁵

На рис. 4 приведена характеристика модели договорных отношений комиссии с отношениями между управляющей сервисной компанией и собственниками. По договору комиссии (договор агентства по видам комиссии) собственники домов осуществляют следующие платежи управляющей компании: средства для оплаты оказанных коммунальных услуг; составление договоров от своего имени или за счет собственников жилья с организациями, снабжающими ресурсами, а также получают комиссионные платежи за управленческие услуги на основе договора с управляющей компанией за участие с ними в расчетах.

¹⁵ Разработка автора.

На вышеприведенном рисунке дана система договорных отношений между товариществами и управляющей компанией по осуществлению управленческих функций общим имуществом. В исследовательской работе проведены также возможности использования блокчейн-технологий в процессе управления, исследована эффективность использования данной технологии. В частности, через использование «договора умного управления», основанного на блокчейн-технологии в управлении, предупредив фальсификации, создана возможность непрерывного мониторинга качества и себестоимости услуг. (рис. 5)



Рис. 5. Договорные отношения, заключенные между управляющей сервисной компанией и товариществами собственников жилья.¹⁶

Путем использования блокчейн-технологий можно осуществлять также мероприятия, как: постоянный контроль себестоимости услуг, оказанных управляющими компаниями, обеспечить непрерывность контроля качества услуг, осуществлять постоянный мониторинг дебиторских и кредиторских задолженностей, разработка научных перспективных прогнозов путем формирования базы сведений.

Существует множество примеров практического использования современных блокчейн-технологий: «В мире 8 процентов из 3000 организаций, участвовавших в анкетировании, находится на стадии проверки осуществления блокчейна или перешли на этап осуществления, 25 процентов - изучают возможности осуществления в последующие 12 месяцев. Среди них 33 процентов - финансовые компании, государственный сектор – 29 процентов, здравоохранение – 27 процентов. В 2016 году технологии блокчейн признаны одним из 10 перспективных технологий в мире. В

¹⁶ Разработка автора.

современное время распределенный рынок технологии растет ускоренными темпами более 50 процентов в год». ¹⁷

Свойства и возможности технологии блокчейн, используемые в средствах управления жилищно-коммунальными услугами, помогают соблюдать эти принципы участникам рынка. На рис. 6 отражена структура организации взаимоотношений между собственниками и управляющими сервисными компаниями на основе технологии блокчейн, важное значение имеют своевременный сбор информации, переработка, а также рассмотрение в качестве объекта анализа, принятия результативного решения путем использования данной технологии.



Рис. 6. Схема взаимоотношений между управляющей сервисной компанией и собственниками на основе технологии блокчейн. ¹⁸

В рис. 6 приведена типичная схема взаимоотношений между управляющей сервисной компанией, собственниками и биллинг-компанией. По мнению автора, в результате осуществления мероприятий по повышению эффективности финансового управления многоэтажными домами управляющая сервисная компания в среднесрочной перспективе будет обладать следующими возможностями: по своеобразным свойствам сферы, решит проблему сбора дебиторской задолженности, которая является самой большой долей в составе текущих активов, участвует в модернизации жилого

¹⁷ Притула О.Д., Ратковская И.А., Штрейс Д.С. Повышение эффективности межведомственного взаимодействия в проектном управлении с использованием технологии блокчейн // Среднерусский вестник общественных наук. Том12. №5.2017.

¹⁸ Разработка автора.

здания и получит преимущества конкуренции на рынке путем «отчислений» стоимости коммунальных услуг для последних пользователей, на ощутимом уровне расширит базу клиентов (площадь зданий, подлежащих услуге) и увеличивает прибыль, достигнет приемлемой стоимости, ликвидности, оборота товара и платежеспособности кредита, улучшит показатели основной деятельности из-за преимуществ конкуренции по ценовым факторам, привлекает средства, развивает инвестиционную деятельность, соблюдает стандарты современного корпоративного управления, в том числе разрабатывает социальные и благотворительные программы.



Рис. 7. Общая (традиционная) схема взаимоотношений между управляющей сервисной компанией, собственниками и биллинг-компаниями¹⁹

Таким образом, в результате осуществления мероприятий по повышению эффективности финансового управления многоэтажными домами управленческая сервисная компания в среднесрочной перспективе будет обладать следующими возможностями: по своеобразным свойствам сферы, решит проблему сбора дебиторской задолженности, которая является самой большой долей в составе текущих активов, участвует в модернизации жилого здания и получит преимущества конкуренции на рынке путем «отчислений» стоимости коммунальных услуг для последних пользователей, на ощутимом уровне расширит базу клиентов (площадь зданий, подлежащих

¹⁹ Разработка автора.

услуге) и увеличивает прибыль, достигнет приемлемой стоимости, ликвидности, оборота товара и платежеспособности кредита, улучшит показатели основной деятельности из-за преимуществ конкуренции по ценовым факторам, привлекает средства, развивает инвестиционную деятельность, соблюдает стандарты современного корпоративного управления, в том числе разрабатывает социальные и благотворительные программы. В заключении можно сказать, что внедрение на практику разработанных научно-теоретических рекомендаций путем использования модели «Блокчейн» в финансовом управлении структур управляющих сервисных компаний служат обеспечению финансовой безопасности, а также осуществлению в краткие сроки задач, направленных на цифровизацию всех отраслей экономики.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате исследований, проведенных по теме диссертации, сделаны следующие заключения:

1. В управлении многоквартирными домами путем внедрения современных информационно-коммуникационных технологий и использования новой цифровизированной платформы можно добиться уменьшения административных затрат в товариществах собственников жилья, оптимизации операционных затрат управляющих сервисных компаний, а также обеспечения открытости и прозрачности в ведении учета по затратам, связанным с сохранением многоквартирных домов.

2. Целесообразно использовать электронную программу «Обод уй», основанную на технологии блокчейн в деятельности управленческих компаний, с целью достижения постоянного контроля процессов возврата кредитов, выделенных коммерческими банками товариществам собственников жилья.

3. Предоставление населению возможности самостоятельно выбирать управляющую сервисную компанию, осуществление полной описи жилых домов и паспортизация многоквартирных домов с отражением прилегающих к ним территорий, содействуют оптимизации системы эффективного финансового управления жилищным фондом, а также формированию свободной конкурентной среды в совершенствовании системы.

4. Организация специальных учебных курсов для руководителей управляющих сервисных компаний и председателей товариществ собственников жилья позволит добиться повышения квалификации по использованию современных методов управления в товариществах собственников жилья, близкого ознакомления с методами инновационного управления в сфере, достижения показателей эффективности в процессе управления.

5. Управляющие сервисные компании путем использования «специальных управленческих моделей» с целью повышения экономической и социальной эффективности дают возможность обеспечения прозрачности

деятельности жилищного фонда, добиться оптимизации себестоимости услуг, эффективному управлению дебиторскими и кредиторскими задолженностями.

6. В управляющих сервисных компаниях добивается обеспечение эффективной организации и контроля финансового управления компании путем определения финансовых показателей, оценивающих финансовую стабильность и эффективность структур жилья, отражающих объем и качество услуг.

7. Путем методов осуществления SWOT - анализа и проведения социального анкетирования, оценивания финансовой деятельности управляющих сервисных компаний можно добиться принятия стратегических решений, предотвращая быстро и дешево, а также своевременно проблемы, возникающие перед ними на сегодняшний день.

8. С целью повышения привлекательности услуг, оказываемых недвижимости со стороны управляющих сервисных компаний, путем использования услуги Consierge (консьерж) в процессе финансового управления можно добиться повышения организационно-методологической привлекательности источников прибыли управляющих сервисных компаний.

**SCIENTIFIC COUNCIL AWARDING SCIENTIFIC DEGREES
DSc.20/13.05.2020.I.23.01 AT THE ACADEMY OF PUBLIC
ADMINISTRATION UNDER THE PRESIDENT OF THE REPUBLIC OF
UZBEKISTAN**

**TASHKENT INSTITUTE OF ARCHITECTURE AND CIVIL
ENGINEERING**

BERDIYEVA DILFUZA AXATOVNA

**INCREASING THE EFFICIENCY OF HOUSING FINANCE FINANCIAL
MANAGEMENT MECHANISMS**

08.00.13 – «Management» (economic sciences)

**DISSERTATION ABSTRACT
OF THE DOCTOR OF PHILOSOPHY (PhD) IN ECONOMIC SCIENCES**

Tashkent- 2021

The theme of the dissertation of the doctor of Philosophy degree (PhD) in economic sciences was registered at the Supreme Attestation Commission of the Cabinet of Ministries of the Republic of Uzbekistan, for B2019.2.PhD/Iqt.1061.

The dissertation has been prepared at the Tashkent Institute of Architecture and Civil Engineering.

The dissertation abstract in three languages (Uzbek, Russian and English) is placed on the webpage of scientific council (www.dba.uz) and the informational-educational portal «ZiyoNet» (www.zivonet.uz).

- Scientific supervisor:** Sanakulova Barnogul Rizakulovna
Doctor of Economic Sciences, Professor
- Official opponents:** Kodirov Abdurashid Madzhidovich
Doctor of Economic Sciences, Professor
Ashurov Muhammadjon Sotvoldievich
Candidate of Economic Sciences, Associate Professor
- Leading organization:** Samarkand state architectural building institute

The defense of the dissertation will take place on «30th» July 2021 at 16⁰⁰ at a meeting of the Scientific Council DSc.20/13.05.2020.1.23.01 on awarding academic degree at the Academy of Public Administration under the President of the Republic of Uzbekistan. Address: 100066, Toshkent, st. Islam Karimov, 45. Phone: (99871) 232-60-47; Fax: (99871) 239-17-83; e-mail: info@dba.uz.

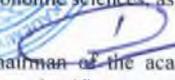
The dissertation can be reviewed at the Informational Resource Center of the Academy of Public Administration under the President of the Republic of Uzbekistan (registered under number № 78). Address: 100066, Toshkent, st. Islam Karimov, 45. Phone: (99871) 232-60-47; fax: (99871) 239-17-83; e-mail: info@dba.uz.

The disserabstract of the dissertation was sent out «17th» July 2021.
(mailing report №. 10 on «17th» July 2021).




Sh.A. Toshmatov
Chairman of the scientific council awarding scientific degrees, doctor of economic sciences, professor


A.Kh. Islamkulov
Scientific secretary of the scientific council awarding scientific degrees, doctor of economic sciences, associate professor


D.N. Rakhimova
Chairman of the academic seminar under the scientific council awarding scientific degrees, doctor of economic sciences, professor

INTRODUCTION (Doctor of Philosophy (PhD) dissertation annotation)

The aim of the research. Development of scientific proposals and practical recommendations aimed at improving the effectiveness of the mechanism of effective organization of financial management of the housing stock.

The subject of the research is a set of economic relations that arise in the process of effective organization of financial management of the housing stock.

The scientific novelty of the research is as follows:

the introduction of a digital platform for the management of professional management companies and homeowners' associations has been proven to reduce their administrative costs;

it is proposed to use special software to systematically monitor the use of loans from commercial banks by homeowners' associations;

the expediency of conducting a complete inventory of apartment buildings and the formation of a unified "passport" of adjacent areas in order to enable management companies to analyze the financial management system and give management companies the right to choose independently;

it is proposed to achieve performance indicators through the use of modern innovative management methods and to determine evaluation indicators by monitoring the activities of company chairmen and managers of management service companies.

Implementation of research results. On the basis of the obtained scientific results on increase of efficiency of the mechanism of financial management of housing stock in Uzbekistan:

proposal to support the activities of professional management companies in reducing administrative costs in homeowners' associations and the introduction of modern information and communication technologies in the management of apartment buildings, the creation of a special electronic platform to ensure openness and transparency in accounting for housing costs Used in the development of the Resolution of the Cabinet of Ministers No. 67 of January 30, 2019 "On the introduction of modern information and communication technologies in the management system of apartment houses" (Reference of the Ministry of Housing and Communal Services No. 04 / 03-4686 of December 9, 2020) . As a result, the State Unitary Enterprise "Single Settlement Center" has created an electronic information platform "Obod Uy" to provide settlement services to private homeowners' companies and professional management organizations, as well as administrative activities carried out by existing private homeowners' associations. expenditures fell by 3.5 percentage points in 2019;

in order to provide practical assistance in repaying loans from commercial banks to homeowners' associations, the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan in 2019 Used in the development of the Resolution No. 67 of 30 January "On the introduction of modern information and communication technologies in the management system of apartment houses" (Reference No. 04 / 03-4686 of 9 December 2020 of the Ministry of Housing and Communal Services).

As a result, as of January 1, 2020, overdue loans of companies decreased by 15.3 billion soums, the balance of non-performing loans - by 178 billion soums;

on November 7, 2019, the proposal of the Republic of Uzbekistan on the creation of a free competitive environment in the field of improving the management of apartment buildings, the full registration of housing and the creation of their passports, including the areas adjacent to apartment buildings, was adopted. URC-581 was used in the development of the Law "On the management of apartment houses" (reference of the Ministry of Housing and Communal Services of December 9, 2020, No. 04 / 03-4686). As a result, more than 200 management companies have been established on a competitive basis;

in order to improve the skills of private homeowners in the use of modern management methods, to get acquainted with innovative management methods in the field, to achieve efficiency in the management process, the proposal to organize special training courses for chairmen of homeowners' associations used in the activities of the Ministry of Housing and Communal Services (reference of the Ministry of Housing and Communal Services dated December 9, 2020 No. 04 / 03-4686). As a result, in 2019, 178 homeowners will be trained as chairmen of companies and managers of management service companies.

Structure and size of the dissertation. The dissertation comprises introduction, three chapters, conclusion and the list of literature used. The dissertation is 175 page long.

ЭЪЛОН ҚИЛИНГАН ИШЛАР РЎЙХАТИ
СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ
LIST OF PUBLISHED WORKS

I бўлим (I часть; I part)

1. Бердиева Д.А. Уй-жой фондидан фойдаланиш ва уни бошқариш самарадорлигини янада ошириш //«Иқтисод ва молия» илмий-амалий журнал. 2018 йил 12-сон. – Б.25-30.

2. Бердиева Д.А. Уй-жой фонди бошқаришни янада ривожлантириш ва турар жойларга хизмат кўрсатиш бозори // «Иқтисод ва молия» илмий – амалий журнал. 2019 йил 2-сон. – Б.44-51.

3. Бердиева Д.А. Уй-жой фондини бошқаришда хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари фаолияти самарадорлигини ошириш // «Архитектура Қурилиш Дизайн» илмий – амалий журнал. 2019 йил 1-сон. – Б.192-196.

4. Бердиева Д.А. Уй-жой фондини молиявий бошқаришда профессионал бошқарув компанияларининг аҳамияти // «Ўзбекистон архитектура назарияси ва тарихи, ёдгорликларни таъмирлаш ва қайта қуриш муаммолари»: республика илмий-техник анжуман маърузалар тўплами. – Тошкент, 2019. – Б.250-253.

5. 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.- Б.28-34.

6. Бердиева Д.А. Влияние фискальных инструментов на экономический рост // Материалы 2 Международной научно-практической интернет-конференции «Евразийское пространство в свете исторических события и цивилизации». Министерство образование и науки Республики Казахстан. Астана-2015(Сертификат)

7. Бердиева Д.А. Роль коммерческих банков в финансировании инновационных проектов // XXII Международной научно-практической интернет-конференции «Проблемы и перспективы науки на початку третьего тысячелетия Украинах Европы и Азии. Сборник.30-31июнь 2016.(Переяслав-Хмельницкий

II бўлим; (II часть; II part)

8. Бердиева Д.А. Уй-жой коммунал хўжалигида уй-жой фондидан самарали фойдаланишни ташкил этиш // Тошкент Архитектура қурилиш институти. Архитектура-қурилиш фани ва давр. XXVII-Анъанавий конференция материаллари. 2018 й. – Б.111-113.

9. Berdiyeva D.A., Sanakulova B.R. Increasing The Effectiveness Of The Housing Finance Management Mechanism // International Journal of Advanced

Science and Technology. Vol.29, No.8, (2020). – Pp.3200-3204. ISSN: 2005-4238
IAST. Copyright 2020 SERSC.

10. Бердиева Д.А., Санакулова Б.Р. Уй-жой фондини бошқаришда хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари фаолияти самарадорлигини ошириш // «Молия илмий – амалий журнал». ISSN 2010-9604. 2019 йил 1-сон.- Б.71-79.

11. Бердиева Д.А., Маматкулова Н.М. Уй-жой фондини бошқариш самарадорлигини ошириш // «Архитектура Қурилиш Дизайн» илмий – амалий журнал. 2019 йил 1-сон. - Б.196-199.

12. Бердиева Д.А. Ўзбекистон Республикасида уй-жой фондидан оқилона фойдаланиш ва уни бошқаришда хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг роли // «Корпоратив бошқарув: назария ва замонавий амалиёт». Илмий мақолалар тўплами (республика илмий семинари материаллари) 2019 йил. – Б.262-264.

13. Berdiyeva D.A. Opportunities to use blockchain technology to increase the effectiveness of the housing fund financial management mechanism //«Орол бўйи минтақаси архитектура муҳитининг ривожланиш муаммолари ва инновацион ечимлари» мавзусидаги республика on-line илмий-амалий конференция. 2021 йил 20 май. – Б.221-224.

14. Бердиева Д.А., Хайдарова Э.Ш., Авганова О. Improving the efficiency of household fund management activities // Тенденции и перспективы развития науки и образования в условиях глобализации. Международной научно-практической интернет-конференции Переяслав-Хмельницкий, 2019. Вып.№ 53 (Сертификат) С.93-95.

15. Бердиева Д.А., Нормуродов С.Н. Уй-жой фондидан оқилона фойдаланиш ва уни самарали бошқариш механизми // «Ўзбекистонда уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш: муаммо ва ечимлар» мавзусидаги Республика миқёсидаги илмий-амалий анжуман материаллари.- Тошкент, 2020. Б.28-34.

16. Berdiyeva D.A., Anvarjonov R.O. A mechanism for the national use of the housing fund and its effective management // «Ўзбекистонда уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш: муаммо ва ечимлар»: Республика миқёсидаги илмий-амалий анжуман материаллари. – Тошкент, 2020. – Б.28-34.

17. Бердиева Д.А., Хайдарова Э.Ш. Турар жой худудларини ободонлаштиришда хусусий уй-жой мулкдорларининг бошқарув ташкилотлари билан ҳамкорлиги масалалари //«Ўзбекистонда уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш: муаммо ва ечимлар» мавзусидаги Республика миқёсидаги илмий-амалий анжуман материаллари. 2020 йил 19-20 ноябрь.- Б.28-34.

18. Бердиева Д.А., Анваржонов Р. Кўп хонадонли уйларга хизмат кўрсатишда хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг фаолияти самарадорлигини ошириш // Корпоратив бошқарув: назария ва замонавий

амалиёт. Илмий мақолалар тўплами (республика илмий семинари материаллари) 2019 йил. - Б.264-266.

19. Бердиева Д.А., Сағдуллаева Ш.Ф. Ягона ободонлаштириш тизимини ташкил этишдаги асосий масалалар ва унинг самарадорлиги // «Архитектура муҳитлари дизайннинг долзарб муаммолари ва истиқболлари» мавзусида Республика илмий-амалий анжуман маърузалар тўплами. Тошкент, 2019.- Б.29-32.

20. Бердиева Д.А., Сағдуллаева Ш.Ф. Ягона ободонлаштириш тизимини ташкил этишдаги асосий масалалар ва унинг самарадорлиги // VI-Global science and innovations 2019: central Asia. International scientific practical conference. Nur-Sultan (Astana). May 9-13th 2019. – Б.243-247.

21. Бердиева Д.А., Сағдуллаева Ш.Ф., Ўринов М.З. Уй-жой фонди молиявий бошқаруви мезанизми самарадорлигини ошириш // «Қурилишда инновацион технологиялар» номли республика илмий-техник анжумани материаллари тўплами. 2019 йил 15-16 ноябрь. – Б.216-218.

22. Бердиева Д.А., Анваржонов Р. Турар жой бинолари худудларини ободонлаштириш ва кўкаламзорлаштиришда хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг маҳаллий ҳокимиятлар билан ҳамкорлиги масалалари // «Ўзбекистон шаҳарсозлигида муҳитни сақлаш ва унинг ўзгариш жараёнлари» мавзусидаги Республика илмий-амалий анжуман маърузалар тўплами. 20-21 октябр 2018 йил. – Б.107-112.

23. Бердиева Д.А., Ўринов М.З. Ўзбекистон Республикасида уй-жой фондидан оқилона фойдаланиш ва уни бошқариш самарадорлигини янада ошириш // Тенденции и перспективы развития науки и образования в условиях глобализации. XXXIX Международной научно-практической интернет-конференции. Переяслав-Хмельницкий. 28 сентябрь 2018. – С.617-620.

24. Бердиева Д.А., Анваржонов Р. Уй-жой фондидан бошқариш самарадорлигини оширишда хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг роли // Тенденции и перспективы развития науки и образования в условиях глобализации. Международной научно-практической интернет-конференции. Переяслав-Хмельницкий. 25 декабрь 2018. – Б.119-123.

25. Бердиева Д.А., Саидов М.С., Ибадуллаева И. Уй - жой кўчмас мулк бозори ривожланишини бошқариш // «Архитектура. Қурилиш. Дизайн.» Илмий – амалий журнал. 2012 йил 2 – сон. – Б.56-59.

Автореферат “Жамият ва бошқарув” журнали таҳририятида таҳрирдан ўтказилиб, ўзбек, рус ва инглиз тилларидаги матнлар ўзаро мувофиқлаштирилди.

Босишга руҳсат этилди: 15.07. 2021 йил
Бичими 60×84 $\frac{1}{16}$, «Times New Roman»
гарнитурда рақамли босма усулида босилди.
Шартли босма тобоғи 3.3. Адади: 100. Буюртма № 105.
Тел (99) 832 99 79; (97) 815 44 54.
Гувоҳнома reestr № 10-3279
“IMPRESS MEDIA” МЧЖ босмаҳонасида чоп этилган.
100031, Тошкент ш., Яккасарой тумани, Қушбеги кўчаси, 6-уй.