# RAQAMLASHTIRISH SHAROITIDA KO‘P KVARTIRALI UY-JOY FONDINI BOSHQARISHNING TASHKILIY-HUQUQIY ASOSLARI: O‘ZBEKISTON QONUNCHILIGI TAHLILI VA XORIJIY TAJRIBA

**Mirzaxmedov Shohruh Anvarovich**
Toshkent arxitektura-qurlish universiteti
Menejment kafedrasi katta o‘qituvchisi
https://doi.org/10.5281/zenodo.23343945

**Annotatsiya.** Maqolada ko‘p kvartirali uy-joy fondini boshqarishning tashkiliy-huquqiy asoslari raqamlashtirish nuqtayi nazaridan tahlil qilinadi. Me’yoriy-huquqiy va qiyosiy-huquqiy usullar yordamida O‘zbekistonning “Ko‘p kvartirali uylarni boshqarish to‘g‘risida”gi Qonuni va raqamlashtirishga oid hujjatlar hamda Germaniya, Buyuk Britaniya va Yevropa Ittifoqi normalari o‘rganildi. Qonun ochiqlik, hisobdorlik va axborot tizimlarini joriy etish uchun asos yaratgani, biroq mulkdorlarni xabardor qilish, ovoz berish va qarorlarni rasmiylashtirish tartiblari asosan qog‘oz va imzoga tayanishi aniqlandi. Xorijiy tajriba asosida elektron ovoz berishni ixtiyoriy tan olish, raqamli uy pasporti va ma’lumotlar himoyasi bo‘yicha takliflar ilgari surildi.

**Kalit so‘zlar:** ko‘p kvartirali uy, uy-joy fondini boshqarish, tashkiliy-huquqiy asoslar, raqamlashtirish, elektron ovoz berish, uy-joy mulkdorlari shirkati, boshqaruvchi tashkilot, shaxsga doir ma’lumotlar, raqamli pasport, xorijiy tajriba.

## Kirish

Ko‘p kvartirali uylarda kvartira alohida mulkdorga, tayanch konstruksiyalar va muhandislik tarmoqlari kabi umumiy mol-mulk esa barcha mulkdorlarga umumiy ulushli mulk huquqi asosida tegishli bo‘ladi [1]. Shu sababli boshqaruv qarorlari ko‘plab shaxslarning kelishuvini talab qiladi, kelishuvga erishishning tashkiliy-huquqiy shakllari esa boshqaruv sifatini belgilaydi. Raqamlashtirish kelishuv xarajatlarini kamaytirib, shaffoflikni oshiradi, ammo yangi huquqiy savollarni ham tug‘diradi: elektron ovoz berishning huquqiy kuchi, shaxsiy ma’lumotlar himoyasi va raqamli xizmatdan foydalana olmaydiganlarning huquqlari.

O‘zbekistonda “Raqamli O‘zbekiston — 2030” strategiyasi davlat boshqaruvi va ijtimoiy sohani raqamlashtirishni ko‘zda tutadi [3], ko‘p kvartirali uylarni boshqarish esa 2019-yildan alohida qonun bilan tartibga solinadi [1]. Biroq bu ikki yo‘nalishning kesishgan nuqtasi biz ko‘rib chiqqan manbalarda alohida tahlil predmeti bo‘lmagan. Tadqiqot maqsadi — boshqaruvning tashkiliy-huquqiy asoslarini raqamlashtirish nuqtayi nazaridan baholash va xorijiy tajribadan moslashtirish mumkin bo‘lgan huquqiy yechimlarni aniqlash.

## Adabiyotlar tahlili va metodologiya

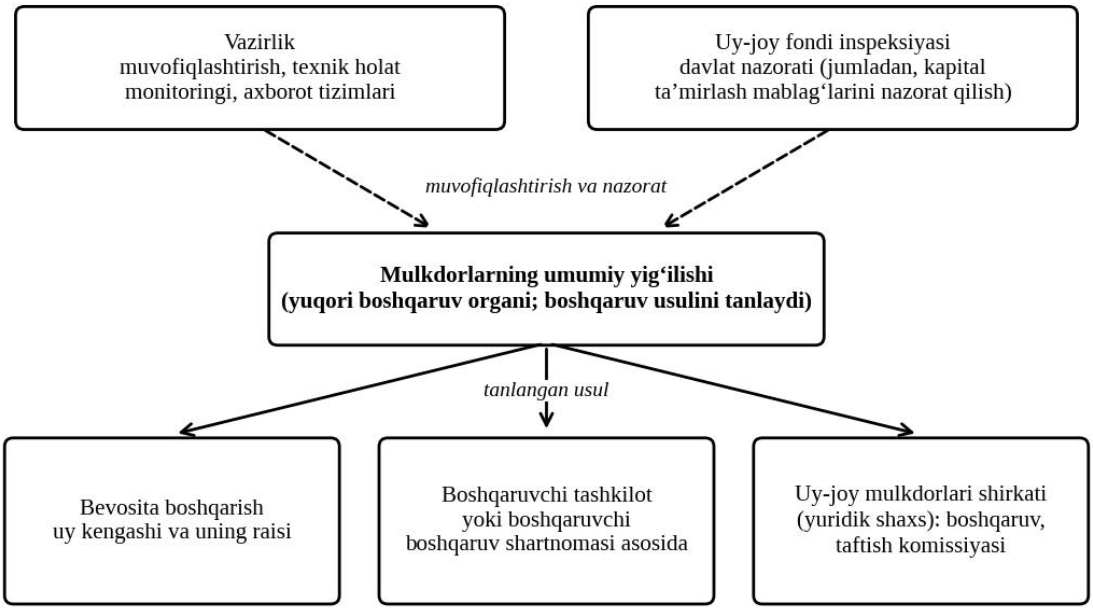
**Adabiyotlar tahlili.** Mahalliy adabiyotda uy-joy fondini boshqarishning mohiyati va samaradorligi Q.E. Rahimov tomonidan yoritilgan [5]; D. Inoyatova uy-joy fondini boshqarishda raqamli iqtisodiyot vositalaridan foydalanish imkoniyatlarini tahlil qiladi [6]. Bu ishlarda iqtisodiy-tashkiliy jihatlar asosiy o‘rin tutadi, raqamli vositalarni qo‘llashning

huquqiy shartlari esa alohida tahlil markazida turmaganga o‘xshaydi. Xorijiy tajriba bo‘yicha birlamchi huquqiy manbalar — Germaniya WEG [7], Buyuk Britaniyaning Bino xavfsizligi to‘g‘risidagi qonuni [8], Yevropa Ittifoqining 2024/1275-sonli Direktivasi [9] va GDPR [10] o‘rganildi.

**Metodologiya.** Tadqiqot hujjatlar tahliliga asoslangan sifat tadqiqoti bo‘lib, me’yoriy-huquqiy, qiyosiy-huquqiy va kontent-tahlil usullaridan foydalanildi. Qiyoslash to‘rt mezon bo‘yicha olib borildi: elektron ishtirok, bino axborotining raqamli yozuvi, ma’lumotlar himoyasi va an’anaviy shakl kafolati. Cheklovlar: Qonunning 2024-yil 30-avgustdagi tahriri ko‘rib chiqildi (Lex.uz’da 2025-yil 30-dekabrdagi keyingi tahrir mavjud), matnning 1–31-moddalari to‘liq o‘rganildi; xorijiy tajriba tanlab olingan namunalar bilan cheklangan; empirik ma’lumotlar ishlatilmadi.

## Natijalar

**Milliy tizim tuzilmasi.** Milliy tizim uch darajada tuzilgan. Strategik darajada “Raqamli O‘zbekiston — 2030” strategiyasi raqamlashtirishning umumiy yo‘nalishini belgilaydi [3]. Qonun darajasida 2019-yildagi Qonun uch boshqaruv usulini (bevosita, boshqaruvchi tashkilot orqali, shirkat orqali) nazarda tutadi; mulkdorlar uy foydalanishga qabul qilinganidan boshlab uch oy ichida umumiy yig‘ilishda usulni tanlashi shart [1]. Davlat nazoratini, jumladan kapital ta’mirlash mablag‘lari ustidan, Uy-joy fondi inspeksiyasi amalga oshiradi [1]; amaliy tartib Vazirlar Mahkamasining 3-son qarori bilan belgilangan [4]. Tuzilma 1-rasmda ko‘rsatilgan.




**1-rasm. Ko‘p kvartirali uylarni boshqarishning milliy tashkiliy tuzilmasi (Qonun [1] asosida tuzilgan)**

**Raqamlashtirish uchun mavjud tayanchlar.** Birinchidan, Qonunning 10-moddasiga ko‘ra vazirlik uylarning texnik holati monitoringini tashkil etadi, boshqaruv organlarining hisobi uchun axborot tizimlarini joriy etadi va innovatsion texnologiyalarni joriy etishga

ko‘maklashadi [1]. Ikkinchidan, ochiqlik va hisobdorlik tamoyillari, mulkdorning axborot olish huquqi hamda boshqaruvchi tashkilotning yillik hisobot majburiyati belgilangan (4, 18, 27 va 29-moddalar) [1]. Uchinchidan, xarajatlardagi ulush kadastr hujjatlari asosida aniqlanadi (14 va 16-moddalar), ya’ni hisob-kitob uchun tayyor ma’lumot manbai mavjud [1]. To‘rtinchidan, qonunosti hujjatida so‘rovnoma elektron shaklda yuborilishi mumkinligi nazarda tutilgan [4].

**Aniqlangan bo‘shliqlar.** Birinchidan, jismoniy shaxs mulkdorlarga umumiy yig‘ilish haqida xabar e’lonni osib qo‘yish yoki imzo qo‘ydirib topshirish bilan beriladi, elektron xabar qilish esa faqat yuridik shaxslar uchun ko‘zda tutilgan (20 va 31-moddalar) [1]. Ikkinchidan, qaror imzolar bilan tasdiqlangan ro‘yxat ilova qilingan bayonnoma bilan rasmiylashtiriladi (21-modda); elektron bayonnoma yoki elektron imzo tartibi ko‘rsatilmagan [1]. Uchinchidan, shaxsan qatnasha olmaydigan mulkdorning ovozi yozma ariza orqali qabul qilinadi (24-modda) [1], elektron ovoz berish esa tartibga solinmagan. To‘rtinchidan, uyning texnik holati bo‘yicha yagona raqamli yozuvning tarkibi, yangilanishi va ochiqligi belgilanmagan. Beshinchidan, raqamli platformalarda mulkdorlar ma’lumotlarini qayta ishlashga faqat umumiy qonun [2] qo‘llanadi, sohaga xos qoidalar yo‘q.

**Xorijiy tajriba.** Germaniyada Uy-joy mulki to‘g‘risidagi qonun (WEG) 2020-yilgi islohot bilan mulkdorlarga ko‘pchilik qarori orqali yig‘ilishda elektron aloqa vositasida qatnashish imkonini bergan, aylanma qarorlar uchun esa matn shakli (elektron pochta, platforma) yetarli deb tan olingan. Keyinchalik ovozlarning kamida to‘rtdan uch qismi bilan uch yilgacha muddatga virtual yig‘ilishlar o‘tkazish (23-moddaning 1a qismi) belgilangan; 2028-yilgacha yiliga kamida bir marta jismoniy yig‘ilish talab etiladi (mulkdorlar yakdillik bilan voz kechmasa) [7]. Buyuk Britaniyada (Angliya) 2022-yildagi Bino xavfsizligi to‘g‘risidagi qonun yuqori xavfli binolar (kamida 18 metr yoki yetti qavat, ikki va undan ortiq turar joy) uchun mas’ul shaxsdan bino haqidagi axborotni raqamli shaklda yuritish, dolzarb saqlash va mas’ul shaxs almashganda topshirishni talab qiladi [8]. Yevropa Ittifoqining 2024/1275-sonli Direktivasi binoning axborot-kommunikatsiya texnologiyalaridan foydalanish qobiliyatini o‘lchaydigan “aqlli tayyorlik ko‘rsatkichi”ni mustahkamlagan [9]; ma’lumotlar himoyasi GDPR bilan tartibga solinadi [10]. Qiyosiy natijalar 1-jadvalda umumlashtirilgan.

**1-jadval**

**Milliy va xorijiy huquqiy yondashuvlarning qiyosiy tahlili (tahlil natijalari asosida tuzilgan)**

| Davlat / hudud | Elektron ishtirok (yig‘ilish, ovoz berish) | Bino haqidagi axborotning raqamli yozuvi | Ma’lumotlar himoyasi | An’anaviy shakl kafolati |
|---|---|---|---|---|
| O‘zbekiston | Jismoniy shaxslarga xabar e’lon yoki imzo orqali beriladi; elektron so‘rovnoma qonunosti hujjatda ko‘zda tutilgan [1; 4] | Vazirlik monitoring va axborot tizimlarini yuritadi; yagona yozuv tartibi belgilanmagan [1] | Umumiy qonun [2]; sohaga xos qoidalar ko‘rib chiqilgan normalarda yo‘q | Asosiy tartib qog‘oz va imzoga tayanadi [1] |
| Germaniya | Ko‘pchilik qarori bilan elektron ishtirok; aylanma qarorlarda matn shakli; ovozlarning 3/4 qismi bilan virtual yig‘ilish [7] | Ko‘rib chiqilgan normada nazarda tutilmagan | GDPR [10] | 2028-yilgacha yiliga kamida bir marta jismoniy yig‘ilish [7] |
| Buyuk Britaniya (Angliya) | Tahlil doirasiga kirmagan | “Oltin ip”: yuqori xavfli binolar uchun majburiy raqamli yozuv [8] | Tahlil doirasiga kirmagan | Tahlil doirasiga kirmagan |
| Yevropa Ittifoqi | Tahlil doirasiga kirmagan | “Aqlli tayyorlik ko‘rsatkichi” (katta binolar uchun; boshqalar uchun ixtiyoriy) [9] | GDPR [10] | Tahlil doirasiga kirmagan |

**Muhokama**

Natijalar milliy tizimda ikki qatlamli holatni ko‘rsatadi: qonun tamoyillari (ochiqlik, hisobdorlik, axborot olish huquqi) raqamli boshqaruv uchun asos yaratadi, biroq xabardor qilish, ovoz berish va rasmiylashtirish tartiblari ko‘rib chiqilgan normalarda qog‘oz va imzo mantig‘ida ifodalangan. Shu sababli raqamli platforma orqali qabul qilingan qarorning huquqiy kuchi bahsli bo‘lishi mumkin.

Xorijiy tajribadan uch saboq olish mumkin. Birinchi, Germaniya modeli elektron ishtirokni mulkdorlar qarori bilan joriy etiladigan ixtiyoriy shakl sifatida belgilab, an’anaviy yig‘ilishni saqlaydi [7]; bu raqamli xizmatdan foydalana olmaydigan (masalan, keksa) mulkdorlar huquqlarini himoya qilish uchun muhim. Ikkinchi, Buyuk Britaniya yondashuvi bino axborotini yagona, yangilanib turuvchi va topshiriladigan raqamli yozuv sifatida yuritishni talab qiladi [8]; O‘zbekistonda kadastr hujjatlari va vazirlik monitoringi [1] bunga

asos bo‘la oladi. Uchinchi, Yevropa Ittifoqida texnologik talablar va ma’lumotlar himoyasi alohida, o‘zaro moslashtirilgan qatlamlar sifatida tartibga solinadi [9; 10]. Tajribani mexanik ko‘chirib bo‘lmaydi: Germaniya qonuni mulkdorlar jamoasini, O‘zbekiston qonuni esa uch boshqaruv usulini va yuridik shaxs maqomidagi shirkatni tartibga soladi [1], shu bois huquqiy vositalar olinib, institutlar mahalliy sharoitga moslanishi kerak.

Takliflar: (1) elektron xabardor qilish, ovoz berish va bayonnomani ixtiyoriy shakl sifatida tan olish, identifikatsiya tartibini belgilash va an’anaviy shaklni saqlash; (2) yangi va ko‘p qavatli uylar uchun raqamli uy pasportini joriy etish; (3) kapital ta’mirlash mablag‘lari hisobini elektron shaklda ochiq yuritish; (4) shaxsga doir ma’lumotlarni qayta ishlash bo‘yicha sohaga xos qoidalar ishlab chiqish; (5) yangi tartiblarni avval pilot hududlarda sinash — Qonunda huquqiy eksperiment o‘tkazish nazarda tutilgani (55-modda sarlavhasi) buni osonlashtiradi [1].

**Xulosa**

Tadqiqot O‘zbekistondagi tashkiliy-huquqiy asoslar raqamlashtirish uchun konseptual tayanch yaratganini, biroq xabardor qilish, ovoz berish va qarorni rasmiylashtirish tartiblari ko‘rib chiqilgan normalarda hali an’anaviy shaklda ifodalanganini ko‘rsatdi. Xorijiy tajriba raqamli vositalarni ixtiyoriylik, an’anaviy shaklni saqlash, yagona raqamli yozuv va ma’lumotlar himoyasi tamoyillari asosida mustahkamlashni tavsiya etadi. Taklif etilgan choralar boshqaruv shaffofligi va mulkdorlar ishtirokini oshirishga xizmat qiladi. Kelgusida amaldagi qonun tahriri bo‘yicha xulosalarni yangilash va mulkdorlar o‘rtasida empirik so‘rov o‘tkazish maqsadga muvofiq.

**Foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxati:**

1. O‘zbekiston Respublikasining “Ko‘p kvartirali uylarni boshqarish to‘g‘risida”gi Qonuni. O‘RQ-581-son, 2019-yil 7-noyabr (2024-yil 30-avgustdagi tahrir). – https://lex.uz/docs/-4586282
2. O‘zbekiston Respublikasining “Shaxsga doir ma’lumotlar to‘g‘risida”gi Qonuni. O‘RQ-547-son, 2019-yil 2-iyul. – Lex.uz milliy qonunchilik ma’lumotlari bazasi.
3. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “‘Raqamli O‘zbekiston — 2030’ strategiyasini tasdiqlash va uni samarali amalga oshirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PF-6079-son Farmoni. 2020-yil 5-oktabr. – https://lex.uz/docs/-5030957
4. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining “Ko‘p kvartirali uylarni boshqarish faoliyatini amalga oshirish qoidalarini tasdiqlash to‘g‘risida”gi 3-son qarori. 2022-yil 3-yanvar. – https://lex.uz/docs/-5805743
5. Rahimov Q.E. Uy-joy fondini boshqarish: o‘quv qo‘llanma. I.f.d., prof. R.I. Nurimbetovning umumiy tahriri ostida. – Toshkent: TAQI, 2019. – 120 b.
6. Inoyatova D. Uy-joy fondini boshqarish va raqamli iqtisodiyot // Yashil iqtisodiyot va taraqqiyot jurnali. – 2026. – 4(4). – B. 1341–1345.
7. Wohnungseigentumsgesetz (WEG), § 23; Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEMoG) vom 16. Oktober 2020 // Bundesgesetzblatt. – 2020. – Teil I, Nr. 47. – S. 2187. – https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/WEG.pdf

8. Building Safety Act 2022 (c. 30), ss. 87–90. – United Kingdom Parliament, 2022.
9. Directive (EU) 2024/1275 of the European Parliament and of the Council of 24 April 2024 on the energy performance of buildings (recast) // Official Journal of the European Union. – L series, 8.5.2024. – https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj/eng
10. Regulation (EU) 2016/679 of the European Parliament and of the Council of 27 April 2016 (General Data Protection Regulation) // Official Journal of the European Union. – L 119, 4.5.2016. – P. 1–88.