Ilmiy tadqiqotlar va ularning yechimlari jurnali
Aoka guvohnoma № 323759 ISSN: 3060-4818

KO‘P KVARTIRALI UY-JOY FONDINI BOSHQARISHDA XUSUSIY BOSHQARUV KOMPANIYALARI VA UY-JOY MULKDORLARI SHIRKATLARI FAOLIYATINING TASHKILIY-IQTISODIY SAMARADORLIGINI BAHOLASH (TOSHKENT SHAHRI MISOLIDA)

Toshkent-arxitektura-qurilish universiteti
i.f.d. (DSc), prof. I.X.Davletov
Toshkent-arxitektura-qurilish universiteti
mustaqil izlanuvchisi M.I.Botirova
https://doi.org/10.5281/zenodo.23244753

Annotatsiya. Maqolada Toshkent shahri ko‘p kvartirali uy-joy fondini boshqaruvchi xususiy boshqaruv kompaniyalari va uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatining tashkiliy-iqtisodiy samaradorligini baholash yondashuvi asoslanadi. Rasmiy statistik ma‘lumotlar asosida boshqaruv tuzilmasidagi o‘zgarishlar tahlil qilingan, boshqaruv shakllarining ko‘lami bo‘yicha qiyosiy baholash o‘tkazilgan va samaradorlikni o‘lchash uchun ko‘rsatkichlar tizimi taklif etilgan.

Abstract. The article substantiates an approach to evaluating the organizational and economic efficiency of the operations of private management companies and homeowners' associations managing the multi-apartment housing stock in Tashkent. Based on official statistical data, changes in the management structure are analyzed, a comparative assessment of the scope of management forms is conducted, and a system of indicators for measuring efficiency is proposed.

Аннотация. В статье представлен подход к оценке организационно-экономической эффективности деятельности частных управляющих компаний и товариществ собственников жилья, управляющих многоквартирным жилищным фондом города Ташкента. На основе официальных статистических данных проанализированы изменения в структуре управления, проведена сравнительная оценка масштабов форм управления и предложена система показателей для измерения эффективности.
Kalit so‘zlar: ko‘p kvartirali uy-joy fondi, boshqaruv kompaniyasi, uy-joy mulkdorlari shirkati, tashkiliy-iqtisodiy samaradorlik, Toshkent shahri.

Keywords: multi-apartment housing stock, management company, homeowners' association, organizational and economic efficiency, Tashkent city.

Ключевые слова: многоквартирный жилищный фонд, управляющая компания, товарищество собственников жилья, организационно-экономическая эффективность, город Ташкент.

KIRISH

Ko‘p kvartirali uy-joy fondi shahar iqtisodiyotining muhim tarkibiy qismi bo‘lib, uni boshqarish sifati aholi turmush darajasi, muhandislik infratuzilmasining barqarorligi va ko‘chmas mulk qiymatining

saqlanishini belgilaydi. Milliy statistika qo‘mitasi ma‘lumotlariga ko‘ra, 2025 yil 1 yanvar holatiga ko‘p kvartirali uylardagi xonadonlar soni 1,6 mln ga yetgan, ularning 35,4 foizi (562,7 ming) Toshkent shahriga to‘g‘ri keladi[1]. 2026 yil boshida mamlakatda 44 mingdan ortiq ko‘p kvartirali uyda 7,1 mln dan ortiq aholi yashashi, ularga 900 dan ortiq boshqaruv kompaniyasi va 200 dan ortiq shirkat xizmat ko‘rsatishi qayd etilgan[2].

Iqtisodiy nuqtai nazardan, ko‘p kvartirali uyning umumiy mol-mulki (tom, yerto‘la, liftlar, muhandislik tarmoqlari, tutash hudud) jamoaviy resurs xususiyatiga ega. Mulkdorlar soni ko‘p bo‘lgan sharoitda qaror qabul qilish xarajatlari oshadi, ayrim mulkdorlarning umumiy xarajatlardan qochish ehtimoli paydo bo‘ladi. Boshqaruv shakli aynan shu xarajatlarni kamaytirish, ta‘mirlash va ekspluatatsiya uchun mablag‘ni muntazam yig‘ish hamda xizmat sifatini nazorat qilish vositasi sifatida qaralishi kerak.

Boshqaruv tashkilotlari sonining o‘zgarishi xizmat sifatining yaxshilanishini o‘z-o‘zidan kafolatlamaydi. Toshkent shahar hokimligi axborotida ayrim shirkatlar talab darajasida ishlamayotgani alohida ta‘kidlangan[3], 2026 yil yanvarida esa ko‘p kvartirali uylarni boshqarishning yangi modelini ishlab chiqish zarurligi bildirilgan. Ko‘rib chiqilgan ochiq manbalarda asosan tashkilotlar va uylar soni keltirilgan bo‘lib, ikki boshqaruv shaklining iqtisodiy samaradorligini o‘zaro solishtirishga imkon beradigan yagona ko‘rsatkichlar tizimi shakllanmaganligi aniqlandi.

Tadqiqotning maqsadi – Toshkent shahri misolida xususiy boshqaruv kompaniyalari va uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatining tashkiliy-iqtisodiy samaradorligini baholash metodikasini asoslash va boshqaruv mexanizmini takomillashtirish yo‘nalishlarini belgilashdir. Maqsadga erishish uchun: boshqaruv tuzilmasi dinamikasi tahlil qilindi; ikki boshqaruv shakli ko‘lam va tashkiliy xususiyatlari bo‘yicha taqqoslandi; samaradorlik ko‘rsatkichlari tizimi taklif etildi.

TADQIQOT METODOLOGIYASI

Tadqiqot Milliy statistika qo‘mitasi ma‘lumotlari, Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish vazirligi vakillarining taqdimotlari, Toshkent shahar hokimligi va Prezident matbuot xizmatining axborotlari kabi ochiq rasmiy manbalarga tayanadi. Tizimli yondashuv, qiyosiy va tarkibiy tahlil, statistik guruhlash hamda ekspert-normativ tahlil usullaridan foydalanildi. Hisob-kitoblar ochiq ma‘lumotlar asosida bajarildi.

Samaradorlikni baholash uchun ikki guruh ko‘rsatkichlar taklif etiladi. Tashkiliy ko‘rsatkichlar: boshqaruv tashkilotiga to‘g‘ri keladigan uylar va xonadonlar soni (boshqaruv ko‘lami), mutaxassislar bilan ta‘minlanganlik, axborot ochiqligi, mulkdorlar murojaatlariga javob berish muddati. Iqtisodiy ko‘rsatkichlar: to‘lovlarning yig‘ilish darajasi, 1 kv.m umumiy maydonga to‘g‘ri keladigan xarajat, zaxira (ta‘mirlash) jamg‘armasi ulushi, debitorlik qarzdorlik ulushi. Jamlama baho $I = \Sigma(w_i \cdot k_i)$ formulasi bilan aniqlanadi, bunda k_i – normallashtirilgan ko‘rsatkich, w_i – ekspert yo‘li bilan belgilanadigan vazn koeffitsiyenti, $\Sigma w_i = 1$. Ko‘rsatkichlar o‘lchov birliklari turlicha bo‘lgani uchun ular

[1] O‘zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo‘mitasi. Ko‘p kvartirali uylarda joylashgan xonadonlar soni 4,7 foizga oshgan. – URL: https://stat.uz/en/press-center/news-of-committee/61670-ko-p-kvartirali-uylarda-joylashgan-xonadonlar-soni-4-7-ga-oshgan-3

[2] President of Uzbekistan determines tasks in the sphere of managing multi-apartment houses // Dunyo IA, 2026 yil 15 yanvar. – URL: https://dunyo.info/en/news/prezident-uzbekistana-opredelil-predstoyashchie-zadachi-v-sfere

[3] Toshkent shahri aholisining xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari oldidagi qarzdorligi haqida // Kun.uz, 2019 yil 24 noyabr. – URL: https://kun.uz/news/2019/11/24/toshkent-shahri-aholisining-xususiy-uy-joy-mulkdorlari-shirkatlaridan-269-mlrd-som-qarzi-borligi-malum-qilindi

k = (x − x_min) / (x_max − x_min) formulasi bilan 0 dan 1 gacha shkalaga keltiriladi; xarajat va qarzdorlik kabi teskari yo‘nalishdagi ko‘rsatkichlar uchun 1 − k qiymati olinadi. Moliyaviy ko‘rsatkichlar bo‘yicha ochiq ma‘lumotlar to‘liq emasligi sababli, ushbu maqolada ular hisoblanmadi, faqat tarkibiy (ko‘lam) ko‘rsatkichlari hisoblandi.

NATIJALAR

Birinchi natija boshqaruv tuzilmasining keskin konsolidatsiyasi bilan bog‘liq. 2019 yil noyabr holatiga Toshkent shahridagi 9 964 ta ko‘p kvartirali uyga 2 072 ta xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati va 187 ta boshqaruv kompaniyasi xizmat ko‘rsatgan. Keyingi rasmiy ma‘lumotlarga ko‘ra, shaharda 509 mingdan ziyod xonadonli 10 813 ta uy mavjud bo‘lib, ularga 267 ta boshqaruvchi kompaniya va 102 ta shirkat xizmat ko‘rsatadi, 33 ta uy boshqa tashkilotlar balansida[4]. Ushbu ma‘lumotlar 1-jadvalda umumlashtirilgan.

1-jadval

Toshkent shahrida ko‘p kvartirali uylarni boshqarish tuzilmasi

Ko‘rsatkich	2019 yil	So‘nggi ma‘lumot
Ko‘p kvartirali uylar soni, birlik	9 964	10 813
Xonadonlar soni, ming	–	509 dan ziyod
Xususiy UJMSh soni, birlik	2 072	102*
Boshqaruvchi kompaniyalar soni, birlik	187	267
Jami boshqaruv tashkilotlari, birlik	2 259	369
Bitta tashkilotga to‘g‘ri keladigan uylar, birlik**	4,4	29,3
Boshqaruvchi kompaniyalar ulushi, %**	8,3	72,4

Manba: [1], [2] asosida; so‘nggi ikki qator – hisob-kitob natijasi. * Faqat moliyaviy holati yaxshi deb e‘tirof etilgan shirkatlar. ** Shahardagi barcha uylar soni jami boshqaruv tashkilotlari soniga bo‘lingan.

Jadvaldan ko‘rinadiki, boshqaruv tashkilotlari soni 2 259 tadan 369 taga kamaygan (taxminan 6,1 marta), bitta tashkilotga to‘g‘ri keladigan uylar soni 4,4 dan 29,3 gacha oshgan, boshqaruvchi kompaniyalar ulushi esa 8,3 foizdan 72,4 foizgacha ko‘tarilgan. Shuni ta‘kidlash lozimki, ikkinchi davr uchun faqat moliyaviy holati yaxshi shirkatlar sanalgan, shu sababli kamayishning bir qismi statistik hisob farqidan kelib chiqishi mumkin. Shunga qaramay, umumiy yo‘nalish aniq: boshqaruv yirik professional operatorlar tomon siljimoqda.

Xonadonlar kesimida hisoblanganda, shahardagi bitta boshqaruv tashkilotiga o‘rtacha 1 380 ga yaqin xonadon to‘g‘ri keladi (509 ming / 369). Bu ko‘rsatkich 2019 yildagi tarqoq tuzilma bilan solishtirganda boshqaruvchi tashkilotlarning moliyaviy va kadrlar jihatidan yirik, ammo mas‘uliyati ham yuqori bo‘lgan operatorlarga aylanayotganini ko‘rsatadi. Shahar hokimligi ma‘lumotlariga ko‘ra, 2019 yilda ichki isitish tizimidagi nosozliklarni bartaraf etish uchun 57 ta harakatlanuvchi avariya-tiklov brigadasi tashkil etilgan. Bunday xizmatlarni alohida kichik shirkat darajasida saqlash iqtisodiy jihatdan

[4] Boshqaruv servis kompaniyalari o‘zini qanchalik oqlayapti // Yuz.uz. – URL: https://yuz.uz/uz/news/boshqaruv-servis-kompaniyalari-ozini-qanchalik-oqlayapti

qiyin bo‘lishi mumkin, shuning uchun ular yirik tashkilotlar yoki shahar darajasidagi tizimlar orqali amalga oshirilmoqda.

Respublika miqyosida ham shunday tendensiya kuzatiladi. 2021 yilda uylarning 68 foiziga shirkatlar, 24 foiziga boshqaruv kompaniyalari xizmat ko‘rsatgan, 8 foizi mulkdorlar tomonidan umuman boshqarilmagan[5]. Keyingi ma‘lumotlarda esa 39 691 ta uyning 35 773 tasi (90,1 foiz) 708 ta boshqaruv kompaniyasi, 1 579 tasi (4,0 foiz) 329 ta shirkat tomonidan boshqarilishi keltirilgan. Bundan bitta boshqaruv kompaniyasiga o‘rtacha 50,5 ta, bitta shirkatga esa 4,8 ta uy to‘g‘ri kelishi kelib chiqadi. Demak, kompaniyalar ko‘lam samarasidan foydalanish imkoniga ega: dispetcherlik, avariya brigadasi, buxgalteriya va yuridik xizmat kabi doimiy xarajatlar ko‘proq xonadonlar o‘rtasida taqsimlanadi. Shirkatlar esa mulkdorlar nazoratiga yaqinligi va notijorat xususiyati bilan ajralib turadi, biroq kichik ko‘lam sababli mutaxassislar va moliyaviy zaxira bilan ta‘minlanish borasida ojiz.

Ikkinchi natija moliyalashtirish va axborot ta‘minoti bilan bog‘liq. 2021 yilda ko‘p kvartirali turar joy fondini ta‘mirlash jamg‘armasini respublika byudjetidan 35, mahalliy byudjetdan 35 va mulkdorlar to‘lovlaridan 30 foiz hisobidan shakllantirish rejalashtirilgan [4]. 2026 yil yanvarida esa «Turar-joy» axborot tizimini bosqichma-bosqich joriy etish, uylarning texnik holati hamda energiya va suv iste‘moli ma‘lumotlarini jamlash, foydalanishga topshirishda kadastr pasportini majburiy qilish belgilangan. Bu boshqaruv samaradorligini ob‘ektiv o‘lchash uchun zarur ma‘lumot bazasini yaratadi.

MUHOKAMA

Natijalar shuni ko‘rsatadiki, Toshkentda boshqaruv shakllarining ko‘lami farqi samaradorlikning asosiy omillaridan biridir. Shu bilan birga, yirik operatorlarga o‘tish mulkdorlar nazoratining susayishi xavfini kuchaytiradi: shahar bo‘yicha boshqaruv organlari vakillariga nisbatan qo‘zg‘atilgan jinoyat ishlarining asosiy qismi Toshkentga to‘g‘ri kelishi haqidagi ma‘lumot shaffoflik va hisobdorlik mexanizmlarini kuchaytirish zarurligini ko‘rsatadi. Shu sababli faqat tashkilot turini o‘zgartirish yetarli emas, samaradorlik natijaviy ko‘rsatkichlar bilan nazorat qilinishi kerak.

Boshqaruv kompaniyasi va mulkdorlar o‘rtasidagi munosabatda axborot assimetriyasi muammosi yuzaga keladi: kompaniya xarajatlar va uyning texnik holati haqida ko‘proq ma‘lumotga ega, mulkdorlar esa xizmat narxi va sifatini mustaqil baholay olmaydi. Shirkatlarda bu muammo mulkdorlarning bevosita ishtiroki orqali yumshaydi, lekin professional salohiyat yetishmaydi. Shu sababli har ikki shakl uchun bir xil ko‘rsatkichlar bo‘yicha davriy baholash va natijalarni mulkdorlarga ochiq taqdim etish talab etiladi.

Tadqiqot natijalariga asoslanib, boshqaruv mexanizmini takomillashtirishning to‘rt yo‘nalishi taklif etiladi. Birinchidan, uylarni turi bo‘yicha tabaqalashtirish: yirik va yangi uylar uchun professional boshqaruv kompaniyalari, kichik va eski uylar uchun kasbiy yordam ko‘rsatiladigan shirkatlar modeli. Ikkinchidan, boshqaruvchi tashkilotlarni ochiq tanlov orqali tanlash va shartnomaga to‘lov yig‘ilishi, xizmat ko‘rsatish muddati kabi natijaviy ko‘rsatkichlarni kiritish; Toshkent shahrining 15 ta hududida ko‘p kvartirali uylar joylashgan yerlarni ochiq tanlov orqali boshqaruvchi tashkilotlarga biriktirish loyihasi amalga oshirilgani bu yo‘nalishning amaliy asosi bo‘la oladi. Uchinchidan, zaxira va ta‘mirlash jamg‘armalarini byudjet va mulkdorlar mablag‘larini birlashtirgan holda shakllantirish va ularning

[5] Ko‘p kvartirali uylarni boshqarish tizimini takomillashtirishga oid taqdimot // Spot.uz, 2021 yil 27 aprel. – URL: https://www.spot.uz/oz/2021/04/27/multistorey-building/

sarfini «Turar-joy» tizimi orqali ochiq e‘lon qilish. To‘rtinchidan, boshqaruv kadrlarini tayyorlash va qayta tayyorlash tizimini kuchaytirish.

Tadqiqotning cheklovi shundaki, moliyaviy ko‘rsatkichlar (to‘lov yig‘ilishi, 1 kv.m xarajat, qarzdorlik) bo‘yicha tashkilotlar kesimida ochiq ma‘lumotlar mavjud emas. Keyingi bosqichda Toshkent shahri tumanlaridan tanlangan uylar bo‘yicha so‘rov va moliyaviy hisobotlar asosida taklif etilgan integral baho I ni hisoblash rejalashtirilgan.

XULOSA

Toshkent shahri ko‘p kvartirali uy-joy fondini boshqarishda shirkatlardan boshqaruv kompaniyalariga o‘tish va tashkilotlar sonining kamayishi kuzatilmoqda. Bu ko‘lam samarasini oshirish imkonini beradi, ammo mulkdorlar nazorati va moliyaviy shaffoflikni ta‘minlash uchun natijaviy ko‘rsatkichlarga asoslangan baholash, ochiq tanlov, ta‘mirlash jamg‘armasi va raqamli ma‘lumot bazasini uyg‘unlashtirish zarur. Taklif etilgan ko‘rsatkichlar tizimi boshqaruv samaradorligini amaliy baholash uchun asos bo‘ladi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO‘YXATI:

1. Xolmuradov R.N. Uy-joy fondlarini boshqarish kompaniyalarining tashkiliy-iqtisodiy mexanizmini takomillashtirish // Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar. – 2024. – №2. – B. 89–98. – https://doi.org/10.55439/EIT/vol12_iss2/a10
2. Radjabova M.B. Mustaqillik yillarida turar-joy muammolari va xususiylashtirish jarayonlari // FarDU Ilmiy xabarlar. – 2023. – №3. – B. 357. – https://journal.fdu.uz/index.php/sjfsu/article/download/2671/2304/4222
3. Clapham D., Hegedüs J., Kintrea K., Tosics I. (eds.). Housing Privatization in Eastern Europe. – Westport: Greenwood Press, 1996.
4. Easthope H., Randolph B. Governing the compact city: the challenges of apartment living in Sydney, Australia // Housing Studies. – 2009. – https://unsworks.unsw.edu.au/entities/publication/ba837c57-e8c1-45f8-a710-991932bb586e/full
5. Toshkent shahri aholisining xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari oldidagi qarzdorligi haqida // Kun.uz, 2019 yil 24 noyabr. – URL: https://kun.uz/news/2019/11/24/toshkent-shahri-aholisining-xususiy-uy-joy-mulkdorlari-shirkatlaridan-269-mlrd-som-qarzi-borligi-malum-qilindi
6. Boshqaruv servis kompaniyalari o‘zini qanchalik oqlayapti // Yuz.uz. – URL: https://yuz.uz/uz/news/boshqaruv-servis-kompaniyalari-ozini-qanchalik-oqlayapti
7. O‘zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo‘mitasi. Ko‘p kvartirali uylarda joylashgan xonadonlar soni 4,7 foizga oshgan. – URL: https://stat.uz/en/press-center/news-of-committee/61670-ko-p-kvartirali-uylarda-joylashgan-xonadonlar-soni-4-7-ga-oshgan-3
8. Ko‘p kvartirali uylarni boshqarish tizimini takomillashtirishga oid taqdimot // Spot.uz, 2021 yil 27 aprel. – URL: https://www.spot.uz/oz/2021/04/27/multistorey-building/
9. President of Uzbekistan determines tasks in the sphere of managing multi-apartment houses // Dunyo IA, 2026 yil 15 yanvar. – URL: https://dunyo.info/en/news/prezident-uzbekistana-opredelil-predstoyashchie-zadachi-v-sfere