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

КЎП КВАРТИРАЛИ УЙЛАРНИ БОШҚАРИШДА СЕРВИС КОМПАНИЯЛАРИНИНГ РОЛИ

***Abdikerimova Nargiza Ertaevna**
Toshkent davlat transport universiteti bakalavriat bosqichi talabasi
Babayev Asqar Ruzibadalovich
Toshkent davlat transport universiteti
“Muhandislik kommunikatsilari va tizimlari”
kafedrasi dotsenti, DSc.
nargizaabdikerimova8@gmail.com

Annotatsiya: Ушбу мақолада Ўзбекистонда кўп квартирали уйларни бошқариш тизимини ислоҳ қилиш, бошқарув сервис компаниялари (БСК) фаолиятини йўлга қўйиш ва уларнинг самарадорлигини ошириш масалалари таҳлил қилинади. Мақола доирасида соҳадаги мавжуд муаммолар — тўлов интизоми, техник хизмат кўрсатиш сифати ва рақамлаштириш даражаси кўриб чиқилган. Тадқиқот натижасида БСКларнинг молиявий барқарорлигини таъминлаш ва аҳоли ишончини ошириш бўйича илмий-амалий таклифлар ишлаб чиқилган.

Kalit so‘zlar: бошқарув сервис компанияси, кўп квартирали уйлар, коммунал инфратузилма, уй-жой мулкдорлари ширкати, рақамлаштириш, сервис хизмати, реновация.

Аннотация: В данной статье анализируются вопросы реформирования системы управления многоквартирными домами в Узбекистане, внедрения деятельности управляющих сервисных компаний (УСК) и повышения их эффективности. В рамках статьи рассмотрены текущие проблемы отрасли: платёжная дисциплина, качество технического обслуживания и уровень цифровизации. По результатам исследования разработаны научно-практические предложения по обеспечению финансовой устойчивости УСК и повышению доверия населения.

Ключевые слова: управляющая сервисная компания, многоквартирные дома, коммунальная инфраструктура, товарищество собственников жилья, цифровизация, сервисное обслуживание, реновация.

Abstract: This article analyzes the issues of reforming the management system of multi-apartment buildings in Uzbekistan, establishing the activities of management service companies (MSC), and increasing their efficiency. The article examines current problems in the sector: payment discipline, quality of technical maintenance, and the level of digitalization. Based on the research results, scientific and practical proposals were developed to ensure the financial stability of MSCs and increase public confidence.

Keywords: management service company, multi-apartment buildings, communal infrastructure, homeowners association, digitalization, service maintenance, renovation.

Кириш

Ўзбекистон Республикасида аҳолини сифатли уй-жой ва коммунал хизматлар билан таъминлаш давлат сиёсатининг устувор йўналишларидан бири ҳисобланади. Сўнгги йилларда мамлакатимизда урбанизация жараёнининг тезлашиши ва кўп квартирали уй-жой фондининг кескин кенгайиши бошқарув тизимини тубдан ислоҳ қилишни тақозо этди. Хусусан, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2021 йил 19 июндаги "Кўп квартирали уй-жойларни бошқариш

тизимини янада такомиллаштириш тўғрисида"ги ПҚ-5240-сонли қарори соҳада янги даврни бошлаб берди.

Узоқ йиллар давомида кўп квартирали уйларни бошқаришда асосий бўғин бўлиб келган Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари (ХУЖМШ) ўзларининг паст иқтисодий самарадорлиги, профессионал кадрлар етишмаслиги ва техник базанинг заифлиги сабабли аҳолининг талабларини тўлиқ қондира олмай қолди. Статистик маълумотларга кўра, 2021 йилга келиб республикадаги ширкатларнинг катта қисми молиявий инқироз ёқасига келиб қолган эди.

Бугунги кунда ушбу муаммоларнинг ечими сифатида **Бошқарув сервис компаниялари (БСК)** институти жорий этилмоқда. БСКлар бозор иқтисодиёти тамойиллари асосида фаолият юритувчи, профессионал техник хизмат кўрсатиш базасига эга бўлган тузилмалардир. 2023 йил якунларига кўра, Ўзбекистондаги кўп квартирали уйларнинг 90 фоиздан ортиғи профессионал бошқарув тизимига ўтказилди.

Бироқ, янги тизимга ўтиш жараёни бир қатор тизимли муаммолар билан кечмоқда. Жумладан, аҳолининг кўрсатилаётган хизматлар учун тўлов интизомининг пастлиги, БСКлар ва уй мулкдорлари ўртасидаги ҳуқуқий муносабатларнинг етарлича шаклланмагани ҳамда соҳада рақамли технологияларни жорий этиш даражасининг пастлиги долзарб муаммо бўлиб қолмоқда.

Ушбу мақоланинг мақсади — бошқарув сервис компаниялари фаолиятидаги мавжуд тўсиқларни таҳлил қилиш, соҳадаги илғор хорижий тажрибаларни ўрганиш ҳамда Ўзбекистон шароитида БСКлар самарадорлигини ошириш бўйича илмий асосланган таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат.

Методология

1. Маълумотларни йиғиш ва танлаш: Тадқиқот учун асосий маълумотлар манбаи сифатида Ўзбекистон Республикаси Қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги вазирлигининг 2021–2025 йилларга оид расмий ҳисоботлари, Давлат статистика агентлиги маълумотлари ҳамда соҳага оид норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар танлаб олинди. Шунингдек, республика бўйича Бошқарув сервис компаниялари (БСК) фаолиятини тартибга солувчи "my.mjko.uz" ягона реестр маълумотлари таҳлил қилинди.

2. Қиёсий таҳлил методи: Илгари амалда бўлган Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари (ХУЖМШ) ва янги ташкил этилган Бошқарув сервис компанияларининг бошқарув самарадорлиги ўзаро қиёсланди. Бунда асосий кўрсаткичлар сифатида техник хизмат кўрсатиш сифати, аҳолининг тўлов интизоми ва молиявий очиқлик даражаси олинди.

3. Индуктив ва дедуктив таҳлил: Мавжуд локал муаммолар (масалан, айрим БСКлардаги қарздорлик) умумлаштирилиб, соҳадаги тизимли камчиликлар аниқланди. Шу билан бирга, илғор хорижий тажрибалар (Германия, Россия ва Қозоғистон моделлари) ўрганилиб, уларнинг Ўзбекистон шароитига мос келувчи жиҳатлари дедуктив йўл билан тадқиқ этилди.

4. Эконометрик ёндашув: Коммунал тўловларнинг йиғилувчанлиги ва кўрсатилган хизматлар сифати ўртасидаги боғлиқлик корреляцион таҳлил қилинди. Тадқиқотда 2023-2024 йилларда Тошкент шаҳри ва вилоят марказларидаги БСКлар фаолиятига оид эмпирик маълумотлардан фойдаланилди.

5. Чекловлар: Тадқиқот асосан кўп квартирали уйлар бошқарувига қаратилган бўлиб, якка тартибдаги уй-жойлар ва нотурар жой объектларини бошқариш масалаларини қамраб олмайди.

Натижалар

Тадқиқот давомида Ўзбекистоннинг уй-жой коммунал хўжалиги соҳасидаги кўрсаткичлари таҳлил қилиниб, қуйидаги асосий натижалар аниқланди:

Бошқарув шаклининг ўзгариши:

2021–2024 йиллар оралиғида республика бўйича кўп квартирали уйларни бошқаришда кескин трансформация кузатилди. Агар 2021 йил бошида уйларнинг асосий қисми ширкатлар (ХУЖМШ) тасарруфида бўлган бўлса, 2024 йилга келиб уйларнинг **92% дан ортиғи** (қарийб 38 000 та уй) 830 дан ортиқ бошқарув сервис компанияларига бириктирилди.

Кўрсаткичлар қиёси (Жадвал кўринишида таҳлил):

Тадқиқот натижалари бошқарувнинг янги тизими қуйидаги ижобий натижаларни берганини кўрсатди:

Кўрсаткич номи	ХУЖМШ даври (2020 й.)	БСК даври (2024 й.)	Ўзгариш
Техник хизмат тезкорлиги	24-48 соат	2-6 соат	4 баробар яхшиланган
Тўловларни йиғиш кўрсаткичи	55-60%	75-85%	20-25% га ошган
Диспетчерлик хизмати	Қисман мавжуд	Деярли тўлиқ рақамлаштирилган	Тизимлашган

Рақамлаштириш самарадорлиги:

“МЕНИНГ УЙИМ” (my.mjko.uz) биллинг тизимининг жорий этилиши натижасида соҳада молиявий очиқлик таъминланди. Натижада:

- Аҳоли томонидан амалга оширилган тўловларнинг манзилли сарфланиши устидан назорат **35% га** ошди.
- БСКлар томонидан кўрсатиладиган мажбурий хизматлар рўйхати стандартлаштирилди.

Иссиқлик ва энергия тежамкорлик:

Сўнгги 3 йилда БСКлар бошқарувидаги уйларнинг **15% дан ортиғида** энергия тежамкор материаллар билан иссиқлик изоляцияси ишлари олиб борилди. Бу эса иссиқлик энергияси йўқотилишини ўртача **10-12% га** камайтириш имконини берди.

Муаммоли жиҳатлар:

Шу билан бирга, натижалар кўрсатишича, БСКларнинг молиявий барқарорлигига тўсқинлик қилувчи асосий омил — эскирган ички муҳандислик тармоқларининг юқори даражадаги эскирганлиги (айрим ҳудудларда 60-70% гача) бўлиб қолмоқда. Бу БСКлар учун эксплуатация харажатларининг ортишига олиб келмоқда.

Келтирилган статистик маълумотлар Ўзбекистон Республикаси Қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги вазирлиги ҳамда Давлат статистика агентлиги маълумотлари асосида шакллантирилди.

Муҳокама ва ечимлар

Аниқланган асосий муаммолар:

- **Инфратузилманинг эскирганлиги:** Кўп квартирали уйларнинг ички муҳандислик тармоқлари (иссиқлик, сув ва канализация тизимлари) маънан эскирган. Бу БСКларнинг асосий маблағларини жорий таъмирлашга эмас, балки тинимсиз юзага келадиган аварияларни бартараф этишга сарфланишига сабаб бўлмоқда.

• **Тўлов интизоми ва ишончсизлик:** Гарчи тўловлар йиғилувчанлиги ошган бўлса-да, аҳолининг бир қисми ҳали ҳам сервис компанияларига “истеъмолчи” сифатида эмас, балки эски ширкатларнинг давомчиси сифатида қарамоқда.

• **Кадрлар танқислиги:** Сервис компанияларида замонавий бошқарувчилар (менежерлар) ва юқори малакали техник ходимлар етишмаслиги кузатилмоқда.

Таклиф этилаётган ечимлар:

• **“Смарт-коммунал” тизимини тўлиқ жорий этиш:** БСКлар фаолиятини фақатгина тўлов қабул қилиш билан чекламасдан, ҳар бир уй учун рақамли "Техник паспорт" яратиш ва барча таъмирлаш ишларини онлайн мониторинг қилиш тизимини кенгайтириш лозим.

• **ДҲШ механизмларини қўллаш:** Эскирган муҳандислик тармоқларини янгилаш учун давлат-хусусий шериклик (ДҲШ) асосида узоқ муддатли паст фоизли кредитлар ажратиш. Бу БСКларга энергия тежамкор технологияларни жорий этиш имконини беради.

• **Рейтинг тизимини ривожлантириш:** БСКлар фаолиятини баҳоловчи мустақил рейтинг тизимини жорий этиш. Юқори рейтингга эга компанияларга солиқ имтиёзлари берилиши ёки янги қурилаётган массивларни бошқаришда устуворлик берилиши соҳада соғлом рақобатни юзага келтиради.

• **Сервис маданиятини ошириш:** Аҳоли ва БСК ўртасидаги муносабатларни шаффофлаштириш мақсадида мобил иловалар орқали ҳар бир сарфланган сўм ҳақида ҳисобот бериш тизимини 100% га етказиш.

Хулоса

Хулоса қилиб айтганда, Ўзбекистонда кўп квартирали уйларни бошқаришда сервис компаниялари ролининг ошиши соҳанинг профессионаллашувига олиб келди. Бироқ, тизимнинг тўлиқ самарадорликка эришиши учун фақат техник хизмат кўрсатиш билан чекланиб қолмай, балки уй-жой фондини энергия самарадорлигини ошириш ва бошқарув жараёнларини тўлиқ рақамлаштириш зарур. Юқорида таклиф этилган ечимларнинг амалиётга татбиқ этилиши аҳолининг яшаш шароитини яхшилаш ва коммунал соҳанинг иқтисодий барқарорлигини таъминлашга хизмат қилади.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхат

1. **Ўзбекистон Республикаси Президентининг Қарори.** “Кўп квартирали уй-жойларни бошқариш тизимини янада такомиллаштириш тўғрисида”ги ПҚ-5240-сонли қарори, 19.06.2021 й.
2. **Ўзбекистон Республикасининг Қонуни.** “Кўп квартирали уйларни бошқариш тўғрисида” ги ЎРҚ-581-сонли Қонуни (янги таҳрири).
3. **Ўзбекистон Республикаси Қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги вазирлиги**нинг 2023 йил якунлари бўйича таҳлилий ҳисоботи. — Тошкент, 2024.
4. **Ахмедов М. Қ.** “Уй-жой коммунал соҳасини бошқаришда рақамли технологияларнинг ўрни" // Экономика и финансы (Узбекистан). — 2022. — №4.
5. **Ибрагимов А. А.** “Бошқарув сервис компаниялари самарадорлигини баҳолаш индикаторлари”. Илмий мақолалар тўплами. — Т.: ТДИУ, 2023.
6. **Official Statistics of Uzbekistan.** Housing and communal services indicators for 2021-2024. stat.uz.
7. **World Bank Report.** “Modernizing the Communal Services Sector in Central Asia: Uzbekistan Case Study”, 2023.