

KO'CHMAS MULKNI BOSHQARISHNING XORIJIY TAJRIBASI

Mamajonova Odina,

Toshkent Arxitektura-Qurilish Instituti "Ko'chmas mulkni baholash va
boshqarish" yo'nalishi magistranti

Botirova Yulduz

Toshkent Arxitektura-Qurilish Instituti "Ko'chmas mulkni baholash va
boshqarish" yo'nalishi magistranti

Annotatsiya: Ushbu maqolada ko'chmas mulkni boshqarishning xorijiy tajribasi haqida so'z boradi. Muallif iqtisodiy-ijtimoiy ma'lumotlar hamda yozma manbalarga tayanib, mavjud ilmiy adabiyotlar asosida muammoga aniqliklar kiritgan. Ko'chmas mulkni boshqarishning xorijiy tajribasi bo'yicha mavjud o'ziga xos yondashuvlar va nazariyalarni qiyosiy tahlil etgan.

Kalit so'zlar: ko'chmas mulk, ko'chmas mulkni boshqarish, xizmat ko'rsatish, surveying, konsepsiya, samaradorlik.

Ko'chmas mulkni boshqarish - bu o'z tavakkalchiligi ostida amalga oshiriladigan, foyda olishga qaratilgan (o'z nomidan) faoliyat, yoki (egasi nomidan) sotish undan foydalanish va uni tasarruf etish vakolatidir. Ko'chmas mulk ob'ektlari shaxsiy va jamoat (ijtimoiy) ehtiyojlarini qondirish uchun xizmat qiladi. Shunga ko'ra, ko'chmas mulkni boshqarish vazifalari ham, ularni hal qilish usullari ham o'ziga xos xususiyatlarga ega bo'lishi zarur. Ko'chmas mulkni boshqarish tizimi zamonaviy sharoitlarga mos kelishi muhim ahamiyat kasb etadi. Ko'chmas mulk ob'ektlaridan foydalanish samaradorligini oshirish bugungi kunning asosiy vazifalaridan biridir.

Mamlakatimizda investitsion qurilish majmuasi - iqtisodiyotning eng samarali va jadal rivojlanayotgan tarmog'i bo'lib, unga sifatli xizmat ko'rsatishni talab qiladi. Shuningdek, qurilishni amalga oshirish uchun moliyaviy resurslar mavjudligi, hayot tsiklining barcha bosqichlarida investitsiya va qurilish loyihalarini professional boshqarish, shuningdek, ko'chmas mulk ob'ektlarini kompleks muhandislik-texnik va iqtisodiy baholash alohida ehtiyojlarni vujudga keltiradi.

Xalqaro qurilish, konsalting, boshqaruv kompaniyalarining jalb qilinishi munosabati bilan ko'chmas mulk sohasidagi professional faoliyat sohalarini tavsiflovchi turli xil tushunchalar paydo bo'la boshladi. bunga yaqqol misol tariqasida Serveying boshqaruv tizimini keltirishimiz mumkin.

Serveying ilk marotaba 15-16-asrlarda Angliyada vujudga kelgan. Serveying dastlabki bosqichi yerni tuzish, yerga bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olish bilan boshlangan, chunki o'sha davrlarda yer qimmatbaho boylik hisoblangan. Ammo bozor iqtisodiy tizimining rivojlanishi bilan ko'chmas mulk bilan bog'liq muammolarni hal qilishdagi dolzarb muammolarni bartaraf etish uchun malakali mutaxassislarni tayyorlashni talab qildi[1].

Ushbu muammoni bartaraf etish maqsadida 1868 yilda Londonda geodeziyachilarni tayyorlash instituti tashkil etiladi. 1881 yilda u qirollik unvoniga sazovor bo'ldi va shundan beri u Chartered Surveyors Qirollik Instituti - Chartered Surveyors Qirollik Instituti deb nomlanadi. Surveyors ko'chmas mulk ob'ektlari to'g'risidagi ma'lumotlarni to'plash, taqdim etish va qayta ishlash, shaharsozlik, rivojlanish loyihalarini tayyorlash

va amalga oshirish, ko'chmas mulkni baholash va boshqarish, binolarni ta'mirlash, rekonstruksiya qilish va modernizatsiya qilish, qurilishni tekshirish funktsiyalarini bajaradi, sotish va sotishda ishtirok etadi. tijorat ko'chmas mulkni ijaraga berish. Shu tariqa serveyn faoliyati vujudga keldi.

Bugungi kunda serveyn faoliyati ko'chmas mulk hayotiy davrining barcha bosqichlarni va shakllarini qamrab oladi, shuningdek barcha amaliy masalalarni o'zaro bog'liq holda hal qilishni ta'minlaydi[3].

Serveying xizmatlari turli funksional vazifadagi ko'chmas mulkni boshqarishda qo'llaniladi. Boshqaruv kompaniyalar amaliyotiga serveying xizmatlarini jalb qilish ularning maqsadga muvofiqligini va tuzilishini batafsil aniqlash zaruratini keltirib chiqaradi.

Ayni paytda O'zbekiston Respublikasida serveying faoliyatining o'ziga bag'ishlangan maxsus qonunlar qabul qilinmagan. Natijada, serveying faoliyati tuzilishini aniq tushunmaslik, amaliyotda bu nom ostida turli hil xizmatlar o'rin egallashiga olib kelmoqda. Serveying xizmatlarning asoslangan xususiyatlari haqida tasavvurga ega bo'lish uchun serveying faoliyati tuzilishini aniqlashtirish zarur.

Ko'chmas mulkni boshqarish bilan shug'ullanadigan kompaniyalarni, serveying kompaniyalari deb nomlagan taqdirda, ular aynan qanday xizmatlarni taklif qilishini aniqlashtirish maqsadida tizimli yondashuv, statistik va iqtisodiy tahlil, ekspert baholash va usullardan foydalangan holda aniqlashtirish lozim.

Serveying faoliyati O'zbekiston ko'chmas mulk bozori uchun yangilik bo'lishiga qaramay, uning rivojlanishi shubhasiz. Hozirgi paytda serveying xizmatlari nafaqat shahar markazlarida, balki qurilish ishlari jadal sur'atlarda olib boriladigan barcha hududlarda keng tarqalishi mumkin. Ko'chmas mulk obyektlarini boshqarishda yuqori natijaviylikka erishishni faqat serveying kabi innovasion yondashuvni qo'llash bilan izohlash mumkin.

Serveying, ko'chmas mulk obyektining tizimli boshqaruvini optimal tashkil etish imkonini beradigan, samarali vosita hisoblanadi. Serveying konsepsiyasini tadbiq etishda markaziy o'rin serveying kompaniyasiga tegishli. Serveying kompaniyasi — bu shunday tashkilotki, uning asosiy faoliyat turi bo'lib, ko'chmas mulkni professional boshqarish hisoblanadi[6]. Qoida bo'yicha, serveying kompaniyasi boshqarilayotgan ko'chmas mulk obyektlariga egalik qilmaydi. U mulk egasi bilan boshqaruv shartnomasini tuzadi va qo'yilgan maqsadlarga erishish uchun o'zining barcha imkoniyatlarini ishga soladi.

O'zbekistonda ko'chmas mulkni professional boshqarish endilikda tadbirkorlik faoliyatining alohida sohasiga ajralishni boshladi. Biroq, milliy tajribamizga asoslanib, bu biznesni rivojlantirishda aniq tendensiyalar mavjudligi to'g'risida hozir ham aytish mushkul. Hozirgi paytda boshqaruv kompaniyalari paydo bo'lishining uch asosiy yo'nalishi mavjud.

Birinchi yo'nalish shundan iboratki, o'z faoliyatini katta bino va inshootlar egalariga mulkni ijaraga topshirish bo'yicha xizmatlarni ko'rsatishdan boshlagan rieltorlik tashkilotlari, asta-sekin ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish bo'yicha alohida funktsiyalarni bajara boshladilar.

Ikkinchi yo'nalish quyidagilarni nazarda tutadi: quruvchi kompaniyalar qurilishni tugatgandan so'ng, o'z bo'yniga ekspluatatsiya qiladigan kompaniya funktsiyalarini oladi va o'z funktsiyalarning kengayib borishi bilan boshqaruv kompaniyasiga aylanib boradi.

Uchinchi yo'nalish yirik mulk egalari ularga tegishli ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish bo'yicha tuzilmaviy bo'linmalarni tashkil etishi, so'ng esa mustaqil boshqaruv kompaniyalariga aylanib borishi bilan bog'liq.

Ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish bo'yicha aniq bir biriga bog'liq xizmatlarning yetishmasligi mulk egalariining asosiy ehtiyojlarini qondirish uchun mo'ljallangan xizmatlar soni va turlari, jarayonlarini aniqlovchi yagona tizimni yaratishni taqozo qiladi[8]. Shuningdek, ushbu serveying xizmatlarini ko'chmas mulk bozorida ahamiyatini o'rganish maqsadida ekspert usulidan foydalanilgan holda ularning nisbiy axamiyatlik darajasi aniqlab olindi.

XULOSA

Zamonaviy sharoitda boshqaruv kompaniyalari faoliyatining rivojlanishiga quyidagi omillar to'sqinlik qilmoqda:

Ko'chmas mulkni professional boshqarishning sinalgan va ochiq standart hamda uslublarining mavjud emasligi;

Ko'chmas mulkni boshqarish sohasida malakali mutaxassislarining yetishmasligi;

Ko'chmas mulkni boshqarish infratuzilmasining sust rivojlanganligi; ko'chmas mulkni boshqarish bo'yicha professional mustaqil maslahatchilarning mavjud emasligi.

Buning natijasi bo'lib, ko'chmas mulkni boshqarish darajasining pastligi va mulk egalariida professional boshqaruv kompaniyalari bilan hamkorlik qilishga qiziqish mavjud emasligi hisoblanadi. Ushbu ko'chmas mulkni boshqarish jarayonini tizimlashtirish bugungi kunda ular faoliyatida amalga oshiriladigan ijtimoi-iqtisodiy munosabatlarni tartibga solishda o'z xissasini qo'sha oladi. Shuningdek, faoliyatdgi sarflanadigan xarajatlarni ma'lum bir qismini qisqartirishga xam erishishimiz mumkin.

Adabiyotlar

1. Mirjalilova D. S. Ko'chmas mulkni boshqarish xizmatlari bozorining hozirgi tendentsiyalari va rivojlanishi." Qurilish majmuasi va shahar xo'jaligi iqtisodiyoti" Xalqaro ilmiy-amaliy konferentsiya materiallari. Minsk: B.N.T.U. – 2019 yil.
2. Asadova, M. S., Qahramonov, K. S. (2020). O'zbekistonning raqamli iqtisodiyotida blokcheyn texnologiyalari. ISJ Nazariy va amaliy fanlar, 03(83), 155-159. Doi: <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2020.03.83.33>
3. Turdiev, A. S., Qahramonov, K. S., Yusupjanova, N. U. (2020). Raqamli iqtisodiyot: xorijiy mamlakatlar tajribasi va O'zbekistonda rivojlanish xususiyatlari.
4. ISJ Nazariy va amaliy fanlar, 04 (84), 660-664. Soi: <http://s-o-i.org/1.1/TAS-04-84-112> Doi: <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2020.04.84.112>
5. Ortiqov, N.Y., Qahramonov, K.S. (2020). O'zbekiston Respublikasi misolida daromad keltiruvchi ob'ektlar qiymatini baholash uchun diskont stavkasini hisoblash usullari. ISJ Nazariy va amaliy fanlar, 05(85), 610-614. Doi: <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2020.05.85.111>
6. Qahramonov, K.S. (2021). O'zbekiston Respublikasida uy-joy kommunal xo'jaligini boshqarish samaradorligini kompleks baholash va oshirish usullari. ISJ Nazariy va amaliy fanlar, 03 (95), 173-176. Soi: <http://s-o-i.org/1.1/TAS-03-95-31> Doi: <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2021.03.95.31>
7. Nurimbetov R.I., Qaxramonov, K.S. (2021). O'zbekiston Respublikasida uy-joy fondini boshqarish sohasida raqamli texnologiyalarni joriy etish. ISJ Nazariy va amaliy fanlar, 05(97), 386-390. Soi: <http://s-oi.org/1.1/TAS-05-97-63> Doi: <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2021.05.97.63>
8. Mirisaev, A.A. Inson kapitaliga investitsiyalar zamonaviy iqtisodiyotni rivojlantirish asosi sifatida / A. A. Mirisaev, X. Sh. Qahramonov // Muhandislik biznesi: 18-xalqaro ilmiy-texnik konferentsiya, Minsk, 01-02-dekabr, 2020-yil i xalqaro ilmiy-amaliy konferentsiya materiallari to'plami. – Minsk: Belarus milliy texnika universiteti, 2021. – P. 152-155.

9. Matyoqubov A.D. Sanoat investitsiyalarini boshqarish samaradorligini iqtisodiy tahlil qilish // fan va amaliyot Byulleteni. – 2020. – T. 6. – №. 7. – P. 251-256.