

ИННОВАЦИОН ИҚТИСОДИЁТ ШАРОИТИДА КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ САМАРАЛИ БОШҚАРИШ ХУСУСИЯТЛАРИ

Раҳимов Санжар Абдулаҳадович.

СамДАҚИ, и.ф.б.фалс.док., (PhD).

Тел: (93) 680 02 00. E-mail: sr25011985@mail.ru.

Салихова Гулноза

СамДАҚИ

Аннотация

Мақолада кўчмас мулкни самарали бошқаришнинг моҳияти, мақсадлари, кўчмас мулкни бошқариш усуллари ва функциялари аниқланган ва таҳлил қилинган. Кўчмас мулк объектини бошқаришнинг ташкилий-иқтисодий механизми, унинг алоҳида элементлари тавсифи, кўчмас мулкни бошқаришнинг асосий ва билвосита даражалари модели таклиф этилган.

Калит сўзлар: кўчмас мулк, кўчмас мулкни бошқариш, бошқарув объектлари, бошқарув субъектлари, ташкилий-иқтисодий бошқарув механизми, бошқарув мақсадлари, бошқарув элементлари, кўчмас мулкни ташқи ва ички бошқариш.

Аннотация

В статье выявляется и анализируется сущность, цели, методы и функции эффективного управления недвижимостью. Предложен организационно-экономический механизм управления объектом недвижимости, описание его отдельных элементов, модель базового и косвенного уровней управления недвижимостью.

Ключевые слова: недвижимость, управление недвижимостью, объекты управления, субъекты управления, организационно-экономический механизм управления, цели управления, элементы управления, внешнее и внутреннее управление недвижимостью.

Annotation

The article identifies and analyzes the essence, goals, methods and functions of effective real estate management. The organizational and economic mechanism for managing a

real estate object, a description of its individual elements, a model of the basic and indirect levels of real estate management are proposed.

Keywords: real estate, real estate management, objects of management, subjects of management, organizational and economic mechanism of management, management objectives, management elements, external and internal management of real estate.

Кўчмас мулк мамлакатимиз миллий бойлигининг ажралмас қисми сифатида мамлакатимиз иқтисодиётида муҳим ўрин тутди. Кўпгина бизнес соҳаларида кўчмас мулк ишлаб чиқариш воситаси сифатида ишлайди ва шунинг учун кўчмас мулк инвестиция учун жозибадор объектдир. Ривожланган мамлакатларда иқтисодий ривожланиш воситаси сифатида қўлланиладиган ипотека кредити кўчмас мулк гаровига асосланади. Кўчмас мулк солиғи мамлакат бюджетининг даромад манбаларидан биридир. Аммо, кўчмас мулкка эгалик нафақат неъматга эга бўлиш, балки уни сақлаш ва ундан самарали фойдаланиш зарурати ҳамдир, бунинг фақат кўчмас мулкни тўғри бошқариш билан эришиш мумкин. Шу муносабат билан кўчмас мулкни бошқаришнинг мавжуд усуллари ва иқтисодий жиҳатларини таҳлил қилиш зарурати туғилади.

Аввалом бор, кўчмас мулкнинг иқтисодий муносабатлар объекти сифатида ўзига хос хусусиятларини ўрганиш учун “кўчмас мулк” тушунчасининг моҳиятини аниқлаш лозим.

“Кўчмас мулк” деганда, аниқ шахсга тегишли бўлган эгалик ҳуқуқлари йиғиндиси тушунилади, яъни бу фуқаролик ҳуқуқининг, авваламбор эгалик ҳуқуқининг моддий объекти ҳисобланади (ЎЗР ФКнинг 164-173 моддалари).

Қонун ҳужжатларига мувофиқ кўчмас мулкка "ер участкалари, ер ости майдонлари ва ер билан мустаҳкам боғлиқ бўлган барча нарсалар, яъни уларнинг мақсадларига номутаносиб зарар етказмасдан кўчириш мумкин бўлмаган объектлар, шу жумладан бинолар, иншоотлар, тугалланмаган қурилиш объектлари" киради.

Бугунги кунда кўчмас мулкни самарали бошқариш масалалари йирик мулкдорлар - давлат, муниципалитетлар ва хусусий корпорациялар учун энг долзарб масаладир.

Шуни таъкидлаш керакки, кўчмас мулкни бошқариш - бу мулкдорнинг таваккалчилиги остида амалга ошириладиган ва максимал фойда олишга қаратилган фаолият тури. Бошқача қилиб айтганда, кўчмас мулкни бошқариш -

бу муайян вазиятда муайян мулкни бошқаришга индивидуал ёндашувларни ўз ичига олган мураккаб мақсадли фаолият.

А.Н. Асаулнинг фикрига кўра, кўчмас мулкни бошқариш "эгасининг манфаатларини кўзлаб кўчмас мулктан энг самарали фойдаланиш учун бинолар ва иншоотларни эксплуатация қилиш бўйича операциялар мажмуасини амалга оширишдир"¹.

Кўчмас мулк объектини энг самарали бошқариш кўчмас мулкни бошқаришнинг замонавий тамойиллари ва ёндашувларига риоя қилиш ва унинг функцияларини, ташкилий тузилмасини ва умуман бошқарув тизимларини шакллантириш учун тегишли бошқарув усуллари ва методологиясини ишлаб чиқиш асосида эришиш мумкин. Бундай тизимнинг ишончли ишлашини таъминлай оладиган ташкилий-иқтисодий бошқарув механизмини яратиш зарур. Умуман олганда, бошқарувнинг ташкилий-иқтисодий механизми деганда ўзаро боғлиқ ташкилий, иқтисодий ва маъмурий-ҳуқуқий воситалар ва бошқарув объектига мақсадли таъсир кўрсатиш усуллари тушунилади². Буларга кўчмас мулкни бошқаришнинг ташқи ва ички омилларни таҳлил қилиш, фаолиятни режалаштириш ва ташкил этиш, зарур натижаларга эришиш учун ходимларни рағбатлантириш, фаолиятни мониторинг қилиш ва ўз вақтида тузатиш киритиш усуллари киради.

Бизга маълумки, кўчмас мулкни бошқаришнинг мақсади тегишли кўчмас мулк объектига эгалик қилиш, тасарруф этиш ва ундан фойдаланишдан кутилаётган натижадир. Ушбу кутилаётган натижа мулк турига, мулк эгасининг ниятларига ва мулкнинг ҳаётийлик циклининг айланиш босқичига қараб фарқланади. Мулк эгасининг ниятларига қараб, кўчмас мулк объектларини бошқариш мақсадларини уч гуруҳга бўлиб ўргандик (1-расм).

¹ Асаул А.Н. Экономика недвижимости. 2-е изд. СПб: Питер, 2007. -589 с.

² Демченко Е.А. Развитие организационно-экономического механизма управления объектами выставочной недвижимости: диссертация канд.экон.наук. Екатеринбург, 2010.

Операцион мақсадлар	Тижорат мақсадлари	Ижтимоий мақсадлар (одатда давлат томонидан амалга оширилади)
• Мулкдорнинг асосий фаолиятининг амалга оширилишини таъминлаш; кўчмас мулкнинг яхши ҳолатини сақлаш; кўчмас мулкдан фойдаланиш ва техник хизмат кўрсатиш харажатларини минималлаштириш; капитални сақлаш; тегишли мулкка эгалик қилиш натижасида мулкдорнинг обрўсини ошириш.	• Даврий даромад олиш ва уни максимал даражада ошириш; кўчмас мулк қийматини ошириш; кўчмас мулк спекуляцияси; кўчмас мулкнинг яхши ҳолатини сақлаш; кўчмас мулкдан фойдаланиш ва техник хизмат кўрсатиш харажатларини минималлаштириш; капитални сақлаш; тегишли мулкка эгалик қилиш натижасида мулкдорнинг обрўсини ошириш.	• Тадбиркорларга кўчмас мулкдан энг содда ва қулай фойдаланиш имкониятини бериш орқали кичик ва ўрта бизнесни ривожлантиришни рағбатлантириш; кўчмас мулкка инвестицияларни қўпайтириш учун қулай муҳит яратиш; аҳоли яшаши учун қулай иқтисодий ва ижтимоий муҳит яратиш; мулкчилик ва фойдаланиш шакли бўйича жамият манфаатлари нуқтаи назаридан кўчмас мулкнинг мақбул тузилишини таъминлаш.

1-расм. Кўчмас мулкни бошқариш мақсадлари

1-жадвалда кўчмас мулкни бошқаришнинг мумкин бўлган мақсадлари тўлиқ келтирилган. Бу мақсадлар бир-бирини истисно этмайди, балки бир-бирини тўлдиради, М.Л.Разу тижорат (объектни ижарага беришдан фойда олишга қаратилган) ва инвестиция (объектни келгусида сотиш мақсадида қийматини оширишга қаратилган) мақсадларини алоҳида белгилайди. Аммо умуман олганда, 1-жадвалда улар "Тижорат характеридаги мақсадлар" каторида келтирилган. Кўчмас мулкни бошқариш мақсадларининг бундай хилма-хиллиги, бир томондан, унинг минтақа ва мамлакат иқтисодиётини ривожлантиришдаги кўп қиррали ролини кўрсатса, бошқа томондан, кўчмас мулкдан турли мулкдорлар (жисмоний шахслар ёки давлат) томонидан эгасининг (мулкдор) ўзи ва умуман жамият учун фойдаланиш натижасини тавсифлайди. Шу муносабат билан, бизнинг фикримизча, ҳар қандай кўчмас мулк объекти ҳар доим катта ёки кичик даражада қандайдир ижтимоий мақсадларга эришишга қаратилган бўлади.

Шунингдек, кўчмас мулкни бошқариш субъектлари таркибини аниқлашда ҳам ягона ёндашув мавжуд эмас. И.А. Жилкин ўз тадқиқотлари давомида кўчмас мулкни бошқариш жараёнининг олтита асосий субъектларини аниқлади: буюртмачи (мулкдор); менежер (бошқарувчи); бенефициар (банкка пул қўйган омонат эгаси ёки унинг меросхўри, депозит ёки омонат (жамғарма) сертификати эгаси); объект истеъмолчилари; коммунал хизмат кўрсатувчи провайдерлар; давлат назорати ва назорат қилувчи органлар³. М.Л. Разу кўчмас мулкни

³ Жилкин И.А. Стандарты как основа профессионального управления недвижимостью//Мат. НПК

бошқаришнинг субъектлари сифатида фақат кўчмас мулкни бошқаришнинг турли функцияларини бевосита амалга оширувчи шахсларни, хусусан, давлат назорати ва назорат қилувчи органларни ва бошқаларни кўриб чиқиш таклифини билдирган: сотувчилар, уй эгалари; профессионал иштирокчилар, воситачилар, маслаҳатчилар; харидорлар, ижарачилар⁴. Умуман олганда, кўчмас мулкни бошқариш субъектлари таркибида бўлиб тўғридан-тўғри бошқарув қарорларини қабул қилмайдиган, лекин айти пайтда ушбу қарорларнинг қабул қилинишига таъсир кўрсатадиган субъектларни киритиш керакми ёки йўқми деган фикр билан фарқланади.

Ушбу соҳада биз кўчмас мулк объектининг ички ва ташқи бошқарувини ажратиб турадиган А.Н.Асаулнинг логикасига таяндик. Кўчмас мулкни ички бошқариш - бу кўчмас мулк бозори субъектининг ўз норматив ҳужжатлари билан тартибга солинадиган фаолияти яъни, бошқарув ҳаракатлари бошқариладиган тизимнинг ўзида шаклланади. Кўчмас мулкни ташқи бошқариш - бу давлат тузилмалари (ёки уларнинг ваколатли органлари) ва ўзини ўзи тартибга солувчи профессионал бирлашмаларнинг норматив-ҳуқуқий базани яратишга, шунингдек, кўчмас мулк бозорининг барча субъектлари томонидан белгиланган нормалар ва қоидаларга риоя этилишини назорат қилишга қаратилган фаолиятидир⁵.

Биз кўчмас мулкни бошқариш субъектларининг тизимини шакллантиришда “асосий” ва “билвосита” атамаларидан фойдаландик, чунки таклиф қилинаётган тизим “ички” ва “ташқи” бошқарув тизимидан биров фарқ қилади ва кўчмас мулк объектини бошқаришнинг турли субъектларининг бошқарув объектига таъсирини аниқлаш учун шаклланади. Шундай қилиб, бошқарувнинг ташқи (билвосита) даражасига давлат ва профессионал бирлашмалардан ташқари, истеъмолчилар ва таъминотчилар (етказиб берувчилар) ҳам қиради.

Шуни таъкидлаш керакки, кўчмас мулкни ташқи ва ички бошқариш кўчмас мулкни бошқариш моделини шакллантиришда катта аҳамиятга эга бўлиб, унда ташқи ва ички бошқарув таъсирлари ўртасидаги зарурий мувозанат таъминланиши керак.

«Сервейинг как фактор финансового оздоровления организаций-должников». Казань, 2002.

⁴ Татарова А.В. Оценка недвижимости и управлениеи собственностью: учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003. -70 с.

⁵ Асаул А.Н. Экономика недвижимости. 2-е изд. СПб: Питер, 2008. -624 с.

Кўчмас мулкни бошқариш жараёнида бошқарув субъектлари режалаштириш ва дастурлаш, маркетинг, мониторинг, аудит, рўйхатга олиш, бухгалтерия ҳисоби, назорат ва баҳолаш функцияларини амалга оширадилар.

Хулоса қилиб айтиш мумкинки, кўчмас мулкка эгалик нафақат неъматга эга бўлиш, балки уни сақлаш ва ундан самарали фойдаланиш зарурати ҳамдир, бунини фақат кўчмас мулкни тўғри бошқариш билан эришиш мумкин.

Кўчмас мулк объектларини самарали бошқаришда биринчидан, унинг иқтисодий, ижтимоий, ташкилий бошқарув хусусиятларини тўлақонли ўрганиш, уларни фарқлаш лозим;

Иккинчидан, кўчмас мулкни бошқаришда бошқарув объекти (кўчмас мулк); бошқарув субъекти; бошқарув мақсади; кутилган натижа; таъсир қилиш усули каби бошқарув элементларининг мавжудлигини инобатга олиш керак;

Учинчидан, кўчмас мулк объектларини бошқаришда унга таъсир кўрсатувчи ички ва ташқи омилларни ўрганиш зарур;

Тўртинчидан, бошқарув мақсадларини тўғри танлай олиш ҳамда ушбу мақсадларга эришишнинг вазифаларини аниқ белгилаб олиш лозим.

Албатта, ҳар хил турдаги кўчмас мулк объектларини ҳисобга олган ҳолда, кўчмас мулкни самарали бошқаришда тизимли ёндашиш йўқ, деган хулосага келишимиз мумкин, бу эса улардан фойдаланиш самарадорлигини пасайишига ва операцион харажатларнинг ошишига олиб келади. Юқоридаги хусусиятларни ҳисобга олган ҳолда, энг мақбул усулларни танлаш ва уларни амалиётга жорий этиш замонавий кўчмас мулк бозорини доимий назорат қила оладиган бошқарув қобилятига эга малакали мутахассис томонидан амалга оширилиши керак. Мулкни бошқариш самарадорлиги унинг тезкор қарорларига боғлиқдир.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик Кодекси. 1997 йил 1 март.
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. 2-е изд. СПб: Питер, 2007. -589 с.
3. Демченко Е.А. Развитие организационно-экономического механизма управления объектами выставочной недвижимости: диссертация канд.экон.наук. Екатеринбург, 2010.
4. Жилкин И.А. Стандарты как основа профессионального управления недвижимостью//Мат. НПК «Сервейинг как фактор финансового оздоровления организаций-должников». Казань, 2002.
5. Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003. -70 с.
6. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. 2-е изд. СПб: Питер, 2008. -624 с.