

KO'CHMAS MULKNI BOSHQARISHNING XORIJIY TAJRIBASI VA O'ZBEKISTON BOZORIDA SERVEYING XIZMATLARINI QO'LLASH



<https://doi.org/10.24412/2181-1784-2022-3-1049-1058>

Asadova Maftuna Sa'dullayevna

Toshkent arxitektura-qurilish instituti

Iqtisodiyot va ko'chmas mulkni boshqarish kafedrasini assistenti

Umidova Fotima Iskandarbekovna

Toshkent Davlat iqtisodiyot universiteti tayanch doktoranti

ANNOTATSIYA

Ko'chmas mulk bozorining shakllanishi va rivojlanishi turli xil boshqaruv tizimlarini izlash va o'rganishni talab qiladi. Jahon amaliyoti tajribasi shuni ko'rsatadiki, ko'chmas mulk portfelini boshqarishning professional usullaridan foydalanish undan foydalanish samaradorligini oshirish zarur. Maqolada zamonaviy sharoitlarda ko'chmas mulkni boshqarishning samarali vositasi sifatida xizmat ko'rsatishning rivojlanishi ko'rib chiqiladi. Shuningdek, surveying kontseptsiyasining xususiyatlari berilgan. "Surveying" tushunchasining yer ishlaridan ko'chmas mulkni boshqarishgacha bo'lgan evolyutsiyasini ko'rsatadi. Komponentlar funktsiyalari, asosiy tamoyillari, maqsad va vazifalari, shuningdek, xizmat ko'rsatishning o'ziga xos xususiyatlari. Xizmat ko'rsatish faoliyatining funktsional modellari ko'rib chiqiladi.

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

АННОТАЦИЯ

Становление и развитие рынка недвижимости требует поиска и изучения различных систем управления. Опыт мировой практики показывает, что применение профессиональных методов управления портфелем недвижимости необходимо для повышения эффективности его использования. В статье рассматривается развитие сервиса как эффективного инструмента управления недвижимостью в современных условиях. Также приводятся особенности понятия сервейнг. Показывает эволюцию понятия «сервейер» от земельных дел к управлению недвижимостью. Функции компонентов, основные принципы, цели и задачи, а также специфика обслуживания. Рассмотрены функциональные модели сервисной деятельности.

Ключевые слова: *недвижимость, управление недвижимостью, сервис, обследование, концепция, эффективность.*

ABSTRACT

The formation and development of the real estate market requires the search and study of various management systems. The experience of world practice shows that the use of professional methods of real estate portfolio management is necessary to increase the efficiency of its use. The article discusses the development of the service as an effective tool for real estate management in modern conditions. The features of the concept of maintenance are also given. Shows the evolution of the concept of "surveyor" from land affairs to real estate management. The functions of the components, the basic principles, goals and objectives, as well as the specifics of the service. Functional models of service activity are considered.

Keywords: *real estate, real estate management, service, survey, concept, efficiency.*

KIRISH

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 [1]. 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 [2].

Xalqaro qurilish, konsalting, boshqaruv kompaniyalarining jalb qilinishi munosabati bilan ko'chmas mulk sohasidagi professional faoliyat sohaslarini tavsiflovchi turli xil tushunchalar paydo bo'la boshladi. bunga yaqqol misol tariqasida Serveying boshqaruv tizimini keltirishimiz mumkin. (1-rasm)



1-rasm. Ko'chmas mulk bozorida professional faoliyat sifatida xizmat ko'rsatishning zamonaviy tizimi

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 bo'ylab hisoblangan [3]. 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 [4].

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 [5]. 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 funksiyalarini bajaradi, sotish va sotishda ishtirok etadi. tijorat ko'chmas mulkni ijaraga berish. Shu tariqa serveyn faoliyati vujudga keldi [6].

MUHOKAMA VA NATIJALAR

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 [7].

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 [8].

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 [9].

Serveyin tashkilotlarining asosiy faoliyati quyidagilardan iborat:



O‘zbekiston Respublikasi ko‘chmas mulk bozorida amalga oshiriladigan, tadbirkorlik faoliyati turlarining o‘ziga xos jihatlarini 1 – jadval ko‘rinishida taqdim etish mumkin.

1 – jadval

Ko'chmas mulk obyektlari harakati va ko'chmas mulkni boshqarish sohasidagi xizmatlar bozorida taqdim etiladigan, tadbirkorlik faoliyati turlarining o'ziga xos xususiyatlari

Taqqoslash omillari	Serveying faoliyati	Developerlik faoliyati	Rieltorlik faoliyat
Faoliyat sohasi	Xizmatlarni ko'rsatish bo'yicha tadbirkorlik faoliyati		
Xizmatlar tuzilishi	Ko'chmas mulkni, uning yashash davrining barcha bosqichlarida kompleks, tizimli boshqarish bo'yicha xizmatlar	Ko'chmas mulk sohasidagi investision loyihalarni tayirlash va realizatsiya qilish va ko'chmas mulk obyektlarining qurilishini nazorat qilish bo'yicha xizmatlar	Ko'chmas mulk obyektlari bilan operatsiyalarni amalga oshirishdagi vositachilik va axborot xizmatlari
Ushbu turdagi xizmatlarni ko'rsatadigan kompaniyalarning asosiy funksiyalari	<ul style="list-style-type: none"> - ko'chmas mulk obyektlari to'g'risidagi ma'lumotlarni to'plash va tahlil qilish; - ko'chmas mulkni baholash, ekspertizadan o'tkazish va boshqarish; - binolarni qurish va modernizatsiya qilish bo'yicha loyihalarni 	<ul style="list-style-type: none"> - ko'chmas mulk obyektini yaratish; - biznes konsepsiyani ishlab chiqish; - tayer obyektini topshiri 	<ul style="list-style-type: none"> - ko'chmas mulk obyektlarini tanlab olish; - obyektlarni ko'rsatishni tashkil etish; - ijaraga beruvchining huquqlarini tasdiqlovchi xujjatlarni tekshirish; - ijara shartnomasini tuzishga ko'maklashish

	tayyorlash va tadbiq etish; - tijorat ko'chmas mulkini sotish va ijaraga berish		
--	--	--	--

Ushbu jadvaldan xulosa qilish mumkinki, serveying faoliyati ko'chmas mulkni boshqarish bo'yicha tartibli rivojlantirish natijasida ajralib chiqqan, tadbirkorlik faoliyatining maxsus, mustaqil ko'rinishi hisoblanadi [10].

1 – jadvaldan kelib chiqib, aynan serveying faoliyatiga xos alohida xususiyatlarning mavjudligini ham ta'kidlash mumkinki, ularning yig'indisi olib borilayotgan tadqiqotning “serveying xizmatlari” tushunchasini aniqlashtirishga imkon berdi.

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 [11].

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 [12].

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 [13]. 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 [14].

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

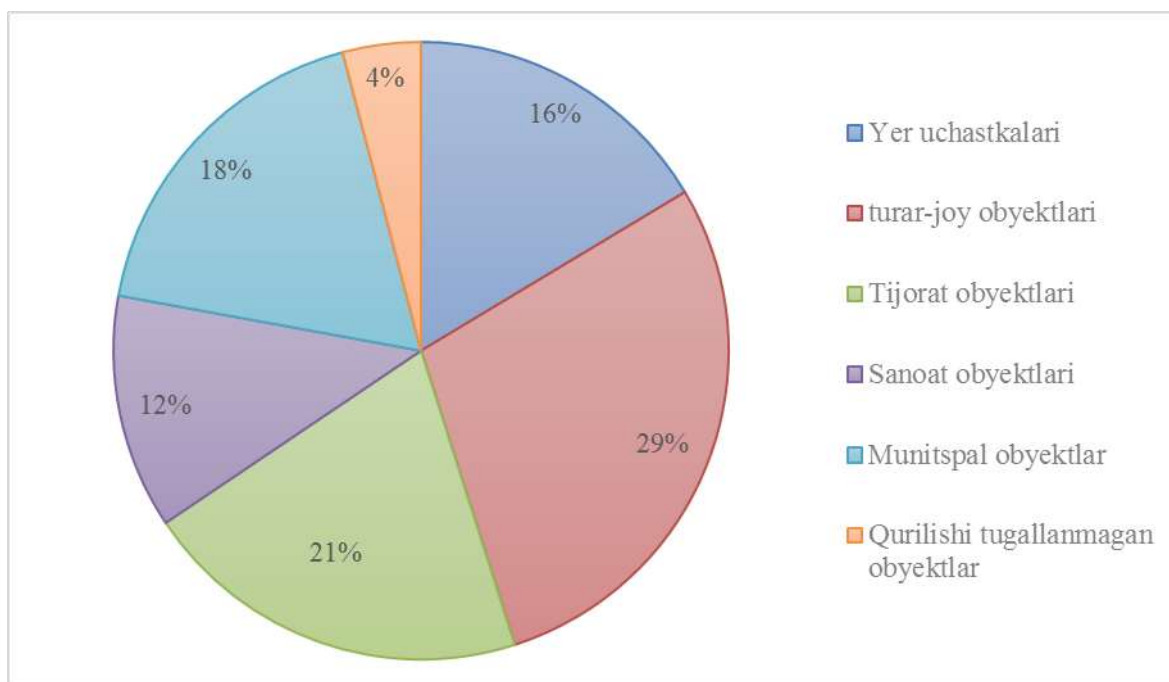
ham aytish mushkul. Hozirgi paytda boshqaruv kompaniyalari paydo bo'lishining uch asosiy yo'nalishi mavjud [15].

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

Ikkinchi yo'nalish quyidagilarni nazarda tutadi: quruvchi kompaniyalar qurilishni tugatgandan so'ng, o'z bo'yniga ekspluatasiya qiladigan kompaniya funksiyalarini oladi va o'z funksiyalarning 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 egalarning asosiy ehtiyojlarini qondirish uchun mo'ljallangan xizmatlar soni va turlari, jarayonlarini aniqlovchi yagona tizimni yaratishni taqozo qiladi [16]. Shuningdek, ushbu serveying xizmatlarini ko'chmas mulk bozorida ahamiyatini o'rganish maqsadida ekspert usulidan foydalanilgan holda ularning nisbiy ahamiyatlilik darajasi aniqlab olindi.



2 -rasm. Serveying xizmatlarining nisbiy ahamiyatlilik darajasi

Ushbu tadqiqot natijasiga ko'ra serveyin xizmatlari ko'chmas mulk bozorining turar-joy va tijorat obyektlarida qo'llanilishi o'ta ahamiyatli jarayon deb olindi.

XULOSA

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

1. Ko'chmas mulkni professional boshqarishning sinalgan va ochiq standart hamda uslublarining mavjud emasligi;
2. Ko'chmas mulkni boshqarish sohasida malakali mutaxassislarning yetishmasligi;
3. 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 egalarida professional boshqaruv kompaniyalari bilan hamkorlik qilishga qiziqish mavjud emasligi hisoblanadi. Ushbu ko'chmas mulkni boshqarish jarayonini tizimlashtirish bugungi kunda ular faoliyatida amalga oshiriladigan ijtimoiy-iqtisodiy munosabatlarni tartibga solishda o'z xissasini qo'sha oladi. Shuningdek, faoliyatdagi sarflanadigan xarajatlarni ma'lum bir qismini qisqartirishga xam erishishimiz mumkin.

REFERENCES

1. Mirdzhalilova D. S. Current trends and the development of the real estate management services market." Economics of the construction complex and urban economy" materials of the international scientific-practical conference. Minsk: BNTU. – 2019.
2. Mirdzhalilova, D. (2019). Trends and Current State of the Services Market on the Property Management in Uzbekistan. *Bulletin of Science and Practice*, 5(6), 312-317. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/43/41>
3. Mirdjalilova, D. Sh., Yusupdjanova, N. U., & Asadova, M. S. (2021). Digitalization of the republic of Uzbekistan: current state and development trends. *ISJ Theoretical & Applied Science*, 10 (102), 819-824. SoI: <http://s-o-i.org/1.1/TAS-10-102-91> Doi: <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2021.10.102.91>
4. Asadova, M. S., & Kakhramonov, K. S. (2020). Blockchain technologies in the digital economy of Uzbekistan. *ISJ Theoretical & Applied Science*, 03 (83), 155-159. Doi: <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2020.03.83.33>

5. Turdiev, A. S., Kakhramonov, K. S., & Yusupdjanova, N. U. (2020). Digital economy: experience of foreign countries and features of development in Uzbekistan. *ISJ Theoretical & Applied Science*, 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>
6. Artikov, N. Y., & Kakhramonov, K. S. (2020). Methods for calculating the discount rate for the evaluation of the cost of objects making income on the example of the republic of Uzbekistan. *ISJ Theoretical & Applied Science*, 05 (85), 610-614. Doi: <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2020.05.85.111>
7. Kakhramonov, K. S. (2021). Comprehensive assessment and methods of increasing the efficiency of housing and communal services management in the Republic of Uzbekistan. *ISJ Theoretical & Applied Science*, 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>
8. Nurimbetov, R. I., & Kakhramonov, K. S. (2021). Introduction of digital technologies in the sphere of housing stock management in the Republic of Uzbekistan. *ISJ Theoretical & Applied Science*, 05 (97), 386-390. Soi: <http://s-o-i.org/1.1/TAS-05-97-63> Doi: <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2021.05.97.63>
9. Kakhramonov, K. S. (2021). The main directions of improving the housing stock management system in the Republic of Uzbekistan. *ISJ Theoretical & Applied Science*, 09 (101), 421-425. Doi: <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2021.09.101.44>
10. Nurimbetov R. I., Metyakubov A. D. ADVANCED HOUSING FUND MANAGEMENT SYSTEM AS A TOOL FOR IMPROVING DELIVERY OF MUNICIPAL SERVICES ON CLIENT SATISFACTION //PalArch's Journal of Archaeology of Egypt/Egyptology. – 2020. – Т. 17. – №. 6. – С. 3177-3188.
11. Нури́мбетов, Р. И. Основные направления совершенствования системы управления жилищным фондом / Р. И. Нури́мбетов, Х. Ш. у. Кахрамонов // Инвестиции, градостроительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения : Материалы XI Международной научно-практической конференции. В 2-х частях, Томск, 02–04 марта 2021 года / Под редакцией Т.Ю. Овсянниковой, И.Р. Салагор. – Томск: Томский государственный архитектурно-строительный университет, 2021. – С. 175-180.
12. Matrizayeva, D. (2020). Role of Innovative Management in Providing Economic Growth in Industrial Enterprises. *Bulletin of Science and Practice*, 6(4), 303-308. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/53/35>

-
13. Mirisaev, A. A. Investments in human capital as basis for development modern economy / A. A. Mirisaev, Kh. Sh. Kakhramonov // Инженерный бизнес : Сборник материалов I международной научно-практической конференции в рамках 18-й Международной научно-технической конференции, Минск, 01–02 декабря 2020 года. – Минск: Белорусский национальный технический университет, 2021. – Р. 152-155.
14. Мэтякубов А. Д., Матризаева Д. Ю. Экономический анализ эффективности управления инвестициями в промышленности //Бюллетень науки и практики. – 2020. – Т. 6. – №. 7. – С. 251-256.
15. Мэтякубов А. Д., Болтаев У. Т. Тенденция экономического развития производства строительных материалов в Республике Узбекистан //Бюллетень науки и практики. – 2021. – Т. 7. – №. 3. – С. 243-249.
16. Мэтякубов А. Д. Управление ресурсной базой и инвестициями в производстве строительных материалов //Социально-экономическое развитие городов и регионов: градостроительство, развитие бизнеса, жизнеобеспечение города. – 2018. – С. 214-220.