

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ПРЕЗИДЕНТИ ҲУЗУРИДАГИ
ДАВЛАТ БОШҚАРУВИ АКАДЕМИЯСИ ҚОШИДАГИ
ИЛМий ДАРАЖАЛАР БЕРУВЧИ DSc.20/13.05.2020.I.23.01 РАҚАМЛИ
ИЛМий КЕНГАШ**

ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА-ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ

СУЛТАНОВ АЛИШЕР САБИРЖАНОВИЧ

**ДАВЛАТ-ХУСУСИЙ ШЕРИКЧИЛИГИ АСОСИДА УЙ-ЖОЙ
ФОНДИНИ БОШҚАРИШ САМАРАДОРЛИГИНИ ОШИРИШ**

08.00.13 – «Менежмент» (иқтисодиёт фанлари)

**Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) диссертацияси
АВТОРЕФЕРАТИ**

Тошкент – 2021

**Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) диссертацияси
автореферати мундарижаси**

**Оглавление автореферата диссертации доктора философии (PhD) по
экономическим наукам**

**Content of dissertation abstract of doctor of philosophy (PhD) in
economic sciences**

Султанов Алишер Сабиржанович

Давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқариш
самарадорлигини ошириш 3

Султанов Алишер Сабиржанович

Повышение эффективности управления жилищным фондом на
основе государственно-частного партнерства 27

Sultanov Alisher Sabirzhanovich

Improving the efficiency of public-private partnership housing
management..... 49

Эълон қилинган ишлар рўйхати

Список опубликованных работ
List of published works..... 53

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ПРЕЗИДЕНТИ ҲУЗУРИДАГИ
ДАВЛАТ БОШҚАРУВИ АКАДЕМИЯСИ ҚОШИДАГИ
ИЛМИЙ ДАРАЖАЛАР БЕРУВЧИ DSc.20/13.05.2020.1.23.01 РАҚАМЛИ
ИЛМИЙ КЕНГАШ**

ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА-ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ

СУЛТАНОВ АЛИШЕР САБИРЖАНОВИЧ

**ДАВЛАТ-ХУСУСИЙ ШЕРИКЧИЛИГИ АСОСИДА УЙ-ЖОЙ
ФОНДИНИ БОШҚАРИШ САМАРАДОРЛИГИНИ ОШИРИШ**

08.00.13 – «Менежмент» (иқтисодиёт фанлари)

**Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) диссертацияси
АВТОРЕФЕРАТИ**

Тошкент – 2021

Иктисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) диссертацияси мавзуси Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси ҳузуридаги Олий аттестация комиссиясида В2019.2.PhD/Iqt.1061 рақам билан рўйхатга олинган.

Диссертация Тошкент архитектура-қурилиш институтида бажарилган.

Диссертация автореферати уч тилда (Ўзбек, рус, инглиз (резюме)) Илмий кенгаш веб-саҳифаси (www.dba.uz) ва «Ziynet» Ахборот-таълим портали (www.ziynet.uz)да жойлаштирилган.

Илмий раҳбар:	Нуримбетов Равшан Ибрагимович иктисодиёт фанлари доктори, профессор
Расмий оponentлар:	Қодиров Абдурашид Маджидович иктисодиёт фанлари доктори, профессор Хамидов Обиджон Хафизович иктисодиёт фанлари доктори, профессор
Етакчи ташкилот:	Самарқанд давлат архитектура қурилиш институти

Диссертация ҳимояси Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Давлат бошқаруви академияси қошидаги илмий даражалар берувчи DSc.20/13.05.2020.123.01 рақамли илмий кенгашнинг 2021 йил «27» май кuni соат 15⁰⁰ даги мажлисида бўлиб ўтади. (Манзил: 100066, Тошкент шаҳри, Ислоом Каримов кўчаси, 45-уй. Тел.: (99871) 232-60-47; факс: (99871) 239-17-83; e-mail: info@dba.uz)

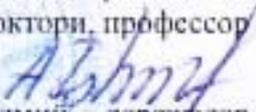
Диссертация билан Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Давлат бошқаруви академияси Ахборот-ресурс марказида танишиш мумкин (69 рақами билан рўйхатга олинган). Манзил: 100066, Тошкент шаҳри, Ислоом Каримов кўчаси, 45-уй. Тел.: (99871) 232-60-47; факс (99871) 239-17-83; e-mail: info@dba.uz).

Диссертация автореферати 2021 йил «10» май кuni тарқатилди.

(2021 йил «10» май даги 6 рақамли реестр баённомаси).



 **Ш.А. Тошматов**
Илмий даражалар берувчи илмий кенгаш раиси, иктисодиёт фанлари доктори, профессор

 **А.Х. Исламқулов**
Илмий даражалар берувчи илмий кенгаш котиби, иктисодиёт фанлари доктори, доцент

 **Д.Н. Раҳимова**
Илмий даражалар берувчи илмий кенгаш қошидаги илмий семинар раиси, иктисодиёт фанлари доктори, профессор

КИРИШ (фалсафа доктори (PhD) диссертацияси аннотацияси)

Тадқиқот мавзусининг долзарблиги ва зарурияти. Жаҳонда аҳоли сонининг ортиб боришига мутаносиб равишда уй-жой фондининг ҳажми ҳам кенгайиб, соҳани ривожлантириш ва тартибга солишда давлат ва хусусий шерикчилик механизмларни жорий этиш борасида қатор чора-тадбирлар амалга ошириб келинмоқда. Хусусан, «Америка Қўшма Штатларида аҳоли яшаш уйларининг сони 136,6 млн.тага, Буюк Британияда 23,9 млн. тага, Германияда 41,7 млн. тага, Францияда 35,4 млн. тага ва Канадада 133,7 млн. тага етди»¹. Уй-жой фонди ҳажмининг ортиб бориши ўз навбатида аҳолининг уй-жойга бўлган эҳтиёжларини қондириб боришига олиб келмоқда, давлат-хусусий шерикчилик механизмини жорий этиш орқали уларда кўрсатилаётган хизматлар кўлами ва сифатига бўлган ёндашувларни қиёсий жиҳатдан қайта кўриб чиқиш долзарблигини кўрсатмоқда.

Жаҳонда уй-жой фондини бошқариш соҳасида бошқарувнинг ташкилий асосларини такомиллаштириш, соҳадаги корхоналар фаолият юритишининг устувор йўналишларини белгилаш, улар томонидан кўрсатиладиган хизмат турларини кенгайтириш ва сифатини ошириш, давлат-хусусий шерикчилик муносабатлари асосида уй-жой фондини бошқариш самарадорлигини оширишга йўналтирилган илмий тадқиқотларга алоҳида эътибор қаратилмоқда. Бу борада бугунги кунда уй-жой фондини бошқаришда замонавий менежмент ёндашувларини қўллаш, соҳада самарали бошқариш механизмларини жорий этиш, коммунал хизматлар кўрсатиш сифатини ошириш, коммунал хизматлар кўрсатиш харажатларини пасайтириш ҳамда уларнинг рақобатбардошлигини инновацион технологияларни жорий этиш асосида таъминлаш илмий тадқиқотнинг устувор йўналишлари ҳисобланади.

Ўзбекистонда «Аҳоли турмуш даражасини ошириш, уларнинг фаровон ҳаёт кечиришини таъминлаш, шунингдек аҳолини арзон, шинам ва ҳар томонлама қулай уй-жой билан таъминлаш, иқтисодиётнинг етакчи тармоқларини модернизациялаш, ишлаб чиқаришни диверсификация қилиш, шунингдек аҳолининг коммунал-маиший хизматлар билан таъминланиш даражасини ошириш»² вазифалари белгиланган. Мамлакатда уй-жой фондининг кенгайиши билан унга турли йўналишларда кўрсатиладиган хизматларни етказиб берувчи соҳани самарали тизим шаклланиши юзасидан кенг қамровли ислохотлар амалга оширилмоқда. Агарда республикада 2016 йилда аҳоли сони 32,1 млн. кишини ташкил этиб, киши бошига ўртача тўғри келадиган яшаш майдони 15,4 м² га тенг бўлган бўлса, 2019 йилда аҳоли сони 33,9 млн. кишини ташкил этиб, киши бошига тўғри келадиган ўртача яшаш майдони 16 м² ни ташкил этди. Ушбу соҳада чуқур таркибий ўзгаришларни амалга ошириш ҳамда уй-жой фондини бошқаришнинг самарали механизмларини яратиш, инновацион технологиялар асосида коммунал

¹ <https://www.statista.com/statistics/240267/number-of-housing-units>

² Ўзбекистон Республикаси Президентининг «Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича Ҳаракатлар стратегияси тўғрисида»ги ПФ-4947-сонли Фармони. 2017 йил 7 февраль // www.lex.uz

хизматлар кўрсатиш турларини ва сифатини ошириш, коммунал хизматлар кўрсатиш сарф-харажатларини пасайтиришга йўналтирилган илмий изланишларни устувор амалга оширишни тақозо этади.

Ўзбекистон Республикасининг «Давлат-хусусий шерикчилик тўғрисида» ги қонуни (2019 й.), Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 18 апрелдаги ПФ-5017-сон «Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш тизимини бошқаришни янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида» ги фармони, 2017 йил 18 апрелдаги ПҚ-2900-сон «Ўзбекистон Республикаси уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлиги фаолиятини ташкил этиш тўғрисида», 2017 йилнинг 24 апрелдаги ПҚ-2922-сон «2017-2021 йилларда кўп хонадонли уй-жой фондини сақлаш ва ундан фойдаланиш тизимини янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида» ги қарорлари, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2019 йил 4 январдаги 5-сон «Тошкент шаҳрининг уй-жой коммунал инфратузилмасини бошқаришни такомиллаштириш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида», 2020 йил 26 апрелдаги 259-сон «Давлат-хусусий шерикчилик лойиҳаларини амалга ошириш тартибини такомиллаштириш тўғрисида» ги қарорлари ҳамда соҳага тегишли бошқа ҳуқуқий ҳужжатларда белгиланган вазифаларни амалга оширишга мазкур диссертация тадқиқоти муайян даражада хизмат қилади.

Тадқиқот мавзусининг республика фан ва технологиялари ривожланишининг устувор йўналишларига мослиги. Диссертация иши республика фан ва технологиялар ривожланишининг I. «Демократик ва ҳуқуқий жамиятни маънавий-ахлоқий ҳамда маданий ривожлантириш, инновацион иқтисодиётни шакллантириш» устувор йўналишларига мувофиқ бажарилган.

Муаммонинг ўрганилганлик даражаси. Давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фонди бошқарувини шакллантиришнинг назарий асослари хорижлик олимлардан А.Бордман, Г.Ходж, Д.Бринкерхофф, Д.Парис, П.Чеметов, Р.Баудоуи, С.Греве, С.Нахратх, Т.Бовайрд, Ф.Вининг, Ф.- О.Сейс, Э.Остром ва бошқаларнинг илмий изланишларида ўз аксини топган³.

МДХга аъзо давлатлар олимларидан А.Гладов, А.Исупов, А.Тарасов, В.Варнавский, Д.Матвеев, Д.Прохоров, К.Степаев, Л.Ефимова, М.Дерябина, М.Ломова, Н.Тюкавкин, С.Сильверстов, С.Кирсанов, С.Мартышкин,

³ Boardman, A. E., & Vining, A. R. (2010). Assessing the economic worth of public-private partnerships. Chapters; Hodge, G. A., Greve, C., & Boardman, A. (2010). International handbook on public-private partnerships. Edward Elgar Publishing; Bovaird, T. (2010). A brief intellectual history of the public-private partnership movement. Chapters; Brinkerhoff, D. W., & Brinkerhoff, J. M. (2011). Public-private partnerships: Perspectives on purposes, publicness, and good governance. Public administration and development, 31(1), 2-14; Poteete, A. R., Janssen, M. A., & Ostrom, E. (2010). Working together: collective action, the commons, and multiple methods in practice. Princeton University Press.; Nahrath, S., Gerber, J. D., Knoepfel, P., & Bréthaut, C. (2012). Le rôle des institutions de gestion communautaire de ressources dans les politiques environnementales et d'aménagement du territoire en Suisse. Nature, Science, Société (NSS), 20(1), 39-51.; Chemetov, P. (1995). Le territoire de l'architecte. Editions Julliard, Paris; Baudouï, R. (2014). Penser la transition éthique de l'urbanisme pour l'aménagement de villes durables. Le cas de la France et de la Suisse. Éthique publique. Revue internationale d'éthique sociétale et gouvernementale, 16(1); Paris, D. (2006). Action publique et projet métropolitain. Editions L'Harmattan; Seys, F. O. (2017). Les nouvelles régions françaises dans le contexte de l'Union européenne. Pôle Sud, (1), 97-113.

С.Юрченколарнинг илмий ишларида мазкур тизим атрофлича ўрганилган ҳамда самарали бошқарувни ташкил қилиш имкониятлари тадқиқ этилган⁴.

Маҳаллий олимлар Ш.Тошматов, Р.Нуриимбетов, С.Салаев, А.Қодиров, О.Хамидов, В.Ёдгаров, Д.Бутунов, И.Давлетов, илмий ишлар олиб борган. Хусусан, А.Набиев, К.Тантыбаева, Н.Вишневская, УДжуманиязов ва Т.Хасановларнинг таҳлилий ишларида ҳам мамлакатда уй-жой фондини бошқаришга доир таклиф ва тавсиялар келтирилган⁵.

Ушбу мавзу доирасида амалга оширилган илмий тадқиқот ишлари ва олиб борилган илмий-назарий изланишларга қарамасдан, айнан уй-жой фондини давлат-хусусий шерикчилиги асосида бошқариш тизимини такомиллаштириш масалалари комплекс ва тизимли тарзда тўлиқ ўрганилмаган. Мазкур ҳолат диссертация ишида тадқиқ этилган илмий амалий муаммолар ва уларни бартараф этиш юзасидан ишлаб чиқилган таклиф ва тавсияларнинг долзарблик даражасини белгилаб беради.

Тадқиқот мавзусининг диссертация бажарилган олий таълим муассасасининг илмий-тадқиқот ишлари режалари билан боғлиқлиги. Диссертация мавзуси Тошкент архитектура-қурилиш институти илмий-тадқиқот ишлари режасига мувофиқ № ПЗ-20170929173 «Ўзбекистонда уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш (Тошкент шаҳри мисолида)» мавзусидаги амалий лойиҳа доирасида бажарилган (2018-2020 йй.).

⁴ Варнавский, В.Г. (2005). Партнерство государства и частного сектора: формы, проекты, риски; Дерябина, М. (2008). Государственно-частное партнерство: теория и практика. Вопросы экономики, (8), 61-77; Efimova, L.I. (2003). Некоторые модели государственно-частных партнерств: тенденции и зарубежный опыт. Vestnik Evroaziatskogo transportnogo soyuza, 3, 15-22; Матвеев, Д.Б. (2007). Государственно-частное партнерство; Сильвестров, С. (2005). Партнерство государства и частного сектора. Экономика России: XXI век, (18), 22-49; Гладов, А.В., Мартышкин, С.А., Прохоров, Д.В., Тарасов, А.В., Тюкавкин, Н.М., Цлаф, В.М., & Исупов, А.М. (2008). Зарубежный опыт реализации государственно-частного партнерства: общая характеристика и организационно-институциональные основы. Вестник Самарского государственного университета, (66); Кирсанов, С.А. (2011). Зарубежный опыт управления многоквартирными домами. ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера, (10), 12-23; Ломова, М.Н. (2012). Опыт зарубежных стран в решении проблем управления жилым фондом в России. In Экономическая наука и практика (pp. 201-203); Степаев, К. С. (2011). Управление многоквартирным домом-зарубежный опыт и российская специфика. Российское предпринимательство, (6-1); Юрченко, С. Ю. (2009). Совершенствование управления жилищной сферой на примере товариществ собственников жилья Хабаровского края. RU05CLSL05CBOOKS030205C27399.

⁵ Тошматов Ш.А. Ипотека кредити ва уй-жой қурилишини солиққа тортиш орқали рағбатлантириш масалалари // «Ипотечное кредитование: международный опыт, проблемы и перспективы развития» мавзусидаги халқаро илмий-амалий конференцияси материаллари. Тошкент-Молия. 2016. Ёдгаров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги ва иқтисодиёти. Дарслик. 2011. Нуриимбетов Р.И., Носирова Л.А. Проблемы развития жилищно-коммунальной сферы. «Ўзбекистон меъморчилиги, қурилиш ва шаҳарсозлигининг ривожланиши муаммолари» мавзусидаги илмий-амалий конференция материаллари, I-қисм (2007 й., 8-9 сентябрь), Самарқанд, 2007; Нуриимбетов Р.И., Салаев С.К., Ташмухамедова К.С. Уй-жой қурилиши худудий бозорининг ташкилий-иқтисодий механизмининг ривожлантириш стратегияси // Архитектура. Қурилиш. Дизайн Илмий-амалий журнали. №3. Издательство ТАСИ. Ташкент, 2016; Давлетов И.Х. Социально-экономические проблемы развития жилищного строительства в модернизируемой экономике. Монография. Изд. «Fan va technology», Ташкент, 2012; Набиев А.Х., Тантыбаева К.А., Вишневская Н.М. // Уй-жой мулкдорлари ширкати фаолиятига оид саволларга жавоблар. Тошкент. 2006; У.И.Джуманиязов. Давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой қурилиши соҳасида корпоратив бошқарув механизмларини такомиллаштириш.// Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) илмий даражасини олиш учун ёзилган диссертацияси; Т.А.Хасанов. Ўзбекистонда хусусий уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш// Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) илмий даражасини олиш учун ёзилган диссертацияси.

Тадқиқотнинг мақсади давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқариш самарадорлигини оширишга қаратилган илмий таклиф ва амалий тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат.

Тадқиқотнинг вазифалари:

давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқариш фаолиятини ташкил этишнинг мазмун-моҳиятини тадқиқ этиш;

давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқаришнинг ташкилий-ҳуқуқий асосларини тавсифлаш ва уларни такомиллаштириш бўйича таклифлар ишлаб чиқиш;

давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқариш бўйича ривожланган мамлакатлар тажрибаларини ҳамда улардан Ўзбекистон шароитида фойдаланиш имкониятларини тадқиқ этиш;

уй-жой фондининг амалдаги бошқарув тизими самарадорлигини, уй-жой фондининг ўсиш динамикасидаги асосий тенденцияларни аниқлаш;

давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқариш тизими самарадорлигини баҳолаш усулларини аниқлаш;

давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқариш самарадорлигини ошириш муаммоларини социологик сўровнома асосида тизимлаштириш;

давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқаришни ташкил этишнинг устувор йўналишларини аниқлаш;

давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқариш тизими самарадорлигини оширишга йўналтирилган илмий ва амалий тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат.

Тадқиқотнинг объекти сифатида давлат-хусусий шерикчилиги асосида ташкил этилган Тошкент шаҳридаги профессионал бошқарув компаниялари ҳамда уй-жой мулкдорлари ширкатлари фаолияти олинган.

Тадқиқотнинг предмети давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқариш самарадорлигини ошириш жараёнида юзага келадиган иқтисодий муносабатлар ташкил этади.

Тадқиқотнинг усуллари. Диссертация ишида кузатиш, анкета сўровнома, гуруҳлаш, иқтисодий индекслар, корреляцион ва регрессион таҳлил усулларида фойдаланилган.

Тадқиқотнинг илмий янгилиги қуйидагилардан иборат:

профессионал бошқарувчи компаниялар хизматидан фойдаланиш улушининг ўсиш тенденцияларидан келиб чиқиб, давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқаришнинг таъсирчан механизми илмий асосланган;

уй-жой мулкдорлари ширкатлари ҳамда коммунал хизмат кўрсатиш ташкилотлари синфлаштиришда давлат-хусусий шерикчилиги омилидан фойдаланиш мақсадга мувофиқлиги асосланган;

уй-жой фондига йўналтирилаётган бюджет маблағлари манзиллилиги ва бошқарув тизимининг инвестицион жозибадорлигини оширишда давлат-хусусий шерикчилик лойиҳаси иштирокчиларининг вазифаларининг аниқ белгилаш таклиф этилган;

уй-жой мулкдорлари ширкатлари иқтисодий кўрсаткичларининг истиқболда хусусий сектор улуши ва ролининг ошишини ўз ичига олган 2021-2025 йилларга мўлжалланган илмий прогнози ишлаб чиқилган.

Тадқиқотнинг амалий натижалари қуйидагилардан иборат:

давлат-хусусий шерикчилиги механизми асосида уй-жой фондининг мавжуд бошқарув тизимини классификациялаш орқали соҳа фаолиятини тартибга солиш самарадорлигини оширишнинг таъсирчан механизми ишлаб чиқилган;

уй-жой фондини бошқариш соҳасида давлат-хусусий шерикчилик лойиҳасининг амалга оширилиш жараёнида асосий функцияларнинг шериклар ўртасида оптимал тақсимланиши асосида соҳага хусусий инвестицияларни жалб этиш ва бюджет харажатларидан самарали фойдаланиш модели таклиф этилган;

замонавий ахборот технологияларидан фойдаланиш асосида, уй-жой фондини бошқариш тизимидаги мавжуд муаммоларни ўрганиш, улар бўйича маълумотлар йиғиш ва бартараф этиш йўллари ишлаб чиқишда кенг жамоатчилик фикрини аниқлаш имкониятини берувчи «Multiservis» электрон платформа ишлаб чиқилган;

давлат-хусусий шерикчилиги механизмини жорий этиш асосида келгусида Тошкент шаҳрида уй-жой фонди ҳажмининг ошиб бориши ҳисобига аҳолига коммунал хизматлар кўрсатиш ҳажми ва сифатини оширишга таъсир этувчи омилларни инобатга олган ҳолда прогноз кўрсаткичлари ишлаб чиқилган.

Тадқиқот натижаларининг ишончилиги. Тадқиқот натижаларининг ишончилиги қўлланилган ёндашув ва усулларнинг мақсадга мувофиқлиги, маълумотларнинг расмий манбалардан, жумладан, Ўзбекистон Республикасининг меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлари, Давлат статистика қўмитаси, Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлиги, Тошкент шаҳар Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари уюшмаси ҳамда Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг статистик ва бухгалтерия ҳисоботларидан олингани ҳамда тегишли ҳулоса ва тавсияларнинг ваколатли тузилмалар томонидан амалиётга жорий қилингани билан белгиланади.

Тадқиқот натижаларининг илмий ва амалий аҳамияти. Тадқиқот натижаларининг илмий аҳамияти диссертацияда ишлаб чиқилган таклиф ва тавсиялар давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқариш самарадорлигини оширишга оид илмий аппаратни бойитиш билан изоҳланади.

Тадқиқот натижаларининг амалий аҳамияти тадқиқот натижалари соҳада олиб борилаётган ислохотлар, жумладан, мамлакатда хусусий уй-жой фондини бошқариш тизимининг ташкилий-ҳуқуқий асосларини такомиллаштириш, ушбу соҳада фаолият юритаётган корхоналар ва маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ўртасида ўзаро ижтимоий шерикчилик механизмларини ривожлантириш, уй-жой фондини бошқаришда демократик бозор муносабатларини такомиллаштириш ҳамда келгусида соҳада бошқарув тизимини такомиллаштиришда қўлланилиши билан изоҳланади.

Тадқиқот натижаларининг жорий қилиниши. Ўзбекистонда уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш бўйича олинган илмий натижалар асосида:

профессионал бошқарувчи компаниялар хизматидан фойдаланиш улушининг ошиб бориш тенденциялари асосида давлат-хусусий шерикчилигидаги уй-жой фондини бошқариш жараёни такомиллаштириш бўйича берилган таклиф Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2019 йил 4 январдаги 5-сон «Тошкент шаҳрининг уй-жой коммунал инфратузилмасини бошқаришни такомиллаштириш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида»ги қарорини ишлаб чиқишда фойдаланилган (Ўзбекистон Республикаси Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлигининг 2020 йил 27 ноябрдаги 04/03-4524-сон маълумотномаси). Натижада Тошкент шаҳри Юнусобод туманидаги кўп квартирали уй-жой фондини бошқаришга Профессионал бошқарув компаниялар хизматидан фойдаланишни йўлга қўйилиши 1,5 млрд. сўмлик маблағларнинг мақсадсиз сарфланишини олди олинган;

уй-жой фондини бошқариш тизими уй-жой мулкдорлари ширкатлари ҳамда коммунал хизмат кўрсатиш ташкилотлари ўртасида рақобат муҳитини ривожлантириш асосида такомиллаштириш бўйича берилган таклифи Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2019 йил 4 январдаги 5-сон «Тошкент шаҳрининг уй-жой коммунал инфратузилмасини бошқаришни такомиллаштириш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида»ги қарорида ўз ифодасини топган (Ўзбекистон Республикаси Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлигининг 2020 йил 27 ноябрдаги 04/03-4524-сон маълумотномаси). Бунинг натижасида Тошкент шаҳрида уй-жой коммунал хизматлари кўрсатиш сифатини, давлат-хусусий шериклик асосида соҳа корхоналари фаолиятининг самарадорлигини янада ошириш таъминланган;

коммунал хизмат кўрсатиш ташкилотларининг уй-жой мулкдорларига хизмат кўрсатиш жараёнидаги муаммоларни оператив ҳал этишда жамоатчилик фикрига асосланган рақамли бошқарувнинг такомиллашган тизимини таклиф этиш бўйича берилган таклиф Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2019 йил 4 январдаги 5-сон «Тошкент шаҳрининг уй-жой коммунал инфратузилмасини бошқаришни такомиллаштириш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида»ги қарорида ўз ифодасини топган (Ўзбекистон Республикаси Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлигининг 2020 йил 27 ноябрдаги 04/03-4524-сон маълумотномаси). Натижада, Ўзбекистон Республикаси Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлиги ҳузуридаги Кўп хонадонли уй-жой фондидан фойдаланишни назорат қилиш инспекцияси томонидан уй-жой фондидан фойдаланиш самарадорлиги 19,6 фоизга ошиши таъминланган;

уй-жой мулкдорлари ширкатлари иқтисодий кўрсаткичларини истикболда хусусий сектор улуши ва ролининг ошишини ўз ичига олган 2021-2025 йилларга мўлжалланган илмий прогноз ишлаб чиқиш бўйича берилган таклифи Ўзбекистон Республикаси Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлиги фаолиятига жорий этилган (Ўзбекистон Республикаси Уй-жой

коммунал хизмат кўрсатиш вазирлигининг 2020 йил 27 ноябрдаги 04/03-4524-сон маълумотномаси). Натижада Тошкент шаҳар Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш бош бошқармаси томонидан Тошкент шаҳрининг уй-жой коммунал инфратузилмасини ривожлантиришнинг истиқбол режаларига киритилди ва коммунал хизматларининг сифати 36,4 фоизга ошишига эришилган.

Тадқиқот натижаларининг апробацияси. Тадқиқот натижалари 5 та халқаро ва 8 та республика илмий-амалий анжуманларида муҳокамадан ўтказилган.

Тадқиқот натижаларининг эълон қилинганлиги. Диссертация мавзуси бўйича 24 та илмий ишлар, шу жумладан, ОАК эътироф этган журналларда 9 та, нуфузли хорижий журналларда 3 та илмий мақола, шунингдек, республика ва халқаро илмий-амалий конференцияларда 12 та маъруза тезислари нашр қилинган.

Диссертациянинг тузилиши ва ҳажми. Диссертация кириш, учта боб, хулоса, фойдаланилган адабиётлар рўйхати ва иловалардан иборат бўлиб, унинг ҳажми 143 бетни ташкил этади.

ДИССЕРТАЦИЯНИНГ АСОСИЙ МАЗМУНИ

Диссертациянинг **кириш** қисмида тадқиқот мавзусининг долзарблиги асосланган, тадқиқотнинг мақсади, вазифалари, объекти ва предмети тавсифланган, мавзунинг республика фан ва технологиялари ривожланишининг устувор йўналишларига мослиги кўрсатилган, тадқиқотнинг илмий янгиликлари ва амалий аҳамияти изоҳлаб берилган, тадқиқот натижаларининг амалиётга жорий этилиши, нашр қилинган ишлар ва диссертация тузилиши тўғрисидаги маълумотлар келтирилган.

Диссертациянинг **«Давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқаришнинг назарий-услубий асослари»** деб номланган биринчи бобида давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқариш самарадорлигини оширишнинг мазмун-моҳияти ва ўзига хос жиҳатлари, Ўзбекистонда уй-жой фондини бошқариш тизимини ислоҳ қилишнинг ташкилий-ҳуқуқий асослари, давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқаришнинг илғор хорижий тажрибаларига оид бўлган фикрлар ва ёндашувлар ёритилган.

Давлат-хусусий шерикчилиги тушунчасининг мазмун-моҳиятини тўлиқроқ англаш мақсадида баъзи бир олим-мутахассислар ёндашувлари ва улар томонидан берилган таърифларни кўриб чиқадиган бўлсак, «Давлат-хусусий сектор шерикчилиги» тоифасидаги замонавий тушунчанинг назарий асослари XXI аср бошига тўғри келади. Буюк Британияда Давлат сиёсатини тадқиқ этиш институтининг (Institute for Public Policy Research) илмий маърузаси доирасида «Давлат-хусусий сектор шерикчилиги – бу ўзаро манфаат ва хавфларни тақсимлаш асосида юзага келган давлат ва хусусий сектор вакилларининг ўзаро муносабатлари мажмуи бўлиб, унинг мақсади

моддий шаклдаги ёки давлат хизмати тақдимоти шаклидаги келишилган натижага эришишдир» деб баён этилган⁶.

Д.Делмоннинг фикрича давлат-хусусий шериклик тушунчаси «кенг маънода ишлатилувчи ва давлат ҳамда хусусий тузилмалар ўртасидаги давлат буюртмалари ва харидларидан ташқари барча инфратузилма хизматларини кенгайтириш ёки яхшилаш билан боғлиқ исталган бир шартномавий ёки ҳуқуқий муносабатлар»ни англатса, Е.Дынинга кўра «давлат-хусусий шериклик – ижтимоий неъматлар яратиш ёки ижтимоий хизматлар кўрсатиш учун узоқ муддатли ва ўзаро фойдали асосда жамият (давлат ёки маҳаллий ўзини-ўзи бошқариш)нинг моддий ва номоддий ресурсларини бирлаштириш жараёнидир». М.Дерябина «давлат-хусусий шериклик – давлат ва хусусий бизнеснинг ўзаро институционал ва ташкилий иттифоқи бўлиб, унинг мақсади мамлакат ва унинг ҳудудлари миқёсида стратегик муҳим тармоқларни ривожлантиришдан то ижтимоий хизматларни тақдим этишгача бўлган вазифаларни адо қилишдир» деган фикрни илгари сурган.

Шу боис, илмий изланишлар кўрсатишича, жаҳон амалиётида давлат-хусусий шерикликнинг аниқ бир таърифи бўйича ягона ёндашув мавжуд эмас.

Шундан келиб чиқиб, муаллиф фикрича, давлат-хусусий шерикчилиги атамаси давлат ҳокимияти билан бизнес ўртасидаги молиялаштиришни таъминлаш, қуриш, модернизациялаш, бошқариш ёки инфратузилмани сақлаб туриш ёки хизматларни тақдим қилиш бўйича ўзаро келишув деган хулосага келинди.

Ўрганиш ва таҳлилларнинг кўрсатишича, охириги йилларда иқтисодиёти ривожланган мамлакатлар амалиётида миллий иқтисодиётнинг турли тармоқ ва соҳаларида молиялаштиришнинг самарали усулларида бири - бу давлат-хусусий сектор ҳамкорлиги (ДХСХ) асосида лойиҳаларни амалга ошириш механизми ҳисобланади. Сўнгги 30 йилда 130 дан ортиқ мамлакатларда давлат-хусусий шериклик механизмини фаол жорий этиш тенденциялари кузатилиб, Жаҳон банки маълумотига кўра, мазкур механизм ёрдамида инфратузилма лойиҳаларига хусусий инвестицияларнинг қарийб 15-20 фоизи жалб қилинапти.

Республикада давлат-хусусий шериклик соҳасидаги муносабатларни тартибга солиш, давлат-хусусий шерикчилигини ривожлантиришнинг тамойиллари, шартлари ва йўналишларини белгиловчи ҳуқуқий ва институционал базани яратиш, шунингдек, ўрта ва узоқ муддатли истикболда бюджет тизимига молиявий, техник ва тижорат таваккалчиликларининг таъсирини баҳолаш механизмини ишлаб чиқиш мақсадида:

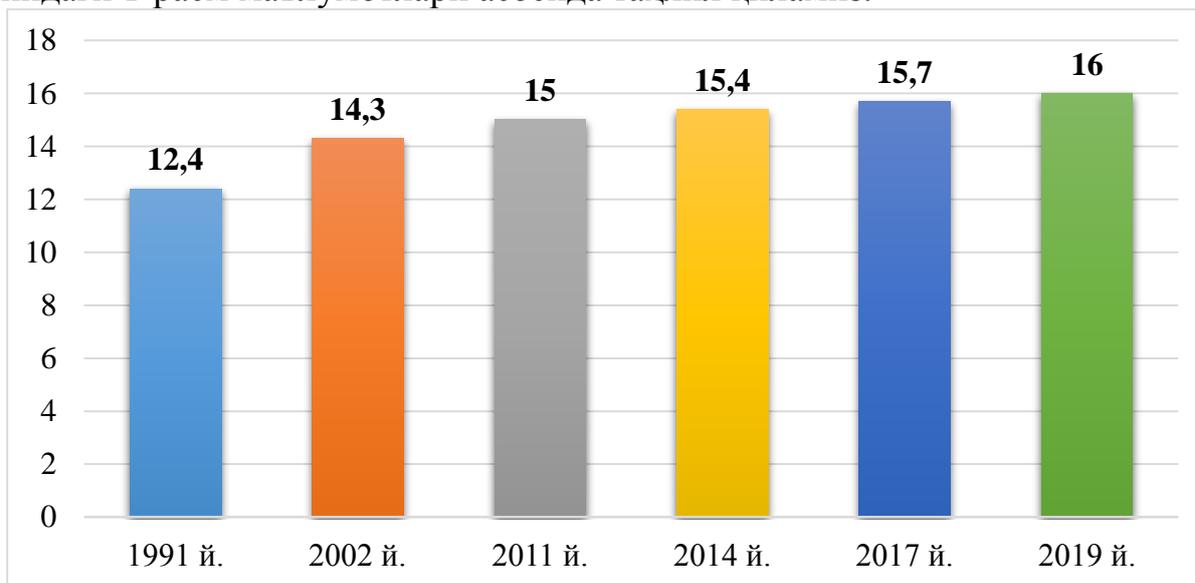
Ўзбекистон Республикасининг 2019 йил 10 майдаги ЎРҚ-537-сон «Давлат-хусусий шериклик тўғрисида»ги Қонуни, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 20 октябрдаги ПҚ-3980-сон «Давлат-хусусий шерикликни ривожлантиришнинг ҳуқуқий ва институционал базасини яратиш бўйича биринчи навбатдаги чора-тадбирлар тўғрисида»ги қарори,

⁶ Hoddinott, J. F., Gillespie, S., & Yosef, S. (2015). Public-private partnerships and the reduction of Undernutrition in developing countries (Vol. 1487). Intl Food Policy Res Inst.

Вазирлар Маҳкамасининг 2020 йил 26 апрелдаги 259-сон «Давлат-хусусий шериклик лойиҳаларини амалга ошириш тартибини такомиллаштириш тўғрисида»ги қарори қабул қилинган.

Ушбу мустақкам меъёрий-ҳуқуқий база бошқа соҳалар билан бир қаторда уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш соҳасида ҳам тадбиркорлик ташаббусларини рағбатлантириш ва аҳолига кўрсатилаётган коммунал хизматларининг сифатини ошириш учун давлат ва хусусий сектор ресурсларидан самарали фойдаланиш усуллари татбиқ қилиш борасида кенг шароитлар яратиб берди. Хусусан, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 30 ноябрдаги ПҚ-4040-сон қарорига мувофиқ, сув таъминоти ва канализация соҳасидаги хизматлар сифатини, тармоқ корхоналари фаолиятининг самарадорлигини янада ошириш, тўғридан-тўғри, авваломбор, хорижий инвестицияларни жалб қилиш, шунингдек, давлат-хусусий шерикликни ривожлантириш асосида ишончли молиялаштириш манбааларини ташкил этиш ҳамда улардан фойдаланиш соҳасида илғор хорижий тажрибани босқичма-босқич жорий қилиш бўйича вазифалар белгилаб берилди.

Республикада аҳоли сонининг ўсиб боришига қарамасдан янги уй-жойларни қуриш ва фойдаланишга топшириш ишларининг жадаллашуви натижасида умумий уй-жой фонди ҳажми ва шинамлиги ортиб борди. Буни қуйидаги 1-расм маълумотлари асосида таҳлил қиламиз.



1-расм. Ўзбекистонда киши бошига тўғри келадиган ўртача яшаш майдонининг ўсиш динамикаси, (м²)⁷

1-расмга кўра, 1991 йилда киши бошига ўртача яшаш майдони 12,4 м² ни ташкил этган бўлса, 2002 йилда 14,3 м² ни, 2009 йилда 14,7 м² ни, 2011 йилда 15 м² ни, 2014 йилда 15,4 м² ни, 2017 йилда 15,7 м² ни ва ниҳоят 2020 йилда 16 м² ни ташкил этиб 1991 йилга нисбатан 3,6 метр квадратга ошганлигини кузатиш мумкин.

⁷ Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси маълумотлари.

Республика аҳолисининг сифатли уй-жой коммунал хизматлари билан қамраб олинишини тубдан яхшилаш, мазкур соҳада фаолият юритадиган ташкилотларнинг ўзаро ҳамкорлиги уйғунлашган технологик занжирини шакллантириш асосида уй-жой фондидан фойдаланиш тизимини янада такомиллаштириш борасида қатор ишлар амалга оширилмоқда. Жумладан, кўп хонадонли уйларнинг сақланиши талабларига риоя этилиши устидан техник назоратнинг самарали тизимини яратиш, шунингдек, хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг иш сифатини ошириш ва молиявий-иқтисодий барқарорлигини таъминлаш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 18 апрелдаги ПФ-5017-сонли «Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш тизимини бошқаришни янада такомиллаштириш чоратадбирлари тўғрисида»ги фармонида уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлигининг асосий вазифалари ва фаолият йўналишларидан бири сифатида: «уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш соҳасида норматив-ҳуқуқий базани такомиллаштириш бўйича таклифлар тайёрлаш, ривожланган хорижий мамлакатларнинг илғор тажрибасини инобатга олган ҳолда уй-жой коммунал хизмат кўрсатишнинг замонавий шакл ва усулларини ишлаб чиқиш ҳамда жорий этиш» белгиланган.

Шундан келиб чиқиб, муаллиф уй-жой фондини бошқариш борасида тўпланган илғор хорижий тажрибалар қиёсий тадқиқ этиб, хорижда, айниқса Ғарбий Европа ва АҚШда, уй-жой мулкдорлари уюшмасини ташкил этувчи турар-жой биноси – квартираларнинг биргаликда эгалик қилиш модели кенг тарқалганлиги таъкидлаган. Шарқий Европа давлатларидан Чехия ва Словакияда кондоминиум аъзолари коммунал хизматлар учун қарзини тўламагунча мулк эгасининг квартирасини сотишни таъқиқлаши мумкин ёки мулкдордан ким ошди савдоси, яъни аукцион орқали квартирани сотиш ва қарзни маблағ эвазига тўлашни талаб қилишлари мумкин⁸. Бизда ушбу модель аксарият биноларнинг юқори жисмоний ва маънавий жиҳатдан талаб даражасида эмаслиги сабабли жорий этилиши қийин, чунки уларни таъмирлаш эгалари учун юқори даражадаги харажатларни талаб қилади. Кондоминиумлар яратишнинг устувор йўналиши - бу янги қурилишлар, янги бинолар, ягона объектларга, асосан уй-жойларни шу билан бирга бошқа кўчмас мулкларга ҳамкорликда эгалик қилишдир.

Уй-жой фондини бошқаришнинг илғор тажрибалари таҳлил қилинганда, 1990 йилда Шарқий Германияда уй-жой кооперативлари 20 фоизни, хусусий уй-жойлар 40 фоизни ва давлат уйлари 40 фоизни ташкил қилган. Ҳозирги кунга келиб мулкдорлар - 80 фоиз, тижорат эгалари – 15 фоиз, коммунал уй-жой мулкдорлари ширкатлари эса, 5 фоизни ташкил этган⁹. Бундан ташқари, хусусий мулкдорларнинг - 80 фоизи уй-жой кооперативига ва мулкдорлар ижарага олган уйларга эга. Яқинда давлат уй-жой мулкдорлари ширкатларининг 5 фоизи хусусий корхоналарга айлантирилди. Сабаби, ушбу

⁸ Прокофьев, К.Ю., Моисеев, В.А., Егорова, Ю.А. (2015). Отечественный и зарубежный опыт управления многоквартирными домами. Жилищные стратегии, 2(4).

⁹ Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси маълумотлари.

компанияларда харажатлар хусусий компаниялардан 2 баравар юқори бўлиб, аҳоли томонидан хизмат сифати тўғрисида шикоятлар пайдо бўлди.

Умуман олганда, уй-жой мулкдорлари бошқарувининг хорижий моделлари турар-жойларни сотиб олиш, эгалик қилиш ва улардан фойдаланишнинг ҳуқуқий ва иқтисодий жиҳатлари юқори даражада тартибга солинади ва биринчи навбатда фуқароларнинг манфаатларини ҳисобга олади.

Муаллиф фикрича, илғор хорижий давлатлар тажрибаларидан келиб чиқиб, уй-жой фондини бошқаришни фақат шу соҳа бўйича малакасини тасдиқловчи ҳужжатларга эга бўлган махсус малакали кишиларга ишониб топшириш мақсадга мувофиқ ҳисобланади.

Жаҳоннинг аксарият мамлакатларида давлат-хусусий шериклик механизмларини такомиллаштириш уй-жой фондини бошқариш соҳасига хусусий инвестицияларни жалб қилиш, аҳолига тақдим этилаётган коммунал хизматлар сифатини оширишга хизмат қилган.

Республикада мустақиллик йилларида уй-жой фондини бошқариш тизими кўплаб қонунлар, меъёрий ҳужжатлар асосида ислоҳ қилинди. Лекин, илмий изланишда соҳада ушбу меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларни илғор хориж тажрибаси асосида уй-жой фондини бошқариш турларидан келиб чиқиб, янада такомиллаштиришни тақозо этмоқда. Муаллиф томонидан Ўзбекистонда қайд этилган уй-жой фондини бошқариш турлари ишлаб чиқилган.



2-расм. Уй-жой фондини бошқариш турлари¹⁰

¹⁰ Муаллиф ишланмаси.

Ушбу 2-расмда икки турдаги: уй-жой мулкдорлари ширкатлари орқали ҳамда Бошқарув компаниялари орқали уй-жой фондини бошқаришдаги мавжуд имконият ва камчиликлар ёритилган.

Хулоса қилиб айтганда, уй-жой фондини тартибга солиш ва коммунал хизматлар соҳасида давлат ва хусусий секторлар ресурсларини ўзаро бирлаштириш орқали соҳада хизмат кўрсатиш сифатини ошириш, хусусан уй-жой фондини бошқариш соҳасида мавжуд бўлган бир қатор муаммоларни ижобий ҳал этиш мақсадга мувофиқ.

Диссертациянинг «**Давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқариш механизмларининг ривожланиш ҳолати таҳлили**» деб номланган иккинчи бобида Ўзбекистонда давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқариш соҳасида ҳамкорликнинг шаклланиш тенденциялари, мустақиллик йилларида Ўзбекистонда уй-жой фондининг ўсиш динамикаси таҳлили, уй-жой фондини бошқариш тизими самарадорлигини баҳолаш усуллари таҳлили ва соҳани иқтисодий ривожланишида комплекс ёндашув амалга оширилган.

Сўнгги йилларда республикада сервис ва хизмат кўрсатиш соҳаларини кўллаб-қуватлаш борасида ҳукумат томонидан амалга оширилаётган изчил тадбирлар, мазкур соҳадаги тармоқларни ривожлантириш бўйича қабул қилинаётган дастурлар пировардида ҳудудларни ижтимоий-иқтисодий инфратузилмасини яхшилаш, хусусан, уй-жой қурилиши ва коммунал хизматлар соҳаси ривожлантиришга қаратилган кенг кўламдаги ишлар амалга оширилмоқда. Бу ўз навбатида, уй-жой, коммунал хизматларини кўрсатиш сифатини яхшилаш ва тизим фаолиятини такомиллаштириш борасида олиб борилаётган ишларнинг тасдиғи ҳисобланади. Хусусан, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 18 апрелдаги ПФ-5017-сон «Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш тизимини бошқаришни янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги фармони¹¹ ва ПҚ-2900-сонли «Ўзбекистон Республикаси Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлиги фаолиятини ташкил этиш тўғрисида»ги Қарори¹²нинг қабул қилиниши ушбу соҳадаги бир қатор масалаларнинг ҳал этилишига асос бўлди.

Ўзбекистон Республикаси Президентнинг 2017 йилнинг 24 апрелида ПҚ-2922-сон «2017-2021 йилларда кўп хонадонли уй-жой фондини сақлаш ва ундан фойдаланиш тизимини янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги қарорига биноан амалда кўп хонадонли уй-жой фондини таъмирлаш, ободонлаштириш ва ундан фойдаланиш шароитларини яхшилаш борасида белгиланган вазифаларни амалга оширилишини мувофиқлаштириш ҳамда мониторинг қилиш тизимининг жорий этилиши ўз навбатида уй-жой фондини бошқариш соҳасига янгича ёндашишга замин яратди.

¹¹ Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2017 й., 16-сон, 267-модда; Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 27.11.2019 й., 06/19/5883/4074-сон; 26.09.2020 й., 06/20/6074/1322-сон; 07.04.2021 й., 06/21/6200/0310-сон.

¹² Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2017 й., 17-сон, 291-модда; Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 27.11.2019 й., 06/19/5883/4074-сон; 26.09.2020 й., 06/20/6074/1322-сон.

Муаллиф фикрича, дунёда уй-жой фондини бошқариш соҳасида бозор муносабатларини чуқурлаштириш ҳамда ушбу турдаги хизматлар бозорида рақобат муҳитини ривожлантиришда фаолиятни ташкил этишнинг давлат-хусусий шерикчилик механизмидан фойдаланилмоқда. Мамлакатда соҳадаги таркибий ўзгаришлар жараёнида фаолиятни ташкил этишда давлат-хусусий шерикчилик механизмини кенг қўллаш мақсадга мувофиқ.

Бозор иқтисодиёти шароитида давлат-хусусий шерикчилик механизми тизимдаги инвестициялар жалб этилиш даражаси, моддий-техника, ходимлар ҳамда молиявий салоҳиятни рағбатлантирувчи миллий инновацион тизимининг самарадорлигини оширувчи восита сифатида баҳоланмоқда.

Муаллиф фикрича, давлат-хусусий шерикчилик тизими давлат ҳокимияти органларининг диққатини уларнинг асосий функцияларига қаратиш ҳамда фаолиятда юзага келаётган рискларни давлат ва хусусий шериклар ўртасида тақсимлаш имконини беради.



3-расм. Уй-жой фонди соҳасида давлат-хусусий шерикчилик лойиҳалари иштирокчилари ўртасидаги вазифаларнинг тақсимот модели¹³

Тадқиқотларнинг кўрсатишича, республикада инвесторларнинг юқори салоҳиятли уй-жой фондини бошқариш соҳаси бозорига кириб келишига қуйидаги асосий омиллар тўсқинлик қилмоқда:

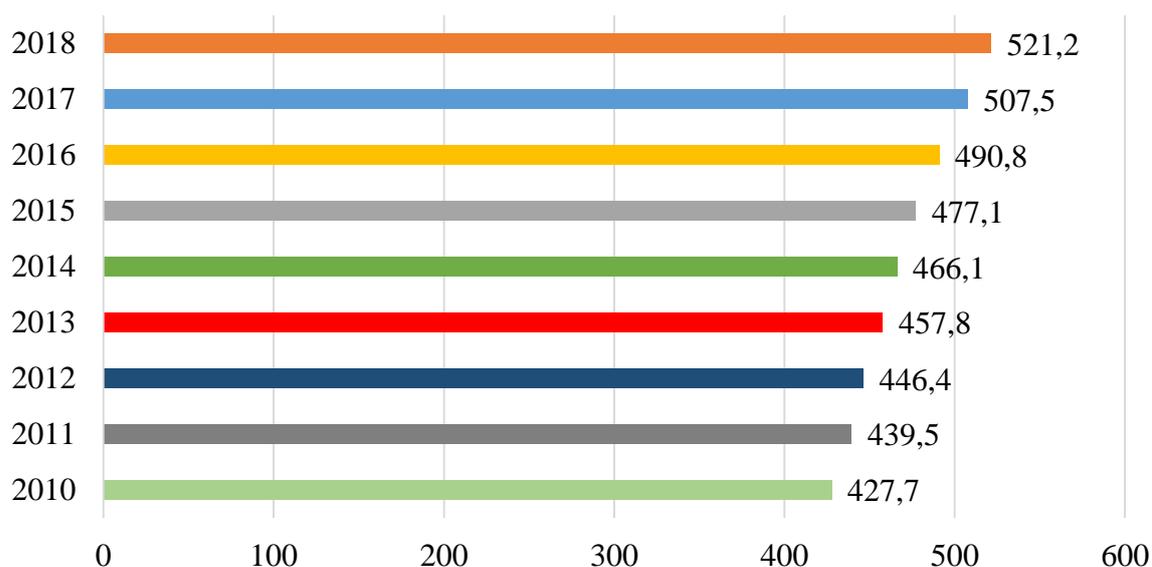
1. Соҳада кўрсатиладиган хизматлар ва етказиб бериладиган коммунал ресурслар тарифларини ишлаб чиқиш учун аниқ ва асосланган услубиётнинг мавжуд эмаслиги ҳамда киритилган ресурсларни йўқотиш ёки уларнинг қоплаш муддатларининг чўзилиш рискининг юқори даражадалиги.

¹³ Муаллиф ишланмаси

2. Давлат ёки маҳаллий ҳокимият органлари томонидан хусусий шериклар олдидаги бюджет мажбуриятларини тўлиқ бажариш кафолатининг мавжуд эмаслиги.

3. Уй-жой коммунал хизматлари корхоналарининг дебитор ва кредитор қарздорликларининг юқори даража тўпланиб қолганлиги ва бунинг натижасида улар молиявий ҳолатининг нобарқарор ҳолати.

Қайд этилган тўсиқларни бартараф этилиши, соҳанинг инвестицион муҳит жозибadorлигини ҳамда маҳаллий ва хорижий инвестицияларнинг ошишини таъминлашга хизмат қилади. Ва бу ўз навбатида уй-жой қурилиши кенгайишига олиб келади. Буни қуйидаги 4-расм маълумотлари асосида таҳлил қиламиз.



4-расм. Ўзбекистонда уй-жой қурилиши динамикаси (млн. кв. м)¹⁴

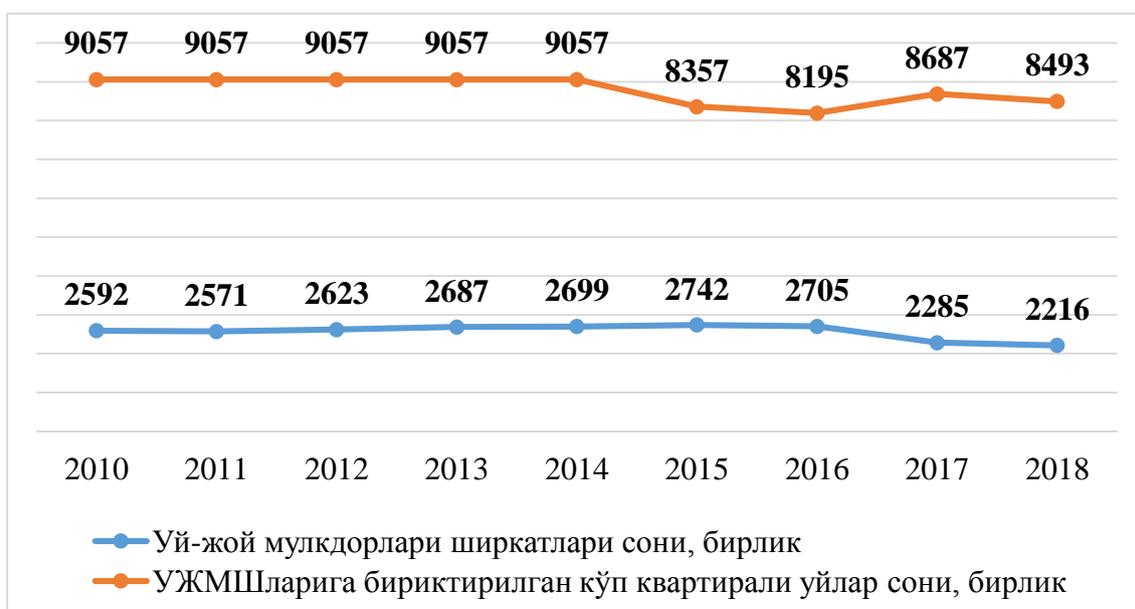
4-расм маълумотларига кўра, 2019 йил 1 январь ҳолатига мамлакатда уй-жой фондининг умумий ҳажми 521,2 миллион квадрат метрни ташкил этди, шу жумладан 487,5 млн. кв.м (99,3 фоиз) ва давлат уй-жой фонди 33.7 млн. кв.м (0,7 фоиз).

Турар-жой биноларини ҳолатини тубдан яхшилаш ва улардан самарали фойдаланиш, ўз вақтида таъмирлаш ва қайта тиклаш, шунингдек, кўп қаватли уйларнинг тозаллиги ва ободонлаштириш фуқаролар учун қулай яшаш шароитларини яратишда муҳим омилдир.

Мамлакатда таркибий ўзгаришларни изчил амалга ошириш уй-жойларни бошқариш ва фойдаланишнинг мутлақо янги тизимини яратишга имкон берадиган мукамал меъёрий-ҳуқуқий базага зарур. Сўнгги 5 йил ичида хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари фаолиятини такомиллаштириш, кўп қаватли уйни томи, подвал, фасад, пастки қавати, лифт ва суғориш тармоқлари, шунингдек, бетон пиёдалар ва уйларни реконструкция қилиш ва реновация қилиш (янгилаш) тўғрисида қарорлар қабул қилинди.

¹⁴ Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси маълумотлари.

Ҳозирги вақтда 340000 дан ортиқ кўп хонадонли уйларга 4000 дан ортиқ хусусий уй эгалари хизмат кўрсатмоқдалар¹⁵. Шу билан бирга, ушбу тармоқда олиб борилган ишлар таҳлили шуни кўрсатадики, кўп хонадонли уй-жойларни сақлаш, фойдаланиш ва уларга хизмат кўрсатиш бўйича хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари фаолиятида бир қатор ҳал қилинмаган муаммолар мавжуд. Бу ҳақда гапирганда, ижро этувчи ҳокимият ва хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари ўртасидаги ўзаро муносабатлар ва ўзаро таъсирнинг самарали механизми шаклланмаганлигини таъкидлаш муҳимдир.



5-расм. Тошкент шаҳридаги хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари ўзгариш динамикаси¹⁶

Муаллиф фикрича, давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқариш самарадорлигининг мавжуд ҳолатини баҳолаш ҳамда соҳадаги муаммоларни аниқлаш ҳамда билвосита таъсирни ташкил этишнинг ташқи муҳитини таҳлил қилиш учун SWOT ва PEST таҳлилдан фойдаланиш мақсадга мувофиқ. Соҳани ривожлантириш стратегиясини шакллантириш учун бозорда мавжуд имконият ва таҳдидларни ўрганиш, заифликка олиб келадиган таъсирларни камайтириш зарур. Бу эса ривожланиш йўналишларини танлаш имкониятини ва чегарасини аниқлашга ёрдам беради. Таҳлил давомида аниқ даврдаги ташқи ҳолат, яъни жиддий омилларни ажратиш зарур. Ушбу омилларнинг ўзаро боғлиқлигини кўриб чиқиш мазкур соҳа имкониятлари билан мавжуд муаммоларни ечиш имконини беради.

Ушбу нуқтаи назардан диссертация ишида давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқариш самарадорлигини оширишга таъсир этувчи омилларни SWOT ва PEST таҳлил усуллари асосида ўрганиш мақсадида аҳоли ўртасида танлама кузатув асосида анкета сўровномаси ўтказилди. Анкета ўтказиш учун респондентларни танлашда уй-жойга эга

¹⁵ Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси маълумотлари.

¹⁶ Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси маълумотлари.

бўлишда муҳим омиллар ҳисобланган респондентлар ёши, жинси, бандлиги, лавозими ва яшаш манзили кабиларга алоҳида эътибор қаратилди. Шунингдек, респондентларнинг давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқариш самарадорлигини кучли, заиф томонлари, имкониятлари ҳамда ушбу жараёнга таъсир қилувчи таҳдидлар бўйича фикрларини ўрганиш масаласи қараб чиқилди.

Таҳлил натижаларига кўра уй-жой фондини бошқаришдаги асосий муаммо ва салбий таъсирларни келтириб чиқараётган омиллардан бири – бу қонунчилик тизимини яхши шаклланмаганлиги эканлиги аниқланди. Жами 302 та респондентнинг 57 фоизи «уй-жойларни хусусий мулк сифатида тасарруф этишнинг ҳуқуқий асослари мавжуд, аммо амалий механизмлари яратилмаган» деган фикрда бўлса, 20 фоизи «ҳуқуқий асослари ҳам амалий механизмлари ҳам яратилмаган» деган фикрда. Қолган 23 фоиз респондент «ҳуқуқий асослари, амалий механизмлари бор бироқ ижро интизоми суст» эканлигини таъкидлаган. Хулоса қилиб айтганда, амалий механизмларни яратиш муаммосини ҳал этиш мақсадга мувофиқ. Бу ўз навбатида уй-жой фондини бошқаришда давлат-хусусий шерикликни механизмдан фойдаланиш, ушбу механизмнинг ҳуқуқий-меъёрий асосларини яратишни тақозо этмоқда.

Шуни алоҳида таъкидлаш мумкинки, уй-жой фондини бошқариш тизимидаги маълумот алмашиш жараёнида муаммолар мавжуд, натижада мулкдорлар ва уй-жой мулкдорлари ширкатлари орасидаги алоқаларнинг узилиши, мулкдорларга ахборотни тўлиқ етиб бормаслиги, қонунчиликдаги ўзгаришларни тушунтиришдаги камчиликлар кузатилган. Аниқланган муаммоларни инобатга олган ҳолда муаллиф томонидан уй-жой фондини бошқаришнинг онлайн платформасини шакллантиришни таклиф этилган.



6-расм. Уй-жой фондини бошқаришнинг электрон тизимига асосланган онлайн платформаси¹⁷

¹⁷ Муаллиф ишланмаси

6-расмда келтирилган онлайн платформа уй-жой фондини бошқариш бўйича барча жараёнларни қамраб олган ҳолда уларнинг маълумотлар базасини шакллантириб боради ва мулкдорлар ундан тўғридан-тўғри фойдаланиш, жараён бўйича тўлиқ маълумот олиш имкониятига эга бўлади. Бундан ташқари уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлиги тизими билан онлайн платформа орасидаги боғлиқлик масаласига ҳам алоҳида эътибор қаратилади. Бунда асосий эътибор тегишли бошқармаларини бирламчи маълумот билан таъминлаб боришга қаратилади, натижада уларнинг уй-жой фондини бошқариш бўйича қарор қабул қилиш, ривожлантириш истиқболларини белгилаш, прогноз кўрсаткичларни ишлаб чиқишда аҳоли фикрини ўрганиш, реал ҳолатга инобатга олиш имконини беради.

Муаллиф фикрича, ушбу платформани жорий қилиш замонавий ахборот технологияларидан фойдаланиш асосида, уй-жой фондини бошқариш тизимидаги муаммоларни ўрганиш, улар бўйича маълумотлар йиғиш ва бартараф этиш йўллари ишлаб чиқишда кенг жамоатчилик фикрига асосланиш имкониятини яратишда муҳим аҳамият касб этади.

Давлат-хусусий шерикчилик (хусусан, хорижий инвесторларни жалб қилиш) республикада уй-жойлардан самарали фойдаланиш, хусусан, уни таъмирлаш, фойдаланиш ва бошқариш, шунингдек уй-жой ва коммунал хизматларнинг сифатини яхшилаш ва харажатларни сезиларли даражада камайтириш каби вазифаларни бажариш, соҳанинг инвестицион муҳит жозибadorлигини ҳамда маҳаллий ва хорижий инвестициялар кўламининг ошишига олиб келади.

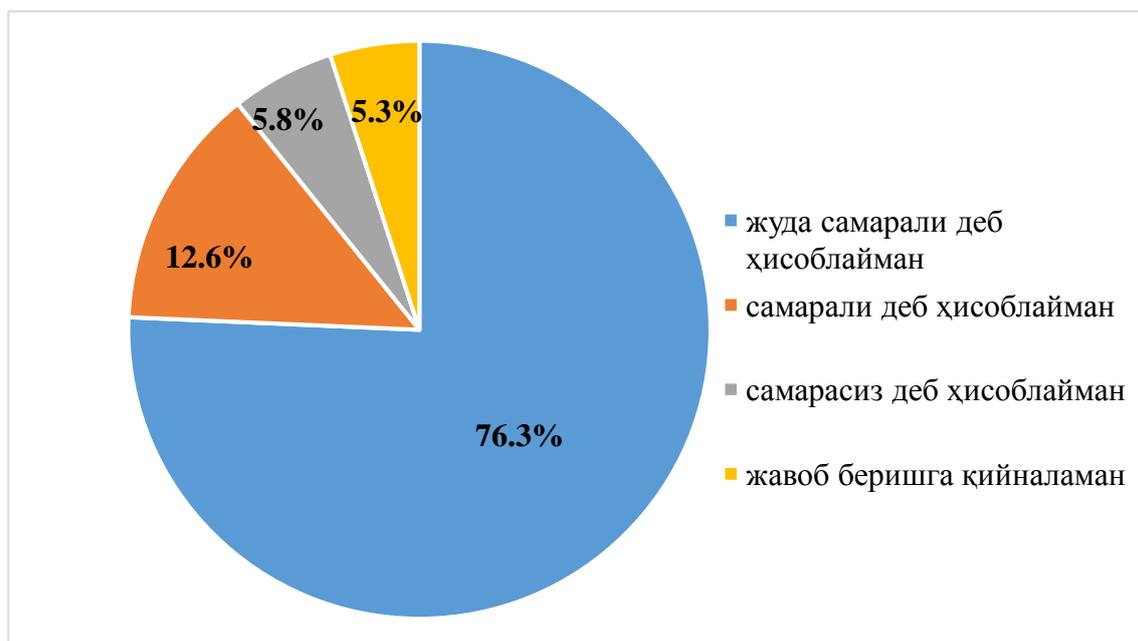
Диссертациянинг учинчи боби «**Давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқариш самарадорлигини ошириш механизмларини такомиллаштиришнинг устувор йўналишлари**» деб номланиб, бунда давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқариш самарадорлигини ошириш муаммоларини социологик сўровнома асосида ўрганиш, давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқаришни ривожлантиришнинг устувор йўналишлари, давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқариш самарадорлигини ошириш йўналишлари, уй-жой фондини бошқаришга оид муҳим кўрсаткичларни прогноз қийматлари тадқиқ этилган.

Республикада аҳолига сифатли хизмат кўрсатишнинг у ёки бу стратегиясини танлаш, ҳудудни бошқариш лойиҳаларининг у ёки бу дастурларини ишлаб чиқиш ва амалга ошириш кўп ҳолларда давлатнинг иқтисодий сиёсати ҳолати, унинг мақсадлари ва манфаатларига бевосита боғлиқ бўлади. Бундан ташқари, уй-жой фондини бошқаришнинг устувор йўналишларини белгилаш ва бу масалалар бўйича самарали қарорлар қабул қилиш замонавий менежментининг асосини ташкил этади.

Тадқиқот ишида далилий ёндашув ва объективлик сифатида, шунингдек, бозор муносабатларида давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқариш механизмини такомиллаштиришни ўрганиш мақсадида уй-жой фондини бошқаришнинг илмий-ташкилий усулларини келгусида такомиллаштиришнинг аниқ йўллари белгилаш учун социологик сўрови

дастаги ишлаб чиқилди. Анкета (сўровнома) турли соҳаларда фаолият юритувчи, респондентлар ва кенг жамоатчилик фикрини аниқлашни ҳисобга олувчи 10 та таҳлилий саволлардан тузилиб, улар ўз ичига 42 та муқобил жавобларни, шунингдек, иштирокчиларнинг мазкур соҳа бўйича билдирилган шахсий фикрларини олган.

Сўровнома билан Тошкент шаҳрида жойлашган деярли барча туманлардан жами 282 та респондентлар иштирок этишди. Сўровноманинг келтирилган маълумотларидан кўринадики, тадбирларни: жуда самарали деб – 76.3 фоиз, самарали деб – 12.6 фоиз, самарасиз деб – 5.8 фоиз иштирокчилар ҳисобладилар. Респондентларнинг ичидан 5,3 фоизи эса жавоб беришга иккиландилар (7-расм).



7-расм. Давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқаришни такомиллаштириш борасида амалга ошираётган чоратадбирларнинг баҳолаши¹⁸

Ўтказилган социологик тадқиқот натижаларининг кўрсатишича респондентлар томонидан берилган таклиф ва тавсиялар асосида хулосалар чиқарадиган бўлсак, уй-жой фондини бошқариш соҳасини замонавий менежмент тамойиллари асосида такомиллаштириш, техник ва технологик жиҳатдан қайта қуроллантириш, қонунчилик ва меъёрий-ҳуқуқий хужжатларни такомиллаштириш, кадрлар салоҳиятини ошириш, кўрсатилаётган хизматларнинг сифатини ва рақобатбардошлигини ошириш ҳамда соҳага инвестицияларни жалб этиш масалаларига асосий эътиборларини қаратганликларини кўриш мумкин.

Илмий изланиш кўрсатишича, кўп йиллар давомида уй-жой фондини кенгайтириш, сақлаш ва уларга коммунал хизматларни кўрсатиш фақат давлат сектори томонидан олиб борилган. Лекин кейинги йилларда соҳага хусусий секторни жалб қилиш, молиявий маблағларни кенгайтириш, давлат ёки

¹⁸ Муаллиф томонидан ўтказилган сўровнома натижалари асосида ишлаб чиқилган.

хусусий секторни ўзи алоҳида бажаришда қийинчиликларга учрайдиган лойиҳаларни амалга ошириш, арзон уй-жойлар қуришда давлат-хусусий шерикчилиги муҳим ёндашувлардан бири сифатида майдонга чиқмоқда.

Мамлакатда уй-жой фондини бошқаришга оид айрим кўрсаткичлар динамикаси таҳлил қилинди ва уларнинг кейинги йиллар учун прогноз қийматлари ишлаб чиқилди. Бунда асосий эътибор уй-жой мулкдорлари ширкатлари томонидан бошқарилаётган уй-жойлар ва уларга тўғри келадиган уй-жойларнинг ўртача сони каби кўрсаткичлар олинди.

1-жадвал

Уй-жой фондини бошқаришга оид муҳим кўрсаткичларни прогноз қийматлари²⁵

№	Модел	se	t-статистика	R ²
1	$Y_{BYJ\text{soni}} = 104.9 * t^2 - 804.5 * t + 30055.2$	b ₁ =24,7 b ₂ =304,8 b ₃ =795,8	4,2 -2.6 37.7	0,88
2	$Y_{BYJO\text{soni}} = 0.026 * t^2 - 0.12 * t + 5.93$	b ₁ =0,204 b ₂ =0,078 b ₃ =0,0063	29,07 -1.5 4,1	0,94

Бу ерда: $Y_{BYJ\text{soni}}$ – УЖМШлари томонидан бошқарилаётган уй-жойлар сони та; $Y_{BYJO\text{soni}}$ – Ҳар бир УЖМШга тўғри келадиган уй-жойлар ўртача сони та; t-тренд $t=1,2,3,\dots,11$.

1-жадвал таҳлиллари 2009-2019 йиллар маълумотлари асосида амалга оширилиб, 2020-2025 йиллар учун прогноз кўрсаткичлари ишлаб чиқилди. Регрессион таҳлил натижалари вақт ва кўрсаткичлар орасидаги боғлиқликни қуйидаги кўринишларга эгаллигини кўрсатмоқда.

Регрессион таҳлил натижаларига кўра аниқланган коэффицентларни адекват эканлигини аниқланди. Аммо, иккинчи тенгламада b₂ коэффицентнинг Студент мезони бўйича ишончлилик даражаси 0,84 тенг эканлиги аниқланди. Шу билан бирга фишер мезони ва детерминация коэффицентининг юқори даражадаги ишончлиги бизга ушбу моделдан фойдаланган ҳолда прогноз кўрсаткичларни ишлаб чиқишга асос бўлди. Ишлаб чиқилган прогноз натижалари қуйидагича (2-жадвал):

2-жадвал

Уй-жой фондини бошқаришга оид муҳим кўрсаткичларни прогноз қийматлари²⁶

Йиллар	УЖМШлари томонидан бошқарилаётган уй-жойлар сони	Ҳар бир УЖМШга тўғри келадиган уй-жойлар ўртача сони
2020	35517	8,3
2021	37336	8,8
2022	39366	9,4
2023	41606	10,1
2024	44055	10,8
2025	46715	11,5

²⁵ Муаллиф ишланмаси

²⁶ Муаллиф ишланмаси

Прогноз кўрсаткичлари Тошкент шаҳрида уй-жой мулкдорлари ширкатлари томонидан бошқарилаётган уй-жойлар сони 2025 йилга келиб 46715 тани ташкил қилиши ва 2019 йилган нисбатан 36,4 фоизга ошишини кўрсатмоқда. Шу билан бирга ҳар бир уй-жой мулкдорлари ширкатларига тўғри келадиган уй-жойлар ўртача сонининг ўсиш динамикаси давом қилгани ҳолда 7,5 бирликдан 11,5 бирликкача ошиши таъминланади. Бу уй-жой мулкдорлари ширкатларини уй-жой фондини бошқаришдаги роли ва ўрнини шунингдек уларни техник ва технологик қуролланганлик даражасини ошишини натижасида таъминланади. Мавжуд динамика ва прогноз кўрсаткичлари кейинги йилларда уй-жой фондини бошқаришда хусусий секторнинг улуши ва ролини янада ошиб боришини кўрсатмоқда.

Муаллиф фикрича, келтирилган таҳлил ва улар асосида олинган хулосаларга кўра мамлакатда уй-жой фондини бошқаришда унга таъсир қилувчи омилларни аниқлаш, уларнинг таъсир доираларини инобатга олган ҳолда бошқарув тизимини янада такомиллаштириш, хусусан уй-жой фондини кенгайтиришда, қурилиш ташкилотлари ҳамда банк кредитлари ролини янада ошириш мақсадга мувофиқ.

Шунингдек, таҳлил натижаларига кўра бугунги кунда уй-жой фонди майдонини кенгайтириш асосан янги уй-жойлар қурилиши эвазига таъминланмоқда, бироқ уларни сақлаб туриш, реконструкция қилиш, уларга хизмат кўрсатиш масалаларига эътибор қаратиш соҳада олиб борилаётган чора-тадбирлар самардорлигини янада оширишга хизмат қилади. Регрессион таҳлил натижаларига кўра уй-жой фондига оид қонун ҳужжатлар сони билан уй-жой фонди майдони орасидаги боғлиқлик коэффициенти адекват эмаслиги аниқланди, бунинг асосий сабаби эса айнан уй-жой фондига доир қонун ҳужжатлари сонисидаги ўзгаришнинг сезиларсизлиги бўлмоқда. Прогноз кўрсаткичларига кўра кейинги йилларда уй-жой мулкдорлари ширкатлари томонидан бошқарилаётган ва битта уй-жой мулкдорлари ширкатларига тўғри келадиган уй-жойлар сонини ўсиши таъминланади ва ушбу жараёндан хусусий секторнинг роли янада ошади.

ХУЛОСА

Мазкур диссертация тадқиқоти доирасида қуйидаги хулосалар шакллантирилди:

1. Республикада ижтимоий-иқтисодий соҳада амалга оширилаётган таркибий ўзгаришлар ҳамда янги ислохотлар шароитида ижтимоий соҳанинг асосий таркибий қисмларидан бири бўлган уй-жой коммунал хизматлар, хусусан уй-жой фондини бошқариш соҳасида ислохотларни туб ўзгаришлар

асосида олиб бориш, соҳага давлат-хусусий шерикчилиги механизмларини самарали жорий этишни янада такомиллаштириш зарурлиги асосланди.

2. Мавжуд манбаларга, жумладан, ҳуқуқий-меъёрий ҳужжатлар базасига таянган ҳолда мамлакатда уй-жой фондини бошқариш соҳасининг ривожланиш даври алоҳида босқичларга ажратилиб ўрганилди. Тадқиқот натижалари асосида соҳа ривожланишининг ўзига хос хусусиятлари ҳамда тенденциялари аниқланди.

3. Уй-жой фондини бошқариш тизимида фақат махсус таълим олган, ушбу соҳада профессионал билим ва малакага эга бўлган шахслар фаолият юритишлари мақсадга мувофиқлиги аниқланиб, бу борада ушбу соҳадаги илғор хорижий бошқарувчи ташкилотлар ҳамда кадрлар тайёрловчи олий таълим муассасалари билан ўзаро тажриба алмашиш тизимини йўлга қўйиш механизми таклиф этилди.

4. Хорижий ва миллий тадқиқотчиларнинг илмий ишларни ўрганиш асосида уй-жой фонди бошқариш, уй-жой коммунал хизматлар бозори ва уй-жой коммунал хизматлари тури каби атамаларга аниқлик киритилиб, ўрганилган ҳар бир объект таснифи такомиллаштирилди. Шу билан бирга, соҳани ривожлантиришда бозор муносабатларини чуқурлаштириш дастаклари аниқланди ва уларнинг бир бутунлиги асосланди.

5. Уй-жой фондини бошқариш соҳасидаги яхлит ва ҳудудий таркибий ўзгаришларнинг мамлакат, минтақа ва ҳудуд даражасидаги асосий йўналишлари қиёсий таққосланиб, уларга аниқлик киритилди.

6. Уй-жой фондини бошқариш сифати ва самарадорлигига таъсир этувчи омиллар 5та турга – сиёсий, иқтисодий, ижтимоий, технологик ҳамда демографик каби омилларга ажратилган ҳолда ушбу омиллар таснифи такомиллаштирилди.

7. Давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой фондини бошқаришни ривожлантиришнинг SWOT ва PEST таҳлили амалга оширилди ҳамда Тошкент шаҳрида жойлашган барча туманларда ўтказилган сўровнома натижалари асосида уй-жой фондини бошқаришнинг онлайн платформаси ишлаб чиқилди.

8. Соҳанинг ривожланишига ҳамда инвесторларнинг юқори салоҳиятли уй-жой фондини бошқариш соҳаси бозорига кириб келишига тўсқинлик қилаётган асосий омилларни аниқланди ҳамда ушбу тўсиқларни бартараф этиш йўналишлари таклиф этилди.

9. Мамлакатда уй-жой фондини бошқаришда унга таъсир қилувчи омилларни аниқлаш, уларнинг таъсир доираларини инобатга олган ҳолда бошқарув тизимини янада такомиллаштириш, хусусан уй-жой фондини кенгайтиришда, қурилиш ташкилотлари ҳамда банк кредитлари ролини янада ошириш мақсадга мувофиқлиги илмий жиҳатдан асосланди.

10. Ўтказилган таҳлиллар ва олинган натижалар ҳамда истиқбол прогноз кўрсаткичларига кўра Тошкент шаҳрида уй-жой мулкдорлари ширкатлари томонидан бошқарилаётган уй-жойлар сони 2025 йилга келиб 46715 тани ташкил қилиши ва 2019 йилга нисбатан 36,4 фоизга ошиши аниқланди. Шу билан бирга ҳар бир уй-жой мулкдорлари ширкатларига тўғри келадиган уй-жойлар сонининг ўртача ўсиш динамикасини давом қилган ҳолда 7,5 birlikдан 11,5 birlikкача ошиши асосланди.

**НАУЧНЫЙ СОВЕТ DSc.20/13.05.2020.I.23.01
ПО ПРИСУЖДЕНИЮ УЧЕНЫХ СТЕПЕНЕЙ ПРИ АКАДЕМИИ
ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ
РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

ТАШКЕНТСКИЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ

СУЛТАНОВ АЛИШЕР САБИРЖАНОВИЧ

**ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ
ФОНДОМ НА ОСНОВЕ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО
ПАРТНЕРСТА**

08.00.13 – «Менеджмент» (экономические науки)

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации доктора философии (PhD) по экономическим наукам

Ташкент - 2021

Тема диссертации доктора философии (PhD) по экономическим наукам зарегистрирована Высшей аттестационной комиссией при Кабинете Министров Республики Узбекистан, за В2019.2.PhD/Iqt.1061.

Диссертация выполнена в Ташкентском архитектурно-строительном институте.

Автореферат диссертации на трех языках (узбекский, русский, английский) размещен на веб-странице Научного совета (www.dba.uz) и Информационно-образовательном портале «ZiyoNet» (www.ziynet.uz).

Научный руководитель:	Нуримбетов Равшан Ибрагимович доктор экономических наук, профессор
Официальные оппоненты:	Кодиров Абдурашид Малжидович доктор экономических наук, профессор Хамидов Обиджон Хафизович доктор экономических наук, профессор
Ведущая организация:	Самаркандский государственный архитектурно-строительный институт

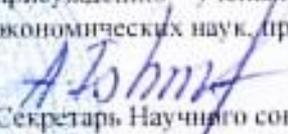
Защита диссертации состоится 27 мая 2021 года в 15⁰⁰ часов на заседании Научного совета DSc.20/13.05.2020.1.23.01 по присуждению ученой степени при Академии государственного управления при Президенте Республики Узбекистан по адресу: 100066, г.Ташкент, ул. Ислама Каримова, д. 45. Тел.: (99871) 232-60-47; факс: (99871) 239-17-83; e-mail: info@dba.uz.

С диссертацией можно ознакомиться в Информационно-ресурсном центре Академии государственного управления при Президенте Республики Узбекистан (зарегистрирована под номером 69). Адрес: 100066, г.Ташкент, ул. Ислама Каримова, д. 45. Тел.: (99871) 232-60-47; факс: (99871) 239-17-83; e-mail: info@dba.uz.

Автореферат диссертации разослан 10 мая 2021 года
(протокол реестра рассылки № 6 от 10 мая 2021 года).




Ш.А. Тوشматов
Председатель Научного совета по присуждению ученых степеней, доктор экономических наук, профессор


А.Х. Исламкулов
Секретарь Научного совета по присуждению ученых степеней, доктор экономических наук, доцент


Д.Н. Рахимова
Председатель Научного семинара при Научном совете по присуждению ученых степеней, доктор экономических наук, профессор

Введение (аннотация диссертации доктора философии (PhD))

Актуальность и востребованность темы исследования. В мире проводится ряд мероприятий по внедрению механизмов государственно-частного партнерства в развитии и регулировании сферы в соответствии с расширением объема жилищного фонда пропорционально увеличению количества населения. В частности, «в США количество жилых домов населения достигло 136,6 млн., в Великобритании - 23,9 млн., Германии - 41,7 млн., во Франции - 35,4 млн. и в Канаде - 133,7 млн.»¹. Увеличение объема жилищного фонда приводит к удовлетворению потребностей населения в жилье.

Отдельное внимание в мире уделяется расширению и повышению качества видов услуг, оказываемых предприятиями сфере управления жилищным фондом, научным исследованиям, направленным на достижение эффективности управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства. Приоритетными направлениями научного исследования считаются применение подходов современного менеджмента в управлении жилищным фондом, внедрение механизмов эффективного управления в сфере, повышение качества оказания коммунальных услуг, уменьшение затрат оказания коммунальных услуг и повышение их конкурентоспособности, внедрение инновационных технологий.

В Узбекистане определены такие задачи, как: «Повышение уровня жизни населения, обеспечение их благополучной жизни, а также обеспечение населения дешевым, удобным и уютным жильем, модернизация ведущих отраслей экономики, диверсификация производства, а также повышение уровня обеспеченности населения коммунально-бытовыми услугами»². Для обеспечения выполнения данной задачи в стране, наряду с расширением жилищного фонда, осуществляются широкомасштабные реформы по формированию эффективной системы сферы, осуществляющей услуги, оказываемые по различным видам. В этой сфере требуется осуществление приоритетных научных изысканий, направленных на осуществление глубоких структурных изменений и создание эффективных механизмов управления жилищным фондом, повышение качества и видов оказания коммунальных услуг на основе инновационных технологий, уменьшение затрат по оказанию коммунальных услуг.

Данная диссертация в определенной степени служит выполнению задач, обозначенных в Законе Республики Узбекистан № ЗРУ - 537 от 10.05.2019г. «О государственно-частном партнерстве», в Указе Президента РУз. № УП - 5017 от 18.04.2017г. «О мерах по дальнейшему совершенствованию управления системой жилищно-коммунального обслуживания», Постановлений Президента РУз. № ПП - 2900 от 18.04.2017г. «Об организации деятельности министерства жилищно-коммунального обслуживания

¹ <https://www.statista.com/statistics/240267/number-of-housing-units>

² Указ Президента Республики Узбекистан № УП – 4947 от 7 февраля 2017г. “О Стратегии действий по дальнейшему развитию Республики Узбекистан” // www.lex.uz

Республики Узбекистан», № ПП - 2922 от 24.04.2017г. «О мерах по дальнейшему совершенствованию системы содержания и эксплуатации многоквартирного жилищного фонда на период 2017-2021 годы», Постановлений Кабинета Министров РУз. № 5 от 04.01.2019г. «О дополнительных мерах по совершенствованию управления жилищно-коммунальной инфраструктурой города Ташкента», № 259 от 26.04.2020г. «О совершенствовании порядка реализации проектов государственно-частного партнерства» и в других нормативно-правовых документах по данной сфере.

Соответствие темы исследования приоритетным направлениям развития науки и технологий Республики. Диссертационная работа выполнена в соответствии с приоритетным направлением развития науки и технологий республики I. «Духовно-нравственное и культурное развитие демократического и правового общества, формирование инновационной экономики».

Степень изученности проблемы. Теоретические основы формирования управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства отражены в научных изысканиях таких зарубежных ученых, как: А.Бордман, Г.Ходж, Д.Бринкерхофф, Д.Парис, П.Чеметов, Р.Баудоуи, С.Греве, С.Нахратх, Т.Бовайрд, Ф.Вининг, Ф.- О.Сейс, Э.Остром³.

Данная система всесторонне изучена, а также исследованы возможности организации эффективного управления в научных трудах ученых членов-государств СНГ, таких как: А.Гладов, А.Исупов, А.Тарасов, В.Варнавский, Д.Матвеев, Д.Прохоров, К.Степаев, Л.Ефимова, М.Дерябина, М.Ломова, Н.Тюкавкин, С.Сильверстов, С.Кирсанов, С.Мартышкин, С.Юрченко⁴

³ Boardman, A. E., & Vining, A. R. (2010). Assessing the economic worth of public-private partnerships. Chapters; Hodge, G. A., Greve, C., & Boardman, A. (2010). International handbook on public-private partnerships. Edward Elgar Publishing; Bovaird, T. (2010). A brief intellectual history of the public-private partnership movement. Chapters; Brinkerhoff, D. W., & Brinkerhoff, J. M. (2011). Public-private partnerships: Perspectives on purposes, publicness, and good governance. Public administration and development, 31(1), 2-14; Poteete, A. R., Janssen, M. A., & Ostrom, E. (2010). Working together: collective action, the commons, and multiple methods in practice. Princeton University Press.; Nahrath, S., Gerber, J. D., Knoepfel, P., & Bréthaut, C. (2012). Le rôle des institutions de gestion communautaire de ressources dans les politiques environnementales et d'aménagement du territoire en Suisse. Nature, Science, Société (NSS), 20(1), 39-51.; Chemetov, P. (1995). Le territoire de l'architecte. Editions Julliard, Paris; Baudouï, R. (2014). Penser la transition éthique de l'urbanisme pour l'aménagement de villes durables. Le cas de la France et de la Suisse. Éthique publique. Revue internationale d'éthique sociétale et gouvernementale, 16(1); Paris, D. (2006). Action publique et projet métropolitain. Editions L'Harmattan; Seys, F. O. (2017). Les nouvelles régions françaises dans le contexte de l'Union européenne. Pôle Sud, (1), 97-113.

⁴ Варнавский, В.Г. (2005). Партнерство государства и частного сектора: формы, проекты, риски; Дерябина, М. (2008). Государственно-частное партнерство: теория и практика. Вопросы экономики, (8), 61-77; Efimova, L.I. (2003). Некоторые модели государственно-частных партнерств: тенденции и зарубежный опыт. Vestnik Evroaziatskogo transportnogo soyuza, 3, 15-22; Матвеев, Д.Б. (2007). Государственно-частное партнерство; Сильверстов, С. (2005). Партнерство государства и частного сектора. Экономика России: XXI век, (18), 22-49; Гладов, А.В., Мартышкин, С.А., Прохоров, Д.В., Тарасов, А.В., Тюкавкин, Н.М., Цлаф, В.М., & Исупов, А.М. (2008). Зарубежный опыт реализации государственно-частного партнерства: общая характеристика и организационно-институциональные основы. Вестник Самарского государственного университета, (66); Кирсанов, С.А. (2011). Зарубежный опыт управления многоквартирными домами. ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера, (10), 12-23; Ломова, М.Н. (2012). Опыт зарубежных стран в решении проблем управления жилым фондом в России. In Экономическая наука и практика (pp. 201-203); Степаев, К. С. (2011). Управление многоквартирным домом-зарубежный опыт и российская специфика. Российское предпринимательство, (6-1); Юрченко, С. Ю. (2009). Совершенствование управления жилищной сферой на примере товариществ собственников жилья Хабаровского края. RU05CLSL05CBOOKS030205C27399.

Отечественные ученые: Д.Бутунов, И.Давлетов, В.Ёдгаров, Р.Нуриббетов, С.Салаев, О.Хамидов, Ш.Тошматов, А.Қодировлар - осуществляли научные исследования. В частности, А.Набиев, К.Тантыбаева, Н.Вишневская, УДжуманиязов и Т.Хасанов в аналитических работах привели предложения и рекомендации по управлению жилищным фондом.⁵

Несмотря на научно-исследовательские труды и научно-теоретические изыскания, осуществленные в рамках данной темы, вопросы совершенствования системы управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства не изучены полным образом системно и комплексно. Данное положение определяет уровень актуальности исследованных в диссертации научно-практических проблем и разработанные по их устранению предложения и рекомендаций.

Связь темы диссертации с планом научно-исследовательских работ высшего образовательного учреждения, где выполнена работа. Тема диссертации выполнена в соответствии с планом научно-исследовательских работ Ташкентского архитектурно-строительного института в рамках прикладного проекта № ПЗ-20170929173 (2018-2020 гг.). «Совершенствование системы управления жилищным фондом в Узбекистане» (на примере г.Ташкента).

Цель исследования. Разработать научные предложения и практические рекомендации, направленные на повышение эффективности управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства.

Задачи исследования:

исследование содержания организации деятельности по управлению жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства;

характеристика организационно-правовых основ управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства и разработка предложений по их совершенствованию;

исследование опытов развитых стран по управлению жилищного фонда на основе государственно-частного партнерства и возможностей их использования в условиях Узбекистана;

⁵ Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги ва иқтисодиёти. Дарслик. 2011.; Давлетов И.Х. Социально-экономические проблемы развития жилищного строительства в модернизируемой экономике. Монография. Изд. «Fan va texnologiya», Ташкент, 2012; Ёдгаров В.У., Нуриббетов Р.И., Носирова Л.А. Проблемы развития жилищно-коммунальной сферы // «Ўзбекистон меъморчилиги, қурилиш ва шаҳарсозлигининг ривожланиши муаммолари» мавзусидаги илмий-амалий конференция материаллари, I-қисм (2007 й., 8-9 сентябрь), Самарқанд, 2007; Нуриббетов Р.И., Салаев С.К., Ташмухамедова К.С. Уй-жой қурилиши ҳудудий бозорининг ташкилий-иқтисодий механизмини ривожлантириш стратегияси // Архитектура. Қурилиш. Дизайн Илмий-амалий журнали. №3. Издательство ТАСИ. Ташкент, 2016; Тошматов Ш.А. Ипотека кредити ва уй-жой қурилишини солиққа тортиш орқали рағбатлантириш масалалари // «Ипотечное кредитование: международный опыт, проблемы и перспективы развития» мавзусидаги халқаро илмий-амалий конференцияси материаллари. Тошкент-Молия. 2016; Набиев А.Х., Тантыбаева К.А., Вишневская Н.М. Уй-жой мулкдорлари ширкати фаолиятига оид саволларга жавоблар. Тошкент. 2006; У.И.Джуманиязов. Давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой қурилиши соҳасида корпоратив бошқарув механизмларини такомиллаштириш.// Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) илмий даражасини олиш учун ёзилган диссертацияси; Т.А.Хасанов. Ўзбекистонда хусусий уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш// Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) илмий даражасини олиш учун ёзилган диссертацияси.

определение основных тенденций эффективности системы практического управления жилищным фондом, динамики роста жилищного фонда;

определение методов оценки эффективности системы управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства;

систематизация на основе проведения социологического анкетирования проблем повышения эффективности управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства;

определение приоритетных направлений организации управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства;

разработка научных и практических рекомендаций, направленных на повышение эффективности системы управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства.

Объектом исследования являются компании профессионального управления г.Ташкента, организованные на основе государственно-частного партнерства и деятельность товариществ собственников жилья.

Предмет исследования составляют экономические отношения, возникающие в процессе повышения эффективности управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства.

Методы исследования. В диссертации использованы такие методы, как: наблюдение, анкетирование, экономические индексы, корреляционный и регрессионный анализ.

Научная новизна исследования состоит в следующем:

исходя из тенденций роста доли использования услуг профессионально-управляющих компаний, научно обоснован влияющий механизм управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства;

обоснована целесобразность использования фактора государственно-частного партнерства в классификации товариществ собственников жилья и организаций коммунальных услуг;

предложено определение задач участников проекта государственно-частного партнерства в повышении целенаправленности бюджетных средств жилищного фонда и инвестиционной привлекательности системы управления;

разработан научный прогноз на 2021-2025 годы, вобравший в себя повышение в перспективе доли и роли частного сектора в экономических показателях товариществ собственников жилья.

Практические результаты исследования состоят в следующем:

разработан влияющий механизм повышения эффективности регулирования деятельности сферы путем классификации существующей системы управления жилищным фондом на основе механизма государственно-частного партнерства;

предложена модель эффективного использования бюджетных средств и привлечения частных инвестиций в сферу на основе оптимального распределения среды партнеров основных функций в процессе осуществления

проектов государственно-частного партнерства в сфере управления жилищным фондом;

разработаны электронная платформа «Multiservis», позволяющая определить широкое общественное мнение в разработке путей сбора сведений, предотвращения, изучения существующих проблем в системе управления жилищным фондом на основе использования современных технологий;

разработаны прогнозные показатели с учетом факторов, влияющих на качество и объем оказания коммунальных услуг населению за счет повышения объема жилищного фонда в перспективе в г. Ташкенте на основе внедрения механизма государственно-частного партнерства.

Достоверность результатов исследования. Достоверность результатов исследования определяется целесообразностью использованных подходов и методов, сведений, полученных из официальных источников, в частности, из Комитета государственной статистики Узбекистана, Министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан, Объединения товариществ частных собственников жилья, статистических и бухгалтерских отчетов товариществ собственников жилья, а также внедрением в практику и подтверждением заключений и предложений со стороны компетентных структур.

Научное и практическое значение результатов исследования. Научное значение результатов исследования определяется тем, что разработанные в диссертации предложения и рекомендации обогащают научный аппарат по повышению эффективности управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства.

Практическое значение результатов исследования определяется осуществляемыми реформами сферы, в частности, совершенствованием организационно-правовых основ системы управления частным жилищным фондом в стране, развитием механизмов взаимосоциального партнерства между органами местной государственной власти и предприятиями, осуществляющими деятельность в данной сфере, совершенствованием демократических рыночных отношений в управлении жилищным фондом, а также совершенствованием в перспективе системы управления в сфере.

Внедрение результатов исследования. На основе научных результатов, полученных по совершенствованию системы управления жилищным фондом Узбекистана, внедрено:

предложение по совершенствованию процесса управления жилищным фондом государственно-частного партнерства на основе тенденции повышения доли использования услуг профессионально-управленческих компаний использовано в разработке постановления №5 от 4 января 2019 г. Кабинета Министров РУз «О дополнительных мерах по совершенствованию управления жилищно-коммунальной инфраструктурой города Ташкента» (Справка Министерства жилищно-коммунального обслуживания РУз №04/03-4524 от 27 ноября 2020 г.). В результате, использование услуг профессионально-управленческих компаний в управлении многоквартирным

жилищным фондом Юнусабадского района г. Ташкента предотвратило нецелевое использование средств в количестве 1,5 млрд. сум;

предложение по совершенствованию системы управления жилищным фондом на основе развития конкурентной среды среди товариществ собственников жилья и организациями оказания коммунальных услуг нашло свое отражение в постановлении №5 от 4 января 2019 г. Кабинета Министров РУз. «О дополнительных мерах по совершенствованию управления жилищно-коммунальной инфраструктурой города Ташкента» (Справка Министерства жилищно-коммунального обслуживания РУз №04/03-4524 от 27 ноября 2020 г.). В результате было обеспечено качество оказания жилищно-коммунальных услуг в г. Ташкенте, дальнейшее повышение эффективности деятельности предприятий сферы на основе государственно-частного партнерства;

предложение, данное по совершенствованной системе цифрового управления на основе общественного мнения по оперативному решению проблем в процессе оказания услуг собственникам жилья организациями оказания коммунальных услуг, нашло отражение в постановлении №5 от 4 января 2019 г. Кабинета Министров РУз. «О дополнительных мерах по совершенствованию управления жилищно-коммунальной инфраструктурой города Ташкента» (Справка Министерства жилищно-коммунального обслуживания РУз №04/03-4524 от 27 ноября 2020 г.). В результате, инспекцией по контролю использования многоквартирного жилищного фонда Министерства жилищно-коммунального обслуживания обеспечено повышение на 19,6 процентов эффективности использования жилищным фондом;

предложение по разработке научного прогноза на 2021-2025 годы, вобравшего в себя повышение в перспективе доли и роли частного сектора в экономических показателях товариществ собственников жилья внедрено в деятельность Министерства жилищно-коммунального обслуживания РУз. (Справка Министерства жилищно-коммунального обслуживания РУз №04/03-4524 от 27 ноября 2020 г.). В результате, данное предложение было введено в перспективный план развития жилищно-коммунальной инфраструктуры г. Ташкента со стороны главного управления оказания жилищно-коммунальных услуг г. Ташкента, а также достигнуто повышение на 36,4 процентов качества коммунальных услуг.

Апробация результатов исследования. Результаты исследования апробированы в 5 международных и 8 республиканских научно-практических конференциях.

Опубликованность результатов исследования. По теме диссертации опубликована 24 научная работа, в том числе 3 статьи в зарубежных журналах, 9 научных статей в журналах, рекомендованных ВАК, а также 12 тезисов докладов в республиканских и зарубежных научно-практических конференциях.

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений. Объем работы составляет 143 страницы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

Во **введении** диссертации обоснована актуальность темы исследования, охарактеризованы цели, задачи, объект и предмет исследования, показано соответствие приоритетным направлениям развития науки и технологий в Республике, прокомментированы научная новизна и практические результаты, даны сведения о внедрении результатов на практике, об опубликованности, структуре и объеме диссертации.

В первой главе диссертации, названной **«Теоретико-методологические основы управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства»**, освещены мнения и подходы по вопросам своеобразия и значения повышения эффективности управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства, организационно-правовых основ реформирования системы управления жилищным фондом в Узбекистане, передового зарубежного опыта управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства.

Если рассматривать подходы некоторых ученых-специалистов и характеристики, данные ими, с целью полного осознания значения понятия «государственно-частное партнерство», то выявляется, что теоретические основы современного понятия «государственно-частный сектор партнерства» приходится на начало XXI века. В Великобритании в рамках научного доклада Института исследований государственной политики (Institute for Public Policy research) изложено, что «Государственно-частный сектор партнерства - это комплекс взаимоотношений представителей государственного и частного сектора, проявляющийся на основе взаимного распределения интересов и угроз, целью которого является достижение согласованного результата в материальной форме или предоставления государственных услуг»⁶.

По мнению Д. Делмона, понятие государственно-частного партнерства «означает договорные или правовые отношения, используемые в широком смысле, связанные с улучшением или расширением услуг всей инфраструктуры, помимо государственных заказов и закупок, между государством и частными структурами», по Е.А.Дынину «ГЧП - это процесс, объединяющий материальные и нематериальные ресурсы общества (государства или местного самоуправления) на основе долгосрочного и взаимовыгодного оказания социальных услуг или создание социальных богатств». М. Дерябина выдвигает мысль о том, что «ГЧП - это взаимноинституциональный и организационный союз государственного и частного бизнеса, целью которого является выполнение задач в масштабе страны и ее регионов от развития важных стратегических отраслей до

⁶ Hoddinott, J. F., Gillespie, S., & Yosef, S. (2015). Public-private partnerships and the reduction of Undernutrition in developing countries (Vol. 1487). Intl Food Policy Res Inst.

предоставления социальных услуг». Пока в мировой практике нет единой и определенной характеристики ГЧП.

Вместе с этим, не существует также общая принятая характеристика понятия «партнерство государственно-частного сектора».

Исходя из данных сведений и характеристик, по мнению автора, ГЧП - это взаимное соглашение между государственной властью и бизнесом по обеспечению финансирования, строительства, модернизации, управления или сохранения инфраструктуры и предоставления услуг.

Как показывают изучение и анализы, одним из эффективных методов финансирования различных сфер и отраслей национальной экономики на практике стран с развитой экономикой в последние годы считается механизм осуществления проектов на основе партнерства государственно-частного сектора (ПГЧС). В последние 30 лет в более 130 странах наблюдаются тенденции активного внедрения механизма государственно-частного партнерства. По сведениям Мирового банка, с помощью данного механизма в проекты инфраструктуры привлекаются 15-20 процентов частных инвестиций.

С целью регулирования отношений в сфере государственно-частного партнерства в республике, создание правовой и институциональной базы, определяющей принципы, условия и направления развития ГЧП, а также разработки механизма оценки влияния финансовых, технических и коммерческих рисков на бюджетную систему в средней и долгосрочной перспективе, приняты:

Постановление Президента РУз. № ПП - 3980 от 20 октября 2018 года «О первоочередных мерах по созданию правовой и институциональной базы развития государственно-частного партнерства», Закон. РУз. № ЗРУ - 537 от 10 мая 2019 г. «О государственно-частном партнерстве», Постановление Кабинета Министров РУз. № 259 от 26 апреля 2020 г. «О совершенствовании порядка реализации проектов государственно-частного партнерства».

Это нормативно-правовая база, наряду с другими сферами, и в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг создает широкие условия для внедрения методов эффективного использования ресурсов государства и частного сектора для повышения качества коммунальных услуг, оказываемых населению, и стимулирования предпринимательских инициатив. В частности, на основе Постановления Президента РУз. № ПП - 4040 от 30 ноября 2018 г. определены задачи дальнейшего повышения эффективности деятельности отраслевых предприятий, качества услуг в сфере водоснабжения и канализации, прямые привлечения инвестиций, прежде всего иностранных, поэтапное внедрение передового зарубежного опыта в организации и использовании в сфере источников достоверного финансирования на основе развития государственно-частного партнерства.

Несмотря на рост численности населения в республике, в результате ускорения деятельности по строительству и эксплуатации нового жилья увеличивается также объем и комфортность общего жилищного фонда. Это мы можем проанализировать на основе сведений, приведенных в рис. 1.

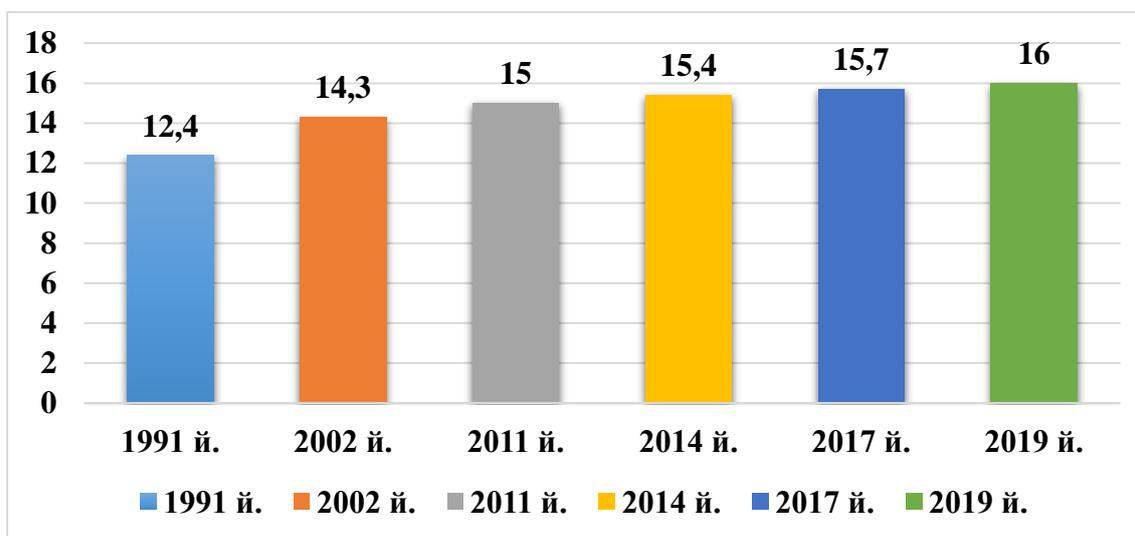


Рис. 1. Диаграмма анализа динамики роста жилой площади на одного человека в среднем в Узбекистане (м²).

Согласно рисунку 1, в 1991 году если жилая площадь на одного человека составляла 12,4 м², то в 2002 году в среднем она составила 14,3 м², в 2009 году - 14,7 м², 2011 г. - 15 м², 2014 г. - 15,4 м², в 2017 г. - 15,7 м² и в 2020 г. - 16 м², что свидетельствует о повышении на 3,6 м² по сравнению с 1991 годом.

В Республике проводится ряд работ по коренному улучшению охвата населения качественными жилищно-коммунальными услугами, по дальнейшему совершенствованию системы использования жилищного фонда на основе формирования технологической цепи взаимосотрудничества всех организаций, осуществляющих деятельность в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг. С целью создания эффективной системы технического контроля над соблюдением требований сохранения многоквартирных домов, повышения качества деятельности товариществ собственников частного жилья и обеспечения финансово-экономической стабильности был принят Указ Президента РУз. № УП - 5017 от 18 апреля 2017 г. «О мерах по дальнейшему совершенствованию управления системой жилищно-коммунального обслуживания», в котором в качестве основных задач и направлений деятельности Министерства оказания жилищно-коммунальных услуг определены «выработка предложений по совершенствованию нормативно-правовой базы в сфере жилищно-коммунального обслуживания, разработка и внедрение с учетом передового опыта развитых зарубежных стран современных форм и методов жилищно-коммунального обслуживания».

Исходя из этого, сравнительно исследовав передовые зарубежные опыты, собранные по управлению жилищным фондом, подчеркнуто, что зарубежом, особенно в Западной Европе и США, широко распространена модель

совместной собственности квартир-жилищного здания, составляющий объединение собственников жилья (товарищество частных собственников жилья, как у нас). В государствах Восточной Европы, в Чехии и Словакии, кондоминиум может запретить продажу квартиры собственнику, если у него имеется задолженность по коммунальным услугам, или осуществить продажу квартиры через аукцион, при этом оплатить долг за счет полученных средств.⁷ У нас трудно внедрить подобную модель из-за того, что большинство зданий не являются морально и физически на уровне требований, их ремонт может обойтись дорого для собственников. Приоритетное направление создания кондоминиумов - это совместная собственность новым строительством, новыми зданиями, едиными объектами, в основном жильем, совместно с другими недвижимостями.

Одним из государств, собравшим передовой опыт управления жилищным фондом, является Германия. Например, в 1990 году в Восточной Германии жилищные кооперативы составляли 20 процентов, частное жилье – 40 процентов и государственные дома – 40 процентов. На сегодняшний день собственники составляют 80 процентов, коммерческие собственники - 15 процентов, товарищества жилищно-коммунальной собственности - 5 процентов. Кроме этого, частные собственники обладают 80 процентов кооперативов жилья и домами, предоставляемыми в аренду собственникам. Скоро 5 процентов товариществ государственных собственников жилья преобразуются в частные предприятия. Причиной является то, что затраты в этих компаниях в 2 раза больше, чем в частных компаниях, население жалуется на качество предоставляемых услуг.

В общем, на сегодняшний день зарубежные модели управления собственниками жилья регулируются в высокой степени правовыми и экономическими сторонами покупки, обладания и использования жилья и, в первую очередь, учитывают интересы граждан.

Как подчеркнуто в исследовании, опыт передовых зарубежных государств показывает, что управление жилищным фондом целесообразно доверить специально квалифицированным людям, с утверждающими квалификацию только по этой сфере документами.

В большинстве мировых стран совершенствование механизмов государственно-частного партнерства служит привлечению частных инвестиций в сферу управления жилищным фондом, повышению качества предоставляемых населению коммунальных услуг.

В годы независимости в Республике система управления жилищным фондом была реформирована на основе законодательно-нормативных документов, изменились организационно-правовые основы системы управления жилищным фондом. Вместе с этим, по результатам проведенных анализов выявлена необходимость дальнейшего укрепления правовых основ и совершенствования нормативно-правовых документов по сфере. С этой

⁷ Прокофьев, К.Ю., Моисеев, В.А., Егорова, Ю.А. (2015). Отечественный и зарубежный опыт управления многоквартирными домами. Жилищные стратегии, 2(4).

точки зрения автором разработаны виды управления существующим в Узбекистане жилищным фондом.

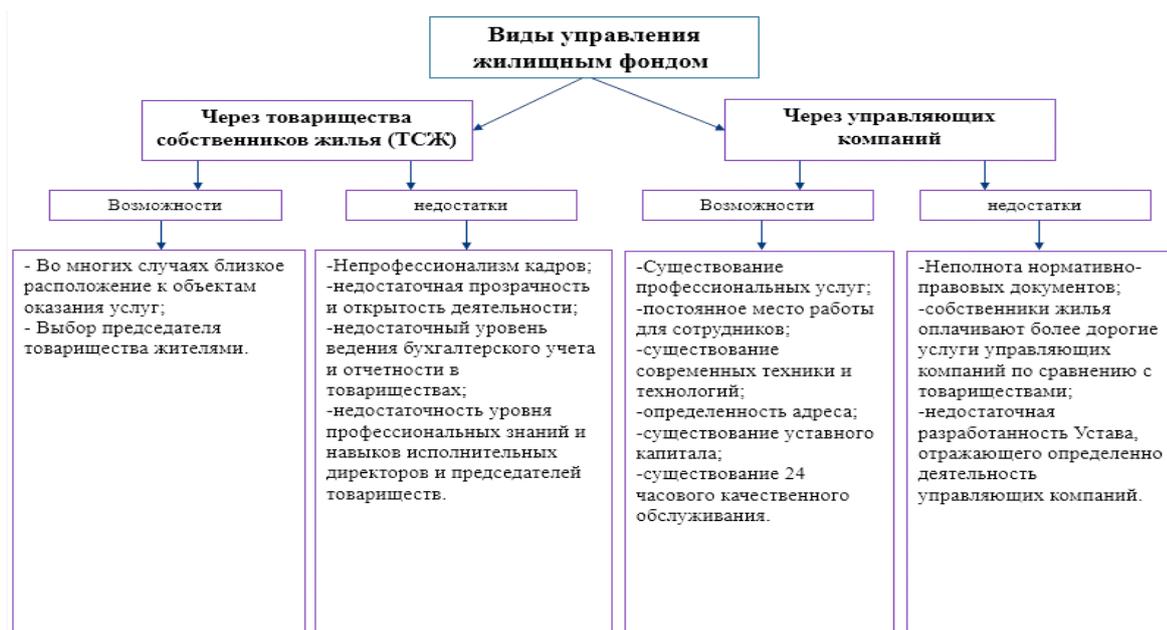


Рис.2. Виды управления жилищным фондом.⁸

На рисунке 2 освещено два вида управления жилищным фондом, существующие в стране: ТСЖ и компания управления.

В заключении можно сказать, что повышения качества оказания услуг в сфере, в частности, положительное решение ряда проблем, существующих в сфере управления жилищным фондом, целесообразно решить через взаимодействие ресурсов государственного и частного секторов в сфере коммунальных услуг и регулирования жилищного фонда.

Во второй главе диссертации, названной «**Анализ состояния развития механизмов управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства**», освещены тенденции формирования сотрудничества в сфере управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства, анализ динамики роста жилищного фонда в Узбекистане в годы независимости, анализ методологии оценки эффективности системы управления жилищным фондом и комплексный подход в экономическом развитии сферы.

В последние годы в республике осуществляются широкомасштабные последовательные мероприятия по поддержке государством сферы сервиса и оказания услуг, улучшению социально-экономической инфраструктуры регионов страны на основе программ, принятых по развитию отраслей сферы, в частности, направленные на развитие сферы жилищного строительства и коммунального обслуживания. Это, в свою очередь, считается поддержанием осуществляемой деятельности по улучшению качества оказания жилищно-коммунальных услуг и совершенствования деятельности системы. В частности, принятые Указ Президента РУз. № УП - 5017 от 18.04.2017 г. «О мерах по дальнейшему совершенствованию управления

⁸ Разработка автора.

системой жилищно-коммунального обслуживания» и Постановление № ПП - 2900 от 18.04.2017 г. «Об организации деятельности Министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан» стали основой решения ряда вопросов в данной сфере.

Внедрение системы мониторинга и приведения в соответствие осуществления задач, определенных по практическому улучшению условий ремонта, благоустройства и использования многоквартирного жилищного фонда на основе Постановления Президента РУз. № ПП - 2922 24.04.2017 г. «О мерах по дальнейшему совершенствованию системы содержания и эксплуатации многоквартирного жилищного фонда на период 2017-2021 годы», в свою очередь, создали основу нового подхода к сфере управления жилищным фондом.

По мнению автора, в мировых странах в сфере управления жилищным фондом используется механизм государственно-частного партнерства в организации деятельности по углублению рыночных отношений в сфере управления и развитию конкурентной среды на рынке данного типа услуг. Целесообразно широко использовать механизм государственно-частного партнерства в организации деятельности в процессе структурных изменений сферы в стране.

В условиях рыночной экономики механизм государственно-частного партнерства оценивается в качестве средства, повышающий эффективность национальной инновационной системы, стимулирующий финансовый потенциал, уровень привлечения инвестиций в систему, материально-технический потенциал, а также потенциал сотрудников.

По мнению автора, система государственно-частного партнерства обращает внимание органов государственной власти на их основные функции, а также создает возможность распределения возможных рисков в деятельности между государством и частным партнерством.



Рис. 3. Модель распределения задач между участниками проектов государственно-частного партнерства в сфере жилищного фонда.⁹

⁹ Разработка автора

Как подчеркнуто в исследовании, на сегодняшний день в республике вхождению на рынок сферы высокопотенциального управления жилищным фондом инвесторов препятствуют следующие основные факторы:

1. Отсутствие определенной и обоснованной методологии для разработки характеристик предоставляемых коммунальных ресурсов и оказываемых услуг в сфере, а также высокий уровень риска потери введенных ресурсов или растягивание сроков их возмещения.

2. Отсутствие гарантии полного выполнения бюджетных обязательств перед частными партнерами со стороны органов государственной и местной власти.

3. Высокий уровень дебиторской и кредиторской задолженности предприятий жилищно-коммунального обслуживания и в результате - их финансовое нестабильное положение.

Устранение вышеназванных препятствий обеспечит привлекательность инвестиционной среды и повысит местные и зарубежные инвестиции. Это в свою очередь приведет к расширению строительства жилья. Проанализируем это на основе сведений, приведенных в рисунке 4.

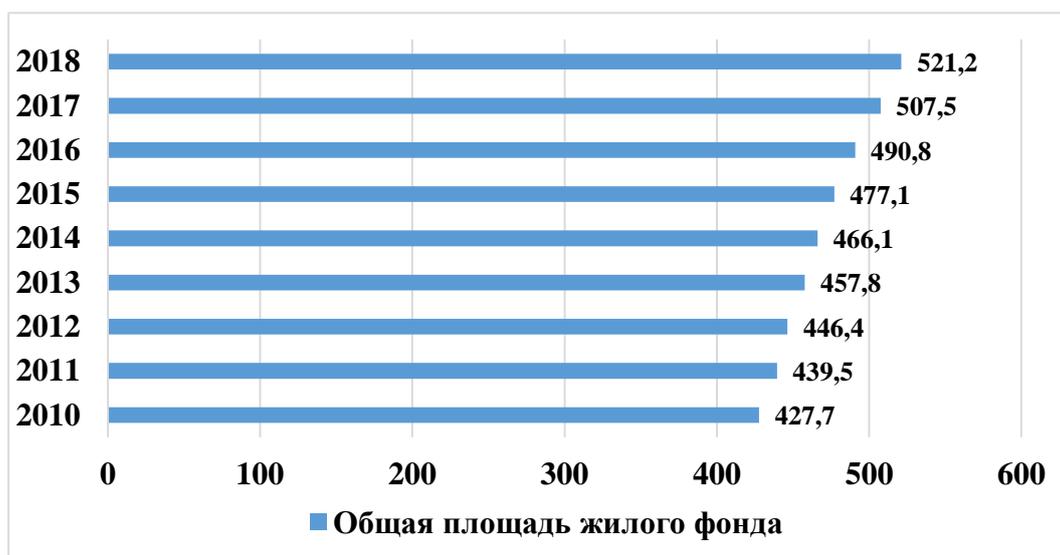


Рис.4. Динамика строительства жилья в Узбекистане (млн.м²).¹⁰

По сведениям рис. 4, общий объем жилищного фонда в стране по состоянию на 1 января 2019 года составил 521,2 м², в том числе коммерческие - 487,5 млн. м²(99,3 процентов) и государственный жилищный фонд - 33,7 млн. м²(0,7 процентов).

Коренное улучшение состояния жилых зданий и их эффективная эксплуатация, своевременное ремонтное и реконструкция, а также благоустройство и чистота многоэтажных домов - все это являются важными факторами в создании удобных условий проживания для граждан.

Последовательное осуществление структурных изменений в стране, имеющей основательную нормативно-правовую базу, создает возможность создать абсолютно новую систему управления и использования жилья. За

¹⁰ Сведения Государственного комитета статистики Узбекистана

последние пять лет принят ряд постановлений по совершенствованию деятельности товариществ частных собственников жилья, реконструкции и реновации крыши, подвалов, фасадов, нижних этажей, лифтов многоэтажных домов, а также поливных устройств, пешеходных дорог.

На сегодняшний день более 4000 собственников жилья оказывают услуги более 340000 многоквартирным домам.¹¹ Вместе с этим, анализ деятельности этой отрасли показывает, что в деятельности товариществ частного жилья собственников существует ряд нерешенных проблем по сохранению, эксплуатации и оказанию услуг многоквартирных домов. Когда речь идет об этом, то важно подчеркнуть неформированность эффективного механизма взаимовлияния и взаимоотношения между товариществами собственников жилья и исполнительной властью.



Рис. 5. Динамика изменений товариществ собственников жилья в городе Ташкенте.¹²

По мнению автора, для оценки существующего состояния эффективности управления жилищного фонда на основе государственно-частного партнерства и анализа внешней среды организации определения проблем сферы и непосредственного влияния целесообразно использовать SWOT и PEST – анализы. Для формирования стратегии дальнейшего улучшения сферы необходимо изучить существующие на рынке возможности и угрозы. необходимо также уменьшить влияние, приводящее к негативам и ослаблению. Это поможет определить границы и возможности выбора направлений развития. В течение анализа необходимо выделить внешнее состояние определенного времени, то есть серьезные факторы. Рассмотрение взаимосвязи этих факторов создаст возможность решения существующих проблем с возможностями сферы.

С этой точки зрения в диссертационной работе с целью изучения на основе SWOT и PEST-анализов факторов, влияющих на повышение

¹¹ Сведения Государственного комитета статистики Узбекистана

¹² Сведения Государственного комитета статистики Узбекистана .

эффективности управления жилищным фондом на основе ГЧП, среди населения было проведено анкетирование на основе выборочного наблюдения. Для проведения анкетирования при выборе респондентов отдельное внимание было уделено возрасту, полу, занятости, должности и месту проживания, которые являются важными факторами собственников жилья. Также был рассмотрен вопрос изучения мнений респондентов о сильных и слабых сторонах эффективности управления жилищным фондом на основе ГЧП, о возможностях и угрозах, влияющих на этот процесс.

По результатам анализа было определено, что одним из факторов проявления негативного влияния и основных проблем в управлении жилищным фондом является плохая формированность законодательной системы. Если 57 процент 302 респондентов считают, что существуют правовые основы владения жильем в качестве частной собственности, однако не созданы практические механизмы, то 20 процент респондентов считают, что не созданы ни правовые основы, ни практические механизмы. Остальные 23 процент подчеркнули, что имеются и правовые основы, и практические механизмы, однако исполнительная дисциплина очень слаба. В заключении нужно сказать о целесообразности решения проблемы создания практических механизмов. Это в свою очередь требует использования механизма государственно-частного партнерства в управлении жилищным фондом, создания нормативно-правовых основ этого механизма.

Основываясь на результаты анализа, можно отдельно подчеркнуть, что в системе управления жилищным фондом существуют проблемы в процессе обмена информацией, в результате наблюдаются разрыв связи между собственниками и товариществами собственников жилья, недостаточная информированность собственников, недостатки в объяснении изменений в законодательстве. Учитывая определённые проблемы, автор предлагает сформировать онлайн-платформу управления жилищным фондом.



Рис.6 Онлайн-платформа управления жилищным фондом, основанная на электронной системе.¹³

¹³ Разработка автора.

Приведенна на рисунке 6 онлайн-платформа, охватывая все процессы управления жилищным фондом, формирует информационную базу и собственники будут иметь возможность напрямую пользоваться ею и получать полную информацию по процессу. Кроме этого, отдельное внимание было уделено также вопросу связи Министерства коммунально-жилищного обслуживания РУз. с онлайн-платформой. Здесь основное внимание уделяется на обеспечение соответствующих управлений первичной информацией, это даст им возможность принимать решения по управлению жилищным фондом, определять перспективы развития, изучать мнение населения при разработке прогнозных показателей, обосновываться на реальное положение.

По мнению автора, внедрение данной платформы, используя современные информационные технологии, имеет важное значение в изучении проблем в системе управления жилищным фондом, в сборе материалов по ним, в создании возможности основываться на широкое общественное мнение при разработке путей предотвращения проблем.

Государственно-частное партнерство в республике (в частности, привлечение иностранных инвесторов) приведёт к решению задач эффективной эксплуатации жилья, в частности, его ремонт, использование и управление, улучшению качества жилищно-коммунального обслуживания и уменьшению ощутимо затрат, повышению привлекательности инвестиционной среды сферы, а также масштаба местных и зарубежных инвестиций.

Третья глава диссертации названа **«Приоритетные направления совершенствования механизмов повышения эффективности управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства»**. В ней исследованы на основе проведения социологического анкетирования проблемы повышения эффективности управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства. Вопросы приоритетных направлений, путей повышения эффективности управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства, прогнозные стоимости важных показателей по управлению жилищным фондом.

В республике выбор той или иной стратегии оказания качественной услуги населению, разработка и осуществление программ того или иного проекта управления регионом во многих случаях связаны непосредственно с состоянием экономической политики государства, с его целями и интересами. Кроме этого, определение приоритетных направлений управления жилищным фондом и принятие эффективных решений по этим вопросам составляют основу современного менеджмента.

В качестве доказательных подходов и объективности в исследовательской работе разработан механизм социологического анкетирования для определения путей совершенствования в перспективе научно-организационных методов управления жилищным фондом с целью изучения совершенствования механизма управления фондом на основе государственно-частного партнерства в рыночных отношениях. Анкета, составленная из 10 аналитических вопросов, учитывающих мнение широкой общественности и респондентов, осуществляющих деятельность в различных

сферах, включала в себе 42 соответствующих ответов, личные мнения по данной сфере участников.

В анкетировании участвовало 282 респондента почти со всех районов г. Ташкента. По сведениям анкетирования определено, что из участников считают мероприятия очень эффективными - 76,3 процентов, эффективными - 12,6 процентов, неэффективными - 5,8 процентов. Колебались дать ответ 5,3 процент респондента. (Рис.7)

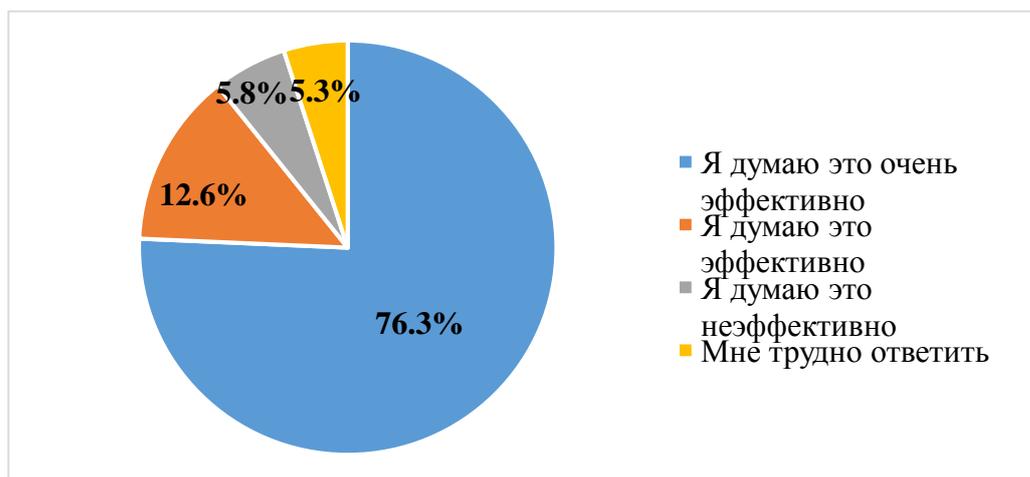


Рис.7. Оценка мероприятий, осуществляемых по совершенствованию управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства.¹⁴

Как показывают результаты проведенного социологического исследования, на основе предложений и рекомендаций респондентов можно заключить, что основное внимание они уделяли вопросам совершенствования сферы управления жилищным фондом на основе современных принципов менеджмента, перевооружения техники и технологий, совершенствования законодательных и нормативно-правовых документов, повышения кадрового потенциала, повышения качества и конкурентоспособности оказываемых услуг, а также вопросам привлечения в сферу инвестиций.

Как подчеркнуто в диссертации, многие годы расширение, сохранение и оказание коммунальных услуг жилищному фонду осуществлялось только государственным сектором. Однако в последние годы в качестве важных подходов на арену выходят привлечение в сферу частного сектора, расширение финансовых средств, осуществление проектов, которые сталкиваются с трудностями, отдельно государством или частным сектором, роль государственно-частного партнерства в строительстве дешевого жилья.

Была проанализирована динамика некоторых показателей по управлению жилищного фонда в республике и разработаны прогнозные их стоимости для последующих лет. Здесь основное внимание было уделено такому показателю, как среднее количество жилья, управляемого со стороны обществ собственников жилья и сколько их приходится на каждого ТСЖ.

¹⁴ Разработка автора

Таблица 1

№	Модель	se	t-статистика	R ²
1	$Y_{BYJsoni} = 104.9 * t^2 - 804.5 * t + 30055.2$	b ₁ =24,7 b ₂ =304,8 b ₃ =795,8	4,2 -2.6 37.7	0,88
2	$Y_{BYJOsoni} = 0.026 * t^2 - 0.12 * t + 5.93$	b ₁ =0,204 b ₂ =0,078 b ₃ =0,0063	29,07 -1.5 4,1	0,94

Прогнозные стоимости важных показателей по управлению жилищного фонда¹⁵

Здесь: $Y_{BYJsoni}$ – количество жилья, управляемого ТСЖ; $Y_{BYJOsoni}$ – среднее количество жилья, приходящее на каждого ТСЖ; t -тренд $t=1,2,3,\dots,11$.

Анализ таблицы 1 были осуществлены на основе сведений 2009-2019 годов и разработаны прогнозные показатели на 2020-2025 годы. Результаты регрессионного анализа, связь между периодом и показателями представили в следующем виде.

Была определена адекватность определенных коэффициентов на основании результатов регрессионного анализа. Однако во втором уравнении уровень достоверности по критерию Стьюдента коэффициента b_2 определен равным 0,84. Вместе с этим, высокий уровень коэффициента детерминации и критерия Фишера, используя данную модель, стали основой для разработки прогнозных показателей. Разработанные прогнозные результаты следующие. (табл. 2)

Таблица 2

Прогнозы стоимости важных показателей по управлению жилищным фондом¹⁶

Годы	Количество жилья, управляемого ТСЖ	Среднее количество жилья, приходящего на каждого ТСЖ
2020	35517	8,3
2021	37336	8,8
2022	39366	9,4
2023	41606	10,1
2024	44055	10,8
2025	46715	11,5

Результаты прогноза показывают, что к 2025 году количество жилья, управляемого ТСЖ, в г.Ташкенте достигнет 46715, что по сравнению с 2019 годом возрастает на 36,4 процент. Вместе с этим, продолжающаяся динамика роста среднего количества жилья, приходящего на каждый ТСЖ, повысится с 7,5 единиц на 11,5 единиц. Это обеспечивается в результате повышения роли ТСЖ в управлении жилищным фондом и уровня вооруженности техникой и технологиями. Существующая динамика и прогнозные показатели в последующие годы в управлении жилищным фондом показывают дальнейший рост роли и доли частного сектора.

¹⁵ Разработка автора

¹⁶ Разработка автора

По мнению автора, на основе анализов и полученных результатов в управлении жилищным фондом целесообразно определить факторы, влияющие на управление, дальнейшее совершенствование системы управления с учётом круга влияния, то есть дальнейшее повышение роли строительных организаций и кредитов банка в расширении жилищного фонда.

Также по результатам анализа видно, что сегодня расширение площади жилищного фонда обеспечивается, в основном, за счёт строительства нового жилья, однако их сохранение, реконструкция, обращение внимания на их обслуживание служат дальнейшему повышению эффективности осуществляемых в сфере мер. По результатам регрессионного анализа, определена неадекватность коэффициента связи между количеством законодательных актов по жилищному фонду и площадью жилищного фонда, причиной которой является неощутимость изменений в законодательных актах по жилищному фонду. По прогнозным показателям в перспективе вырастет количество жилья, управляемого со стороны ТСЖ и в этом процессе повысится роль частного сектора.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам исследований, проведенных по теме диссертации, были сделаны следующие заключения:

1. В условиях новых реформ и структурных изменений, осуществляемых в социально-экономической сфере в республике, обоснована необходимость совершенствования являющихся основной структурной частью социальной сферы жилищно-коммунального обслуживания, в частности, осуществление реформ в сфере управления жилищным фондом на основе коренных изменений, дальнейшего совершенствования эффективного внедрения механизмов государственно-частного партнерства в сферу.

2. Опираясь на существующие источники, в частности, базу нормативно-правовых документов, период развития сферы управления жилищным фондом в стране был изучен, разделив на отдельные этапы. На основе результатов исследования были определены тенденции и своеобразие развития сферы.

3. Определив целесообразность осуществления деятельности в системе управления жилищным фондом только личностей со специальным образованием, обладающим профессиональными навыками и знаниями в данной сфере, предложен механизм осуществления системы взаимобмена опытом между передовыми зарубежными управленческими организациями и высшими образовательными учреждениями подготовки кадров этой сферы.

4. На основе изучения научных работ зарубежных и национальных исследователей совершенствована характеристика каждого изученного объекта, определив значения таких понятий, как управление жилищным фондом, рынок жилищно-коммунального обслуживания и виды жилищно-коммунальных услуг.

5. Внесена определенность, сопоставительно сравнив основные направления единых и региональных структурных изменений на уровне страны, региона и района в сфере управления жилищным фондом.

6. Совершенствована характеристика факторов, влияющих на качество и эффективность управления жилищным фондом, разделив их на 5 видов: политический, экономический, социальный, технологический и демографический факторы.

7. Осуществлены SWOT и PEST - анализы развития управления жилищным фондом на основе ГЧП, а также разработана онлайн-платформа управления жилищным фондом на основе результатов проведенного анкетирования во всех районах г.Ташкента.

8. Определены основные факторы, препятствующие вхождению на рынок сферы управления жилищным фондом высокопотенциальных инвесторов, а также развитию сферы, предложены пути предотвращения этих препятствий.

9. Научно обоснована целесообразность определения факторов, влияющих на управление жилищным фондом в стране, дальнейшее совершенствование системы управления с учётом круга их влияния, в частности, дальнейшее повышение роли строительных организаций и банковских кредитов в расширении жилищного фонда.

10. На основании результатов анализов и прогнозных показателей определено, что количество жилья, управляемого со стороны ТСЖ в Ташкенте, к 2025 составит 46715 объектов, что по сравнению с 2019 годом повысится на 36,4 процент. Вместе с этим, обосновано повышение с 7,5 единицы до 11,5 единиц количество жилья на каждого ТСЖ при сохранении среднего роста динамики.

**SCIENTIFIC COUNCIL AWARDING SCIENTIFIC
DEGREES DSc.20/13.05.2020.I.23.01 AT THE ACADEMY OF PUBLIC
ADMINISTRATION UNDER THE PRESIDENT OF THE REPUBLIC OF
UZBEKISTAN**

**TASHKENT INSTITUTE OF ARCHITECTURE AND CIVIL
ENGINEERING**

SULTANOV ALISHER SABIRJANOVICH

**IMPROVING THE EFFICIENCY OF HOUSING MANAGEMENT BASED
ON PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP**

08.00.13 - Management (economic sciences)

**DISSERTATION ABSTRACT
OF THE DOCNJR JF PHILOSOPHY (PhD) IN ECONOMIC SCIENCES**

Tashkent - 2021

The theme of the dissertation of the doctor of Philosophy degree (PhD) in economic sciences was registered at the Supreme Attestation Commission of the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan, for B2019.2.PhD/Iqt.1061.

The dissertation has been prepared at the Tashkent Institute of Architecture and Civil Engineering.

The dissertation abstract in three languages (Uzbek, Russian and English) is placed on the webpage of scientific council (www.dba.uz) and the informational-educational portal «ZiyoNet» (www.ziynet.uz).

Scientific supervisor: Nurimbetov Ravshan Ibragimovich
Doctor of Economic Sciences, Professor

Official opponents: Kodirov Abdurashid Madzhidovich
Doctor of Economic Sciences, Professor

Khamidov Obidzhon Khafizovich
Doctor of Economic Sciences, Professor

Leading organization: Samarkand state architectural building institute

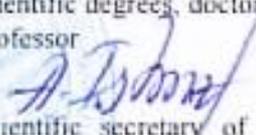
The defense of the dissertation will take place on 27th May 2021 at 15⁰⁰ at a meeting of the Scientific Council DSc.20/13.05.2020.1.23.01 on awarding academic degree at the Academy of Public Administration under the President of the Republic of Uzbekistan. Address: 100066, Tashkent, st. Islam Karimov, 45. Phone: (99871) 232-60-47; Fax: (99871) 239-17-83; e-mail: info@dba.uz.

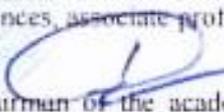
The dissertation can be reviewed at the Informational Resource Center of the Academy of Public Administration under the President of the Republic of Uzbekistan (registered under number 69). Address: 100066, Tashkent, st. Islam Karimov, 45. Phone: (99871) 232-60-47; fax: (99871) 239-17-83; e-mail: info@dba.uz.

The disserabstract of the dissertation was sent out 10th May 2021.
(mailing report № 6 on 10th May 2021).



 **Sh.A. Toshmatov**
Chairman of the scientific council awarding scientific degrees, doctor of economic sciences, professor

 **A.Kh. Islamkulov**
Scientific secretary of the scientific council awarding scientific degrees, doctor of economic sciences, associate professor

 **D.N. Rakhimova**
Chairman of the academic seminar under the scientific council awarding scientific degrees, doctor of economic sciences, professor

INTRODUCTION (Doctor of Philosophy (PhD) dissertation annotation)

The aim of the research. To develop scientific proposals and practical recommendations aimed at improving the efficiency of housing management based on public-private partnerships.

The subject of the research is the economic relations arising in the process of improving the efficiency of housing management based on public-private partnerships.

The scientific novelty of the research is as follows:

based on the growth trends in the share of using the services of professional management companies, the influencing mechanism of housing stock management on the basis of public-private partnership has been scientifically substantiated;

justified the expediency of using the public-private partnership factor in the classification of homeowners' associations and public utilities organizations;

it is proposed to define the tasks of the participants in the public-private partnership project in increasing the purposefulness of the budgetary funds of the housing stock and the investment attractiveness of the management system;

a scientific forecast for 2021-2025 has been developed, which includes an increase in the future of the share and role of the private sector in the economic indicators of homeowners' associations.

Implementation of research results. Based on the scientific results obtained to improve the management system of the housing stock of Uzbekistan, the following have been introduced:

a proposal to improve the process of managing the housing stock of public-private partnerships based on the tendency to increase the share of using the services of professional management companies was used in the development of regulations No. 5 dated January 4, 2019 of the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan "On additional measures to improve the management of the housing and communal infrastructure of the city of Tashkent "(Certificate of the Ministry of Housing and Communal Services of the Republic of Uzbekistan No. 04 / 03-4524 dated November 27, 2020). As a result, the use of the services of professional management companies in the management of the multi-apartment housing stock in the Yunusabad district of Tashkent prevented the misuse of funds in the amount of 1.5 billion soums;

a proposal to improve the housing management system based on the development of a competitive environment among homeowners' associations and organizations for the provision of public services was reflected in the decree No. 5 of January 4, 2019 of the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan. "On additional measures to improve the management of the housing and communal infrastructure of the city of Tashkent" (Certificate of the Ministry of Housing and Communal Services of the RUz No. 04 / 03-4524 dated November 27, 2020). As a result, the quality of the provision of housing and communal services in the city of

Tashkent was ensured, the further increase in the efficiency of the activities of enterprises in the sphere based on public-private partnerships;

the proposal for an improved digital management system based on public opinion on the prompt solution of problems in the process of providing services to homeowners by organizations for the provision of utilities was reflected in the decree No. 5 of January 4, 2019 of the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan. "On additional measures to improve the management of the housing and communal infrastructure of the city of Tashkent" (Certificate of the Ministry of Housing and Communal Services of the RUz No. 04 / 03-4524 dated November 27, 2020). As a result, the inspection to control the use of the multi-apartment housing stock of the Ministry of Housing and Communal Services ensured a 19.6 percent increase in the efficiency of using the housing stock;

the proposal for the development of a scientific forecast for 2021-2025, incorporating an increase in the future of the share and role of the private sector in the economic indicators of homeowners' associations, was introduced into the activities of the Ministry of Housing and Communal Services of the Republic of Uzbekistan. (Certificate of the Ministry of Housing and Communal Services of the Republic of Uzbekistan No. 04 / 03-4524 dated November 27, 2020). As a result, this proposal was included in the long-term plan for the development of housing and communal infrastructure in Tashkent from the side of the main department for the provision of housing and communal services in Tashkent, and an increase of 36.4 percent in the quality of communal services was achieved.

Structure and size of the dissertation. The dissertation comprises introduction, three chapters, conclusion and the list of literature used. The dissertation is 143 page long.

ЭЪЛОН ҚИЛИНГАН ИШЛАР РЎЙХАТИ
СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ
LIST OF PUBLICATIONS

I бўлим (I часть; I part)

1. Султанов А.С. Давлат-хусусий шериклиги асосида уй-жой коммунал хўжалигида молиялаштириш механизми самарадорлигини ошириш муаммолари ва истиқболлари // «Архитектура Қурилиш Дизайн» журнали. – Тошкент, 2020. 1-сон. Б. 279-283.

2. Султанов А.С. Коммунал хўжалигида уй-жой фондидан самарали фойдаланишни ташкил этиш масалалари // «Таълим тизимида ижтимоий - гуманитар фанлар» журнали. – Тошкент, 2020. 1-сон. Б. 59-62.

3. Sultanov A.S. Prospective foreign experience outcome implementations of housing fund management in Uzbekistan // International Scientific Journal. Theoretical & Applied Science. 2020. Issue: 04 Volume: 84. Philadelphia, USA. Pp. 201-207. GIF-0,564 .

4. Султанов А.С. Мамлакатимизда уй-жой фондини инновацион бошқаришни такомиллаштириш масалалари // «Бухоро вилоятини инновацион ривожлантириш: муаммо ва ечимлар» мавзусида Республика илмий-амалий анжумани материаллари. – Бухоро, 2020. Б. 642-645.

5. Султанов А.С. Уй-жой фондини бошқаришда инновацион ёндашув // «Оролбуйи аҳолиси турмуш фаровонлигини оширишда инвестицион жозибадорликнинг аҳамияти» мавзусидаги Республика илмий-амалий видеоконференциясининг тўплами. – Нукус, 2020. Б. 80-82.

6. Султанов А.С. Вопросы использования инновационных методов в управлении жилищным фондом // «Экономика и управление отраслями, комплексами на основе инновационного подхода». Материалы международной научной конференции, посвященной 50-летию ФГБОУ ВО «Калмыцкий государственный университет им. Б.Б. Городовикова» и 100-летию автономии Республики Калмыкия. – Элиста, 2020. С. 56-58.

7. Султанов А.С. Мустақиллик йилларида Ўзбекистонда уй-жой фондининг ўсиш динамикаси таҳлили // «Озиқ-овқат, нефтгаз ва кимё саноатини ривожлантиришнинг долзарб муаммоларини ечишнинг инновацион йўллари» халқаро илмий-амалий конференция материаллари. – Бухоро, 2020. Б. 490-492.

8. Sultanov A.S. Issues of using innovative methods in housing fund management // «Ўзбекистонда уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш: муаммо ва ечимлар» мавзусидаги Республика миқёсидаги илмий-амалий анжуман материаллари. – Тошкент, 2020. Б. 34-36.

9. Sultanov A.S. Experience of foreign countries in the development of housing and communal services // «Ўзбекистонда уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш: муаммо ва ечимлар» мавзусидаги Республика миқёсидаги илмий-амалий анжуман материаллари. – Тошкент, 2020. Б. 143-149.

II бўлим (II часть; II part)

1. Султанов А.С., Нуриббетов Р.И., Давлетов И.Х., Нормуродов С.М. Ўзбекистонда уй-жой фондини бошқариш ва ундан фойдаланишни такомиллаштириш масалалари // «Архитектура Қурилиш Дизайн» журнали. – Тошкент, 2018. 1-2 сон. – Б.135-139.

2. Султанов А.С., Нуриббетов Р.И. Уй-жой коммунал хизматлари самарадорлигини оширишда сифат менежменти тизимини жорий этиш масалалари // «Глобаллашув жараёнида корпоратив бошқарув: муаммо ва ечимлар» Республика илмий мақолалар тўплами. – Тошкент, 2019. Б.182-185.

3. Султанов А.С., Нуриббетов Р.И. Давлат-хусусий шерикчилиги асосида уй-жой коммунал хўжалигида инвестиция жараёнларини жадаллаштириш масалалари // Фуқаро бинolari ва қишлоқ турар жой уйларининг энергия самарадорлигини оширишнинг долзарб масалалари: Халқаро илмий-техник конференциясининг илмий ишлари тўплами. – Тошкент, 2019. – Б. 60-61.

4. Sultanov A.S., Nurimbetov R.I. Improvement of the management system of housing and communal services in Uzbekistan. ISJ Theoretical & Applied Science. Philadelphia, USA. 2019 y. – Pp. 66-71.

5. Султанов А.С., Нуриббетов Р.И. Давлетов И.Х., Ташмухаммедова К.С. Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари бошқарув фаолиятини такомиллаштириш: муаммо ва ечимлар // «Иқтисодиёт ва инновацион технологиялар» журнали. № 2. – Тошкент, 2019. – Б. 1-11.

6. Султанов А.С., Нуриббетов Р.И. Давлат-хусусий шериклиги асосида уй-жой коммунал хўжалигида молиялаштириш механизми самарадорлигини ошириш масалалари // «Иқтисодиётни либераллаштириш шароитида инвестицион-қурилиш ва инновацион жараёнларни ташкил қилиш ва бошқаришнинг долзарб муаммолари» мавзусидаги Республика миқёсидаги илмий-амалий анжумани материаллари II-қисм. – Самарқанд, 2019. – Б. 192-199.

7. Султанов А.С., Нуриббетов Р.И. Уй-жой коммунал хўжалиги ташкилотларида сифат менежменти тизимини жорий этиш муаммолари. // Хоразм маъмун академияси журнали. 3/2-сон. – Хива, 2019. – Б. 8-15.

8. Султанов А.С., Нуриббетов Р.И. Уй-жой фондини бошқаришнинг хорижий тажрибаларидан республикада фойдаланиш истиқболлари. // Хоразм маъмун академияси журнали. 3/2-сон. – Хива, 2019. – Б. 15-23.

9. Султанов А.С., Рахимов Қ.Э. Ўзбекистон Республикасида уй-жой фондини бошқариш тизимини ислоҳ қилишнинг ташкилий-ҳуқуқий асослари. «Архитектура Қурилиш Дизайн» журнали. 2-сон. – Тошкент, 2019. – Б. 279-282.

10. Султанов А.С., Рахимов Қ.Э. Организационно-правовые основы реформирования системы управления жилищным фондом в республике Узбекистан // Социально-экономическое развитие городов и регионов: градостроительство, развитие бизнеса, жизнеобеспечение города. Материалы IV международной научно-практической конференции. – Волгоград, 2019. С. 81-87.

11. Султанов А.С., Атажанова Г., Нормуродов С.Н. Уй-жой фондини инновацион бошқариш масалалари // «Қурилишда инновацион технологиялар» Республика илмий-техник анжуман натижалари бўйича илмий ишлар тўплами. – Тошкент, 2019. Б. 227-229.

12. Султанов А.С., Ташмухаммедова К.С. Уй-жой фондини бошқариш тизими самарадорлигини ошириш // «Архитектура Қурилиш Дизайн» журнали. 4-сон. – Тошкент, 2019 йил. Б. 238-242.

13. Султанов А.С., Нурибетов Р.И. Уй-жой фондини бошқаришда инновацион усуллардан фойдаланиш масалалари // Қурилишда инновациялар, энергиятежамкор технологиялар, биналар ва иншоотларнинг конструкциявий ва сейсмик хавфсизлиги: Халқаро миқёсида илмий-техник конференция материаллари тўплами. – Тошкент, 2019. – Б. 435-438.

14. Sultanov A.S., Nurimbetov R.I., Nazirov N., Tashmukhamedova K.S. New Challenges in Housing Management for a Better Life in Uzbekistan // International Journal of Psychosocial Rehabilitation, Vol. 24, Issue 05. – England, 2020. Pp.4937-4945.

15. Султанов А.С., Нурибетов Р.И., Нормуродов С.Н. Уй-жой коммунал хизматлари самарадорлигини оширишда сифат менежменти тизимини жорий этиш масалалари // «Таълим тизимида ижтимоий-гуманитар фанлар» журнали. – Тошкент, 2020. Б. 50-53.

Автореферат «Жамият ва бошқарув» журнали таҳриридан ўтказилди.

Босишга рухсат этилди: 07.05.2021 йил.
Бичими 60x84 ¹/₁₆, «Times New Roman»
гарнитурда рақамли босма усулида босилди.
Шартли босма табағи 3,6. Адади: 100. Буюртма: № 46.
Тел (99) 832 99 79; (97) 815 44 54.
“IMPRESS MEDIA” МЧЖ босмаҳонасида босилди
Тошкент ш., Яккасарой тумани, Қушбеги кўчаси, 6-уй.