

**ТОШКЕНТ ДАВЛАТ ИҚТИСОДИЁТ УНИВЕРСИТЕТИ**  
**ҲУЗУРИДАГИ ИЛМИЙ ДАРАЖАЛАР БЕРУВЧИ**  
**DSc.03/10.12.2019.I.16.01 РАҚАМЛИ ИЛМИЙ КЕНГАШ**  

---

**ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА-ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ**

**МИРДЖАЛИЛОВА ДИЛДОРА ШУХРАТОВНА**

**КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИДА СЕРВЕЙИНГ ХИЗМАТЛАРИНИ**  
**БОШҚАРИШ ТИЗИМИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ**

**08.00.13 – Менежмент (иқтисодиёт фанлари)**

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

**Тошкент – 2020**

**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**

**Мирджалилова Дилдора Шухратовна**

Кўчмас мулк бозорида сервейинг хизматларини бошқариш  
тизимини такомиллаштириш ..... 3

**Мирджалилова Дилдора Шухратовна**

Совершенствование системы управления сервейинговыми услугами  
на рынке недвижимости ..... 25

**Mirdjalilova Dildora Shukhratovna**

Improving the management system of surveying services in the real  
estate market ..... 47

**Эълон қилинган ишлар рўйхати**

Список опубликованных работ  
List of published works ..... 51

**ТОШКЕНТ ДАВЛАТ ИҚТИСОДИЁТ УНИВЕРСИТЕТИ  
ХУЗУРИДАГИ ИЛМИЙ ДАРАЖАЛАР БЕРУВЧИ  
DSc.03/10.12.2019.I.16.01 РАҚАМЛИ ИЛМИЙ КЕНГАШ**

---

**ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА-ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ**

**МИРДЖАЛИЛОВА ДИЛДОРА ШУХРАТОВНА**

**КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИДА СЕРВЕЙИНГ ХИЗМАТЛАРИНИ  
БОШҚАРИШ ТИЗИМИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ**

**08.00.13 – Менежмент (иқтисодиёт фанлари)**

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

**Тошкент – 2020**

Фалсафа доктори (PhD) диссертацияси мавзуси Ўзбекистон Республикаси Вазирлар мажлиси хузуридаги Олий аттестация комиссиясида В2020.1.PhD/Iqt772 рақам билан атта олинган.

Диссертация Тошкент архитектура-қурилиш институтида бажарилган.

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

Илмий раҳбар:

Зияев Музафар Кутлукович  
иқтисодиёт фанлари доктори, профессор

Расмий оппонентлар:

Гулямов Саидахрор Саидахмедович  
иқтисодиёт фанлари доктори, академик

Махмудов Носир Махмудович  
иқтисодиёт фанлари доктори, профессор

Етакчи ташкилот:

Самарқанд давлат архитектура-қурилиш институти


Диссертация ҳимояси Тошкент давлат иқтисодиёт университети хузуридаги DSc.03/10.12.2019.I.16.01 рақамли Илмий кенгашнинг 2020 йил «26» 12 куни соат 10:00 даги мажлисида бўлиб ўтади. (Манзил: 100003, Тошкент шаҳри, Ислом Каримов кўчаси, 49-уй. Тел.: (99871)239-28-72; факс (99871)232-01-49; e-mail: tdiu@tdiu.uz).

Диссертация билан Тошкент давлат иқтисодиёт университетининг Ахборот-ресурс марказида танишиш мумкин (1018 рақами билан рўйхатга олинган). Манзил: 100003, Тошкент шаҳри, Ислом Каримов кўчаси, 49-уй. Тел.: (99871)239-28-72; факс (99871)232-01-49; e-mail: tdiu@tdiu.uz).

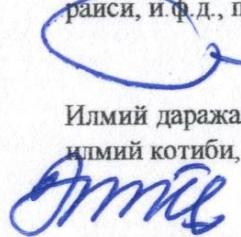
Диссертация автореферати 2020 йил «12» 12 куни тарқатилди.

(2020 йил «12» 12 даги 40 рақамли реестр баённомаси).





Н.Х. Жумаев  
Илмий даражалар берувчи Илмий кенгаш  
раиси, и.ф.д., профессор



У.В. Гафуров  
Илмий даражалар берувчи Илмий кенгаш  
иқтисодий котиби, и.ф.д., профессор



Ш.Дж. Эргашходжаева  
Илмий даражалар берувчи илмий кенгаш  
қошидаги Илмий семинар раиси, и.ф.д.,  
профессор

## КИРИШ (фалсафа доктори (PhD) диссертацияси аннотацияси)

**Диссертация мавзусининг долзарблиги ва зарурати.** Жаҳон иқтисодиётининг жадал ўзгариб бориш шароитида кўчмас мулк объектлари ва мулкый мажмуаларни такрор ишлаб чиқариш даражаси, мамлакат миллий бойлигининг катта қисми сифатида, унинг самарадорлигини назорат қилишнинг асосий глобал индикатори ҳисобланади. Масалан, «Ривожланган мамлакатларда уй-жой фонди мамлакатда такрор ишлаб чиқариладиган миллий бойликнинг 20 % дан 45 % гача қисмини ташкил қилади. Агар кўчмас мулкнинг барча турлари, жумладан ер ва мулкый мажмуалар доирасини кўриб чиқсак, у ҳолда бу кўрсаткич 70-80 %ни ташкил қилади»<sup>1</sup>. Шу муносабат билан, энг муҳим ва долзарб вазифа сифатида сервейинг ва кўчмас мулк объектларини профессионал ривожлантиришни бошқаришни ўз ичига олган замонавий иқтисодий концепциялар асосида кўчмас мулкни такрор ишлаб чиқариш жараёнларини самарали бошқаришни кўрсатиш мумкин. Мазкур масаланинг долзарблигини 1881 йилда Лондонда Ваколатли сервейерлар Қироллик институти – Royal Institution of Chartered Surveyors ташкил этилганлиги ва бугунги кунда унда 125 000 дан ортиқ мутахассис сервейерлар дунёнинг 150 дан ортиқ мамлакатида фаолият юритиб келаётганлиги билан изоҳлаш мумкин. Кўриниб турибдики, мазкур фаолият турининг дунё мамлакатларига янада кенг тарқалиши ва сервейинг хизматларини кўрсатиш жараёнларининг янада жадаллашиши кутилмоқда.

Жаҳон кўчмас мулк бозорида сервейинг хизматларини бошқариш тизимини такомиллаштириш юзасидан кенг қамровли илмий изланишлар олиб борилмоқда. Хусусан, кўчмас мулкнинг мураккаблиги, унинг бозорда ҳаракатланиш имкониятларининг турли-туманлиги, кўчмас мулк ҳаётийлик даврининг барча босқичларини қамраб олувчи; турли кўчмас мулк объектлари учун натижа ва ликвидликни мақсадли кўрсаткичларининг ягона режавий тизимини яратувчи, кўчмас мулкни самарали бошқаришни таъминловчи тизимни барпо этиш заруратини тақозо этади. Ҳозирги шароитда кўчмас мулк бозорида сервейинг хизматларини бошқаришнинг ўзига хос илмий-услубий асосларини ўрганиш, асосий йўналишларини белгилаш, хизматларнинг бошқарув механизмларини ишлаб чиқиш, сервейинг хизматлари спектрини аниқлаштириш масалалари асосий илмий тенденциялардан ҳисобланади.

Ўзбекистон иқтисодиётининг ажралмас қисми сифатида кўчмас мулк объектларини бошқариш юзасидан кенг қамровли чора-тадбирлар амалга оширилмоқда. 2017-2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича Ҳаракатлар стратегиясида «иқтисодиёт тармоқлари учун самарали рақобатбардош муҳитни шакллантириш ҳамда маҳсулот ва хизматлар бозорида монополияни босқичма-босқич камайтириш»<sup>2</sup> сингари муҳим вазифалар белгилаб берилган. Бугунги кунда профессионал хизмат

<sup>1</sup> Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: теория, практика: монография: в 3 частях. Ч.1. Управленческий модуль системы сервейинга и его развитие / науч. ред. П. Г. Грабовый; М-во образования и науки Росс. Федерации, ФГБОУ ВПО «Моск. гос. строит. ун-т». – Москва: МГСУ, 2012. – с. 264

<sup>2</sup> Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги «Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича ҳаракатлар стратегияси тўғрисида»ги ПФ-4947-сонли фармони. //lex.uz/



кўрсатувчи Республика кўчмас мулк биржаси, «Агросаноат» кўп тармоқли биржаси, Республика мулк аукциони, «Пойтахт аукцион» ва «Муниципал биржа» масъулияти чекланган жамияти, бошқарув сервис компаниялари сингари бозор инфратузилмаси ташкилотлари аҳоли ва хўжалик юритувчи субъектларнинг бу турдаги хизматларга эҳтиёжини таъминлаб келмоқда. Бироқ кўчмас мулк объектларини бошқаришни ташкил этиш, ҳозирги кунда, кўчмас мулкнинг барча турлари ва ҳаёт давомийлигини ҳисобга олган ҳолда профессионал бошқарув талабларига тўлиқ жавоб бермайди. Шу сабабли кўчмас мулк объектлари бошқаруви бугунги куннинг устувор вазифаларидан биридир. Мазкур вазифаларнинг самарали ижросини таъминлаш кўчмас мулк объектларини профессионал бошқариш самарадорлигини ошириш бўйича таклифлар ва тавсиялар ишлаб чиқишни тақозо этади.

Ўзбекистон Республикасининг «Кўп квартирали уйларни бошқариш тўғрисида»ги қонуни (2019), Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги ПФ-4947-сонли «Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича Ҳаракатлар стратегияси тўғрисида»ги, 2019 йил 19 февралдаги ПФ-5666-сонли «Давлат мулки объектларидан самарали фойдаланиш бўйича кўшимча чора-тадбирлар тўғрисида»ги фармонлари, Вазирлар Маҳкамасининг 2020 йил 7 февралдаги 64-сонли «Тошкент шаҳрининг Яккасарой тумани, Жиззах ва Марғилон шаҳарларида Ўзбекистон Республикасининг «Кўп квартирали уйларни бошқариш тўғрисида»ги қонуни нормаларини апробация қилиш юзасидан ҳуқуқий эксперимент ўтказиш тўғрисида»ги қарори ҳамда бошқа меъёрий ҳужжатларда белгиланган вазифаларни амалга оширишда мазкур диссертация тадқиқоти муайян даражада хизмат қилади.

**Тадқиқот мавзусининг республика фан ва технологиялари ривожланишининг устувор йўналишларига мослиги.** Мазкур тадқиқот республика фан ва технологиялари ривожланишининг I. «Демократик ва ҳуқуқий жамиятни маънавий-ахлоқий ҳамда маданий-маърифий ривожлантириш, инновацион иқтисодий шакллантириш» устувор йўналиши доирасида бажарилган.

**Муаммонинг ўрганганлик даражаси.** Бозорлар тизимида кўчмас мулк бозори ва унда кўрсатиладиган хизмат турлари, хусусан, кўчмас мулкни бошқариш фаолияти республикада нисбатан янги шаклланиб келаётган соҳа ҳисобланади. Бугунги кунда, тадқиқот ишининг мавзуси билан боғлиқ бир қатор хорижий ва ўзбекистонлик олимлар томонидан ёзилган тадқиқот ишлари мавжуд. Хусусан, кўчмас мулк объектларини бошқариш билан боғлиқ илмий ишлар қатор хорижий олимлар Э.Дж.Мак-Лин, Н.Ордуэй, Дж.Фридман, Г.Харрисон, Дж.Эккерт, Дональд Дж. Трамп, А.Цукерман, Дж.Д.Блевинс, Г.Б.Эддредлар ва бошқаларнинг илмий изланишларида ўз аксини топган<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Мак-Лин Э.Дж., Эддред Г.В. Инвестирование в недвижимость. Пер. с англ. – М.: ИД Вильяме, 2007 г. – 416 с. ISBN 5-8459-1144, Тепман Л.Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2007. – с. 463. ISBN 978-5-238-01152-3, Трамп, Дональд Дж. Дума́й как миллиардер: все, что следует знать об успехе, недвижимости и жизни вообще : пер. с англ. Дональд Дж. Трамп совместно с Мереди́т Макивер. – М.: Альпина Бизнес Бук , 2005. ISBN 5-9614-0244-4, Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / пер. с англ. М.: Дело. 1997. Харрисон Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Пер. с англ. – М.: Мособлурпполиграфиздат, 1994, Цукерман А., Блевинс Дж.Д. Недвижимость: зарубежный опыт развития / Пер. с англ. – М.: Диамант-Меркурий-М по заказу АО «Тема», 1994.-572 с., Friedman, Jack P. Dictionary of Real

МДХ мамлакатлари олимлари А.Н.Асаул, И.Т.Балабанов, Л.П.Белых, В.И.Бусов, А.З.Галеев, П.Г.Грабовой, С.В.Грибовской, В.А.Горемыкин, А.Г.Грязнова, В.В.Иванов, И.И.Мазур, С.Н.Максимов, А.В.Марченко, Е.С.Озеров, Н.Г.Ольдерогге, М.Л.Разу, В.М.Рутгайзер, Е.И.Тарасевич, Л.Н.Тепман, М.А.Федотова, О.К.Хан, В.Д.Шапиро, Н.А.Щербакова, В.З.Черняк., С.А.Ломакина кўчмас мулк объектларини бошқариш масаласининг ёритилишига салмоқли ҳисса қўшганлар<sup>4</sup>.

Ўзбекистонда кўчмас мулк объектларини бошқаришнинг айрим муаммолари М.А.Икрамов, М.Мирахмедов, Р.И.Нурибетов, Б.Ю.Ходиев, Б.Б.Беркинов, В.У.Ёдгоров, Ш.А.Исамухамедова, Т.А.Хасанов, Д.Я.Бутунов ва бошқаларнинг илмий тадқиқот ишларида ўрганилган<sup>5</sup>.

Юқорида келтирилган хорижлик ва ўзбек олимлари кўчмас мулк бозори, кўчмас мулк объектларини бошқариш ва баҳолаш соҳасида кўплаб тадқиқот ишлари олиб борганлар. Шу билан бирга, миллий кўчмас мулк бозорида сервейинг хизматларини жорий этиш ва профессионал бошқарувни такомиллаштириш масалалари мустақил тадқиқот объекти сифатида тадқиқ этилмаган. Бу эса мазкур диссертация тадқиқотининг долзарблигини белгилайди.

**Тадқиқот мавзусининг диссертация бажарилаётган олий таълим муассасасининг илмий тадқиқот ишлари режалари билан боғлиқлиги.** Диссертация мавзуси Тошкент архитектура-қурилиш институти илмий тадқиқот ишлари режасига мувофиқ ПЗ-20170929173 рақамли «Ўзбекистонда уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш (Тошкент шаҳри мисолида)» мавзуидаги амалий лойиҳа (2018-2020й.) доирасида бажарилган.

---

Estate Terms. 7 ed. - Barron's educational series, inc., 2008. ISBN: 0-7641-3936-3. ISBN (EAN): 978-0-7641-3936-9, Gary W. Eldred The Beginner's Guide to Real Estate Investing. – John Wiley & Sons, Inc., 2004. ISBN: 047164711X. Gerri Willis The SmartMoney Guide to Real Estate Investing. – Wiley, 2004. ISBN: 0-471-64748-9. ISBN: 978-0-471-64748-5. Loren K. Keim The Fundamentals of Selling Commercial Real Estate. - Infinity Publishing, 2008.

<sup>4</sup> Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. – М.: МИКХиС, 2001, Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 1999. – 262 с. ISBN 5-279-02104-0, Бусов В.И. Сущность и место управления стоимостью в управлении компанией // Вопросы оценки. – 2007, № 4, Галеев А.З. Управление недвижимостью - профессиональный подход [Электронный ресурс]. – Электрон, дан. – Режим доступа: [http://www.rentasystem.ru/index6.files/bar\\_page2.htm](http://www.rentasystem.ru/index6.files/bar_page2.htm), Горемыкин В.А. Экономика и управление недвижимостью: учебник. – М.: МГИУ, 2007. - 345 с. ISBN 978-5-2760-1081-6, Райзберг, Б.А. Современный экономический словарь / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева. – 6-е изд., перераб. и доп. – Москва: ИНФРА-М, 2017. – 512 с. – (Библиотека словарей «ИНФРА-М»). – ISBN 978-5-16-105386-7, Иванов В.В., Хан О.К. Управление недвижимостью. – М.: ИНФРА-М, 2007. - 446 с. – (Национальные проекты). ISBN 978-5-16-003071-5, Мазур И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г. Девелопмент. Серия: Современное бизнес-образование. – М.: Издательство: Экономика, 2004 г., 528 с. ISBN 5-282-02312-1, Тарасевич Е.И. Управление эксплуатацией недвижимости. СПб.: МКС, 2006. ISBN 5-901810-10-4, Финансовый менеджмент: теория и практика: Учебник / Под ред. Е.С. Стояновой. 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд-во «Перспектива», 2004, Черняк В.З. Управление недвижимостью. – М.: Экзамен, 2006. ISBN: 5-472-01600-2.

<sup>5</sup> Икрамов М., Мирахмедов М., Ёдгоров В., Мирджалилова Д. Кўчмас мулк иктисодиёти: Дарслик/ Проф. М.М.Мирахмедов ва проф. М.А.Икрамов умумий тахрири остида. – Тошкент: VneshInvestProm, 2018. – 424 бет; Тўйчиев Н.Ж., Мирхошимов А.М., Плахтий К.А. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Ўқув қўлланма. – Тошкент: Адолат, 2000.; М.Зияева. Ўзбекистонда хизматлар бозорининг таркибий хусусияти. Бизнес Эксперт. №3. (123) – 2018; Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги иктисодиёти ва бошқаруви. Дарслик. – Т.: ТАҚИ, 2011 й; Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш. – Т.: Фан, 2005й.; Ш.А.Исамухамедова, В.У.Ёдгоров. Кўчмас мулкни бошқариш ва унинг экспертизаси. Ўқув қўлланма. – Т.: Архитектура қурилиш интеграция ва инновация Маркази. 2011 й. 94 б.; Т.А.Хасанов. Ўзбекистонда хусусий уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш. Автореферат. «Академия ноширлик маркази», 2019 й.

**Тадқиқотнинг мақсади** кўчмас мулк объектларини бошқариш ва уларга хизмат кўрсатиш ҳамда кўчмас мулк бозорида сервейинг хизматларини жорий этиш бўйича илмий асосланган таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат.

**Тадқиқотнинг вазифалари:**

иқтисодий назарияда сервейинг хизматлари тушунчаси ва унинг ўзига хос жиҳатлари мавжуд концептуал фикрларни қиёсий таҳлил қилиш;

миллий кўчмас мулк бозорида турли объектларини бошқаришда сервейинг хизматларини жорий этиш имкониятлари ва аҳамиятини тадқиқ этиш;

кўчмас мулк объектларини бошқариш бўйича хизматлар бозорининг ҳозирги кундаги ҳолати ва ривожланишининг асосий тенденцияларини таҳлил қилиш ҳамда уни такомиллаштириш борасида амалий таклифлар ишлаб чиқиш;

бозор иқтисодиёти шароитида сервейинг хизматлари асосида кўчмас мулк объектларини бошқариш тизимини жорий этиш тартибини баҳолаш мақсадида эксперт баҳолаш ўтказиш ҳамда таклифлар ишлаб чиқиш;

сервейинг хизматлари асосида кўчмас мулк объектларини бошқариш тизими ва унинг ташкилий-иқтисодий механизминини ишлаб чиқиш;

кўчмас мулк объектларини сервейинг ташкилотлари томонидан аутсорсинг асосида бошқаришнинг устувор жиҳатлари ва самарадорлигини оширишнинг асосий йўллари аниқлаш.

**Тадқиқотнинг объекти** сифатида Ўзбекистондаги турар жой ва тижорат кўчмас мулк объектларининг бошқарув фаолияти танланган.

**Тадқиқотнинг предмети** кўчмас мулк объектларини бошқариш самарадорлигини ошириш жараёнида вужудга келувчи ташкилий-иқтисодий муносабатлар тизими ҳисобланади.

**Тадқиқотнинг усуллари.** Диссертацияда тизимли ёндашув, статистик ва иқтисодий таҳлил, қиёслаш, анализ ва синтез усуллари, эксперт баҳолаш, илмий прогноз ва бошқа усуллардан фойдаланилган.

**Тадқиқотнинг илмий янгилиги** қуйидагилардан иборат:

«сервейинг хизматлари» тушунчаси тадбиркорлик субъектлари томонидан кўчмас мулк объектларининг самарали ишлашига эришиш мақсадида амалга оширилувчи ва уни бошқаришга комплекс ёндашувини қўллашга асосланган тадбирлар мажмуи сифатида такомиллаштирилган;

турар жой ва тижорат кўчмас мулк объектларини профессионал бошқариш бўйича сервейинг хизматларини жорий этишнинг ташкилий-ҳуқуқий асослари «Кўчмас мулк объектларини бошқариш бўйича сервейинг хизматлари тўғрисида»ги муваққат низомни ишлаб чиқиш асосида такомиллаштирилган;

талабалар турар жойлари қурилишининг давлат хусусий шериклик асосида ташкил этиш ва бинолардан фойдаланишда аутсорсинг шартномаси ёрдамида сервейинг хизматларини ташкил этиш асосланган;

Ўзбекистонда инвестиция дастурлари доирасида талабалар турар жойини сервейинг ташкилотлари томонидан бошқариш тизими самарадорлигининг 2027 йилга қадар прогноз кўрсаткичлари аниқланган.

**Тадқиқотнинг амалий натижаси** қуйидагилардан иборат:

иқтисодий назарияда сервейинг хизматлари тушунчаси ва унинг ўзига хос жиҳатлари мавжуд концептуал қарашлар қиёсий таҳлил қилинган;



сервейинг хизматларининг бугунги кундаги аҳамияти ва заруратидан келиб чиққан ҳолда, «Кўчмас мулк бозорида сервейинг асослари» номли фан, ҳамда сервейинг хизматлари, тарихи ва уларнинг кўчмас мулк бозоридаги аҳамиятига тўлиқ таъриф берувчи ўқув қўлланма яратилган;

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2020 йил 7 февралдаги 64-сон «Тошкент шаҳрининг Яккасарой тумани, Жиззах ва Марғилон шаҳарларида Ўзбекистон Республикасининг «Кўп квартирали уйларни бошқариш тўғрисида»ги қонуни нормаларини апробация қилиш юзасидан ҳуқуқий эксперимент ўтказиш тўғрисида»ги қарорида белгиланган вазифалар ижросини таъминлаш мақсадида «Кўчмас мулк объектларини бошқариш бўйича сервейинг хизматлари тўғрисида»ги муваққат низом лойиҳаси ишлаб чиқилган;

талабалар турар жойлари биноларидан фойдаланишни ташкил этишда аутсорсинг асосида замонавий сервейинг ташкилотлари хизматларидан фойдаланган ҳолда ақлли бошқарув ечимларини таъминловчи энергиятежамкор қурилмалардан фойдаланиш ҳисобига бошқарув харажатлари ва энергия ресурслари сарфини 30-40 % камайтириш амалий жиҳатдан асосланган;

сервейинг хизматлари асосида кўчмас мулк объектларини бошқариш тизими ва сервейинг хизматларини жорий этиш, мазкур хизматларни ривожлантиришга йўналтирилган, кўчмас мулкни бошқариш самарадорлигини оширишга хизмат қилувчи ҳамда уларнинг бозор қиймати ва даромадлигини оширишда намоён бўлувчи ўзаро боғлиқ элементлардан иборат ташкилий-иқтисодий механизми ишлаб чиқилган.

**Тадқиқот натижаларининг ишончлилиги.** Илмий натижаларнинг ишончлилиги қўлланилган ёндашув ва усуллар, унинг доирасида фойдаланилган назарий ёндашувларнинг расмий манбалардан олингани, мамлакатда фаолият юритаётган хўжалик субъектлари маълумотларига асослангани, хулоса, таклиф ва тавсияларнинг амалиётда жорий этилгани, Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси статистик маълумотларига, шунингдек, бошқа амалий маълумотлар таҳлиliga асосланганлиги билан белгиланади.

**Тадқиқот натижаларининг илмий ва амалий аҳамияти.** Тадқиқот натижаларининг илмий аҳамияти олинган натижаларнинг назарий жиҳатдан асосланганлиги, ишлаб чиқилган илмий таклиф ва амалий тавсияларнинг кўчмас мулк бозорида сервейинг хизматларини бошқаришни такомиллаштириш масалаларига қаратилганлиги, кўчмас мулк объектларини бошқаришга оид назарий-услубий асосларни такомиллаштириш ҳамда мавзуга оид илмий тадқиқотларни амалга оширишда фойдаланиш мумкинлиги билан изоҳланади.

Тадқиқот натижаларининг амалий аҳамияти ишлаб чиқилган таклиф ва амалий тавсиялардан республика кўчмас мулк бозорида объектларни бошқаришни ривожлантириш ҳамда фаолият тури бўйича дастурий ҳужжатларни ишлаб чиқиш, шунингдек, назарий ва статистик материаллардан олий ўқув юртларида «Кўчмас мулк иқтисодиёти», «Кўчмас мулкни бошқариш», «Кўчмас мулк бозорини бошқариш» фанлари бўйича кейс-стадилар, маърузалар матни, ўқув қўлланмалар тайёрлашда илмий манба сифатида фойдаланиш мумкинлиги билан изоҳланади.

**Тадқиқот натижаларининг жорий қилиниши.** Кўчмас мулк бозорида сервейинг хизматларини бошқаришни такомиллаштириш бўйича олинган илмий натижалар асосида:

«сервейинг хизматлари» тушунчаси тадбиркорлик субъектлари томонидан кўчмас мулк объектининг самарали ишлашига эришиш мақсадида амалга ошириладиган ва уни бошқаришга комплекс ёндашувини қўллашга асосланган тадбирлар мажмуи сифатида такомиллаштириш бўйича таклиф Тошкент архитектура-қурилиш институти ўқув жараёнига жорий этилган (Ўзбекистон республикаси Олий ва ўрта махсус таълим вазирлигининг 2020 йил 4 майдаги 285-294-сонли буйруғи). Натижада сервейинг хизматлари, тарихи ва уларнинг кўчмас мулк бозоридаги аҳамиятига тўлиқ таъриф берувчи «Кўчмас мулк бозорида сервейинг асослари» номли ўқув қўлланма яратилиб, мутахассисларда сервейинг хизматлари тўғрисида кўникмалар ҳосил қилиш имкониятини берди;

турар жой ва тижорат кўчмас мулк объектларини профессионал бошқариш бўйича сервейинг хизматларини жорий этишнинг ташкилий-ҳуқуқий асосларини такомиллаштириш бўйича таклиф Ўзбекистон Республикаси Қурилиш вазирлиги ва Ўзбекистон Республикаси Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирликлари амалиётига жорий этилган (Ўзбекистон Республикаси уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлигининг 2020 йил 2 декабрдаги 02/04-4571-сон маълумотномаси; Ўзбекистон Республикаси Қурилиш вазирлигининг 2020 йил 13 февралдаги 1324/16-03-сон далолатномаси;). Натижада «Кўчмас мулк объектларини бошқариш бўйича сервейинг хизматлари тўғрисида»ги муваққат низом ишлаб чиқилди ва у Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2020 йил 7 февралдаги 64-сонли «Тошкент шаҳрининг Яккасарой тумани, Жиззах ва Марғилон шаҳарларида Ўзбекистон Республикасининг «Кўп квартирали уйларни бошқариш тўғрисида»ги қонуни нормаларини апробация қилиш юзасидан ҳуқуқий эксперимент ўтказиш тўғрисида»ги қарор лойиҳасида фойдаланилди;

талабалар турар жойлари қурилишини Давлат хусусий шериклик асосида ташкил этиш ва бинолардан фойдаланишда аутсорсинг шартномаси ёрдамида сервейинг хизматларини ташкил этиш бўйича таклиф Ўзбекистон Республикаси Олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги фаолиятига жорий этилган (Ўзбекистон республикаси Олий ва ўрта махсус таълим вазирлигининг 2020 йил 16 мартдаги 89-04-1030-сон маълумотномаси). Натижада талабалар турар жойлари қурилишини Давлат хусусий шериклик асосида ташкил этиш ва бинолардан фойдаланишни сервейинг асосида ташкил этиш имконияти яратилди.

Ўзбекистонда инвестиция дастурлари доирасида талабалар турар жойини сервейинг ташкилотлари томонидан бошқариш тизими самарадорлигининг 2027 йилга қадар прогноз кўрсаткичлари аниқлаш бўйича таклиф Ўзбекистон Республикаси Олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги фаолиятига жорий этилган. (Ўзбекистон Республикаси Олий ва ўрта махсус таълим вазирлигининг 2020 йил 16 мартдаги 89-04-1030-сон маълумотномаси). Ушбу таклифнинг амалиётга жорий этилиши талабалар турар жой биноси эксплуатациясини сервейинг ташкилотига топшириш эвазига ташкил этиладиган хизматлар асосида кўшимча даромад олиш ва жами эксплуатация харажатларини 20 %га камайтириш имконини берди.

**Тадқиқот натижаларининг апробацияси.** Мазкур тадқиқот натижалари 4 та халқаро, 4 та республика илмий-амалий анжуманларида муҳокамадан ўтказилган.

**Тадқиқот натижаларининг эълон қилинганлиги.** Диссертация иши мавзуси бўйича унинг асосий ғоялари ва мазмунини акс эттирувчи жами 19 та илмий иш, шу жумладан, ОАК эътироф этган журналларда 7 та, нуфузли хорижий журналларда 4 та илмий мақола, шунингдек, илмий-амалий конференциялар тўпламларида 8 та маъруза тезислари нашр этилган.

**Диссертациянинг тузилиши ва ҳажми.** Диссертациянинг тузилиши кириш, учта боб, хулоса, фойдаланилган адабиётлар рўйхатидан иборат бўлиб, диссертациянинг ҳажми 150 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 **«Сервейинг хизматлари - кўчмас мулк объектларини бошқариш бўйича тадбирлар мажмуи сифатида»** деб номланган биринчи бобида кўчмас мулкни бошқаришнинг назарий асослари, моҳияти ва тамойиллари, сервейинг хизматлари тушунчаси ва унинг ўзига хос жиҳатлари ҳамда турли кўчмас мулк объектларини бошқаришда сервейинг хизматларини жорий этиш имкониятлари ва аҳамияти асослаб берилган.

Кўчмас мулкнинг жозибadorлиги бозор муносабатлари Ўзбекистон иқтисодиётининг ажралмас қисмига айланган вақтдан бошлаб сезиларли даражада орта бошлади. Мустақил профессионал фаолият тури сифатида кўчмас мулк объектларини бошқаришга қизиқиш ортишига бир қатор сабаблар мавжуд. Уларнинг орасидан мулкдорларнинг тижорат мақсадлари билан шартлашган сабабларини ажратиб кўрсатиш мумкин. Объект эксплуатациясидан даромад олиш ва уни максималлаштириш имконияти масалалари кўчмас мулк мулкдорлари бозор профессионал иштирокчилари хизматларидан фойдаланиш ҳақидаги қарор қабул қилишларида асосий сабаб ҳисобланади.

Кўчмас мулкни бошқариш таваккалчиликка асосланган ва эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этиш ҳуқуқларидан фойдаланиш мобайнида даромад олишга йўналтирилган фаолият тури ҳисобланади<sup>6</sup>.

Кўчмас мулкнинг мураккаблиги ва кўп қирралилиги, унинг бозорда айланиш ҳамда удан фойдаланиш имкониятларининг турли-туманлиги кўчмас мулкни бошқаришнинг самарали тизимини яратиш заруратини келтириб чиқаради. Бундай тизим ҳаётийлик даврининг барча босқичларини қамраб олиши, турли кўчмас мулк объектлари учун натижалар ва ликвидлиликнинг

<sup>6</sup> Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. – М.: МИКХиС, 2001.

мақсадли кўрсаткичларининг ягона режали тизимини яратиши, бошқарув шакллари самарадорлигини таъминлаши керак.

Кўчмас мулкни бошқаришда сервейинг концепциясини қўллаш инновацион ечим бўлиб, тизимли ёндашув унинг асоси ҳисобланади. Сервейинг (ингл. survey – ўрганиб чиқиш, текшириш) – кўчмас мулкни ривожлантириш ва бошқаришга тизимли ёндашувнинг қўлланиши; кўчмас мулкнинг фаолияти мақсадидаги режалаштиришнинг барча турларини (стратегик, оператив) ҳамда кўчмас мулкни бошқаришда максимал самарага эришишни таъминловчи кўчмас мулкнинг техник ва иқтисодий экспертизаларини ўтказиш билан боғлиқ тадбирларни ўз ичига олади<sup>7</sup>.

Ўзбекистон Республикаси кўчмас мулк бозорида амалга оширилувчи, тадбиркорлик фаолияти турларининг ўзига хос жиҳатларини 1-жадвал кўринишида тақдим этиш мумкин.

1-жадвал

**Кўчмас мулк объектлари ҳаракати ва уларни бошқариш соҳасидаги  
хизматлар бозорида тақдим этиладиган, тадбиркорлик фаолияти  
турларининг ўзига хос хусусиятлари<sup>8</sup>**

Таққослаш омиллари	КМни бошқариш (сервейинг) фаолияти	Девелоперлик фаолияти	Риэлторлик фаолияти
<b>Фаолият соҳаси</b>	<b>Хизматларни кўрсатиш бўйича тадбиркорлик фаолияти</b>		
Хизматлар тузилиши	КМни, унинг ҳаётийлик даврининг барча босқичларида комплекс, тизимли бошқариш бўйича хизматлар	КМ соҳасидаги инвестицион лойиҳаларни тайёрлаш ва реализация қилиш ва КМ объектларининг қурилишини назорат қилиш бўйича хизматлар	КМ объектлари билан операцияларни амалга оширишдаги воситачилик ва ахборот хизматлари
Ушбу турдаги хизматларни кўрсатувчи компанияларнинг асосий функциялари	-КМ объектлари тўғрисидаги маълумотларни тўплаш ва таҳлил қилиш; -КМни баҳолаш, экспертизадан ўтказиш ва бошқариш; - биноларни қуриш ва модернизация қилиш бўйича лойиҳаларни тайёрлаш ва татбиқ этиш; -КМни сотиш ва ижарага бериш	- КМ объектини яратиш; -бизнес-концепцияни ишлаб чиқиш; -тайёр объектни топшириш	-КМ объектларини танлаб олиш; -объектларни кўрсатишни ташкил этиш; -ижарага берувчининг ҳуқуқларини тасдиқловчи ҳужжатларни текшириш; -ижара шартномасини тузишга кўмаклашиш

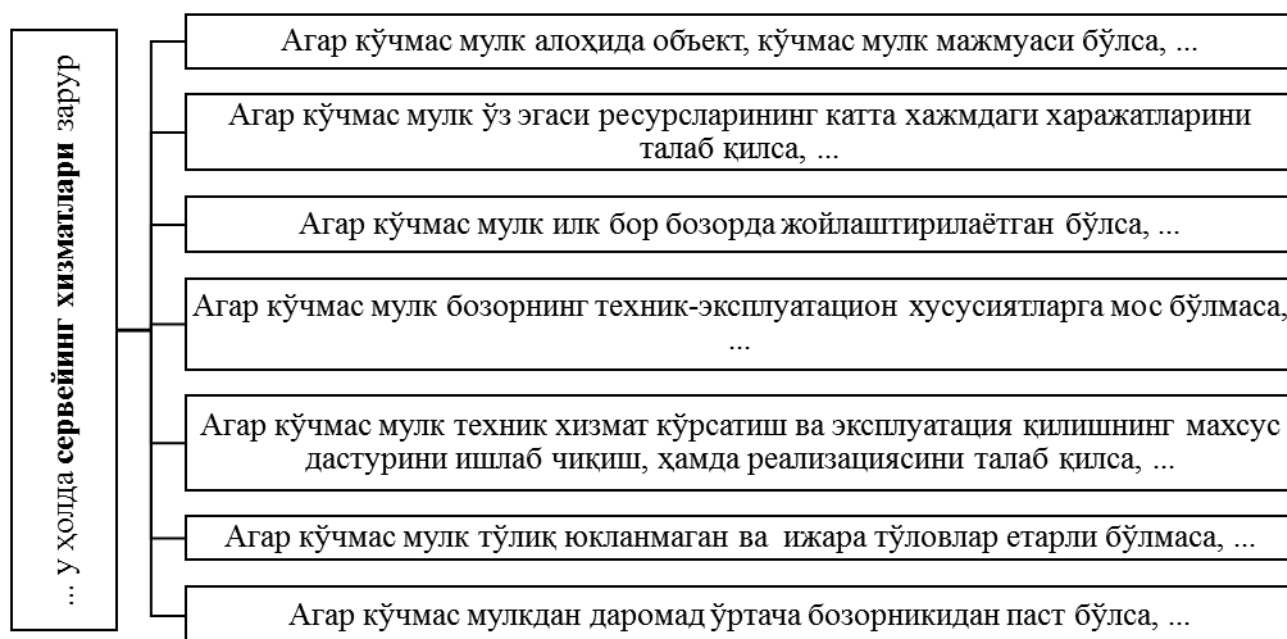
Сервейинг ташкилотлари хизматларидан фойдаланиш мулк эгаларига қатор афзалликлар яратади. Бунда мулкдорлар: биринчидан, улар эгалик қилаётган объектларининг кучли ва кучсиз томонлари ҳақида аниқ маълумот ва

<sup>7</sup> Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь. 6 изд. – М.: ИНФРА-М, 2008. - 512 с. ISBN 978-516-00-33-907.

<sup>8</sup> Манба: Муаллиф ишланмаси.

бу объектни бошқариш бўйича тадбирлар режасини олади; иккинчидан, улар ўзларига тегишли кўчмас мулкка тегишли операцион харажатларни оптималлаштиришдан даромадлар олади; учинчидан, улар кўчмас мулкни сақлаш ва эксплуатация қилиш билан боғлиқ жорий муаммоларни ҳал этиш заруратидан озод бўладилар.

Бу хизматлар ҳозирги кунда кўчмас мулкни бошқариш бўйича хизматлар бозорида тизимлаштиришни талаб этади. Бозорнинг барча иштирокчилари сервейинг хизматларини кўрсатадиган компанияларга қачон мурожаат қилиш мақсадга мувофиқ бўлиши ҳақида аниқ тасаввурга эга бўлишлари лозим. Агар 1-расмда тақдим этилган хусусиятлардан ҳеч бўлмаганда биттаси кўчмас мулк объектида мавжуд бўлса, сервейинг компанияси хизматларига эҳтиёж туғилади деб ҳисоблаш мумкин.



**1-расм. Сервейинг ташкилотларини кўчмас мулкни бошқаришга жалб қилиш заруратини туғдирувчи сабаблар<sup>9</sup>**

Объект юқорида санаб ўтилган шартлардан камида биттасига мос келса, мулк эгаси бошқарувни сервейинг ташкилотига топшириш вариантини ишлаб чиқиши мақсадга мувофиқ.

Шундан келиб чиққан ҳолда бошқаришнинг турли жиҳатларини кўриб чиқиш ва улардан кўчмас мулк объектларини профессионал бошқариш амалиётида фойдаланиш ижобий самара беради. Чунки бозор иқтисодиётининг ҳозирги янги босқичида бошқариш муаммолари ўз ечимини топиши зарур.

Сервейинг фаолияти Ўзбекистон учун муаммоли ва инновацион ҳисобланишига қарамай, у кўчмас мулк объектларини бошқаришнинг самарали ишлашини таъминлаш учун тизимли ёндашувни амалга ошириш имконини беради. Бошқача айтганда, сервейинг хизмати ташкилотлари, кўчмас мулк объектларини самарали бошқариш эвазига мулкдорнинг вақт ва харажат ресурсларини оптимал ташкиллаштириш имконини яратади.

<sup>9</sup> Манба: Муаллиф ишланмаси.

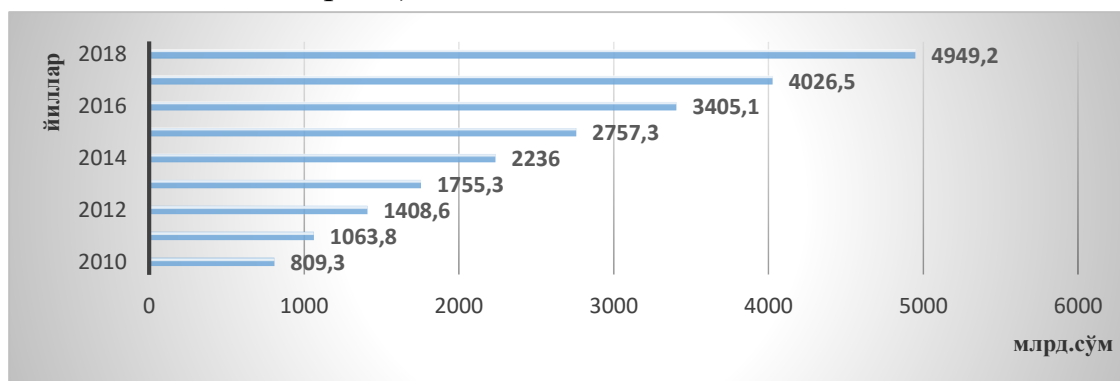
Илмий ишда кўчмас мулк объектларини бошқаришнинг профессионал тури – сервейинг хизматларини замон талабларига мос равишда тартибга солишнинг самарали механизмини яратиш долзарб масалалардан эканлиги таъкидланади.

Бугунги кунда бошқарув компаниялари томонидан тўлиқ эгалланмаган кўчмас мулк бозори сегментлари ҳали мавжуддир. Уларга офис ва савдо кўчмас мулки сегментларида қўлланилувчи бинолар, омборхона мажмуалари ва турар жойларни ҳам киритиш мумкин. Булардан ташқари, минтақавий бозорлар потенциали ҳам яққол кўриниб турибди. Бу кўчмас мулкни бошқариш соҳаси, демак, у билан боғлиқ сервейинг хизматларини кўрсатувчи компанияларнинг фаолияти барча йўналишларда фаол ривожланишидан дарак беради.

Диссертациянинг «**Кўчмас мулк объектларини бошқариш бўйича хизматлар бозори ҳолатининг таҳлили**» деб номланган иккинчи бобда кўчмас мулк объектларини бошқаришга сервейинг хизматларини жорий этиш имкониятлари, кўчмас мулк объектларини бошқариш бўйича хизматлар бозорининг ҳозирги кундаги ҳолати ва ривожланишининг асосий тенденциялари ҳамда сервейинг концепциясига мувофиқ кўчмас мулк объектларини бошқаришда ижара хизматларини тақдим этишнинг ўзига хос хусусиятлари таҳлил қилинган.

Кўчмас мулк объектлари эксплуатацияси ва хизмат кўрсатиш соҳасида бошқарувни профессионал даражага кўтариш Ўзбекистон иқтисодиётининг устувор йўналишларидан бири ҳисобланади. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги фармони билан 2017-2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг Ҳаракатлар стратегияси бўйича бешта устувор йўналиш қабул қилинди. Ушбу ҳужжат аслида жамиятнинг барча жабҳаларида тизимли ислоҳотлар учун «йўл харитаси»га айланди.

**Бозор хизматларининг таркибий қисмларидан бўлган кўчмас мулк билан боғлиқ хизматлар** – турар жой ва нотурар жой биноларини ижарага бериш хизматлари ҳамда кўчмас мулкни сотиб олиш ва сотишда воситачилик хизматларини ўз ичига олган кўчмас мулк билан боғлиқ операциялар бўйича фаолият ҳисобланади (2-расм).



2-расм. Ўзбекистонда кўчмас мулк билан боғлиқ хизматларлар ҳажми (млрд.сўм ҳисобида)<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Ўзбекистон Республикаси Давлат Статистика қўмитаси маълумотлари асосида тузилган.



Бирламчи ва иккиламчи кўчмас мулк бозорларида амалга оширилувчи операциялар сони тобора кўпайиб бормоқда. Уларни амалга оширишда эса профессионал бошқарув хизматлари – сервейинг хизматларини жорий этишнинг аҳамияти катта.

Кўчмас мулкни бошқариш Ўзбекистон бозоридаги янги фаолият тури ҳисобланади ва кўпчилик потенциал мижозлар ушбу турдаги хизматларнинг ҳаттоки моҳияти ҳамда аҳамиятини англаб етмайдилар. Одатда, улар кўчмас мулк объектнинг даромадлилиги ва бозор қийматини оширувчи бошқарув технологиялари ҳамда объектдан самарали фойдаланиш имкониятларини тасаввур ҳам қила олмайдилар<sup>11</sup>.

Мамлакатимизда мулкдорларнинг катта қисми турар жой эгаларига тўғри келганлиги сабабли, муаллиф томонидан Ўзбекистонда уй-жой фонди бошқарувининг мавжуд шакллари билан ва таклиф қилинаётган бошқарув шакли – сервейинг ташкилотларининг қиёсий таҳлили ўтказилди (2-жадвал).

2-жадвал

**Ўзбекистонда уй-жой фондининг мавжуд бошқарув шакллари ва такомиллаштирилган таклиф шаклининг қиёсий таҳлили<sup>12</sup>**

<b>Бошқарув шакли</b> <b>Хусусиятлари</b>	<b>Хусусий уй жой мулкдорлари ширкати (ХУЖМШ)</b>	<b>Бошқарув сервис компаниялари (БСК)</b>	<b>Сервейинг ташкилотлари (СТ)</b>
<b>Ташкилот тури</b>	Нотижорат	Тижорат	Профессионал тижорат
<b>Бошқарув органлари</b>	Кенгаш ва кенгаш раиси	Таасисчи, директор	Таасисчи, директор
<b>Бошқарув объектлари</b>	Фақат уй жой фонди	Фақат уй жой фонди	Исталган турдаги кўчмас мулк объектлари
<b>Бошқарувнинг ташкил этилиш шакли</b>	Хусусий турар жойлар мулкдорларининг ташаббуси билан ташкил этилади	Умумий йиғилишда танланади, акс ҳолда ҳокимият томонидан очиқ танлов асосида танлаб олинади.	Ширкат ёки мулкдорларнинг ўз хоҳишлари билан шартнома асосида ёлланади.
<b>Мажбурий бадаллар ва ойлик тўловлар миқдори</b>	Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлиги томонидан белгиланади	Компания раҳбарияти билан аҳоли ўртасида шартнома тузилгунга қадар ўтказилган умумий йиғилишда муҳокама қилинади ва белгиланади. Тўловларнинг энг кам миқдори туманлардаги Халқ депутатлари Кенгаши томонидан белгиланади	Кўрсатилган хизмат турлари учун шартномада белгиланган миқдорда ҳақ олади

<sup>11</sup> Дмитрий Лебедь. Наше кредо ювелирная работа с недвижимостью. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.uzdaily.uz/articles-id-8366.htm>

<sup>12</sup> Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.

<b>Даромади</b>	Фақатгина мажбурий бадаллар ва нотураар жойлар ижараси учун тўловлардан иборат	Фақатгина мажбурий бадаллар ва нотураар жойлар ижараси учун тўловлардан иборат	Қурилиш, таъмирлаш, эксплуатацион, консултатив каби тижорат фаолиятдан келадиган даромадлардан иборат.
<b>Афзалликлари</b>	Кўп қаватли турар жойларнинг умумий мулкни сақлаш ишларини амалга оширади	Аҳолига кўрсатиладиган коммунал хизмат турлари сифатини нисбатан оширади.	Сервейинг ташкилоти ходимларининг ихтисослашуви ва маълум бошқарув функцияларини марказлаштириш асосида эксплуатация харажатларини минималлаштиради; харажатларни тежайди, ҳамда ижара ҳақининг ўсиши ва турдош хизматлар мажмуидан олинадиган даромадлар эвазига кўшимча даромадлар олади; сифатли техник хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш ишларини ўз вақтида бажариш ҳисобига кўчмас мулк объектнинг бозор қийматини оширади ва ҳ.к.
<b>Камчиликлари</b>	Фаолиятида бозор тамойилларига риоя қилинмайди, тарифларни шакллантиришда шаффофлик етишмайди; харажатлар сарфидан аҳолининг хабардорлиги талаб даражасида эмас ва ҳ.к.	Мулк шаклига кўра хусусий бўлсада, ўз фаолиятида, тўлов бадалларини белгилашда мустақил бўла олмайди.	Кўчмас мулк объектлари бошқарувида тўлиқ тизимли ёндашув учун устав капиталининг сезиларли даражада юкори бўлиши талаб этилади.

Кўчмас мулк бозорида объектларни самарали бошқаришнинг йўлларида бири ишончли бошқарувдир (3-жадвал). Ишончли бошқарувнинг нархи катта диапазонда тебранади ҳамда келишув ва хизматлар мажмуига боғлиқ бўлади. Корхоналар ва бошқа мол-мулк комплекслари, кўчмас мулкка мансуб бўлган алоҳида объектлар ишончли бошқариш объектлари бўла олади<sup>13</sup>.

Ҳозирги вақтда кўчмас мулкни бошқариш ва улардан фойдаланиш соҳасида Ўзбекистон бозорининг ривожланиш даражаси паст. Объектларни қуриш суръатлари ўсиб бораётган бир пайтда кўчмас мулкни бошқариш хизматларини кўрсатувчи компанияларнинг аҳамияти йўқолмайди. Кўчмас мулк объектлари соҳасида тажрибали мулкдорлар ва пофessional инвесторлар улушининг ортиш тенденцияси сезиларли даражада ошди.

<sup>13</sup> Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси. 851-модда.

**Риэлторлик фаолиятини амалга ошириш учун Давлат рақобат  
қўмитаси томонидан берилган лицензиялар сони  
(2019 й. 1 июнь ҳолатига вилоятлар кесимида)<sup>14</sup>**

№	Вилоят	Лицензияга эга риэлторлик ташкилотлари сони ва кўрсатувчи хизмат тури					
		КМО билан тузиладиган битимлардаги воситачилик	КМО ва уларга бўлган ҳуқуқлар учун савдоларни ташкил этиш	Кўчмас мулк объектларини ишончли бошқариш	Кўчмас мулк бозорида ахборот ва консалтинг хизматлари	Жами	%
1.	Тошкент ш.	74	34	13	13	134	49,1
2.	Тошкент вилояти	3	1	1	2	7	2,6
3.	Сирдарё вилояти	-	1	-	1	2	0,7
4.	Жиззах вилояти	-	3	-	1	4	1,4
5.	Самарқанд вилояти	28	5	2	1	36	13,0
6.	Фарғона вилояти	4	9	1	1	15	5,6
7.	Наманган вилояти	-	7	-	1	8	3,0
8.	Андижон вилояти	-	9	1	1	11	4,1
9.	Қашқадарё вилояти	-	16	-	1	17	6,3
10.	Сурхандарё вилояти	-	3	-	-	3	1,1
11.	Навоий вилояти	1	3	-	1	5	1,9
12.	Бухоро вилояти	-	19	-	1	20	7,4
13.	Хоразм вилояти	-	5	-	-	5	1,9
14.	Қорақалпоғистон Рес.	1	3	1	-	5	1,9
	Жами:	111	118	19	24	272	100,0

Тадқиқотда таъкидланишича, кўчмас мулкни бошқариш бўйича хизматлар бозорини ривожланишига тўсқинлик қилувчи омилларга қуйидагиларни мисол қилиш мумкин:

кўчмас мулк эгаларини бошқарувчи компаниялар билан ишлашнинг афзалликлари ҳақида тўлиқ тасаввурга эга бўлмаганликлари;

тижорат кўчмас мулк объектлари эгаларининг профессионал бошқарув компаниясини жалб этиш орқали эксплуатацион харажатларни камайтириш имкони мавжудлиги ҳақида тушунчага эга эмаслиги билан боғлиқ мураккаб иқтисодий ҳолат;

ўз хизматларини таклиф қилиш бўйича компаниялар фаоллигининг юқори бўлмаган даражаси<sup>15</sup>.

Кўчмас мулкни бошқариш бўйича хизматлар бозори ривожланишига ёрдам берувчи омилларга қуйидагиларни киритиш мумкин:

<sup>14</sup> Ўзбекистон Республикаси Давлат Статистика қўмитаси маълумотлари асосида тузилган.

<sup>15</sup> Обзор рынка услуг управления в сфере жилой и коммерческой недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.estimation.ru/ru/analytics/2009/05/28-2-4>

тижорат кўчмас мулки эгаларининг бошқарув самарадорлигини оширишга – бинони сақлаш харажатларини камайтиришга интилишлари;

биноларни сақлашга бюджет харажатлари камайиши.

Умуман, юзага келган ҳолат кўчмас мулкни бошқариш бўйича хизматлар бозорининг ривожланишига катта таъсир кўрсатади, чунки мулк эгалари самарадор ечимларни қидиришга мажбур бўладилар.

Муаллифнинг фикрича, кўчмас мулк объектларини бошқариш соҳасида сервис ва хизматларнинг янги турлари пайдо бўлади, юқори технологияларни татбиқ этиш, махсус ишлаб чиқилган компьютер дастурларини жалб этиш давом эттирилади, янада аниқ ва ошқора ҳисобот шакллари вужудга келади; кўчмас мулк объектларини бошқариш бўйича хизматлар бозорининг асосий иштирокчилари ўз фаолиятларини давом эттирадилар. Шу билан бирга, девелоперлик компаниялари таркибида пайдо бўлган ва фақатгина ўз объектларининг бошқаруви билан шуғулланувчи компанияларнинг ўз мавқеини мустаҳкамлаш ва ташқи бозорга чиқиш имконияти мавжуд бўлади.

Диссертациянинг «**Кўчмас мулк бозорида сервейинг хизматларини жорий этиш ва ривожлантириш асосида кўчмас мулк объектларини бошқаришни такомиллаштириш йўллари**» деб номланган учинчи бобда сервейинг хизматлари асосида кўчмас мулк объектларини бошқариш тизимини жорий этиш тартибини эксперт сўровнома асосида баҳолаш, сервейинг хизматлари асосида кўчмас мулк объектларини бошқариш амалиётини жорий этишнинг асосий йўллари ҳамда кўчмас мулк объектларини сервейинг ташкилотлари томонидан бошқаришнинг устувор жиҳатлари ва самарадорлик кўрсаткичларини прогнозлаш йўллари баён этилган.

Кўчмас мулк объектларини бошқариш бўйича аниқ бир бирига боғлиқ хизматларнинг етишмаслиги мулк эгаларининг асосий эҳтиёжларини қондириш учун мўлжалланган хизматлар сони ва турлари, жараёнларини аниқловчи ягона тизимни яратишни тақозо этади.

Кўчмас мулкни бошқариш бўйича хизматлар унинг барча турлари ва кўчмас мулк объекти ҳаётийлик даврининг барча босқичларини қамраб олиши керак. Шу сабабли, кўчмас мулкни бошқариш тизимининг сервейинг хизматларига асосланган таркибини, иккита юқорида келтирилган омил таъсирига боғлиқ ҳолда таҳлил қилиш мақсадга мувофиқ деб топилди.

Илмий ишда ўрганилаётган объектдаги муаммоларнинг илмий-услубий ва амалий жиҳатларини таҳлил қилиш ҳамда бошқаришнинг илмий-ташкилий усулларини келгусида такомиллаштиришнинг аниқ йўллари белгилиш мақсадида эксперт сўровнома ишлаб чиқилди.

Мутахассисларнинг дастлабки сони 80 кишини ташкил қилиб, уларга сўровномалар жўнатилди. Улардан 23 нафари эксперт баҳолашда иштирок этди.

Ушбу графикда 23 мутахассис иштирокидаги гуруҳ хатоларини аниқлаш мумкин. Ўртача гуруҳ хатоси 0,5 дан ошмайди, бу тадқиқот талабларига тўлиқ жавоб беради.

Экспертларнинг 87 %и 1-босқичда хизматларнинг улуши 0-20 %гача ва қолган 23 %и 40-60 % деб, 2-босқичда хизматлар улуши 0-20 %гача деганлар

22% ни, 20-40 % деганлар 63 % ва 40-60 % деганлар 15 %ни ташкил қилди. 3-босқичда хизматлар улуши 0-20 % деганлар 22 %, 20-40 % деганлар 18 % ва 40-60 % деганлар 60 % ни ташкил қилди. 4-босқичда хизматлар улуши улуши 0-20 % деганлар 21 %, 20-40 % деганлар ҳам 21 % ва 60-80 % деб ҳисоблайдиганлар 58 %ни ташкил қилди. Сўнгги 5-босқичда экспертларнинг ҳеч бири ушбу бошқарув хизматлари улушини кўрсатиб ўтмаган. Юқоридаги рақамлардан кўринадики, фикрлар турлича бўлиб, энг катта улуш, яъни 60 % - 80 %гача бўлган кўрсаткич 58 % экспертларнинг фикрича, эксплуатация босқичига тўғри келади.

2-сўровнома экспертлар олдида сервейинг хизматларини татбиқ қилиш лозим бўлган кўчмас мулк объектлари турлари (ер участкалари, турар жой, тижорат, саноат, муниципал ва қурилиши тугалланмаган объектлар бозорлари) ни, аҳамиятлилик бўйича даражалар берган ҳолда, белгилаш вазифасини қўйди.

Муаллиф томонидан сервейинг хизматларини татбиқ қилиш лозим бўлган кўчмас мулк объектлари турларини аниқлаш доирасида ишлаб чиқилган 2-сўровнома маълумотларини аҳамиятлилик даражалари бўйича табақалаштириш усулини қўллаган ҳолда ҳисоблаш натижаларни берди ва улар 3-расмда ўз аксини топган.




**3-расм. 2-сўровнома маълумотларини аҳамиятлилик даражалари бўйича табақалаштириш усулини қўллаган ҳолда ҳисоблаш натижалари<sup>16</sup>**

Бошқарув компаниялари фаолиятларининг ўзига хос хусусиятлари ва кўчмас мулкни бошқариш бўйича хизматлар бозорининг ҳолатини умумлаштириш натижасида сервейинг хизматларидан фойдаланишга асосланган кўчмас мулк объектларини бошқариш тизимини такомиллаштириш бўйича таклифлар ишлаб чиқилган, ҳамда ушбу таклифлар 4-жадвалда акс эттирилган.

<sup>16</sup> Манбаа: Муаллиф ишланмаси.



 – эксперт баҳолаш натижаси бўйича сервейинг хизматлари биринчи навбатда жорий этилиши лозим бўлган жараёнлар

4-расм. Сервейинг хизматлари асосида кўчмас мулк объектларини бошқариш тизими<sup>17</sup>

#### 4-жадвал

### Сервейинг хизматларидан фойдаланишга асосланган кўчмас мулк объектларини бошқаришни такомиллаштириш бўйича таклифлар<sup>18</sup>

Йўналишлар	Зарур тадбирлар
Кўчмас мулкни бошқариш бўйича хизматлар бозори инфратузилмасини ривожлантириш	1. Кўчмас мулкни бошқариш бўйича хизматлар бозорига сервейинг хизматларини жорий этиш. 2. Сервейинг хизматларини кўрсатувчи ташкилотлар фаолиятини тартибга солиш соҳасида қонунчилик базасини яратиш ва ривожлантириш.
Кўчмас мулкни профессионал бошқаришнинг услубий асосини шакллантириш	1. Сервейинг хизматларини кўрсатувчи ташкилотлар фаолияти бўйича мониторинг тизимини яратиш. 2. Сервейинг хизматларини ривожлантиришни бошқаришни таъминловчи тузилмаларни яратиш.
Кўчмас мулкни бошқариш бўйича хизматлар бозорининг ягона ахборот маконини яратиш	1. Кўчмас мулкни бошқариш бўйича хизматлар бозорининг ҳолати тўғрисидаги маълумотларнинг шаффофлигини таъминлаш. 2. Сервейинг хизматларини кўрсатиш билан боғлиқ профессионал фаолият мезонларини ишлаб чиқиш. 3. Кўчмас мулкни бошқариш хизматлари соҳасидаги фаолият учун маълумотлар банкни яратиш

<sup>17</sup> Манба: Муаллиф ишланмаси.

<sup>18</sup> Муаллиф ишланмаси.



Тадқиқот доирасида Ўзбекистон Республикаси олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги тизимида танлаб олинган талабалар турар жойи биноларидан фойдаланиш билан боғлиқ жами йиллик харажатлар таҳлил қилиниб, жорий харажатларнинг даромадлардан ўртача 20-40 % ортиқлиги аниқланди (5-жадвал).

#### 5-жадвал

### Талабалар турар жой (ТТЖ) бинолари эксплуатацияси учун даромаднинг харажатга нисбати<sup>19</sup>

№	ОТМ номи	Йиллар	ТТЖ раками	ТТЖ учун талабалардан йил давомида келиб тушган тушум	Жами эксплуатация харажати	Даромаднинг харажатга нисбати
1.	УргДУ	2018 йил	ТТЖ №1	167 453 440	<b>211 225 771,13</b>	- 43 772 331,13
2.		2019 йил		211 162 560	<b>244 803 171,50</b>	- 10 178 095,50
3.	ФарПИ	2018 йил	ТТЖ №1	126 706 300	<b>313 405 440,38</b>	- 186 699 190,38
4.		2019 йил		160 740 100	<b>285 141 080,00</b>	- 107 341 080,00
5.	НамДУ	2018 йил	ТТЖ №1	316 089 300	<b>280 959 561,25</b>	56 052 938,75
6.		2019 йил		480 486 800	<b>323 311 549,25</b>	47 425 950,75
7.	ФарДУ	2018 йил	ТТЖ №6	147 200 000	<b>258 275 493,06</b>	- 111 075 493,06
8.		2019 йил		171 360 000	<b>285 789 390,81</b>	- 114 429 390,81
9.	ТМИ	2018 йил	ТТЖ №1	272 903 767	<b>183 885 686,38</b>	64 919 313,63
10.		2019 йил		463 433 334	<b>201 271 744,00</b>	278 728 256,00

Талабалар турар жой (ТТЖ) биносининг Хостел биносига айлантирилиши ва унда мавжуд ҳар бир м<sup>2</sup> майдондан (маънавият хонаси, комендант, тарбиячи, психолог, техник ходимлар хоналари, мажлислар хонаси ва бошқалардан) самарали фойдаланиш ҳисобига қўшимча 50 дан ортиқ ётоқ ўринлари ҳосил қилинади.

Давлат хусусий шериклик лойиҳаси асосида қурилган ТТЖ биноларининг ўзини қоплаш муддати қуйидаги 6-жадвалда келтирилган.

#### 6-жадвал

### Давлат хусусий шериклик лойиҳаси асосида қурилган талабалар турар жой биноларининг ўзини қоплаш муддати

№	ТТЖ қуввати	Жами киритилган инвестиция (млрд.сўм)	Йиллик эксплуатация харажати (млн.сўм)	ТТЖ учун йиллик тўловлар (млн.сўм)	Соф фойда (млн.сўм)	Кўрсатиладиган хизматлардан тушум (млн.сўм)	Жами йиллик фойда (млн.сўм)	Қоплаш муддати (йил)
1.	<b>500 ўрин</b>	8	281,5	1 000	718,5	407,8	1 126	<b>7</b>
2.	<b>400 ўрин</b>	7	261,5	800	538,5	337,1	875,5	<b>8</b>

<sup>19</sup> ЎзР ОТЎМТ Вазирлигининг 2019 йил 18 ноябрдаги 87-04-2596-сонли хати асосида ОТМлари ТТЖ бинолардан фойдаланишни харажатлари ва даромадлари тўғрисида олинган маълумотлар асосида муаллиф томонидан шакллантирилди

Талабалар турар жой (ТТЖ) биноси аутсорсинг асосида сервейинг ташкилотига фойдаланишга топширилишининг устувор жиҳатлари:

сервейинг ташкилоти ТТЖ фаолиятини «Талабалар Хостели» кўринишида ташкил этади ва талабалар билан сервейинг ташкилоти ўртасида тузилган шартномага кўра талабалар ойлик тўлов (ойига бир минимал иш ҳақидан ошмаган миқдорда) эвазига яшайдилар. Ҳар қандай қонунбузарлик шартноманинг бекор қилиниши билан тугаши сабабли бинода қатъий тартиб ҳукмрон бўлади;

сервейинг ташкилоти хизматлари учун тўлов тўлиқ талабалар томонидан тўланадиган ойлик тўлов ҳисобидан қопланганлиги сабабли, олий таълим муассасасига давлат бюджетидан ётоқхонадан фойдаланиш учун ажратиладиган харажатларни қоплаш учун маблағ ажратишга эҳтиёж қолмайди;

сервейинг ташкилоти Хостелда талабалар учун ТТЖга нисбатан бир неча бор сифатли ётоқхона хизмати кўрсатишни ташкил этади;

сервейинг ташкилоти бинодан кўшимча даромад топиш мумкин бўлган барча турдаги хизматларни ташкил этади ҳамда бундан талабалар ва сервейинг ташкилоти манфаатдор бўлади.

Сервейинг ташкилоти томонидан бинони Хостел шаклида бошқарилганда коммунал харажатлар миқдорини камайтириш йўлларига изоҳ берамиз:

1. Сервейинг ташкилоти бинони бошқарувга қабул қилиш жараёнида унда мавжуд электр қурилмаларни энергиятежамкор қурилмаларларига алмаштириши ва қатъий режим асосида электр энергия бериши ҳисобига 30-40 % кам сарфланишига эришади.

2. Хостелда яшовчи талабаларга уч маҳал овқатланиш имкониятини берувчи 100-150 ўринли ошхона ташкил этиш ҳисобига талабаларни мустақил иссиқ овқат тайёрлашлари икки мартага камайтирилади ва табиий газ сарфи ҳам икки мартага қисқаради.

3. Хостелда ичимлик суви сарфи режим асосида амалга оширилиши ва носоз сантехника воситалари бўлмаслиги ҳисобига сув сарфи камида 10 %га қисқаради.

4. Хостеллар ва турар жойлар тизимини бошқаришга ихтисослашган сервейинг ташкилоти барча объектлардан маиший чиқиндиларни тўплаб уни қайта ишлайди ва иккиламчи чиқиндиларни сотиш ҳисобидан маълум даражада кўшимча фойда олади.

Хулоса қилиб айтганда, бугунги кунда кўчмас мулк объектларидан фойдаланишни ташкил этиш масаласига профессионал тарзда ёндашув замон талаби бўлиб, ушбу бошқарув шаклининг келгусидаги стратегик ривожланиш ҳолати прогнози ва кўчмас мулк объектларини сервейинг хизматлари асосида бошқариш самарадорлигини ошириш йўллари илмий асослаб берилган.

## ХУЛОСА

Бажарилган тадқиқотда эришилган илмий ва амалий натижалар муаммога тизимли ёндашув асосида олинган. Унда умуман турли хил кўчмас мулк объектларини профессионал бошқариш механизмининг концепцияси ўрганилган. Бундай механизмни яратиш эҳтиёжи мамлакатимизда кўчмас мулк объектлари сонинининг ошиб бориши, модернизациялаш ва иқтисодиёт тармоқларининг ривожланишидаги суръатлар заруратидан келиб чиқди.

Диссертацияда таклиф этилган кўчмас мулк объектларини сервейинг хизматлари асосида бошқаришни такомиллаштириш концепциясига асосланган ҳолда қуйидаги асосий жиҳатлар бўйича илмий-услубий ва амалий хулосаларга келинди:

1. «Сервейинг хизматлари» тушунчасининг аниқлаштирилиши қуйидаги хулосаларни чиқариш имконини берди:

биринчидан, бу тадбиркорлик субъектлари томонидан объектнинг самарали ишлашига эришиш мақсадида амалга оширилувчи ва кўчмас мулкни бошқаришга комплекс ёндашувини қўллашга асосланган тадбирлар мажмуидир;

иккинчидан, бу кўчмас мулк объекти ҳаёт циклининг турли босқичларини қамраб олувчи фаолиятдир;

учинчидан, бу мақсади кўчмас мулк объектининг бозор қийматини ошириш ёки максимал даромадлигини таъминлашга қаратилган бошқарув фаолият тури.

2. Сервейинг хизматлари кўчмас мулкни профессионал, ҳар томонлама ва тизимли бошқаришни таъминлайди. Уларнинг ўзига хос хусусияти кўчмас мулкни бошқариш мулкдор манфаатларини кўзлаб амалга оширилиши ва аниқ натижага эришишга қаратилганлигидадир. Натижада, бир томондан, кўчмас мулкни профессионал бошқариш, бошқа томондан, мулкдор томонидан стратегик қарорларни қабул қилишнинг уйғунлиги унга кўчмас мулк объектини назоратини сақлаб қолган ҳолда объектдан энг самарали фойдаланиш имконини бериши назарий жиҳатдан тадқиқ қилинди.

3. Замонавий шароитда лойиҳаларни муваффақиятли амалга ошириш учун мулкдорларга оддийгина концепцияни ёки бизнес режани ишлаб чиқиш етарли бўлмай қолди. Мижозларга, қоида тариқасида объектларни лойиҳалаш ва қурилиш босқичида лойиҳаларни қўллаб-қувватлаш, шунингдек, ижарачиларни жалб қилиш, тендерларни ўтказиш бўйича таклифлар талаб қилинади. Ушбу муаммоларни ҳал қилиш учун сервейинг хизматларидан фойдаланиш мумкинлиги асосланди.

4. Ҳозирги шароитда кўчмас мулк объектларининг аксарияти мулкдорлар томонидан бошқарилиши сабабли, бозорга киришда мижозларни топиш билан боғлиқ қийинчиликлар мавжуд. Кўчмас мулкни бошқариш соҳасида қўлланилиши ва ундан фойдаланиш самарадорлигини оширишнинг самарали воситаси бўлиши учун сервейинг хизматларини кўрсатувчи ташкилотлар ва потенциал мижозлар учун зарур шароитларни яратиш кераклиги асослаб берилди.

5. Кўчмас мулк объектларини бошқариш соҳаси етарлича тизимлаштирилмаган бўлиб, бугунги кунда сервейинг хизматларини жорий этиш маълум изчилликда, аста-секин амалга оширилиши лозим.

6. Эксперт баҳолаш натижалари бўйича шакллантирилган сервейинг хизматлари асосида кўчмас мулк объектларини бошқариш тизими доирасида сервейинг хизматларини, биринчи навбатда, турар жой кўчмас мулк объектлари, муниципал ва тижорат кўчмас мулк объектлари секторларига жорий этиш зарурлиги асосланди.

7. Ҳозирда сервейинг ташкилотларини ривожлантириш ва уларнинг фаолиятини тартибга солиш учун етарли шарт-шароитлар яратилмаганлиги сабабли амалда улар кўрсатувчи хизматлар мажмуи аниқлаштирилмаган. Назарияда сервейинг хизматларини кўрсатиш кўчмас мулк объекти ҳаёт циклининг барча босқичларини қамраб олсада, бугунги кунда миллий хизматлар бозорида сервейинг хизматларига эксплуатация, қурилиш ва лойиҳалаш босқичларида зарурат мавжудлиги аниқланди.

8. Мамлакатимизда давлат кўчмас мулк объектлари бошқарувини аутсорсинг шартномаси асосида сервейинг ташкилотига топшириш амалиёти эндигина кириб келмоқда. Жаҳон тажрибаси кўрсатадики, аутсорсинг шартномаси асосида сервейинг ташкилотини ёллаш ҳам харажатларни ҳам вақтни оптималлаштириш имконини беради.

9. Маҳаллий кўчмас мулк бозорида бошқарув фаолиятини ривожлантириш учун сервейинг ташкилотларини яратиш, уларнинг фаолиятини тартибга солувчи меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар тайёрлаш, шунингдек, сервейинг хизматларини жорий этишнинг ташкилий-иқтисодий механизминини ишлаб чиқишга боғлиқлиги асосланди.

**НАУЧНЫЙ СОВЕТ DSc.03/10.12.2019.I.16.01 ПО ПРИСУЖДЕНИЮ  
УЧЕНЫХ СТЕПЕНЕЙ ПРИ ТАШКЕНТСКОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ  
ЭКОНОМИЧЕСКОМ УНИВЕРСИТЕТЕ**

---

**ТАШКЕНТСКИЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ**

**МИРДЖАЛИЛОВА ДИЛДОРА ШУХРАТОВНА**

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ  
СЕРВЕЙИНГОВЫМИ УСЛУГАМИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

**08.00.13 – Менеджмент (экономические науки)**

**АВТОРЕФЕРАТ**

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

**Ташкент – 2020 год**



Тема диссертации доктора философии (PhD) по экономическим наукам зарегистрирована Высшей аттестационной комиссией при Кабинете Министров Республики Узбекистан, за № В2020.1.PhD/Iqt.772.

Диссертация выполнена в Ташкентском архитектурно-строительном институте.

Автореферат диссертации на трёх языках (узбекском, русском, английском (резюме)) размещен на веб-странице Научного совета (www.tdiu.uz) и Информационно-образовательном портале «Ziyonet» (www.ziyonet.uz).

**Научный руководитель:** Зияев Музафар Кутлукович  
доктор экономических наук, профессор

**Официальные оппоненты:** Гулямов Саидахор Саидахмедович  
доктор экономических наук, академик

Махмудов Носир Махмудович  
доктор экономических наук, профессор

**Ведущая организация:** Самаркандский государственный архитектурно-строительный институт

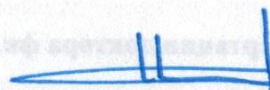
Защита диссертации состоится «26» 12 2020 года в 10:00 ч. на заседании Научного совета DSc.03/10.12.2019.I.16.01 по присуждению ученой степени при Ташкентском государственном экономическом университете. Адрес: 100003, город Ташкент, улица Ислама Каримова, 49. Тел.: (99871) 239-28-72; факс: (99871) 239-28-72; e-mail: tdiu@tdiu.uz

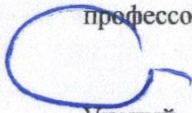
С диссертацией можно ознакомиться в Информационно-ресурсном центре Ташкентского государственного экономического университета (регистрационный № 1015). Адрес: 100003, город Ташкент, улица Ислама Каримова, 49. Тел.: (99871) 239-28-72.

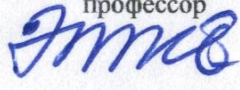
Автореферат диссертации разослан «12» 12 2020 года.

(протокол реестра № 40 от «12» 12 2020 года.



  
Н.Х. Жумаев  
Председатель Научного совета по присуждению ученой степени д.э.н., профессор

  
У.В. Гафуров  
Ученый секретарь Научного совета по присуждению ученых степеней д.э.н., профессор

  
Ш.Дж. Эргашходжаева  
Председатель научного семинара при Научном совете по присуждению ученых степеней д.э.н., профессор



## ВВЕДЕНИЕ (аннотация диссертации доктора философии (PhD))

**Актуальность и востребованность темы диссертации.** В условиях стремительных изменений мировой экономики уровень воспроизводства недвижимости и имущественных комплексов, как значительной части национального богатства страны, является ключевым глобальным показателем контроля над его эффективностью. Например, «В развитых странах жилищный фонд составляет от 20 % до 45 % национального воспроизводственного богатства страны. Если рассматривать все виды недвижимости, в том числе земельные и имущественные комплексы, то этот показатель составляет 70-80 %»<sup>1</sup>. В связи с этим важнейшей и актуальной задачей является эффективное управление процессами воспроизводства недвижимости на основе современных экономических концепций, включая сервейинг и управление профессиональным развитием недвижимости. Актуальность этого вопроса можно объяснить тем, что в 1881 году в Лондоне был основан Королевский институт дипломированных оценщиков, и сегодня он имеет более 125 000 специализированных сервейеров, работающих в более чем 150 странах мира. Ожидается, что этот вид деятельности получит более широкое распространение и ускорится процесс оказания сервейинговых услуг по всему миру.

На мировом рынке недвижимости проводятся комплексные научные исследования для повышения эффективности управления недвижимостью. В частности, сложность недвижимости, ее разнообразный рыночный потенциал, требует создания системы эффективного управления недвижимостью, которая создает единую систему целевых результатов, охватывающий все этапы жизненного цикла, а также ликвидности и результатов для различных объектов недвижимости. Одним из основных научных направлений на рынке недвижимости сегодня является изучение конкретной научно-методической основы управления сервейинговыми услугами, определение ключевых направлений, разработка механизмов управления услугами, определение спектра сервейинговых услуг.

Осуществляются масштабные мероприятия по управлению недвижимостью как неотъемлемой части национальной экономики. В Стратегии действий по пяти приоритетным направлениям развития Республики Узбекистан на 2017–2021 годы определены такие важные задачи, как «создание эффективной конкурентной среды для отраслей экономики и постепенное снижение монополии на рынке товаров и услуг»<sup>2</sup>. В настоящее время такие рыночные инфраструктурные организации, как Республиканская биржа недвижимости, биржа «Агросаноат», Республиканский аукцион имущества, «Пойтахт аукцион», Муниципальная биржа и управляющие сервисные компании предоставляют профессиональные услуги населению и бизнесу, тем

<sup>1</sup> Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: теория, практика: монография: в 3 частях. Ч.1. Управленческий модуль системы сервейинга и его развитие / науч. ред. П.Г.Грабовый; М-во образования и науки Росс. Федерации, ФГБОУ ВПО «Моск. гос. строит. ун-т». – Москва: МГСУ, 2012. – с. 264

<sup>2</sup> Указ Президента Республики Узбекистан УП-4947 «О Стратегии действий по дальнейшему развитию Республики Узбекистан» от 7 февраля 2017 года. //Lex.uz/

самым удовлетворяя потребности в услугах по управлению недвижимыми объектами. Однако организация управления недвижимостью не в полной мере отвечает требованиям профессионального менеджмента, учитывая все виды недвижимости и продолжительность жизни. Именно поэтому управление недвижимостью сегодня является одним из главных приоритетов. Эффективное выполнение этих задач требует разработки предложений и рекомендаций по повышению эффективности профессионального управления недвижимостью.

Эта диссертация в некоторой степени способствует реализации целей, изложенных в нормативных актах, таких как, Указ Президента Республики Узбекистан от 7 февраля 2017 года №УП-4947 «О стратегии действий по дальнейшему развитию Республики Узбекистан», Указ Президента Республики Узбекистан от 19 февраля 2019 года №УП-5666 «О дополнительных мерах по эффективному использованию объектов государственной собственности», Закон Республики Узбекистан от 7 ноября 2019 года №ЗРУ-581 «Об управлении многоквартирными домами», Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от №64 «О проведение правового эксперимента по апробацию норм закона «Об управлении многоквартирными домами» Республики Узбекистан в Яккасарайском районе города Ташкента, в городах Джизак и Маргилан», а также других нормативных документах.

**Соответствие исследования приоритетным направлениям развития науки и технологий республики.** Данное исследование проводилось в рамках приоритетных направлений развития науки и технологий в Республике Узбекистан: I «Духовно-нравственное и культурное развитие демократического и правового общества, формирование инновационной экономики».

**Степень изученности проблемы.** В системе рынков рынок недвижимости и виды предоставляемых на нем услуг, в частности управление недвижимостью, являются относительно новой областью в стране. На сегодняшний день существует множество работ, написанных узбекскими и зарубежными учеными по теме исследования. В частности, ряд научных работ, связанных с управлением недвижимостью, были опубликованы зарубежными учеными, такими как: ЭДж.Мак-Лин, Н.Ордуэй, Дж.Фридман, Г.Харрисон, Дж.Эккерт, Дональд Дж. Трамп, А.Цукерман, Дж.Д.Блевинс, ГБ.Эдред и другие<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Мак-Лин Э.Дж., Эдред Г.В. Инвестирование в недвижимость. Пер. с англ. – М.: ИД Вильяме, 2007 г. – 416 с. ISBN 5-8459-1144, Тепман Л.Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2007. – с. 463. ISBN 978-5-238-01152-3, Трамп, Дональд Дж. Думай как миллиардер: все, что следует знать об успехе, недвижимости и жизни вообще : пер. с англ. Дональд Дж. Трамп совместно с Мередит Макивер. – М.: Альпина Бизнес Букс , 2005. ISBN 5-9614-0244-4, Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / пер. с англ. – М.: Дело. 1997. Харрисон Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Пер. с англ. – М.: Мособлурпполиграфиздат, 1994, Цукерман А., Блевинс Дж.Д. Недвижимость: зарубежный опыт развития / Пер. с англ. – М.: Диамант-Меркурий-М по заказу АО «Тема», 1994.-572 с., Friedman, Jack P. Dictionary of Real Estate Terms. 7 ed. - Barron's educational series, inc., 2008. ISBN: 0-7641-3936-3. ISBN (EAN): 978-0-7641-3936-9, Gary W. Eldred The Beginner's Guide to Real Estate Investing. – John Wiley & Sons, Inc., 2004. ISBN: 047164711X. Gerri Willis The SmartMoney Guide to Real Estate Investing. – Wiley, 2004. ISBN: 0-471-64748-9. ISBN: 978-0-471-64748-5. Loren K. Keim The Fundamentals of Selling Commercial Real Estate. – Infinity Publishing, 2008.

Из ученых стран СНГ А.Н.Асаул, И.Т.Балабанов, Л.П.Белых, В.И.Бусов, А.З.Галеев, П.Г.Грабовой, К.Б.Грибовской, В.А.Горемыкин, А.А. Г.Грязнова, В.В.Иванов, И.И.Мазур, С.Н.Максимов, А.Б.Марченко, Е.С.Озеров, Н.Г.Олдерогге, М.Л.Разу, В.М.Рутгайзер, Э.И.Тарасевич, Л.Н.Тепман, М.А.Федотова, О.Х.Хан, В.Д.Шапиро, Г.А.Щербакова, В.З.Черняк., С.А.Ломакина внесли значительный вклад в изучение проблем управления недвижимостью<sup>4</sup>.

Некоторые вопросы по управлению в сфере недвижимости в Узбекистане нашли отражение в трудах наших ученых М.А.Икрамова, М.Мирахмедова, Р.И.Нурымбетова, Б.Ю.Ходиева, Б.Б.Беркинова, Ш.А.Исамухамедовой, В.У.Ёдгорова, Т.А.Хасанова, Д.Я.Бутунова и др.<sup>5</sup>

Вышеупомянутые зарубежные и узбекские ученые провели множество исследований в области рынка недвижимости, управления и оценки недвижимости. В то же время внедрение сервейинговых услуг на национальном рынке недвижимости и совершенствование профессионального управления не рассматривались как объект независимых исследований. Это определяет актуальность данного диссертационного исследования.

**Связь темы диссертации с планами научно-исследовательских работ учреждения высшего образования, где выполнена диссертация.** Тема диссертации выполнена в соответствии с планом исследований Ташкентского архитектурно-строительного института в рамках прикладного проекта ПЗ-20170929173 на тему «Совершенствование жилищного управления в Узбекистане (на примере г. Ташкента)» (2018-2020 гг.).

**Целью исследования** является разработка научно-обоснованных предложений и рекомендаций по управлению и обслуживанию недвижимости и внедрению «сервейинговых услуг» на рынке недвижимости.

---

<sup>4</sup> Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. – М.: МИКХиС, 2001, Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости. М.: Финансы и статистика, 1999. – 262 с. ISBN 5-279-02104-0, Бусов В.И. Сущность и место управления стоимостью в управлении компанией // Вопросы оценки. – 2007, № 4, Галеев А.З. Управление недвижимостью – профессиональный подход [Электронный ресурс]. – Электрон, дан. – Режим доступа: [http://www.rentasystem.ru/index6.files/bar\\_page2.htm](http://www.rentasystem.ru/index6.files/bar_page2.htm), Горемыкин В.А. Экономика и управление недвижимостью: учебник. – М.: МГИУ, 2007. - 345 с. ISBN 978-5-2760-1081-6, Райзберг, Б.А. Современный экономический словарь / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева. – 6-е изд., перераб. и доп. – Москва: ИНФРА-М, 2017. – 512 с. – (Библиотека словарей «ИНФРА-М»). – ISBN 978-5-16-105386-7, Иванов В.В., Хан О.К. Управление недвижимостью. – М.: ИНФРА-М, 2007. - 446 с. – (Национальные проекты). ISBN 978-5-16-003071-5, Мазур И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г. Девелопмент. Серия: Современное бизнес-образование. – М.: Издательство: Экономика, 2004 г., 528 с. ISBN 5-282-02312-1, Тарасевич Е.И. Управление эксплуатацией недвижимости. СПб.: МКС, 2006. ISBN 5-901810-10-4, Финансовый менеджмент: теория и практика: Учебник / Под ред. Е.С. Стояновой. 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд-во «Перспектива», 2004, Черняк В.З. Управление недвижимостью. – М.: Экзамен, 2006. ISBN: 5-472-01600-2.

<sup>5</sup> Икрамов М., Мирахмедов М., Ёдгоров В., Мирджалилова Д. Кўчмас мулк иқтисодиёти: Дарслик/ Проф. М.М.Мирахмедов ва проф. М.А.Икрамов умумий тахрири остида. – Тошкент: VneshInvestProm, 2018. – 424 бет; Тўйчиев Н.Ж., Мирхошимов А.М., Плахтий К.А. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Ўқув қўлланма. – Тошкент: Адолат, 2000.; М.Зияева. Ўзбекистонда хизматлар бозорининг таркибий хусусияти. Бизнес Эксперт. №3. (123) – 2018; Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги иқтисодиёти ва бошқаруви. Дарслик. – Т.: ТАҚИ, 2011 й; Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш. – Т.: Фан, 2005 й.; Ш.А.Исамухамедова, В.У.Ёдгоров. Кўчмас мулкни бошқариш ва унинг экспертизаси. Ўқув қўлланма. – Т.: Архитектура қурилиш интеграция ва инновация Маркази. 2011 й. 94 б.; Ҳасанов Т.А. Ўзбекистонда хусусий уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш. Автореферат. «Академия ноширлик маркази», 2019 й.

### **Задачи исследования:**

сравнительный анализ концептуальных представлений о сервейинговых услугах в экономической теории и ее конкретных аспектов;

анализ возможности и важности внедрения сервейинговых услуг при управлении различными объектами на национальном рынке недвижимости;

анализ современного состояния и основных тенденций рынка услуг по управлению недвижимостью и разработка практических предложений по его совершенствованию;

проведение экспертной оценки и разработка предложений с целью оценки порядка внедрения системы управления объектами недвижимости на основе сервейинговых услуг в условиях рыночной экономики;

разработка системы управления недвижимостью и ее организационно-экономического механизма на основе сервейинговых услуг;

выявление ключевых путей повышения эффективности управления недвижимостью сервейинговыми компаниями на основе аутсорсинга.

В качестве **объекта исследования** выбрана управленческая деятельность объектов жилой и коммерческой недвижимости Узбекистана.

**Предметом исследования** являются организационно-экономические отношения, возникающие в процессе повышения эффективности управления недвижимым имуществом.

**Методы исследования.** В диссертации используются методы: системный анализ, математически-статистический синтез, методы сравнения, анализа и синтеза, экспертная оценка, научный прогноз и другие методы.

**Научная новизна исследования** заключается в следующем:

усовершенствована сущность понятия «сервейинговые услуги» как совокупность действий, осуществляемых бизнесом для достижения эффективной работы объекта и основанная на применении комплексного подхода к управлению недвижимостью;

усовершенствована организационно-правовая база по внедрению услуг по профессиональному управлению жилой и коммерческой недвижимостью на основе разработки Временного положения «О сервейинговых услугах по управлению объектами недвижимости»;

обоснована организация строительства студенческого общежития на основе государственно-частного партнерства и организации сервейинговых услуг с использованием договора аутсорсинга в использовании зданий;

в рамках инвестиционных программ в Узбекистане определены прогнозные показатели эффективности системы управления студенческих общежитий сервейинговыми организациями до 2027 года.

**Практические результаты исследования** заключаются в следующем:

проведён сравнительный анализ концептуальных взглядов на понятие сервейинговых услуг и ее специфические аспекты в экономической теории;

исходя из текущей значимости и необходимости сервейинговых услуг, создан предмет, наименованный как «Основы сервейинга на рынке недвижимости» и внедрён в учебный процесс, а также опубликовано учебное

пособие, описывающее историю сервейинговых услуг и их значение на рынке недвижимости;

разработан проект Временного положения «О сервейинговых услуг по управлению недвижимостью» в целях обеспечения выполнения задач, поставленных постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 7 февраля 2020 года №64 «О проведении правового эксперимента по утверждению Закона Республики Узбекистан «Об управлении многоквартирными домами» в Яккасарайском районе, Джизакской и Маргиланской областях»;

научно обосновано снижение на 30-40 % затрат на управление и использование энергоресурсов за счет энергосберегающих устройств, которые предоставляют интеллектуальные решения по управлению современных сервейинговых компаний на основе аутсорсинга в организации использования зданий общежитий;

разработаны система управления недвижимостью на основе сервейинговых услуг и организационно-экономический механизм по их внедрению, направленных на развитие, который служит повышению эффективности управления недвижимостью и находит отражение в увеличении их рыночной стоимости и прибыльности.

**Достоверность результатов исследования.** Достоверность результатов исследования определяется применяемыми подходами и методами, используемыми в них теоретическими подходами взятых из официальных источников. Обоснованностью полученных данных на деятельности действующих в стране субъектов предпринимательской деятельности, внедрением выводов, рекомендаций и предложений в практике, статистическими данными Госкомстата Республики Узбекистан, а также сравнительным анализом других практических данных.

**Научная и практическая значимость результатов исследования.** Научная значимость исследования объясняется тем, что результаты теоретически обоснованы, разработанные научные предложения и практические рекомендации направлены на совершенствование управления сервейинговыми услугами на рынке недвижимости, совершенствование теоретической и методологической базы управления недвижимостью и могут быть использованы в исследованиях.

Практическая значимость результатов исследования основана на предложениях и практических рекомендациях по развитию управления объектами на национальном рынке недвижимости и разработке программных документов по виду деятельности, а также применения в качестве научного источника при подготовке учебников, учебных пособий, конспектов лекций, кейс-стадий и презентаций по предметам «Экономика недвижимости», «Управление недвижимостью», «Управление рынком недвижимости».

**Внедрение результатов исследований.** На основании полученных научных результатов по повышению эффективности управления сервейинговыми услугами на рынке недвижимости:

предложение по усовершенствованию сущности понятия «сервейинговые услуги» как совокупность действий, осуществляемых бизнесом для достижения эффективной работы объекта и основанная на применении комплексного подхода к управлению недвижимостью внедрено в учебный процесс Ташкентского архитектурно-строительного института (приказ №285-294 Министерства высшего и среднего специального образования Республики Узбекистан от 4 мая 2020 г.). В результате был создан учебник под названием «Основы обслуживания на рынке недвижимости», в котором подробно описаны услуги, история и их значение на рынке недвижимости, что позволило профессионалам развить навыки в сфере сервейинговых услуг;

предложение по усовершенствованию организационно-правовой базы по внедрению услуг по профессиональному управлению жилой и коммерческой недвижимостью внедрено в практику Министерства строительства Республики Узбекистан и Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан (справка № 02/04-4571 Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан от 2 декабря 2020 года; акт №1324/16-03 Министерства строительства Республики Узбекистан от 13 февраля 2020 года). В результате разработано Временное положение «О сервейинговых услугах по управлению объектами недвижимости» и оно было использовано в проекте постановления Кабинета Министров Республики Узбекистан от 7 февраля 2020 года №64 «О правовом эксперименте по утверждению Закона Республики Узбекистан «Об управлении многоквартирными домами» в Яккасарайском районе Ташкента, Джизакской и Маргиланской областей»;

предложение по обоснованию организации строительства студенческого общежития на основе государственно-частного партнерства и организации сервейинговых услуг с использованием договора аутсорсинга в использовании зданий внедрено в деятельность Министерства высшего и среднего специального образования Республики Узбекистан (справка № 89-04-1030 Министерства высшего и среднего специального образования Республики Узбекистан от 16 марта 2020 года). В результате появилась возможность организовать строительство студенческого общежития на основе государственно-частного партнерства и использование зданий на основе сервейинговых услуг.

предложение по определению прогнозных показателей эффективности системы управления студенческих общежитий сервейинговыми организациями в рамках инвестиционных программ в Узбекистане внедрено в деятельность Министерства высшего и среднего специального образования Республики Узбекистан (справка №89-04-1030 Министерства высшего и среднего специального образования Республики Узбекистан от 16 марта 2020 года). Реализация данного предложения позволила хостелу получить дополнительный доход и снизить общие эксплуатационные расходы на 20 % за счет передачи эксплуатации сервейинговой организации.

**Апробация результатов исследования.** Результаты исследования обсуждались на 4 международных и 4 республиканских научно-практических конференциях.

**Публикация результатов исследования.** По теме диссертации опубликовано 19 научных работ, отражающих основные идеи и их содержание, в том числе 7 статей в журналах, признанных ВАК, 4 статьи в авторитетных зарубежных журналах и 8 тезисов докладов в сборниках научно-практических конференций.

**Структура и объем диссертации.** Структура диссертации состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы, объем диссертаций составляет 150 страниц.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

**Во введении** диссертации обоснована актуальность темы исследования, охарактеризованы её цели, задачи, объект и предмет исследования, соответствие темы приоритетным направлениям развития отечественной науки и технологии, приведена информация по научной новизне и практической значимости результатов исследования, практическому внедрению результатов научных исследований, опубликованным работам и содержанию диссертации.

Первая глава диссертации, озаглавленная как **«Сервейинговые услуги - как комплекс мер по управлению недвижимостью»**, излагает теоретические основы, сущность и принципы управления недвижимостью, понятие сервейинговые услуги и их особенности, а также возможности и важность внедрения сервейинговых услуг при управлении различными объектами недвижимости.

Привлекательность недвижимости значительно начала возрастать, поскольку рыночные отношения стали неотъемлемой частью экономики Узбекистана.

Существует ряд причин для растущего интереса к управлению недвижимостью как самостоятельной профессиональной деятельности. Среди них можно выделить причины владельцев, обусловленные коммерческими целями. Вопросы прибыльности от эксплуатации объекта и возможности его максимизации являются основными аргументами в решении владельцев недвижимости воспользоваться услугами профессиональных участников рынка.

Управление недвижимостью – это основанная на риске, и приносящая доход деятельность по осуществлению прав собственности, пользования и распоряжения<sup>6</sup>.

Сложность и универсальность недвижимости, ее разнообразие на рынке и ее возможности делают необходимым создание эффективной системы управления недвижимостью. Такая система должна охватывать все этапы жизненного цикла, создавать единую плановую систему результатов и целевых показателей ликвидности для различных объектов недвижимости, обеспечивать эффективность форм управления.

---

<sup>6</sup> Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. – М.: МИКХиС, 2001.

Применение концепции сервейинга в управлении недвижимостью является инновационным решением, а его основой является системный подход. Сервейинг (от англ. survey – исследование, обследование) – применение системного подхода к развитию и управлению недвижимостью; включает в себя все виды планирования с целью операций с недвижимостью (стратегическое, оперативное), а также меры, связанные с технико-экономической экспертизой недвижимости, обеспечивая максимальную эффективность в управлении недвижимостью<sup>7</sup>.

Специфика видов предпринимательской деятельности, осуществляемых на рынке недвижимости Республики Узбекистан, может быть представлена в таблице 1.

**Таблица 1**

**Особенности движения объектов недвижимости и видов предпринимательской деятельности, предоставляемых на рынке услуг в сфере недвижимости<sup>8</sup>**

Факторы сравнения	Управление недвижимостью (сервейинг)	Девелопмент	Риэлторство
<b>Сфера деятельности</b>	<b>Предпринимательская деятельность по оказанию услуг</b>		
Структура услуг	Услуги по комплексному, систематическому управлению недвижимостью на всех этапах его жизненного цикла	Услуги по подготовке и реализации инвестиционных проектов в сфере недвижимости и контроля за строительством недвижимости	Посреднические и информационные услуги при сделках с недвижимостью
Основные функции компаний, предоставляющих данный вид услуг	<ul style="list-style-type: none"> <li>- сбор и анализ информации о недвижимости;</li> <li>- оценка недвижимости, экспертиза и управление;</li> <li>- подготовка и реализация проектов по строительству и модернизации зданий;</li> <li>- продажа и аренда недвижимости</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- создание недвижимости;</li> <li>- разработка бизнес-концепции;</li> <li>- сдача готового объекта</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выбор объектов недвижимости;</li> <li>- организация демонстрации объектов;</li> <li>- проверка документов, подтверждающие права арендодателя;</li> <li>помощь в заключении договора аренды</li> </ul>

Использование услуг сервейинговых компаний предлагает ряд преимуществ владельцам недвижимости. При этом владельцы: во-первых, получают четкую информацию о сильных и слабых сторонах объектов, которыми они владеют и план действий по управлению этим объектом; во-вторых, они получают доход от оптимизации операционных расходов,

<sup>7</sup> Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь. 6 изд. – М.: ИНФРА-М, 2008. – 512 с. ISBN 978-516-00-33-907.

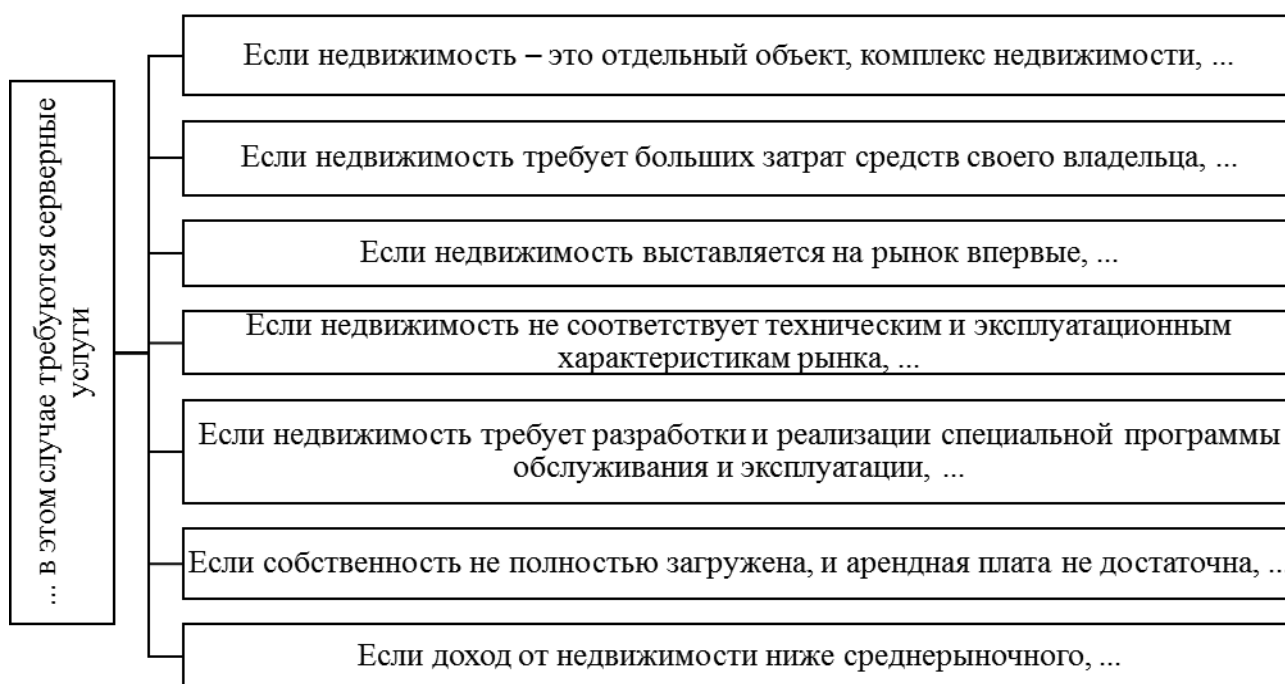
<sup>8</sup> Составлено автором на основе изучения ряда источников (<http://economy-lib.com/razvitie-serveyingovyh-uslug-v-upravlenii-kommercheskoy-nedvizhimostyu>)



связанных с их недвижимостью; в-третьих, они будут избавлены от необходимости решать текущие вопросы, связанные с содержанием и эксплуатацией недвижимости.

Эти услуги в настоящее время требуют систематизации на рынке услуг по управлению недвижимостью. Все участники рынка должны иметь четкое представление о том, когда было бы целесообразно связаться с компаниями, которые предоставляют сервейинговые услуги.

Если хотя бы одна из особенностей, представленных на рисунке 1, присутствует в объекте недвижимости, можно предположить, что услуги сервейинговой компании будут необходимы (рисунок 1).



**Рис. 1. Причины необходимости привлечения сервейинговых компаний к управлению недвижимостью<sup>9</sup>**

Если объект соответствует хотя бы одному из вышеперечисленных условий, владельцу имущества рекомендуется разработать вариант передачи управления сервейинговой компании. Поэтому полезно рассмотреть различные аспекты управления и использовать их в практике профессионального управления недвижимостью. Потому что на нынешнем новом этапе рыночной экономики проблемы управления необходимо решать.

Хотя сервейинговая деятельность является проблематичной и инновационной для Узбекистана, она позволяет использовать системный подход для обеспечения эффективного управления недвижимостью. Другими словами, сервейинговые компании, в обмен на эффективное управление объектами недвижимости, обеспечивают оптимальную организацию времени и затрат владельца.

<sup>9</sup> Составлено автором.

В научной работе подчеркивается, что одним из наиболее актуальных вопросов является создание эффективного механизма регулирования профессионального типа управления недвижимостью – сервейинговых услуг в соответствии с современными требованиями.

Сегодня сегменты рынка недвижимости, которые не полностью заняты управляющими компаниями, все еще существуют. Это могут быть здания, используемые в сегментах офисной и коммерческой недвижимости, а также складские комплексы и жилые дома. Кроме того, потенциал региональных рынков также очевиден. Это сфера управления недвижимостью, что означает, что деятельность компаний, предоставляющих сервейинговые услуги, будут активно развиваться во всех сферах.

Во второй главе диссертации, озаглавленной как «**Анализ ситуации на рынке услуг по управлению недвижимостью**», проанализированы особенности возможности для внедрения сервейинговых услуг в управление недвижимостью, современное состояние и тенденции развития рынка услуг по управлению недвижимостью, а также услуг по аренде в управлении недвижимостью.

Профессионализация управления в сфере эксплуатации и обслуживания недвижимости является одним из приоритетов экономики Узбекистана. Указом Президента Республики Узбекистан от 7 февраля 2017 года были утверждены пять приоритетных направлений Стратегии действий по развитию Республики Узбекистан на 2017-2021 годы. Этот документ стал «дорожной картой» для структурных реформ во всех сферах жизни общества.

**Услуги в сфере недвижимости, которые являются неотъемлемой частью рыночных услуг**, представляют собой деятельность, связанную с операциями с недвижимостью, включая услуги по аренде жилых и нежилых зданий, а также посреднические услуги при купле-продаже недвижимости (рисунок 2).

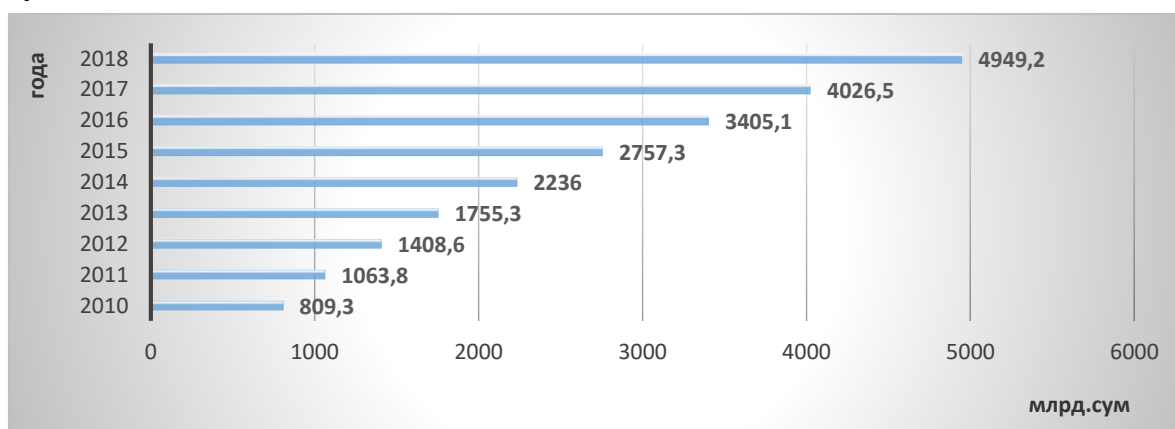


Рис. 2. Объем услуг связанных с недвижимостью в Узбекистане (в млрд. сум)<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Сведения Госкомстата РУз.

Количество сделок на первичном и вторичном рынках недвижимости растет. В их реализации большое значение имеет внедрение профессиональных управленческих – сервейинговых услуг.

Управление недвижимостью является новым видом деятельности на узбекском рынке, и многие потенциальные клиенты даже не осознают суть и важность этого вида услуг. Обычно они даже не представляют технологии управления, которые повышают доходность и рыночную стоимость объекта недвижимости, а также возможности для эффективного использования объекта<sup>11</sup>.

Поскольку большинство владельцев в нашей стране являются домовладельцами, автор провел сравнительный анализ существующих форм управления жилищным фондом в Узбекистане и предлагаемой формой управления – сервейинговой компанией (таблица 2).

**Таблица 2**

**Сравнительный анализ существующих форм управления жильем в Узбекистане и улучшенной формой предложения по управлению<sup>12</sup>**

<b>Форма управления</b> <b>Особенности</b>	<b>Товарищество частных собственников жилья (ТЧСЖ)</b>	<b>Управляющие сервисные компании (УСК)</b>	<b>Сервейинговые компании (СК)</b>
<b>Форма организации</b>	Некоммерческая	Коммерческая	Профессиональная коммерческая
<b>Руководящие органы</b>	Совет и председатель совета	Учредитель, директор	Учредитель, директор
<b>Объекты управления</b>	Только жилищный фонд	Только жилищный фонд	Объект недвижимости любого вида
<b>Форма организации управления</b>	Организуется по инициативе собственников	Избирается на общем собрании, иначе избирается властями на основе открытого конкурса.	Нанимается на контрактной основе владельцами или товариществом по своему усмотрению.
<b>Сумма обязательных и ежемесячных платежей</b>	Определяется Министерством жилищно коммунального хозяйства	Это обсуждается и определяется на общем собрании, проводимом до заключения договора между руководством компании и населением. Минимальная сумма платежей определяется районным Советом народных депутатов.	Плата за предоставленные услуги в размере, указанном в договоре

<sup>11</sup> Дмитрий Лебедь. Наше кредо ювелирная работа с недвижимостью. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.uzdaily.uz/articles-id-8366.htm>

<sup>12</sup> Составлено автором

<b>Доходы</b>	Состоит только из обязательных сборов и платы за аренду нежилых помещений.	Состоит только из обязательных сборов и платы за аренду нежилых помещений.	Состоит из доходов от коммерческой деятельности, такой как строительство, ремонт, эксплуатация, консалтинг.
<b>Преимущества</b>	Осуществляет обслуживание общего имущества многоэтажных жилых зданий	Относительно улучшается качество коммунальных услуг, предоставляемых населению.	Минимизирует эксплуатационные расходы на основе специализации персонала обслуживающей организации и централизации определенных функций управления; экономит расходы, а также дополнительный доход в обмен на увеличение арендной платы и доходов от набора сервисинговых услуг; увеличивает рыночную стоимость недвижимости за счет своевременного обслуживания и ремонта; повышает ликвидность объекта под профессиональным управлением и др.
<b>Недостатки</b>	Рыночные принципы не соблюдаются в его деятельности, отсутствует прозрачность в формировании тарифов; осведомленность о расходах не на необходимом уровне и т. д.	Хотя частная с точки зрения формы собственности, она не может быть независимой в своей деятельности при определении размера оплаты	Полностью системный подход к управлению недвижимостью требует значительно более высокого уставного капитала.

Одним из способов эффективного управления объектами на рынке недвижимости является доверительное управление (таблица 3). Стоимость доверительного управления колеблется в широких пределах и зависит от набора соглашений и услуг. Предприятия и другие имущественные комплексы, отдельные объекты, принадлежащие недвижимости, могут быть объектами доверительного управления<sup>13</sup>.

В настоящее время уровень развития узбекского рынка в сфере управления и эксплуатации недвижимости не высок. В то время, когда темпы строительства объектов растут, важность компаний, предоставляющих услуги по управлению недвижимостью, не теряется. Тенденция к увеличению доли опытных владельцев и профессиональных инвесторов в сфере недвижимости значительно возросла.

<sup>13</sup> ГК РУз. Статья 851.

Таблица 3

**Количество лицензий, выданных Государственным комитетом по конкуренции на риэлторские услуги (по регионам на 01.06.2019 г.)<sup>14</sup>**

№	Область	Количество лицензированных агентств недвижимости и вид предоставляемых услуг					
		Посредничество в сделках с объектами недвижимости	Организация торгов для объектов недвижимости и на их права	Доверительное управление объектами недвижимости	Информационные и консалтинговые услуги на рынке недвижимости	Всего	%
1.	г. Тошкент	74	34	13	13	134	49,1
2.	Тошкентская область	3	1	1	2	7	2,6
3.	Сирдарьинская область	-	1	-	1	2	0,7
4.	Жиззахская область	-	3	-	1	4	1,4
5.	Самаркандская область	28	5	2	1	36	13,0
6.	Ферганская область	4	9	1	1	15	5,6
7.	Наманганская область	-	7	-	1	8	3,0
8.	Андижанская область	-	9	1	1	11	4,1
9.	Кашкадарьинская область	-	16	-	1	17	6,3
10.	Сурхандарьинская область	-	3	-	-	3	1,1
11.	Наваинская область	1	3	-	1	5	1,9
12.	Бухарская область	-	19	-	1	20	7,4
13.	Харезмская область	-	5	-	-	5	1,9
14.	Рес. Каракалпакстан	1	3	1	-	5	1,9
	Всего:	111	118	19	24	272	100,0

В исследовании отмечается, что факторы, препятствующие развитию рынка услуг по управлению недвижимостью, включают в себя:

у собственников нет полной картины преимуществ работы с компаниями по управлению недвижимостью;

сложная экономическая ситуация в связи с тем, что владельцы коммерческой недвижимости не имеют представления о возможности снижения эксплуатационных расходов за счет привлечения профессиональной управляющей компании;

низкий уровень активности компаний по предложению своих услуг<sup>15</sup>.

Факторы, способствующие развитию рынка услуг по управлению недвижимостью, включают в себя:

стремление владельцев коммерческой недвижимости повысить эффективность управления – снизить затраты на содержание здания;

сокращение бюджетных расходов на содержание зданий.

В целом ситуация оказывает существенное влияние на развитие рынка услуг по управлению недвижимостью, поскольку владельцы недвижимости вынуждены

<sup>14</sup> Сведения Госкомстата РУз.

<sup>15</sup> Обзор рынка услуг управления в сфере жилой и коммерческой недвижимости [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.estimation.ru/ru/analytics/2009/05/28-2-4>

искать эффективные решения.

По мнению автора, в сфере управления недвижимостью появятся новые виды сервиса и услуг, будет продолжено внедрение высоких технологий, задействованы специально разработанные компьютерные программы, появятся более точные и прозрачные формы отчетности; ключевые игроки на рынке услуг по управлению недвижимостью продолжают свою деятельность. В то же время компании, которые стали частью девелоперских компаний и занимаются только управлением своими объектами, имеют возможность укрепить свои позиции и выйти на зарубежные рынки.

Третья глава диссертации называется **«Пути совершенствования управления недвижимостью на основе внедрения и развития сервейинговых услуг на рынке недвижимости»**, в которой изложены оценка порядка внедрения управления недвижимостью на основе сервейинговых услуг на основе экспертных опросов, основные способы внедрения практики управления недвижимостью на основе сервейинговых услуг, а также способы прогнозирования приоритетов и показателей эффективности управления недвижимостью сервейинговыми компаниями.

Отсутствие четко взаимосвязанных услуг по управлению недвижимостью требует создания единой системы, определяющей количество и виды услуг, процессов, предназначенных для удовлетворения основных потребностей владельцев недвижимости. Услуги по управлению недвижимостью должны охватывать все ее виды и все этапы жизненного цикла объекта недвижимости. Поэтому было сочтено целесообразным проанализировать содержание системы управления недвижимостью, основанной на сервейинговых услугах, в связи с влиянием двух вышеперечисленных факторов.

Для анализа научно-методологических и практических аспектов проблем исследуемого объекта и определения конкретных путей дальнейшего совершенствования научно-организационных методов управления в научной работе была разработана экспертная анкета.

Первоначальное количество специалистов было 80, и им разосланы анкеты, 23 из них участвовали в экспертной анкете.

87 % экспертов говорят, что доля услуг на первом этапе составляет 0-20 %, а оставшиеся 23 % считают, что 40-60 %; на втором этапе 22 % экспертов посчитали что, доля услуг составляет 0-20 %, 63 % проголосовали за 20-40 % и те, кто сказал, что 40 %-60 % составили 15 %. На третьем этапе 22 % экспертов посчитали что, доля услуг составляет 0-20 %, 18 % проголосовали за 20-40 % и те, кто сказал, что 40 %-60 % составили 60 %. На четвёртом этапе 21 % экспертов посчитали что, доля услуг составляет 0-20 %, 21 % проголосовали за 20-40 % и те, кто сказал, что 40 %-60 % составили 58 %. На последнем 5-м этапе ни один из экспертов не указал долю управленческих услуг. Из вышеприведенных цифр видно, что мнения различаются, причем наибольшая доля, т.е. от 60 % до 80 %, по мнению 58 % экспертов, соответствует стадии эксплуатации.

Расчет данных Анкеты 2, разработанной автором в рамках определения видов недвижимости требующих сервейинговых услуг, с использованием метода стратификации по уровню важности дал следующие результаты (рисунок 3).



**Рис 3. Результаты расчета с использованием метода стратификации данных Анкеты 2 по уровням значимости**

В Анкете 2 перед экспертами поставлена задача по определению типов недвижимости (земельные участки, жилые, коммерческие, промышленные, муниципальные и незавершенные объекты), на которых должны быть реализованы сервейинговые услуги, с указанием уровней важности.

Ввиду того, что рынок недвижимости нашей страны, относительная неопытность в сфере управления недвижимостью и имущественных отношений, было бы целесообразно представить сервейинговые услуги в качестве первого шага на определенных типах объектов недвижимости и на определенных этапах жизненного цикла. На основании исследования предложена «Система управления недвижимостью на основе сервейинговых услуг» (рисунок 4).



**Рис 4. Система управления недвижимостью на основе сервейинговых услуг<sup>16</sup>**

<sup>16</sup> Разработка автора.



В результате обобщения специфики деятельности управляющих компаний и состояния рынка услуг по управлению недвижимостью разработаны предложения по совершенствованию системы управления недвижимостью на основе использования сервейинговых услуг, и эти предложения отражены в таблице 4.

**Таблица 4**

**Предложения по улучшению управления недвижимостью на основе использования сервейинговых услуг<sup>17</sup>**

Направления	Требуемые мероприятия
Развитие инфраструктуры рынка услуг по управлению недвижимостью	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Внедрение сервейинговых услуг на рынке услуг по управлению недвижимостью.</li> <li>2. Создание и развитие нормативно-правовой базы в сфере регулирования деятельности организаций, оказывающих сервейинговые услуги.</li> </ol>
Формирование методологической базы для профессионального управления недвижимостью	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Создание системы мониторинга деятельности компаний, предоставляющих сервейинговые услуги.</li> <li>2. Создание структур для управления развитием сервейинговых услуг.</li> </ol>
Создание единого информационного пространства для рынка услуг по управлению недвижимостью	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Обеспечение прозрачности информации о состоянии рынка услуг по управлению недвижимостью.</li> <li>2. Разработка критериев профессиональной деятельности, связанных с предоставлением сервейинговых услуг.</li> <li>3. Создание базы данных для деятельности в сфере услуг по управлению недвижимостью</li> </ol>

В ходе исследования проанализированы общие годовые затраты, связанные с использованием выбранного студенческого жилья в системе Министерства высшего и среднего специального образования Республики Узбекистан и установлено, что текущие расходы превышают доходы в среднем на 20-40 % (таблица 5).

Создано более 50 дополнительных мест за счет преобразования здания студенческого общежития в Хостел и эффективного использования каждого м<sup>2</sup> доступного пространства (духовная комната, комнаты коменданта, педагогов, психолога, технического персонала, переговорная и т.д.).

<sup>17</sup> Составлено автором на основе изучения ряда источников (<http://economy-lib.com/razvitie-serveyingovyh-uslug-v-upravlenii-kommercheskoy-nedvizhimostyu#2>.)

Таблица 5

**Отношение дохода к затратам на эксплуатацию зданий  
студенческого жилья<sup>18</sup>**

№	Название ВУЗа	Год	Номер студенческого жилья (СЖ)	Доход от студентов в течение года	Общие эксплуатационные расходы	Соотношение доходов и расходов
1.	УргДУ	2018 год	СЖ №1	167 453 440	<b>211 225 771,13</b>	- 43 772 331,13
2.		2019 год		211 162 560	<b>244 803 171,50</b>	- 10 178 095,50
3.	ФарПИ	2018 год	СЖ №1	126 706 300	<b>313 405 440,38</b>	- 186 699 190,38
4.		2019 год		160 740 100	<b>285 141 080,00</b>	- 107 341 080,00
5.	НамДУ	2018 год	СЖ №1	316 089 300	<b>280 959 561,25</b>	56 052 938,75
6.		2019 год		480 486 800	<b>323 311 549,25</b>	47 425 950,75
7.	ФарДУ	2018 год	СЖ №6	147 200 000	<b>258 275 493,06</b>	- 111 075 493,06
8.		2019 год		171 360 000	<b>285 789 390,81</b>	- 114 429 390,81
9.	ТМИ	2018 год	СЖ №1	272 903 767	<b>183 885 686,38</b>	64 919 313,63
10.		2019 год		463 433 334	<b>201 271 744,00</b>	278 728 256,00

Срок окупаемости зданий студенческих общежитий, построенных в рамках проекта государственно-частного партнерства, приведен ниже в таблице 6.

Таблица 6

**Срок окупаемости зданий студенческих общежитий, построенных в рамках  
проекта государственно-частного партнерства**

№	Вместимость объекта (место)	Всего инвестиций (млрд.сум)	Годовые эксплуатационные расходы (млн.сум)	Годовые взносы (млн.сум)	Чистая прибыль (млн.сум)	Доход от дополнительных услуг (млн.сум)	Общая годовая прибыль (млн.сум)	Срок окупаемости (год)
1.	<b>500</b>	8	281,5	1 000	718,5	407,8	1 126	<b>7</b>
2.	<b>400</b>	7	261,5	800	538,5	337,1	875,5	<b>8</b>

Приоритеты сдачи здания студенческого жилья сервейнговой компании на основании аутсорсинга:

сервейнговая компания организует деятельность СЖ в форме «Хостеля» и в соответствии с соглашением, заключенным между студентами и сервейнговой

<sup>18</sup> Составлено автором на основании письма № 87-04-2596 Министерства высшего и среднего специального образования Республики Узбекистан от 18 ноября 2019 года.

организацией, студенты проживают за ежемесячную плату (не превышая минимальную заработную плату в месяц);

поскольку оплата услуг сервейинговой организации полностью покрывается ежемесячной платой, выплачиваемой студентами, нет необходимости выделять средства в высшее учебное заведение из государственного бюджета для покрытия расходов на общежитие;

сервейинговая компания организует предоставление в разы более качественных услуг в Хостеле нежели в типовом общежитии для студентов;

сервейинговая компания предоставляет все виды услуг, где дополнительный доход может быть получен из здания, и студенты и сама компания заинтересованы в этом.

Ниже объясним способы снижения коммунальных расходов, когда здание управляется сервейинговой компанией в форме Хостеля:

1. В процессе контроля над зданием сервейинговая организация достигает на 30-40 % более низкого энергопотребления, заменяя существующее электрооборудование энергосберегающими устройствами и обеспечивая подачу электричества на строгой основе.

2. Объем независимого горячего питания, которое готовится студентами и потребление природного газа уменьшится вдвое благодаря созданию кухни на 100-150 мест, которая позволит студентам, проживающим в общежитии, питаться три раза в день.

3. Потребление питьевой воды в общежитии будет снижено как минимум на 10 % за счёт того, что подача воды будет осуществляться по режиму, и вся сантехника будет исправном состоянии.

4. Сервейинговая компания, которая специализируется на управлении общежитий и хостелов, может собирать и перерабатывать бытовые отходы со всех объектов и получать некоторые дополнительные доходы от продажи вторичных отходов.

В заключении можно сказать, что профессиональный подход к организации эксплуатации недвижимости сегодня является требованием времени, в диссертации научно обоснован прогноз будущего стратегического развития данной формы управления и пути повышения эффективности управления недвижимостью на основе сервейинговых услуг.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Научные и практические результаты, полученные в исследовании, основаны на системном подходе к проблеме. Рассматривается концепция механизма профессионального управления различными объектами недвижимости в целом. Необходимость создания такого механизма проистекала из необходимости увеличения количества недвижимости в стране, темпов модернизации и развития секторов экономики.

На основе предложенной в диссертации концепции совершенствования управления недвижимостью на основе сервейинговых услуг сделаны научно-методологические и практические выводы по следующим ключевым аспектам:

1. При раскрытии понятия «сервейинговые услуги» определены следующие моменты:

во-первых, это комплекс мер, предпринимаемых субъектами хозяйствования для достижения эффективной работы объекта и основанный на применении комплексного подхода к управлению недвижимостью;

во-вторых, эта деятельность представляет собой деятельность, охватывающую разные этапы жизненного цикла объекта недвижимости;

в-третьих, это вид управленческой деятельности, направленный на увеличение рыночной стоимости объекта недвижимости или обеспечение максимальной доходности.

2. Сервейинговые услуги обеспечивают профессиональное, комплексное и систематическое управление недвижимостью. Их отличительной особенностью является то, что управление недвижимостью осуществляется в интересах собственника и направлено на достижение четкого результата. В то же время в процессе предоставления сервейинговых услуг предусматривается четкое разделение функций между владельцем и управляющей организацией. В результате теоретически исследовано, что комбинация управления недвижимостью на профессиональном уровне, а также принятия долгосрочных решений собственником капитала, во-вторых позволяет ему возможность эффективного использования имущества при сохранении контроля над собственностью.

3. Домовладельцам уже недостаточно просто разработать концепцию или бизнес-план для успешной реализации проектов в современных условиях. От клиентов, как правило, требуется предложения по проектированию объектов и поддержке проектов на стадии строительства, а также привлечению арендаторов, проведению тендеров. Для решения данной проблемы обоснована возможность использования сервейинговых услуг;

4. Поскольку большинство объектов недвижимости в современных условиях управляются собственниками, возникают трудности с поиском покупателей при выходе на рынок. Обосновано, что для того, чтобы стать эффективным инструментом в сфере управления недвижимостью и повысить эффективность ее использования, необходимо создать нужные условия для организаций, предоставляющих сервейинговые услуги и потенциальных клиентов;

5. Сфера управления недвижимостью недостаточно систематизирована, и сегодня внедрение сервисных услуг должно осуществляться постепенно, в определенной последовательности.

6. На основании результатов экспертной оценки обоснована необходимость внедрения сервейинговых услуг в систему управления недвижимостью, прежде всего, в секторах жилой недвижимости, муниципальной и коммерческой недвижимости.

7. В настоящее время из-за отсутствия достаточных условий для развития сервейинговых организаций и регулирования их деятельности на практике набор предоставляемых ими услуг не определяется. Хотя теоретически предоставление сервейинговых услуг по охватывает все этапы жизненного цикла объекта недвижимости, сегодня на национальном рынке услуг обнаружено, что существует необходимость в сервейинговых услугах на этапах эксплуатации, строительства и проектирования.

8. В нашей стране практика передачи управления государственной недвижимостью сервейинговой организации на основе аутсорсингового соглашения только начинается. Мировой опыт показывает, что найм сервейинговой организации на основе аутсорсингового соглашения позволяет оптимизировать как затраты, так и время.

9. Развитие управленческой деятельности на местном рынке недвижимости зависит от создания сервейинговых организаций, подготовки нормативно-правовых документов, регулирующих их деятельность, а также от разработки организационно-экономического механизма внедрения сервейинговых услуг.

**SCIENTIFIC COUNCIL AWARDING SCIENTIFIC  
DEGREES DSc.03/10.12.2019.I.16.01 AT THE TASHKENT STATE  
UNIVERSITY OF ECONOMICS**  

---

**TASHKENT INSTITUTE OF ARCHITECTURE AND CIVIL ENGINEERING**

**MIRDJALILOVA DILDORA SHUKHRATOVNA**

**IMPROVING THE MANAGEMENT SYSTEM OF SURVEYING SERVICES  
IN THE REAL ESTATE MARKET**

**08.00.13 – Management (economic sciences)**

**DISSERTATION ABSTRACT  
of the doctor of philosophy (PhD) in economic sciences**

**Tashkent – 2020**



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 Ministries of the Republic of Uzbekistan for B2020.1. PhD/Iqt772.

The dissertation has been prepared at Tashkent institute of architecture and construction

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

Scientific supervisor:

**Ziyayev Muzafar Kutlukovich**  
Doctor of Economic Sciences, Professor

Official opponents:

**Gulyamov Saidaxror Saidakhmedovich**  
Doctor of Economic Sciences, Academician

**Makhmudov Nosir Makhmudovich**  
Doctor of Economic Sciences, Professor

Leading organization:

**Samarqand state architectural building institute**


The Defense of the dissertation will take place on «26» 12 2020 at 10:00 at the meeting of the Scientific Council DSc.03/10.12.2019.1.16.01 on awarding academic degree at Tashkent State University of Economics Address: 100003, 49 Islam Karimov Street, Tashkent. Phone: (+99871) 239-28-72; Fax: (+99871) 232-01-49; e-mail: tdiu@tdiu.uz.

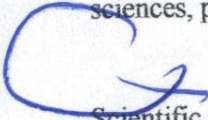
The dissertation can be reviewed at the Informational Resource Center of Tashkent State University of Economics (registered under № 1016). Address: 100003, 49 Islam Karimov Street, Tashkent. Phone: (+99871) 239-28-72.

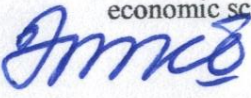
The dissertation abstract was distributed on «12» 12 2020.

(mailing report № 40 on «12» 12 2020).



  
**N.H. Jumaev**  
Chairman of the scientific council awarding scientific degrees, doctor of economic sciences, professor

  
**U.V. Gafurov**  
Scientific secretary of the scientific council awarding scientific degrees, doctor of economic sciences, professor

  
**Sh.J. Ergashxodjayeva**  
Chairman of the academic seminar under the scientific council awarding scientific degrees, doctor of economic sciences, professor



## RESUME of the PhD thesis

**The aim of the research** is to develop scientifically based proposals and recommendations for the management and maintenance of real estate and the introduction of «servicing services» in the real estate market.

**The subject of the research** is the management activity of residential and commercial real estate.

### **The scientific novelty of the research work is as follows:**

the essence of the concept of «surveying services» has been improved as a set of actions taken by the business to achieve the effective operation of the facility and based on the application of an integrated approach to real estate management;

the organizational and legal framework for the introduction of services for the professional management of residential and commercial real estate was improved on the basis of the development of the Temporary Regulation «On surveying services for the management of real estate objects»;

substantiated the organization of the construction of a student hostel on the basis of public-private partnerships and the organization of surveying services using an outsourcing agreement in the use of buildings;

within the framework of investment programs in Uzbekistan, forecast indicators of the effectiveness of the management system of student hostels by servicing organizations have been determined until 2027.

**Implementation of the research results.** On the basis of scientific results on improving the management of surveying services in the real estate market:

the proposal to improve the essence of the concept of «surveying services» as a set of actions taken by business to achieve effective operation of the facility and based on the application of an integrated approach to real estate management has been introduced into the educational process of the Tashkent Institute of Architecture and Civil Engineering (Gim – 02/577 reference data of the Tashkent Institute of Architecture and Civil Engineering dated 22 November 2019). As a result, the subject «Fundamentals of surveying in the Real Estate Market» is included in the block of disciplines of the specialty (2.06) of the standard curriculum for the 2019-2020 academic year, approved on June 4, 2019, magistracy 5A341301 - «Organization and Management of Utility Infrastructure»;

the proposal to improve the organizational and legal framework for the introduction of services for the professional management of residential and commercial real estate has been introduced into the practice of the Ministry of Construction of the Republic of Uzbekistan and the Ministry of Housing and Communal Services of the Republic of Uzbekistan (Gim – 02/04-4571 reference data of the Ministry of Housing and Communal Services of the Republic of Uzbekistan dated 2 December 2020; Gim – 1324/16-03 reference data of the Ministry of Construction of the Republic of Uzbekistan dated 13 February 2020). As a result, the Temporary Regulation «About surveying services of management real estate» was developed and it was used in the draft resolution of the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan dated February 7, 2020 No.64 «On the legal experiment on the approval of the Law of the Republic of Uzbekistan «On the management of

apartment buildings» in the Yakkasaray district of Tashkent, Jizzakh and Margilan regions».

the proposal to substantiate the organization of the construction of a student hostel on the basis of public-private partnership and the organization of surveying services using an outsourcing agreement in the use of buildings was introduced into the educational process of the Ministry of Higher and Secondary Special Education of the Republic of Uzbekistan (Gim – 89-04-1030 reference data of the Ministry of Higher and Secondary Special Education of the Republic of Uzbekistan dated 16 March 2020). As a result, it became possible to organize the construction of a student hostel on the basis of public-private partnership and the use of buildings with the provision of surveying services.

the proposal to determine predictive indicators of the effectiveness of the management system of student hostels by surveying organizations within the framework of investment programs in Uzbekistan has been introduced into the activities of the Ministry of Higher and Secondary Specialized Education of the Republic of Uzbekistan (Gim – 89-04-1030 reference data of the Ministry of Higher and Secondary Special Education of the Republic of Uzbekistan dated 16 March 2020). The implementation of this proposal allowed the hostel to generate additional income and reduce the total operating costs by 20% by transferring the operation to the surveying organization.

**Structure and size of the dissertation.** The dissertation comprises introduction, three chapters, conclusion and the list of literature used. The dissertation is 150-page long.

**ЭЪЛОН ҚИЛИНГАН ИШЛАР РЎЙХАТИ**  
**СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ**  
**LIST OF PUBLICATIONS**

**I бўлим (часть I; part I)**

1. Мирджалилова Д.Ш. Сервейинг – система профессионального управления недвижимостью. «Архитектура қурилиш дизайн» илмий-амалий журнал, 2018 й. №1-2 121-123-б. (08.00.00; №2)

2. . Мирджалилова Д.Ш. Современные тенденции и текущее состояние рынка услуг по управлению объектами недвижимости. Бюллетень науки и практики - Bulletin of Science and Practice научный журнал (scientific journal). – Н.: Т5 2019 г. №6 312-316 с. <http://www.bulletennauki.com>. (MIAR 3,1; ICV 100.00; GIF 0,454)

3. Мирджалилова Д.Ш. Кўчмас мулк бозорида сервейинг хизматларининг ўзига хос жиҳатлари. «Архитектура қурилиш дизайн» илмий-амалий журнал 2018 йил. №3-4 200-204-б. (08.00.00; №2)

4. Мирджалилова Д.Ш. Surveying – is the system of professional property management. Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги давлат бошқаруви академияси «Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича ҳаракатлар стратегиясини амалга оширишда иқтисодий ривожлантириш ва либераллаштириш масалалари» халқаро илмий-амалий конференцияси. 2018 йил 27 апрель. II секция. 345-346-б.

5. Мирджалилова Д.Ш. Современные тенденции и развитие рынка услуг по управлению объектами недвижимости. «Экономика строительного комплекса и городского хозяйства» материалы международной научно-практической конференции. – Минск: БНТУ 2019. – С. 211-226.

6. Мирджалилова Д.Ш. Ўзбекистонда биноларнинг энергия самарадорлиги муаммолари. «Қурилишда инновацион технологиялар» республика илмий-техник анжумани материаллари. – Т.: ТАҚИ, 2019 й. 126-127-б.

7. Мирджалилова Д.Ш. Ўзбекистонда иқтисодий модернизациялаш ва иқтисодий ислохотларни чуқурлаштириш шароитида кўчмас мулк девелопментининг роли. «Ўзбекистон Республикасининг ташқи иқтисодий фаолиятини ривожланиши ва иқтисодий модернизацияси: методологик ёндашувлар, тенденциялар ва истиқболлари» республика илмий-амалий конференцияси. Жаҳон иқтисодиёти ва дипломатия университети. 2017 йил 17 январь. 246-249-б.

**II бўлим; (часть II; part II)**

8. Мирджалилова Д.Ш., Зияев М.К. Ways to improve real estate management based on surveying services. ISJ Theoretical & Applied Science, 01 (81), 156-162. <https://dx.doi.org/10.15863/TAS> (ISRA = 4.971, GIF = 0.564, ICV = 6.630 OAJI = 0.350)

9. Зияев М.К., Мирджалилова Д.Ш. Кўчмас мулк бозорида сервейинг хизматлари. «Архитектура қурилиш дизайн» илмий-амалий журнал 2017 йил 3-4-сон. 182-184-б. (08.00.00 №2)

10. Нуримбетов Р.И., Мирджалилова Д.Ш «Вопросы организации управления жилищным фондом и оптимизации эксплуатационных расходов» Бюллетень науки и практики - Bulletin of Science and Practice научный журнал (scientific journal). – Н.: Т5 2019 г. №9 283-289 с. <http://www.bulletennauki.com>. (MIAR 3.1; RINTs 0.314; OAJI 0.350)

11. Зияев М.К., Мирджалилова Д.Ш. Профессиональное управление недвижимостью и роль сервейинговых компаний на рынке. «Архитектура қурилиш дизайн» илмий-амалий журнал 2019 йил 1-сон. 174-176 б. (08.00.00 №3)

12. Мирджалилова Д.Ш, Юсупджанова Н.У. Перспективы развития сервейинговых компаний при управлении коммерческой недвижимостью. «Архитектура қурилиш дизайн» илмий-амалий журнал махсус сон 2018 йил. 119-121-б. (08.00.00 №7)

13. Мирджалилова Д.Ш, Юсупджанова Н.У. Сервейинг хизматлари тушунчаси ва унинг ўзига хос жиҳатлари. Международная научно-практическая интернет-конференция «Тенденции и перспективы развития науки и образования в условиях глобализации». 2018 йил 163-165-б.

14. Мирджалилова Д.Ш., Асадова М.С. Система доверительного управления в сфере коммерческой недвижимости. Международная научно-практическая интернет-конференция «Тенденции и перспективы развития науки и образования в условиях глобализации», 2018 г. 165-169-б.

15. Мирджалилова Д.Ш., Нодиров А.Р. Кўчмас мулкни бошқаришда харажатлар мониторинги ва уни ташкил этишнинг аҳамияти. «Архитектура-қурилиш фани ва давр» мавзусидаги республика илмий-амалий анжуман материаллари асосида илмий ишлар тўплами. – Т.: ТАҚИ, 2017 й. 151-153-б.

16. Зияев М.К., Ёдгоров В.У., Мирджалилова Д.Ш. Управления объектами недвижимости на всех стадиях жизненного цикла. «Архитектура қурилиш дизайн» илмий-амалий журнал 2013 йил 2-сон. 59-62-б. (08.00.00 №3)

17. Мирджалилова Д.Ш. Замонавий хизматлар бозори ва риэлторлик фаолияти. «Муносиб меҳнат тамойилларини Ўзбекистонда қўллаш имкониятлари» мавзусидаги илмий-амалий конференция материаллари тўплами, 2016 й. 76-78-б.

18. Турдиев А.С., Мирджалилова Д.Ш. «Необходимость внедрения сервейинговых услуг на рынке недвижимости Узбекистана» Бюллетень науки и практики - Bulletin of Science and Practice научный журнал (scientific journal). – Н.: Т4 2018 г. №12 452-457 с. <http://www.bulletennauki.com>. (MIAR 3.0; RINTs 0.309; OAJI 0.350)

19. Мирджалилова Д.Ш. Сервейинг хизматлари асосида кўчмас мулк объектларини бошқариш амалиётини жорий қилишнинг асосий йўллари. «Архитектура қурилиш дизайн» илмий-амалий журнал, 2020 й. 1-сон. 263-268-б. (08.00.00 №5)

Автореферат Тошкент давлат иқтисодиёт университети Таҳририят бўлимида  
таҳрирдан ўтказилди  
(12.12.2020 йил).

Босишга рухсат этилди: 12.12.2020 йил.  
Бичими 60x84 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>, «Times New Roman»  
гарнитурда рақамли босма усулида босилди.  
Шартли босма табағи 3,5. Адади: 100. Буюртма: № \_\_\_\_\_.

Ўзбекистон Республикаси ИИВ Академияси,  
100197, Тошкент, Интизор кўчаси, 68.

«АКАДЕМИЯ НОШИРЛИК МАРКАЗИ»  
Давлат унитар корхонасида чоп этилди.