

## Main Directions of Housing and Utilization Reform

**Yuldasheva Shahribonu Anvar qizi 1**

**Аннотация:** Ушбу мақолада уй-жой коммунал хўжалиқларнинг фаолияти, хизматлар турлари, коммунал хўжалиқларнинг самарадорлигини ошириш бўйича олиб борилаётган ислохотлар ҳамда уларнинг асосий йўналишлари тўғрисидаги фикрлар баён этилган.

**Калит сўзлар:** уй-жой, коммунал хўжалиқлар, хизмат кўрсатиш, самарадорлик, ислохотлар, ижтимоий хизмат, сервис хизматлари



<sup>1</sup> Assistant of the Department of "Innovative Economics" Karshi Engineering and Economic Institute

**Кириш.** Мамлакатимиз мустақилликка эришганидан кейин ўтган қисқа вақт мобайнида иқтисодийнинг барча соҳалари каби уй-жой коммунал хўжалиги соҳасида ҳам ислохотлар амалга оширилди. Уй-жой коммунал хўжалиги соҳасида амалга оширилаётган таркибий ўзгаришларнинг қонуний-ҳуқуқий асослари шакллантирилди ҳамда коммунал хўжалигини бошқариш тизими ислоҳ қилинди. Соҳадаги корхона ва ташкилотлар фаолияти эркин бозор тамойиллари асосида ташкил этилди. Истеъмолчи ва хизмат кўрсатувчилар ўртасида шартномавий муносабатлар жорий этилди. Коммунал хизматлар соҳасида баҳони шакллантириш ва ёқилғи ресурсларни иқтисод қилиш бўйича ижобий натижаларга эришилди. Республикамизда турар жойларни бошқариш, уларга хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлаш бўйича хизматлар кўрсатишнинг аниқ бозорини шакллантириш ишларини тубдан яхшилаш, аҳолининг кўп квартирали уйларни сақлаш ва мукамал таъмирлашдан манфаатдорлигини ошириш, шунингдек, уй-жой мулкдорлари ширкатларининг ўзини - ўзи бошқариш институти сифатида ширкатларнинг нуфузини, ташкилий ва молиявий мустақиллигини ҳамда улар фаолиятининг самарадорлигини ошириш мақсадида 2006 йил 12 апрелда Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатларини янада ривожлантириш ва турар жойларга хизматлар кўрсатишнинг аниқ бозорини шакллантириш чоратадбирлари тўғрисида”ги 64-сонли Қарори қабул қилинди. Мазкур Қарорга мувофиқ уй-жой коммунал хўжалиги соҳасини ривожлантиришнинг кенг қамровли дастури ишлаб чиқилди ва амалга оширилмоқда. Бугунги кунда аҳолини ҳар томонлама шинам ва қулай уй-жойлар билан таъминлаш, уй-жой массивлари атрофидаги инфратузилмаларни обод қилиш юзасидан олиб борилаётган улкан ишлар одамларнинг кайфияти ва дунёқарашига, уларнинг ҳаёт сифатига қандай кучли таъсир кўрсатаётгани ҳақида ортиқча сўз юритишнинг зарурати йўқ.

**Мавзуга оид адабиётлар шарҳи.** Уй-жой коммунал хўжаликларида сервис хизмат кўрсатиш масалалари мамлакатимиз ва хориж иқтисодчи олимлари томонидан атрофлича ўрганилган. Хусусан, мамлакатимиз олимларидан Х.М.Маматкулов, Қ.Ж.Мирзаев, М.Қ.Пардаев, Ж.И.Исроилов, А.Қ. Гаппаров, Ю.П.Ўринбаева, Ж.М.Қурбонов томонидан Ўзбекистонда уй-жой коммунал хўжаликларида сервис хизмат кўрсатишни яхшилаш ва унинг самарадорлигини ошириш бўйича таклифлар ишлаб чиқилган. Шунингдек, хорижлик олимлар **Л.Демидева**, **К.Р.Макконнелл**, **С.Л.Брю**, **А.Маршалл**, **Ю.П.Свириденко**, **В.Н.Соловьевалар** томонидан бажарилган илмий-тадқиқотлар натижасида ишлаб чиқилган таклиф ва тавсиялар уй-жой коммунал хўжаликларида сервис хизмат кўрсатишни яхшилаш ҳамда ушбу соҳа самарадорлигини оширишда муҳим назарий ва услубий қўлланма сифатида хизмат қилмоқда.

**Таҳлиллар ва натижалар.** Иқтисодийнинг барча тармоқларида бозор муносабатларининг жорий этилиши уй-жой коммунал хўжалиги соҳасини ҳам тўлиқ ислоҳ қилиш заруратини келтириб чиқарди. Бу тизимни ислоҳ қилиш ва унинг фаолиятини бозор муносабатлари асосида ташкил этиш учун асосан қуйидагилар таъсир кўрсатарди:

- уй-жой коммунал хўжалиги тизимида барча ресурслар марказлашган тартибда тақсимланарди, шу жумладан янги қурилиб ишга туширилаётган уй-жой фондлари ҳам аҳолининг турар жойга бўлган эҳтиёжидан келиб чиқиб ташкил этилган навбат асосида тақсимланарди;
- уй-жой фондини эксплуатация қилиш ва коммунал хизматлар кўрсатиш ишлари

монопол давлат корхоналари томонидан амалга оширилди. Иш ва хизматлар учун юқоридан бегиланган нархлар номутаносиб бўлиб корхона ва ташкилотлар олган фойда марказлаштирилди эди ҳамда улар томонидан зарар кўрилган тақдирда, бу зарарни қоплаш учун давлат томонидан дотация ажратилди;

- шахсий уй-жой мулкига эгалик қилиш ҳуқуқи давлат уй-жой фондидан ажратилган квартирадан фойдаланиш ҳуқуқидан амалда камдан кам фарққа эга эди;
- давлат корхона ва ташкилотларига ўз ходимларини уй-жой билан таъминлаш ва тегишли уй-жой фондини эксплуатация қилиш вазифалари юклатилган бўлиб, шаҳар (ҳудуд) коммунал хўжалиги соҳасини алоҳида тизими сифатида бошқариш имконини бермасди;
- асосий харажатларнинг бюджет томонидан ажратилиши, тушум ва харажатларнинг тўлиқ режалаштирилиши, иқтисодий манфаатдор бўлиш имконияти мавжуд эмаслиги коммунал хўжалиги тизими корхоналарининг самарали фаолият кўрсатишига тўсқинлик қилар эди;
- 1991 йилда аҳолидан 1 кв.м уй-жой фондидан фойдаланганлиги учун белгиланган тўлов ҳақиқий харажатнинг 4-5 %ни ташкил этар эди, шунингдек 40% дан ортиқ аҳолига коммунал тўловлардан имтиёзлар жорий этилган эди. Бундай ҳолат аҳолида боқимандалик кайфиятини янада кучайтирган эди;
- коммунал хўжалиги соҳаси ва хизмат кўрсатувчи корхона ва ташкилотларнинг маҳаллий ҳокимият (партия ташкилотлари) томонидан бошқарилиши кўрсатилаётган хизматлар сифатига аҳолининг тасир кўрсатиши учун имкон бермасди.

Ушбу кўрсаткичларни инобатга олган ҳолда республикамиз коммунал хўжалиги тизимида ислохотларни босқичма-босқич амалга ошириш ва ислохотларнинг асосий моҳиятини қуйидагиларга қаратиш лозим эди:

- фуқароларда мулкка эгалик ҳиссини уйғотиш - давлат мулки бўлган уй-жой фондини хусусийлаштириш, мулкка эгалик ҳуқуқини берувчи қонуний меъёрий ҳужжатлар пакетини шакллантириш;
- коммунал хизматлар кўрсатувчи корхона ва ташкилотларни давлат тасарруфидан чиқариш, коммунал хўжалиги соҳасида табиий монополияни тартибга солиш, хизмат кўрсатувчилар ўртасида соф рақобатни ривожлантириш, коммунал хўжалик соҳасини давлат бюджети маблағлари ҳисобидан фаолият кўрсатишини тугатиш, соҳага ажратилаётган дотация миқдорини босқичма босқич камайтириб бориш;
- уй-жой хўжалигини бошқаришни такомиллаштириш, турар жой биноларини сақлаш ва таъмирлашда уй-жой мулкдорлар фаоллигини ошириш, мулкдорларнинг ўз-ўзини бошқариш тамойилига асосланган бирлашма ва ширкатларини ташкил этиш. Эски тузумдан кўп квартиралар уйлар ва улардан фойдаланиш, сақлаш ҳамда таъмирлашнинг самарасиз тизимини мерос қилиб олган мустақил республикамизда 90-йилларнинг ўрталарига келиб коммунал тармоқни ислох қилишга киришилди.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1993 йил 1 мартдаги 114-сон Қарори билан “Ўзбекистон Республикасидаги давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш, уни сақлаш ва ундан фойдаланиш тўғрисидаги Низом” тасдиқланган. 1993 йил 7 майда “Ўзбекистон Республикасида давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида”ги Қонун қабул қилинди. Мазкур Қонунга мувофиқ давлат уй-жой фондини

хусусийлаштириш 1994 йилнинг май ойига қадар асосан яқунланди. Шу даврда республикадаги давлат кўп хонадонли уй-жой фондининг деярли 98%и хусусийлаштирилди.

1990 йилларнинг бошида бошланган уй-жой коммунал хўжалиги ислоҳоти ўтиш даврининг дастлабки кунларидан давлатимиз ижтимоий ва иқтисодий сиёсатининг устувор йўналишларидан бирига айланди. Ўтиш даврида уй-жой соҳаларини ислоҳ қилиш жараёни меъёрий-ҳуқуқий жиҳатдан ва хўжалик юритишнинг янги механизмларини синовдан ўтказиш бўйича этарли даражада изчил ва самарали ташкил этилди. Дастлабки босқичда, 1990-2001 йиллар давомида иқтисодиётнинг ушбу соҳасидаги ўзгаришларнинг асосий мақсадлари белгиланди, қонунчилик ва меъёрий-ҳуқуқий асос шакллантирилди ва бозор тамойилларига ўтишнинг зарур шароитлари яратилди. Соҳада кўрсатилаётган хизматларнинг сифатини кафолатланган ҳолда фуқароларнинг кам даромадли тоифаларини ижтимоий қўллаб-қувватлаш чора-тадбирлари ишлаб чиқилди.

Уй-жой коммунал хўжалиги соҳасидаги муносабатларнинг давлат томонидан тартибга солиниши ва ҳар томонлама мукамал меъёрий-ҳуқуқий асоснинг шакллантирилиши куйидагиларни таъминлайди:

- фуқароларга уларнинг эҳтиёжлари ва имкониятларига кўра уй-жой қуриш, уни хусусий мулк қилиб сотиб олиш, ижарага олиш (хусусийлаштириш, эркин тарзда уй-жойни сотиб олиш, аҳолининг кам таъминланган қатламларига ижтимоий ижара шартлари асосида коммунал уй-жой бериш, қурилиш учун ер майдонларини бериш орқали ва ҳоказо);
- фуқароларнинг уй-жой фондида яшаш хавфсизлиги (уй-жой фондлари техник ҳолатларининг давлат стандартларини белгилаш, санитария, экологик ёнғин хавфсизлиги қоидаларини қабул қилиш ва ҳоказолар ҳамда уларни назорат қилиш орқали);
- коммунал хизматларга бўлган зарур эҳтиёжларнинг қондирилиши имконияти ва уларни истеъмол қилиш хавфсизлиги (коммунал хизматларни истеъмол қилиш меъёрларини, улар сифат андозалари ва фойдаланиш қоидаларини белгилаш);
- кам даромадли оилаларни ижтимоий қўллаб-қувватлаш;
- уй-жой коммунал хизматлар бозорининг ривожланиши учун шарт-шароитлар яратиш;
- табиий монополиялар хизматлари нархларини тартибга солиш.

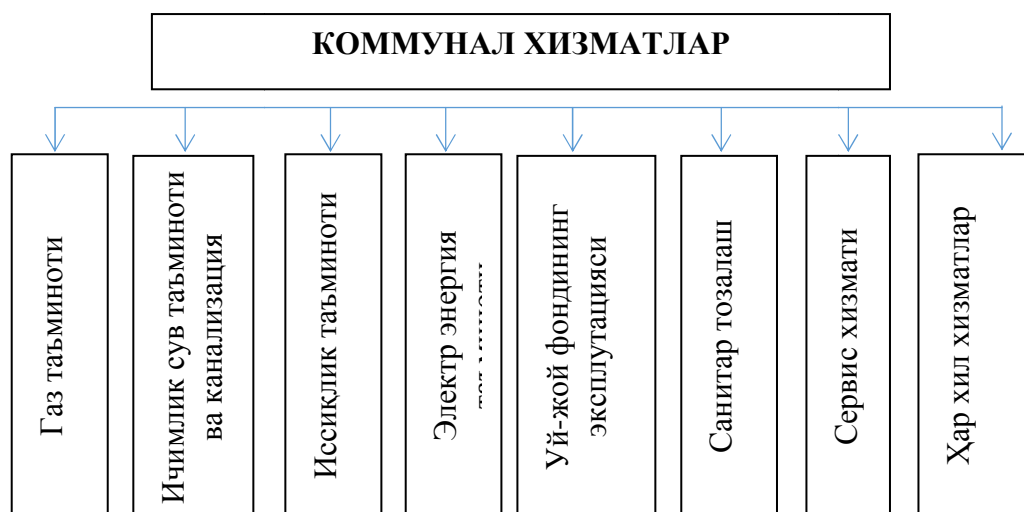
Уй-жой хўжалигини ислоҳ қилишнинг дастлабки босқичида ислоҳотларнинг қонунчилик асосини “Ўзбекистон Республикаси давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида”ги, “Давлат уй-жой сиёсатининг асослари тўғрисида”ги Қонунлари, “Уй-жой-коммунал хизматларнинг ўз харажатларини ўзи қоплашига босқичма-босқич ўтиш муносабати билан норматив ҳужжатларни тасдиқлаш ҳақида”ги 271-сонли Қарори, “Аҳолига коммунал хизмат кўрсатиш тизимида иқтисодий ислоҳотларни чуқурлаштириш концепцияси тўғрисида”ги 461-сонли Қарори билан тасдиқланган Концепцияси ва бошқа меъёрий ҳужжатлар ташкил этади. Шунингдек, бошқа Ўзбекистон Республикасида уй-жой фондидан фойдаланиш ва коммунал хизматлар кўрсатиш тўғрисидаги қонунчилик ҳужжатлари ҳам шулар жумласидандир.

Ислоҳотларнинг дастлабки босқичида қабул қилинган қонун ҳужжатларига асосланган ҳолда республикада аҳолига коммунал хизмат кўрсатиш тизимидаги иқтисодий

ислохотларни чуқурлаштириш Концепцияси ҳамда бозор муносабатларини жорий этишга қаратилган тегишли минтақавий кенг қамровли дастурлар ишлаб чиқилди ва уларнинг асосида хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ҳамда коммунал хизмат кўрсатишни бошқариш тизимини ислох қилиш чора-тадбирлари амалга оширилди. Уй-жой коммунал хўжалиги соҳасида ислохотларни амалга ошириш жараёнида дастлаб амалга оширилган асосий вазифалар қуйидагилар бўлди:

- уй-жойга мулкдорлик ҳуқуқи фуқароларнинг ўзига топширилди ва бу билан хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларини тузиш орқали кўп квартирали уйлардаги умумий мулкни сақлаш учун масъулият уларнинг зиммасига юкланди. Кўп квартирали уйлардаги турар жой хоналари эгаларининг янги синфини шакллантиришнинг ҳуқуқий мақоми Ўзбекистон Республикасининг “Давлат тасарруфидаги уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида”ги Қонуни (1993 й.), Фуқаролик кодекси (1996 й.) ва Уй-жой кодекси (1999 й.) мувофиқ белгиланди.
- Республикада уй-жой коммунал хўжалиги соҳасидаги ислохотлар уй-жой фондини давлат тасарруфидан чиқаришдан бошланди. Ушбу жараён тез ва қисқа муддатда амалга оширилди. 1993 йил 7 майдаги “Ўзбекистон Республикаси давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида”ги қонун чиқарилиб, унинг ижроси республикада давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш жараёнининг асосан тугалланишини таъминлади. Давлат уй-жой фондининг қарийб 99,0% фуқароларга хусусий мулк қилиб берилди. Умумий майдони 57 млн. м<sup>2</sup> бўлган 990,6 минг квартира шу квартирада яшовчи фуқароларга сотилди. Фуқароларда мулкка эгалик ҳиссини ҳосил қилиш мақсадида квартираларнинг қиймати арзон баҳоларда белгиланди.
- Квартиралар қийматини тураржой биноларининг қуриб ишга туширилган йилидан келиб чиққан ҳолда белгилашда табақаларга бўлинди.

Қуйидаги 1-расмдан кўриниб турибдики, уй-жой коммунал хўжаликларнинг хизматлар турлари йилдан-йилга кўпайиб бормоқда. Ҳозирги кунда уй-жой коммунал хўжаликлар ўзини-ўзи бошқариш тизими асосида фаолият юритапти.



**1 – расм. Уй-жой коммунал хўжаликларнинг коммунал хизматлар турлари**

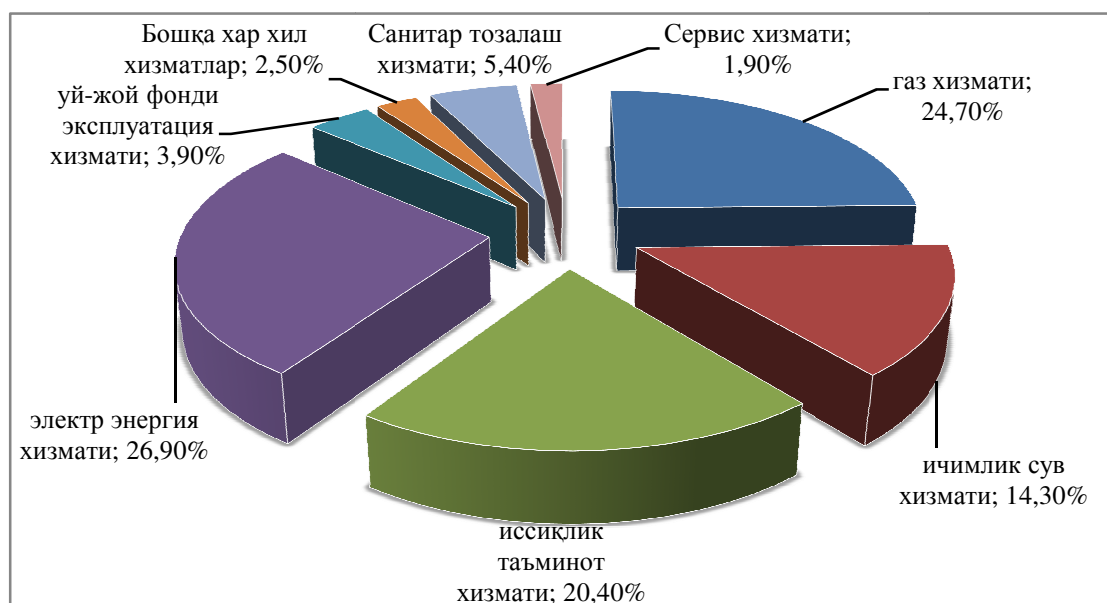
Квартиралар асосан нафақада бўлган фуқароларга, бюджет ҳисобидан молиялаштирилувчи тармоқларда (таълим, соғлиқни сақлаш, маданият, санъат соҳаларида) фаолият кўрсатаётган фуқароларга бепул хусусий мулк қилиб берилди.

Уй-жой коммунал хўжалиги соҳасидаги ислохотнинг иккинчи муҳим босқичи хусусий уй-жой фондларидан фойдаланиш ва коммунал хизмат кўрсатиш корхоналарининг хусусий тизимини ташкил этиш бўлди.

Бу босқичда уй-жой мулкдорлари ширкатларини тузиш тартиби, уларнинг ҳуқуқий мақоми ва давлат, уй-жой мулкдорлари ширкатлари, улар аъзоларининг ҳуқуқи ҳамда бурчлари ва уй-жой мулкдорлари ширкатларининг фаолияти билан боғлиқ бошқа масалалар Ўзбекистон Республикасининг “Уй-жой мулкдорлари ширкатлари тўғрисида”ги Қонунида ўз аксини топди. Уй-жой мулкдорлари ширкатларининг ташкил қилиниши биноларни сақлаш ва таъмирлашни бошқаришнинг янги ва самаралироқ услубини вужудга келтирди: энди биноларда яшовчилар уларга ўз маблағлари ҳисобидан биргаликда хизмат кўрсатадиган бўлишди.

Уй-жой мулкдорлари ширкатлари шакллантирилишининг муҳим жиҳати ўзини ўзи бошқариш демократик тамойиллар асосида иш олиб борадиган янги турдаги ижтимоий ташкилот юзага келганлиги бўлди. Чунки, уй-жой мулкдорлари ширкатлари истиқомат қилувчиларга ўз раҳбарларини ўзлари сайлаш, ўзларининг маблағларидан фойдаланиш ҳақида ўзлари қарорлар қабул қилиш имкониятини беради. Бундан ташқари, ширкатлар раҳбарлари мулкдорларга ширкат фаолияти тўғрисида ва молиявий ҳисобот берадиган бўлди. Мулкдорларни уй-жой мулкдорлари ширкатлари тузишга уюштириш анча мураккаб ва машаққатли жараён бўлиб чиқди, чунки уларда коммунал хизмат кўрсатишнинг эски тизимидан фойдаланиш кўникмаси сақланиб қолган эди.

Аҳолининг коммунал хизматлар харажатиининг таркиби қуйидаги расмда келтирилган.



\*) Изоҳ: Аҳолининг коммунал хизматлар харажатиининг таркибидаги улуши, %

**2-расм. Қашқадарё вилояти Қарши шаҳри аҳолисининг уй-жой коммунал хизматлари харажатиининг тақсимланиши, %**

Тадқиқотлар шундан дарак берадики, аҳолининг уй-жой коммунал хизматлари харажатлари Қарши шаҳрида 2020 йилда энг кўп харажатни табиий газ, электр энергия ва иссиқлик сув таъминоти ташкил этади. Молиявий мустақиллик шароитида коммунал хизмат кўрсатувчи корхоналарда айланма маблағлардан самарали фойдаланишни ташкил этиш энг аввало аҳолининг кўрсатилган хизматлар учун тўловларни ўз вақтида амалга оширишларига боғлиқ. Бунга сабаб энергияни сотиб олиб аҳолига етказиб берувчи ташкилотларда айланма маблағларининг асосий қисми (электр энергияси 95-97%, газни 80-85%) бевосита энергия ресурслари учун тўлов сифатида етказиб берувчиларга тўланса, иссиқлик энергияси ва сув таъминоти корхоналарида айланма маблағларнинг асосий қисми, 60-80 % ёқилғи ва хом ашё ресурсларини сотиб олиш ва тайёрлаш учун сарфланади. Шу сабабли аҳоли томонидан кўрсатилган хизмат ҳақининг кичик қисмини ўз вақтида тўланмаслиги ҳам корхоналар фаолиятига катта таъсир кўрсатади. Мазкур масаланинг олдини олиш ва коммунал тўловларни ўз вақтида амалга оширилишини таъминлаш масаласи ҳозирги кунда тизимда юзага келган асосий муаммолардан бири ҳисобланади. 2001 йилдан бошлаб Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Коммунал хизматлар кўрсатиш соҳасидаги иқтисодий ислохотларни чуқурлаштиришнинг янги босқичи тўғрисида”ги ПФ-2832-сонли Фармониға мувофиқ коммунал хизмат кўрсатиш корхоналари аҳоли томонидан коммунал хизматлар ҳақини ўз вақтида ва тўлиқ тўланишини таъминлагани учун фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари ва уй-жой мулкдорлари ширкатлари билан ҳамкорликда фаолият олиб бормоқда.

**Хулоса ва таклифлар.** Ҳозирги кунда тўлов интизомини мустаҳкамлаш ва айланма маблағлардан самарали фойдаланишни ташкил этиш мақсадида кўплаб қонуний-меъерий ҳужжатлар ишлаб чиқилган ва тўлов кўрсаткичларини яхшилаш бўйича изланишлар олиб борилмоқда. Бозор иқтисодиёти шароитида тармоқ тасарруфидан қатъий назар ҳар бир корхонанинг иқтисодий самара олиш билан бирга энергия-ресурслардан оқилона фойдаланишга интилишлари муҳим аҳамият касб этади. Ресурслар тежамкорлигига интилиш, айниқса монополь ҳисобланувчи коммунал хўжалик корхоналарнинг иқтисодий фаолиятида муҳим кўрсаткич ҳисобланади.

Муомала фондлари корхонанинг тайёр маҳсулот захирасини яратиш учун мўлжалланган пул маблағлари, шунингдек, акциядорларнинг қарзлари, турли хил дебиторлик қарзлари, банк ҳисоб рақамларидаги ва кассадаги пуллар ва қимматли қоғозлардан иборат бўлади. Уй-жой мулкдорлари ширкатлари ва ўзини ўзи бошқариш жамоатчилиқ органлари уй-жой эгалари кенгашлари шакллантирилди. Истеъмолчилар билан шартномавий муносабатлар жорий этилди. Сув, газ ва иссиқлик энергиясини ҳисобга олувчи асбобларни ишлаб чиқариш ташкил қилинди, уларни кўп хонали уй-жой биноларига ўрнатиш бўйича ишлар олиб борилмоқда. Шунингдек, уй-жой коммунал хўжалигини ислох қилишнинг асосий йўналишларида рақамли иқтисодиётни амал қилаётганлиги фикримизнинг яққол далилидир.

**Фойдаланилган адабиётлар рўйхати**

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Уй-жой қурилиши ва уй-жой бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги Фармони. Халқ сўзи, 2005 йил 16 февраль.
2. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 29 январдаги ПП-1051-сонлари “Уй-жой фондини реконструкция қилиш, таъмирлаш ва фойдаланишга тайёр ҳолда топшириш бўйича пудрат ишларини ривожлантиришни рағбатлантириш чора тадбирлари тўғрисида”ги Фармони.
3. Садиков А.С. Эффективное использование ресурсов в жилищно-коммунальном хозяйстве. М.,1996.
4. Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги иқтисодиёти ва бошқаруви: Дарслик. -Т.: Тошкент архитектура қурилиш институти. 2010. - 449 бет
5. Эргашев Р.Х., Юлдошева Ш.А. Уй –жой коммунал хўжаликларини ривожлантириш йўналишлари . Монография. Тошкент 2017, 121 бет
6. FAYZIYEVA SHIRIN SHODMONOVNA<sup>1</sup>, YULDASHEVA SHAHRIBONU ANVAR QIZI<sup>2</sup>: Impact of affordable housing construction and housing and communal services on the welfare of the population by typical Projects. Journal of Contemporary Issues in Business and Government Vol. 27, No. 2, 2021 <https://cibg.org.au/P-ISSN: 2204-1990; E-ISSN: 1323-6903> DOI: 10.47750/cibg.2021.27.02.421