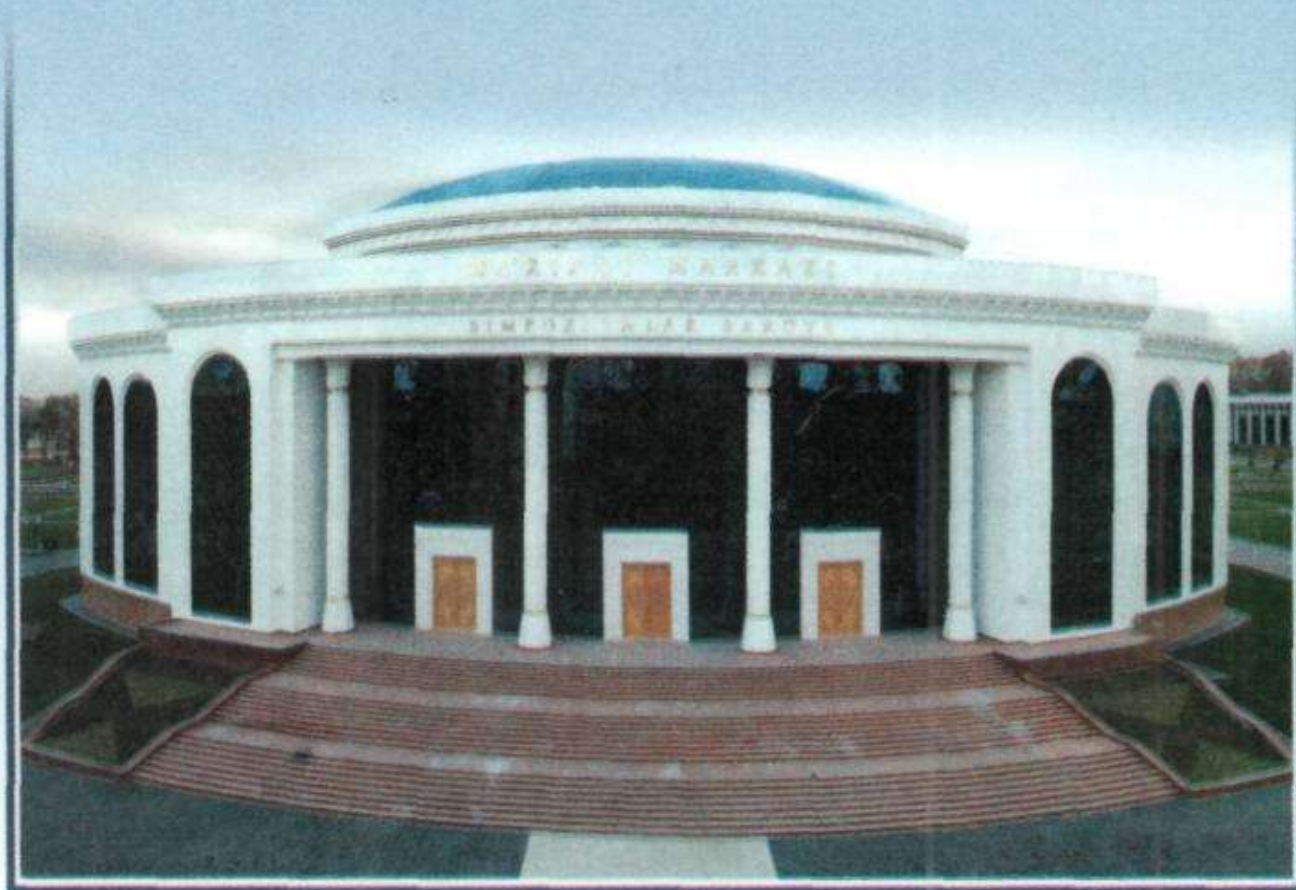


V. YODGAROV, D. MIRJALILOVA

**KO'CHMAS MULK DAN
FOYDALANISHNI TASHKIL
ETISH VA BOSHQARISH**



V.U. Yodgorov, D.Sh. Mirjalilova

KO‘CHMAS MULK DAN FOYDALANISHNI TASHKIL ETISH VA BOSHQARISH

*O‘zbekiston Respublikasi Oliy va o‘rta maxsus ta‘lim vazirligi tomonidan
5340900 – «Ko‘chmas mulk ekspertizasi va uni boshqarish»
yo‘nalishlarida tahsil olayotgan talabalar uchun darslik sifatida
tavsiya etilgan.*

Cho‘lpon nomidagi nashriyot-matbaa ijodiy uyi
Toshkent – 2014

UO'K: 347.214.21(075)

KBK 67.404.1

K 98

Yo-18

E 322

Yo-18 Ko'chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish. Yodgorov V.U. [va boshq.]. – O'zbekiston Respublikasi Oliy va o'rta maxsus ta'lim vazirligi – T.: Cho'lpon nomidagi NMIU, 2014. – 200 bet.

ISBN: 978-9943-05-691-6

Mazkur darslikda respublikamizda ko'chmas mulk obyektlaridan foydalanishni tashkil etish va ularni boshqarish bilan bog'liq jarayonlar, ko'chmas mulk obyektlarining tasniflanishi va ularning turli tarmoqlar xususiyatlariga ixtisoslashuvchi va tarmoq xususiyatlarini hisobga olgan holda ulardan foydalanishni tashkil etish yo'llari ochib berilgan. Darslikda ko'chmas mulk obyektlarini boshqarishning nazariy asoslari va mexanizmlari yoritilgan bo'lib, u 5340900 -"Ko'chmas mulk ekspertizasi va uni boshqarish" bakalavriat ta'lim yo'nalishining "Ko'chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish" fanidan darslik sifatida tavsiya etiladi.

UO'K: 347.214.21 (075)

KBK 67.404.1

ISBN: 978-9943-05-691-6

© V.U. Yodgorov va boshq., 2014

© Cho'lpon nomidagi NMIU, 2014

KIRISH

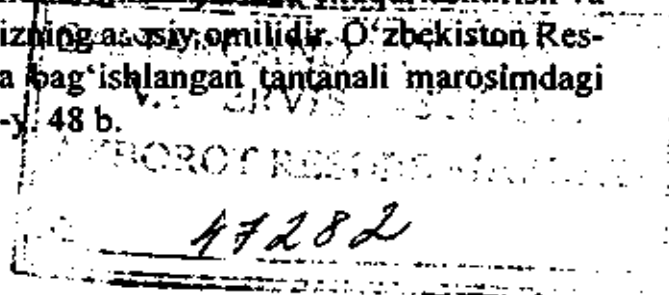
Mustaqillik yillarida mamlakatimiz iqtisodiyoti tarmoqlarida ko'plab yangi ishlab chiqarish korxonalari bunyod etildi, mavjud korxonalar modernizatsiya qilinib, zamonaviy ishlab chiqarish vositalari bilan qayta qurollantirildi.

Yurtboshimiz Islom Karimov aytganlaridek, "Hozirgi vaqtda butun O'zbekistonimiz, ta'bir joiz bo'lsa, ulkan qurilish maydoniga aylangan. Xususan, viloyatlar markazlarini bosh reja asosida rivojlantirish maqsadida yirik loyihalar amalga oshirilmoqda"¹. Urganch, Qarshi, Farg'ona, Namangan, Nukus, Jizzax, Shaxrisabz, Guliston va boshqa shaharlarda bunyod etilayotgan uy-joylar, ijtimoiy soha obyektlari va ishlab chiqarish quvvatlari mamlakatimiz iqtisodiy salohiyatining yuksalib borayotganligidan dalolat beradi.

Erkin bozor munosabatlari yanada rivojlanib borayotgan hozirgi kunda iqtisodiyot tarmoqlarida ko'chmas mulkni boshqarish va undan samarali foydalanishni tashkil etish bilan bog'liq tadbirlarning amalga oshirilishi mamlakatimizda iqtisodiy jarayonlarning borishiga sezilarli ta'sir ko'rsatadi.

Ko'chmas mulk obyektlarini tasarruf etish va ulardagi mavjud imkoniyatlardan samarali foydalanish, eng avvalo, ularni boshqarish bilan bog'liq maxsus bilim va ko'nikmalarga ega bo'lishni talab etadi. Mulkiy munosabatlar rivojlanib borayotgan hozirgi kunda ko'chmas mulkni boshqarish sohasida faoliyat ko'rsatuvchi mutaxassislarning ko'chmas mulk obyektlari va ularning o'ziga xos xususiyatlari, ko'chmas mulk obyektlarini tasniflash tizimi va ularning hayotiyliigi to'g'risida tushunchalarga ega bo'lishlarini talab etadi. Shu bilan birga ular bino va inshootlarning iqtisodiyot tarmoqlari va sohalari faoliyatiga ixtisoslashuvi, tarmoq xu-

¹ I.A. Karimov. Amalga oshirilayotgan islohotlarimizni yanada chuqurlashtirish va fuqarolik jamiyatini qurish – yorug' kelajagimizning asosiy omilidir. O'zbekiston Respublikasining Konstitutsiyasining 21 yilligiga bag'ishlangan tantanali marosimdagi ma'ruzadan. Toshkent., "O'zbekiston" – 2013-y. 48 b.



susiyatlarini mukammal bilishlari, ijtimoiy soha ko'chmas mulk obyektlari va ulardan optimal foydalanish yo'llarini, ishlab chiqarish va xizmat ko'rsatishga ixtisoslashgan obyektlardan, daromad keltiruvchi va tijorat ko'chmas mulk obyektlaridan unumli foydalanishni tashkil eta olishlari lozim. Buning uchun mutaxassisdan ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish usullari va mexanizmlari, ko'chmas mulkka bo'lgan huquqni davlat tomonidan tartibga solishni va boshqarish shakllarini hamda ko'chmas mulk obyektlarini rivojlantirish yo'llari to'g'risida malakaviy ko'nikmalarga ega bo'lishi talab etiladi.

Mazkur "Ko'chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish" fani 5340901 "Ko'chmas mulk ekspertizasi va uni boshqarish" ta'lim yo'nalishi o'quv rejasidagi mutaxassislik fanlari tarkibiga kiritilgan bo'lib, ushbu fan mazkur ta'lim yo'nalishi bo'yicha tayyorlanayotgan bakalavrlarda ko'chmas mulkni boshqarish va undan foydalanishni tashkil etish bo'yicha yuqorida keltirilgan bilim va ko'nikmalarni shakllantirishga xizmat qiladi.

Ushbu o'quv qollanma "Ko'chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish" fanidan, O'zbekiston Respublikasida shakllangan mulkiy munosabatlar va ko'chmas mulk bozori, ko'chmas mulkdan foydalanishdan tashkil etish bo'yicha shakllantirilgan qonuniy-me'yoriy bazadan foydalanilgan holda birinchi marta o'zbek tilida tayyorlandi. Shu sababli mualliflar darslikda uchraydigan kamchiliklar va ularni bartaraf etish yo'llari to'g'risidagi taklif va mulohazalarni kutib qoladilar.

I BOB. KO'CHMAS MULKDAN FOYDALANISHNI TASHKIL ETISH

1-mavzu. Ko'chmas mulk obyektlari va ulardan foydalanishni tashkil etishning ilmiy-nazariy masallari

Reja:

- 1.1. Ko'chmas mulk obyektlari, xususiyatlari va o'ziga xos jihatlari.*
- 1.2. Ko'chmas mulk obyektlarining hayotiy sikli.*
- 1.3. Ko'chmas mulk obyektidan foydalanish bo'yicha xarajatlarni
loyihalash va hisoblash.*

1.1. Ko'chmas mulk obyektlari, xususiyatlari va o'ziga xos jihatlari

“Ko'chmas mulk” deb, qo'llanish sohasi bo'yicha foydalanish jarayonida uning tarkibiy tuzilishi, tavsifi, o'ziga xos xususiyatlariga zarar yetkazmagan holda qurilgan o'midan ko'chishni inkor etadigan mulkka aytiladi. Ularga: binolar, inshootlar, yer uchastkalari va yer bilan bog'liq bo'lgan boshqa mulklar kiradi.

“Ko'chmas mulk” so'zi mantiqan uch ma'noda, ya'ni “qo'zg'almas obyekt”, “mulk”, “mulkka egalik” tushunchalarini anglatadi.

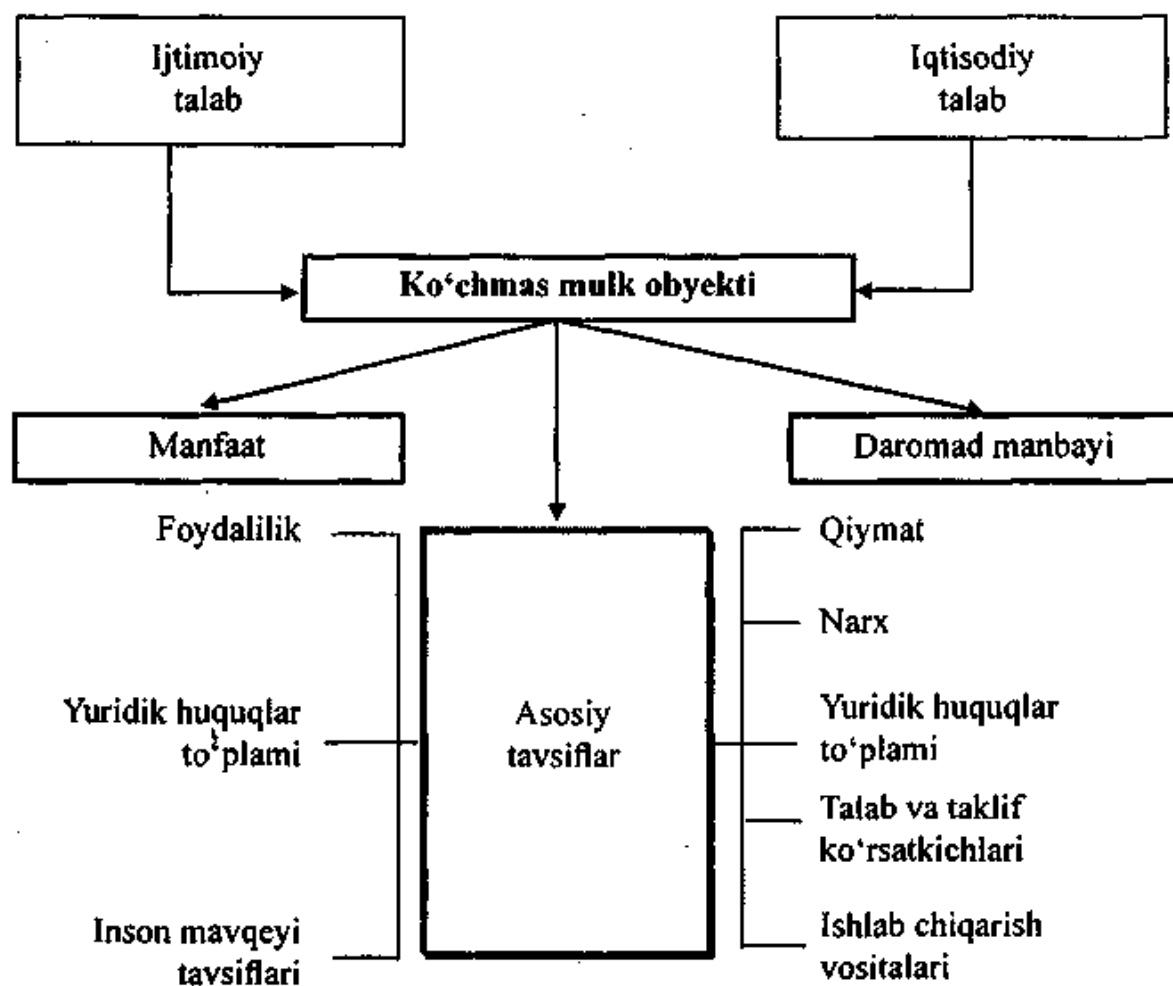
Kelib chiqishiga ko'ra ko'chmas mulk obyektlari quyidagi turlarga bo'linadi:

- insonning ishtirokisiz tabiat tomonidan yaratilgan ko'chmas mulk obyektlari;
- inson mehnati natijasida yaratilgan ko'chmas mulk obyektlari;
- inson mehnati bilan yaratilgan, lekin tabiat bilan uzviy bog'liq bo'lib, usiz faoliyat ko'rsata olmaydigan ko'chmas mulk obyektlari.

Iqtisodiy nuqtai nazaridan ko'chmas mulk obyektiga *manfaat va daromad manbai* sifatida qarash mumkin (1.1-jadval).

Manfaat tushunchasiga iqtisodiyot nazariyasida iste'molchi talabini qondira oladigan (farovonlik darajasini oshira oladigan) har bir iste'molchi tanlovi obyekti deb qaraladi. Predmetlar bilan birgalikda harakatlar ham manfaat sifatida xizmat qilishi mumkin (bunda, ko'chmas mulk obyektlari va ko'chmas mulk bozorida ko'rsatiladigan xizmatlar tushuniladi). Shuni ta'kidlash lozimki, bunday holatda moddiy va nomoddiy xarakterga ega manfaatlar orasida hech qanday farqlar ajratilmaydi.

Ko'chmas mulk obyektlarining mohiyatini belgilovchi ko'rsatkichlar umumiy va ma'lum obyektga tegishli bo'lgan guruhlariga bo'linadi. Masalan, yer qishloq joylarda insonlarning yashashlarini va millatning ijtimoiy-hududiy rivojlanishini ta'minlovchi manfaat bo'lib xizmat qiladi. Daromad manbai bo'lgan yer – qishloq xo'jalik ishlab chiqarishining asosi, mustaqil murakkab (qurilgan inshootlar, binolar va h.k.lar bilan iqtisodiy



1.1-jadval. Ko'chmas mulk obyektlarining mohiyatiga ko'ra tavsifi.

aloqadorlikda) investisiyalash obyekti, milliy boylikning bir qismi, soliqqa tortish obyekti, tabiat boyliklari manbayi (ko'chmas mulk obyektlari orasida yagona) hisoblanadi.

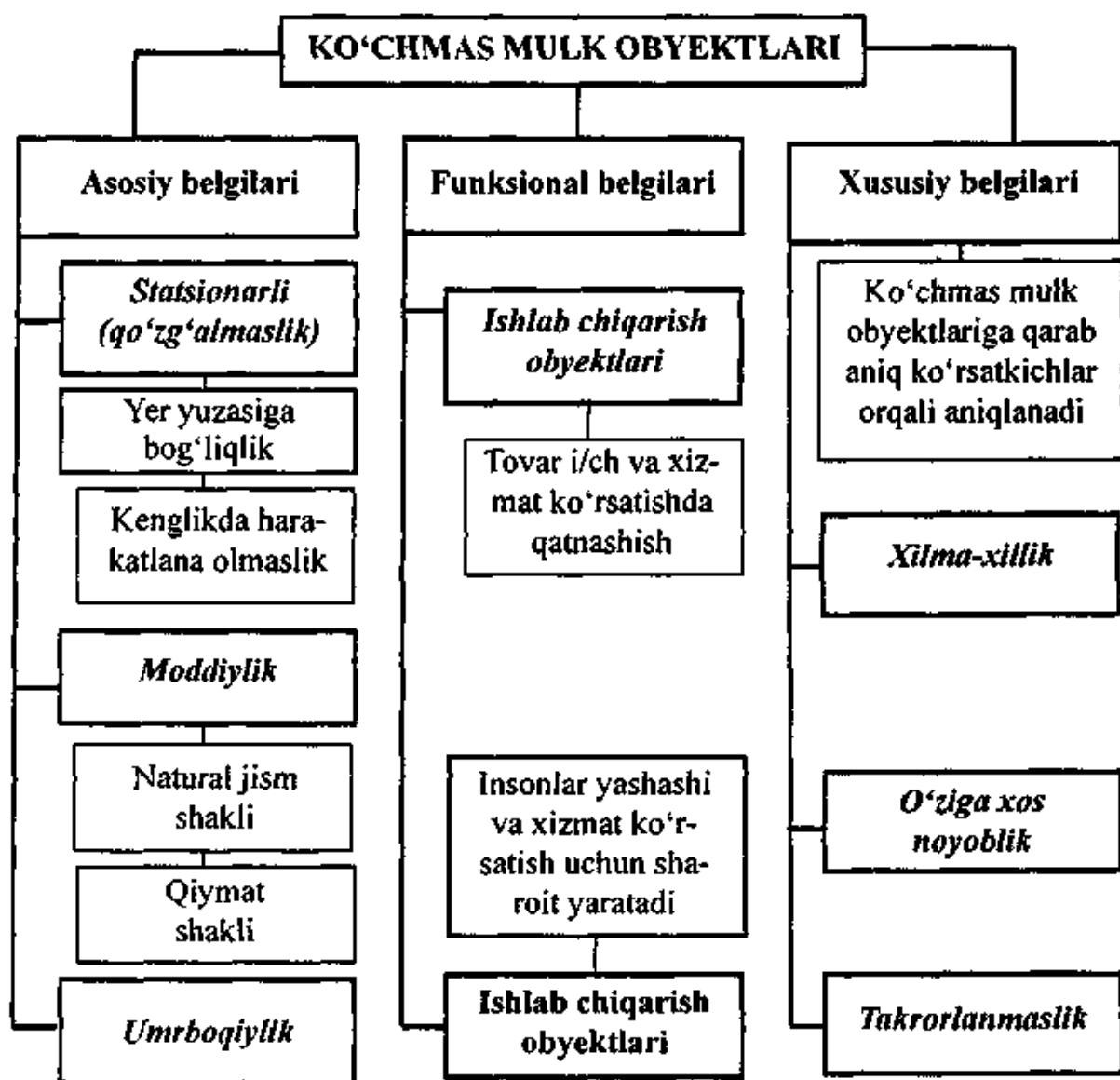
Ko'chmas mulkka turarjoy obyektlari daromadining to'g'ri va egri manbai sifatida qaralishi mumkin. U oldi-sotdi obyekti sifatida turarjoy daromadining to'g'ridan-to'g'ri manbai hisoblanadi. Turar-joy qurilishi esa: qurilish materiallari sanoati, loyihalash faoliyati, infratuzilma obyektlari qurilishi, savdo korxonalari, yo'llar qurilishi, shahar transportlarining rivojlanishini ilhomlantiruvchi va ko'maklashuvchi egri daromadlar manbaidir.

O'zbekistonning iqtisodiy rivojlanishi tarixi davomida turarjoyga manfaat va daromad manbayi sifatida qarash turlicha bo'lgan. Sobiq sovet davrida turarjoy daromad manbayi bo'lib hisoblanmagan. U to'laligicha davlat mulki tarkibiga kiritilib, davlat taqsimoti va qayta taqsimoti orqali ijtimoiy iste'mol obyekti bo'lib xizmat qilgan.

Tarkibiy qismi sifatida yer uchastkasiga ega bo'lgan barcha sun'iy qurilishlar (ko'chmas mulk obyektlari) ularni yer bilan bog'liq bo'lmagan obyektlardan farqlash imkonini beruvchi belgilarga ega (1.2-jadval):

1. *Stasionarlik – muqimlik, qo'zg'almaslik* – bu belgilar ko'chmas mulk obyektining yer bilan mustahkam jismoniy bog'liqlikni va kelajakda foydalanish uchun yaroqsiz holga keltiruvchi jismoniy tugatmasdan turib va shikastlanishlarsiz bo'shliqda harakatlanmasligini ifodalaydi.

2. *Moddiylik* – ko'chmas mulk obyekti doimo natural-jism va qiymat shakllarida harakat qiladi. Ko'chmas mulk obyektining jismoniy tavsiflari uning o'lchamlari va shakli, noqulayliklari va xavf-xatar, atrof-muhit, kelish yo'llari, kommunal xizmatlar, yer usti va osti qatlamlari, landshaft (va h.k.)lar haqidagi ma'lumotlarni qamrab oladi. Bu tavsiflar yig'indisi ko'chmas mulk obyekti qiymatining asosini tashkil qiluvchi obyektning jismoniy foydaliligini ko'rsatadi. Ammo, foydalilik o'zicha qiymatni belgilamaydi. Har bir jismoniy obyekt yaroqlilik va chegaralangan taklif kabi tavsiflar bilan birga aniq qiymatga ega. Chegaralangan taklif asosida qiymatning oshishi kuzatiladi. Ijtimoiy talablar va me'yorlar, iqtisodiy faoliyat, qonunlar, hukumat qarorlari va qonuniy-me'yoriy asoslari, tabiiy kuchlar insonlarning hulqiga ta'sir qiladi va bu bilan ko'chmas mulk obyekti qiymatining o'zgarishini belgilab beradi.



1.2-jadval. Ko'chmas mulk obyektlarining belgilari.

3. Ko'chmas mulk obyektlarining *umrboqiyligi* qimmatbaho toshlar va noyob metallardan ishlangan buyumlardan tashqari, deyarli, barcha boshqa mahsulotlarning hayoti davridan uzoqroqdir. Misol uchun, O'zbekistonning amaldagi shaharsozlik me'yori va qoidalariga asosan, asosiy konstruksiyalari (poydevor, tayanch devorlar, tom va qavatlar orasi yopmalari)ning materialiga qarab turarjoy binolarining me'yoriy xizmat qilish muddatlari 15 yildan 150 yilgacha bo'lgan 6 guruhga bo'linadi.

Ko'chmas mulk obyektlarining asosiy belgilaridan tashqari, ularning turlariga qarab xususiy (xos) belgilarini ajratish mumkin. Bu xos belgilar shu ko'chmas mulkka tegishli bo'lgan aniq ko'rsatkichlar orqali aniqlanadi. (1.2-jadval).



1.3-jadval. Ko'chmas mulk obyektlarining uch ko'rsatkichlar birligi.

Har qanday ikkita bir xil xonadonni, ikkita bir xil alohida hovlini yoki qurilishni aynan bir xil deb aytish mumkin emas, chunki ularda, albatta, boshqa ko'chmas mulk obyektlariga, infratuzilmaga va qolaversa, yer shari qutblariga nisbatan joylashishida farqlar mavjud bo'ladi, bu esa, har bir ko'chmas mulk obyektlarining turlichaligi, o'ziga xos noyoblari va betakrorligidan dalolat beradi.

Ko'chmas mulk obyektlari yuqori iqtisodiy qiymatga ega, chunki ular uzoq muddatli foydalanishga mo'ljallangan va foydalanish jarayonida iste'mol qilinib ketmaydi. Qoidaga ko'ra, ko'chmas mulk obyektlari konstruktiv murakkablik bilan ajralib turadi va ularni kerakli holatda saqlab turish katta xarajatlarni talab qiladi.

Ko'chmas mulk obyektlarining mohiyati quyidagi uch ko'rsatkichlar birligida namoyon bo'ladi (1.3-jadval):

- moddiy (real);
- huquqiy;
- iqtisodiy.

1.2. Ko'chmas mulk obyektlarining hayotiy sikli

Ko'chmas mulk obyektlarining jismoniy obyekt sifatidagi hayoti davomiyligi – bu ko'chmas mulk obyektlarining loyihaga muvofiq shakllantirilishidan to tugatilganiga (likvidatsiya qilinganiga) qadar mavjud bo'lish jarayonlarining ketma-ketligidir.

Ko'chmas mulk obyektlari hayot siklining bosqichlari quyidagicha nomlanadi: loyiha oldi-loyihalash-qurilish-ekspluatatsiya-tugatilish.¹

1. *Loyiha oldi (boshlang'ich) bosqich* o'z ichiga quyidagilarni oladi: ko'chmas mulk bozorini tahlil qilish, ko'chmas mulk obyektini tanlash, loyiha strategiyasini shakllantirish, investisiyaviy tahlil, boshlang'ich – ruxsat beruvchi hujjatlarni rasmiylashtirish, investisiyaviy kredit resurslarni jalb qilish.

2. *Loyihalash bosqichi* o'z ichiga quyidagilarni oladi: moliyaviy sxemani ishlab chiqish, moliyalashtirishni tashkil qilish, muhandis-arxitektura guruhini tanlash, loyihalashni boshqarish.

Ko'rinib turibdiki, birinchi ikki bosqich daromad keltirmaydi, chunki ular asoslovchi xarakterga ega. Bu davrning asosiy vazifalari – mazkur bosqichlar muddati davomiyligini qisqartirish, ko'chmas mulk obyektlarining iste'mol sifatini oshirish va eng asosiysi – ko'chmas mulk obyekti hayoti davomiyligining barcha bosqichlaridagi ekspluatatsiya qilish harajatlarni imkoni boricha kamaytirish.

3. *Qurilish bosqichi* pudratchini tanlash, qurilish ishlarini olib borishni muvofiqlashtirish, hamda qurilish sifatini, xarajatlar smetasini va boshqa xarajatlarni nazorat qilishni o'z ichiga oladi. Bu bosqichda qurilayotgan obyektни ko'chmas mulk bozori segmentining hayoti davomiyligini mantig'i bilan asoslangan talablariga qay darajada mos kelishi haqida aniq

¹ Yanada kengroq ma'lumot: A. H. Асаул. Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов / А. Н. Асаул, Х. С. Абаев, Ю. А. Молчанов.- СПб.: Гуманистика, 2007. 240 с.

dalillar paydo bo'лади. Bu bosqichda iste'molchilar kapital qo'yilmalari ulushini oshirish masalalari imkoniyatlari o'z yechimini topadi, chunki taklif va foyda hajmining o'sishi bozor tomonidan faoliyatni yaxshi qabul qilinganligidan dalolat beradi.

4. Ko'chmas mulk obyektni *ekspluatatsiya qilish bosqichi* obyektlardan foydalanishni tashkil etish, ularga xizmat ko'rsatish va ta'mirlashlarni nazarda tutadi. Ko'chmas mulk obyektidan foydalanishni tashkil etishni boshqarish tizimi ko'p qirrali vazifalardan iborat bo'lib, u quyidagi yo'nalishlarni o'z ichiga oladi: binodagi uskuna va qurilmalarni ekspluatatsiya qilishni tashkil etish, moddiy resurslar ta'minoti hisob-kitoblari olib borish, yong'inga qarshi va xavfsizlik texnikasini, kommunikatsiyalarni boshqarish, chiqindilardan foydalanish (utilizatsiya qilish) va qayta ishlash, binodagi ko'chishlar, o'zgarishlar va qayta qurishlar, avariya holatlarni bartaraf qilish, ekspluatatsiya qilish va joriy ta'mirlash ishlarini amalga oshirish, jihozlash va obyektни qo'riqlash.

Ko'chmas mulk obyektlaridan foydalanish jarayonida kutilmagan paytlarda ham avariya holatlari kelib chiqishi mumkin, negaki, hech kimning yong'in, suv bosishi va boshqa noxushliklar ro'y berishidan yoki fors-majior holatlaridan (suv toshqini, yer silkinishi va h.k.) himoyalaniishi kafo-latlanmagan. Binoda ro'y bergan avariyalarni bartaraf qilish bo'yicha ishlarni rejalashtirishning yagona shakli mavjud emas. Har bir aniq hodisada, u yoki bu obyekt uchun mas'ul xodim tayinlanadi va u amalga oshirishi zarur bo'lgan ishlar rejasi va yo'riqnomasi ishlab chiqiladi.

Binoda ro'y beradigan texnik nosozliklar oqibatlarini bartaraf etishda quyidagilarga rioya qilish lozim:

- barcha metall qurilmalarni qizib ketganligi sabab nosoz holga kelganini tekshirish;
- yonuvchan buyumlarga yetkazgan zararlarni aniqlash;
- namlanish va yemirilish ta'siriga moyil bo'lgan barcha kommunikatsiya va ofis uskunolari hamda ko'chmas mulk obyektining boshqa tizimlarini ko'zdan kechirish;
- elektr o'tkazgichlar va boshqa kommunikatsiyalarda nosozliklar mavjudligini (maksimal kuchlashishda) tekshirish, isitish uskunalarini tekshirish;
- tizimlarda mog'or va boshqa zararli moddalar paydo bo'lgan holatda ularni tozalash va h.k.

Obyekt qurilishi loyihasiga binoan joylashtirilgan mebel va jihozlar – ko'chmas mulk obyektining teng huquqli ajralmas qismidir, shuning uchun uni ko'rikdan o'tkazish va ta'mirlash profilaktika ishlari rejasiga asosan amalga oshirilishi lozim.

Xizmat ko'rsatish va ta'mirlash. Amaliyotda kuzatilishicha, ko'pchilik ko'chmas mulk obyekti mulkdorlari bino va inshootlardan foydalanishni tashkil etmaydilar va ta'mirlashga yetarlicha mablag' ajratmaydilar. Buning sabablari ko'p, masalan, har doim shoshilinch amalga oshiriladigan tadbirlarga diqqatni qaratish hamda bunday munosabat natijasida yuzaga keladigan oqibatini to'g'ri baholamaslik natijasida turli nosozliklar kelib chiqadi. Natijada, uning oqibatlarni to'g'rilash uchun ketadigan xarajatlar deyarli har doim xizmat ko'rsatish va ta'mirlash ishlariga ajratiladigan mablag'lar miqdorining oshib ketishiga sabab bo'ladi.

Xizmat ko'rsatish – bu ko'chmas mulk obyektlari ekspluatatsiyasining me'yoriy muddatini ta'minlash uchun bajariladigan ishlar va tadbirlar hajmidan tashkil topadi. Ular obyekt qiymatining o'sishiga olib kelmaydi, ammo alohida qismlarning ishdan chiqishi yoki eskirishini oldini oladi. Xizmat ko'rsatish maqsadlaridan biri – (foydalanish jarayonida resurslar to'la yemrilishi oqibatida) nosozliklar ro'y berishidan oldinroq ogohlantirish hisoblanadi.

Ta'mirlash – bu ko'chmas mulk obyektining buzilishi yoki eskirishini qayta tiklash va kamchiliklarni bartaraf etish orqali binoni odatdagidek foydalanish holatiga keltirish uchun amalga oshiriladigan ishlaridir. Ta'mirlashning maqsadi – binoning jismoniy eskirgan resurslarini qayta tiklashdir.

Joriy ta'mirlash ishlari mayda (kichik) va yirik (keng qamrovli) tur-larga bo'linadi. Mayda ta'mirlash ishlari 1-2 kun davom etadi va ko'chmas mulk obyektini odatdagi ekspluatatsiya qilish quvvatlariga yetkazishni ta'minlaydi. Joriy ta'mirlash jarayonida obyektning xizmat muddati uzaytirilmaydi va qiymati oshirilmaydi. Yirik joriy ta'mirlash ishlari uzoq muddat davom etib (2 kundan ortiq) binoda hosil bo'lgan eskirishlarni qayta tiklash bo'yicha keng qamrovli ishlarni amalga oshirish orqali ko'chmas mulk obyektining xizmat muddatini uzaytiradi, ammo, qiymatini oshirmaydi.

Almashtirish – bu ko'chmas mulk obyekti tarkibiga kiruvchi asosiy fondlarni ularning analoglari bilan almashtirish jarayonidir. Bunday asosiy

fondlar ko'chmas mulk obyektining almashtirishga mansub fondi bo'lib, yaroqsiz holga kelgan yoki ma'naviy eskirgan asosiy fondning o'rnini bosuvchi yangi (modifikatsiyalashgan, takomillashgan, yangi avlod) fondlar hisoblanadi.

Ko'chmas mulk obyektiga xizmat ko'rsatishning asosiy maqsadi – bu obyektidan maqsadli, to'g'ri va to'la quvvatlarda foydalanishni ta'minlashdir. U quyidagi aniq vazifalarni o'z ichiga qamrab oladi:

- kundalik tozalik ishlari (namunaviy ko'rinishni saqlab turish uchun);
- ko'chmas mulk obyektidagi mayda kamchiliklarni o'z vaqtida bartaraf qilish;
- hayotiy davomiylikni kam xarajatlar asosida ta'minlab, yirik ta'mirlash ishlarini yo'lga qo'yish;
- ekspluatatsiya va xizmat ko'rsatishga sarflanadigan barcha xarajatlarni qisqartirish, hamda optimallashtirish bo'yicha tadbirlarni ishlab chiqish;
- ko'chmas mulk objekti faoliyatini ta'minlovchi kommunal xizmatlarning rasional ishlashi (ishonchliligini ta'minlash);
- obyektning xizmat ko'rsatish va ta'mirlash ishlari xarajatlarini doimiy nazoratda tutish hamda tahlil qilish;
- ishlar bajarilishi jadvalini tuzish va ijrosini nazorat qilish;
- ko'chmas mulk objekti uskunalari to'g'risida to'liq va alohida uskunalar faoliyati to'g'risida doimiy ma'lumotlar to'planishini ta'minlash.

Amaliyotda ko'chmas mulk obyektlarida amalga oshiriladigan ta'mirlash ishlari quyidagilarga bo'linadi:

- zarurat bo'yicha ta'mirlash;
- davriy ta'mirlash (masalan, har 10 yilda yumshoq tom qoplamalarini o'zgartirish);
- uskunalarni profilaktik tekshirish;
- avariya holati yuzaga kelganda ta'mirlash, xizmat ko'rsatish;
- ehtiyojdan kelib chiqib ta'mirlash (oynalarni almashtirish);

Ko'chmas mulk obyektidan foydalanish ishlari majmuyi bir qancha guruhlariga bo'linuvchi xarajatlarni talab qiladi:

- ekspluatatsiya qilish (ko'chmas mulk obyektining butun foydali xizmat muddati mobaynida) xarajatlari;
- vazifaviy (obyektni qo'riqlash, saqlash, ta'mirlash va h.k. bilan band bo'lgan personal uchun) xarajatlar;

- kommunal xizmatlar va binoni tozalash uchun xarajatlar;
- ko'chmas mulk obyektni ta'mirlash va tiklash uchun (agar ko'chmas mulk obyektida yoki uning bir qismida ta'mirlash ishlariga ehtiyoj yuzaga kelgan bo'lsa) xarajatlar.

Yuqorida keltirilganlardan tashqari, ko'chmas mulk obyektiga egalik qilish deb ataluvchi, obyektni tasarruf qilish bilan bog'liq o'zgartirishlar va yaxshilanishlarga sarflanuvchi xarajatlarni ham hisobga olish lozim.

5. *Obyektni tugatish bosqichi* – bu obyekt bilan bog'liq boshlang'ich va keyinchalik hosil qilingan funksiyalarini butunlay yo'q qilishdir, ya'ni uni buzib tashlash yoki tamomila yangidan shakllantirish uchun sharoit yaratishdir. Ko'chmas mulk obyekti hayoti davomiyligining bu bosqichida uni tugatishga sezilarli xarajatlar talab qilinadi. Bu xarajatlar ko'chmas mulk obyektiga egalik qilishning xotimasi bo'lib hisoblanadi. Agar ko'chmas mulk obyekti tamomila yangi shaklga o'tayotgan bo'lsa, u holda o'zgartirishga sarflanadigan xarajatlar yangi funksiyaga qaratilgan egalik xarajatlari tegishli bo'ladi.

1.3. Ko'chmas mulk obyektidan foydalanish bo'yicha xarajatlarni loyihalash va hisoblash

Binolardan foydalanishni tashkil etish bilan bog'liq jarayonlarni loyihalash obyektda olib boriladigan ishlarning tavsifini qamrab oluvchi loyihani ishlab chiqishni nazarda tutadi.

Uni amalga oshirishda ko'chmas mulkni boshqarishning sifat ko'rsatkichiga asoslangan loyihalash usullariga asoslanishi kerak. Ishning har bir keyingi bosqichi o'zidan oldingi bosqich tugamasdan turib boshlanishi mumkin emas. Barcha zarur ishlarni yagona mantiqiy ketma-ketlikka birlashtirish loyihalashning asosiy vazifasi hisoblanadi.

Odatda, foydalanish rejasini tuzishdan oldin loyihalashning asosiy moddolari ajratib ko'rsatiladi, ular tarkibidagi asosiy ko'rsatkichlar quyidagilar bo'lishi mumkin:

- texnik ko'rik;
- texnik xizmat ko'rsatish;
- joriy va kapital ta'mirlash;
- sanitariya xizmatlari;
- MTT (moddiy-texnik ta'minot).

Ko'chmas mulk obyektidan foydalanishda har bir moddani yana bir nechta kichik moddalarga ajratish tavsiya etiladi. Masalan, texnik ta'minotni vodoprovod va kanalizatsiya tizimlariga xizmat ko'rsatish, markaziy isitish va issiq suv ta'minoti tizimlariga xizmat ko'rsatish, elektr ta'minoti tizimiga xizmat ko'rsatish, ventilyatsiya va shamollatish tizimlariga xizmat ko'rsatish, qurilish konstruksiyalariga xizmat ko'rsatish va tegishli hududni tashqi obodonlashtirish ishlariga bo'lish mumkin.

Loyihalash moddalaridan tashqari ko'chmas mulk obyektidan foydalanishning rejasi zarur ishlar, ularning qiymati va bajarilish muddatlarini ham o'z ichiga qamrab oladi.

O'zbekiston Respublikasida davlat budjeti mablag'lari hisobidan moliyalashtiriladigan ko'chmas mulk obyektlaridan foydalanishni tashkil etish va boshqarish maqsadida yillik xarajatlar ro'yxati shakllantiriladi. Xarajatlar ro'yxati korxona daromadlar va xarajatlar smetasining to'rtinchi guruhida aks ettiriladi (1.4-jadval). Mazkur xarajatlar ro'yxatining mukammalligi va keng qamrovligini inobatga olib, barcha xo'jalik subyektlariga budjet korxonalarining ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish va ulardan foydalanishni tashkil etishda qo'llanilayotgan xarajatlar ro'yxatidan foydalanish tavsiya etiladi.

1.4-jadval

Davlat budjetidan moliyalashtiriladigan ko'chmas mulk majmuidan foydalanishning rejasida nazarda tutiladigan xarajatlar ro'yxati (daromadlar va xarajatlar smetasining 4-guruh xarajatlari)

Moddalar nomi	Toifa	Modda va kichik modda	Element
IV guruh xarajatlari – Boshqa xarajatlar			
BOSHQA XARAJATLAR – JAMI			
<i>jumladan:</i>			
TOVAR VA XIZMATLAR BO'YICHA XARAJATLAR	42	00	000

Xizmat safarlari xarajatlari	42	10	000
Respublika hududida		11	000
Chet davlatlarga chiqish bilan bog'liq		12	000
Kommunal xizmatlari	42	20	000
Elektroenergiya		21	000
Tabiiy gaz		22	000
Issiq suv va issiqlik energiyasi		23	000
Sovuq suv va oqova		24	000
Chiqindilarni tozalash, olib chiqib ketish bilan bog'liq xizmatlar hamda energetik va boshqa resurslar (benzin va boshqa YoMMlardan tashqari)ni sotib olish		25	000
Saqlab turish va joriy ta'mirlash	42	30	000
Yer		31	000
Bino		32	000
Turarjoy binolari		32	100
Noturarjoy binolari		32	200
Mashinalar, jihozlar va texnika		34	000
Transport vositalari		34	100
Boshqa mashinalar, jihozlar, texnika va o'tkazgich qurilmalar		34	900
Mebel va ofis jihozlari		34	910
Kompyuter jihozlari, hisoblash va audio-video texnika		34	920
Elektr energiya va boshqa kommunal xizmatlarni hisobga olish asboblari		34	930
Boshqa mashinalar, jihozlar va texnika		34	990
Saqlab turish va joriy ta'mirlash bo'yicha boshqa turdagi xarajatlar		39	000

Ijara bo'yicha xarajatlar	42	40	000
Yer		41	000
Bino		42	000
Turarjoy binolari		42	100
Noturarjoy binolari		42	200
Inshoot		43	000
Mashinalar, jihozlar va texnika		44	000
Transport vositalari		44	100
Boshqa mashinalar, jihozlar va texnika		44	900
Mebel va ofis jihozlari		44	910
Kompyuter jihozlari, hisoblash va audio-video texnika		44	920
Boshqa mashinalar, jihozlar va texnika		44	990
Ijara bo'yicha boshqa xarajatlar		49	000
Moddiy aylanma vositalar zaxiralariga xarajatlar	42	50	000
Boshqa moddiy aylanma vositalar		52	000
Tovar-moddiy zaxiralar		52	100
Tovar-moddiy zaxiralar (qog'ozdan tashqari)		52	110
Qog'oz harid qilish uchun xarajatlar		52	120
Kiyim-kechak, poyabzal va choyshab-g'illoflar		52	200
Oziq-ovqat mahsulotlari		52	300
Dori-darmonlar, tibbiyotda foydalaniladigan vositalar, vaksinalar va bakteriologik preparatlar		52	400
Dori-darmonlar va tibbiyotda foydalaniladigan vositalar		52	410
Yonilg'i va YoMM		52	500
Ko'mir		52	600
Moddiy vositalarning boshqa zaxiralari		52	900

Tovar va xizmatlar sotib olish uchun boshqa xarajatlar	42	90	000
O'qitish xarajatlari		91	000
Telefon, telekommunikatsiya va axborot xizmatlari		92	000
Telefon, telegraf va pochta xizmatlari		92	100
Axborot va kommunikatsiya xizmatlari		92	200
Obyektlarni qo'riqlash xizmatlari		93	000
Tovar va xizmatlar sotib olish uchun boshqa xarajatlar		99	000
Tovar va xizmatlar sotib olish bo'yicha boshqa xarajatlar		99	990
ASOSIY VOSITALAR BO'YICHA XARAJATLAR	43	00	000
Asosiy vositalarni kapital ta'mirlash	43	30	000
Bino		31	000
Turarjoy binolari		31	100
Noturarjoy binolari		31	200
Inshoot		32	000
Boshqa inshootlar		32	900
Transport vositalari, mashinalar, jihozlar va texnika		33	000
Transport vositalari		33	100
Boshqa mashinalar, jihozlar va texnika		33	900
Asosiy vositalarni kapital ta'mirlash bo'yicha boshqa xarajatlar		39	000
Asosiy vositalarni o'rta ta'mirlash	43	40	000
Bino		41	000
Turarjoy binolari		41	100
Noturarjoy binolari		41	200
Inshoot		42	000

Boshqa inshootlar		42	900
Transport vositalari, mashinalar, jihozlar va texnika		43	000
Transport vositalari		43	100
Boshqa mashinalar, jihozlar va texnika		43	900
Boshqa asosiy vositalarni o'rta ta'mirlash bo'yicha boshqa turli ko'rinishdagi xarajatlar		49	000
Asosiy vositalarni sotib olish	43	50	000
Mashinalar, jihozlar va texnika		54	000
Transport vositalari		54	100
Boshqa mashinalar, jihozlar va texnika		54	900
Mebel va ofis jihozlari		54	910
Kompyuter jihozlari, hisoblash va audio-video texnikasi, axborot texnologiyasi va kerakli ashyolar		54	920
Elektr energiya va boshqa kommunal xizmatlarni hisobga olish asboblari		54	930
Boshqa texnika		54	990
Asosiy vositalar sotib olish bo'yicha boshqa turdagi xarajatlar		55	000
Yetishtiriladigan aktivlar		55	100
Nomoddiy aktivlar		55	200
Kutubxona fondi		55	300
Asosiy vositalar bo'yicha boshqa xarajatlar	43	90	000
Buyurtmachini saqlash xarajatlari		90	100
Qurilish pudrat xarajatlari		90	200
Buyurtmachinig boshqa xarajatlari		90	300
BOSHQA XARAJATLAR	48	00	000
Boshqa turli xarajatlar	48	20	000
Joriy	48	21	000

Boshqa turli xarajatlar	48	21	100
Kadastr, yer tuzish, topografik-geodezik va kartografik ishlar xarajatlari	48	21	110
Soliq va to'lovlar	48	21	120
Boshqa xarajatlar	48	21	190
Fuqarolarga yetkazilgan zararlarni qoplash	48	21	500

Loyihalash muddatlariga asoslangan holda, ko'chmas mulk obyektidan foydalanish rejalari oylik, choraklik va yillik turlarga bo'linadi. Ishlab chiqilgan rejalarda asosida ko'chmas mulk obyektidan foydalanish budjeti shakllantiriladi. Foydalanish smetasini tuzish o'tgan davr xarajatlarining tahlili, joriy yil uchun rejalarda, ko'zda tutilayotgan ish turlari uchun mavjud baholar, ta'mirlash ishlari tarkibi va materiallarning narx-lari, hamda moliyalashtirishning hajmiga asoslanadi. Smetaning xarajatlari moddalarini, odatda, ko'chmas mulk obyektidan foydalanish rejasi moddalariga mos keladi, ammo, ko'zda tutilmagan boshqa xarajatlarga bo'lgan zaxira smetaning majburiy moddasi bo'lib hisoblanadi.

Ko'chmas mulk obyektiga xizmat ko'rsatish bo'yicha aniq xarajatlarni to'liq aks ettirish uchun boshqaruvchi kompaniya xarajatlari hisobini yuritishi kerak. Shuningdek, xarajatlari hisobi moliyaviy va mehnat resurslaridan samarali foydalanishni ham nazorat qilishi kerak.

Ko'chmas mulk obyektiga xizmat ko'rsatish xarajatlari hisobida har bir turdagi xizmat bo'yicha kalkulyatsiya olib boriladi, kalkulyatsiya birliklari bo'lib, tegishli o'lchovlar xizmat qiladi. Ko'chmas mulk obyekti saqlash xarajatlari 1 kv.m. umumiy maydon hisobida, suv ta'minoti va oqava – kiritilgan/chiqarilgan suvning 1 kub.m. hisobida, issiqlik ta'minoti – issiqlik energiyasining 1 Gkal hisobida, elektr ta'minoti – chiqarilgan elektr energiyasining 1 kVt el.energiyasi hisobida, gaz ta'minoti – tabiiy gazning 1 m.kubi hisobida yoki suyultirilgan gazning kilogrammi hisobida sarfi rejalashtiriladi. Sanitariya xizmatlarini ishlov beriladigan m³ hajmidan, maishiy chiqindilarni olib chiqish, tozalanadigan maydonlar kv.m. hajmidan kelib chiqib hisoblanadigan, xonalarni va tegishli hududni tozalash ishlari ham tegishli yuza hajmidan hisoblab rejalashtiriladi.

Kalkulyatsiya moddalari orasida, asosan, quyidagilar ajratib ko'rsatiladi:

- binolar, inshootlar va inventarlarni saqlash;
- issiqlik ta'minoti;
- suv ta'minoti va oqova;
- elektr ta'minoti;
- gaz ta'minoti;
- zahira ta'mirlash fondi;
- uy ichi tarmoqlariga xizmat ko'rsatish;
- materiallar;
- amortizatsiya;
- avariya-tiklash ishlari;
- personalni saqlash va ta'minlash;
- noekspluatatsiya va noishlab chiqarish xarajatlari;
- to'lovlar va ajratmalar;
- boshqa xarajatlar.

«Binolar, inshootlar va inventarlarni saqlash» moddasi tarkibiga suv ta'minoti, oqova, xonalar va hovlining elektr ta'minoti, xonalar va hovlining tozaligini saqlash uchun jihozlar va materiallar, xonalarning issiqlik ta'minoti kabi umumekspluatatsiya xarajatlari kiradi. Shuningdek, ushbu moddada kam xarajat inventarlar, masalan, chelaklar, supurgilar, tozalash vositalari, elektr lampalar, izolyatsiya materiallari kabilarga qilinadigan xarajatlar ham hisobga olinadi.

«Materiallar» moddasi bir birlik resurs narxi va rejalashtirilgan ish hajmini amalga oshirish uchun tegishli material sarfi me'yorida kelib chiqqan holda aniqlanadigan material resurslarga bo'lgan xarajatlarni o'z ichiga oladi.

«Issiqlik ta'minoti», «Suv ta'minoti va oqava quvur xizmati», «Elektr ta'minoti» va «Gaz ta'minoti» moddalari bo'yicha xarajatlar hisobi materiallarga xarajatlar hisobi singari joriy tariflar bo'yicha amalga oshiriladi.

«Zahira ta'mirlash fondi» moddasi asosiy fondlarni ta'mirlash mo'ljallangan ajratmalarni o'z ichiga oladi, ushbu modda bo'yicha ajratmalar me'yori ko'chmas mulk obyekti mulkdori tomonidan belgilanadi.

«Uy ichi tarmoqlariga xizmat ko'rsatish» moddasida, ko'chmas mulkni boshqarish bo'yicha shartnoma shartlariga muvofiq aniqlanadigan, uy ichi tarmoqlarini saqlash va xizmat ko'rsatishga ketadigan xarajatlar hisobga olinadi.

«Amortizatsiya» moddasi asosiy fondlarning qiymati va amortizatsiya ajratmalarining amaldagi me'yorlaridan kelib chiqib hisoblanadigan amortizatsiya xarajatlarini o'z ichiga oladi.

«Avariya-tiklash ishlari» materiallar va zaxira qismlariga bo'lgan xarajatlar, hamda avariya holatlarini bartaraf etish, ta'mirlash jihozlarining amortizatsiyasi, ta'mirlash ishlari bo'yicha personalning ish haqi, dispatcherlik xizmatining ish haqi uchun xarajatlarni o'z ichiga oladi.

«Personalni saqlash va ta'minlash» moddasiga soliqlar, ijtimoiy sug'urta fondiga va pensiya fondiga ajratmalarni hisobga olgan holda ish haqini o'z ichiga oladi. Shuningdek, bu moddaga kelajakdagi ta'til uchun to'lovlar zaxirasi ham kiradi.

«Noekspluatatsiya va noishlab chiqarish xarajatlari»ga tashkilotning faoliyati bilan to'g'ridan to'g'ri bog'liq bo'lmagan xarajatlar kiradi. Misol uchun, moddiy boyliklarning zararlanishidan kelib chiqqan yo'qotishlar, reklama uchun xarajatlar va h.k.

«To'lovlar va ajratmalar» moddasi maxsus fondlarga ajratmalar, qonunga muvofiq, hukumatning qarori bilan to'lanadigan to'lovlar kabi tashkilotning majburiy xarajatlarini o'z ichiga oladi.

«Boshqa xarajatlar» moddasiga telefon orqali so'zlashuvlar uchun xarajatlar, pochta va tipografiya xizmatlari xarajatlari, kanselyariya jihozlari uchun xarajatlar, sug'urta uchun xarajatlar va boshqalar kiradi.

Tayanch iboralar: ko'chmas mulk, mulk, mulkka egalik, stasionarlik, muqimlik, qo'zg'almaslik, moddiylik, umrboqiylik, ko'chmas mulk obyektlarining hayotiy sikli, xizmat ko'rsatish va ta'mirlash, almashtirish, kalkulyatsiya moddalari, binolar, inshootlar va inventarlarni saqlash, issiqlik ta'minoti, suv ta'minoti va oqova, elektr ta'minoti, gaz ta'minoti, zaxira ta'mirlash fondi, uy ichi tarmoqlariga xizmat ko'rsatish, materiallar, amortizatsiya, avariya-tiklash ishlari, personalni saqlash va ta'minlash va boshqa xarajatlar.

Nazorat uchun savollar:

1. Binolar, ularning konstruktiv qismlari va qo'llanish sohalarini aytib bering.
2. Ko'chmas mulk obyektiga manfaat va daromad manbai sifatida qaralishini izohlang.
3. Ko'chmas mulk obyektlarining belgilari haqida nimalarni bilasiz?

4. Ko'chmas mulk obyektlari hayot siklining qanday bosqichlari bor va ularda amalga oshiriluvchi jarayonlar qaysilar?
5. Loyihalash jarayoni ko'chmas mulkni boshqarishda qanday ahamiyatga ega?
6. Loyihalashning asosiy moddalarini izohlab bering.
7. Kalkulyatsiya moddalariga ta'rif bering.

2-mavzu. Ko'chmas mulk obyektlarining tasniflanishi

Reja:

- 2.1. Ko'chmas mulk obyektlarining tasniflanish tizimi.**
- 2.2. Turarjoy obyektlarining umumiy tasnifi.**
- 2.3. Tijorat ko'chmas mulk obyektlarining tavsifi.**

2.1. Ko'chmas mulk obyektlarining tasniflanish tizimi

Ko'chmas mulk obyektlarini o'rganishda ular tarkibidagi ikki guruhga ajraluvchi obyektlarni alohida olib o'rganish mumkin (2.1-jadval).

1. Tabiiy obyektlar – yer uchastkalari, o'rmon va ko'p yillik o'simliklar, maxsus suv obyektlari va yer osti boyliklari mavjud hududlar. Shuningdek, ularni "tabiatan ko'chmas mulk" deb ham atashadi.

2. Sun'iy obyektlar (qurilishlar):

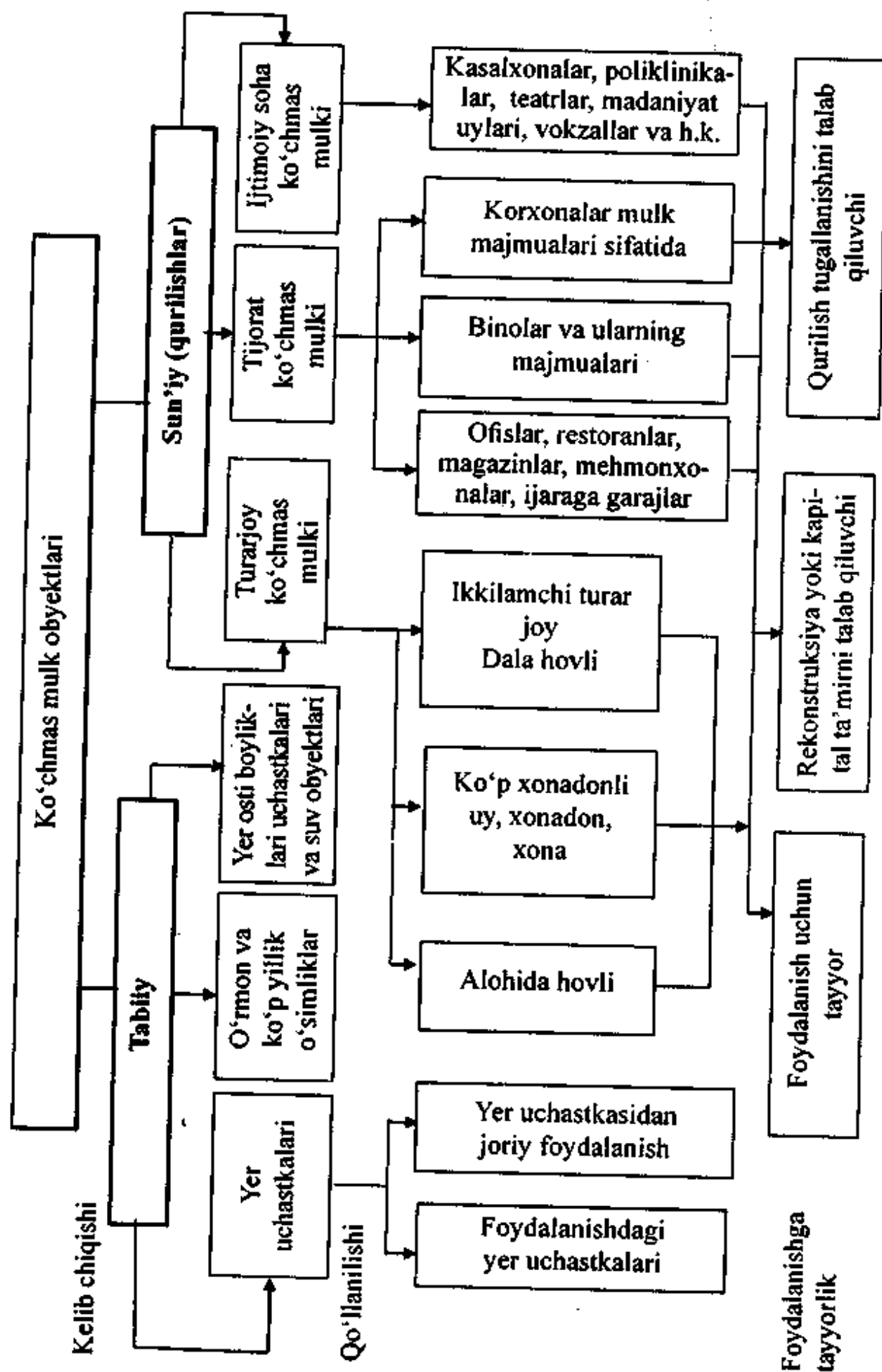
a) Turarjoy ko'chmas mulk obyektlari.

Ko'p xonadonli uy – kam qavatli uy (3 qavatgacha), ko'p qavatli uy (4 dan 9 qavatgacha), yuqori qavatli uy (10 dan 20 qavatgacha), osmono'par uy (20 qavatdan ortiq)¹.

Shuningdek, seksiya (pod'ezd), pod'ezddagi qavat, yashash xonalari ham turarjoy ko'chmas mulklari obyektlari bo'lishi mumkin.

Turarjoy xonasi deb, fuqarolarning doimiy yashashlari uchun yaroqli bo'lgan va ko'chmas mulk obyekti bo'lib hisoblanadigan alohida xonaga aytiladi.

¹ Keltirilgan tasniflash Rossiya va O'zbekistonda qo'llaniladi. Jahon amaliyotida binolar qavatlar bo'yicha yuqoridagidan farqli tasniflanadi (masalan, osmono'par uy – 50 qavatdan ortiq bo'ladi).



2.1-jadval. Ko'chmas mulk obyektlarining yiriklashtirilgan tasnifi.

Turarjoy xonalarining turlari:

- 1) turarjoy uyi, turarjoy uyining bir qismi;
- 2) xonadon, xonadonning bir qismi;
- 3) xona.

Turarjoy uyi deganda, xonalar hamda fuqarolarning maishiy va boshqa ehtiyojlarini qondirishga mo'ljallangan boshqa yordamchi xonalardan tashkil topgan shaxsiy yashashga mo'ljallangan bino tushuniladi.

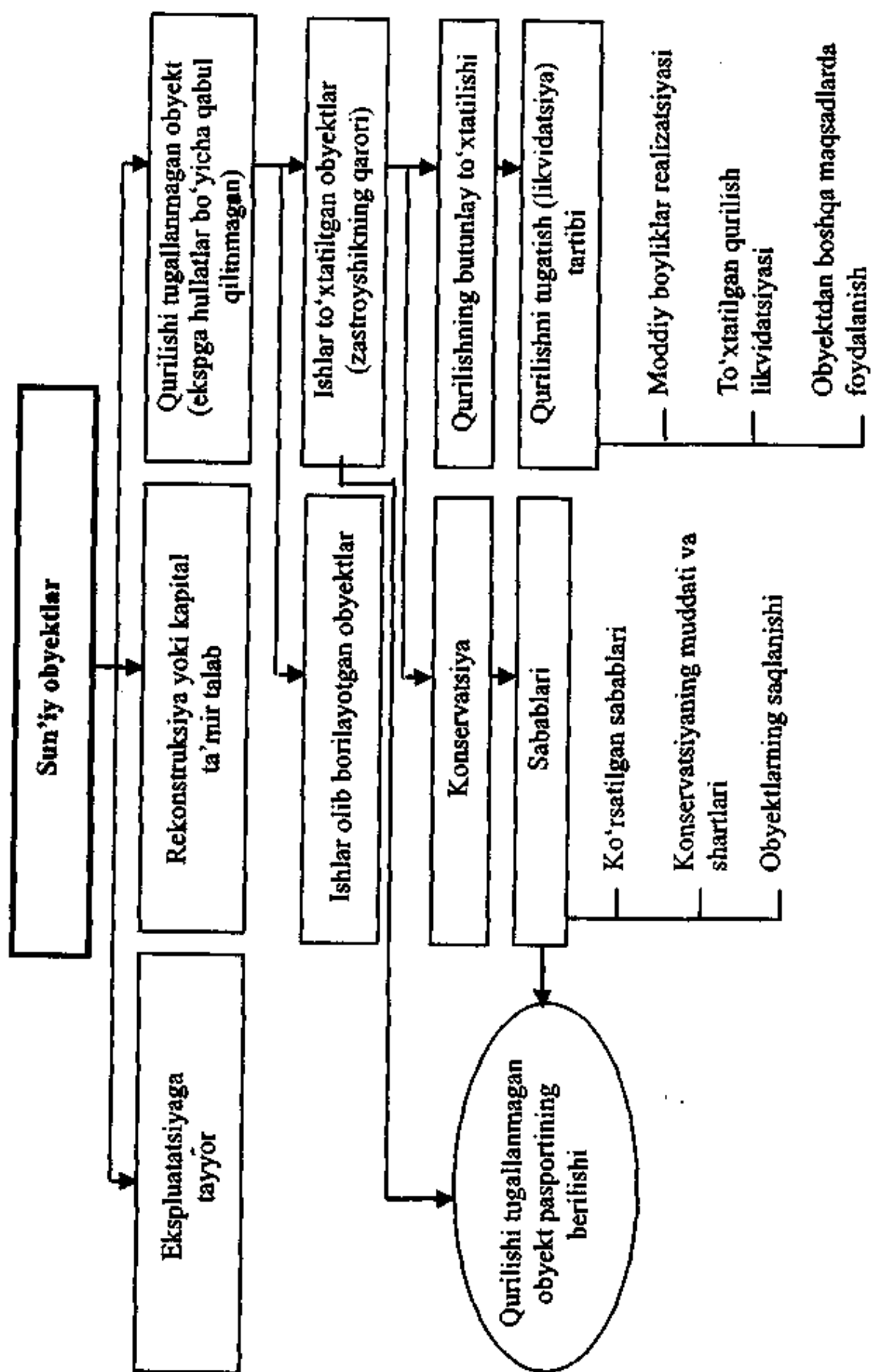
Xonadon deb, ko'p xonadonli uyda joylashgan maxsus tuzilmaviy xonalar birligiga aytiladi. U bir yoki bir nechta xona, hamda fuqarolarning shu uyda yashashlari davomida maishiy va boshqa ehtiyojlarini qondirishga mo'ljallangan yordamchi foydalanishdagi xonalardan iborat bo'lib, o'zi joylashgan uydagi barcha umumiy foydalanish maydonlari bilan to'g'ridan to'g'ri aloqada bo'lish imkoniyatini ta'minlaydi.

Xona deb, fuqarolarning turarjoy uyi yoki xonadonda bevosita yashash joyi sifatida foydalanishga mo'ljallangan turarjoy uyi yoki xonadonning bir qismiga aytiladi.

Ko'p xonadonli uydagi barcha xonalar funksional qo'llanishiga ko'ra turarjoy va noturarjoy xonalariga bo'linadi. Turarjoy xonolari faqatgina fuqarolarning yashashlari uchun mo'ljallangan, noturarjoy xonolari esa, yashash uchun emas, balki boshqa funksional maqsadlarga mo'ljallangan bo'ladi.

Umumiy mulk – bu birgalikda foydalanish va xonalarga kirish uchun mo'ljallangan ko'p xonadonli uyning qismlari, shuningdek, xizmat ko'rsatish bilan bog'liq bo'lgan qismlar, ya'ni:

- tomlar;
- chordoq xonolari;
- texnik yerto'lalar;
- koridorlar;
- chiqindi yig'uvchi kameralar;
- xonadondan tashqarida joylashgan muhandislik uskunalari: liftlar, suv ta'minoti tizimlari (issiq suvni hisobga olgan holda), chiqindi quvurlari, oqova chiqaruvchi qurilmalar, issiqlik ta'minoti, elektr ta'minoti, shamollatish tizimi;
- umumiy foydalanish uskunalari: santexnika, yoritqichlar, muhandislik tizimlari, viklyuchatellar;



2.2-jadval. Ekspluatatsiyaga tayyorlik darajasi bo'yicha sun'iy obyektlarning tasniflanishi.

- xonadon ichidagi uskunalar, ularning ishi yoki holati uyning butun muhandislik uskunalari ishi yoki holatiga ta'sir qiladi: isitish radiatorlari, tikka oqava quvurlari, boshqa uskunalar;

- uy oldi maydonlari va tashqi obodonlashtirish unsurlari.

b) tijorat ko'chmas mulk obyektlari – ofislar, restoranlar, do'konlar, mehmonxonalar, ijara uchun garajlar, omborxonalar, bino va inshootlar, mulk majmuasi sifatidagi korxonalar;

v) jamoat (maxsus) ko'chmas mulk obyektlari:

- davolash–sag'lomlashtirish (kasalxonalar, poliklinikalar, qariyalar va bolalar uylari, sihatgohlar, sport majmualari va h.k.);

- ta'lim–tarbiya (maktabgacha ta'lim muassasalari, maktablar, litseylar, kollejlar, institut, universitetlar, bolalar ijodiyot uylari va h.k.);

- madaniy oqartuv (muzeylar, ko'rgazma majmualari, madaniyat va dam olish bog'lari, madaniyat uylari va teatrlar, sirkalar, planetariylar, hayvonot bog'lari, botanika bog'lari va h.k.);

- maxsus bino va inshootlar – ma'muriy (milisiya, sud, prokuratura, hokimiyat organlari), haykallar, me'moriy inshootlar, vokzallar, portlar va h.k.;

g) muhandislik inshootlari – sug'orish inshootlari, drenaj va h.k.

Bu guruhlarining har birini turli xil tipologik mezonlarga tayangan holdagi taqsimot asosida kichik guruhlarga ajratish mumkin.

Ekspluatatsiyaga tayyorlik darajasi bo'yicha sun'iy obyektlarning tasniflanishi 2.2-jadvalda ko'rsatilgan.

Fuqarolik qonunchiligi qurilishi tugallanmagan obyektlarni sotib olish va huquqlarning shaxsdan shaxsga (jismoniy, yuridik) o'tishi masalalarida hech qanday cheklovlar qo'ymaydi, ammo bunday obyektlar ishtirokidagi shartnomalarni, faqatgina, obyektga bo'lgan egalik huquqini ro'yxatdan o'tkazgandan so'nggina amalga oshirish mumkin.

2.2. Turarjoy obyektlarining umumiy tasnifi

Turar joy obyektlarining umumiy (keng tarqalgan) tasniflanishini quyidagi asoslar bo'yicha ko'rib chiqamiz:

1. Turarjoy iste'molchilarining maxsus guruhi xohishlari (marketing yondashuvi) va ularning to'lov qobiliyatlari darajasiga ko'ra quyidagilar ajratiladi:

A) Yuqori darajadagi qulayliklarga ega (yuqori nufuzli) turarjoy. Har bir davr va mamlakatda turarjoyning yuqori nufuzli darajaga mos bo'lishining o'ziga yarasha qarashlari bor. Masalan, bir necha o'n yilliklar avval sobiq davlatda «Stalin» va «SK» uylari deb nomlangan uylar yuqori nufuzli uylar deb hisoblangan. Ularda partiyaning yuqori rahbarlari, hukumat arboblari va b.q. yashashlari mumkin bo'lgan.

Bizning ko'chmas mulk bozori mutaxassislarimiz yuqori nufuzlilikning 8 ta mezonini ko'rsatib o'tdilar. Ulardan bittasining yetishmasligi ham uyning yuqori nufuzlilik maqomiga ega bo'lishini sezilarli darajada pasaytiradi:

- joy – yorug', toza, ijobiy quvvatli hudud. Uy oldi hududi, albatta, ko'kalamzorlashtirilgan, dam olish va bolalar maydonchasiga ega, nisbatan ochiq, ammo to'silgan va qo'riqlanadigan bo'lishi kerak. Shahar xiyoboniga yaqin joylashishi va h.k., derazalardan chiroyli manzara: suv yoki yashil ekinlar ko'rinib turishi, markazga yaqin bo'lishi shart;

- Uy zamonaviy texnologiyalardan foydalangan holda ishonchli ekologik materiallardan qurilgan bo'lishi, qiziqarli arxitekturaviy yechim va ko'p sonli xonadonlarga (5 dan 30 gacha) ega bo'lishi lozim. Ko'p holda shohonalik arxitektorning nomi bilan belgilanadi;

- Hamjihatlik – nafaqat yashash joyi, balki yon-atrofda yashovchilar: ularning ijtimoiy, madaniy, moliyaviy darajasi ham muhim ahamiyatga ega. Odatda, shohona uylarda shaharliklarning yuqori daromadga ega qatlami ("o'rta qatlam" namoyondalari emas) istiqomat qiladi. Yuqori nufuzli turarjoyning ijtimoiy-madaniy birligi aynan uy unda yashovchilari bilan (kelajakda – daha) hisoblanadi. Maydondagi xonadonlar soni ikkitadan oshmasligi kerak;

- Energo va issiqlik ta'minoti, suv ta'minoti va oqova chiqarish, havoni shamollatish va mo'tadillashtirishning majmuaviy yechimini taqdim etuvchi muhandislik tarmoqlari; elektr qurilmalarni ishga tushirish ikki bosqichli bo'lishi zarur. Isitish quyidagi uch xil tizimlardan birini tanlash orqali amalga oshiriladi: havo orqali, radiatorli, pol ostidan va ularning aralash qo'llanilishi. Tizimlar: sputnikli televidenie, optik to'rali aloqa tizimi, internet tarmoqlari, zamonaviy qo'riqlash va yong'in havfsizligi signalizatsiyalari, ichki kommunikatsiyalarning kengaytirilgan tarmog'i. Kirishning zamonaviy elektron tizimlari, videokuzatuv, kompyuterlashgan dispetcherlik. Yetakchi ishlab chiqaruvchilarning shovqinsiz liftlari (*KONE, Otis,*

Tissen). Bunday tizimlar loyihalashtirish bosqichida, rivojlantirish va kengaytirilish imkoniyatlarini hisobga olgan holda, ko'zda tutilishi kerak. Muhandislik tizimlari ekologik toza materiallarda bajarilishi va uzoq ekspluatatsiya muddatiga ega bo'lishi kerak;

- Uyning infratuzilmasi o'z ichiga quyidagilarni olishi kerak: xonadon yoki qavatga ko'tarilish mumkin bo'lgan yer osti avto ulov to'xtash joyi, ichki hovli yoki uy oldi yashil zonasi, do'konlar, kir yuvish xonalari; konserjlar, uy tozalash, maishiy xizmat ko'rsatish xizmatlari; hovuzlar, saunalar, sport markazlari, go'zallik salonlari, bolalar o'yinxonasi, bularning hammasi ko'chmas mulk obyekti tarkibiga kiritilgan bo'lib, tashqaridan begonalarning kirishi taqiqlanadi, bu uyda yashovchilar tashqariga chiqmagan holda mazkur xizmatlardan foydalanish imkoniyatiga ega bo'lishlari kerak;

- Uyning nufuzi. Mazkur yuqori nufuzli uy—bu unga xos xususiyatlarga ega brenddir: nomi, tarixi, noyobligi, analoglardan farqi va h.k. Bunday uyda yashovchilar uning nomini aytganlarida, uning manzilini aytishlariga hojat qolmaydi — hamma qaysi uy haqida gap ketayotganini tushunib oladi;¹

- Ko'chmas mulkni boshqarish. Uyning nufuzi nafaqat yuqorida keltirilgan mezonlarga, balki yashovchilar o'zlarining yuqori qatlam namoyondalari ekanliklarini doimo sezib turishlarini ta'minlovchi sharoitni yaratib beruvchi boshqaruvchi kompaniyaning darajasiga ham bog'liq;

- Hududlarda narxlar turlichadir, masalan, Toshkentda shoxona uylarning narxi \$100–300 ming atrofida bo'lsa, Navoida bu ko'rsatkich \$80–150 ming atrofida.

B) Yuqori qulayliklarga ega uylar “o'rta tabaqa” deb qabul qilinadigan fuqarolarning talablari va daromadlariga qarab belgilanadi. Bu turdagi uyjoyga bo'lgan iste'mol talabi quyidagilarni nazarda tutadi:

- arzon panelli uylarning, ommaviy quriladigan joylardan tashqari, shaharning istalgan tumanida joylashish imkoniyati;

- derazalardan ko'rinib turuvchi chiroyli manzaralar;

- individual loyiha (qavatlar balandligi, ora yopmalar va boshqa konstruktiv qismlar mulkdorning xohishiga qarab o'rnatiladi);

¹ Masalan, «Жемчужина Петербурга», «Янтарный берег», «Золотая долина», «Изумрудный остров», «Глория парк», «Северное сияние», «Белведер», «Консул», «Золотая гавань», «Морской каскад», «Монблан» va boshqalar.

- xonadonning minimal o'lchami 60-90 m², yuqori o'lchami esa buyurtmachi talabiga qarab aniqlanadi;

- turarjoy va noturarjoy (mehmonxona) zonalarga bo'linishi;
- bir nechta sanuzellarning mavjudligi;
- yuqori darajali tovush va issiqlik himoyalash qobig'i;
- samarali shamollatish tizimi, kondisionerlar, telekommunikatsiya tarmoqlari, yuqori tezlikda ishlovchi liftlar, boshqariluvchan isitish tizimi va h.k.

- shaklan kvadratga yaqinlashtirilgan ikki va undan ortiq alohida xonalar hamda katta (maydoni 15 m² dan kichik bo'lmagan) oshxonalarining mavjudligi;

- sutka davomida qo'riqlanishi. Qo'riqlashning konsepsiyasi har bir aniq uy uchun alohida ishlab chiqilishi lozim. Qo'riqlash qurilmalari majmuining tarkibiga videokameralar, domofonlar, videofonlar, masofadan boshqariluvchi darvozalar va yashovchilarga uyda o'zlarini to'liq havfsiz his qilishlarini ta'minlovchi ko'plab boshqa tizimlar kiradi;

- ishlab chiqaruvchining sifati bilan mashhur qo'sh qavat oynali yog'och yoki plastik derazalar;

- ishonchli metall eshiklar;
- beton qoplama va isitish tizimi yoki issiqlik saqlovchi pol konstruksiyasi;

- metalloplastikli muhandislik kommunikatsiyalari;
- avto ulov to'xtash joylari;
- shiftning balandligi 2,8-3,2 m;
- uyning derazalari birdan ortiq qutblarga qarashi mo'ljallanishi;
- Albatta, uy loyihasida shamol yo'nalishi "roza vetrov"ning hisobga olinganligi;

- uyning balandligi 9 qavatgacha bo'lishi;
- uy atrofida turli qurilishlarning zich joylashmaganligi.

Shahar chekkasida joylashgan kam qavatli uylar o'zlarining yuqori mustahkamliklari, uzoq xizmat muddatliligi va devorlarning kam issiqlik o'tkazuvchanligi, hamda muhandislik tarmoqlarining mavjudligi bilan ajralib turishi kerak.

V) An'anaviy (tipik) turarjoy. Bu turdagi turarjoyi "tejamkor toifaga kiruvchi" uy-joylari deb ham atashadi, unga quyidagilar xos:

- shaharning istalgan yerida joylashish;

- arxitektura-rejalashtirish ko'rsatkichlarining zamonaviy qurilish me'yor va qoidalariga mos kelishi;
- konstruktiv-texnologik ko'rsatkichlariga ko'ra bu-panelli va g'ishtli-monolit uylar.

Toshkent shahrida birlamchi ko'chmas mulk bozorida panelli uylar 44%, g'ishtli va g'ishtli-monolit uylar 45 % ni tashkil qiladi.

Shahar chetidagi kam qavatli qurilishlar uchun nafaqat texnik ko'rsatkichlar, balki ijtimoiy – maishiy sohaning asosiy obyektlari bilan ta'minlanganlik ham xosdir.

G) Iste'mol sifati past bo'lgan turarjoy (quyi ekonom-klass). Bu turdagi turarjoyga talablar u qadar yuqori emas, chunki u kam ta'minlangan, to'lov qobiliyati past bo'lgan aholi uchun mo'ljallangan:

- shaharning nufuzli bo'lmagan tumanlarida joylashadi;
- asosiy transport kommunikatsiyalaridan uzoqda joylashadi;
- kapital ta'mirlash va qurilish ishlari olib borilmagan "eski" fond binolari va industrial uy qurilishining birinchi avlod uylariga mansub bo'ladi;
- xonadonlar boshqa turdagi uylarning birinchi qavatida joylashadi;
- arxitektura-loyihalash ko'rsatkichlari past va h.k.

2. Shaharsozlik ko'rsatkichlari asosida quyidagilar ajratiladi:

- Inqilobgacha bo'lgan davrda qurilgan, tarixiy, noyob uylar;
- 1917–1930-yillarda qurilgan uylar, arxitektura-loyihalash yechimlarining aniq chegaralanganligi bilan ajralib turadi, hozirgi kunda yuqori nufuzga ega bo'lmasada, ammo konstruktiv-texnologik ko'rsatkichlari yuqori darajada;

- sanoat hududlaridan yiroqda, nufuzli tumanlarda joylashgan "stalin" uylari;

- past arxitektura-texnologik ko'rsatkichlarga ega industrial uy qurilishining birinchi avlod uylari ("xrushyovkalar" 1960-yy.);

- 1970–1980-yillarda, shaharsozlik loyihalarida nisbatan yuqori me'yor va standartlar ishlatilgan davrda qurilgan, industrial uy qurilishining ikkinchi avlod uylari;

- ko'rsatkichlarning turli-tumanligi bilan ajralib turuvchi zamonaviy turarjoylar.

3. Tashqi devorlarining materiali bo'yicha binolar quyidagicha farqlanadi:

- g'isht devorli uylar;

- panelli, monolit, yog'och va aralash turdagi uylar.

4. Foydalanishning davomiyligi va xarakteri bo'yicha uylar quyidagicha farqlanadi:

- birlamchi – doimiy turarjoy;
- ikkilamchi – belgilangan vaqt mobaynida foydalaniladigan turarjoy, dala hovli;
- uchinchi darajali – qisqa vaqt mobaynida foydalanishga mo'ljallangan turarjoy (mehmonxona, yotoqxona va h.k.).

Hozirgi kunda, uchinchi ming yillikning boshida, zamonaviy induvidual loyihalarda *mansarda*¹ qayta tug'ilish davrini o'tkazyapti.

Hozirgi kunda, Toshkentda ham ko'pchilik, individual loyiha asosida qurilgan, ofis va shahar turarjoy binolari oldindan loyihalashtirilgan mansardaga ega. Ko'pincha, ko'p qavatli binolarda oxirgi qavatda joylashgan xonadonni xarid qilgan insonlar, bir yo'la chordoqni ham sotib olgan holda, uni mansardaga aylantirmoqdalar.

Mansarda ko'p qavatli xonadonning tashkil etuvchi qismi sifatida (unda bolalar xonasi, dam olish xonasi, yotoqxona va hattoki kamin (o'choqli uy pechka)li zal joylashtirilishi mumkin) yoki qishki bog' sifatida loyihalaniishi mumkin, u mustaqil turarjoy sifatida loyihalanadi va tegishli ravishda ko'chmas mulk obyekti sifatida rasmiylashtirilishi mumkin.

Shahardan tashqaridagi ko'chmas mulk obyektlari uchun umumiy klassifikatsiya qo'llanilmaydi².

Konseptual kamqavatli turarjoy majmui klassifikatsiyasini aniqlovchi asosiy mezonlar quyidagilar:

- shaharsozlik mezon;
- turarjoy maydoni va sifati;
- kamqavatli turarjoy majmuining o'lchamlari;
- infratuzilma.

¹ XVII asrda fransuz arxitektori Fransua Mansar «Mezon-Laffit» saroyining qurilishida qo'shimcha turarjoy sifatida bir qancha chordoq xonalaridan foydalanishni taklif qilgan. Yechimi oddiy va noyob bo'lgan: qasr tomini hashamatli derazalar bilan jihozlagan. Tarixda birinchi marotaba, tomdagi kichkina tor xonalar apartament maqomiga ega bo'lgan, shu davrdan e'tiboran bunday xonalarni ixtirochining nomiga mansarda deb atala boshlangan.

² «Загородное обозрение» jurnalining (№ 9-11, 2005 y. soni) ma'lumotlaridan foydalanilgan.

Kamqavatli turarjoy majmualari shaharsozlik mezonini bo'yicha quyidagi turlarga bo'linadi:

- alohida uylardan tashkil topuvchi dahalar;
- taun-xauslardan iborat dahalar;
- ko'p xonadonli kamqavatli uylardan tashkil topuvchi dahalar.

Amaliyotda to'raligicha aniq bir turga tegishli dahalar kam uchraydi.

Turarjoy maydoni va sifati. Kamqavatli turarjoy majmualarida uylarning sifati turli xil bo'ladi: ba'zilar ular issiqlik saqlovchi materillar bilan to'ldirilgan va qoplama yordamida o'ralgan karkasni yoki paxsa devorni, ba'zilar esa, bir necha yuz yilliklarga xizmat qiluvchi haqiqiy mustahkam imoratni tashkil qiladi. Xonadon va uylarning maydoni va tafovutlari: 150 m² maydonga ega taun-xauslar va bir vaqtning o'zida 400 m² maydonga ega taun-xauslar mavjud; bir xonali xonadonlarga ega yoki 200–300 m² li apartamentlarga ega kamqavatli uy qurish mumkin. Shu mezonidan kelib chiqib, turlarni aniq ajratish murakkablashadi.

Kamqavatli turarjoy majmuining o'lchamlari. Ko'pchilik majmualarda uylar katta bo'lmagan maydonlarda mujassamlashtirilgan, ammo majmuada ko'p qismi qurilishlardan xoli bo'lgan juda katta maydon mavjud bo'ladi. Xususiy hovlining eng yaxshi o'lchami 20–40 sotix. Bu esa, o'z navbatida, qo'shnilardan yetarlicha masofada joylashish imkoniyatini beradi.

Infratuzilma mezonini. Bu mezoniga asoslangan holda shartli ravishda kamqavatli qurilishning uch turini farqlash mumkin:

- infratuzilma deyarli mavjud bo'lmagan, bo'sh maydon esa, minimal darajada bo'lgan kamqavatli majmualar;
- infratuzilmaning minimal unsurlarini o'z ichiga oluvchi kamqavatli majmualar (hozirgi kunda ko'pchilikni tashkil qiladi). Odatda, bu umumiy qo'riqlash va ekspluatatsiya xizmatlariga ega bo'lgan bir nechta uylardir. Ko'pincha bunday majmualar hududida do'koncha, ba'zida esa, hovuz joylashgan bo'ladi;
- infratuzilma bilan maksimal darajada boyitilgan kamqavatli turarjoy majmualari. Bunday majmualarda ijtimoiy, madaniy va bolalar muassasalari joylashadi, hamda o'zining maishiy, muhandislik va ko'ngilochar infratuzilmalariga ega bo'ladi. Qo'riqlanuvchi hududi katta.

“Taun-xaus” – ko'chmas mulk bozorida ko'p xonadonli turarjoy majmuasi ma'nosida amal qiladi. Ko'pincha “taun-xaus”ni kottejga

tenglashtiradilar, bu noto'g'ri fikr, chunki u shahardan tashqarida emas, balki shaharning o'zida joylashadi. O'zbekistonda "taun-xaus" atamasini alohida kirishlarga, qo'shni uylar bilan bitta yoki ikkita umumiy devorga va umumiy poydevorga, ba'zida yer ulushiga ega bo'lgan ko'p qavatli uylarga nisbatan qo'llash mumkin. Odatda, uylar 6-12 tadan qator qilib quriladi, ularning tashqi ko'rinishi yer uchastkasining o'lchamlari va shakliga bog'liq bo'ladi. Taun-xauslar ko'p xonadonli uy maqomiga ega bo'lganligi sababli, odatda, ularga nisbatan bunday obyektlar holatini tartibga soluvchi qonunlar qo'llaniladi. Taun-xauslardagi mulk egalari-ning o'zaro munosabatlari xuddi ko'p xonadonli uylar egalari o'rtasida kechadigan munosabatlardek shakllanadi. Taun-xausda yashovchilarga, umumiy ulushli egalik huquqi asosida, birdan ortiq uyga xizmat qiluvchi xona va maydonlar tegishli bo'ladi, aniqrog'i: zinapoya maydonchasi, zinapoyalar, yo'laklar, chordoqlar, muhandislik kommunikatsiyalari va boshqa xizmat ko'rsatuvchi jihozlar joylashgan yerto'lalar, shuningdek, uyning tayanch va tayanch bo'lmagan konstruksiyalarni o'rab turuvchi devor va tomlar, uyda binolar tashqarisida yoki ichida joylashgan mexanik, elektr, sanitar-texnik va boshqa uskunalar, ko'kalamzorlashtirish va obodonlashtirish unsurlariga ega, uy-joylashgan yer uchastkasi, shu yer uchastkasida joylashgan, uyga xizmat qilish, uni obodonlashtirish va ekspluatatsiya qilishga mo'ljallangan boshqa obyektlar.

Individual turarjoy binolari (ITJB) tipologiyasi asosida uyning maqsadli qo'llanilish sohasi yotadi.

Bunda shartli ravishda, har biri ijtimoiy muhit, kommunikatsiyalar to'plami, muhandislik konstruksiyalari va arxitekturaviy yechimlarga alohida talablar majmui sifatida namoyon bo'luvchi, ITJBning asosiy turlarini ajratib ko'rsatish mumkin.

Shaharda joylashgan xonadonda mavjud qulayliklar *doimiy yashashga mo'ljallangan individual uyda* ham mavjud bo'lishi shart. Bunda nafaqat muhandislik kommunikatsiyalari (vodoprovod, magistral gaz, kanalizatsiya, telefon), balki (birinchi navbatda) – ijtimoiy infratuzilma ham nazarda tutiladi.

Yilning istalgan vaqtida dam olish kunlarini o'tkazishga mo'ljallangan shahar tashqarisidagi dala hovli shahardagi qulaylik atributlariga u qadar muhtoj bo'lmasada, "yaxshi holat"da bo'lish uchun o'z egasidan doimiy kuch sarfini talab qiladi. Badavlat uy sohiblari uchun kelgan paytlarida

mulk inventarizatsiyasiga va kommunikatsiyalarni sozlashga vaqtlarini sarflamasliklarini inobatga olgan holda turli-tuman intellektual qo'riqlash hamda ta'minot tizimlari yo'lga qo'yilgan, shuningdek, bunday turdagi uy (haftada 2–3 kun yashaladi) qo'riqlanadigan dala hovli posyolkasi yoki bog'dorchilik xo'jaligida joylashishi mumkin, ammo doimiy yashovchi aholisi mavjud bo'lgan massivlarga mulkdorlar tomonidan alohida urg'u beriladi. Bunday hovlilarda qulaylik va kommunikatsiyalar majmui minimallashadi (pechka yoqib isitish, elektroenergiya, ichimlik suvi), shahar vannasi o'rniga esa, hammom afzal ko'riladi.

Bozor iqtisodiyoti sharoitida tobora keng tarqalayotgan *to'rtinchi guruhga butunlay yoki qisman tijorat maqsadida foydalanishga mo'ljallangan obyektlarni* kiritish mumkin.

Ularga ma'muriy binolar-ofislar, hamda dam olish va xizmat vazifasi bo'yicha hamkorlarni qabul qilishga mo'ljallangan rezidensiyalarni misol qilish mumkin. Bundan tashqari, kichik va xususiy biznes vakillari uchun uylar ham shular jumlasiga kiradi. Odatda, ularning barchasi xo'jalik xonalari yoki ichki qurilishlarni o'z ichiga oluvchi, mijozlarning erkin kirishlari mumkin bo'lgan binolardir: kichik xususiy do'konlar, kafelar, sportzallar, maishiy xizmat ko'rsatish xonalari, avtomobil tuzatish shoxobchalari va hokazolar.¹ Bunday obyektlarni loyihalashtirishda "faoliyatni tashkil etish (ofislar)" va tijorat zonalarini ajratiladi. Rivojlangan mamlakatlarda ijaraga beriladigan dala hovlilar, kichik xususiy mehmonxonalar, ijarachilarga ajratilgan xonalarga ega uylar ham aynan shu kategoriyaga tegishlidir. Bunday obyektlarga yuqori darajadagi faoliyatni tashkil etish imkoniyati va amaliy jihatdan qulaylik talablari qo'yiladi.

Shuningdek, *shahar tashqarisidagi turarjoy binolari bozori narx toifasi bo'yicha ham tasniflash* mumkin. Turli hududlarda bu bo'linish turlicha farqlanadi. Ammo barcha hududlarda joylashgan shahar tashqarisidagi uylarni ikki qismga ajratish mumkin: ommaviy, "qimmat bo'lmagan" turarjoy (Toshkent shahri atrofida, masalan, Toshkent shahri atrofida Bardanko'l hududida bunday uy-joyning qiymati m² uchun \$100-500, Toshkent viloyati Chorvoq GREsi hududida esa \$50-300) va yuqori darajadagi qulayliklarga ega (yuqori nufuzli) turarjoy, m² uchun \$1500 (yuqori chegarasi belgilanmagan).

¹ Batafsil ma'lumot: "Малозэтажное жилищное строительство" / А.Н. Асаул, Ю.Н. Казаков, Н.И. Пасяда, И.В. Денисова – СПб.: Гуманистика, 2005., 563 с.

2.3. Tijorat ko'chmas mulk obyektlarining tavsifi

Tijorat maqsadida foydalaniladigan ko'chmas mulk obyektlari ikki turga bo'linadi: daromad keltiruvchi – tijorat obyekti va daromadni ishlab chiqarishga sharoit yaratuvchi – sanoat (industrial).

1. Daromad keltiruvchi obyektlarga do'konlar va savdo majmualari, mehmonxonalar va ko'ngilochar markazlar, biznes subyektlari ofislari kabi obyektlar kiradi.

a) Do'konlar va savdo majmualari. Hozirgi kunda savdo va umumiy ovqatlanish-iqtisodiyotning intensiv ravishda rivojlanayotgan sohalaridir. Bu sohagi obyektlar birinchilardan bo'lib davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish jarayonlaridan o'tganlar, bu esa ularning bozor iqtisodiyoti sharoitida faol rivojlanishlariga turtki bo'lgan. Ko'p funksiyali savdo majmui (KFSM), supermarket, gipermarket, ixtisoslashgan do'konlar (univermaglar) savdo majmualari obyektlari hisoblanadi.

b) Mehmonxonalar¹ va ko'ngilochar ko'chmas mulk obyektlari. Istalgan mamlakatda bunday ko'chmas mulk obyektlarining tasniflanishi moddiy-texnika ta'minoti, ko'rsatiladigan xizmatlar nomenklaturasi va sifati, hamda xizmat ko'rsatish darajasiga bo'lgan talablar majmuasiga asoslanadi.

Mehmonxona turiga kiruvchi ko'chmas mulk obyektlariga, xususan, quyidagilar kiradi: yuqori toifali mehmonxona, o'rta toifali mehmonxona, apartament-mehmonxona, kurort-mehmonxona, motel, VV tipidagi xususiy mehmonxona (yotiq va nonushta), garni-mehmonxona, pansion, mehmonxona hovli, rotel, botel, flotel, flaytel.

s) Ofis binolari. Har bir regionda biznes-markazlarni tasniflashda bino u yoki bu sinfga tegishlilikini aniqlaydigan turli xil omillar hisobga olinadi.

Hozirgi kunda Toshkentda 70% dan ortiq ofis binolari ijaraga beriladi va faqatgina 20-25% i sotiladi. Ofis binolarining savdo bozori ijara bozoriga qaraganda ancha noaniq. Bitimlarning ko'pchiligi vositachisiz amalga oshiriladi.

d) Garaj-to'xtash joylari (avtoparkinglar) tijorat ko'chmas mulki obyektlari sifatida individual maxsus loyiha asosida qurilgan va

¹ Jahon va Yevropa standartlari bo'yicha har bir ming shahar aholisi uchun 14-15 xonaga ega bo'lishi kerak.

vaqtinchalik, qo'shimcha qurilish sifatida qurilgan garajlar, hamda parkinglarga bo'linadi.

2. Daromad kelishiga zamin yaratuvchi ko'chmas mulk obyektlari – bu omborxona va logistik majmualar, sanoat sohasi obyektlari, industrial parklar va boshqa ishlab chiqarish majmualaridan tashkil topadi.

Tayanch so'zlar: Tabiiy obyektlar, sun'iy obyektlar, turarjoy ko'chmas mulk obyektlari, muhandislik inshootlari, jamoat (maxsus) ko'chmas mulk obyektlari, yuqori darajadagi qulayliklarga ega (yuqori nufuzli) turarjoy, yuqori qulayliklarga ega uylar, an'anaviy (tipik) turarjoy, iste'mol sifati past bo'lgan turarjoy (quyi ekonom-klass).

Nazorat uchun savollar:

1. Tabiiy ko'chmas mulk obyektlari nima va ularning qanday turlarini bilasiz?
2. Sun'iy ko'chmas mulk obyektlariga ta'rif bering.
3. Turarjoy uyi, xonadon va xona atamalariga izoh bering.
4. Umumiy mulk deganda nimani tushunasiz?
5. Maktabgacha ta'lim muassasalari, maktablar, muzeylar, ko'rgazma majmualari, kasalxonalar, poliklinikalar qanday ko'chmas mulk obyektlari toifasiga kiradi?
6. Ekspluatatsiyaga tayyorlik darajasi bo'yicha sun'iy obyektlar qanday tasniflanadi?
7. Turarjoy iste'molchilarining maxsus guruhi istaklari va ularning to'lov qobiliyatlari darajasiga ko'ra qanday turlari bor?
8. Shaharsozlik ko'rsatkichlari asosida, ko'chmas mulk obyektlarini guruhlariga ajrating.

3-mavzu. Tijorat maqsadlarida foydalaniladigan ko'chmas mulk obyektlari

Reja:

- 3.1. *Daromad olib keluvchi tijorat ko'chmas mulk obyektlari tasniflanishi.*
- 3.2. *Daromad olishga sharoit yaratuvchi tijorat ko'chmas mulk obyektlarining tavsifi.*

3.1. Daromad olib keluvchi tijorat ko'chmas mulk obyektlari tasniflanishi

Tijorat maqsadida foydalaniladigan ko'chmas mulk obyektlari ikki turga bo'linadi: daromad keltiruvchi tijorat obyekti va daromadni ishlab chiqarishga sharoit yaratuvchi sanoat (industrial).

Daromad keltiruvchi obyektlarga do'konlar va savdo majmualari, mehmonxonalar va ko'ngilochar markazlar, biznes subyektlari ofislari kabi obyektlar kiradi.

1. Do'konlar va savdo majmualari. Hozirgi kunda savdo va umumiy ovqatlanish – iqtisodiyotning intensiv ravishda rivojlanayotgan sohalari-dir. Bu sohadagi obyektlar, birinchilardan bo'lib, davlat tasarrufidan chiqqan ish va xususiylashtirish jarayonlaridan o'tganlar, bu esa, ularning bozor iqtisodiyoti sharoitida faol rivojlanishlariga turtki bo'lgan.

Muhokama predmetini aniqlashtirish uchun savdo obyektlari tasniflanishida uchrab turuvchi tushunchalarga ta'rif berish kerak. Ko'p funksiyali savdo majmui (KFSM) – bu tijorat ko'chmas mulk obyekti bo'lib, bunda mulkdor mustaqil ravishda xaridorga yo'naltirilgan savdo yoki boshqa chakana tijorat faoliyatini olib bormaydi; uni amalga oshirishga tayyor holatda maydonlarni turli xil savdo, xizmat ko'rsatish, umumiy ovqatlanish va ko'ngilochar sohalar tashkilotlaridan tashkil topishi mumkin bo'lgan chakana operatorlarga topshiradi. Ba'zida gipermarketlar va supermarketlarni, keng iste'mol mollariga ixtisoslashgan do'konlarni va hattoki, bozorlarni ham savdo majmualari deb atashadi.

Supermarket – bu alohida bino yoki KFSM tarkibida joylashgan, o'z-o'ziga xizmat qilish qoidasi bo'yicha ishlaydigan do'kon bo'lib, u asosan, oziq-ovqat mahsulotlariga ixtisoslashgan. Savdo-sotiq jarayonining avtomatlashtirilgan tizimi va yagona hisob-kitob xizmatiga ega bo'ladi. Ular odatda 5 mingdan ortiq turdagi mahsulot assortimenti bilan to'ldirilgan bo'lib, maydoni 700-1000 m² dan kam bo'lmaydi.

Gipermarket – bu maydoni 3-4 ming m² dan kam bo'lmagan supermarket bo'lib, odatda, alohida binoda joylashadi, kam holatlarda KFSM tarkibida uchraydi, 10 mingdan ortiq turdagi mahsulot assortimenti bilan to'ldirilgan bo'ladi, shu o'rinda, nooziq-ovqat turdagi mahsulotlar ham assortiment tarkibiga kiradi.

Keng turdagi iste'mol mollariga ixtisoslashgan do'konlar (univermaglar) – bu maydoni 1 ming m²gacha bo'lmagan, alohida binoda yoki

turarjoy binosi birinchi qavatiga qo'shimcha qurilgan savdo tashkilotidir. U yagona boshqaruv va assortimentni joylashtirish qoidalarini bilan birlashtirilgan, turli bo'limlarga ega bo'lgan har bir bo'lim alohida hisob-kitob-kassa bo'limiga ega bo'ladi va do'konda alohida guruhga kiruvchi mollarni realizatsiya qiladigan assortiment qatorlarini taklif qiladi.

KFSMni savdo yoki boshqa chakana savdo maydonlar ijarachilari faoliyat yuritadigan boshqa obyektlardan farqlovchi bazaviy tamoyil va qoidalarini ko'rib chiqamiz:

- ✓ ijarachilarga, faqatgina, ekspluatatsiyaga tayyor maydonlarni topshirish;

- ✓ barcha xarajatlarni ijara to'lovi tarkibiga kiritish;

- ✓ barcha KFSM ijarachilari uchun xonalar dizayni va mahsulotlarni taqdim etish metodlarining yagona konsepsiyasi;

- ✓ majmua egasining assortimentga, ish grafigiga, xizmat ko'rsatish sifatiga (va h.k.)larga bo'lgan talablariga ijarachilarning rioya qilishlari;

- ✓ KFSM bo'yicha havfsizlik va ma'lumotlar xizmatining yagona tizimlari;

- ✓ xaridor va mijozlarning shaxsiy avtotransportlari uchun to'xtash joylari.

2. Mehmonxonalar¹ va ko'ngilochar ko'chmas mulk obyektlari. Istalgan mamlakatda bunday ko'chmas mulk obyektlarining tasniflanishi moddiy-texnika ta'minoti, ko'rsatiladigan xizmatlar nomenklaturasi va sifati, hamda xizmat ko'rsatish darajasiga bo'lgan talablar majmuasiga asoslanadi.

Maishiy qulaylik darajasi – mehmonxona darajasini belgilovchi eng asosiy va hal qiluvchi omil. Har bir mamlakatda tasniflash mezonini sifatida maishiy qulaylikning o'z standarti qabul qilingan. Bu vaziyat, hamda madaniy-tarixiy va milliy qadriyatlar bilan shartlangan bir qator omillar butun dunyo uchun mehmonxonalarning yagona tasniflanish tizimini kiritish imkonini bermaydi. Ba'zida, hattoki, bir mamlakat hududida ham tasniflashning bir nechta usullaridan foydalaniladi. Misol uchun, Buyuk Britaniyada mehmonxonalar servis va mehmondo'stlik darajasi, personalning yuqori nufuzi, xonalar va jamoat zonalarini obodonlashtirish

¹ Jahon va Yevropa standartlari bo'yicha har bir ming shahar aholisi uchun 14-15 xonaga ega bo'lishi kerak. Sankt-Peterburgda 2006-yilda 18500 xonaga ega 331 ta mehmonxona faoliyat ko'rsatgan.

darajasi, taomlar sifati, ya'ni tashkilotga o'ziga xos sayqal beruvchi va obyektiv baholashga yo'l qo'ymaydigan omillarga asosan baholanadi.

Hozirgi kunda mehmonxonalarni maishiy qulaylik darajasi bo'yicha tasniflashning 30 xil usuli ma'lum. Ulardan eng ko'p tarqalganlari quyidagilar:

- *yevropacha usul (yulduzlar usuli)* – uning asosida mehmonxonalarni birdan beshgacha yulduzlar bilan belgilangan darajalarga bo'lish yotadi, Fransiya, Vengriya, Misr, Xitoy, Rossiya, O'zbekiston va boshqa ko'plab mamlakatlarda qo'llaniladi;

- *harflar usuli (A, B, C, D)* – Gresiyada qo'llaniladi ($A = 4^*$, $B = 2^*$, $C = 3^*$, $D = 1^*$);

- *tojlar usuli* – Buyuk Britaniyada qo'llaniladi;

- *razryadlar usuli* – sobiq Ittifoq davlatlari hududida: lyuks, yuqori A, yuqori V, birinchi, ikkinchi, uchinchi, to'rtinchi.

Mehmonxona turiga kiruvchi ko'chmas mulk obyektlariga, xususan, quyidagilar kiradi:

- *yuqori toifali mehmonxona* – sig'imi bo'yicha, odatda, shahar markazida joylashadigan xizmat ko'rsatish korxonalari turkumiga kiradi. Yaxshi o'rgatilgan personal, eng nozik didli mijozlar talabini qondira oladigan servis darajasini ta'minlaydi. Narxlari yuqori xonalarga ularning nufuziga xos turli xil xizmatlar ko'zda tutiladi;

- *o'rta toifali mehmonxona* – sig'imi bo'yicha yuqori toifali mehmonxonadan kattaroq (400–1000 o'rinli) bo'ladi. Shahar markazi yoki shahar ichida joylashadi. Region narxlari darajasiga mos keladigan yoki bir muncha yuqoriroq narxlar bo'yicha keng qamrovli xizmatlar doirasini taklif qiladi. Tadbirkorlar, sayyohlar boshqa turli qatlam uchun konferensiya-anjumanlar ishtirokchilari kabi mijozlarni qabul qilishga mo'ljallangan;

- *apartament-mehmonxona* – 400 tagacha o'ringa ega. Doimiy aholiga ega bo'lmagan, yirik shaharga xos. Xonalar – xonadon tipida, o'ziga o'zi xizmat ko'rsatish tamoyiliga asosan ishlaydi va ulardan vaqtinchalik turarjoy sifatida foydalaniladi. Narxlar, odatda, yashash muddatlariga bog'liq holda o'zgarib turadi. Apartamentlar, asosan, uzoq muddatga qoluvchi oilaviy sayyohlar, tadbirkorlar, kommersantlarga xizmat qiladi;

- *kurort-mehmonxona* – sig'imi bo'yicha sezilarli farqlanadi, hamda maxsus tibbiy, sog'lomlashtirish xizmatlari va parhezli ovqatlanishni o'z ichiga oluvchi to'liq xizmatlar to'plamini taklif qiladi. Qoida bo'yicha, bunday mehmonxonalar kurort joyda joylashadi;

- **motel** – shahardan tashqarida, avtomagistralga yaqin joyda joylashadigan, oddiy, bir yoki ikki qavatli binolar. Ular – kichik va oʻrta korxonalar. Kam sonli (minimal) personalga ega, xizmat koʻrsatish darajasi oʻrtacha. Turli xil kategoriyadagi sayyohlar mijoz boʻla oladi;

- **VV tipidagi xususiy mehmonxona (yotiq va nonushta)** – sigʻimi kichik, baʼzida oʻrta. Shahar chekkasi yoki qishloqda joylashadi. Qoida boʻyicha, nonushta va xonaki, yengil, kechki ovqatlantirish xizmati koʻrsatish kiradi. Ularda uy sharoitiga intiluvchi kommersantlar va marshrutli sayyohlar mijoz boʻladilar. Bu turdagi mehmonxonalar AQShda keng tarqalgan;

- **garni-mehmonxona** – cheklangan xizmatlar spektriga ega boʻladi. Ularda mijozni joylashtirish, chakana savdo xizmatini tashkil etish va kontinental nonushtalar tashkil etiladi;

- **pansion** – oddiy standart va cheklangan xizmatlar spektrini taklif qiladi. Garni-mehmonxonalardan farqli ravishda, faqatgina ularda yashovchilar uchun nonushta, tushlik va kechki ovqatlar beriladi.

- **mehmonxona hovli** – xizmatlarning soddalashtirilgan standarti, kichik sigʻimi, bir qator xizmat xonalarining (xollar, vestibyullar, zallar va h.k.) yoʻqligi bilan ajralib turadi. Mehmonxona hovli tuzilishida restoran yoki barning mavjud boʻlishi shart;

- **rotel** – harakatlanuvchi mehmonxona, oʻrindiqlar joylashgan ikki boʻlmali vagon koʻrinishida boʻladi. Kiyinish, hojatxona, vannaxona, muzlatkich uchun boʻlmalarning boʻlishi shart;

- **botel** – suvda suzuvchi katta boʻlmagan mehmonxona, maxsus jihozlangan kemadan foydalaniladi;

- **flotel** – koʻpincha “suvdagi kurort” deb ataladigan, yirik mehmonxona. Sayyohlarga shinam va qulay xonalar, keng qamrovli xizmatlar taklif qilinadi: hovuzlar, suv changʻilari, baliq ovlash uchun jihozlar, suv ostida suzish va suv osti ovi uchun moslamalar, trenajyor zallari, kongress va konferensiyalar uchun zallar, kutubxonalar, turli xil maʼlumotli taʼminot (telefon, telefaks, teletayp, televizor va h.k.). Oxirgi vaqtlarda tez-tez biznes-turlar, kongress-kruizlar va taʼlim turlarini tashkil qilish maqsadida foydalaniladi;

- **flaytel** – aeromehmonxona yoki “uchuvchi mehmonxona”. Juda qimmat va kamsonli mehmonxona turi. Meteorologiya xizmati aloqasi bilan jihozlangan.

O'zbekistonda yuqori klassli mehmonxonalar, o'rta klassli mehmonxonalar, motellar, pansionlar, mehmonxona hovlilar, hamda suzuvchi mehmonxonalar mavjud. Mamlakatimizda mehmonxonalar tasniflashning aralash turiga kiradi. Ularda, asosan, uchta daraja mavjud: iqtisodli, o'rta va birinchi yoki yuqori (3.1-jadval), shuningdek, KMK 97-12-3 ga binoan "yulduzlar" usul elementlari ham uchraydi.

3.1-jadval

**Toshkent shahrida mehmonxona tipidagi ko'chmas mulk
obyektlarining tasniflanishi**

Mezonlar	Ko'chmas mulk obyektlari	Qulaylik darajasi
Iqtisodli daraja: 1*, 2* kategoriyali mehmonxonalar, motellar, pansion- lar, xostellar ¹	«Xosilot», «Tong», «Vodiy» pansioni	Xonada – karavot, ustki kiyim uchun ja- von, tumbochka va toshoyna. Qo'shimcha haq uchun – telefon, televizor va muzlat- kich. Odatda, ular xona joylashgan qa- vatda o'rnatiladi. Oddiy sharoitda yashash narxi 25000-80000 so'm. Xosilot – birinchi navbatda, respublika viloyatlaridan keluvchilar uchun mo'ljallangan. Hojatxona va dushxona qavatda joylashgan. Xonalar 2-5 kishiga mo'ljallangan. Narxlar yashash shartlari mavsumiga qarab 50000-150000 atrofida o'zgarishi mumkin.
O'rta daraja: 3* va 4* kategoriyali mehmonxonalar	«O'zbekiston», «Grand Otel Tash- kent», «Karavan» mehmonxonalari	3* kategoriya, odatda, ishbilarmonlar uchun mo'ljallangan. Odatda, mehm- onxonada konferenszallar va biznes markazlar joylashadi. Valyuta ayribosh- lash punktlari bo'ladi. Hovuz, bilyard, boulting, tennis taklif qilinadi. Sartarosh- xona va tibbiy punkt bo'lishi shart. Qo'shimcha haq uchun muzlatkich yoki mini-bar taqdim qilinishi mumkin. Bun- day xonalarda yashash narxi – 65000 dan 250000 sumgacha (O'zR fuqaro- lari uchun). Chet ellik mehmonlar ikki karra ko'p haq to'lashlari mumkin: quyi chegara \$50–300 ni tashkil qiladi.

Mezonlar	Ko'chmas mulk obyektlari	Qulaylik darajasi
O'rta daraja: 3* va 4*kategoriyali mehmonxonalar	«O'zbekiston», «Grand Otel Tashkent», «Karavan» mehmonxonalari	Bunday mehmonxonalarda "mavsumiylik" hisobga olinadi, hamda uzoq muddat qoladiganlarga chegirmalar qilinadi. 4*mehmonxonalarda 3*mehmonxonalar servis xizmatlariga kondisioner va seyf, hamda sputnikli televidenie qo'shimcha qilinadi. Seyflar hamma xonalarda bo'lmaydi, ammo qimmatbaho buyumlarni saqlash kamerasida qoldirish mumkin. Yashash narxlari \$120-600 oralig'ida bo'ladi. "Lyuks" xonaning narxi taxminan \$700-1500. Shuningdek, fitnes-markaz, sauna, go'zallik saloni, tennis korti, hamda ko'plab restoran va barlar bo'ladi. Ishbilarmon mijozlar uchun maxsus jihozlangan konferens-zallar bor. Qo'shimcha xizmatlarga transport va teatni oldindan bronlash, hamda ekskursiyalar buyurtirishni kiritisa bo'ladi.
Birinchi yoki yuqori daraja: 5*kategoriyali mehmonxonalar	«Dedeman», «Markaziy», «Interkontinental» mehmonxonalari	Servis – faqatgina yuqori darajada. 4*mehmonxonalar servis xizmatlariga kondisionerlar, mini-bar, shaharlararo, xalqaro telefon, sputnikli televidenie va radio qo'shilgan. Kirxona va kimyoviy tozalash kunu-tun ishlaydi. Avia va temir yo'l chiptalariga, ekskursiyalar, hamda teatr chiptalariga buyurtmalar qabul qilinadi. Bunday mehmonxonada yashash narxi \$300 dan \$1500 gacha (standart xonalar). "Yarimlyuks" va "lyuks" xonalar narxi \$1000 dan \$5000 gacha, prezident xonalari esa \$10000 dan yuqori bo'ladi. Doimiy mijozlarga chegirmalar qilinadi.

Mehmonxonalarga "yulduzlar" berilishi ekspertiza o'tkazilgandan so'nggina amalga oshiriladi.

Yirik shaharlarda madaniy oqartuv tadbirlari o'tkazish industriyasiga kiritish mumkin bo'lgan ko'chmas mulklarning rivojlanishi jadal tus ol-

moqda. Bular: madaniy-ishbilarmon va madaniy-hordiq markazlari, modalar uylari, bilyard zallari, fitnes markazlari, tennis kortlari, akvaparklar, boulinglar va boshqa madaniy oqartuv obyektlari.

Rekreasion va ijtimoiy-maishiy ko'chmas mulk obyektlari qurilishi ham rivojlanmoqda.

3. Ofis binolari. Har bir regionda biznes-markazlarni tasniflashda bino u yoki bu sinfga tegishlilikini aniqlaydigan turli xil omillar hisobga olinadi. Odatda, uning joylashgan joyi; texnik darajasi va tipi; binoning sifati (pardoz ishlarining darajasi, fasadning va markaziy kirishining holati, liftlarining mavjudligi); menedjmentning sifati (boshqaruvchi kompaniya, ijarachilar uchun qo'shimcha xizmatlarning mavjudligi) va boshqalar ko'zda tutiladi.

Tanlangan kategoriyalar vaqt o'tishi bilan o'zgarishi mumkin, chunki, binolarni modernizatsiya qilish ehtimoli mavjud.

3.2-jadval

Ofis binolarining tasniflanishi

Kategoriya	Xalqaro tasniflanish
A1	Markaziy joylashuv – 1 Qulay kelish yo'llari – 2 To'liq yangidan qurilgan bino – 3 Avtotransport to'xtash joyi – 4 Zamonaviy bino xavfsizligi tizimlari - 5 Professionalni ijaraga olish imkoniyati – 6 To'g'ri rasmiylashtirilgan hujjatlar – 7
A2	1; 2; 5; 6; 7 1990-yillarda to'liq rekonstruksiya qilingan bino – 8
V1	1; 6; 7; 8 Avtonom issiqlik ta'minoti – 9 Binoda havoni mo'tadillashtirish tizimining mavjudligi – 10 Qavatlarining alohida ofis bloklari sifatidagi loyihasi – 11 «Yevrostandart»da ta'mirlanganlik – 12 Zamonaviy liftlar – 13 24 soat qo'riqlash – 14

Kategoriya	Xalqaro tasniflanish
V2	1; 6; 7; 8; 11; 12; 14 Qulay bo'lmagan kelish yo'llari bo'lishi mumkin – 15
S1	1; 6; 7; 11; 14 Kosmetik ta'mirlangan bino – 16
S2	7; 14 Istalgan joylashuv – 17 Sobiq ijtimoiy soha binosi – 18 Binolarning istalgan holati – 19
D	7; 15; 17; 18; 19

Hozirgi kunda Toshkentda 70 foizdan ortiq ofis binolari ijaraga beriladi va faqatgina 20-25 foizi sotiladi. Ofis binolarining savdo bozori ijara bozoriga qaraganda ancha noaniq. Bitimlarning ko'pchiligi vositachisiz amalga oshiriladi. Shu bilan birga ikkilamchi bozorda asosiy hajmni investision xaridlar tashkil qiladi.

Statistika bo'yicha, mamlakatimizda 70 foizga yaqin tashkilotlar S kategoriyali ofislarni afzal ko'radi. Bular mijozlar bilan to'g'ridan-to'g'ri aloqada bo'lmaydigan kompaniyalardir.

Sanoat korxonalari yaqinida yoki ularning hududida shakllantirilgan ofis markazlari (D kategoriya)ning jozibadorlik omillari orasida quyidagilarni ajratib ko'rsatish lozim:

ijobiy tomonlari:

- past ijara narxlar, qo'shni korxona hududida xususiy ishlab chiqarishni tashkil qilish imkoniyati;
- zavodning omborxonalaridan foydalanish imkoniyati;
- ofisning xususiy ishlab chiqarish, omborxona, garajga yaqin joylashishi.

salbiy tomonlari:

- shahar markazidan uzoqligi, yuqori bo'lmagan servis darajasi;
- ekologik jihatdan yaxshi bo'lmagan tumanlarda joylashishi;
- binoning oldingi mulkdor korxonasi muhandislik infratuzilmasiga tobelti.

4. Garaj-to'xtash joylari (avtoparkinglar) tijorat ko'chmas mulki obyektlari sifatida individual maxsus loyiha asosida qurilgan va vaq-

tinchalik, qo'shimcha qurilish sifatida qurilgan garajlar, hamda parking-larga bo'linadi.

Individual loyiha asosida qurilgan garajlar – avtomashinalarni saqlash uchun mo'ljallangan alohida turuvchi yoki bir hududda guruhlangan katta bo'lmagan yopiq bir qavatli qurilishlar (bokslar). Bunday garajlar, odatda, standart o'lchamlarga ega bo'ladi – 18 m², lekin boshqacha o'lchamdagi garajlar ham uchraydi, shu hisobdan 2 avtomobil uchun mo'ljallanganlari ham.

Parking – bu alohida turuvchi bir yoki ko'p sathli yopiq qo'riqlanadigan inshoot bo'lib, u maxsus belgilangan joylar yoki bokslarga ega, faqatgina avtomobillar to'xtashi va saqlanishiga ixtisoslashgan. Yuqoridagi sathlarga avtomobillar inshoot chekkasida joylashgan serpantinlar (aylanma yoki ilonizili yo'l) yordamida ko'tariladilar.

Parkinglar, asosan turarjoy binolariga nisbatan qulay, iste'molchilarga yaqin joylarda bo'ladi. Parkinglar oddiy garajlarga qaraganda bir qator afzalliklarga ega: qurilish maydonining tejalishi, tashqi jozibadorlik va h.k. Parkinglar va yer osti garajlari nisbatan uzoq muddatga beriladi.

Qo'shimcha sifatida qurilgan garajlar (turarjoy binosining pastki qavatiga qurilgan yoki unga qo'shilgan) – bu maxsus belgilangan joylar yoki bokslarga ega, avtomobillar to'xtashi va saqlanishiga ixtisoslashgan inshoot. Parkinglardan farqli ravishda qo'shimcha sifatida qurilgan garajlar – bu boshqa maqsadda qo'llaniladigan binoning (qismi) davomidir.

Toshkentda qo'shimcha sifatida qurilgan garajlardagi bitta to'xtash joyining o'rtacha narxi bir yilda deyarli 3 mln. so'mni tashkil qiladi, bu esa, shahar bo'yicha parkingdagi joy narxining o'rtachasidan ancha yuqoriroq. Narxlarning farqi ancha katta: bitta mashina-joy uchun 1 mln. so'mdan 3 mln. so'mgacha bo'ladi.

Qo'shimcha sifatida qurilgan garajlardagi to'xtash joyining narxiga joyni tashkillashtirish, bitta joyning o'lchami, chiqish joyidan uzoqligi kabi omillar ta'sir qiladi.

Avtomashina to'xtash joyi (avtostoyanka) – avtotransport vositalarini joylashtirish yoki saqlash uchun mo'ljallangan bino, inshoot (bino, inshootning qismi) yoki maxsus ochiq maydon.

Odatda, shaharda yaqin 5–6 yil ichida qurilishlar rejalashtirilmayotgan hududlarni vaqtinchalik ijara shartnomasi asosida avtomashina to'xtash joyi majmualari uchun beriladi. Bunday harakat bilan shahar hukumati bo'shliqlar muammosini hal qiladi va tuman budjetlarini to'ldiradi.

Ko'chmas mulk bozorining boshqa sektorlari kabi garaj va avtomashina to'xtash joyi bozori ham birlamchi va ikkilamchi turlarga bo'linadi, ular esa, o'z navbatida – oldi-sotdi (tovar) va ijara (xizmat) bozori turlariga ajratiladi.

3.2. Daromad olishga sharoit yaratuvchi tijorat ko'chmas mulk obyektlarining tavsifi

Daromad kelishiga zamin yaratuvchi ko'chmas mulk obyektlari – bu omborxona va logistik majmualar, sanoat sohasi obyektlari, industrial parklar va boshqa ishlab chiqarish majmualaridan tashkil topadi.

Omborxona va logistik majmualar yukni qayta ishlash infratuzilmasining ajralmas qismi hisoblanadi. Hech qanday tijorat tashkiloti omborxonalarsiz ishlay olmaydi. **Omborxonalar** – bu mahsulotlarni qabul qilish, joylashtirish va saqlash, iste'molga tayyorlash va iste'molchilarga chiqarishga mo'ljallangan bino, inshoot va turli xil qurilmalardir. Katta maydonli (5 ming m² dan ortiq) omborxonalar terminal deb ataladi. Omborxonalar havfsizlik, sanitariya, harorat rejimi talablariga javob berishi kerak, yuklarni omborxonagacha yetkazishni osonlashtirish uchun esa, yon-atrofdagi temir yo'llarning mavjudligi qo'llab-quvvatlanadi. Eng ko'p talab 1 ming m² atrofidagi maydonli omborxonalarga bo'lsa, 3–5 ming m² maydonliklariga talab o'sib bormoqda. Turarjoy uylari podvallari va sobiq sex binolari omborxonalarga aylantiriladi. Biroq, qayta jihozlangan ishlab chiqarish binolari (odatda, maydoni bo'yicha podvaldan katta) ham yirik mijozlar talablarini qondira olmaydi, chunki, loyihasi, yo'laklari noqulay, bundan tashqari, ba'zida juda kerak bo'ladigan temir yo'llar orqali kelish imkoni bo'lmaydi. Natijada, yetarlicha vositalarga ega yirik tadbirkorlar o'z bizneslari talablarini qondiradigan omborxona binolarini qurishga majbur bo'ladilar. Bozorning kichikroq ishtirokchilari esa, shahar binolardan foydalanish departamentidan taklif etilgan past sifatli obyektlar bilan qoniqishga majbur bo'ladilar. Bu nufuzi past tumanlarda joylashgan podval yoki yarim podval xonalari bo'lishi mumkin. Ularning taklifi, faqatgina, bozorning umumiy hajmida hissasi sezilarli bo'lmagan, kichik tadbirkorlarni qoniqtirishi mumkin.

Omborxonalarga texnik talablar ham qo'yiladi: omborxona binosi to'rt burchak shaklga ega bo'lishi, har 500 m² ga bitta darvoza to'g'ri kelishi, xonaning balandligi 7 m dan kam bo'lmasligi, pollar esa – changga qarshi

qoplamali bo'lishi, hamda shamollatish va o't o'chirish tizimlari yo'lga qo'yilgan bo'lishi shart.

Ijarachilarning omborxonalarga bo'lgan asosiy talablari:

- yuklash-tushirish mexanizmlarining mavjudligi;
- isitish tizimining mavjudligi;
- transport magistrallariga yaqinligi va kelish yo'llarining qulayligi;
- shiftning balandligi – 7–9 m (bir necha qavatli yuklarni joylashtirish imkoniyatini ta'minlash, bunda isitish tizimi ham yetarlicha bo'lishi kerak);

- omborxonalar xavfsizlik, sanitariya, harorat rejimi talablariga javob berishi kerak;

- yuklarni omborxonagacha yetkazishni osonlashtirish uchun yon-atrofdagi temir yo'llarning mavjudligi.¹

Aksariyat hollarda, ijarachilar mulk majmualarida omborxona va ishlab chiqarish binolari bilan birga ofis binolarining birlashgan bo'lishini afzal ko'radilar.

Logistik terminallar – bu yuklarning yirik partiyalarini qayta tuzish va yuklarni tovar holiga keltirish (yig'ish, qadoqlash, mayda idishlarga bo'lish va h.k.)ga mo'ljallangan yuk tushirish va ortish bazasidir. Shahar markazida joylashgan yirik univermaglarga tovarlarni namunalar bo'yicha va kichik partiyalarda ko'tarasiga sotadigan chetdagi omborxonalar sifatidagi terminallar kerak. Terminallar yirik partiyadagi tovarlarni sotish va saqlash, sotish vaqtida bojxona nazoratidan o'tkazish uchun ishlatiladigan omborxonalar sifatida ham ishlatilishi mumkin. O'zbekistonda xalqaro transport majmuining rivojlanishi bojxona terminallari va servis majmualari, logistik bojxona-transport majmualari (LBTM)ning kiruvchi yuklarni transport koridorlari va yirik shaharlar yaqinida joylashtirishni talab qiladi.

LBTM quyidagi xizmatlarni ko'rsatadi:

- ✓ bojxona ombori va saqlash xavfsizligi rejimida yuklarni saqlash;
- ✓ bojxona nazoratidan o'tkazish (xususiy brokerlik xizmati);
- ✓ harorat rejimi, yong'in xavfsizligi va yuklarni qo'riqlashni ta'minlash;
- ✓ shahar ichida yuklarni avtotransport vositalari yordamida kichik partiyalarda yetkazib berish;

¹ to'liq ma'lumot <<http://skladno.ru>>da.

- ✓ yuklarga ishlov berish (navlarga ajratish, qadoqlash, qadoqlardan ochish va h.k.);
- ✓ operativ hisob-kitob tizimi;
- ✓ temir yo'l va avtotransport orqali tarqatish;
- ✓ zamonaviy yuklash-tushirish uskunalari bilan ta'minlash.

Industrial park (IP) – bu ishlab chiqarish, omborxona va ofis binolarining majmui bo'lib, odatda, shahar tashqarisida, katta yer uchastkasida joylashadi, muhandislik tarmoqlari va transport infratuzilmasi qurilish sohasidagi yagona yechim bilan birlashtiriladi. IP – o'ziga qarashli obyektlarning qurilishida umumiy texnik yechimlarni topgan qo'shni korxonalarning tasodifiy birlashmasi emas, balki yagona yuridik, texnik, transport infratuzilmasiga ega, hukumat tomonidan turli xil yordam ko'rsatiladigan, maxsus tashkil qilingan obyektidir.

Bunday majmualar ishlab chiqarish va omborxonalarini bevosita bir-biriga yaqin joylashtirishga ehtiyoji bo'lgan kompaniyalar uchun mo'ljallangan. Industrial park muvaffaqiyatining zaruriy shartlaridan biri – bu katta transport magistralining yaqin joylashganligidir, o'ziga qarashli temir yo'l yo'laklarining mavjudligi ham maqsadga muvofiq bo'ladi. Park hududida ishlab chiqarish va logistika majmualarining joylashishi, odatda, ko'p energiyani talab qiladi, shuning uchun IP qurilishida barcha kompaniyalar elektr va gaz bo'yicha yetarlicha quvvatlarga egaligiga alohida e'tibor qaratilishi kerak.

Bugungi kunda texnoparklarning ko'p ta'riflari mavjud. Ulardan biri quyidagicha: **texnopark** – bu zamonaviy ishlab chiqarish va omborxona majmualari, muhandislik inshootlari, energetik rezervlar, rivojlanish uchun rezervlar, avtomobillar to'xtash joylari, hamda ishchilar uchun turarjoy zonasi va bevosita yaqin joylashgan ITR mavjud bo'lgan muhandisligi bo'yicha tayyor hududdir. Tegishli hududda muhandislik infratuzilmasi va ishlab chiqarish va omborxona majmualarini boshqarish mutaxassis kompaniya tomonidan amalga oshiriladi.

To'liq infratuzilma bilan ta'minlangan hududlar yaratilishining asosiy sabablaridan biri yirik kompaniyalarning O'rta Osiyo bozoriga o'z mahsulotlarini faol olib chiqishlari istagi bilan izohlanadi.¹ Yana bir sabab –

¹ Osiyoning yirik kompaniyalari o'z sanoat korxonalarini O'rta Osiyoda joylashishini xohlaydilar. Navoiy viloyatida O'rta Osiyodagi eng yirik texnopark (ochiq sanoat-savdo zonasi) qurilmoqda. U yerda Yaponiya, Koreya, Xitoy va boshqa Osiyoning yirik kompaniyalari o'z sanoat va savdo korxonalarini joylashtiradilar.

hududdagi nisbatan arzon ishchi kuchi. Bundan tashqari, O'zbekistonning qulay geografik joylashuvi O'rta Osiyoda mahsulot qismlarini yetkazish, hamda tayyor mahsulotning sotilish tizimini yo'lga qo'yishni yaxshilaydi.

Shahar texnoparklarining asosiy xususiyati – bu ularning nisbatan kichik maydonidir. Odatda, bitta obyektning ijarachilari soni 30 kompaniyadan oshmaydi. Bunday mijozlar (o'rta va kichik korxonalar) alohida turuvchi ishlab chiqarish binosi va ijaraga olinayotgan obyektidagi ortiqcha maydonlarga ehtiyoj sezmaydilar. Asosan, bitta ijarachi ishlab chiqarish yoki omborxona uchun 150–300 m² va ofis uchun 70–150 m² maydonni egallaydi.

Oxirgi ikki o'n yillik ichida **texnopolislar** jadal rivojlandi – bu harakatlarni birlashtirish va hudud iqtisodiy rivojlanishi uchun qattiq impuls berish maqsadida, ma'lum hududda ilmiy, innovatsion, ilmiy-texnologik parklar birlashmalarining va biznes-inkubatorlarning tashkiliy shakllaridir.

Texnopolislarning asosiy xususiyati – mazkur hududning an'anaviy sanoat tarmoqari modernizatsiyasi va ularni zamonaviy darajaga ko'tarish, mazkur texnopolis uchun aniqlovchi va ishlab chiqarish infratuzilmasining jadal rivojlanishini ta'minlovchi ilmiy yo'nalishlarini tanlash bo'yicha o'zaro aloqador vazifalarning yechimidir.

Ammo eng muhimi, ishchilar, mutaxassislar va texnopolis shakllanadigan sanoat bazasi hududida yashovchi aholi uchun qulay sharoitlarni yaratib berish hisoblanadi. Ya'ni, asosiysi texnopolisning insonlar talablarini qondirishga, ularning hayot darajalarini oshirishga va hududning iqtisodiy gullab-yashnashiga yo'naltirilganligidir.

Bugungi kunda yer maydonini tijorat binolari qurilishi uchun sanoat korxonalaridan bo'shatishning kamida uch turi mavjud:

Birinchisi – bu ishlab chiqarishni qayta asoslashdir, ya'ni korxonaning quvvatlari oldindan tayyorlangan sanoat zonasidagi joyga ko'chiriladi. Bunda, kamida yangi korxonaning hayotiylik muddati davrida rentabelligini ta'minlaydigan sonda qurollantiriladi.

Ikkinchisi – korxonani bo'shatish, bunda ishlab chiqarish quvvatlari shahar hududida likvidatsiya qilinadi va undan tashqariga, ya'ni boshqa hududlarga joylashtiriladi. Loyihaga bo'tgan talablar o'zgarishsiz qoladi – korxona rentabellikka ega bo'lishi kerak. Ixtisosligini o'zgartirish varianti ham ko'riladi, misol uchun, sanoat korxonasi o'rniga kichik va o'rta biznes

uchun texnopark tashkil qilinadi, bunda u sobiq korxona ixtisosligiga mos kelishi ham, kelmasligi ham mumkin. Bunday loyihalar shahar ishtirokida, hamda xususiy tijorat tashabbusi asosida ham amalga oshiriladi.

Uchinchi – shu hududda ishlab chiqarish quvvatlarini likvidatsiya qilish. Birinchi navbatda, bu usul ishlab chiqarishdan zarar ko'radigan korxonalarga taalluqli bo'ladi.

O'n yildan keyin texnoparklar va biznes parklar (sobiq zavodlar) sektorining bugungi kundagi to'ldiruvchi manbasi tugashining ehtimoli yo'q emas. Shunda developerlar (yakka tartidagi quruvchilar) hozircha o'zlashtirilmagan yangi hududlarga o'tishlari mumkin.

Tayanch so'zlar: Daromad keltiruvchi obyektlar, do'konlar va savdo majmualari, supermarket, gipermarket, ixtisoslashgan do'konlar (univermaglar), mehmonxonalar va ko'ngilochar ko'chmas mulk obyektlari, ofis binolari, garaj-to'xtash joylari (avtoparkinglar), parking, qo'shimcha sifatida qurilgan garajlar, avtomashina to'xtash joyi (avtostoyanka), daromad kelishiga zamin yaratuvchi ko'chmas mulk obyektlari, omborxonalar, logistik terminallar, industrial park (IP), texnopark, texnopolis.

Nazorat uchun savollar:

1. Tijorat maqsadida foydalaniladigan ko'chmas mulk obyektlariga izoh bering.
2. Tijorat maqsadida foydalaniladigan ko'chmas mulk obyektlari qanday turlarga bo'linadi?
3. Savdo obyektlarining tasniflanishini tushuntiring.
4. Mehmonxonalarning tasniflanishini tushuntiring.
5. Mehmonxonalarning qanday turlarini bilasiz?
6. Ofis binolari haqida tushuncha bering.
7. Garaj-to'xtash joylari (avtoparkinglar) tijorat ko'chmas mulki obyektlari sifatida.
8. Omborxonalar, ularga qo'yiladigan talablar.
9. Logistik terminal nima?
10. Industrial park, texnopark va texnopolislarga ta'rif bering.
11. Ijtimoiy soha obyektlarining tasniflanishini tushuntiring.

4-mavzu. Ijtimoiy soha ko'chmas mulk obyektlari va ularidan foydalanish

Reja:

- 4.1. Ijtimoiy soha ko'chmas mulk obyektlari tavsifi va guruhlanishi.**
- 4.2. Bino va inshootlarning iqtisodiyot tarmoqlari va sohalari faoliyatiga ixtisoslashuvi va tarmoq xususiyatlari.**
- 4.3. Ijtimoiy soha ko'chmas mulk obyektlarini baholashga ta'sir qiluvchi omillar.**

4.1. Ijtimoiy soha ko'chmas mulk obyektlari tavsifi va guruhlanishi

Foydalanish maqsadlariga ko'ra bino va inshootlar ikki guruhga, ishlab chiqarish va noishlabchiqarish obyektlariga bo'linadi. Noishlabchiqarish maqsadlarda foydalanilayotgan bino va inshootlarning asosiy qismini ijtimoiy soha bino va inshootlar tashkil etadi va ular qurilish tarmog'i me'yoriy hujjatlarda *turarjoy-fuqarolik maqsadlarida foydalanilayotgan obyektlar* deb nomlanadi.

Turarjoy-fuqarolik maqsadlarida foydalanilayotgan binolar o'z navbatida uch guruhga bo'linadi.

Bular:

- turarjoy binolari;
- jamoatchilik-fuqarolik bino va inshootlari;
- ijtimoiy va madaniy-maishiy maqsadlarda foydalanilayotgan bino va inshootlar.

1. Turarjoy binolariga:

- a) doimiy yashash uchun mo'ljallangan hovli va ko'p xonadonli uylar;
- b) o'qish va ishlash davrida yashab turish uchun yotoqxonalar;
- v) qisqa muddatda turish uchun mo'ljallangan mehmonxonalar;
- g) mehribonlik uylari (internatlar) va qariyalar uylari binolari kiradi.

2. Jamoatchilik-fuqarolik bino va inshootlariga:

- a) san'at muassasalari binolari;
- b) ilmiy izlanish va ilmiy xizmatlar ko'rsatish maqsadlarida foydalanilayotgan binolar;
- v) moliyaviy institutlar (bank, sug'urta va boshqa) binolari;

- g) jamoatchilik tashkilotlari binolari;
- d) xizmat ko'rsatish sohasida foydalanilayotgan (umumiy ovqatlanish, savdo, aloqa va boshqa) bino va inshootlar;
- ye) qurilish sohasi tashkilot va muassasalari (loyiha, qidiruv, ekspertiza va nazorat) bino va inshootlari kiradi.

3. Ijtimoiy va madaniy-maishiy bino va inshootlarga:

- a) ta'lim muassasalari bino va inshootlari;
- b) sog'liqni saqlash, jismoniy tarbiya va ijtimoiy ta'minot tashkilotlari bino va inshootlari;
- v) madaniy-oqartuv muassasalari;
- g) kommunal xo'jaligi tashkilotlari korxona va muassasalari;
- d) aholiga maishiy xizmat ko'rsatish bino va inshootlari kiradi.

Ijtimoiy va madaniy-maishiy sohada foydalanilayotgan binolar turli ko'rinishi, kattaligi, hajmi, qavatlar sonidan qat'i nazar qurilish texnologiyasiga ko'ra, asosan, uch guruhga bo'linadi:

1. An'anaviy usulublarda qurilgan binolar;
2. Yig'ma karkasli binolar;
3. Quyma temir-beton (monolit) binolar.

An'anaviy uslubdagi binolarga murakkab texnologiyalar asosida tayyorlangan qurilish konstruksiyalari va qurilish materiallaridan foydalanilmagan holda turli uslubda (shu jumladan milliy uslubda) qurilgan binolar kiradi. Ananaviy binolarning devor qismi qurilishida asosan pishiq g'isht, qum, sement va ohak eritmasidan tayyorlangan qorishmadan hamda bog'lovchi metall sterjenlar (armatura)dan foydalanilgan bo'lsa, tom yopqich material sifatida g'ovak (pustotka) temirbeton plitalar, to'sinlar, shvelerlar, bruslar va boshqa yog'och materiallaridan foydalaniladi. Qurilishda xom g'isht, paxsa va yog'och va boshqa turdagi mahalliy homash-yolardan foydalanilgan binolar ham an'anaviy uslubdagi binolar turkumiga kiritiladi.

Ikki va undan ortiq qavatli an'anaviy uslubdagi binolar qurilishida poydevorda, devorlar birlashuvchi burchaklarda va qavatlarining tutashuvchi qatlamlarida bino mustahkamligini oshiruvchi metall asosli (belbog'li) beton qovurg'alar quyiladi.

Yig'ma karkasli binolar o'z navbatida ikki guruhga bo'linadi.

Birinchii guruhga qurilishda an'anaviy usuldan hamda maxsus tayyorlangan karkaslardan foydalanilgan binolar kiradi. Bunday binolar mustah-

kam tuzilishdagi tayanch armokarkas (nesushiy chast)ga ega bo'lib, yig'ma panellar va konstruktiv unsurlar shu tayanch armokarkaslarga birlashtiriladi.

Ikkinchi guruhga binoning barcha konstruktiv unsurlari uysozlik kombinatlarida va temirbeton mahsulotlari zavodlarida tayyorlangan yig'ma temirbeton qismlardan iborat bo'lgan binolar kiradi. To'liq yig'ma karkasli (panelli) binolar bir xil standartdagi tuzilishga ega bo'lib, seriyali tartibda quriladi.

Quyma temir-beton binolar, asosan, ko'p qavatli bo'lib, yuqori mustahkamlikka ega bo'lgan binolar hisoblanadi. Quyma temir beton uylar ham ikki guruhga, qisman monolit va to'liq monolit uylarga bo'linadi. Qisman monolit uylarning bir qism detallari (tom yopqich plitalar, zinapoyalar, devor to'siqlari va boshqalar) yagona standartda zavodlarda tayyorlangan va montaj qilingan bo'ladi. Bunday uylarning asosiy qismlari (tayanch qismlari va devorlari) maxsus tayyorlangan temir karkaslar sirtiga qolip (opalubka)lar o'rnatilib beton qorishmasi bilan quyib tiklanadi.

To'liq monolit uylar qurilishida yig'ma panellardan deyarli foydalanilmaydi. Bunday binolar issiq va quriq iqlimga ega bo'lgan mahalliy sharoitga mos kelmaydi. Bunga sabab monolit uylarning beton devorlari issiq haroratda qo'shimcha namlikni talab etadi hamda issiq va sovuq haroratni ko'p o'tkazadi. Shu sababli monolit binolar maxsus murakkab arxitekturaviy-loyihaviy yechimlarni talab etuvchi va seysmik hududlarda quriladi.

Ijtimoiy sohada foydalanilayotgan binolar loyihaviy shakllantirish tizimlariga ko'ra quyidagi guruhlarga bo'linadi:

1. Umumiy yo'lakli (koridor) loyiha tizimi;
2. Anfilad loyiha tizimi;
3. Zal asosli loyiha tizimi;
4. Yacheykali loyiha tizimi;
5. Aralash loyiha tizimlari qo'llanilgan binolar.

Umumiy yo'lakli (karidor) loyiha tizimida binoning alohida xonalar umumiy devor bilan yo'lakka birlashgan bo'lib, har bir xonani umumiy yo'lakka chiquvchi kamida bitta eshik birlashtirib turadi. Bunday binolarga misol qilib uzun yo'lak atrofida joylashgan xonalardan tashkil topgan o'quv muassasalari, shifoxona binolarini keltirish mumkin.

Anfilad loyiha tizimida binoning xonalari bo'g'in-bo'g'in shaklida joylashtirilgan bo'lib, ularni xonadan xonaga o'tish eshiklari tutashtira-

di. Bunday binolar murakkab anfilad va chiziqli anfilad shaklida bo'lishi mumkin. Murakkab anfilad loyihada bir necha xonalar yagona tom ostida joylashgan va tutash devorlarga ega bo'lsada ularni bir eshik (yoki o'tish joyi) birlashtiradi. Murakkab anfilad binoga yagona yirik zali bo'lmagan muzey binosini keltirish mumkin. Chiziqli anfilad loyiha tizim asosida qurilgan bino xonalari poezd vagonlari kabi joylashib, xonalarga ketma-ket o'tib boriladi.

Zal asosli loyiha tizimida binoning barcha xonalari yagona katta xona (zal) atrofida joylashadi. Bunday loyiha tizimida zal bino umumiy maydonining asosiy qismini egallaydi. Zal asosli loyiha tizimiga kinoteatrlar, konsert zallari, sort zallari binolarini misol keltirish mumkin.

Katak (yacheyka)li loyiha tizimida alohida kirish va chiqish joylariga ega bo'lgan bir necha bo'limlardan tashkil topgan yagona bino shakllantiriladi. Bunday binolarda har bir bo'lim boshqasi bilan yagona devorda birlashsada, bo'limlar o'rtasida umumiy o'tish joyiga ega bo'lmaydi. Binoning har bir bo'linmasining muhandislik qurilmalari (suv, gaz, issiqlik ta'minoti va boshqalar) ham alohida shakllantiriladi. Bunday binolarga ko'p podezdli turarjoy binolarini misol qilib keltirish mumkin.

Aralash loyiha tizimlari qo'llanilgan binoda yuqorida keltirilgan loyiha tizimlarining kamida ikkitasidan foydalanilgan bo'ladi. Unga misol qilib, umumiy yo'lakka ega bo'lgan o'quv binosini davomi ettiruvchi sport zali joylashgan binoni keltirish mumkin.

4.2. Bino va inshootlarning iqtisodiyot tarmoqlari va sohalarini faoliyatiga ixtisoslashuvi va tarmoq xususiyatlari

Iqtisodiyotning turli tarmoqlari va sohalarida foydalaniladigan bino va inshootlar mazkur tarmoqlarning ishlab chiqarish va xizmat ko'rsatish jarayonlari xususiyatidan kelib chiqqan holda o'ziga xos konstruktiv-loyihaviy xususiyatlarga ega bo'ladi. Har qanday bino va inshootlar foydalanish maqsadidan kelib chiqqan holda ixtisoslashadi. Shu sababli bino va inshootlar qurilishini rejalashtirish va ulardan foydalanishni tashkil etishda ularning ixtisoslik xususiyatlarini inobatga olish muhim ahamiyatga ega. Binolar ixtisoslik xususiyatlariga ko'ra to'la ixtisoslashgan, qisman ixtisoslashgan va foydalanishga ixtisoslashtirilgan bo'ladi. To'la ixtisoslashgan binolarni qurish, odatda, loyiha-qurilish tashilotlari tomonidan max-

sus loyihalanadi. To'la va mukammal ixtisoslashgan binolar qurish uchun tayyorlangan loyihalar qurilish jarayoniga takror va takror qo'llaniladi va ular *tipovoy* (bir xil tuzilishdagi) binolar deyiladi. Bir xil tuzilishdagi binolar qurilishini hamda ularga ishlatiladigan qurilish materiallari va konstruksiyalarini ko'p miqdorda ishlab chiqarilishini yo'lga qo'yish va bunday jarayonda ko'plab binolar qurish *seriyali* binolar qurish deyiladi.

Bino va inshootlarning ixtisoslashuvi bilan bog'liq tarmoq xususiyatlarini ta'lim muassasalari binolari misolida ko'rib chiqsak yanada tushunarli bo'ladi.

Ma'lumki, Respublikamizda ta'lim tizimini Kadrlar tayyorlash milliy dasturi asosida isloh qilish jarayonida ta'lim muassasalari moddiy-texnika bazasini mustahkamlashga alohida e'tibor qaratilmoqda. Ta'lim muassasalari binolarini kapital ta'mirlash, yangi binolar qurish va ularni davlat ta'lim standartlari talablariga muvofiq jihozlash, zamonaviy texnika va texnologiyalar bilan ta'minlash maqsadida ulkan ishlar amalga oshirilmoqda.

Binolar ta'lim muassasalarida o'quv jarayonini tashkil etish bilan bog'liq bo'lgan barcha shart-sharoitlarni yaratish uchun xizmat qiladi. Binolar tuzilishi jihatidan ma'lum yo'nalishda foydalanishga ixtisoslashgan bo'ladi, ulardan o'quv jarayoni va ta'lim muassasasi faoliyatini tashkil etish bilan bog'liq bo'lgan turli maqsadlarda foydalaniladi. Masalan, bir binoda o'quv xonalari, laboratoriyalar, ma'muriy boshqaruv apparati, dekanat, kafedralar va boshqa o'quv jarayonini tashkil etish bilan bog'liq bo'limlar faoliyat ko'rsatishi mumkin. Ammo bino, uning asosiy funksional vazifasi hamda bino maydonining asosiy qismidan qanday maqsadida foydalanilishiga qarab nomlanadi.

Ta'lim muassasalarining binolari ulardan foydalanishning asosiy yo'nalishlaridan kelib chiqib, quyidagi guruhlariga bo'linadi:

O'quv binolari (asosan, talabalarga dars berish uchun xizmat qiluvchi auditoriyalar, ma'ruza zallari, mul'timedia, kompyuter xonalari va boshqalar).

O'quv yordamchi va o'quv laboratoriya binolari (resurs markazlari, o'quv va ilmiy laboratoriyalar hamda boshqa bevosita o'quv jarayoniga xizmat qiluvchi binolar).

Ma'naviy-ma'rifiy yo'nalishda foydalanilayotgan binolar va inshootlar (ma'naviyat markazlari, zallar va boshqalar).

Ma'muriy binolar (Ta'lim muassasasi faoliyatini boshqarish bilan bog'liq barcha xizmatlar).

Sport-sog'lomlashtirish va umumiy ovqatlanish binolari (sport zalari, poliklinika, profilaktoriyalar, oshxonalar).

Talaba va o'quvchilar turarjoylari binolari.

O'quv-ishlab chiqarish binolari va budjetdan tashqari daromad topish maqsadida foydalanilayotgan ishlab chiqarish binolari.

Ta'lim muassasalarida inshootlar, asosan, ikki guruhga bo'linadi:

Sport-sog'lomlashtirish inshootlari (sport maydonchalari, suzish havzalari, poligonlar va boshqalar).

Xo'jalik inshootlari (Qozonxonalar, garaj, avtomobil to'xtash joylari, issiqxonalar va boshqalar).

Ta'lim muassasalarida o'quv, o'quv yordamchi va laboratoriya maydonlari bilan ta'minlanganlik ko'rsatkichi ta'lim muassasasi yo'nalishi va bilim sohasidan kelib chiqib me'yorlanadi. Bunda, har bir talaba hisobiga to'g'ri keladigan maydonning miqdori o'quv jarayonini ta'lim yo'nalishi (mutaxassislik) Davlat ta'lim standartida belgilangan darajada tashkil etish uchun yetarli bo'lishi talab etiladi.

Sport-sog'lomlashtirish, umumiy ovqatlanish va talabalar turarjoylariga bo'lgan talab darajasini o'rganishda talabalar sonidan kelib chiqiladi.

Hozirgi kunda ta'lim muassasalarida o'quv jarayonini dunyo talablari darajasida tashkil etish uchun imkon beruvchi moddiy texnika bazasini yaratishga alohida e'tibor qaratilmoqda. Bunda, asosiy vazifa yangi binolarni qurib foydalanishga topshirish, mavjud binolarni kapital ta'mirlash va rekonstruksiya qilish hisoblanadi. Qurilish-ta'mirlash ishlarini amalga oshirish jarayonida sarflanadigan mehnat, moddiy-texnik va moliyaviy mablag'lardan samarali foydalanishni tashkil etish masalasi o'ta dolzarbligini ko'rsatmoqda.

Qurilish va ta'mirlash ishlarini qonuniy-me'yoriy hujjatlar asosida tashkil etish, ishlarni texnologik ketma-ketlikda va uzluksiz bajarilib borishini ta'minlash orqali ajratilgan moddiy va moliyaviy mablag'lardan samarali foydalanishga erishiladi.

Qurilish-ta'mirlash ishlarini jadallashtirish bo'yicha tadbirlar majmuasida zarur qismlardan biri tashkiliy-texnikaviy tayyorgarlikni takomillashtirish bo'lib, ishlarni bajarish bo'yicha texnikaviy hujjatlarni ishlab chiqish, ish jarayonini nazorat qiluvchi samarali mexanizm yaratishdir.

4.3. Ijtimoiy soha ko'chmas mulk obyektlarini baholashga ta'sir qiluvchi omillar

Baholovchi ko'chmas mulk qiymatini baholash uchun, ushbu ko'chmas mulk bahosiga ta'sir qiluvchi omillar yig'indisi yoki alohida omillar ta'siri to'g'risida tasavvurga ega bo'lishi lozim.

Istalgan turdagi mulkni baholash asosida ushbu turdagi binodan o'z faoliyati bo'yicha imkon qadar samarali foydalanish mezonini yotadi. Sotuvchi yoki xaridor bino eng sifatli materiallardan qurilgan, loyihasi so'nggi texnologik talablarga javob beradigan, bundan tashqari, iste'mol talabiga qarab o'zgartirish mumkin bo'lishini xohlaydi. Asosiy e'tibor binoning undan foydalanish talablariga javob beradigan joyda bo'lishiga qaratiladi. Albatta, bu talablar juda yuqori bo'lganligi uchun unga aksariyat binolar javob bermaydi. Ushbu ideal variantdagi bino talablaridan har bitta cheklanish binoning iste'mol narxining pasayishiga olib keladi.

Baholovchi yakuniy bahoga ushbu omillardan qaysi biri qay darajada ta'sir qilishini, umuman berilgan qiymatni tahlil qilishda o'zini bino egasi yoki foydalanuvchi o'rniga qo'yib ko'rib, yakuniy xulosani tekshirib ko'rishi kerak. Ushbu omillarni har birining ta'sirini miqdoriy jihatdan baholagan bo'lishiga qaramay, baholovchi bu omillarning barchasini birgalikdagi ta'sirini o'rganishi va kerakli asoslarga ega bo'lgan tasdiqlar bilan umumiy xulosa qilishi kerak. Quyida baholash jarayonida obyekt qiymatiga ta'sir qiluvchi asosiy omillar keltirilgan.

Joylashgan o'rnini. Bino qiymatiga ko'proq ta'sir qiladigan, muhim bo'lgan omil – uning joylashgan o'rnini.

Baholovchidan talab qilinadigan natijalardan biri ham, aynan, ushbu binoning shu yer maydoniga qanchalik mos ekanligi masalasidir. Baholovchi bino o'lchamlarini yer maydoni o'lchamiga taqqoslashi va yer maydonining unga qo'yilgan talablarga javob berishini aniqlashi kerak. Bunga quyida asosiy tavsiyalar keltirilgan.

Shaharning markaziy qismlari hududi nisbatan kichikligi sababli, bu joylarda yuqori saviyadagi do'konlar joylashishi cheklangan va joylashgan o'rnining atigi bir necha metr chekkaroqda bo'lishi ham bahoning sezilarli farqiga olib kelishi mumkin.

A'lo darajadagi ofis binolari ham xuddi shunday klaster shaklida joylashadi, ya'ni shaharning qaysidir bir qismi yoki bitta ko'chasi, faoliyat-

ning biror turini jalb qilgan holda, jozibadorligi bilan e'tiborni tortib turadi. Ko'pchilik hollarda jamoat transportining mavjudligi, avtomobillar to'xtash joyining borligi, bir vaqtning o'zida ko'pchilik aholining yig'ilishi boshqa binolarning ham yaqin joylashishi imkonini beradi.

Yirik korxonalar (zavod va fabrikalar)ning joylashish o'rniga birinchi navbatda, unga boruvchi avtomobil yo'llari, temir yo'l yoki mahsulotni olib ketish va xomashyo tushirish portlari, bundan tashqari, ishchi kuchining bir joyga yig'ilganligi zarurdir.

Konstruktiv (me'moriy) loyiha. Bino konstruksiyasi ham baholashda muhim o'rin tutadi, ko'chmas mulk nafaqat iqlim sharoitlariga mos bo'lishi, ko'pchilik hollarda bino bahosiga ta'sir qiluvchi loyihasining yaxshi bajarilganligi, tabiiy yoritilganlik darajasi, kishi e'tiborini jalb qiluvchi tashqi ko'rinishi va albatta, mos ravishdagi texnik talablarga javob berishi kerak. Binoning umumiy holati asosiy yuk ko'taruvchi konstruksiyalari va uning iqtisodiy ko'rsatkichlariga to'g'ridan-to'g'ri ta'sir qiladi. Bu holat ayniqsa, alohida o'rin tutuvchi, takrorlanmaydigan binolar, firmalar, shtab-kvartira joylashtirish uchun binolar tanlashda muhimdir.

Kommunal xizmat. Tabiiy gaz, issiq va sovuq suv, elektr va boshqa xil muhandislik kommunikatsiyalarining mavjudligi, bundan tashqari, barcha ta'minotning sifati va ishonchiligi baholash jarayonida tekshirilishi kerak. Agarda, tarmoqlar ulanmagan holatda bo'lsa, ishga tushirish uchun ketadigan xarajatlar inobatga olinishi kerak.

Bino bilan birgalikda baholash jarayonida ko'chmas mulk obyektida mavjud mashina va uskunalar. Odatda, bino va yer maydonini baholashda, ushbu bino va yer maydonidan ko'proq daromad olish maqsadida mulk egasi tomonidan o'rnatilgan qo'shimcha uskunalar ham baholash qiymatiga kirib ketadi.

Binoning holati. Binoning hozirgi texnik va me'moriy holati muhim omil bo'lib xizmat qiladi. Shuning uchun ko'chmas mulk bozorida sotilayotgan obyekt tafsilotlariga uning holati ham qo'shib aytiladi. Agar binoni ta'mirlash uchun mablag' sarflanadigan bo'lsa, ayonki, xaridor o'rnatilgan qiymatdan ushbu xarajat miqdorini chegirib tashlaydi. Biroq, faqatgina yengil ta'mir talab qilinadigan bo'lsa, masalan, devorlarni bo'yash – baholashda e'tiborga olinadi, lekin uning bino bahosiga sezilarli ta'siri bo'lmasligi mumkin.

Seysmik omillar. Bu omil ko'proq qurilish obyektlariga taalluqli bo'lib, baholovchining konstruksiya zilzilaga yetarlicha chidamliligi yoki zilzila-

bardoshlikni oshirish uchun sarflanishi kerak bo'lgan mablag'ning unchalik katta emasligiga yoki kattaligi sezilarli darajada ekanligiga ishonch hosil bo'lishi kerak.

Bu soha alohida mutaxassislarni talab etib, baholovchi baholash haqidagi sertifikatda ushbu tadqiqotning o'tkazilganligi to'g'risida, agar o'tkazilgan bo'lsa, kim tomonidan o'tkazilganligini ko'rsatishi kerak.

Baholanayotgan obyekt zilzilabardoshlik talablarini qondirmasa, shu obyektning zilzilabardoshligini oshirish uchun ketishi mumkin bo'lgan sarf-harajat obyekt qiymatini aniqlashda inobatga olinadi. Tadqiqotlar shuni ko'rsatadiki, zilzilabardoshlikni ta'minlash uchun ketgan sarf-xarajat obyekt qiymatining 40% igacha bo'lishi mumkin.

Yollanuvchi (ijarachi). Obyektning imkoniyatlari va ko'rsatkichlarini o'rganish bosqichida quyidagi ikkita holatni ta'kidlash lozim:

Agar oldi-sotdi jarayonida xaridor baholanayotgan obyektни o'zining kompaniyasi tijorat mulki va shu bilan biznes faoliyatni nazorat qilish uchun olayotgan bo'lsa, bu holda u obyektning daromadli yoki daromadsiz ekanligini, uning boshqa ijobiy va salbiy tomonlariga qiziqishi tabiiy. Bu holda baholovchi, savdo faoliyati natijalarini va kompaniya aktivlarining holati bo'yicha alohida tekshirish o'tkazishi lozim.

Agar xaridor asosiy fondni biznes faoliyatni nazorat qilish uchun emas, balki, ko'chmas mulkka egalik qilish uchun, mos ravishda, daromad olish huquqiga ega bo'lish uchun sotib olayotgan bo'lsa, bu holda u, alohida bino egallagan kompaniyaning moliyaviy holatining ishonchliligi haqida bilishni xohlaydi va kompaniyaning ijara to'lovini to'lash imkoniyati haqida tasavvurga ega bo'ladi. Agar ijarachi yirik kompaniya bo'lsa, ijara to'lovlari yangidan tashkil qilingan, chekli mablag'larga ega kompaniyaga ishonchliroq hisoblanadi. O'z-o'zidan ayonki, ijarachining moliyaviy imkoniyati juda ehtiyotkorlik bilan tekshirilishi lozim.

Egalik (sotish). Asosiy fond bo'lmish bino yoki inshootlarni, xuddi shunday boshqa xil aktiv turlari kabi aktivni o'zlashtirayotganda, uni qancha vaqtga olinayotganligi va ijara kelishuvi bilan mos ravishda qanday majburiyatlar va qulay jihatlari haqidagi ma'lumotlarni bilishi, mulkiy huquqni o'zlashtirish shartlarini hisobga olishi zarurdir. Ya'ni, asosiy fond to'liq huquqiy jihatlari bilan yoki faqatgina ijara huquqini beruvchi bir necha yilga o'zlashtirilayotganini inobatga olish zarurdir. O'zlashtirilayotgan huquq va qiziqishlar imkoniyatini aniqlash juda muhimdir, chunki ular, qiymatlari bilan sezilarli farq qilishi mumkin.

Obyektning oldingi egasi bilan har qanday ijara shartnomasi va keli-shuvlar ko'rib chiqilishi va ularning talqini ikki xil tushunchani keltirib chiqarmaslik uchun aniq yuridik holda bo'lishi kerak.

Bunday holatni o'rnatish uchun yuristning yordami kerak bo'ladi.

Hududning (atrof-muhitning) ifloslanganligi. Ob'ektning joylashishi atrof-muhitning muhofazasi nuqtai nazariga ko'ra chegaralanishi mumkin.

Atrof-muhitning ko'pgina omillari aktivlarni baholashga tayyorgarlik jarayonida inobatga olinadi. Shuni qayd qilib o'tish kerakki, baholana yotgan obyekt ifloslangan hududda yoki obyektning o'zi atrof-muhitni ifloslantirsa, uning qiymati salbiy tomonga o'zgaradi.

Ko'pgina hollarda, baholovchi vazifasiga ifloslanishni bartaraf etishga ketgan xarajatlarni aniqlash kirmaydi. Atrof-muhitni ifloslanishi qayd etilsa yoki shunday muammo borligi gumon qilinayotgan bo'lsa, baholovchi oldindan ekologik ekspertiza o'tkazish tavsiyasi bilan chiqishi lozim.

Tabiiy muhit omili. Bino yoki inshootdan foydalanish jarayonida ma'lum bir ishlab chiqarish turi uchun joyning yoki yon-atrof xususiyatlarining o'zgarishi, binoning foydali xizmat davrini (umrini) o'zgartirishga olib kelishi mumkin. Ushbu o'zgarishlar hududiy yoki ilmiy darajadagi zonalashtirishning o'zgarishidan, kommunal tizimidagi o'zgarishlardan, demografik va iqtisodiy omillardan kelib chiqishi mumkin.

Bozor raqobatbardoshligi. Bozor qiymatga qaratilgan baholashni o'tkazishda ma'lum bir turdagi mulkka bo'ladigan talab va takliflar tahlili ko'rib chiqiladi. Talabning taklifdan oshib ketishi bino qiymatining oshishiga va hisobot yakunining haqiqatga mos kelmasligiga olib keladi, vaholanki, baholash jarayonida sanab o'tilgan omillar hisobga olingan bo'lsa ham.

Baholanuvchi obyekt texnologik, daromad keltiruvchi mulk bo'lsa, u holda uning bozordagi raqobatbardoshligi yuqori bo'ladi va uning qiymatiga ijobiy ta'sir etadi.

Obyekt qiymatiga ta'sir qiluvchi omillarning xususiy holi sifatida respublikamizda ijtimoiy sohada foydalaniladigan ko'chmas mulkni baholashga ta'sir qiluvchi omillarni keltirib o'tish mumkin.

Analog obyektlar topishning qiyinligi. Hozirgi kunda ko'chmas mulk bozorida, aynan, ijtimoiy soha obyektlari sektorining mukammal darajada rivojlanmaganligi baholash jarayonida birmuncha qiyinchiliklar keltirib chiqaradi. Amalda ko'chmas mulkni baholash jarayoni, ushbu mulkning juda ko'p individual xususiyatlarini hisobga oluvchi murakkab ish bo'lganligi sababli, baholash jarayonida juda aniq va yaqqol

ko'rsatkichlar muhim ahamiyat kasb etadi. Bunday aniq ma'lumotlar esa, bozor sektorlarida mavjud analoglar orqali olinadi. O'z-o'zidan ko'rinib turibdiki, hozirgi kunda aynan ijtimoiy sohada analog obyektlar masalasi baholovchilar uchun muammoli vaziyatlar tug'dirmoqda.

Ijtimoiy sohada foydalaniladigan ko'chmas mulkni baholashga ta'sir qiluvchi omillardan yana biri, bu shu turdagi ko'chmas mulkning **notijorat maqsadlarda foydalanilishidir**. Ma'lumki, ko'chmas mulkni baholashda daromad va xarajat, hamda qiyosiy usullardan foydalaniladi. Ijtimoiy soha obyektlarini baholashda esa, bu uchta usulni qo'llab, eng qulayini tanlash imkoniyati bir muncha cheklangan bo'ladi. Baholashning daromad usuli ko'proq daromadi barqaror bo'lgan obyektlarga nisbatan qo'llansa, qiyosiy usulda aniq analoglar talab qilinadi. Demakki, ijtimoiy sohada qo'llaniladigan ko'chmas mulkni baholashda hozirgi kunda ma'lum cheklanishlar mavjud.

Ijtimoiy sohada foydalaniladigan ko'chmas mulkni baholashda **demografik holatning** ham ahamiyati katta. Ijtimoiy soha deganda, birinchi navbatda, ta'lim-tarbiya, sport-sog'lomlashtirish, tibbiyot muassasalari, maishiy xizmat ko'rsatish va boshqa aholi hayot faoliyatini tashkil etish uchun xizmat qiluvchi muassasalari tushuniladi. Ijtimoiy soha obyektlarni shunday joylashtirish kerakki, aholiga kerakli, foydali va har tomonlama qulay bo'lishi lozim. Masalan, aholi zich joylashgan, transportda borib-kelish qulay joylarga klinika va kasalxonalarning qurilishi, yoshlarning soni nisbatan ko'p bo'lgan joylarga kollej va litseylarning joylashtirilishi maqsadga muvofiq bo'ladi.

Ijtimoiy soha obyektlarini baholayotganda u joylashgan joy **infrastrukturasini** ham ahamiyatga molik omil sifatida maydonga chiqadi. Yana o'sha klinikalarni misol qilib oladigan bo'lsak, ular qanchalik aholi zich joylashgan hududda bo'lsa, muassasa joylashgan hududda dorixonalar va boshqa tibbiy xizmatlar ko'rsatish infratizimiga tegishli subyektlar (UZI, rentgen, fiz.kabinetlar va h.k.) mavjud bo'lsa, o'rganilayotgan obyekt faoliyatini sifatli tashkil etishga ijobiy ta'sir ko'rsatadi va bunday obyektlarning bahosi ham shunchalik yuqori bo'lishi mumkin.

Tayanch so'zlar: an'anaviy uslubdagi bino, yig'ma karkasli bino, quyma temir-beton bino, umumiy yo'lak (koridor)li loyiha tizimi, anfilad loyiha tizimi, zal asosli loyiha tizimi, aralash loyiha tizim, ta'lim muassasalarining bino, o'quv

bino, o'quv yordamchi va o'quv laboratoriya bino, ma'naviy-ma'rifiy yo'nalishda foydalanilayotgan binolar va inshoot, ma'muriy bino, sport-sog'lomlashtirish va umumiy ovqatlanish bino, talaba va o'quvchilar turarjoylari bino, o'quv-ishlab chiqarish bino, sport-sog'lomlashtirish inshoot, xo'jalik inshoot, konstruktiv (me'moriy) loyiha, mashina va uskunalar.

Nazorat uchun savollar:

1. Nima sababli bino va inshootlar qurilishini rejalashtirish va ulardan foydalanishni tashkil etishda ularning ixtisoslik xususiyatlarini inobatga olish muhim ahamiyatga ega?
2. Ta'lim muassasalarining binolari foydalanish maqsadlariga ko'ra qanday guruhlanadi?
3. Ko'chmas mulk obyektlarini baholashga ta'sir etuvchi omillarning asosiy guruhlari qanday?
4. Ijtimoiy soha obyektlari qiymatiga ta'sir qiluvchi omillarning xususiy holi sifatida qaysilarni ko'rsatish mumkin?

5-mavzu. Uy-joy fondlaridan foydalanishni tashkil etish

Reja:

5.1. Uy-joy fondi va uning klassifikatsiyasi.

5.2. Uy-joy maqsadlarida foydalaniladigan ko'chmas mulk obyektlarining asosiy tayanch konstruksiyalari.

5.3. Uy-joy maqsadlarida foydalaniladigan ko'chmas mulk obyektlarining konstruktiv elementlari va muhandislik qurilmalari hamda ulardan foydalanishni tashkil etish.

5.4. Uy-joy qurilishida tejamkorlik va binolardan foydalanishni samarali tashkil etish.

5.5. Uy-joy fondini texnik ekspluatatsiya qilish.

5.1. Uy-joy fondi va uning klassifikatsiyasi

Aholining hayot kechirishlari davomida uy-joy fondi bilan bog'liq holda yuzaga keladigan ehtiyojlarni qondirish maqsadida yaratilgan shart-sharoitlar turli guruhlariga bo'linadi. Bulardan asosiylari:

- uy-joyning obodonlashganlik darajasini belgilovchi (el. energiyasi, gaz ta'minoti, ichimlik suvi, issiq suv va isitish tizimi, sanitar uzal, dush-vanna xona mavjudligi va boshqalar) ko'rsatkichlar;

- keng darajadagi ehtiyojlarni qondiruvchi va shinamlikni anglatuvchi (hammom, yerto'la, yozgi oshxona, ayvon, avtogaraj va boshqalar) ko'rsatkichlar;

- yuqori darajadagi (nufuzli) ehtiyojlarni qondirish uchun shart-sharoitlar mavjud (keng mehmonxonalar, yozgi-qishki oshxonalar, sport va sog'lomlashtirish xonalari, basseyn, xiyobon va boshqalar) ko'rsatkichlar;

- tashqi infratuzilma bilan bog'liq qulaylik (transport uchun qulayligi, savdo va xizmat ko'rsatish shaxobchalari yaqinligi, ijtimoiy va ma'naviy-ma'rifiy obyektlar yaqinligi va boshqalar) ko'rsatkichlari;

- tabiiy iqlim sharoitiga moslashuvchanlik (sovuq va issiqdan himoyalovchi devorlar, shamolga, karroziyaga qarshi moslamalar, yer relefiga moslashuvchanlik, zilzilabardoshlik va boshqalar) ko'rsatkichlari;

- ekologik muhit bilan bog'liq (havo tozaligi, havo yo'li, atrofda ekologiyaga ta'sir etuvchi subyektlar mavjudligi, ichimlik suvi sifati va boshqalar) ko'rsatkichlar kiradi.

Aholining uy-joy fondi bilan bog'liq hayot kechirishlari davomida talab etiladigan ehtiyojlarini cheklab bo'lmaganidek, ularni guruhlashni ham cheksiz davom ettirish mumkin. Ammo, ko'p xonadonli va ko'p qavatli turarjoy binolarida, asosan, uy-joyni obodonlashganlik darajasini belgilovchi ko'rsatkichlar mavjud bo'ladi. Hozirgi kunda qurilayotgan uy-joy fondida turli yuqori shinamlik darajasiga kiruvchi ehtiyojlarni qondirish uchun imkoniyatlar yaratilmoqda. Ammo, bari bir, ko'p xonadonli turarjoy binolarida yuqorida keltirilgan ehtiyojlarning individual yaratilishi mumkin bo'lganlarini yaratib bo'lmaydi.

Alohida qurilgan hovli joylar (texnik-arxitekturaviy va geodezik talablarga javob bersa) aynan fuqaro xohlagan barcha ehtiyojlarni yaratish imkonini beradi. Hovli-joyida turli ehtiyojlarni qondirish uchun shart-sharoitni fuqarolarning o'zlari yaratishlari sababli, ushbu sharoitlarni mavjudligi fuqarolarning moddiy imkoniyatlariga bog'liq.

Uy-joy fondidan foydalanishni tashkil etish va kommunal xizmatlar ko'rsatish uchun yaratilgan shart-sharoitlar bilan bog'liq ko'rsatkichlar shartli ikki guruhga bo'linadi:

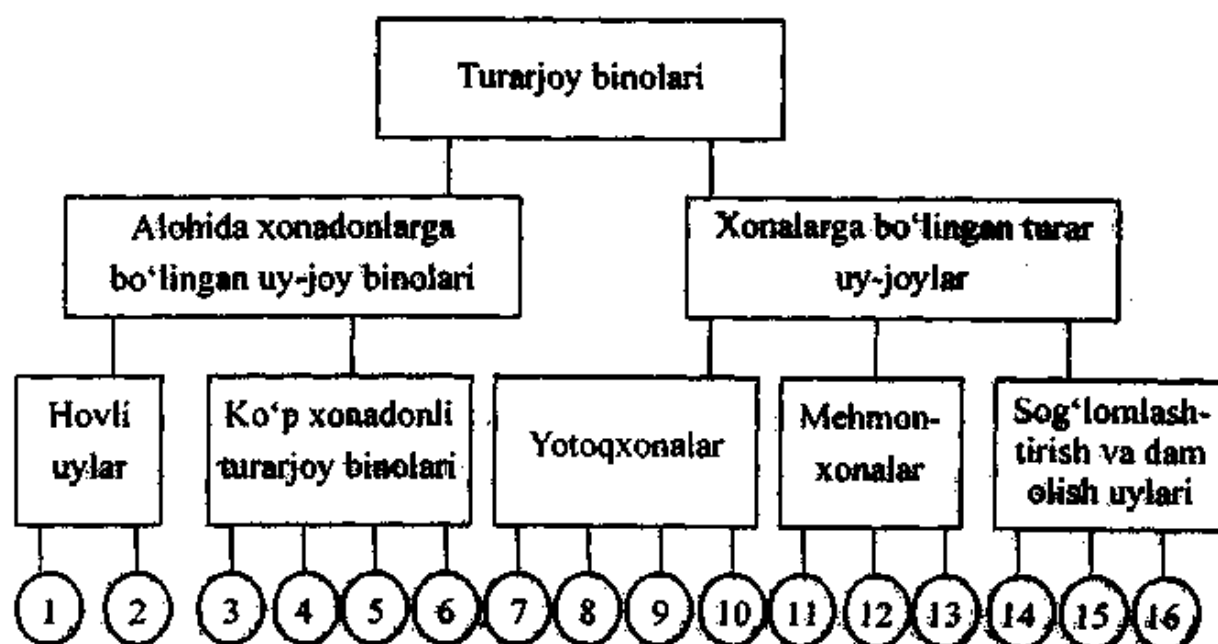
Birinchi guruhga uy-joy fondidan yil davomida sifatli foydalanishni tashkil etish bilan bog'liq shart-sharoitlar kiradi. Ko'p xonadonli uy-joy-

larda ushbu vazifalar xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari tomonidan amalga oshiriladi va bularga asosan, uy-joylarni mavsumiy ekspluatatsiyaga tayyorlash, muhandislik uskunalari (lift, nasos, konditsioner, markaziy teleantenna, gaz taqsimlash punkti (GRP), elektr taqsimlash podstantsiyalari, havo ventilyatsiyalari)ning uzluksiz faoliyatini ta'minlash, tozalikni saqlash, hududni ko'kalamzorlashtirish kabi xizmatlar kiradi. Hovli-joyida bu guruhga kiruvchi shart-sharoitlarning yaratilishini, asosan, hovli egalarining o'zlari tashkil qiladilar.

Ikkinchi guruhni kommunal xizmatlar ko'rsatish uchun yaratilgan shart-sharoitlar tashkil etilib, unga uy-joyni obodonlashganlik darajasini belgilovchi ko'rsatkichlarga kiruvchi xizmatlarni tashkil etilishi bilan bog'liq shart-sharoitlar kiradi. Bunda, asosan, uy-joyni markaziy elektr energiyasi ta'minoti, gaz ta'minoti, ichimlik suvi ta'minoti, issiqlik va issiq suv uzatish tizimiga va oqova suv quvuriga ulanganligini kiritish mumkin.

Turarjoy sohasi tarkibiga kiruvchi uy-joylar ulardan *foydalanish xususiyatlariga ko'ra* aholini joylashtirish usuliga qarab va *binolar qurilishida yerdan foydalanish usuliga* qarab guruhlanadi¹.

Uy-joylar ularga aholini joylashtirish usuliga qarab, ikki guruhga bo'linadi (5.1-jadval).



5.1-jadval. Turarjoy binolarining tasnifi

¹ X.M. Ubaydullayev, M.M. Inogomova, Turarjoy va jamoat binolarini loyihalashning tipologik asoslari, "Voriz-nashriyot", Toshkent – 2009., Darslik, 382 b.

Bu yerda:

1. Oilaga daromad keltirishga yo'naltirilgan qishloq tipidagi hovlilar;
2. Yuqori shinamlikka ega bo'lgan shahar tipidagi hovlilar;
3. Kam qavatli uylar ikki va undan ortiq xonadonli uylar;
4. O'rta qavatli ko'p xonadonli uylar;
5. Ko'p qavatli obodonlik darajasi yuqori va shinam uylar;
6. Baland qavatli yuqori servisli uylar;
7. Bolalar internati;
8. Ta'lim muassasalariga qarashli yoshlar yotoqxonasi;
9. Ta'lim muassasalari va ijtimoiy soha tashkilotlariga qarashli oilali yoshlar yotoqxonasi;
10. Maishiy imkoniyatlarga ega bo'lgan qariyalar uylari;
11. Shinamlik darajasi yuqori bo'lmagan, xizmat safaridagi ishchilarga mo'ljallangan past kategoriyali mehmonxonalar;
12. O'rtacha shinamlikdagi, o'rta toifali mehmonxonalar;
13. Yuqori darajadagi servisga ega, yuqori toifali mehmonxonalar;
14. Doimiy dam olishga ixtisoslashgan dam olish uylari;
15. Mavsumiy dam olish imkoniyati yaratiladigan dam olish uylari;
16. Pansionatlar.

Turar uy-joylari konstruktiv me'moriy tuzilishiga ko'ra quyidagi ikki guruhga bo'linadi:

1. *Xonadonlarga bo'lingan uy-joylar* oilalarni binoda to'siq devorlar bilan to'la chegaralangan, alohida kirish eshigiga ega bo'lgan va barcha imkoniyatlar mavjud bo'lgan alohida xonadonlarga joylashtirishga mo'ljallangan bo'ladi.

2. *Xonalarga bo'lingan turar uy-joylar* esa, yashovchilarni alohida xonalarga joylashtirishga mo'ljallangan bo'ladi. Bu uylarda sanitar-gigienik xonalar, oshxona va maishiy xizmat bo'limlari umumiy joylashtirilgan bo'ladi. Bunday turar joylarda yolg'iz ishchilar, talabalar, o'rta-maxsus, kasb-hunar ta'lim muassasalari va maktab-internatlar o'quvchilari yashaydilar. Bundan tashqari, past kategoriyali mehmonxona va dam olish uylari binolarida ham xonalarga bo'linish saqlab qolinadi. Bu ikki guruhga taalluqli binolarning funksional xususiyatlariga ko'ra bir-biriga o'xshash tomonlari mavjud bo'lib, ular binolardan foydalanishga qo'yilga asosiy talablar, vazifalar, funksional foydalanishi-

ning o'xshashligi hamda yashovchilarning talablari bir xilligida no-moyon bo'ladi. O'rta Osiyo sharoitida hovli-kvartirali binolar eng ko'p tarqalgan bo'lib shahar va qishloqlarning asosiy turarjoy fondini tashkil etadi.

Yerdan foydalanish usuliga qarab, kvartirali uy-joy binolari quyidagi guruhlariga bo'linadi.

1. *Hovlili turarjoy binolari.* Uy yoki xonadon egasi uy hovlisining ham egasi hisoblanadi, hovlili turarjoylar bir xonali uyli xonadon va tutashtirilgan hovlili 2 yoki ko'proq xonadon tutashtirilgan alohida hovlili bo'ladi.

2. *Yer sathi umumiy bo'lgan turarjoy binolari.* Bu ko'p kvartirali va asosan, ko'p qavatli umumiy (kommunal) tipdagi shaharlardagi binolardir. Bunday hududda yer sathidan hamma xonadonlar yoki bir guruh xonadonlar foydalanadilar. Bu guruhdagi ko'p xonadonli uylarda aynan kommunal xizmatlar ko'rsatishni tashkil etish va uy-joy fondini samarali boshqarish imkoniyati yuqori bo'ladi.

Qavatlar miqdoriga ko'ra turarjoy binolari quyidagilarga bo'linadi¹:

1. *Kam qavatli (1-2 qavatli) uylar,* bunday uylarga, asosan, hovli-joylar shaklida qurilgan uylar kiradi. Bu turdagi uylar yer uchastkasida dehqonchilik qilish, meva yetishtirish, chorva va parranda boqish sharoitiga ega bo'ladi va asosan, qishloq joylarda, nafaqat qishloqlarda, balki, kichik shaharlarda ham o'z ahamiyatini yo'qotmagan.

2. *O'rta qavatli uylar (3-5 qavatli)* umumiy zinapoyadan hamma foydalanadigan, liftsiz turar joydan iborat bo'lib, O'rta Osiyo shaharlarida juda ko'p tarqalgan, ular o'tgan asrning 60–80-yillarida iqtisodiy jihatdan foydali deb hisoblangan. Hozirgi kunda ham bunday turdagi uylarni qurish, birinchidan, demografik o'sish ko'rsatkichlari yuqori bo'lgan mamlakatimizda aholini nisbatan zichroq joylashtirish imkonini bersa, ikkinchidan, kommunal xizmatlar va servisni rivojlantirishda yaxshi samara beradi. Ammo, yirik shaharlarimizda eng asosiy masala, yer sathini tejash masalasi hisoblanib, bozor iqtisodiyoti sharoitida aholini zich joylashtirish maqsadida o'rta qavatli uylar qurilishi kamaytirilib, ularning o'rniga ko'p qavatli turarjoy binolarini qurish kundan kunga ko'payib bormoqda. Tibbiyot sohasida berilgan xulosalarga ko'ra, O'rta Osiyo tabiati va iqlimi

¹ Змеул С.Г., Маханко Е.А. Архитектурная типология зданий и сооружений. -М., 2001.

sharoitida 5 qavatli uylarga zinapoyadan chiqib borish yoshi o'tib qolgan odamlarining sog'ligiga zarar yetkazadi. Shuning uchun, O'zbekiston sharoitida o'rta qavatli liftsiz uylarning balandligi 4 qavatdan oshmasligi tavsiya etiladi.

3. *Ko'p qavatli* (6-9 qavatli) uylar umumiy foydalaniladigan zinapoyadan tashqari aholining vertikal harakatlanishi uchun lift bilan ta'minlangan bo'lishi lozim. Bunday uylar qurilishida iqtisodiy nuqtai nazaridan qaralsa, uylar o'rta qavatli uylarga nisbatan qimmatroqqa tushadi, ammo cheklangan yer sathida ko'proq aholini joylashtirish imkonini beradi. Shuning uchun bunday uylarni katta shaharlarimizning nufuzli tumanlarida ko'plab qurish o'ta samarali hisoblanadi.

4. *Baland qavatli* (10 va undan ortiq qavatli) uylar binolarning kiraverishida, podezdida umumiy zinapoyadan tashqari 2 turdagi funksiyani, ya'ni, aholini va yukni tashiydigan liftlar bo'lishi lozim. Aholini yong'in paytida binodan tez chiqarib yuborish yoki evakuatsiya qilish uchun xonadonlar balkonlar (yozgi xonalar) orqali uzviy bog'langan bo'lishi va vertikal yoki ochiq havo oqimiga ega bo'lgan zinapoyalar orqali bog'langan bo'lishi lozim.

O'rta, ko'p va baland qavatli uylar 3 ta asosiy tarkibiy tuzilishga ega bo'ladi: bo'linmali, yo'lakli, galereyali¹.

O'rta Osiyoda bo'linmali (seksiya) tuzilmali uylar eng ko'p tarqalgan uylar bir tomondan, uyda ko'p kvartirali va kam kvartirali uy turlarini joylashtirishga imkon yaratsa, ikkinchi tomondan, iste'mol qilingan kommunal xizmatlar hisobini har bir xonadon uchun alohida olib borishga qulay hisoblanadi.

Bo'linmali seksiya tuzilishiga ega bo'lgan uylar sobiq Ittifoq paytida turli iqlim sharoiti mavjud bo'lgan joylarda qurilgan. Yo'lakli va galereya turidagi uylar esa asosan, kamxonali xonadonlarga mo'ljallangan bo'lib, yo'lakli uylar ko'proq sobiq Ittifoqning o'rta qismida, galereyali uylar esa, janubiy qismida qurilgan. Shu sababli, shaharlarimizda galereyali uylarni ko'proq uchratish mumkin.

O'zbekiston sharoitida turar uy-joylar qurilishini loyihalashda qo'yiladigan asosiy talablar tarkibiga quyidagilarni kiritish mumkin:

1. O'zbekistonning iqlim sharoitida xonadonni yer sathi va ochiq havo bilan bog'lash an'anaga aylanib qolgan. Shaharlarning tez o'sishi va yer sathini ehtiyot qilish o'rta va ko'p qavatli uylarning qurilishini talab etadi.

¹ Asomov R., Inogomova M.M. Turar joy binolari tipologiyasi. -T., 2000.

2. Xonadonlarni yer bilan bog'lash an'anasi yo'qoldi. Buning o'rnini almashtirish uchun xonadon tarkibiga har xil yozgi xonalarni loyihalash va uylarda kam qavatli uylarga nisbatan har xil qulayliklar, ya'ni markazlashgan issiq suv, isitish tizimi va elektr jihozlari hamda chiqindini olib ketish uchun qulayliklar o'rin olmoqda. Mazkur talablar asosida, O'zbekistonning tabiatini, iqlim-sharoitini va urf-odatlarini inobatga olgan holda past, o'rta va ko'p qavatli uylar qurilishiga qo'yiladigan talablar ishlab chiqildi.

3. Yoz paytlardagi issiq havo va nisbatan yumshoq, qisqa davrli qish xonadonlarni issiq havodan saqlashni taqozo etadi. Bu esa, uylarni quyoshga nisbatan to'g'ri qaratish (oriensiya) qilish, yaxshi shamollatish, konstruksiyalar xususiyatlaridan to'g'ri foydalanish, quyoshga qarshi himoya qurilmalaridan foydalanish orqali erishiladi.

4. Uy-joy kommunal xo'jaligida uylarning asosiy fasadini quyoshga to'g'ri qaratishdan maqsad shuki, qish paytida xonadonlarni quyosh nuridan ko'proq foydalangan holda isitish, yoz paytida esa, xonalarga kamroq quyosh nuri tushishini ta'minlovchi himoya konstruksiyalar orqali salqin saqlash imkoniyatini yaratish lozim. Bunga erishish uchun quyosh tikkadan o'tganligi sababli, quyoshga qarshi kichkinagina qurilma, ya'ni (soyabon) derazalarni issiq quyosh nuridan saqlaydi. Qishda esa, quyosh pastlab nur sochganligi sababli quyosh nuri to'g'ridan-to'g'ri janubga qaratilgan derazaga tushadi va xona «insolyatsiya»si yuzaga keladi. Insolyatsiya, ya'ni quyoshni to'g'ridan to'g'ri tushishi faqat turar uy-joylardagi xonalarga zarur bo'lib qolmay, u ijtimoiy sohada foydalaniladigan barcha (tibbiyot, ta'lim va tarbiya, madaniyat) binolarga ham juda zarur hisoblanib nafaqat binoni isitish, shuningdek, quyosh nuri orqali dizenfeksiyalash va yoritish imkonini beradi. Demak, turarjoy va ijtimoiy soha binolarini imkon qadar janub tomonga qaratish kerak. Bunda, asosiy xonalar janub tomonga joylashtirilsa, yordamchi xonalar (hojatxona, hammom, oshxona va boshqalar) shimol tomondan o'rin olishi kerak.

O'rta Osiyo sharoitida binoni sovitishda yelvizak hosil qilish yo'li bilan binoda kunduzgi issiq havoni kechki salqin havo bilan almashtirish mumkin. Buning uchun kunduz kuni xonalardagi derazalarni yopiq holda va aksincha, kechqurunlari tashqaridagi salqin havoni kiritib, derazalarni ochib qo'yish yo'li bilan xonaning havosini salqinlatib turish mumkin.

Ammo xonani tezda salqinlatish uchun uni shamollatish zarur. Bu hojat to'g'ridan-to'g'ri burchakli yelvizak hosil qilish hisobiga tashkil qili-

nadi. Buning uchun esa, uyning tarxini to'g'ri joylashtirish lozim, ya'ni uni shamol yo'lini hisobga olgan holda ikki tarafga qaratish talab etiladi. O'zbekiston sharoitida xonadonni bir tomonga qaratish yelvizak usulini hosil qilishga yordam berolmaydi va xonalarning isib ketishiga sabab bo'ladi. Bunday tarxli turar uy-joylar O'zbekiston iqlim sharoitida qoniqarsiz deb hisoblanadi va binoni salqinlatish uchun qo'shimcha energiya sarflashga olib keladi.

Tabiiy iqlim sharoitidan kelib chiqib, respublikamiz hududiy zonalariga bo'linadi. Bu umumiy ko'rsatkich, albatta, O'zbekiston tog'li, voha va sahro hududlariga bo'linadi hamda yillik o'rtacha havo harorati bir-biridan keskin farq qiladi. Surxondaryo, Qashqadaryo, Buxoro viloyatlari esa, tez-tez esib turadigan issiq shamoli bilan boshqa viloyatlardan farq qiladi.

Respublikamizda uy-joylarni issiqlik energiyasi bilan ta'minlash va isitish mavsumini boshlash va tugatishni tartibga solish maqsadida Toshkent zonal ilmiy tekshirish eksperimental loyihalash instituti tomonidan respublikamiz hududlarida iqlim ko'rsatkichlari ishlab chiqilgan bo'lib, unga asosan, O'zbekiston hududi 3 qismga bo'linadi:

1-qism – sovuq va uzoq qishi hamda salqin yozi bilan ajralib turadi. Bunga Qoraqalpog'iston, Xorazm va Buxoro viloyatlarining shimoliy qismi kiradi.

2-qismga asosiy lalmikor va sanoat viloyatlari, ya'ni Farg'ona vodiysi, Toshkent, Jizzax va Samarqand viloyatlari kiradi. Bu viloyatlar yumshoqroq qishi va issiq yozi bilan ajralib turadi. Bular juda keng hududli va aholisi zich joylashgan viloyatlardir.

3-qismga yozi juda issiq, qishi qisqa va yumshoqroq iqlimli viloyatlar kiradi. Bu hududa tez-tez janubiy issiq shamol esib turadi. Havoning issiqligi 45 darajagacha ko'tariladi. Bu joylar issiq kunlar ko'p bo'lganligi sababli qishda isitish tizimida juda qisqa muddat foydalaniladigan va yozda tabiiy yo'l bilan issiqdan saqlanish qiyin bo'lgan hududlar hisoblanadi.

5.2. Uy-joy maqsadlarida foydalaniladigan ko'chmas mulk obyektlarining asosiy tayanch konstruksiyalari

Binolarning old fasadi.

Binoning old fasadini ko'rikdan o'tkazishda me'moriy detallar va qoplamaning puxta mahkamlanganligi, panjara (parapet) va balkon to'siqlarining turg'unligi aniqlanadi. Sokol, devorlarning suv chetlatuvchi

quvurlar joylashgan yerdagi, balkonlar yaqinidagi hamda jala va erigan qor suvi ko'p ta'sir qiladigan boshqa joylardagi, shuningdek, ularga mahkamlangan metall detallar atrofidagi qismlari, ayniqsa sinchiklab ko'zdan kechiriladi.

Tarnovlarning holati, belgilar to'g'ri o'rnatilganligi (yo'lak sathidan 20–25 sm balandda bo'lishi kerak), nam o'tkazmaydigan qatlamning va suv chetlatkichlarning ishonchliligi muntazam ravishda nazorat qilib turiladi.

Yirik panelli binolarda panellar bilan bloklar orasidagi birikish joylariga alohida e'tibor qaratiladi.

Foydalanish jarayonida uylarning old tomonidagi bartaraf etilishi zarur bo'lgan asosiy nuqsonlarga quyidagilar kiradi: detallar tekisligidan turtib chiqib turuvchi me'moriy detallar (bo'g'otlar, balkonlar, belbog'lar, kronshteynlar va b.)ning yemirilishi, shikastlanishi hamda mahkamligining bo'shashib qolishi; qoplama, suvoq va bo'yoq qatlamining yuzadan ajralib qolishi, shikastlanishi va ayrim joylari zararlanishi; suvoqning kirishib yorilishi; qoplama, terilgan g'isht, mayda bloklar choklaridagi qorishmaning shamol ta'sirida nurashi va tushib ketishi; yirik panelli va blokli binolarning birikish joylaridagi zichlovchi narsaning yemirilishi; devorlarning turtib chiqqan joylaridagi ochiq metall detallarning yemirilishi; devorlarning turtib chiqqan joylaridagi ochiq metall detallar hamda bo'laklarining shikastlanishi yoki eskirishi, zang dog'lari va oqmalari paydo bo'lishi; tarnovlarning buzilishi, nam dog'lar hamda sho'rlangan joylar yuzaga kelishi, yuzaning umumiy ifloslanishi.

Binolarning qoplama plitkalari tushib ketayotgan, qoplamasi shishgan old tomoni sinchiklab tekshirilib, nuqsonli yuzalarining chegaralari hamda ularning sabablari aniqlanmog'i lozim.

Liqillab qolgan me'moriy detallar va qoplama plitkalari ajratib olinadi, devorlar sirtidan ko'chib qolgan suvoq va faktura qatlamlari tushirib yuboriladi. Binoning old tomonidagi shikastlangan joylar ajratib olingan nuqsonsiz detallardan foydalanib tiklanadi.

Ayni paytda, boshqa nuqsonli me'moriy detallar ham ta'mirlanadi yoki yangilanadi hamda detallar bir-biriga va devorga tutashadigan joylardagi choklar yaxshilab bekitiladi.

Betonlangan (suvalgan) po'lat to'sinlarda beton (qorishma)ning metallga ilashish mustahkamligi tekshiriladi. Yuzadan ko'chib qolgan beton (qorishma) olib tashlanadi. Himoyalovchi qatlam darhol tiklab qo'yiladi.

Keramzit-beton devorlardagi temirli qo'shilmalar korroziya manbai hisoblanadi, shu bois ular chopib olib tashlanadi, yuzalardagi zang esa, metall cho'tka bilan tozalab yo'qotiladi.

Binoning old tomonidagi temir-beton panellarning turtib chiqib turuvchi metall detallari gidrofob suyuqlikli sement qorishmasi bilan qoplab muhofazalanadi, bunda qorishmaning rangi va fakturasi ta'mirlangan joylarga moslab tanlanadi.

Panel va bloklarning yengil betondan ishlangan ayrim qismlarida tashqi fakturalar bo'lmasa, gidrofob moddalar qo'shilgan sement qorishmasi bilan ishqalab tekislanadi.

Fakturali qatlaminig qalinligi kichik (40 mm dan yupqa) bo'lgan yengil beton panellardan qilingan sokol shikastlangan bo'lsa, panellarning xizmat muddatini uzaytirish maqsadida uyni to'liq ta'mirlash vaqtida ularni tabiiy tosh, keramik yoki beton plitkalar bilan koshinlash maqsadga muvofiqdir.

Suvog'i yemirilgan g'ishtin sokollarni beton, keramik plitkalar bilan koshinlagan yoki namga, sovuqqa chidamli boshqa materiallar qatlami bilan himoyalagan ma'qul.

Binolarning old tomonini bo'yash ishlari boshlanishidan oldin ulardagi devorlar, dudburonlar, turtib chiqib turuvchi qismlar (erkerlar, balkonlar, soyabonlar va b.), suvoqni hamda yopishtirma me'moriy bezaklar, tomni, tarnovlar va shu kabilarni ta'mirlash ishlari tugallanmog'i darkor. Bo'shashib qolgan eski bo'yoq qatlami yo'qotiladi.

Birikish joylarining ochiq qismlari ruxlangan tunuka yoki keramik plitkalardan ishlanmog'i lozim.

Tashqi devorlarning barcha suv chetlatuvchi qurilmalari devorlardan boshlab tegishli nishab bo'lishi hamda atmosfera suvlari uydin to'siqsiz chetlatilishini ta'minlashi zarur.

Devorlarda iflos oqmalar va zang dog'lari paydo bo'lmasligi uchun, po'latdan yasalgan mahkamlash detallari (o'to'chirish narvonlari va bayroq mahkamlagichlarning kronshteynlari, tarnovlar mahkamlagichlari va b.) devordan nariga tomon qiya qilib joylashtirilmog'i darkor. Devor tomon nishab, detallarga ruxlangan po'latdan qilingan manjetlar devordan 5-10 sm oraliqda o'rnatilishi, ular detallarga zich tegib turishi kerak. Devorga mahkamlangan hamma po'lat detallar vaqt-vaqtida bo'yab turilmog'i lozim.

Metall narvonlar, bayroq mahkamlagichlar, elektr tarmog'i tortqilarini mahkamlash detallari, tomlardagi hamda sokol panellarining shamollatish teshiklaridagi to'siq panjaralar har 3–6 yilda uyning bo'yash pasportiga muvofiq moybo'yoq bilan bo'yab turilishi zarur.

Zarur hollarda binolarning old tomoni sharoitga qarab tozalanadi, yuviladi yoki bo'yaladi. Tozalash usuli pardozi qatlamning ifloslanganlik darajasi va turiga qarab tanlanadi.

Binolarning perxlorvinilli bo'yoqlar bilan bo'yalgan old tomoni har 1–2 yilda yuviladi, keramik plitkalar bilan koshinlagani esa, zaruratga qarab ifloslikdan tozalanadi.

Binolar old tomonining keramik plitkalar bilan koshinlangan yuzalari kimyoviy birikmalar bilan tozalanmog'i darkor.

Suvalmagan yog'och binolarning old tomoni zarur hollarda vaqt-vaqti-
da moybo'yoqlar bilan bo'yaladi.

Quyidagilar taqiqlanadi:

- binoning me'moriy uslubini o'zgartirish; binolar old tomonining me'moriy yechimni o'zgartirish ishlari shahar (tuman) me'morining ruxsati bilangina amalga oshirilishi mumkin;

- joylardagi davlat hokimiyati organlari bilan kelishilgan maxsus loyiha bo'lmasa, binoning old tomoniga reklamalar va boshqa bezak turlarini o'rnatish;

- binolarning puxta bo'lmagan tosh turlari bilan qoplangan old tomonini qum purkash usuli bilan tozalash.

Binoning old tomonini ta'mirlash ishlari tom yopmasi va suv chetlatuvchi qurilmalar ta'mirlab bo'lingandan keyingina boshlanmog'i kerak. Yangi qurilgan uylarning, shuningdek, to'liq ta'mirdan chiqqan uylarning old tomoni va tomiga ularni ko'zdan kechirish hamda ta'mirlashda foydalani-
ladigan o'zi ko'tariluvchi kajavalar va havoza-larni mahkamlash uchun maxsus qurilmalar o'rnatilishi lozim.

Bino devorlari.

Binodan foydalanish jarayonida hamisha devorlar ahvolini kuzatib bo-
rish zarur. Ularda yoriqlar paydo bo'lganda buning sabablarini aniqlab, kamchiliklarni bartaraf etish, yani g'ishti yoki toshlari shamol ta'sirida nuragan yoki tushib ketgan joylarni tozalash, keyin esa, ularning choklari-
ni qulf-kalit qilgan holda yangi g'isht yoxud toshlar bilan to'ldirish, deraza yoin-
ki, eshiklar tepasidagi kashaklarni qaytadan o'rnatish, almashtirish,

bo'shashib qolgan g'isht yoki toshlarni puxtalash, qoplamaning shikastlangan joylarini tuzatish, binolar burchaklarining pastki, qismlarini avtomobil g'ildiraklari shikast yetkazishidan himoyalab qo'yish, devorlarning muzlab qolgan qismlarini issiq tutadigan (sovuq o'tmaydigan) qilish, choklarni zichlash, suv chetlatuvchi qurilmalarning nosozliklarini bartaraf etish lozim. Choklarni ochish, ularning ahvolini aniqlash ishlari «Yirik panelli binolar uzellaridagi po'lat tarkibiy qismlarning ahvolini nazorat qilish, korroziyaga qarshi himoyalash va kuchaytirishga doir texnologik kartalar» ko'rsatmalariga muvofiq bajariladi.

Tayyor temir-beton konstruksiyalardan yig'ilgan binolarni ko'rikdan o'tkazishda tutun-shamollatish panellari o'rnatilgan ko'tarib turuvchi devorlarga, tashqi devorlar orasidagi tik va yotiq choklarga, panellar bilan deraza kesaklari orasidagi choklarga, binoning tashqi burchaklariga, chordoq parto'sinlarining hamda chordoqsiz tomlarning devorlar bilan tutashish joylariga, shuningdek, sinch choklariga va uning to'siq konstruksiyalar bilan tutashish joylariga alohida e'tibor qaratish talab etiladi.

Devorlarning texnik ahvolini aniqlashda deraza bilan eshiklar orasidagi devorlarni, tashqi devorlar burchaklarini va ular ichki devorlar hamda parto'sinlarga (ustyopmalarga) tutashgan joylarni, deraza kesaklari devorlarga tutashgan joylarni, parapetlar, erkerlar, me'moriy detallar, balkonlarni, devorlarning eng ko'p yuk tushadigan qismlarini (tayanchlar, to'sinlar, erkerlar tagidagi va h.), devorlarning muzlaydigan hamda suv tegadigan joylarini (birinchi qavat devorlarining pastki qismlari va sokolni) ayniqsa, sinchiklab ko'zdan kechirish zarur.

Binodan foydalanish jarayonida uning g'isht-tosh devorlarida bartaraf etishni talab qiladigan ushbu nuqsonlar yuz berishi: g'isht-tosh qatorlari yorilishi, qatlamlarga ajralishi, devorlar og'ib qolishi, devorlarning ayrim joylari shishishi va cho'kishi, devor materialining tashqi yuza qatlami yemirilishi, deraza hamda eshiklar tepasidagi kashaklardan ayrim g'ishtlar tushib ketishi, choklar pardozi buzilishi va ulardagi qorishma shamol ta'sirida nurashi, suvoq hamda qoplama asosdan ajralib qolishi hamda yemirilishi, konstruksiyalar zax tortishi va muzlab qolishi, qorishmalardagi tuzlar sirtga chiqib qolishi mumkin va h.

Mayda buyumlardan qilingan devorlarni ta'mirlashga doir quyidagi ishlarni muntazam ravishda bajarish lozim:

- tushib ketgan g'isht-toshlar o'rniga yangilarini qo'yish, shikastlanganlarini almashtirish, liqillab qolganlarini mahkamlab qo'yish;

- deraza va eshiklar tepasidagi shikastlangan g'ishtlarni tiklash;
- g'ishtdan (mayda bloklardan) qurilgan binolarning old tomonidagi choklari shikastlangan va qorishmasi shamol ta'sirida nuragan joylarni sement qorishmasi bilan ta'mirlash;

- devorlarning turtib chiqib turuvchi qismlaridagi (belbog'lar, deraza o'rinlaridagi va h.) ochilib qolgan joylarni tiklash.

Quyidagilar yirik panelli va yirik blokli (tayyor temir-beton konstruksiyalardan yig'ilgan) binolardan foydalanish jarayonida paydo bo'luvchi eng ko'p uchraydigan nuqsonlar hisoblanadi: birikish joylaridan suv sizishi va ularning havo o'tkazuvchanligi ortishi, birikish joylaridagi suvoqning yemirilishi, quyma po'lat detallarning hamda ko'p qatlamli panellarning tashqi temir-beton qatlamlaridagi qorishma bilan yaxshi himoyalangan armaturaning korroziyalanishi.

Yirik panellar va yirik bloklardan qurilgan devorlarda ushbularni o'z vaqtida amalga oshirish lozim:

- panellardagi shikastlangan joylar (teshiklar, o'ydim-chuqurlar va b.) ni berkitish;

- suv sizayotgan va havoni o'tkazib yuborayotgan birikish joylari hamda choklarni zichlash;

- muzlab qolayotgan panellarni sovuq o'tmaydigan qilish;

- yoriqlarni bekitish;

- panellarning yuzaga chiqib turuvchi metall detallarini korroziyadan himoyalash.

Panelli va blokli binolarning suv sizayotgan birikish joylari tashqi tomondan samarali maxsus zichlovchi materiallar bilan zichlanmog'i darkor.

Yirik panelli binolardagi panellarning zichlangan birikish joylari va ana shu birikish joylaridagi germetiklarning ahvoli binolarni reja bo'yicha tekshirish hamda nuqsonlar paydo bo'lganda, ya'ni birikish joylaridan suv sizayotganda, havo o'tib ketayotganda va ular muzlab qolayotganda navbatdan tashqari (qisman) ko'rikdan o'tkazish vaqtida «Polimer germetiklarning va foydalanilayotgan yirik panelli binolardagi zichlangan birikish joylari ahvolini baholash yuzasidai uslubiy tavsiyalar» muvofiq baholanmog'i zarur.

O'zi qotadigan tekil mastikasi (bir va ikki komponentli) hamda kremniyorganik mastikalar bilan ta'mirlangan birikish joylariniig zichligi eng ishonchli chiqadi. O'zi qotadigan mastikalarning puxtaligi yuqori

bo'lganidan ulardan foydalanish iqtisodiy jihatdan maqsadga muvofiq hisoblanadi.

Yoriqlar, o'ydim-chuqurlar va boshqa nuqsonlarni bekitishda rangi eski pardoz qatlamnikiga mos material tanlab olinadi.

Devorlar suvog'i va blok hamda panellarning faktura qatlamlari barvaqt yemirilishining oldini olish maqsadida, qorishmalar qotayotganda paydo bo'lgan yoriqlar pardoz qatlamdagi mayda yoriqlar va eng ko'p shikastlangan joylar suvab bekitilmog'i zarur. Yuzalarni avval shpaklyovkalab, keyin sement qorishmasi bilan qoplash maqsadga muvofiqdir. Yuzalarni binoning old tomonini navbatdagi bo'yash oldidan ta'mirlash kerak.

Panellarning va blokli binolarning suv sizayotgan birikish joylari hamda deformatsiya choklari tashqi tomondan samarali zichlovchi materiallar bilan zichlanadi. Ishlar hajmi katta bo'lganda birikish joylarini zichlash ishlari binoning old tomonini ta'mirlash bilan bir vaqtda olib borilgani ma'qul. Issiqlik himoyasi yetarli darajada bo'lmaganligi tufayli devorlarning muzlab qolayotgan yoki zax tortayotgan joylari loyihaga binoan sovuq o'tmaydigan qilinadi.

Tashqi to'siq konstruksiyalar «Tayyor temir-beton konstruksiyalardan yig'ilgan, foydalanilayotgan turarjoy binolaridagi ko'p qatlamli tashqi to'siq konstruksiyalar muzlab qolishining oldini olish va bartaraf etish yuzasidan tavsiyalar»ga muvofiq issiq tutadigan qilinadi. Devorlarni issiq tutadigan qilish maqsadida amalga oshiriluvchi ishlar majmui muzlab qolish sabablari aniqlangandan keyingina belgilanishi mumkin.

Agar devorning muzlab qolayotgan qismi namligi me'yorlarda ruxsat etilganidan ortiq bo'lsa, konstruksiya yoki birikish joyi quritilishi va bundan keyin nam tegmaydigan qilinishi kerak. G'isht, tabiiy tosh va boshqa materiallardan qurilgan binolar devorlari foydalanish jarayonida hamda to'liq ta'mirlash vaqtida quritilmog'i lozim.

Sokollarning tashqi burchaklarini shikast yetishidan muhofazalash uchun cheklovchi tumbalar o'rnatiladi yoki binoning burchaklariga 2 m balandlikda po'lat burchakliklar o'rnatilib, devorlarga ankerlar mustahkamlovchi mahkamlanadi.

Chirmashib o'sadigan o'simliklarni binolar devorlari oldiga faqat maxsus panjaralar yoki sim to'rlar bo'ylab o'tqazishga ruxsat etiladi.

G'isht-tosh binolardan foydalanishda quyidagilar taqiqlanadi:

- ijro etuvchi hokimiyat organlarining tegishli ruxsatisiz deraza va eshik o'rinlari ochish;

- bino devorlari yaqiniga o'tin, materiallar va shu kabilarni taxlash;
- ijro etuvchi hokimiyatning mahalliy organlari va turarjoy binosi mulkdori bilan kelishilgan maxsus loyiha bo'lmasa, bino devorlariga tramvay, trolleybus hamda boshqa narsalar tortqilarini mahkamlash.

Yog'och devorlar:

Yog'och devorlarni ko'rikdan o'tkazish vaqtida ostki chorcho'plarning, pastki jaspakning va sinch ustunlari pastki uchlarining, devorlar tashqi burchaklarning, deraza tagidagi va yuqorigi (parto'sinlar tagidagi) qismlarining, chorcho'plar orasidagi ariqchalarning hamda shchitlar orasidagi birikish joylarining, g'isht-tosh sokol bilan devor orasidagi nam o'tkazmaydigan qatlamning, suvquvur, oqovaquvur va tozalik-ozodalik asboblari joylashgan devor qismlarining, shuningdek, yashovchilarning murojaatiga ko'ra, havoni ko'p o'tkazib yuborayotgan, muzlab qolayotgan yoki zax tortayotgan joylarning ahvoli, ayniqsa, sinchiklab tekshirilmog'i zarur.

Yog'och uylardan foydalanish jarayonida ularning devorlarida bartaraf etilishi talab qilinuvchi ushbu nuqsonlar yuz berishi: yog'ochni yog'och zararkunandalari va zararli zamburug'lar shikastlashi, devorlar muzlab qolishi, g'o'la devorlarning ariqchalari hamda shchitli binolarning birikish joylaridan havo ko'p o'tib ketishi, devorlar (deraza bilan eshiklar orasidagi devorlar) shishishi, burchaklar cho'kishi, suvoq, burchaklarning qoplamasi va pardozi, ichki devorlar tashqi devorlar bilan tutashgan joylar yemirilishi yoki shikastlanishi, sinchli devorlar orasidagi tuproq yoki boshqa narsa o'tirishi, devorlar tepasidagi qiya taxtalar zararlanishi, qiyaligi kamayib qolishi va devorlarga zich tegib turmasligi, sokolning o'ramdan qilingan nam o'tkazmaydigan qatlamining suvdan himoyalash xususiyatlari yo'qolishi mumkin.

Yog'och zararkunandalari anchagina shikast yetkazgan chorcho'plar, jaspaklar va sinch ustunlari yoki ularning qismlari va boshqa detallar anti-septik xavfsizlangan yangilari bilan almashtirilib, poydevor hamda sokolning nam o'tkazmaydigan yonlama qatlami o'rnatilishi zarur.

Devorlarning muzlab qolayotgan qismlari issiqlikni o'tkazmaydigan qo'shimcha qatlam bilan sovuq o'tmaydigan qilinadi. Buning uchun issiq tutqich o'tirishi oqibatida sinchli devorlar qoplamalari orasida hosil bo'lgan bo'shliqlar to'ldiriladi va issiqlikni o'tkazmaydigan material ustidan taxtalar qoplanadi.

Devorlarning sirtidagi zichligi buzilgan joylar (tirqishlar, yoriqlar) bekitilishi kerak, aks holda, ular orqali konstruksiya ichiga atmosfera nomi kirishi mumkin. Ayniqsa sokollar, derazalar, belbog'larning tushgan suv oqib ketishi uchun o'rnatilgan qiya taxtalari devorlarga zich keltirilib, kamida 1:3 qiya qilinadi.

Agar sinchli binolar devorlarining zax tortishiga havo o'tkazuvchanligining yuqoriligi sabab bo'lsa, u holda o'ramli materiallardan qilingan bug' o'tkazmaydigan qatlamni tiklash yoki yangilash lozim. Bu qatlam bevosita ichki qoplama tagiga joylanib, xona tomondan murakkab qorishma bilan suvaladi va bo'yalgan yuzalar moyli yoki sintetik bo'yoq bilan bo'yaladi.

Yog'och zararkunandalari kuchli shikastlangan jaspak chorcho'plari va ustunlar yoki ularning qismlari yangilanib, almashtirilmagan hamda yangi detallar antiseptiklanadi va poydevor yoxud sokol ustiga nam o'tkazmaydigan qatlam o'rnatiladi.

Pardevorlar. Noorganik materiallardan ishlangan pardevorlar:

Pardevorlarni ko'rikdan o'tkazishda, ushbu eng keng tarqalgan kamchiliklar uchraydi: omonatlik, shishganlik, tanasida, choklarida va qo'shni konstruksiyalar bilan birikish joylarida yoriqlar, pardevorlar tepasida hamda ostida tirqishlar, pardevorlarni kesib o'tuvchi quvurlar atrofida tirqishlar, qoplangan plitkalarining ajralib qolishi, suvoqning yorilishi va yemirilishi, quvurlar hamda asboblari joylashgan yerning ho'l bo'lib qolishi, tovush o'tkazuvchanlikning yuqoriligi.

Pardevorning omonat bo'lib qolganligi bo'shashib qolgan mahkamlash detallarini puxtalash va qo'shimcha ana shunday detallar o'rnatish yo'li bilan bartaraf etiladi. Mayda detallardan qilingan pardevorlarning ancha og'ganligi, gorizontal choklari shishganligi va yorilganligi aniqlanganda, ular qayta o'rnatilmog'i yoki yangisi bilan almashtirilmog'i darkor.

Pardevorlardagi parron yoriqlar, pardevorlar perimetri bo'ylab kesib o'tgan quvurlar atrofidagi zichligi buzilgan joylar avval kengaytiriladi, keyin zichlovchi maxsus materiallar bilan yaxshilab zichlanadi, gips qorishmasida ho'llangan kanop losi bilan bekitiladi, so'ng ikki tomonidan ohak-gips qorishmasi yordamida suvab tekislanadi.

Yirik panelli pardevorlarning tepasi bilan shift orasidagi bo'shliq gips qorishmasida ho'llangan kanop losi bilan yaxshilab bekitilmog'i kerak.

Isitish panelining gir atrofidagi tirqishlar va markaziy isitish qurilmalarning gilzasi bilan quvuri orasidagi bo'shliq asbest chilvir bilan zichla-

nadi, yuzasi esa 10–15% asbest changi qo‘shilgan sement-ohak qorishmasi yordamida suvab tekislanadi.

Pardevorlar devorlar bilan yoki bir-biri bilan tutashgan joylarda yana yoriqlar paydo bo‘lganda konstruksiyaning burchaklarini o‘yib, bu yerga tur mahkamlanadi va uning ustidan suvaladi.

Pardevor bilan eshik kesaklari orasidagi katta tirqishlar tozalanib, kanop losi va gips qorishmasi bilan zichlanadi yoki qayishqoq qistirmalar bilan bekitilib, ustidan suvaladi, eng katta tirqishlar esa, kengaytiriladi, sarpinka yelimlab bekitiladi va shpaklyovkalanadi.

Bir-biriga burchak ostida tutashuvchi ikki pardevorning tashqi burchaklari shikastlanganda ana shu burchaklarga pardevorning butun qalinligida yog‘och yoki plastmassa ustqo‘ymalar suvoq qatlamiga o‘yib kirgiziladi, shundan so‘ng, burchaklari mos rangga bo‘yaladi.

Quruq suvoqdan qilingan qoplamaning shikastlangan qismlari taxtalan-gan (list) materialdan yamoq solib bekitiladi. Agar qoplamaning kattagina qismi shikastlangan bo‘lsa, u taxta qoplama yoki yog‘och tolali plitalar bilan almashtirilib, keyin pardoizlanadi.

Quruq suvoq taxtalarining birikish joylari yorilganda, karton qatlam-larga ajralib qolganda va boshqa nuqsonlar paydo bo‘lganda bu joylar bo‘yoqdan tozalanib, doka bo‘laklari yopishtiriladi va pardoiz qatlami tiklanadi. Binolarda ko‘tarib turuvchi ko‘ndalang pardevorlar mavjud bo‘lganda ularda teshiklar ochishga ruxsat etilmaydi.

To‘liq ta‘mirlash jarayonida maxsus qayta qurish loyihasi asosidagina mavjud pardevorlarni bo‘laklarga ajratish va qayta qo‘yish yoki yangilarini o‘rnatishga ruxsat etiladi.

Pardevorlarni ko‘rikdan o‘tkazish chog‘ida aniqlangan nuqsonlari binoni qish yoki bahor-yoz davrida foydalanishga tayyorlash paytida tuzatilmog‘i lozim.

Yog‘och pardevorlarda, yuqorida aytilganlardan tashqari, yog‘ochning chirishi (ayniqsa, pardevorning pastki qismida), sinchli konstruksiyalarda sepmaning o‘tirishi, quruq suvoqdan qilingan qoplamaning chirishi ham kuzatiladi. Pardevorlarning omonat bo‘lib qolishiga ularning devorlar va parto‘singa yomon mahkamlanganligi, shuningdek, pastki qismlari chirishi hamda pardevorlar tagidagi asosning cho‘kishi sabab bo‘ladi. Pardevorlar suvog‘idagi yoriqlar devorlarning cho‘kishi, yog‘ochning qovjirashi (agar pardevorlar ho‘l yog‘ochdan qilingan bo‘lsa), parto‘sinlarning tebranishi

tufayli paydo bo'ladi. Pardevorlarga parto'sinlar tayantirilishi yoki pardevorlar parto'sin va devorlarga puxta mahkamlanmasligi pardevorlarning shishishi (do'ppayishi)ga olib kelishi mumkin.

Yog'och pardevorlarni zararli zamburug'lar yoki yog'och hasharotlari shikastlaydi. Pardevorlarning tovushni yomon tutib qolishiga ularning yupqaligi, qo'shni konstruksiyalar bilan tutashish joylarida tirqishlar yuzaga kelishi, qurilish jarayonida havo qatlamining keragidan kamroq olinganligi va uning ifloslanganligi sabab bo'ladi.

Devoriy jihozlarni asbest-sement pardevorlarga va zavodda tayyorlangan santexnika xonalarining metall sinchlariga mahkamlash taqiqlanadi.

Ko'rikdan o'tkazish (ko'zdan kechirish) vaqtida aniqlangan pardevorlardagi nuqsonlar binolarni qish yoki bahor-yoz davrida foydalanishga tayyorlash paytida bartaraf etilmog'i lozim.

Parto'sinlar. Temir-beton parto'sinlar (yig'ma va yaxlit)

Foydalanish jarayonida temir-beton parto'sinlarda yuzaga keluvchi asosiy nuqsonlarga quyidagilar kiradi: me'yordan ortiq egilishi, tashqi devorlar yaqinidagilarning muzlab qolishi, suvog'ining ko'chib qolishi, parto'sinlarning devorlar bilan hamda panellarning bir-biri bilan tutashish joylari yorilishi, havo va zarb shovqinlaridan yuzaga kelgan tovushni ko'p o'tkazib yuborishi.

Suvoqdagi yoriqlar parto'sinning ancha egilishi oqibatida, shuningdek, dinamik ta'sirlar tufayli parto'sinlarning tez-tez silkinishi natijasida paydo bo'ladi.

Ustunlar oralig'i $L < 7$ m bo'lganda, tekis shiftli temir-beton parto'sinlarning egilishi ustunlar oralig'ining $1/200$ qismidan, $L \geq 7$ m bo'lganda esa, $1/300$ qismidan ortiq bo'lmasligi lozim. Parto'sinlarning yuqorida aytilganlardan ortiq egilganligi plitalar (panellar)ning yashirin nuqsonlari namoyon bo'lganda konstruksiyaning mustahkamligi pasayganligini bildiradi. Qayta o'lchanganda parto'sinning egilishi ortganligi aniqlansa, uni kuchaytirish zarur. Parto'sinning egilishi barqarorlashsa (bundan keyin egilmasa), uni ta'mirlab pardozi bilan holda yoriqlarini qorishma bilan yopib chiqish kifoya.

Parto'sinlar plitalaridagi darzlar $> 0,3$ mm va ular egilmagan bo'lsa, yoriqlarning yuzaga kelish sababi aniqlanishi hamda plitalar betoni va armaturasining ahvoti aniqlanishi kerak. Bu ishga namligi yuqori bo'lgan xonalar (oshxonalar, sanitariya uzellari)da alohida e'tibor bermoq lozim.

Parto'sinlarda ancha keng yoriqlar ko'p miqdorda borligi aniqlanganda, armaturani ochib, ularning va panel betonining ahvoli aniqlanishi hamda ochib ko'rish natijalari asosida parto'sinni zarur ta'mirlash yoki almashtirish usullari belgilanishi darkor.

Zarb shovqinidan chiqqan tovushni qavatlararo parto'sinlar ko'p o'tkazib yuborishiga pol to'sinlari yoki asosi tagidagi, shuningdek, pol qo'shni konstruksiyalar bilan tutashgan joylardagi tovush o'tkazmaydigan qatlarning yo'qligi yoki eskirganligi sabab bo'ladi. Parto'sinning havo shovqinidan chiqqan tovushni yomon tutib qolishiga parto'sinlarning mutloq zichligi kamligi va parto'sinning birikish joylaridagi hamda ularni quvurlar kesib o'tgan joylardagi zichlik buzilganligi sabab bo'ladi.

Temir-beton parto'sinning texnik ahvolini aniqlashda parto'sinlarning ko'tarib turuvchi qismlaridagi hamda ular bir-biriga va qo'shni konstruksiyalarga tutashgan joylardagi yoriqlarga, suvoqning ajralib qolganligi, armaturaning ochilib qolganligi hamda parto'sinlarning tovush o'tkazuvchanligiga e'tibor berilmog'i kerak.

Shift suvog'ining osilib qolganligi yoki unda chuqur yoriqlar paydo bo'lganligi aniqlanganda, urib ko'rib suvoqning holati tekshiriladi. Parto'sin konstruksiyasidan ko'chib qolgan suvoq olib tashlanadi va temir-beton to'shama sirtida chuqurchalar o'yib, qaytadan suvaladi.

Maxsus loyiha bo'lmasa, parto'sinni kuchaytirish, shuningdek, unda teshiklar, uyalar yoki ariqchalar ochish man etiladi. Loyiha tuzishda har bir muayyan hol uchun ishlarini bajarish tartibi, xavfsizlik texnikasiga doir chora-tadbirlar, korroziyaga qarshi va boshqa chora-tadbirlar belgilab qo'yilmog'i lozim.

Basharti qavatlararo temir-beton parto'sinlar suvquvur, oqovaquvur nosozligi va boshqa sabablar tufayli ho'l bo'lib qolsa, ana shu nosozlik bartaraf etilib, parto'sin qurigandan keyin shiftning pardozini tiklashga kirishiladi.

Qavatlararo va chordoq parto'sinlarining shiftlarida tashqi devorlar yaqinida konstruksiyalarning muzlab qolganligini bildiruvchi qora chiziqlar paydo bo'lganda ular sovuq o'tmaydigan qilinadi. Chordoq parto'sinidagi issiqlik o'tkazmaydigan qatlam loyihadagi qalinlikka yetkaziladi va devordan 0,7-1 m oraliqda qo'shimcha qatlam hosil qilinadi.

Qavatlararo parto'sinning qismlari devorga tutashadigan joylarni sovuq o'tmaydigan qilish ishlari polni ochib, panellarning yon sirtlariga issiqlik

o'tkazmaydigan qatlam yotqizish, pollararo bo'shliqdagi g'ishtin devorlarning ichki yuzasini suvash, panellarning birikish joylarini zichlash va boshqa yo'llar bilan amalga oshiriladi.

Chordoq parto'sinini g'ovakdor sochiluvchan materiallar bilan issiq tutadigan qilish uchun g'ovakdor ohak-qumli qobiq hosil qilinadi.

Bino ichiga qurilgan qozonxonalar, kir yuvish xonalari, ko'mir omborlari, do'konlar va ishlab chiqarish xonalari ustidagi parto'sinning nam va gaz o'tkazmasligi kamida 3 yilda bir marta tekshirib turilishi kerak. Mazkur xonalar tepasida joylashgan kvartiralarda namlik, gaz bilan ifloslanish darajasi yuqoriligi hamda o'ziga xos hidlar borligi aniqlanganda maxsus loyiha asosida parto'sinni zichlash ishlari olib boriladi.

Yog'och va metall to'sinlarga o'rnatilgan yog'och parto'sinlar

Yog'och parto'sinning texnik ahvolini ko'rikdan o'tkazishda pol-da shamollatish teshiklari mavjudligiga va borlarining ahvoliga, parto'sinlar tashqi devorlarga tutashgan joylarga, ularni quvurlar kesib o'tgan joylarga, issiq tutuvchi materiallar ahvoliga va chordoq parto'sinlari metall to'sinlarining isitilishiga, polning cho'kkancho'kmaganligi va shiftlar suvog'ida yoriqlar bor-yo'qligiga e'tiborni qaratmoq zarur.

Yog'och pardevorlar uchun xos kamchiliklarga yog'ochni zararli zamburug'lar va yog'och qo'ng'izlari yemirishi, suvog'ining omonatligi, yorilishi va ajralib qolishi, metall to'sinlar turgan joylarda chordoq parto'sinining muzlab qolishi, haddan tashqari yuklanish oqibatida konstruksiyaning mustahkamligi pasayishi kiradi.

Yog'och to'sinlar uchlarining chirishi ularning g'isht-tosh devorlar ichiga noto'g'ri o'rnatilishi, shuningdek, xonalar va yerto'lada zarur havonamlik rejimi yo'qligi, natijada g'isht-tosh devorlarda hamda parto'sinlar qismlarida kondensat yuzaga kelishi oqibatida sodir bo'ladi.

Chordoqxonadagi yog'och to'shama va to'sinlarning chirishiga tomdan tomchi o'tishi, issiq tutuvchi qatlamning yetarli emasligi, harorat-namlik rejimining qoniqarsizligi, chordoqxonaning yomon shamollatilishi va boshqa kamchiliklar sabab bo'lishi ham mumkin.

Yog'och parto'sinlarni zararli zamburug'lar, xasharatlar shikastlaganining bilvosita belgilari (yog'ochning chirishi, cho'kish) aniqlanganda zudlik bilan nuqsonlarni bartaraf etish hamda yog'och konstruksiyalarni ana shu zararkunandalardan muhofazalash chora-tadbirlari ko'rilmog'i lozim.

Parto'sinlar yo'q bo'lmaydigan darajada egilib va omonat bo'lib qolgan hollarda ular kuchaytirilishi yoki almashtirilishi kerak.

Muhandislik tizimlarining quvurlari o'tgan joylarda tirqishlar yuzaga kelganda, nuqsonlar maxsus gilzalar o'rnatish va tirqishlarni asbest chilvir bilan bekitish orqali bartaraf etilmog'i lozim.

Yerto'la xonalarining poydevorlari va devorlari

Turarjoy binolarining poydevorlarida hamda yerto'la xonalari devorlarida ularning nosoz bo'lishi mumkinligini ko'rsatuvchi alomatlar borligi, ya'ni ularda yoriqlar mavjudligi, devorlar g'ishtidagi (betonidagi) gorizont tal choklar yoki g'isht qatorlari qiyshayganligi, ichki devorlar tashqi devorlardan ajralib qolganligi, turarjoy uyining devorlari sirtida yoxud sokol qismida nam dog'lar va boshqa nuqsonlar borligi aniqlanganda boshqaruvchi tashkilot ana shu konstruksiyalarni sinchiklab ko'rikdan o'tkazishi hamda ularda yashovchilarning xavfsizligini ta'minlash va nuqsonlar katta talashib ketishining oldini olish maqsadida, shoshilinch chora-tadbirlar ko'rishi shart.

Bino falokatga olib keluvchi holatga tushib qolganligi haqida zudlik bilan uning egasiga yoki u vakil qilgan boshqaruvchi tashkilotga, joylardagi davlat hokimiyati organlari hamda joylardagi davlat uy-joy inspeksiyasiga xabar berilmog'i kerak.

G'isht-tosh poydevorlarda va yerto'lalarning tosh, yirik bloklar va boshqa materiallardan qilingan devorlarida darhol bartaraf etishni talab qiluvchi quyidagi kamchiliklar yuz berishi ko'rib chiqiladi: tik va qiyshiq yoriqlar paydo bo'lishi, ayrim joylar cho'kishi, yuzaga tuz chiqib qolishi (sho'rlash), devor qatlamlarga ajralib qolishi hamda ayrim g'ishtlar (toshlar) tushib ketishi, temir-beton panellarning himoya qatlami yoki suvoq yuzadan ajralib qolishi, yoki yemirilishi, panellarning mahkamlaydigan quyma metall detallari yemirilishi, yerto'la devorlari zax tortishi mumkin va h.k.

Ushbu nuqsonlarga asos tuprog'ini suv yuvib ketishi, tajovuzkor sizot suvlar sathi ko'tarilishi va ta'sir qilishi, asosning tuprog'i shishishi, zilzila, toshqin sabab bo'lishi mumkin.

Bino asosi tuprog'ining ahvolini ixtisoslashgan pudratchi tashkilotlarni jalb etgan holda quduq kovlash uslubi bilan tekshirish tavsiya qilinadi.

Balkonlar, bo'g'otlar, lojiya va erkerlar

Balkon konstruksiyalarini ko'zdan kechirish natijalari asosida suv sizishini bartaraf etish usullarini tanlash masalasi hal etilmog'i zarur.

Ularga quyidagilar kiradi: balkon plitasining yuzasiga yotqizilgan tort-qilarni qiyalashtirish; balkon plitasi devor paneli bilan tutashgan joylarni zichlash; ostonadagi eshik kesakisini zichlash; nam o'tkazmaydigan qatlarni almashtirish; ruxlangan po'latdan tarnovlar qilish va h.k.

Balkonlar, erkerlar va bo'g'otlar falokatli holatga kelib qolgan bo'lsa, (konstruksiya yemirilishi, to'siqlarning mahkamlanishi bo'shashib qolishi oqibatida) balkonlarga chiqish taqiqlab qo'yilmog'i va turg'unligi buzilgan tarkibiy qismlarini texnik jihatdan soz holatga keltirish chora-tadbirlari ko'rilmog'i zarur. Erker va bo'g'otlarning qulash xavfi borligi haqida ogohlantiruvchi e'lonlar osib qo'yilishi, balkonlarga chiqiladigan eshiklar muhrlab qo'yilishi lozim.

Balkon va erkerlarga og'ir yuklarni qo'yish, lojiya hamda balkonlarni tiqilinch qilib yuborish mumkin emas.

Metall to'siqlar, qora po'latdan qilingan qoplamalar, gul qutilari vaqt-vaqtida atmosfera ta'siriga chidamli bo'yoqlar bilan bo'yalmog'i darkor. Bo'yoqning rangi shahar (tuman) me'mori bilan kelishib olinishi kerak.

5.3. Uy-joy maqsadlarida foydalaniladigan ko'chmas mulk obyektlarining konstruktiv elementlari va muhandislik qurilmalari hamda ulardan foydalanishni tashkil etish

Turarjoy obyektlarining pollari:

Pollarning asosiy kamchiliklariga quyidagilar kiradi:

- yedirilish, qovjirash oqibatida shikastlanish;
- ayrim joylarning cho'kishi, qatlamlarga ajralishi, uzilishi, shishishi, yorilishi;
- yog'och asosga yotqizilgan parket pollarning g'ichirlashi;
- taxtalarining omonat bo'lib qolishi, chirishi.

Yog'och pollarning nuqsonlariga juda nam taxtalar ishlatilishi, enli taxtalar yotqizish, noto'g'ri foydalanish (taxta pollarni ehtiyotsizlik va ho'l suyuqlik bilan yuvib, taxta to'shamani ho'l qilish, parket pollarni artish o'miga yuvish, polni o'z vaqtida artib turmaslik va h.k.) sabab bo'ladi.

Kvartiralar va hamma foydalanadigan joylardagi pollarning texnik ahvoli vaqt-vaqtida tekshirib turilishi, bunda ularni saqlash (yuvish, artish, namiqishdan saqlash) rejimiga e'tibor qaratilishi hamda aniqlangan nosozliklar o'z vaqtida tuzatilishi kerak.

Taxta pollarni nam ta'siridan va ifloslanishdan yaxshiroq saqlash uchun oyiga bir marta mastika bilan artish tavsiya etiladi. Yangi to'shaladigan taxta havoda quritilgan va sirtidan tashqari hamma tomonlari antiseptiklangan bo'lmog'i lozim.

Parquet polning g'ichirilashini yo'qotish uchun parketlar mahkamlagichlari ko'chirib olinib, qurilish kartoni ustiga qayta teriladi, bunda ular bir-biriga moslab tanlanadi, yetishmayotganlari o'rniga yangilari qo'yiladi.

Parquet pollar kamida 2 oyda bir marta mastika bilan qoplanadi yoki har 2-3 yilda yeyilishga chidamli maxsus rangsiz lok bilan qoplanadi. Ishqalashdan oldin pol ho'l latta bilan artiladi. Agar parquet pollarning mahkamlagichlari asosga bitum mastikasi bilan mahkamlangan bo'lsa, polni skipidar mastikasi bilan ishqalash yaramaydi, chunki u bitumni eritadi va pol qorayib qoladi. Bunday pollar uchun faqat suv bilan eritiladigan mastikalardan foydalaniladi. Bu gap linoleum va sintetik plitkalardan qilingan pollarga ham taalluqlidir. Bitum mastikasi borligini choklarning qora rangidan bilish mumkin.

Linoleum va sintetik materiallardan ishlangan pollar

Linoleum pollarda qatlamning yaxlitligi linoleum shikastlanishi (uzilishi, shishishi, qatlamlarga ajralishi), ostki qatlamlarning cho'kishi, shuningdek, qoplama material kirishib deformatsiyalanishi oqibatida buziladi.

Linoleum polni ta'mirlashda eskirgan joylari ana shunday material bilan yamaladi; yamoqning rangi qoplamaning rangiga moslab tanlanadi. Ko'chib qolgan sintetik plitkalar, shuningdek, linoleumning shishgan joylari nuqson paydo bo'lishi bilanoq, bartaraf etiladi. Mebel oyoqlari tagiga mustahkam tagliklar qo'yiladi.

Keramik plitkalardan qilingan, mozaikali va sement pollar

Foydalanish jarayonida bunday pollarda paydo bo'lib, bartaraf etishni talab qiladigan asosiy nuqsonlarga qoplamalarning qatlamlarga ajralishi, yemirilishi, ayrim joylarining cho'kishi, o'yilishi, yorilishi va yedirilishi kiradi.

Polning shikastlangan va plitkalari hamda sement qoplamasi ko'chgan joylari nuqson aniqlangan vaqti tuzatilmog'i zarur. Beton asosdan ajralib qolgan keramik plitkalar qorishmadan tozalanib, suv bilan yuviladi. Ajralib qolgan plitkalar sement qorishmasi bilan qayta mahkamlanadi, buning iloji bo'lmaganda (plitkalar sathi polning buzilmagan qismi sathidan baland bo'lganda) ular kolloid-sementli, epoksid va boshqa

suvga chidamli yelimlar yordamida yopishtiriladi, bunda almashtiriladigan plitkaning sathi loyihada ko'rsatilganidek bo'lmog'i kerak. Yangi qo'yiladigan plitkalarining rangi va naqshi polnikiga moslab tanlanadi.

Sement va mozaikali pollarning yemirilgan joylarini avvalgi polning materialidan o'shanday qalinlikdagi qatlam bilan tuzatilishi kerak. Ta'mirlanadigan qismlar poli asosining yuzasi mustahkam bo'lishi, o'yib chiqilishi, chang, axlatdan tozalanishi va ho'llanishi lozim. Sement pollarning ta'mirlangan qismlari ikki kundan so'ng ustiga sement sepib mustahkamlanmog'i zarur.

Ksilolit pollar

Foydalanish jarayonida ksilolit pollar haddan tashqari namlanish va yedirishlardan ehtiyot qilinadi, aks holda ular barvaqt ishdan chiqishi mumkin. Shu maqsadda, shuningdek elektr o'tkazuvchanligini kamaytirish uchun ular har oy mum yoki parket mastikasi bilan ishqalab turilishi darkor.

Ksilolit pollarni har 2–3 yilda isitilgan alifmoy yoki moybo'yoq bilan qoplash tavsiya qilinadi.

Ksilolit polning ayrim joylari yemirilganda shu joylari o'yib olinib, hosil bo'lgan chuqurchalar xuddi shu rangdagi ksilolit qorishmasi bilan to'ldirib tekislanadi. Ayrim hollarda ksilolit poldan boshqa materiallardan qilinadigan qoplama uchun asos sifatida foydalanish mumkin.

Ksilolit pollardan foydalanishda va ularni ta'mirlashda ushbu man etiladi:

- polni tez-tez va mo'l ho'llash (aks holda pol tezda yaroqsiz holga keladi va elektr o'tkazuvchanligi ortadi);

- asosni tekislashda ohak, ohak-sement qorishmalari, shlakli sementlar. Gipsdan olingan bog'lovchi materiallardan foydalanish.

Tomlar va tom yopmalar. Tomlarni ko'rikdan o'tkazishda ko'tarib turuvchi konstruksiyalarining uzellariga, tom yopmasining butunligiga, tom yopmasining suv chetlatish qurilmalari bilan, qurilish konstruksiyalari va tom orqali o'tkazilgan uskunalar, birikish joylariga, tom yopmasining himoyalovchi qatlamlari ahvoliga e'tibor berilishi kerak.

Tomlarning ko'tarib turuvchi konstruksiyalaridagi asosiy nuqsonlar quyidagilardir:

- yog'och konstruksiyalarda – stropillarning tutashish joylaridagi birikmalarining buzilishi, g'isht-tosh va yog'och konstruksiyalar orasidagi nam

o'tkazmaydigan qatlamning yomonlashuvi, stropillar tagining ancha egilganligi, maueralatning, stropillar tagi, toqining chirishi va b.;

- temir-beton konstruksiyalarda – tarkibiy qismlari sirtidagi betonning yemirilishi, armaturani himoyalovchi qatlamning yo'qligi.

Tom yopmalarining asosiy nuqsonlari quyidagilardan iborat:

- tunuka yopmalarda – qirra va choklarning ochilib qolishi, tarnovlarda bir tomonlama choklar mavjudligi, teshilgan joylar, bo'yoq qatlamining buzilishi;

- donali qismlar (asbest-sement plitkalar, listlar, cherepisa va b.)dan qilingan yopmalarda – tom yopmasi ayrim qismlarining shikastlanishi va siljib qolishi, yopmaning bo'g'otdan tegishlicha chiqarilmaganligi, birikish joylari zichligining buzilishi, qismlarning toqiga mahkamlanishi bo'shashib qolganligi;

- o'ram yopmalarda – havo va suv xaltalari hosil bo'lishi, uzilish hamda teshilish, ayrim joylarning cho'kishi, polotnolarning choklarda qatlamlarga ajralishi, o'ram qoplamaning qatlamlarga ajralishi, qoplama qatlamning yorilishi.

Ko'tarib turuvchi temir-beton konstruksiyalarning barvaqt eskirishga beton buyumlar markasining pastligi hamda konstruktiv qismlardagi himoyalovchi qatlamning qalinligi yetarli emasligi sabab bo'ladi. Bundan tashqari, tom konstruksiyalari yemirilishining asosiy sabablaridan biri chordoqxonalarning havo-namlilik rejimi qoniqarsizligidir. Bunda to'siqlar sirtida havo bug'lari kondensatlanishi va ularning o'ta namlanishi oqibatida suv chetlatish qurilmalari hamda tomning o'zi muzlab qoladi. Tom yopmalarining nuqsonlariga ko'pincha quyidagilar sabab bo'ladi: ularni o'z vaqtida qor va axlatdan tozalab turmaslik, tomda yurilganda hamda uni tozalashda yopmasining shikastlanishi, tom yopmasining himoyalovchi qatlamlarini kechiktirmay tiklamaslik, suv chetlatish qurilmalarining nosozligi, tom yopmasi konstruksiyalar bilan va tom yopmasidan o'tgan jihozlar bilan birikkan joylarning qoniqarsizligi, suv chetlatilishiga xalaqit berayotgan me'moriy detallar.

Tomlar va tom yopmalarining ko'tarib turuvchi konstruksiyalari barvaqt ishdan chiqmasligi uchun stropillar, maueralatlar va toqining shikastlangan ayrim qismlarini yangilash, tomning temir-beton qismlaridagi o'ydinchuqurlar, g'ovaklar hamda boshqa nuqsonlarni tuzatish, tom yopmasining himoyalovchi qatlamlarini vaqt-vaqtida yangilab turish (bundan oldin esa,

oddiy qoplamaning va tom yopmasi qurilish konstruksiyalari hamda jihozlari bilan birikkan joylarning nuqsonlarini yo'qotish), chordoqxonalarining harorat-namlilik rejimini yaxshilash lozim.

Chordoqxonaga nam kirishi stropillar yog'ochi chirishiga, issiq tutqichning namiqishiga olib keladi. Tomchi o'tishi shamollatilmaydigan chordoqsiz tomlar uchun, ayniqsa, xavflidir, chunki bunday tomlarda issiq tutqichning o'ta namiqishiga, chordoq parto'sinlarining armaturasi korroziyalanishiga va shiftlarning muzlashiga sharoit yuzaga keladi.

Tomlarning stropil konstruksiyalarida, ayniqsa, yangi binolarda, deformatsiya yog'ochning qovjirashi va kirishishi tufayli sodir bo'ladi; shu bois birikmalardagi boltlar, xomutlar va boshqa metall mahkamlagichlarni o'z vaqtida, tarkibiy qismlar yaxshi birikkunga qadar qotirib turmoq kerak.

Temir-beton konstruksiyalardagi ularning ko'tarib turuvchi kuchini kamaytirmaydigan mayda nuqsonlar (yoriqlar, o'yiqlar, tomning ko'tarib turuvchi qismlaridagi armaturaning ochilib qolishi) sement-qum qorishmasi bilan bekitiladi. Katta nuqsonlar to'liq ta'mirlash loyihasidagi ko'rsatmalarga muvofiq tuzatiladi.

Tomlarning tunuka yopmasida vaqt-vaqti bilan choklar zichlanadi va teshiklar surikli surtma bilan bekitiladi, zarur bo'lsa, tom yopmasi qisman yangilanadi, buning uchun tombop yangi tunuka ishlatiladi va tom yopmasi himoyalovchi bo'yoq bilan bo'yaladi. Ba'zan teshiklarga qoplik mato, shishamato yoki boshqa zichlovchi material yopishtiriladi. Keyingi paytda, bu maqsadda epoksidli mumlar asosida tayyorlangan mastikalar-dan foydalanilmoqda.

Metall tom yopmalari 6 yilda bir marta tabiiy alifmoy asosida tayyorlangan moybo'yoq bilan yoki kamida 3-4 yilda bir marotaba boshqa himoyalovchi bo'yoqlar bilan bo'yaladi. Tom yopmasining bo'yoq qatlami buzilgan joylari navbatdagi umumiy bo'yashni kutib o'tirmasdan, zudlik bilan amalga oshiriladi. Korroziya paydo bo'lganda, ruxlangan tunukadan qilingan tom'yopmasi ham, suv chetlatish qurilmalari ham bo'yaladi.

Asbest-sement va cherepisadan qilingan tom yopmalaridagi shikastlangan plita va cherepisalar almashtiriladi, birikish joylari chordoqxona tomondan tolali materiallar qo'shilgan ohak qorishmasi bilan suvaladi. Yumshoq tom yopmalarining himoyalovchi qatlami mastika qo'shilgan yirik qum bilan yoki bitum mastikasiga botirilgan mayda shag'al yordamida tiklanadi.

Tom yopmasi do'ppayib, shishib, qatlamlarga ajralib qolganda va zichligi buzilganda va tomning nam o'tkazmaydigan qatlami hamda boshqa qismlari nosoz holatga kelganda tomning foydalanish sifatlari tiklab qo'yiladi. Tomning qurilish konstruksiyalari va uskunalar qismlari bilan tutashish joylari qoniqarsiz ishlangan bo'lsa, ular namunaviy konstruktiv yechimlarga muvofiq tuzatiladi, bunda nam o'tkazmaydigan materiallar qurilish konstruksiyalarining maxsus o'yiqlariga, quvurlarning maxsus o'rnatilgan patruboklariga kirgizilib, ruxlangan tunukadan yasalgan to'siqlar bilan ixotalab qo'yiladi. Parapet (panjara) bloklari nam tortib qolaverganda ular tunuka yoki suvga chidamli plyonka bilan qoplanadi.

Chordoqxonalarda joylashgan, metallardan ishlangan biriktiruvchi qismlarning korroziyadan himoyalovchi qoplamasini har 3-4 yilda tiklamoq zarur. Yirik blokli va yirik turar uylarda bu ishga alohida e'tibor qaratilmog'i kerak, negaki bunday uylarda metallardan yasalgan biriktiruvchi qismlar butun binoning fazoviy mustahkamligi hamda turg'unligini ta'minlaydi.

Chordoqli tomlarda havo filtrlanishining oldini olish maqsadida issiq tutuvchi qatlam ustidan ohaq qorishmasi yoki loy bilan suvaladi va foydalanish jarayonida suvoqning yemirilishiga yo'l qo'yilmaydi.

Transformatorlar, chiroqli reklamalar va boshqa qurilmalar tomga faqat tasdiqlangan namunaviy loyihalar asosida hamda shahar (tuman) me'morining ruxsati bilan o'rnatiladi.

Besh qavatli va bundan baland binolardagi suv tashqariga chetlatiladigan tom yopmalarining gir atrofiga panjarali to'siqlar o'rnatilishi zarur. Buning imkoni bo'lmagan joylarda, ta'mirlash ishlarini bajarish vaqtida ishchi o'zini mahkamlab olishi uchun dudburonlar blokining armaturasiga yoki tomga chiqish joylari bloki armaturasiga quvur bo'laklari payvandlash tavsiya qilinadi.

Tomni, tele va radioantennalarni o'rnatish yoki ta'mirlash. Ko'zdan kechirish, tomni qor, muz qatqalog'i, axlatdan tozalash uchungina odamlar tom yopmasiga chiqishlari mumkin.

Chordoqsiz tomlar

Chordoqxonalarning yo'qligi va chordoqsiz tomning ayrim nuqsonlarini aniqlashning imkoniyati yo'qligi undan diqqat-e'tibor bilan foydalanishni talab qiladi. Tom yopmasi buzilganda tomning qiyaligi yetarli emasligi bevosita yopma tagida joylashgan issiq tutuvchi qatlam va tort-

qining o'ta namlanishiga sharoit yaratadi. O'qtin-o'qtin muzlash va muzdan tushish yopmaning ortiqcha namlanishi hamda shishishini keltirib chiqaradi. Nam tortgan issiq tutuvchi qatlam qishda o'zining issiq saqlash xususiyatlarini yo'qotadi.

Bunday tomlarni ko'rikdan o'tkazishda chordoqsiz tomlarning tashqi devorlar bilan, tom yopmasining turtib chiqib turuvchi konstruksiyalari, jihozlari, tomning suv chetlatuvchi qurilmalari bilan tutashish joylari tekshiriladi, shift yuzasidagi ho'l va qora dog'lar belgilab qo'yiladi. Tom va shift hamda devorlarning (ayniqsa, yon tomondagi devorlarning) tutashish joylari, shuningdek, g'isht yoxud betondan ishlangan tayanch ustunchalar turgan joylar sinchiklab ko'zdan kechiriladi.

Chordoqsiz tomlar ahvolini nazorat qilishda issiq tutuvchi qatlamning namligini, shamollatiladigan qatlamdagi yoki kanallardan havoning harakat tezligini aniqlash va suv chetlatish tizimlarining nuqsonlarini topish ham tavsiya etiladi. Bug' o'tkazmaydigan qatlam bo'lmaganda, ayniqsa, chordoqsiz tomlarda, ana shunday qatlam, issiq tutuvchi qatlam o'rnatish va tomni tiklash zarur. Agar issiq tutuvchi qatlam qoniqarsiz holatda bo'lsa, uning qalinligini loyihadagi qiymatga yetkazish, yemirilgan va juda namlangan bo'lsa, uni almashtirish hamda tom yopmasini tiklash kerak.

Yopmaning nam o'tkazmaslik xususiyatlarini pasaytiruvchi nuqsonlar darhol tuzatiladi.

Chordoqsiz tomning tashqi devor bo'ylab o'tuvchi qismi zax tortib qolgan bo'lsa, ana shu joyini xona tomondan issiq tutadigan qilish, ayrim hollarda esa, shift tagidan isitish quvuri o'tkazish yoki nam tortish sabablarini loyihalovchi tashkilot tavsiya etgan usul bilan bartaraf etish lozim.

Shamollatilmaydigan chordoqsiz tomning issiqlik o'tkazmaydigan qatlami bug' suvga aylanishi natijasida namiqib qolganda tom qayta qurilib, unda avvaldan ishlab chiqilgan loyiha asosida qurituvchi tuynuklar hosil qilinishi zarur.

Quyma po'lat detallarning, ayniqsa, araqi qismlarini devorlar yoki parto'singa mahkamlash uchun mo'ljallangan detallarning holati uzellarni tanlab ochib ko'rish yo'li bilan detallarning korroziyalanish belgilari aniqlangandan keyin baholanadi.

Chordoqli va chordoqsiz tomlarning shamollatish teshiklari xona ichiga qor, suv hamda qushlar kirishidan ruxlangan tunuka yoki plastmassadan yasalgan himoyalovchi panjaralar bilan muhofazalanadi.

Suv chetlatuvchi qurilmalar

Uy konstruksiyalarining o'ta namlanishiga olib keladigan suv chetlatuvchi qurilmalarning nosozliklari zudlik bilan bartaraf etilmog'i zarur.

Tombop qora tunukadan ishlangan suv chetlatish quvurlari va boshqa detallar har 3 yilda moybo'yoq bilan bo'yab turiladi.

Tarnovlarda, ichki suv chetlatish voronkalari va quvurlarida axlat to'planib qolishiga yo'l qo'ymaslik kerak, chunki axlat suvning oqib ketishini qiyinlashtiradi va quvurlarga tiqilib qoladi. Ba'zi changlarda tom yopmasi va suv chetlatuvchi qurilmalarning ishdan chiqishini tezlashtiradigan tajovuzkor moddalar bo'ladi. Bahorda qor erishi tugagandan so'ng tom axlatdan tozalanib, tom yopmasining himoyalovchi qatlami yuzasi ko'zdan kechiriladi, suv chetlatkichlar tekshiriladi va aniqlangan, shikastlangan joylari darhol tuzatiladi. Plita to'shamaning ajralish choklarida o'sayotgan begona o'tlar ildizlari bilan yulib tashlanadi, chunki ildizlar ballast qatlami orqali kirib borib tomning nam o'tkazmaydigan qatlamini yemiradi.

Ichida axlat tiqilib qolgan ichki suv chetlatish qurilmalari tomda turib, maxsus teshik orqali diametri stoyakning diametriga teng yumaloq sim cho'tka bilan tozalanadi. Suv tushadigan voronkalarni chang, loy va kirdan tozalash uchun ulardagi panjaralar, stakanlar olib qo'yiladi.

Ichki suv chetlatish voronkalarini narsa tiqilib qolishidan saqlash uchun ularning tepasiga himoyalovchi qalpoqlar o'rnatiladi.

Nam o'tkazmaydigan qatlamning voronka bilan tutashmasining zichligi, suv chetlatish stoyagining yuqori qismida joylashgan kompensatsion rastrubning sozligi, stoyak alohida bo'g'inlari birikmalarining zichligi, gidravlik zatvor, maxsus teshiklar va tozalagichlarning sozligi o'qin-o'qin tekshirib turiladi. «Kompensator» nosoz bo'lganda nam o'tkazmaydigan qatlamning suv tushadigan quvur bilan birikish joylari uziladi (ajraladi).

Ichki suv chetlatish qurilmalari ochiq usulda chiqarilgan uylarda qish davrida erigan qor-muz suvlarini oqovaquvurga o'tkazib yuboradigan qurilmalar qurilmog'i darkor.

Quvurlarning sokol devori panelidan o'tkazilgan ochiq chiqib turuvchi qismlari sovuq o'tmaydigan holatga keltiriladi, ularning bosh kismi ro'parasiga esa, betondan suv chetlatuvchi novlar qilinadi.

Tom yopmasini qordan tozalash

Suv tashqariga chetlatiladigan tom yopmalari qishda vaqt-vaqtida qordan tozalanib, qorning 30 sm.dan ortiq qalinlikda to'planib qolishiga yo'l

qo'yilmaydi. Bunda tomning hamma tomonlaridagi qor bir vaqtda va bir tekis tozalanishi kerak. Tom yopmasi shikastlanmasligi uchun tom qorning hammasidan tozalanmasdan, 5 sm qalinlikdagi qor qatlami qoldiriladi. Shu mulohazaga ko'ra tom yopmasidagi yupqa muz qatlami ham olib tashlanmaydi, ammo bo'g'otdagilari olib tashlanadi, chunki bu yerda muz qatlami va sumalaklar hosil bo'lishi mumkin. Kamqavatli binolardagi sumalaklar va muz qatlami, asosan, narvonda turib, ko'p qavatli binolardagilari esa kajavalar, teleskopik avtominoralar va o't o'chirish narvonida turib, olib tashlanadi.

Qiyaligi 45 gradus bo'lgan tomlarda qor turib qolmaydi. Shu bois bunday tomlarda tarnovlardagi shamollatish shaxtalari na qor to'planadigan boshqa turtib chiqib turuvchi qismlar ortidagi qor tozalanadi.

Tomni qordan faqat yog'och kurak bilan tozalashga ruxsat etiladi.

Qor erish davrida devorlarga mahkamlangan tarnovlar, novlar va voronkalarni qordan va muz qatqalog'idan tozalashga alohida e'tibor qaratilmog'i lozim. Erigan qor, muz suvi o'tadigan joylar o'z vaqtida tozalab turilmasa, tomning tutashish joylaridan suv o'tib konstruksiyalar namiqishi va me'yoridagi-tizim buzilishi mumkin. Katta sumalaklar va muz qatqaloqlari bo'g'otni, suv chetlatish quvurlarini buzadi hamda piyodalarning bexatar harakatlanishiga tahdid soladi, shu bois ular paysalga solmay olib tashlanadi. Sumalaklar va muz qatlamini olib tashlash vaqtida ish joyi to'sib qo'yiladi va piyodalar o'tadigan joy yopiladi.

Qorni tozalashga kirishishdan oldin ishchilarga ishlarni bajarish tartibi va xavfsizlik texnikasidan mufassal yo'l-yo'riq berilmog'i zarur. Tozalash chog'ida ishchilar stropillar yoki maxsus tirgaklarga bog'lanib olishlari darkor. Ko'tarib turuvchi konstruksiyalarning bir tomoniga ortiqcha yuk tushmasligi uchun tomning hamma tomonlarini qordan bir tekis tozalash kerak. Qorni simlar va dov-daraxtlar ustiga tashlash mumkin emas.

Suv ichkaridan chetlatiladigan nishab temir-beton tomlarni qordan tozalash tavsiya etilmaydi, chunki ularning mustahkamlik zaxirasi yetarli darajada bo'ladi, ularni qordan tozalash esa, nam o'tkazmaydigan qatlami barvaqt yemirilishiga olib keladi.

Derazalari, eshiklari hamda turli yorug'lik tushuvchi tuynuklar Deraza va eshiklarni ko'zdan kechirish paytida kesakilarining devorlarga va derazalar tagidagi tunukaning deraza hamda kesakiga tutashuviga, uning qiyaligi va devordan chiqib turishiga, tavaqalar zich yopilishiga, shuningdek, eshik va derazalarning ahvoliga alohida e'tibor berilmog'i lozim.

Derazalarning asosiy nuqsonlari ushbulardan iborat: kesakilari, deraza tokchalari va derazaning o'zi chirishi, tutashmalari, burchaklarining buzilishi, derazalar, eshiklarning qiyshayishi va zichligi buzilishi. Asboblarining nosozligi, tavaqalarining zichlovchi qistirmalari zichlanishi va yeyilishi, bo'yog'ining yemirilishi hamda zamazkasining ko'chib qolishi, deraza tagidagi qiya tunukaning kesaki va zix bilan tutashuvining zichligi buzilishi. Shu tunukaning devordan yetarlicha chiqib turmasligi, balkon eshiklari dilalarining muzlab qolishi, havo o'tkazuvchanligining yuqoriligi derazalardan devor panellari hamda xonalarga atmosfera nomi kirishi, tashqi va ichki tavaqalarning bir-biriga yetarli darajada zich biriktirilmaganligi, tavaqalarning yopilish joyidagi zichlovchi qistirmalarning nosoz holatdaligi, tortish vintlari, stoporlar ham: teshik-teshik reyklarining nosozligi (bu teshiklar tavaqalarni kerak holatda mahkamlash uchun xizmat qiladi), oynalarning bo'shashib (liqillab) qolishi, romlararo bo'shliqda yuzaga keluvchi kondensat tashqariga chiqib ketadigan teshiklarning yo'qligi yoki borlarining ifloslanganligi.

Deraza va eshiklarning chirishiga nam buyumlardan foydalanib ular bilan devorlar orasidagi nam o'tkazmaydigan qatlamning yomonligi. Tunuka yo'qligi yoki u noto'g'ri o'rnatilganligi tufayli nam tortish bilan kesaki orasidagi zichlik buzilgan joylardan atmosfera namligi kirishi, shuningdek, romlararo bo'shliqda bug'ning suvga aylanishi sabab bo'ladi.

Deraza va eshiklar tayyorlash uchun nam yog'och materiallardan foydalanilganda yoki ular qurilish jarayonida namliqanda shishgan deraza-eshiklar keyinchalik qurib, tob tashlaydi va zich yopilmaydigan bo'lib qoladi. Balkon eshiklarining atmosfera nomi ta'sirida shishishi va chirishiga ular bo'yog'ining va oynalar zamazkasining yemirilishi ham sabab bo'ladi.

Devor bilan kesaki orasidan havo ko'p o'tib ketayotganda va bu yerdan atmosfera nomi kirayotganda (ayniqsa, devorlari yupqa yirik panelli uylarda) ushbu joylar sement eritmasida ho'llangan kanop losi bilan zichlanib, keyin qorishma yoki maxsus zichlovchi materiallar yordamida bekitiladi.

Shu bilan birga, derazalar tagiga tunukani kerakli qiyalikda, devordan chiqarib o'rnatib va uning kesaki hamda devorlar bilan tutashish joylarini bekitib, atmosfera suvlarining derazalardan to'siqsiz chetlatilishi ta'minlanadi.

Vaqt-vaqtida, suv tomgich tozalab turiladi; yaxlit zamazka qatlami surtib oynalar zichlanadi; qotib qolgan va ifloslangan qistirmalar almash-

tiriladi, yetishmayotganlari o'rnatiladi; kesaki bilan impost orasidagi tirnoqli birikmalardagi tirqishlar yaxshilab berkitiladi, shpaklyovkalanadi va bo'yaladi. Deraza va eshiklarning burchak ostida tutashish joylari mustahkamlanadi, yomon yopiladigan tavaqalar randalanib yaxshi bekiladigan qilinadi, yopilish joylari zichlanadi.

Beton va mozaikali deraza tokchalardagi yoriqlar va o'yiqlar qorishma bilan yopiladi. Derazatokcha taxtalari bilan devorlar orasidagi tirqishlar kanop losi bilan yaxshilab zichlanadi yoki qo'shimcha kanop losi tiqiladi.

Deraza va eshiklarning ichki tomonidagi bo'yog'i kamida har 8-10 yilda, binoning old tomonidagisi esa 5-8-yilda tiklab turilmog'i lozim. Bo'yoq qatlamini tiklash muddati ulardan foydalanish muddati va haqiqiy ahvoriga bog'liq.

Qo'shaloq deraza va balkon eshiklarining gir atrofidagi zichlovchi qistirmalar har 6-9 yilda almashtirilmog'i zarur. Deraza va balkon eshiklariga mo'ljallangan zichlovchi qistirmalar qayishqoq, puxta va sovuqqa chidamli bo'lishi kerak. Qistirmalarni bo'yashga ruxsat etilmaydi.

Kesakining pastki qismidagi suv oqib chiqishi uchun mo'ljallangan, tashqari tomon qiya teshiklar yoki ariqchalar vaqt-vaqti bilan qor, kir va changdan tozalab turilmog'i lozim. Bunda, ayni vaqtda, deraza va balkonning tashqi teshigi ham tozalanishi darkor, chunki bu teshik bekilib qolsa, yomg'ir suvi xonaga kirishi mumkin. Agar suv chiqib ketadigan ariqchalar bo'lmasa, bir-biridan 50-100 sm oraliqda, tashqari tomon qiya ariqchalar ochish zarur. Ularning eni 10 mm bo'lmog'i kerak.

Qo'shaloq balkon eshiklarining dilalari muzlab qolayotganda ular antiseptiklangan orgalit yoki mineral kigiz bilan zichlanadi, buning uchun u tashqi va ichki tavaqalar orasidagi bo'shliqqa zich qilib o'rnatiladi.

Derazaning romlararo bo'shlig'ini fortochkadan ajratib qo'yish uchun kesaki o'rnatiladi. Bu hol derazaning harorat-namlik rejimini yaxshilaydi.

Sershovqin katta ko'chalar bo'yida joylashgan binolardagi qo'shaloq derazalar (balkon eshiklari) orqali tovush o'tishini pasaytirish uchun ta'mirlash paytida bunday derazalarning ichkarisiga tashqarisidagidan qalinroq (4-5 mm li) oynalar solish tavsiya etiladi.

Uyda yashovchilar kamida yiliga ikki marta (bahor va kuzda) deraza va balkon eshiklari oynalarining ichki hamda tashqi yuzalarini tozalashlari lozim. Moybo'yoq bilan bo'yalgan deraza va eshiklarni yuvishda sovun yoki soda ishlatish tavsiya qilinmaydi, chunki ular ishqoriy xossalarga ega bo'lganidan moybo'yoqni yemiradi.

Qo'shaloq deraza va balkon eshiklarida fortochka hamda piramonlar bo'lmasa, qishda ularni zamazkalash va qog'oz yopishtirish, alohida-alohida qo'shqavat derazalarning romlararo bo'shliqlarini hamda vitrinalarni sulfat kislota, xlorli ohak va boshqa gigroskopik materiallar bilan quritish taqiqlanadi.

Eshiklar qiyshayib qolganda va qovjirab ketganda ular turgan joyida to'g'rilanib, plyonkalar qoqiladi, dilalari qaytadan yelimlanadi yoki tirqishlari reykalalar bilan yelim yordamida berkitiladi. Eshik kesakisi bilan devor orasidagi tirqishlar kigiz yoki boshqa qayishqoq material yordamida zichlanib, qorishma bilan bekitiladi, eshik zixlaridagi ko'chib qolgan suvoq esa, olib tashlanadi, keyin to'r o'rnatilib, ustidan qayta suvaladi.

Kirish eshigi ravon ochilishi va yopilishi uchun pnevmatik qurilmalar o'rnatiladi, tavaqalar yopiladigan joylarga rezinka qistirmalar qoqiladi. Devorlar sirtini eshik kelib urilishidan saqlash uchun polga tirgaklar mahkamlanadi. Kirish eshiklarining pastki qismi zarblardan ura yoki alyumin plastinkalar vositasida himoyalanaadi.

Eshiklarning tashqari tomoni kamida har 5-8 yilda, ichki tomoni esa, 8-10 yilda (ularning ahvoli va foydalanish sharoitiga bog'liq) moybo'yoq bilan bo'yalmog'i kerak.

Kirish eshiklaridagi oynalarni zarblar ta'sirida sinishdan saqlash maqsadida oynalar P-simon zichlovchi rezinka qistirmalarda o'rnatiladi. Oynalarini himoyalash uchun eshiklarning ichkarisi va tashqarisiga saqlovchi metall panjaralar yoki yog'och plyonkalar qoqiladi.

Qish boshlanishidan oldin tashqi kirish eshiklarida o'zi yopiladigan qurilmalar (prujinalar, zatvorlar va h.k.) borligi hamda mavjudlarining ahvoli tekshirilib, zarur bo'lsa, ular ta'mirlanadi yoxud yangisi bilan almashtiriladi; isitilmaydigan zinapoyalarda joylashgan kvartiraga kirish eshiklari sovuq o'tkazmaydigan qilinadi.

Turarjoy binolarining podezdlaridagi eshiklarga masofadan boshqariluvchi kodli qulflar o'rnatish tavsiya etiladi.

Yorug'lik tuynuklari

Quyidagilar yorug'lik tuynuklarining asosiy nuqsonlari bo'lishi mumkin: yog'och (metall) romining eskirishi, oynalarining shikastlanishi va ifloslanishi, oynalarni ushlab turuvchi qisqichlarning yetarli emasligi, oynalarning bir-biriga tegib turish zichligi buzilishi, choklar va uchma-

uch birikish joylarining yomon zamazkalanligi, bo'yoq qatlamining ko'chib qolishi hamda yemirilishi.

Uydan foydalanish jarayonida romlarini o'z vaqtida ta'mirlash, singan oynalarini almashtirish, choklarini zamazkalash yoxud zichlovchi qistir-malar yoki yetishmayotgan qisqichlarni tozalab turish; yorug'lik tuynuk-larini zichlash; oynalar va podfarniklarni tozalab turish; yorug'lik tuynuk-larining ichkarisi va tashqarisini muntazam ravishda bo'yab turish zarur.

Zinapoyalar va yo'laklar

Zinapoyalarni ko'zdan kechirish jarayonida zinapoya supalarining ko'tarib turuvchi konstruksiyalari va yuzalari, zinapoyapoyalar hamda tutqichlar ahvoli, marشلarning devorga mahkamlanishi, panjaralar, marsh-larning devorga tutashuvi tekshirilmog'i kerak.

G'isht-tosh va temir-beton zinapoyalardan foydalanishda yuz beruv-chi asosiy nuqsonlarga metall kosourlarning korroziyalanishi, temir-bet-on marشلarning egilishi, marشلarning devorlarga tutashish zichligi bu-zilishi, zinapoya supalari va poyalarining yorilishi, zinapoyapoyalarning o'yilishi, to'siqlar, tutqichlar hamda saqlovchi to'rlar mahkamlanishining bo'shashib qolishi, zinapoya supalaridagi pardoq qatlamning va polning keramik plitkalari yemirilishi, panjaralardagi g'udurlar kiradi. Ushbu kam-chiliklar zinapoyada yurilganda, og'ir zinapoyapoyalarni va tez yeyila-digan materiallardan ishlangan supalarni tashiganda, panjaralar uyalarga puxta mahkamlanmaganda yoki ular marshga yomon payvandlanganda paydo bo'ladi.

Yirik panelli uylardagi yig'ma temir-beton qismlardan qurilgan zina-poyalarni ko'zdan kechirishda supalarining ahvoli va ularning zinapoya xonasidagi devorlarga puxta mahkamlanganligiga, shuningdek zinapoya marشلarining zinapoya supalari bilan tutashuviga alohida e'tibor qaratil-mog'i lozim.

Devorlari paneldan qilingan uylardagi zinapoyalarni ko'rikdan o'tka-zishda ko'tarib turuvchi ko'ndalang devorlarning zinapoya supalari va marشلari mahkamlangan joylari holatiga, burchaklarda, ko'tarib turuv-chi ko'ndalang devorlar tashqi devorlar bilan tutashgan joylarda yoriqlar paydo bo'lgan-bo'lmaganligiga, panellardan yig'ilib, ichida muhandislik o'tkazmalari qoldirib ketilgan ichki bo'ylama devorlarning hamda tutun-shamollatish kanallari joylashgan devorlarning ahvoliga e'tibor berilishi zarur.

Yog'och zinapoyalardan foydalanish jarayonida ularning ko'tarib turuvchi qismlari chirishi, yedirilishi yoki boshqa tarzda shikastlanishi, yon taxtalarning kosour ostidagi to'sinlarga va zinapoya panjaralarining yon taxtalarga mahkamlanishi bo'shashib qolishi, bo'yoq qatlami ko'chishi hamda yemirilishi mumkin.

Zinapoyalar ahvolini nazorat qilish ularning ko'tarib turuvchi qismlari mustahkamligini, zinapoyalarning devorlarga mahkamlangan joylarini, panjaralarining mahkamlanishini o'qtin-o'qtin tekshirib turishdan iborat.

Zinapoya marshlari va supalari egilganligi aniqlanganda egilishning ortish sur'atini kuzatish tashkil qilinmog'i darkor. Agar egilish qiymati me'yoriydan katta bo'lsa yoki kattalashishda davom etsa, zinapoyaning ko'tarib turuvchi qismlari maxsus ishlab chiqilgan loyiha asosida kuchaytirilishi kerak.

Quyma metall tayanch konsollar korroziyalanganligi aniqlanganda ular yaltiraguncha tozalanadi va korroziyaga qarshi samarali surtma bilan qoplanadi.

Zinapoya uzellari, marshlari, supalari va devorlarining konstruktiv tashmalari yorilganligi aniqlanganda yoriqlarning o'zgarish sur'atini kuzatish tashkil qilinadi, ularning paydo bo'lish sabablari aniqlanadi hamda ular kattalashishining oldini olish chora-tadbirlari ko'riladi.

Zinapoyalarning temir-beton konstruksiyalaridagi yoriqlar, o'yiqlar va singan joylar ular paydo bo'lishi bilanoq konstruksiya materialiga o'xshash materiallar vositasida bekitiladi.

Marmar zinapoyapoyalarni ta'mirlash uchun 100 g marmar kukuni, 20 g dibutilftalat, 100 g epoksid smola, tegishli miqdordagi qotirgich, rang beruvchi moddadan iborat qorishma ishlatiladi.

Zinapoya supalaridagi shikastlangan va asosdan ajralib qolgan keramik plitkalar, pollarda nuqson paydo bo'lgan zahoti almashtiriladi, qayta mahkamlanadi yoki tiklanadi. Polning naqshi va rangiga moslab tanlangan plitkalar sement qorishmasi yoki suvga chidamli yelimlar yordamida pol sirti bilan baravar qilib yotqiziladi.

Liqillab qolgan zinapoya panjaralari ularning tiraklarini uyalarga kirgizib, sement qorishmasi qo'yish, ikkita qo'shni marshning tirgaklariga metall plankalar payvandlash yoki konsolli tirgovichlar o'rnatish (tirgovichlar zinapoyalarning yon sirtiga kirgizilib, tirgaklarga payvandlanadi) yo'li bilan mustahkamlanadi.

Liqillab qolgan yog'och tutqichlar to'siqning po'lat tasmasiga burama mixlar bilan puxta mahkamlanadi. Yorilgan va qiyshaygan yog'och tutqichlar yangilari bilan almashtiriladi, mayda shikastlari esa, sirtini tozalash yoki ayrim qismlarini ulamalar bilan almashtirib, keyin tutqichni bo'yash orqali bartaraf etiladi.

Polivinilxloriddan yasalgan tutqichning shikastlangan qismlari kesib olinadi va o'sha shakl va rangdagi yangisi bilan almashtiriladi. Tutqich ulamasining uchma-uch birikish joylari payvandlanadi va tozalanadi.

Zinapoya xonalarining derazalarini to'sib turadigan saqlovchi panjalarlarning puxta mahkamlanganligi muntazam ravishda tekshirib turiladi va zarur bo'lsa, ular bekitib qo'yiladi.

Yog'och zinapoyalarning shikastlanish turi va katta-kichikligiga qarab, zinapoya supalaridagi polning va zinapoyaning puturdan ketgan taxtalari, to'siqlarining shikastlangan qismlari yangilanadi.

Zinapoya xonalarining ko'tarib turuvchi konstruksiyalari kamida har 6-9 yilda bo'yaladi. Yog'och zinapoyalarning ko'tarib turuvchi qismlari chiriganligi aniqlanganda va yog'och zararkunandalari paydo bo'lganda mazkur konstruksiyalarni tekshirish uchun tegishli tashkilotlardan mutaxassislar taklif qilinadi hamda konstruksiyalar loyiha asosida kuchaytiriladi.

5.4. Uy-joy qurilishida tejamkorlik va binolardan foydalanishni samarali tashkil etish

Iqtisodiy tomondan uy-joy qurilishida har yil sarflanadigan mablag'lardan tejamkorlik bilan foydalanib ko'proq foyda olishga harakat qilinadi, ammo iqtisodiy yondashuvdan ko'ra uy-joy binolari qurilishida bino sathidan unumli foydalanishni tashkil etish qurilish jarayonidagi iqtisodiy samaradan ko'ra bir necha marta katta ahamiyatga ega hisoblanadi. Aynan qurilgan binoning mustahkam, chidamli, isitish uchun ko'p energiya sarf qilinmaydigan, kommunal resurslardan tejamli foydalanish imkonini beruvchi, tez-tez qayta ta'mirlashga ehtiyoj hosil qilmaydigan xususiyatga ega bo'lishi binoga qo'yiladigan zarur talablaridan biri bo'lib uning samarasi bino faoliyat ko'rsatib tugatilguniga qadar davom etadi. Shu ma'noda tejamkorlik va uydan samarali foydalanish masalalari bir-biriga qarama-qarshi kategoriyalardir. Shuning uchun uy-joy qurilishi va uning faoliyati davomida ushbu qarama-qarshi ko'rsatkichlarni bir-biriga ta'sirini kamay-

tirish, ya'ni tejamkor va ekspluatatsiya davrida kam mablag' talab etuvchi texnologiyalarni qo'llash o'ta muhim masala hisoblanadi.

Hozirgi fan va texnika taraqqiy etgan sharoitda qurilishni tejamkorlik bilan olib borishda qurilish jihozlarini va qurilmalarni to'g'ri tanlash, ya'ni foydalanish jarayonida eng tejamkor texnologiyalarni tanlash samaradorlikning asosiy manbai hisoblanadi. Bundan tashqari, binoning qavati va qurilish hajmini to'g'ri tanlash ham tejamkorlik omillaridan biridir.

Respublikamizda mustaqillikka erishilganidan keyin arxitektura-qurilish sohasida ishlab chiqilgan me'yoriy hujjatlarda mahalliy sharoitni va tejamkor texnologiyalarni qo'llashga alohida e'tibor qaratilmoqda. Shuning uchun uy-joy sohasida bino qurilishi hamda kapital ta'mirlash va rekonstruksiya qilish jarayonlarida arxitektura me'yorlaridan to'liq va unumli foydalanish zarur. Demak, loyiha tanlashda bir necha xil loyihalar-dan texnik va iqtisodiy tomon yuqori samaradorlikka ega bo'lganini tan-lash yaxshi natija beradi.

Uy-joy, kommunal xo'jaligi sohasida binolardan foydalanishni samarali tashkil etish masalasi kommunal xizmatlar uchun to'lov miqdorini kamaytirish, uy xo'jaligi infratuzilmasini rivojlantirish, resurslardan oqilona foydalanish va uy-joy mulkdorlarining moliyaviy mablag'laridan samarali foydalanishda muhim ahamiyat kasb etadi.

Binodan foydalanishni samarali tashkil etish masalasi bino qurilishi uchun loyiha tayyorlash jarayonida Texnik iqtisodiy asosnoma (APZ) tayyorlashdan boshlanadi.

Texnik iqtisodiy asosnomada binoga qo'yiladigan muhandislik va kommunal servis vazifalari yoritib beriladi. Aynan, bino qurilayotgan hudud va ushbu hududagi muhandislik kommunikatsiyalarining mavjudligi bino qurilishida xonadonlarning obodolashganligini ta'minlash imkonini beradi. Bunda binoning joylashishi asosiy kommunal xizmat turlari tarkibiga kiruvchi kommunikatsiyalari mavjudligi va ularga binoni ulanish imkoniyatidan kelib chiqqan holda asoslanishi lozim. Bu kommunikatsiyalarga ulanish imkoniyatini asoslash uchun mazkur xizmatlarni ko'rsatuvchi har bir kommunal xo'jaligi korxonalari bilan binoni qurilish joyini kelishish lozim bo'ladi.

Bino qurilishi joyini kelishish ishlari bino qurilishiga ruxsat beruvchi hujjatlarni rasmiylashtirish tartibiga asoslangan holda amalga oshiriladi.

Bino qurilishiga ruxsat beruvchi hujjatlarni rasmiylashtirish tartibi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2000 yil 5 avgustdagi

305-son Qaroriga muvofiq ishlab chiqilgan va O'zbekiston Respublikasi Davlat arxitektura va qurilish qo'mitasining 2001-yil 15-maydagi 1-sonli Qarori bilan tasdiqlangan "Investitsiya loyihasi uchun boshlang'ich ruxsat berish hujjatlarining tarkibi, ularni ishlab chiqish, kelishtirish va tasdiqlash to'g'risidagi Nizom"ga muvofiq tayyorlanadi.

Bino va inshootlar qurilishi uchun boshlang'ich ruxsat beruvchi hujjatlar kapital qurilish va arxitektura sohasida amal qiladigan qonunlar va me'yoriy hujjatlar asosida tayyorlanadigan loyiha va tender hujjatlarini ishlab chiqish uchun zarur hujjatlar paketidan iborat.

Boshlang'ich ruxsat berish hujjatlari tarkibi quyidagilardan iborat:

a) Vazirlar Mahkamasining 1992-yil 27-maydagi qarori bilan tasdiqlangan O'zbekiston Respublikasida noqishloq xo'jalik ehtiyojlari uchun yer uchastkalarini olib qo'yish va berish bo'yicha materiallarni rasmiylashtirish tartibi to'g'risidagi nizomning II bo'limi 1-bandiga muvofiq hududiy taalluqliligi bo'yicha tegishli hokimiyatga yuridik va jismoniy shaxsning obyektini joylashtirishga ariza-xati;

b) obyekt qurilishi uchun yer uchastkasini (uchastkalar, variantlari bilan bo'lishi mumkin) tanlash to'g'risidagi dalolatnoma;

v) qurilish uchun yer uchastkasini tanlash dalolatnomasini tasdiqlash vakolatiga ega davlat hukumati tegishli organining qaroridan ko'chirma nusxa;

g) yer uchastkasining topografik-geodezik surati;

d) arxitektura-rejalashtirish topshirig'i, I qism (ART- I);

e) muhandislik tarmoqlariga ulanish uchun texnik shartlar;

j) muhandislik kommunikatsiyalari trassalarini yotqizish uchun yer uchastkasini tanlash haqida dalolatnoma;

z) muhandislik kommunikatsiyalari trassalarini yotqizish uchun yer uchastkasini tanlash dalolatnomasini tasdiqlash vakolatiga ega davlat hukumati tegishli organining qaroridan ko'chirma nusxa;

i) muhandislik kommunikatsiyalari trassalarining topografik-geodezik surati;

k) arxitektura-rejalashtirish topshirig'i, II qism (ART- II).

Yuqorida keltirilgan bino va inshootlar qurilishi uchun boshlang'ich ruxsat beruvchi hujjatlarni tayyorlashda ochib berilishi lozim bo'lgan asosiy ko'rsatkichlarga quyidagilar kiradi:

1. Hududiy taalluqliligi bo'yicha tegishli hokimiyatga obyektini joylashtirishga ariza-xat. Xatda Nizomning II bo'limi 4-bandiga mu-

vofiq obyektga uning joylashgan o'rnini va yer uchastkasiga doir asosiy ko'rsatkichlar va unga qo'yiladigan talablarning qisqacha asoslanishi aks ettiriladi.

2. Yer uchastkasini tanlash dalolatnomasi. Dalolatnomada Nizomning II bo'limi 7-11-bandlariga muvofiq aholi punkti yoki boshqa hudud tuzilmasida tanlanadigan yer uchastkasining joylashishi, shu paytdagi holati, yerlar tavsifi va undan foydalanish, mavjud imoratlar, ko'chatlar, muhandislik kommunikatsiyalari va boshqa masalalar aks ettiriladi.

3. Yer uchastkasini tanlash dalolatnomasini tasdiqlash to'g'risidagi qarrordan ko'chirma nusxa Nizomning II bo'limi 17 va 18-bandlariga muvofiq bu hujjat yer uchastkasining asosiy o'lchovlari va tavsiflari, avvalgi yerdan foydalanuvchidan yerlarni olib qo'yish talablari, arxitektura-rejalashtirish topshirig'i (ART-I)ni tayyorlash, yer uchastkasidan foydalanish bo'yicha buyurtmachiga topshiriqlar va boshqa talablar ko'rsatilgan holda tayyorlanishi mumkin.

4. Yer uchastkasining topografik-geodezik surati. Yer uchastkasini tanlash dalolatnomasiga binoan arxitektura va qurilish hududiy organlari bilan kelishilgan koordinatalar tizimi, masshtab va chegaralarda bajariladi.

5. Arxitektura-rejalashtirish topshirig'i. I qism Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahri arxitektura va qurilish bosh boshqarmalari (boshqarmalari va bo'limlari) tomonidan ishlab chiqiladi va arxitektura-shaharsozlikning asosiy talablarini belgilaydi, unda quyidagilar ko'rsatiladi:

a) arxitektura-rejalashtirish topshirig'ini berish uchun asoslar;

b) aholi punkti (umumshahar markaz zonalari, turarjoy mavzesi, sanoat zonasi, shahar atrofidagi hudud va boshqalar) bosh rejasida loyihalashtirilayotgan obyektning joylashgan o'rnini;

v) hududning muhandislik-geologik tavsifi, seysmikligi (agar tumaning mikroseysmik xaritasi mavjud bo'lsa, uning ma'lumotlari bo'yicha ko'rsatiladi)ga doir dastlabki ma'lumotlar, yerosti sizov suvlarining mavjudligi (joylashganlik darajasi va tebranish amplitudasi);

g) mavjud imoratlar (saqlanib qoladigan, buzib tashlanadigan), kelajakda bajariladigan qurilishlar va boshqalar;

d) yorug'lik, shamol esishi tomonlarini hisobga olib, aholi punktining bosh rejasida obyektlarni joylashtirishning vaziyatli rejasini;

e) loyihalashtirish obyekti, fasadlarni tashqi bezatish, obodonlashtirish, ko'kalamzorlashtirish echimlari va kichik arxitektura shakllari va boshqalarga qo'yiladigan asosiy arxitektura-rejalashtirish talablari;

yo) davlat nazorati organlari (SES, yong'indan saqlash xizmati, yo'l xavfsizligi xizmati, Tabiatni muhofaza qilish davlat qo'mitasi va boshqalar) talablarini bajarish bobida loyihasi, qurilish bosh rejasi va loyihalashtirilayotgan binoning arxitektura-rejalashtirish echimini kelishtirish shartlari;

i) mazkur me'yoriy hujjatning 3-bandi "g" kichik bandida ko'rsatilgan topografik-geodezik surat bo'lmaganda, topografik-geodezik va muhandislik-geologik ishlarini olib borishga qo'yiladigan talablar;

k) ko'chmas mulk kadastri xizmati tomonidan buziladigan noturarjoy binolar va inshootlarni hamda texnik inventarlash byurosi tomonidan buziladigan turar joy imoratlari va ko'p yillik ko'chatlarni baholash zarurati.

6. Obyektning muhandislik tarmoqlariga ulanishi uchun texnik shartlar obyektning hisob-kitob qilingan talabdagi imkoniyatlaridan kelib chiqib, mavjud muhandislik tarmoqlariga, manbalariga ulanish, tarmoqlar manbalarining yangilarini qurish yoki ta'mirlash joyi va talablarini belgilaydi.

7. Muhandislik kommunikatsiyalari trassalarini yotqizish uchun yer uchastkasini tanlash dalolatnomasi tuziladi. Dalolatnomada Nizomning II bo'limi 7-15-bandlariga muvofiq aholi punkti yoki boshqa hudud tuzilmasida trassaning o'tishi, yerlarning shu paytdagi holati, mavjud imoratlar, ko'chatlar, muhandislik kommunikatsiyalari, yo'llar bilan tutashgan joylar va boshqa masalalar aks ettiriladi.

Loyiha-rejalashtirish hujjatlari bilan ta'minlangan aholi punktlarida obyekt qurilishi va muhandislik kommunikatsiyalari trassalarini yotqizish uchun yer uchastkasi bir vaqtda tanlanadi va bitta dalolatnoma bilan rasmiylashtiriladi.

8. Muhandislik kommunikatsiyalari trassasi uchun yer uchastkasini tanlash dalolatnomasini tasdiqlash haqidagi qarordan ko'chirma nusxa Nizomning II bo'limi 17-19-bandlariga muvofiq yer uchastkalari asosiy ko'rsatkichlari va tavsiflari, avvalgi yerdan foydalanuvchidan yerlarni olib qo'yish, arxitektura-rejalashtirish topshirig'i (ART-II)ni tayyorlash talablari, buyurtmachiga yer uchastkalaridan foydalanish bo'yicha topshiriqlar va boshqa talablarni ko'rsatgan holda tayyorlanadi.

9. Muhandislik kommunikatsiyalari trassasi topografik-geodezik surati muhandislik kommunikatsiyalari trassalarini yotqizish uchun yer uchast-

kasini tanlash dalolatnomasiga binoan hududiy arxitektura va qurilish organlari bilan kelishilgan koordinatalar tizimi, masshtabi va chegaralarda bajariladi.

Muhandislik kommunikatsiyalari trassalari va obyekt yer uchastkasining topografik-geodezik surati bir vaqtda amalga oshirilishi mumkin.

10. Arxitektura-rejalashtirish topshirig'i II qismi muhandislik kommunikatsiyalari trassasi va uni yotqizishga asosiy talablarni belgilaydi va unda quyidagilar ko'rsatiladi:

1) kommunikatsiyalar ulangan, trassirovka qilingan joylar, magistral-lar, ko'chalar va tor ko'chalar kesishgan joyda joylashganligi, tarmoqlar uzunligi;

2) foydalanuvchi tashkilotlar tomonidan berilgan texnik shartlar talablari, shuningdek, aholi punkti bosh rejasi yoki batafsil loyihalashtirish, qurilish, mavzelarning loyihasi talablari, qurilish me'yorlari va qoidalari talablarining bajarilishi shartlari;

3) loyihalashtiriladigan kommunikatsiyalarni yotqizish shartlari;

4) mazkur me'yoriy hujjatning topografik-geodezik surati bo'lmaganda, mavjud yerosti kommunikatsiyalari ko'rsatilgan holda topogeodezik ishlar va muhandislik-geologik tadqiqotlarni bajarish zarurati.

Bino qurilishini loyihalashda muhandislik kommunikatsiyalari trassasi va ularga binoni bog'lovchi kommunikatsiyalarni optimal joylashtirish va qurilayotgan binoda eng so'nggi fan-texnika yutuqlari asosida ishlab chiqarilgan muhandislik uskunalarining o'rnatilish kommunal xizmatlar ko'rsatishda resurslardan eng optimal foydalanish imkonini beradi.

Shuningdek, binodan samarali foydalanishni tashkil etish binoni Davlat qabul komissiyasi tomonidan ekspluatatsiyaga qabul qilish jara-yonida muhandislik tarmoqlarini to'la quvvatda va mukammal faoliyat ko'rsatayotgan holda qabul qilishga va ularni ekspluatatsiya qilish ishlarini binoning texnik pasportida keltirilgan me'yor va talablar asosida tashkil etishga bog'liq bo'ladi.

5.5. Uy-joy fondini texnik ekspluatatsiya qilish

Uy-joy fondi tarkibiga kiruvchi binolarni foydalanishga yaroqli holda saqlash, ularga yagona texnik xizmat ko'rsatish siyosatini amalga oshirish, binolarning konstruksiyalarini muhandislik tizimlarini va qurilmalarini, shuningdek, ularga tegishli hududlarni saqlash va ta'mirlash bo'yicha

amaldagi me'yorlarning bajarilishini ta'minlash ishlari binolarni texnik ekspluatatsiya qilish bilan bog'liq tadbirlar majmuasini tashkil etadi.

Har bir binoni texnik ekspluatatsiya qilish ishlari uning texnik iqtisodiy va muhandislik-loyihaviy ko'rsatkichlaridan kelib chiqqan holda tashkil etiladi. Ekspluatatsiyani tashkil etish bilan bog'liq texnik iqtisodiy va muhandislik-loyihaviy ko'rsatkichlari binoning texnik pasportidan olinadi.

Binoning texnik pasporti bino va inshootlarni foydalanishga qabul qilib olinganidan keyin Davlat qabul komissiyasi tomonidan bino egasiga doimiy saqlash uchun taqdim etilgan hujjatlar asosida tayyorlanadi.

Har bir alohida hududda joylashgan, tayanch konstruktiv elementlari orqali boshqa bino bilan tutashmagan bino uchun alohida binoning texnik pasporti tayyorlanadi. Bino bir nechta tutash korpuslardan, bo'limlardan tashkil topgan bo'lishi mumkin. Shuningdek, mavjud binoga qo'shimcha (tutash) qurilish qilingan bo'lishi mumkin. Bunday qo'shimcha qurilish to'g'risidagi ma'lumotlar asosiy binoning texnik pasportiga kiritiladi.

Iqtisodiyotning turli tarmoqlarida foydalanilayotgan bino va inshootlarning texnik pasportidagi ma'lumotlar tarmoqlar xususiyatidan hamda bino va inshootlarning tuzilishidan kelib chiqqan holda, turlicha bo'ladi.

Binolarning texnik pasportida keltiriladigan ma'lumotlar, asosan, uch qismga bo'linadi:

1. Bino yoki inshoot to'g'risidagi umumiy ma'lumotlar;
2. Binoning tuzilishi, undagi foydalaniladigan maydonlar va o'rnatilgan uskuna va jihozlar to'g'risida ma'lumotlar;
3. Binodan foydalanishda xavfsizlikni ta'minlash bo'yicha ma'lumotlar.

1) Bino yoki inshoot to'g'risidagi umumiy ma'lumotlarga:

- bino qurilishi to'g'risida chiqarilgan qaror va uni chiqargan organ, chiqarilgan sanasi;
- binoning qurilgan va ishga tushirilgan sanalari;
- bino joylashgan umumiy maydon va uning tarkibiy bo'linishi;
- binoning texnik quvvatlari to'g'risidagi ma'lumotlar (umumiy maydoni, o'quv maydoni, yordamchi maydon, mavjud o'quvchi o'rinlari va boshqalar);
- bosh loyihachi va loyihalashtirish ishida ishtirok etgan tashkilotlar;
- bosh pudratchi va bino qurilishida ishtirok etgan tashkilotlar va ular tomonidan bajarilgan ishlar to'g'risida ma'lumotlar;

- binoning texnik va arxitekturaviy qurilishi bo'yicha xulosalar;
- binoning balans qiymati (qurilish ishlari qiymati, o'rnatilgan uskuna va jihozlar qiymati alohida ko'rsatilgan holda) va boshqa moliyaviy ko'rsatkichlar kiritiladi.

2) Binoning tuzilishi va undagi foydalaniladigan maydonlar to'g'risida ma'lumotlarga quyidagilar kiradi:

- yer maydoni va unda joylashgan binoning kadastr chizmasi, aniq chegaralari (yo'l va yo'laklar, yer, ekinzor, daraxtzor va boshqalar) ko'rsatilgan holda;
- binoning qavatlar kesimidagi kadastr chizmasi;
- binoning uskuna va inventarlar bilan jihozlanishi chizmasi (qavatlar kesimida);
- binoda o'rnatilgan uskuna, mashina va mexanizmlarning har biriga alohida texnik-ekspluatatsion xarakteristika berilgan va doimiy foydalanish uchun texnik xizmat ko'rsatish texnologiyasi keltirilgan dalolatnomalar;
- binoning ichki muhandislik tizimlari chizmasi (tarmoq va qavatlar bo'yicha);
- binoning tashqi muhandislik tizimlari chizmasi va boshqalar.

3) Binodan foydalanishda xavfsizlikni ta'minlash bo'yicha ma'lumotlarga:

- binodagi yong'in xavfsizligi tizimi va uning tuzilishi;
- binodagi xabar berish (signalizatsiya) tizimi va ishlash prinsipi to'g'risidagi ma'lumotlar;
- binoning seysmik chidamliligi to'g'risidagi ma'lumotlar va boshqalar kiritiladi.

Binoning texnik pasportiga binoda amalga oshirilgan kapital ta'mirlash va rekonstruksiya ishlari to'g'risidagi ma'lumotlar kiritib boriladi. Binolarning texnik pasportini saqlanishi va to'ldirib borilishi uchun bosh muhandis mas'ul hisoblanadi.

Binolarni texnik ekspluatatsiya qilish o'z tarkibiga quyidagi vazifalarni oladi:

1. Binolardan foydalanishni boshqarish:

- a) binolarning ekspluatatsiyasini tashkil etish;
- b) turli xizmat ko'rsatuvchi va mol yetkazib beruvchi tashkilotlar bilan munosabatlarni olib borish;
- v) binolardan foydalanuvchilar va xizmat ko'rsatuvchilar o'rtasidagi munosabatlarni tashkil etish.

2. Binoning qurilish konstruksiyalari va muxandislik konstruksiyalariga texnik xizmat ko'rsatish va ta'mirlash:

- a) texnik xizmat ko'rsatish hamda dispetcherlik va avariya xizmati;
- b) binoni rejali nazoratdan o'tkazish;
- v) mavsumiy ekspluatatsiyaga tayyorgarlik;
- g) joriy ta'mirlash;
- d) kapital ta'mirlash.

3. Tozalik-sanitariya ishlari:

- a) umumiy foydalanish maydonlarida tozalikni ta'minlash;
- b) bino hududida tozalikni ta'minlash;
- v) ko'kalamzorlashtirish va daraxtlarga ishlov berish.

O'zbekiston Respublikasida uy-joy fondi tarkibiga kiruvchi ko'p xonadonli binolardan foydalanishni tashkil etish va boshqarish Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari (XUJMSH) tomonidan amalga oshiriladi. XUJMSHlari nodavlat va notijorat tashkilot hisoblanib o'z faoliyatini O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2006-yil 30-maydagi 100-sonli Qarori bilan tasdiqlangan "Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatining namunaviy Ustavi"¹ ga muvofiq tashkil etadi.

Mahallalar va qishloq joylaridagi alohida hovli joylardan foydalanishni tashkil etish va boshqarish bevosita uy egasining zimmasida bo'ladi.

a. XUJMSHlari binolarning ekspluatatsiyasini tashkil etish ishlari binoning texnik pasportida belgilangan me'yorlar va O'zbekiston Respublikasida "Turar joylar, kommunal va ijtimoiy-madaniy soha obyektlarida ta'mirlash, qayta tiklash va ularga texnik xizmat ko'rsatish ishlari tashkil qilish" to'g'risidagi ShNQ 1.04.03-05 ga asosan amalga oshiriladi.

Binolarning ekspluatatsiyasini tashkil etishda bajariladigan ishlar ikki guruhga bo'linadi, birinchi guruhga domimiy: har kunlik va hafta davomida bajariladigan ishlarga kiradi. Bunday ishlar tarkibiga binoning umumiy foydalaniladigan maydonlari va hududni tozalash, sanitar ishlov berish, obodonlashtirish, tarnov va gryazoviklarni tozalash, qattiq maishiy chiqindilarni olib ketish kabilar kiradi. Ikkinchi guruhga muddatli va mavsumiy ishlarni amalga oshiruvchi tashkilotlar bilan shartnomalar tuzish

¹ O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2006-yil 30-maydagi 100-sonli "Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatining namunaviy Ustavi" ni hamda "Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati bilan ko'p kvartirali uydagi turarjoyga mo'ljallanmagan bino mulkdori o'rtasidagi namunaviy shartnomani tasdiqlash to'g'risida" gi Qarori.

kirib, ularga isitish tizimini yuvish va bosim ostida sinash, yong'in xavfsizligi va elektr tarmoqlarini sinovdan o'tkazish, kuch beruvchi va xizmat ko'rsatuvchi usukuna va qurilmalar (lift, nasos, kompressor, ventilyatorlar kabilar)ga xizmat ko'rsatish kiradi.

b. Turli xizmat ko'rsatuvchi va mol yetkazib beruvchi tashkilotlar bilan munosabatlar uch tomonlama va ikki tomonlama shartnomalar tuzish orqali amalga oshiriladi. Bevosita uy-joyga ko'rsatilayotgan kommunal xizmatlar uchun uy-joy mulkdorlari va xizmat ko'rsatuvchi tashkilotlar o'rtasida shartnomalar tuziladi. Binoning umumiy foydalaniladigan maydonlariga sanitar ishlov berish, liftlar, uskuna jihozlar, ko'chalarni yoritish, hududni tozalash va maishiy chiqindilarni olib ketish kabi ishlarni bajarish XUJMSHlar va xizmat ko'rsatuvchi tashkilotlar o'rtasida tuzilgan shartnomalarga asosan amalga oshiriladi.

Uy-joy mulkdorlari xonadonlaridan tashqari turarjoy binosida va XUJMSH hududida joylashgan barcha ijarachilar, shu jumladan kommunal xizmatlar va resurslardan foydalanuvchilar hamda xizmat ko'rsatuvchilar o'rtasidagi munosabatlar shartnoma asosida tashkil etiladi. Shartnomalar Vazirlar Mahkamasining 2006-yil 30-maydagi 100-son qarori bilan tasdiqlangan "Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati bilan ko'p kvartirali uy-dagi turarjoyga mo'ljallanmagan bino mulkdori o'rtasidagi namunaviy shartnoma" XUJMSH va foydalanuvchi tashkilotlar o'rtasida tuziladi.

Binoga texnik xizmat ko'rsatish bino elementlari va bino ichki tizimlarini soz holatda saqlash, uning konstruksiyalarini, jihozlar va texnik qurilmalarini belgilangan ko'rsatkichlarda va rejimda saqlash bilan bog'liq ishlar majmuasidan tashkil topadi.

Binolarga texnik xizmat ko'rsatish tizimi belgilangan miqdordagi materiallar va moliyaviy mablag'lardan foydalangan holda bino va muhandislik tizimlarining o'rnatilgan xizmat ko'rsatish muddati davomida soz holatda faoliyat ko'rsatishini ta'minlaydi.

Binoga texnik xizmat ko'rsatish, uning holatini nazorat qilish, texnik soz holatda bo'lishini ta'minlash, muhandislik tizimlarini ta'mirlash, sozlash va ishga yaroqliligini ta'minlash kabi ishlardan tashkil topadi. Binoning texnik holati rejali va rejadan tashqari tekshirishlar o'tkazish orqali nazorat qilinadi.

Rejali tekshiruv o'z navbatida ikki turga: umumiy rejali tekshiruv va qisman (binoni kuzatish rejalashtirilgan qismini) tekshirishga bo'linadi.

Binoni umumiy tekshirish har yili ikki marta – bahorda va kuzda, isitish tizimini ishga tushirish oldidan o'tkaziladi.

Binoga texnik xizmat ko'rsatish bilan bog'lik ishlar binoning qurilish va muhandislik loyihasidan kelib chiqib, bajarilish muddatlari ko'rsatilgan holda rejalashtirilib, unda haftalik, oylik va yillik ish hajmi belgilab beriladi.

Tayanch so'zlar: alohida xonadonlarga bo'lingan uy-joy binolari, xonalarga bo'lingan turar uy-joylar, hovli-uylar, ko'p xonadonli turarjoy binolari, yotoqxonalar, mehmonxonalar, sog'lomlashtirish va dam olish uylari, binolarning oldi fasadi, bino devorlari, pardevorlar, noorganik materiallardan ishlangan pardevorlar, parto'sinlar, temir-beton parto'sinlar (yig'ma va yaxlit), yog'och va metall to'sinlarga o'rnatilgan yog'och parto'sinlar, yerto'la xonalarining poydevorlari va devorlari, balkonlar, bo'g'otlar, lojiya va erkerlar, turarjoy obyektlarining pollari, linoleum va sintetik materiallardan ishlangan pollar, keramik plitkalardan qilingan, mozaikali va sement pollar, ksilolit pollar, tomlar va tom yopmalar, zinapoyalar va yo'laklar, binolarni texnik ekspluatatsiya qilish.

Nazorat uchun savollar:

1. Aholining hayot kechirishlari davomida uy-joy fondi bilan bog'liq holda yuzaga keladigan ehtiyojlarni qondirish maqsadida yaratilgan shart-sharoitlar qanday guruhlariga bo'linadi?
2. Uy-joy fondidan foydalanishni tashkil etish va kommunal xizmatlar ko'rsatish uchun yaratilgan shart-sharoitlar bilan bog'liq ko'rsatkichlar qanday guruhlariga bo'linadi?
3. Uy-joylar, ularga aholini joylashtirish usuliga qarab qanday guruhlanadi?
4. Turar uy-joylari konstruktiv tuzilishiga ko'ra va yerdan foydalanish usuliga ko'ra qanday guruhlanadi?
5. Qavatlar miqdoriga ko'ra turarjoy binolari qanday turlarga bo'linadi?
6. O'zbekiston sharoitida turar uy-joylar qurilishini loyihalashda qo'yiladigan asosiy talablar tarkibiga nimalarni kiritish mumkin?
7. Uy-joy, qurilishida tejamkorlik va binolardan foydalanishni samarali tashkil etish haqida nimalarni bilasiz?
8. Binolarni texnik ekspluatatsiya qilish jarayonining tarkibiga qanday vazifalar kiradi?
9. Uy-joy fondini texnik ekspluatatsiya qilish deganda nimani tushunasiz?
10. Binolarni texnik ekspluatatsiya qilish tarkibiga nimalar kiradi?
11. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati, me'yoriy-huquqiy asosi va ahamiyati nimalardan iborat?

II BOB. KO'CHMAS MULKNI BOSHQARISH

6-mavzu. Ko'chmas mulkni boshqarish asoslari

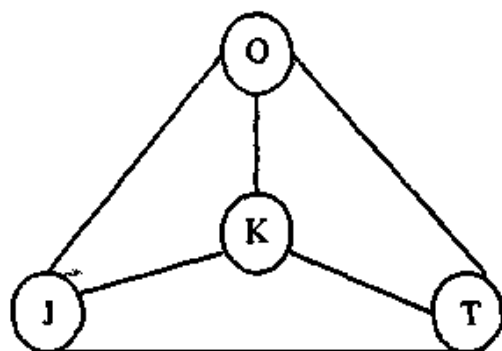
Reja:

- 6.1. Boshqaruvning asosiy tamoyillari.
- 6.2. Boshqaruvning an'anaviy (klassik) nazariyasi.
- 6.3. Boshqaruvning bixevioristik (neoklassik) nazariyasi.
- 6.4. Boshqaruvning tizimli yondashuv (zamonaviy) nazariyasi.

Ko'chmas mulkni boshqarishga tizim sifatida qaraganda, bu tushunchaning ko'p qirraligini nazarda tutish lozim. Bir tomondan, boshqarish deganda ko'chmas mulk obyektni yaratish, uning amal qilishi va rivojlanishini boshqarish tushunilsa, boshqa tomondan – barcha resurslar: pul, ishchi kuchi, xomashyo, yoqilg'i, materiallar kabilarni ratsional tarzda taqsimlash bo'yicha subyektlarning faoliyati tushuniladi.

Istalgan jarayonni boshqarish – bu juda murakkab vazifa hisoblanib, u ishchilarning samarali ish faoliyatini, ishlab chiqarishning normal shartlarini va qo'yilgan maqsadlarga mos natijalarga erishishni ta'minlovchi ko'plab jarayonlar, ya'ni loyihalash, tashkillashtirish, muvofiqlashtirish, motivatsiya va nazoratning o'zaro aloqadorligini taqozo etadi.

Boshqarish o'z holicha korxona (K), odamlar (O), jamiyat (J) va tabiat (T)dan ayro holda mavjud bo'la olmaydi.



6.1-rasm. Boshqarish jarayonining umumiy sxemasi

Bu yerda:

O – odam;

J – jamiyat;

T – tabiat;

K – korxona.

Qaror qabul qilish – bu boshqarishning asosi bo‘lib, u mumkin bo‘lgan bir qancha harakatlardan eng maqbulini tanlashni ifodalaydi. Agar boshqarish jarayoniga markazga «Korxona»ni joylashtirgan holda «Odam – Tabiat – Jamiyat» uchburchagini tashkil etuvchi o‘zaro aloqalar sifatida qaralsa, u holda bizga avval yassi tasvirdan hajmlisiga, faqat shundan so‘nggina yuqori koordinatalar tizimiga yuzlanish kerak bo‘ladi (6.1- rasm).

Bu rasmda “O” korxona ichki muhitining asosiy tarkibiy qismini tashkil etuvchisi, ya’ni korxona ishchisini bildiradi. “J” korxonaning barcha tashqi ishtirokchilari, ya’ni xaridor va yetkazib beruvchilar, hukumat va jamoat tashkilotlari, raqobatchilar va banklar kabilarni bildiradi.

J – K chizig‘i korxonaning jamoatchilik bilan bo‘lgan aloqalarini, ya’ni **marketing** – korxonani tashqi omillar asosida boshqarishni bildiradi. O – K – T chizig‘i odam, korxona va tabiat aloqalarini bildiradi, u ishlab chiqarish munosabatlari va ishlab chiqarish kuchlarining uzaro aloqadorligini namoyon qiladi. Ishlab chiqaruvchi kuchlar va tabiatni bog‘lovchi halqa bo‘lib ishlab chiqarish vositalari (mehnat qurollari va vositalari) xizmat qiladi, ular odamlar bilan birgalikda ishlab chiqarish kuchlarini tashkil etadi.

O – K chizigi ichki omillarni boshqarishni, ya’ni **menedjmentni**, K – T chizig‘i esa strategik loyihalash jarayoni (resurslar taqsimoti, tashqi muhitga moslashuv, ichki muvofiqlik (koordinatsiya) va tashkiliy strategik bashorat qilish) doirasida korxonaning boshqaruv faoliyatini belgilaydi. J – K – O chiziqlarini bog‘lovchi marketing va menejment boshqaruvning ikki o‘zaro aloqador tomonlarini bildiradi, bunda marketing maqsadlar generatori bo‘lsa, menejment ularga yetishishni taminlashga ixtisoslashgan hisoblanadi.

Boshqaruv – bu qo‘yilgan maqsadlarga erishish uchun zarur bo‘lgan loyihalash, tashkillashtirish, asoslash va nazorat qilish vazifalarini amalga oshirish jarayonidir.

6.1. Boshqaruvning asosiy tamoyillari

Boshqaruv modeli boshqaruv *tizimi* va *uslubidan* tashkil topgan. Boshqaruv tizimlari, avvalo, bir-biridan modelda strukturaga va boshka omillarga ajratgan o‘rni bilan farqlanadi. Boshqaruv *uslubi* modelning eng umumlashtiruvchi tavsifi hisoblanadi.

Boshqaruv tizimining ikki asosiy turi mavjud bo'lib, ular quyidagilar:

a) **rasmiy** (qattiq), bunda vazifalarni bajarishda Qat'iy ierarxiyaga asoslaniladi.

b) **norasmiy** (yumshoq), bunda bajaruvchiga gorizonta va kesishuvchan aloqalar bo'yicha harakat qilish ta'qiqlanmaydi.

Birinchi tizimda xodimlardagi ishchanlik, ikkinchisida esa – tashabbuskorlik va ishga ijodiy yondashish qadrlanadi.

Rasmiy tizim korxonaning tashkiliy tarkibiga, norasmiy tizim esa uning ichki madaniyatiga tayanadi. Ish qat'iy belgilanadigan, miqdoriy baholanadigan va taqqoslanadigan holda olib borilganda (masalan, ommaviy qurilishda) rasmiy tizim muvaffaqiyatli amalga oshadi. Lekin rasmiy tizimning qo'llanish sohasi, asosan, tashqi muhitning o'sib borayotgan beqarorligi sababli qisqarib bormoqda.

Norasmiy tizim boshqaruv obyektlarining doimiy o'zgarib turishini nazarda tutadi. Obyektlarning – uylar, maktabgacha ta'lim muassasalari va (h.k.)larning – tarkibi va joylashishi asoschining fikri bilan belgilanadi, ammo yo'nalish va yo'llarni odamlarning o'zi tanlaydi. Bunday yondashuvda odamlar ishga yashash minimumi manbai sifatida emas, balki o'zlarining hayotiy intilishlarini amalga oshirish vositasi sifatida karaydilar.

Boshqaruv va qaror qabul qilish masalalari ko'p yillar davomida o'rganilgan, tahlil va muhokama qilingan. Har bir yangi nazariya va uslub o'zining afzalliklari va kamchiliklariga ega. Bir holatda qilinadigan ish boshqasida kerak bo'lmasligi mumkin. Olam u yoki bu nazariya ta'siri ostida tez va oson o'zgara olmaydi. Bu nazariyalarni shartli ravishda uch guruhga ajratish mumkin: an'anaviy (klassik maktab), bixevioristik (neoklassik maktab) va tizimli yondashuv nazariyalari (zamonaviy maktab).

6.2. Boshqaruvning an'anaviy (klassik) nazariyasi

Nemis olimi Maks Veber an'anaviy nazariyaning asoschisi bo'lib hisoblanadi. U o'zining "Protestant etikasi va kapitalizm ruhi" (1904) asarida industrial jamiyat uchun *byurokratiya*, *obro'-e'tibor* va *hokimiyat* nazariyasi deb ataluvchi tashkillashtirishning yangi shakli xos deb ta'kidlagan.

Byurokrtiyaga markazlashgan boshqaruv, mehnat taqsimotining yuqori darajasi va personal ishining ratsional tashkillashtirilishi, lavozimlar

bo'yicha qat'iy va yozma shaklda belgilangan qo'llanmalar, barcha tashkiliy jarayonlarni nazorat qiluvchi qoida va me'yorlarning o'rnatilishi kabi o'ziga xos tavsiflari mavjud.

Klassik maktabning davomchilari bo'lib quyidagilar hisoblangan:

Anri Fayol (XX asrning boshi). U samarali boshqaruvning beshta muhim funksiyalari – loyihalash, tashkillashtirish, boshqarish, muvofiqlashtirish va nazorat qilishni ajratib ko'rsatgan;

Lyuter Gulik (1930-y.) boshqaruvning asosiy feksiyalariga personalni yig'ish, hisobotni tayyorlash, budjetni tuzish kabilarni qo'shgan holda ularni kengaytirgan. Klassik maktabning shakllanishiga F. U. Teylor, Frenk va Liliya Gilbert (1885 – 1920-yy.), Djeys D. Muni va A. K. Reyli (1931-g.)larning ishlari muhim hissa qo'shgan.

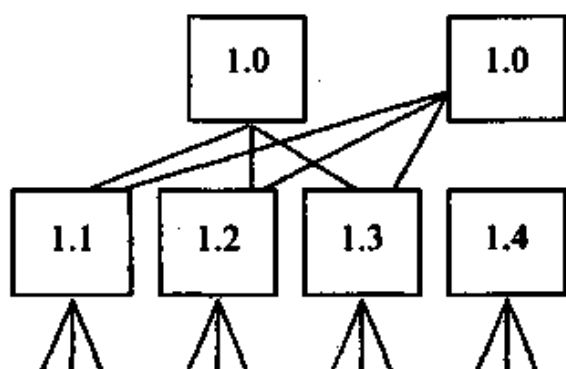
Frederik Teylor va uning zamondoshlari boshqarish – bu alohida mutaxassislik ekanligini, shuningdek, agar har bir ishchilar guruhi uzi eng muvaffaqiyatli bajaradigan ishga ixtisoslashsa, tashkilot yutuqqa erishishini deyarli tan olgan. Teylor mehnat harakatlari va ishlab chiqarish operatsiyalarini bajarish jarayonidagi vaqt sarflarini tadqiq qilishni boshlagan. Ishlab chiqarishning optimal darajasini va tegishli ish haqini belgilash – bu tadqiqotlarning maqsadi bo'lib hisoblangan. U o'z izlanishlarini «mehnatni ilmiy tashkillashtirish» deb nomlagan. O'zining mashhur izlanishlaridan birida u shunday xulosaga keladi: agar metallurgiya zavodi maydonida ishlarni mantiqan to'g'ri tashkil qilsa, butun bir qora ishchilar brigadasining o'rniga bitta ishchi bilan kifoyalansa bo'ladi.

Klassik maktabning maqsadi bo'lib tashkilotni muvaffaqiyatga erishtiruvchi boshqaruvning universal tamoyillarini ishlab chiqish hisoblangan. Bunday tamoyillar bo'lib quyidagilar hisoblanadi:

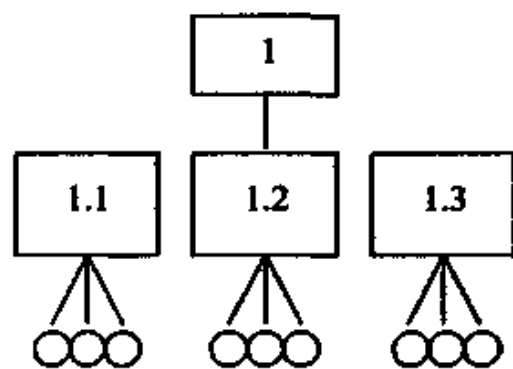
- *funksional tamoyil* – u mehnat taqsimoti jarayonini namoyon qiladi, ya'ni ixtisoslashganlik darajasi tashkilotning o'sishi bilan rivojlanadi (6.2-jadval). Tashkilot o'xshash faoliyat turlarini yagona bo'linmaga (ixtisoslashgan brigada, korxona (sex) maydoni va h.k.) birlashtirishga harakat qiladi, ya'ni tashkilotning gorizontal o'sishi kuzatiladi;

- *skalyar (chiziqli) tamoyil* tashkilotning vertikal aloqalar bo'ylab o'sishi bilan bog'liq. Bunda ikkita asosiy jihat ajratib ko'rsatiladi – *yagona rahbar* tamoyili, unda bo'ysunuvchi faqatgina bitta rahbarga bo'ysunadi va *qat'iy ierarxiya* (6.3-jadval) tamoyili, unga muvofiq ierarxiyada uzilishlar va kesishuvlar xush ko'rilmaydi;

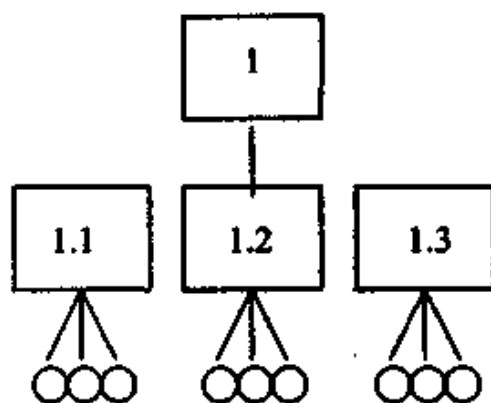
- *chiziqli-shtabli tamoyil* ishlab chiqarish va yordamchi funksiyalar orasidagi o'zaro aloqalarning asosiy yo'nalishlarini belgilaydi (6.4-jadval). Boshqaruvchi (chiziqli) funksiyalar pasayib boradigan vertikal chiziq bo'ylab joylashgan, yordamchi funksiyalarni boshqaruvchi lavozimlarini egallagan xodimlarni maslahat beradigan mutaxassislar amalga oshiradi.



6.2-jadval. Boshqaruvning klassik nazariyasida funksional tashkiliy struktura:
bu yerda 1.0 – funksional rahbar;
1.1, 1.2, 1.3, 1.4 – bo'limlar

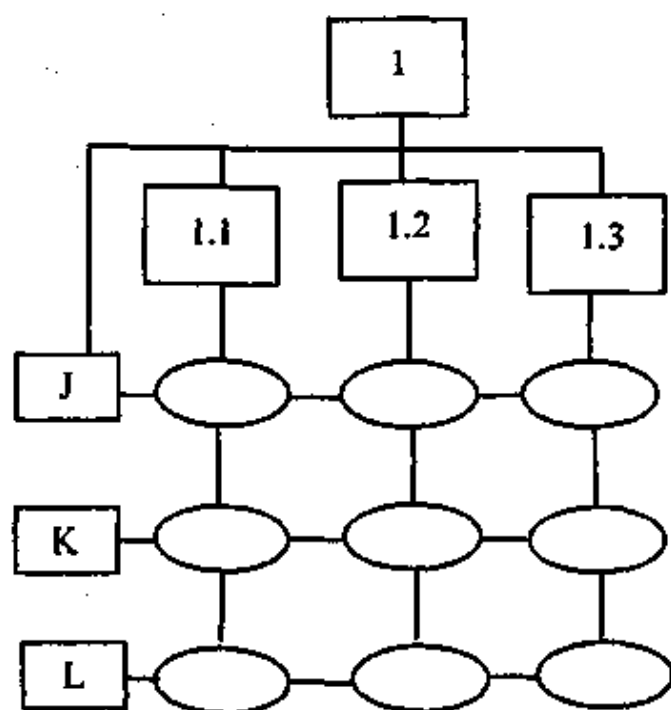


6.3-jadval. Boshqaruvning klassik nazariyasida chiziqli tashkiliy struktura:
bu yerda 1 – rahbar;
1.1, 1.2, 1.3 – bo'limlar

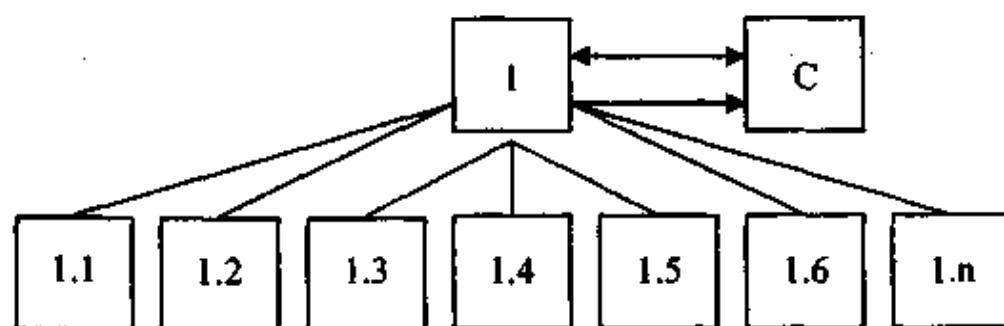


6.4-jadval. Boshqaruvning klassik nazariyasida chiziqli-shtabli tashkiliy struktura: bu yerda 1 – rahbar; 1.1, 1.2, 1.3 – bo'limlar.

- *boshqarish me'yori tamoyili* bitta rahbar qo'l ostidagi ishchilar optimal sonini belgilaydi. Odatda, *ko'p bosqichli strukturada* (turi – *matrisali*) bitta rahbarga 4 – 6 nafar ishchi to'g'ri keladi, bu esa boshqarilishning past me'yori va yuqori ierarxik zinapoyani (6.5-jadval), hamda bitta rahbar qo'l ostidagi boshqaruvning yassi strukturasi – ko'proq ishchilar bo'lishini (6.6-jadval) keltirib chiqaradi.



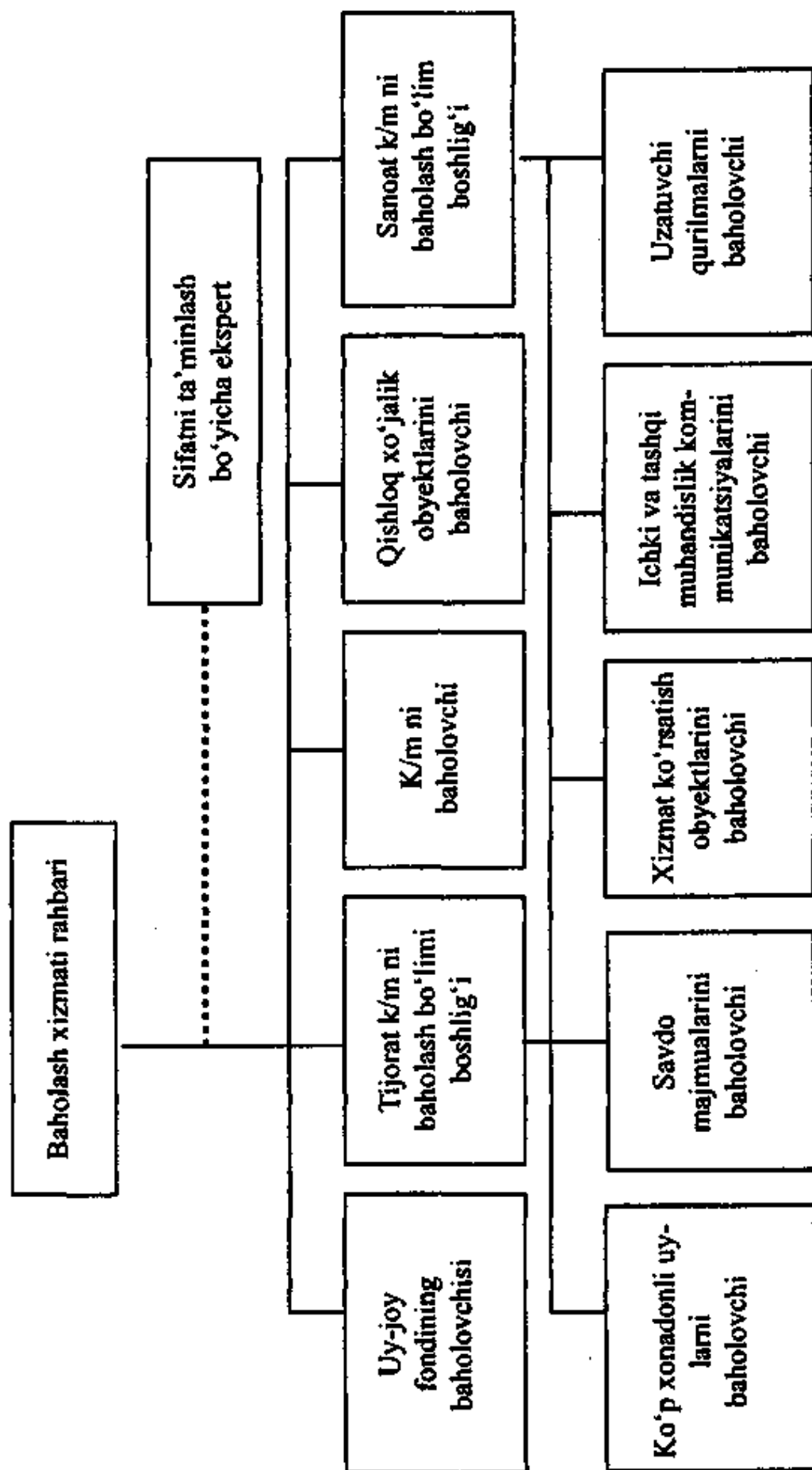
6.5-jadval. Boshqaruvning klassik nazariyasida matritsali tashkiliy struktura:
 bu yerda 1 – rahbar;
 1.1, 1.2, 1.3 – bo‘limlar;
 J, K, L – funksional xizmat bo‘limlari.



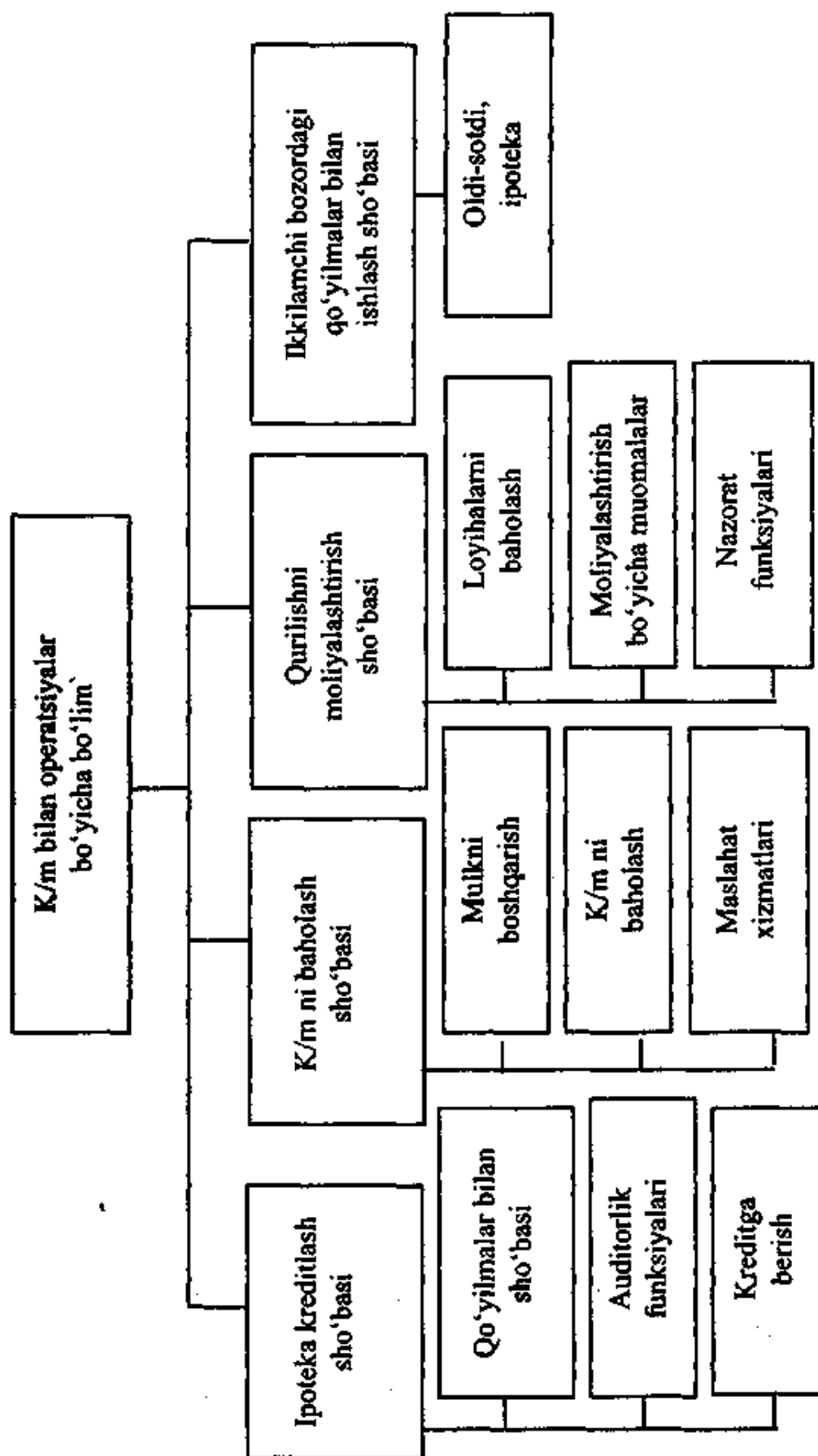
6.6-jadval. Boshqaruvning klassik nazariyasida yassi tashkiliy struktura:
 bu yerda I – rahbar; 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.n – bo‘limlar;
 C – maqsadli dastur rahbari.

Matrisali strukturani boshqaruv amaliyotidan ko‘ra ko‘proq boshqaruv nazariyasiga tegishli deyish mumkin, chunki uni amaliyotga tatbiq qilish juda qiyin. Matrisali strukturada ishchi bitta emas, balki bir nechta tashkilotning turli xil loyiha yoki faoliyat turlarini nazorat qiluvchi rahbarlarga bo‘ysunadi.

Real tizim uchun mo‘ljallangan tashkiliy strukturaning bo‘ylama (vertikal) va yonlama (gorizontal) o‘sishi 6.7 va 6.8-jadvallarda ko‘rsatilgan.



6.7-jadval. Klassik va zamonaviy maktab namunalari qo'llangan holdagi real tizim: Chiziqli va shtabli funksiyalar orasidagi o'zaro aloqa (serveing firmasi misolida).



6.8-jadval. Klassik va zamonaviy maktab namunalari qo'llangan holdagi real tizim: Divizional struktura (ipoteka bankining ko'chmas mulk obyektlari bilan operatsiyalar bo'yicha bo'lim misolida).

6.3. Boshqarishning bixevioristik (neoklassik) nazariyasi

Illinoys (AQSh) shtati, Xotom shahri «Vestern Elektrik» kompaniyasining zavodida 1927-yildan 1932-yilgacha mehnat shart-sharoitlari bo'yicha turli xil tadqiqotlar o'tkazilgan. Ular haqida umumiy tasavvur beruvchi eng mashhur tadqiqot – bu ish joyining yoritilganligini tanlash bilan bog'liq tadqiqotdir. Turli yorituvchi uskunalar va yoritilganlik darajalarini o'rganib chiqqan holda, tadqiqotchilar E.Meyo, D.Dj.Fayshesberger va Ye.N.Uyatxedlar shunga amin bo'ldilarki, qo'llanilayotgan yoritish usuliga bog'liq bo'lmagan ravishda, vaqt o'tishi sayin ishlab chiqarishning umumiy o'sish tendensiyasi kuzatilgan. Ishchilar o'zlariga ko'rsatilgan e'tiborga nisbatan munosabatda bo'lish va bu ko'pchilik boshqa mehnat shart-sharoitlaridan muhimroq ekanligi haqidagi xulosaga kelindi. Shuningdek, tadqiqotchilarning aniqlashlaricha, ishchilar ishlab chiqarishlarini, o'zlarining guruhi tomonidan belgilangan, ba'zi darajada cheklab qo'yadilar va kompaniya tomonidan amalga oshirilayotgan moddiy rag'batlantirish dasturi ham ishlab chiqarishga ta'sir ko'rsata olmaydi. Bunda ishchilarning e'tirozlari ularning qoniqmaganliklarining asl sabablarini ko'rsata olmaydi. Bu ko'proq ishchining o'z ish joyiga keladigan vaqtdagi shaxsiy muammolari belgisidir.

1938-yilda Chestern Bernarad tomonidan yozilgan "Personalni boshqaruvchining vazifalari" ishi neoklassik yondashuvning rivojlanishiga katta hissa qo'shgan. Uning bosh g'oyasi barcha tashkiliy ishlarning kooperativ tizimi bilan bog'liq bo'lib, bunda boshqarishning vazifasi bir vaqtning o'zida ham tashkiliy ham insoniy ehtiyojlarni qondiradigan tizimni yaratishdan iborat.

Ishchilarda mehnatga bo'lgan motivatsiya sistiemasini saqlab turish uchun ham psixologik ham moddiy rag'batlantirish zarur bo'ladi. Neoklassik maktabning davomchilari korxonada qaror qabul qilish jarayonida ishchilarning qisman ishtirok etishning turli modellarini ishlab chiqdilar. Bunday modelning maqsadi ishchilarning o'z faoliyatlariga qiziqishlarini oshirish evaziga mehnat unumdorligini o'sishini ta'minlashdir. Yaponiyada bu "I-tamoyil" bo'lib, unda:

- ishchilar uchun etika qoidalarining birligi;
- to'liq bandlik siyosati (umrbod ishga olish);

- ishning xilma-xilligini oshirish;
- shaxsiy rag'batlantirish;
- noixtisoslashgan kareraning rivojlanishi;
- qaror qabul qilishda shaxsiy (konsensus asosida) ishtirok;
- aniq (raqam ko'rsatkichlariga asoslangan) nazorat o'rniga noaniq (qadriyatlar tizimining o'rnatilishi) nazorat o'rnatilishi;
- madaniyatning rivojlanishi;
- ishchilarni baholashga xolistik yondashuv.

Neoklassik maktab klassik yo'nalish namoyondalari tomonidan ma'qullangan ko'pchilik tamoyillarga tanqid bilan qaragan, ularning fikricha, ishchilar sonining universal me'yorini belgilab bo'lmaydi, boshqaruvning optimal me'yori esa aniq ishlab chiqaruvchilarning qobiliyatlari, tashkiliy aloqalar va nazoratning samaradorligi, qaror qabul qilishda markazlashtirish darajasiga nisbatan tashkilot qo'llaydigan siyosat, hamda faoliyatining natijalariga bog'liq bo'ladi.

Neoklassik maktab ilmiy boshqaruv haqidagi klassik tushunchalarni takomillashtirdi, ishlab chiqarishni tashkillashtirishni va boshqaruvning iqtisodiy usullarini o'zaro bog'ladi, istalgan masalani yechish jarayonini beshta bosqichga bo'ldi: *masalani belgilash → tizimning matematik modelini ishlab chiqish → modelni qo'llagan holda masalani yechish → modelda yechimni aprobat siyalash → topilgan yechimni amalga oshirish.*

Neoklassik maktab tarafdorlari tashkilotlarni boshqarishda ierarxiyaning umumiy klassik tamoyillarini qo'llashning o'ziga xos yo'llarini topishga uringanlar, lekin bixevioristik ilmda zamonaviy ijtimoiy-iqtisodiy o'zgarishlarga nisbatan tegishli yondashuv bo'lmaganligi sababli, tamoman yangi tashkillashtirish nazariyasi – tizimli yondashuv nazariyasining shakllanishiga zarurat paydo bo'ldi.

6.4. Boshqarishning tizimli (zamonaviy) yondashuv nazariyasi

XX asrning 60-yillarida ko'pchilik amerikalik tadqiqotchi Duglas MakGregorning «Korxonaning odamzod tomoni» ishini o'qigan va muhokama qilgan. Ilmiy ishning asosiy g'oyasi shundan iborat ediki, odam tabiatan dangasa emas va mehnatni yomon ko'rmaydi, aksincha, odamning asosiy

ehtiyojlaridan biri – bu unumli mehnat qilish. Shunga ko'ra, strukturasi mehnatning ushbu ijobiy xususiyatini aks ettirgan tashkilotgina unumdorliroq bo'lib chiqadi.

Boshqaruv ilmining ko'pchilik avvalgi yutuqlari o'z davriga mos bo'lgan. Shunday davr keldiki, tashkilot tez o'zgaruvchan holatda sezilarli yuksalishga erishishi uchun xodimlarning o'zi ishiga qiziqish bildirishlari lozim bo'ldi.

Innavatsion va xalqaro jarayonlar zamonaviy boshqaruv tizimining asosi bo'lib hisoblandi.

Zamonaviy yondashuv tashkilotga uning butun hayot davri mobaynida "yagona tirik organizm" sifatida qaragan holda, klassik va neoklassik qarashlarni jamlaydi va kengaytiradi.

Tashkilotga rag'batlantirishga qaratilgan, egiluvchan, qat'iy tashkiliy struktura sifatida qaraganda boshqaruv zamonaviy nazariyasining asosiy tamoyillarini ajratib ko'rsatish mumkin:

- tizimning istalgan tashkil etuvchi elementiga kiritilgan o'zgarishlar, uning boshqa tarkibiy qismlarida ham o'zgarishlarga olib keladi;

- tashqi yoki ichki omillar sababli vujudga kelishi mumkin bo'lgan o'zgarishlardan keyin istalgan tizim yangi muvozanat nuqtasini topishga harakat qiladi;

- butun tizim va uning har bir alohida elementi o'z rivojlanishining ma'lum chegaralariga ega bo'ladi, ular to'laligicha ochiq (ular tashqi ta'sirlarga tezroq reaksiya qiladi) yoki to'laligicha yopiq (tashqi omillardan butunlay himoyalangan bo'lib, uzoq kelajakda o'z-o'zini yo'q qilish tendensiyasiga ega bo'ladi) bo'lishi mumkin;

- tizimlarga ham rasmiy ham norasmiy hukmdorlik strukturalariga va murakkab o'zaro aloqalarga ega bo'lgan ma'lum ierarxiyalik xos bo'ladi.

Tizimli yondashuv maktabida boshqaruvning quyidagi asosiy tashkiliy strukturalari farqlanadi: divizional, dasturli-maqсадli, yagona qurilish biznesi.

Divizional tashkiliy struktura (6.8-jadval)ning markazida biznesning (faoliyat turlarining) alohida maydonlaridagi mahsulotlar/bozorlar joylashadi. Bunday strukturaning asosiy elementi bo'lib bo'limlar (ing. tilida – «division») xizmat qiladi.

Yuqori rahbariyat bilan kelishilgan uzoq muddatli maqsadlar va vazifalar asosida to'liq jadallik, mustaqillik, bir-biri bilan kelishuvlarga kirisha

olish, daromad olish va o'z-o'zini moliyalashtirish kabi shartlar bajarilgandagina bo'limlarni boshqarish amalga oshiriladi. Bunday vazifalarga: ishlab chiqarish quvvatlarini modernizatsiyalash va kengaytirish, yangi mahsulot chiqarishga o'tish, tadbirkorlik subyekti tashkiliy strukturasi qayta shakllantirilishi kabilar kiradi. Misol uchun, divizional struktura dasturli-maqсадli yondashuv bilan muvofiqlashtirilganda, korporatsiya oldida vujudga keladigan masalalar yechimi aniq masala uchun yaratiladigan maqsadli, loyihaviy yoki ishchi guruhlariga yuklatiladi.

Vaqt o'tishi bilan, bunday guruhlar, asosiy strukturaning bo'limiga qaraganda ko'proq mustaqillikka ega bo'ladigan, ichki firmalarga aylanadi. Shuning uchun bunday tashkiliy strukturani dasturli-maqсадli tamoyilga asoslanib shakllangan va rivojlanadigan, doimo yangilanib turadigan divizional struktura deb aytish mumkin.

Zamonaviy sharoitda boshqarish tashkiliy strukturalarining nisbatan murakkab turi sifatida kontrolling tizimiga ega *yagona strategik boshqaruv*ni ko'rsatish mumkin.

Kontrolling – bu iqtisodiy tahlil, loyihalash, boshqaruv hisobi va menejmentlarning kesishuvida paydo bo'lgan, zamonaviy boshqaruv nazariyasi va amaliyotidagi yangi tushunchadir.

Kontrolling (ing. to control — nazorat qilish, boshqarish) boshqarish jarayonini *korxonaning asosiy monetar maqsadi* – **kafolatlangan likvidlik sharoitida daromadni va kapital qimmatini maksimallashtirish** orqali **moliyaviy natijalarni optimallashtirishga** qaratilgan.

Yagona strategik boshqaruv, usul sifatida, masalalarni qo'yishga strategik yondashuv va ularni realizatsiya qilishga dasturli-maqсадli yondashuvlar birligining sintezi bo'lib hisoblanadi.

Strategik yondashuv (yoki strategik loyihalash) uzoq muddatli yondashuv (uzoq muddatli loyihalash)dan korxonani mavjud shart-sharoitlarga emas, balki endi vujudga keladigan shart-sharoitlarga yo'naltirilishi bilan ajralib turadi. Boshqacha qilib aytganda, uzoq muddatli loyihalash ekstropolyatsiyaga asoslansa, u holda strategik yondashuvga muvofiq o'zgarishlarni oldindan bilish va ularga oldindan moslashish masalasi qo'yiladi. Strategik loyihalash, masalani belgilash tamoyili sifatida, 60-yillarda, ya'ni, tashqi muhitning o'sib borayotgan turg'un bo'lmagan va dinamiklik holatlari o'zi haqida darak bergan vaqtlarda paydo bo'lgan. Ammo uni amaliyotga tatbiq etish urinishi yirik kompaniya xodimlari to-

monidan qabul qilinmadi. Yagona strategik boshqaruv ushbu muammoning yechimi bo'ldi.

Yirik kompaniyaning asosiy tarkibiy qismlari sifatida, "xo'jalik yuritishning strategik zonalari"da ma'lum strategik maqsadlarga erishishga javob beruvchi, strategik xo'jalik markazlari chiqadi. Maqsadlar va zonalarning o'zlari ham doimiy o'zgarishga duch kelishi bois struktura kerakli o'sishga erishadi. Kelajakni hisobga olgan holda yaratilgan struktura hozirgi vaqtga zid keladi, bu esa uni kompaniyani turg'unlikda ushlab turuvchi omildan rivojlanishini tezlashtiruvchi muhim vositaga aylantiradi. Strategik yondashuvni amalga oshirish mexanizmi yaratilgan, lekin u doimiy yangilanishni, barcha darajadagi xodimlarning erkinligini kengaytirish kabilarni talab qiladi. Boshqaruvning zamonaviy yondashuvlari quyidagi o'nta asosiy tamoyillar bajarilishiga bog'liq:

- individuallik (shaxsga bo'lgan hurmat)ka bo'lgan kuchli ishonch;
- alohida odob-axloq sxemasi mavjud bo'lmay, istalgan xatti-harakat turli reaksiyalarni chaqirishi;
- barcha ishchilarning yagona mavqeyi;
- yuqori darajadagi mutaxassislarni ishga taklif qilish;
- ishchilarni, ayniqsa, yuqori mansabdagi rahbarlarni uzoq muddatli o'qitish;
- eng past darajali boshqaruvlarga maksimal darajada mumkin bo'lgan javobgarlikni belgilash;
- chiziqli boshqaruvchilar faoliyatini ba'zi darajada cheklash;
- kelishmovchiliklarni inobatga olish;
- gorizontal aloqalarning rivojlanishi;
- ishchilarni shaxsiy rag'batlantirish.

Yuqoridagi tamoyillarga asoslanib faoliyat yuritadigan korxonalar klassifikatsiyasi 6.9-jadvalda ko'rsatilgan.

Tizimli yondashuv nuqtai nazaridan yuqori texnologiyali tashkilotlar, jumladan, boshqaruvning chuqur ixtisoslashuvini talab qiluvchi shahar ma'muriy ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish uchun kompleks yoki matrisali strukturani qo'llash ko'proq samara beradi. Unda ko'zda tutilishicha, ba'zi vazifalarni amalga oshirish uchun an'anaviy chiziqli-shtatli ierarxiyani qo'llash, boshqa maxsus masalalar yechimi uchun esa boshqa struktura bo'linmalarini jalb qilish talab etiladi.

Korxona turiga va unda ishchilar ishtirokining tavakkalchiligiga bog'liq ravishda aksiyadorlik jamiyatlarining klassifikatsiyasi.

Korxona turlari	Aksiyadorlar orasida aksiyalar, daromad va aktivlarning taqsimlanishi			
	A'zolik / ishtirok	Qaror qabul qilish / ovoz berish huquqi	Daromadning taqsimlanishi	Aktivlarning taqsimlanishi
Kapitalistik	aksiyalar egasi / aksionerlar: tashqi ishchilar-ko'pchilik	bitta aksiya / bitta ovoz	Aksiyalar soniga proporsional ravishda	Aksiyalar soniga proporsional ravishda
Ishchi-kapitalistik	aksiyalar egasi / aksionerlar: tashqi 50 % dan ortiq, korxona ishchilari 50 % gacha	bitta aksiya / bitta ovoz	Aksiyalar soniga proporsional ravishda	Aksiyalar soniga proporsional ravishda
Hamkorlik	aksiyalar egasi / aksionerlar: tashqi ishchilar-ko'pchilik	bitta aksiya / bitta ovoz	Aksiyalar soniga proporsional ravishda	Aksiyalar soniga proporsional ravishda
Demokratik	aksiyalar egasi / aksionerlar: faqat korxona ishchilari	bitta aksiya / bitta ovoz	Teng qismlarda yoki shaxsiy qo'yilmalarga qarab	Ichki hisoblar tizimi
Qisman-jamoat	aksiyalar egasi / aksionerlar: ishlab chiqarishda bandlar – hamma	bitta aksiya / bitta ovoz – bitta odam	ish staji va shaxsiy qo'yilmalarga qarab	Ichki hisoblar tizimi

Umumiy mulk	aksiyalar egasi / aksioner- lar: ishlab chiqarishda bandlar ~ hamma	Aksiyalar soni ish stajiga qarab	Aksiyalar soniga proporsional ravishda	Ichki hisoblar tizimi
----------------	--	---	---	--------------------------

Tayanch soʻzlar: *qaror qabul qilish, boshqaruvning asosiy tamoyillari, boshqaruvning anʼanaviy (klassik) nazariyasi, boshqarishning bixevioristik (neoklassik) nazariyasi, boshqarishning tizimli (zamonaviy) yondashuv nazariyasi, divizional tashkiliy struktura, kontrolling, strategik yondashuv.*

Nazorat uchun savollar:

1. Koʻchmas mulkni boshqarish tushunchasi deganda nimani tushunasiz?
2. Boshqarish jarayonining umumiy sxemasi qanday?
3. Boshqaruv tizimi va uning turlari nimalardan iborat?
4. Boshqaruvning anʼanaviy nazariyasi maktabi va uning davomchilarini ayting?
5. Boshqaruvning anʼanaviy nazariyasida mavjud tashkiliy strukturalarni bilasizmi?
6. Boshqarishning bixevioristik (neoklassik) nazariyasi haqida bilasizmi?
7. Boshqarishning tizimli (zamonaviy) yondashuv nazariyasi nimalardan iborat?

7-mavzu. Koʻchmas mulkni boshqarish tushunchasi va asosiy maqsadlari

Reja:

- 7.1. *Koʻchmas mulkni boshqarish tushunchasi.*
- 7.2. *Koʻchmas mulk bozorini boshqarish maqsadi va tamoyillari.*
- 7.3. *Koʻchmas mulkni boshqarish maqsadlari.*
- 7.4. *Koʻchmas mulk obyektlarini boshqarish mexanizmi.*

7.1. Ko'chmas mulkni boshqarish tushunchasi

Tadbirkorlik faoliyatining maxsus turi sifatida ko'chmas mulkni boshqarish quyidagicha talqin qilinishi mumkin:

- mulk obyektlariga bo'lgan mulkiy huquqlarga nisbatan qarorlar qabul qilish va hujjatlarni rasmiylashtirish;
- shaxsiy ehtiyojlarni qondirish yoki tijorat maqsadida foydalanish uchun aniq turdagi obyektning uning ekspluatatsiya jarayonida boshqarish;
- qo'yilgan maqsadlarga erishish uchun ko'chmas mulkka istalgan bir martalik maqsadli tashkiliy ta'sir ko'rsatish;
- ma'lum ijtimoiy-iqtisodiy natijalarga erishish uchun boshqarish funksiyalarini amalga oshirish jarayoni;
- o'zgaruvchan sharoitlarda iqtisodiyotni barqarorlashtirish va samarali rivojlantirish maqsadida davlatning vakolatli organlari tomonidan amalga oshiriladigan qonunchilik va ijro etish reglamenti hamda ko'chmas mulk munosabatlarining barcha ishtirokchilarining xatti-harakatlarini nazorat qilish tizimi.

Boshqarish – oddiy rieltorlik operatsiyalariga qaraganda ko'chmas mulk bilan ishlashning yuqoriroq darajasi hisoblanadi.

Ko'chmas mulk obyektlarini boshqaruvchi fuqarolik huquqi, moliyaviy menejment, investision tahlil, investision loyihalarni boshqarishning nazariyasi va amaliyoti kabilar bo'yicha chuqur bilimlarga ega bo'lishi kerak.

Tadbirkorlik sohasida ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish – bu tavakkalchilikka asoslangan, mulkdor topshirig'iga binoan uning o'z ko'chmas mulkiga egalik qilish, foydalanish va tasarruf etish huquqlarini amalga oshirishdan daromad olish faoliyatidir.

Ko'chmas mulk obyektlarini boshqaruvchi – ko'chmas mulk egasi bilan shartnoma asosida va uning manfaatlari doirasida ma'lum vaqt mobaynida, o'z nomidan ushbu obyekt bilan istalgan yuridik va aniq harakatlarni (agar qonun yoki shartnoma bilan to'g'ridan-to'g'ri taqiqlanmagan bo'lsa) amalga oshiradigan jismoniy yoki yuridik shaxs.

Broker – bu bevosita mijozlar bilan ishlaydigan va ular bilan yuridik shaxs nomidan yoki individual tadbirkor sifatida, hamda ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarining o'zgarishi, o'rnatilishi yoki tugatilishi bilan bog'liq shartnoma tuzadigan jismoniy shaxs.

Agent – bu bevosita mijozlar bilan ishlaydigan va broker tomonidan mijozlar bilan ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarining o'zgarishi, o'rnatilishi yoki tugatilishi bilan bog'liq shartnoma tuzishga zarur bo'ladigan barcha tayyorgarlik ishlarini olib boradigan jismoniy shaxs.

Ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish ular bilan olib boriladigan barcha faoliyat turlarini qamrab oladi: qurilish, investitsiyalash, egalik qilish va foydalanish, vositachilik (rieltorlik), garov va h.k.

Boshqaruv obyektlari bo'lib nafaqat turli xil qo'llanish sohalariga tegishli (turarjoy, ofis, ishlab chiqarish, omborxona va h.k.) alohida binolar va hamma turdagi mulk shakllariga tegishli mulkiy majmualar, balki ularning tegishli tizimlari – mamlakat yoki viloyatning butun uy-joy fondi (munisipal, xususiy va h.k.), yer fondi va boshqalar ham hisoblanadi.

Boshqaruv subyektlari – ko'chmas mulk munosabatlarining barcha ishtirokchilari bo'lib, ularga: mulkdorlar, foydalanuvchilar, ijarachilar, investorlar, rieltorlar, vakolatli davlat organlari va infratuzilma tashkilotlari kiradi.

Ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish tashqi va ichki bo'lishi mumkin. **Ichki boshqaruv** – ko'chmas mulk bozori ishtirokchisi bo'lgan har bir tashkilot faoliyatini uning me'yoriy hujjatlari (ustavi, qoidolari, qonunlari, qo'llanmalari) bilan tartibga solishdir.

Tashqi boshqaruv davlat va uning vakolatli organlari, hamda xalqaro kelishuvlar tomonidan ko'chmas mulk bozori ishtirokchisi bo'lgan tashkilotlar harakatlarining me'yor va qoidalarini belgilanishidir.

Ko'chmas mulk obyektlarini boshqarishni amalga oshiruvchi subyektlar tomonidan boshqarishning to'rtta turi ajratib ko'rsatilgan:

- bajariladigan vazifalarga muvofiq ravishda turli xil davlat organlari va tashkilotlari tomonidan respublika, viloyat va munitsipal darajalarda ko'chmas mulk bozorining davlat tomonidan tartibga solinishi;

- professional ishtirokchilar va ularning birlashmalari – rieltorlar assotsiatsiyasi tomonidan ko'chmas mulk bozorining tartibga solinishi;

- jamoat ta'siri – mikrorayonlar aholisining fikrlari va u yoki bu ko'chmas mulk obyektlari bilan operatsiyalarga nisbatan jamiyat keng qatlamining munosabati (misol uchun, davlat mulkini kuponli xususiy lashtirish jarayonining hamma tomonidan rad etilishi), jamoat ta'siri ko'p hollarda me'yoriy hujjatlar, qonunlar va h.k.lar qabul qilinishiga asos bo'ladi.

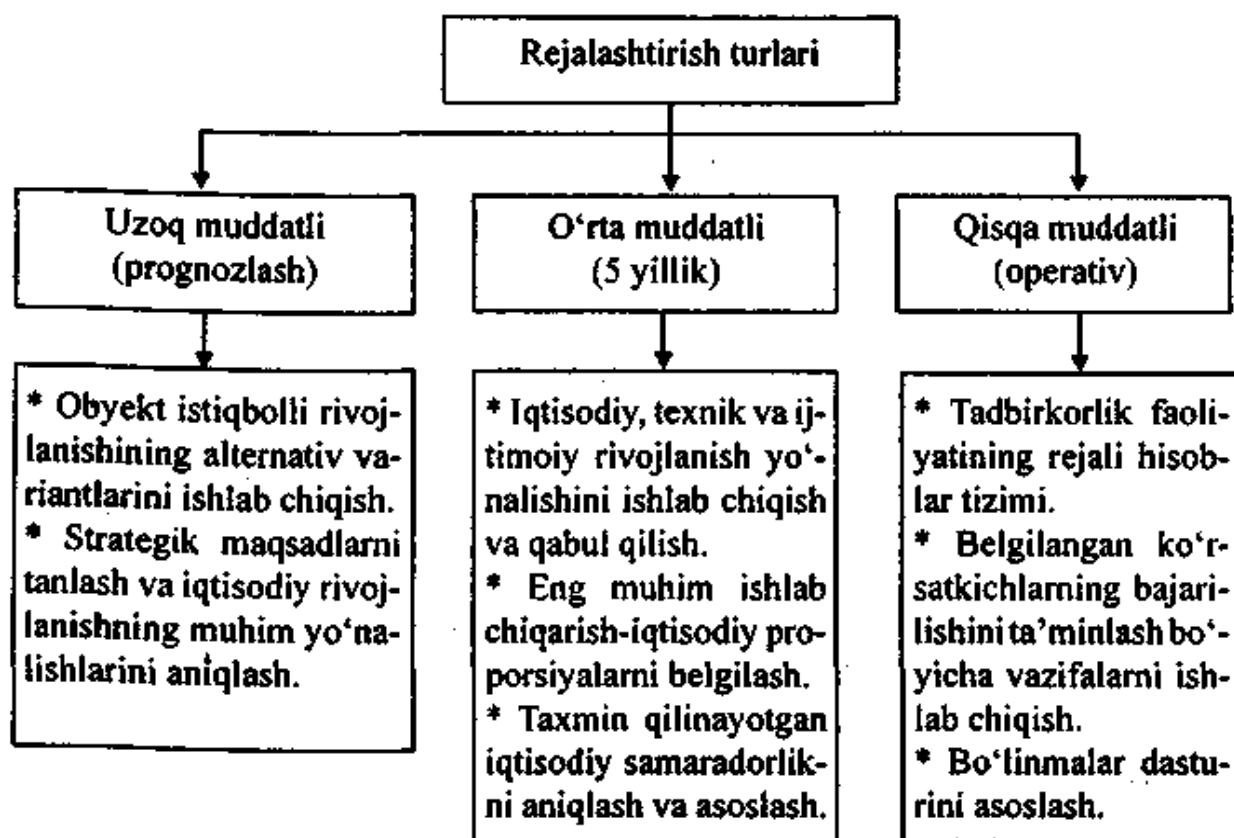
- aniq ko'chmas mulk obyektni boshqarish.

Ko'chmas mulkni yaratish va boshqarish rejalashtirish jarayonidan boshlanadi. Rejalashtirish jarayoni detallashtirish, amalga oshirish muddatlari kabilar bo'yicha turlarga bo'linadi (7.1. va 7.2-jadvallar).

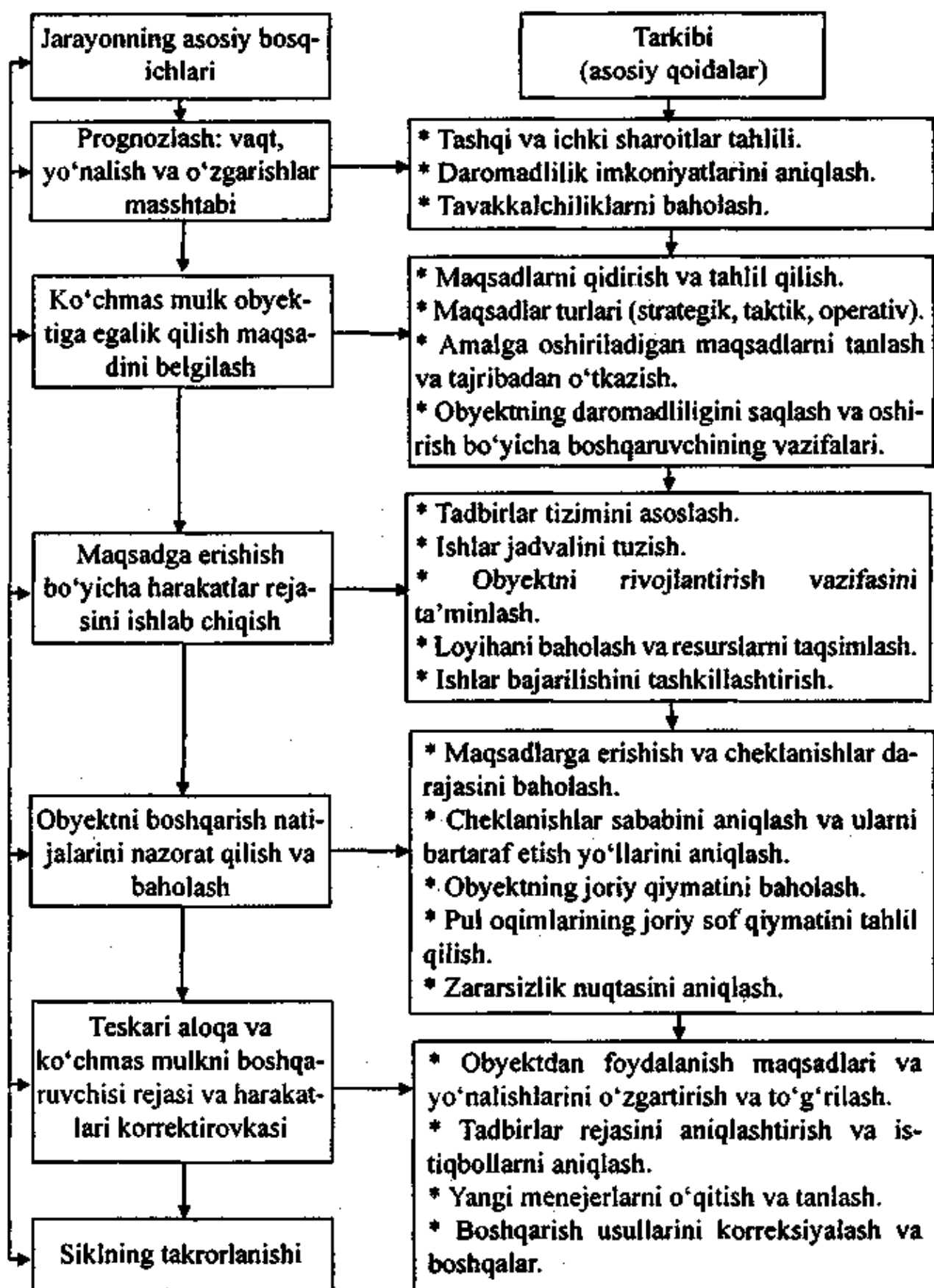
Ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish jarayonida quyidagi vazifalar amalga oshiriladi:

- prognozlash, maqsadni belgilash va ularga erishish strategiyasini tanlash;
- rejalashtirish va loyihalash;
- ro'yxatdan o'tkazish, baholash va hisobga olish;
- ekspluatatsiya va soliqqa tortish;
- nazorat va tasarruf etish, rejani to'g'rilash.

Ko'chmas mulkni boshqarishning konseptual umumlashtiruvchi sxemasi 7.3-rasmda ko'rsatilgan.



7.1-jadval. Tadbirkorlik tizimida rejalashtirish.



7.2-jadval. Rejalashtirish ko'chmas mulkni boshqarish funksiyasi sifatida.

Boshqaruv predmeti		Sikl bilan aloqa bo'yicha boshqarish turlari			Ishtirokchi bo'yicha boshqaruv turlari		
Burch va huquqlar tuzilmasi Strategik		Operativ	Kunlik	Uzoq muddatli			
		Strategik					
Ko'chmas mulkni boshqarish subyektlari – ko'chmas mulk egalari	Jismoniy shaxslar	Boshqaruv obyektlari: mulk turi sifatida ko'chmas mulk huquqlari va unga bog'liq mulkdorlar burchlari Seziqarli chegaralangan (servitutlar ham kiradi) Foydalanish Ijara, lizing va boshqalar Egalik qilish Far-moyish			Ko'chmas mulkni boshqarish mohiyati KMOga egalik qilishda yuzaga keluvchi huquq va majburiyatlarning mulkdor tomonidan tizimli amalga oshirilishi va KMOning tabiiy hayot sikli davomida, foydalanish (egalik) davrida huquqlar va ko'chmas mulk tuzilmasini maqsadga muvofiq o'zgartirish	Ko'chmas mulk (egalik) turlari, ularga egalik qilishda huquq va majburiyatlar yuzaga keladi.	To'g'ri
	Tadbirkorlik tuzilmalari – yuridik shaxslar						
	Munitsipal tashkilotlar va ularning organlari						
	Davlat va uning organlari						
		Boshqa iqtisodiy agentlar			Bilvosita (portfelli)		
		Huquq va burchlarni chegaralovchi (regulyator)lar					
					Alohida maxsus obyektlar, shu jumladan yer uchastka (massiv)lari Funksional bog'liq obyektlar (mulk komplekslari) Funksional bog'liq bo'lmagan (bir jinsli) mulk komplekslari (masalan, munisipal ta'limning turar-joy fondi) Ko'chmas mulkka bog'liq emitirlangan qimmatli qog'ozlar		

7.3-jadval. Ko'chmas mulkni boshqarishning konseptual umumlashtiruvchi sxemasi.

7.2. Ko'chmas mulk bozorini boshqarish maqsadi va tamoyillari

Tadbirkorlikning istalgan boshqa sohasida bo'lgani kabi ko'chmas mulkni boshqarishda ham o'ziga xos aniq shakllantirilgan maqsadlar mavjud bo'lib, ular:

- istalgan boshqaruv harakatining boshlang'ich nuqtasi;
- tadbirkorlik faoliyati natijalarini baholash mezonini yaratishning asosi;
- muammolar – ko'zlangan va erishilgan holatning mos kelmasligi – va yangi yechimlarni ishlab chiqishning asosi bo'lib xizmat qiladi.

Umumiy ko'rinishda **maqsad** – bu kelajakdagi ko'zlangan holat yoki inson tomonidan yo'naltirilgan harakatlar jarayonida yoki tugallanishi bilan erishilgan natijalar yig'indisidir. Maqsad motivlar asosida paydo bo'ladi va mehnat orqali qondirilishga yo'naltirilgan ehtiyojlar shaklida namoyon bo'ladi.

Motiv – bu ichki ruhiy holat bo'lib, u insonning turli xil ehtiyojlarini qondirishga imkon beradigan faoliyatga undaydi. Istalgan motivning tarkibi uning tizimini namoyon qiladi va u o'z ichiga quyidagilarni oladi:

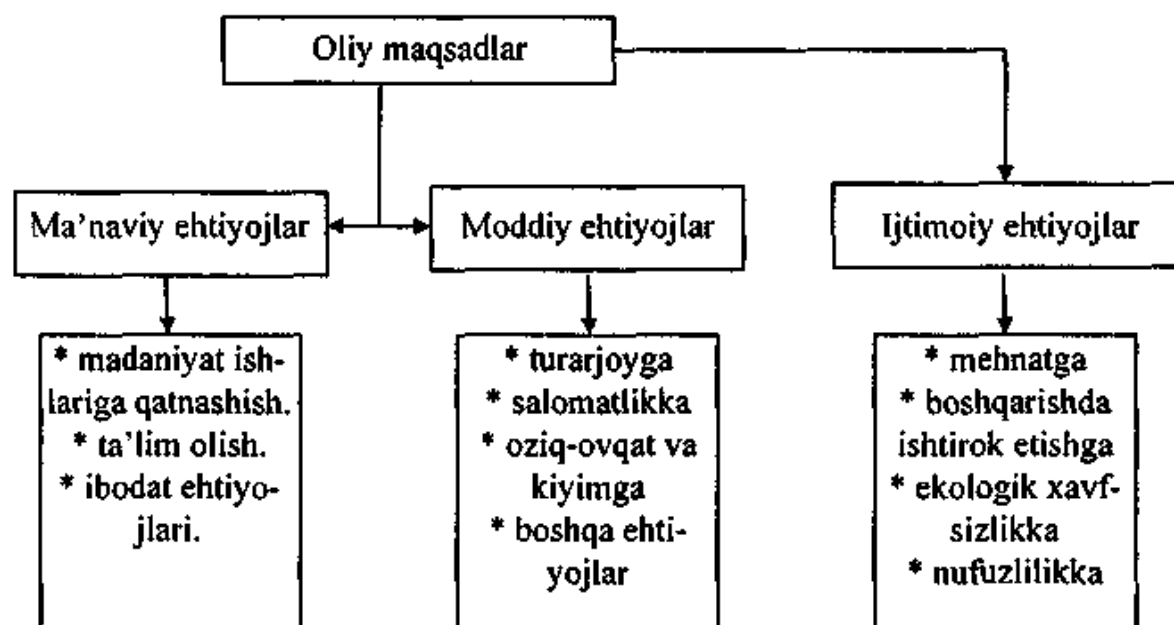
- inson qondirishni xohlaydigan ehtiyojlar;
- tegishli ravishda ehtiyojlarni qondirish imkonini beradigan boylik (ne'mat);
- boylik (ne'mat) orttirish uchun zarur bo'lgan mehnat faoliyati;
- mehnat faoliyati bo'yicha moddiy xarajatlar va ma'naviy sarflar.

Maqsad quyidagi asosiy vazifalarni bajaradi:

- **tashabbuslar** – harakat qilishga intilishni yaratuvchi, mavjud va ko'zlangan holatlarning taqqoslanishi;
- **boshqaruv vositasi** – rahbarlik talabi, harakatlar xo'jayini;
- **qaror qabul qilish mezon** – ma'lumotlarni baholash va alternativlarni tanlash;
- **muvofiqlashtirish** – qo'yilgan maqsadlarga muvofiq ravishda qaror qabul qiluvchi barcha shaxslar o'rtasida nizolarsiz munosabatlarni amalga oshirish;
- **nazorat** – oxirgi natijalar bo'yicha boshqarish tizimida obyektiv teskari aloqani ta'minlash.

Shaxsiy yoki jamoat ehtiyojlarini qondirish yoki tadbirkorlik faoliyatini amalga oshirish uchun ko'chmas mulk obyektlari mulk sifatida sotib olinadi.

Ko'chmas mulkni boshqarish, maqsadlariga ko'ra ikki turga bo'linadi: **moliyaviy-iqtisodiy va qiymatsiz** (jamoat, xayriya va h.k.).



7.4-jadval. Maqsadlar (ehhtiyojlar) daraxti.

Boshqaruv maqsadlari quyidagi holatlarda o'zgarishi mumkin:

1. Maqsadlarni ular butunlay oqlanganda yoki erishilgan natija keraksiz bo'lib chiqqanda avvalgi vaqtda amalga oshirish;

2. Tashqi muhitning o'zgarishi – siyosiy, ijtimoiy-iqtisodiy va bozor shartlari. Qonunchilik va boshqa omillar.

3. Mulkdor qiziqishlari va istaklari, ko'chmas mulk obyekti hayot sikli va boshqalarning o'zgarishi.

Ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish bo'yicha to'g'ri qo'yilgan maqsadlar quyidagi talablarga javob berishi kerak:

- o'lchovlilik – maqsadlarga erishish darajasining miqdoriy va sifatiy baholanishi (qiymat va noqiymat o'lchov birliklari);

- reallilik – imkoniyatlar va mavjud cheklovlarni hisobga olgan holda bosqichma-bosqich maqsadga erishish;

- aniqlik – tarkib, hajm va vaqtning aniq ifoda etilishi.

Ko'chmas mulk bozorini boshqarishning asosiy maqsadlari:

- fuqarolarning ko'chmas mulkka bo'lgan konstitusion huquqlarini va ularga egalik qilish bilan bog'liq majburiyatlarini amalga oshirish;
- ko'chmas mulk bozorida uning barcha ishtirokchilari uchun ma'lum tartib va sharoitlarning belgilanishi;
- bozor ishtirokchilarini insofsizlik, tovlamachilik va jinoiy tashkilotlar hamda jinoyatchilardan himoyalash;
- talab va taklifga muvofiq ravishda ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan bahoning erkin belgilanishini ta'minlash;
- ishlab chiqarish sohasidagi tadbirkorlik faoliyatini stimullovchi (rag'batlantiruvchi) investisiyalar uchun sharoitlar yaratish;
- ekologik muhitni sog'lomlashtirish, iqtisodiy o'sishga erishish, ishsizlik darajasini pasaytirish, uy-joy muammosini va boshqa jamoat masalalarini hal qilish;
- ko'chmas mulk obyektlari va ko'chmas mulk bozori ishtirokchilarini odilona soliqqa tortish;
- mamlakat va viloyatlardagi uy-joy muammosini hal qilish uchun qulay sharoitlarni yaratish.

Ko'chmas mulk bozorini boshqarish tamoyillari ko'p hollarda mamlakatdagi siyosiy va iqtisodiy holatga bog'liq bo'ladi, ammo shu bilan birga ular shakllangan jahon tajribasini ham inobatga olishlari kerak. Shakllangan maqsadlarga erishish quyidagi boshqaruv tamoyillarini inobatga olgan holda amalga oshirilishi mumkin:

1. **Tadbirlarni taqsimlash** – turli xildagi ko'chmas mulk obyektlari (turarjoy va noturarjoy obyektlari, yer va o'rmon uchastkalari va boshqa obyektlar) munosabatlarini boshqarishga nisbatan maxsus yondashuvlarni qo'llash.

2. **Ma'lumotlarning ochiqligi** – qaror qabul qilish uchun ko'chmas mulk bozorining barcha ishtirokchilari va obyektlari haqida to'liq va ochiq ma'lumotlardan foydalanish.

3. **Qonunchilikning oshkoraligi** – qonunlar va boshqa me'yoriy hujjatlar loyihalarini ommaviy muhokama qilish. Masalan, aholining barcha qatlamlarini qiziqtiruvchi uy-joy islohotlari dastarining muhokamasi.

4. **Raqobatbardoshlik** – ko'chmas mulk bozorida xizmatlar sifatini oshirish va qiymatini pasaytirish mexanizmi sifatida.

5. **Tartibga soluvchi organlar orasida vakolatlarning taqsimlanishi** – qonunlar ishlab chiqish va ularni tatbiq etish bitta shaxsda mujassamlashtirilishi kerak.

6. Davlat va munisipal mulk bo'lgan ko'chmas mulk obyektlari tegishli regionlar aholisining umumiy egaligi va foydalanishida bo'ladi.

7. Qonun hujjatlari tomonidan belgilangan qoidalar va tadbirlarning oddiy va tushunarli, mulkdorlarni himoyalashning ishonchligi.

8. Uy-joy bozorida tavakkalchilik guruhi fuqarolari – voyaga yetmaganlar, yakka nafaqaxo'rlar, nogironlar va h.k.larni himoyalash bo'yicha qo'shimcha tadbirlarni qo'llash.

9. Ko'chmas mulk bozorini boshqarish vazifalarini davlat organlari va professional ishtirokchilar o'rtasida rasional taqsimlash.

10. Ko'chmas mulkning boshqarish sohasidagi siyosat hududlarni zonallashtirishning tasdiqlangan sxemalariga muvofiq ravishda yerlardan samarali foydalanishni va olib borilayotgan ijtimoiy siyosatga muvofiq tarzda yer to'lovlari bo'yicha imtiyozlarni berishdan budjetdan manzilli qoplama (kompensatsion) to'lovlarga sekin-asta o'tish bilan soliqqa tortishda faqatgina manzilli va asoslangan imtiyozlar berishni ta'minlashi zarur.

11. Aholi manfaatlarini ko'zlagan holda ko'chmas mulk obyektlariga egalik qilish, foydalanish va tasarruf etish tartibini belgilovchi qonun va boshqa me'yoriy hujjatlarni davlatning vakolatli organlari qabul qiladi.

12. Amaldagi qonunchilikka muvofiq ravishda davlat ijro etuvchi organlari davlat ko'chmas mulkini tasarruf etishni amalga oshiradi.

13. Davlat va munisipal ko'chmas mulk obyektlarini xususlashtirish va nodavlat obyektlarga huquqlarni badalli ravishda o'tkazish inventarizatsiya qiymati bo'yicha emas, balki bozor qiymati bo'yicha amalga oshirilishi kerak.

14. Ko'chmas mulk obyektlaridan, jumladan, ular bilan amalga oshiriladigan bitimlardan undiriladigan soliqlar va soliqsiz to'lovlar belgilangan me'yorlariga muvofiq ravishda boshqarish darajasi bo'yicha bo'linadi.

15. Ko'chmas mulk bozorini boshqarishning turli ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarni tartibga soluvchi jahon tajribasini hisobga olgan holda o'z tarixi va an'analarga ega bo'lgan, o'zbekcha tizimini qo'llash.

7.3. Ko'chmas mulkni boshqarish maqsadlari

Ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish tizimini takomillashtirish quyidagi maqsadlarga erishishga yo'naltirilgan bo'lishi kerak:

- ko'chmas mulk obyektlarining daromadlilikini imkon qadar oshirish;
- respublika ko'chmas mulk obyektlaridan foydalanish jarayonida davlatning o'z ijtimoiy vazifalarini samaraliroq bajarish;
- ko'chmas mulk obyektlaridan foydalanish hisobiga iqtisodiyotning real sektorini stimullash;
- tadbirkorlarni ko'chmas mulk obyektlari haqidagi maksimal darajada oddiy va qulay ma'lumotlar bilan ta'minlash;
- ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish jarayonida korrupsiya uchun mavjud bo'lgan imkoniyatlarni yo'q qilish;
- qurilishi tugallanmagan obyektlarni xo'jalik aylanmasiga jalb qilish.

Yuqoridagi maqsadlarga erishish uchun:

a) qurilishi tugallanmagan obyektlarni o'z ichiga oluvchi ko'chmas mulk obyektlarining miqdoriy, qiymatiy, texnik va huquqiy tavsiflarini qamrab oluvchi davlat ko'chmas mulkining to'liq reestrini shakllantirish;

b) ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish jarayonida ishtirok etuvchi barcha davlat organlarining vakolatlarini aniq belgilash va muvofiqlashtirish;

v) Obyekt bir butunlikni tashkil qilgan holatida, uning bir qismini boshqasidan ayro holda tasarruf etish imkoniyatini cheklagan holda, boshqaruv obyektlarini shakllantirish;

g) qaysi holatlarda va qanday huquqiy asoslarda yer uchastkalarining berilishini belgilash. Tijorat tashkilotlariga yer uchastkalari egalikka yoki ijaraga berilishi kerak, bu yerdan foydalanish hisobiga budjet daromadlarini oshiradi va tashkilotlarni ular tomonidan egallangan yer uchastkalarining o'lchamlarini optimallashtirishga stimuly beradi. Doimiy (muddatsiz) foydalanish huquqi asosidagi yer uchastkalari faqatgina budjetdan moliyalashtiriladigan tashkilotlarga va fuqarolarga notijorat maqsadlarda foydalanishga beriladi;

d) ko'chmas mulkdan foydalanishda bozor mexanizmini qo'llashni ta'minlash, davlat ko'chmas mulkidan foydalanish uchun olinadigan ijara to'lovlari stavkasini bozorda shakllangan stavkalar asosida muvozanatlash;

ye) respublika mulkini tasarruf etishning turli usullaridan foydalanish imkonini beruvchi, zarur huquqiy bazani yaratish;

j) ko'chmas mulkni maksimal darajada fuqarolik oborotiga jalb qilish, jumladan, investorlarga yuqori imtiyozlar shartlari bilan qurilishi tugallanmagan ko'chmas mulk obyektlarini taqdim etish yo'li bilan iqtisodiyotning real sektoriga investisiyalar jalb qilish uchun sharoitlar yaratish;

z) davlat tomonidan ko'chmas mulk obyektlarini xarid qilish masalalarini tartibga solish, shu jumladan, mazkur obyektlar qaysi maqsadga erishish uchun olinayotganligini aniqlash;

ii) xo'jalik yuritish va operativ boshqarish huquqidagi ko'chmas mulkdan foydalanishni qat'iy nazorat qilishni belgilash; unitar korxonalardan mulkni begonalashtirishning huquqiy imkoniyatlarini aniqlash (masalan, ko'chmas mulkni noto'g'ri tasarruf etgan holatda);

k) davlat muassalarining ortiqcha, foydalanilmaydigan yoki qo'llanish sohasi bo'yicha foydalanilmaydigan (undan faqatgina muassasa bajarishi kerak bo'lgan vazifalar doirasida foydalanish zarurligini hisobga olgan holda) mulkini aniqlash va olib qo'yish;

l) ko'chmas mulkni samarali boshqarish uchun ko'chmas mulkni boshqarishga (jumladan, inventarizatsiya va baholashga) fuqarolik-huquqiy mexanizmga analog bo'lgan, xarajatlar o'rnini qoplash mexanizmidan foydalanish; ko'chmas mulkni boshqarish bo'yicha organlarga keyinchalik ularni budjetdan moliyalashtirish hisobiga o'tkazish bilan vositalarni ajratish me'yorini aniqlash;

m) ko'chmas mulkni sotishning mavjud mexanizmini o'zgartirish, chunki u obyektlarni past narxlarda xarid qilish imkoni beradi. Bu yo'l bilan ko'chmas mulkni xarid qilish huquqi, xususiylashtirish haqidagi qonunchilikka muvofiq, cheklangan doiradagi odamlarga tegishlidir. Sotish narxi bozor bahosiga asoslanib aniqlanishi kerak.

n) kapital bozorining barcha subyektlari uchun respublika ko'chmas mulkidan (birinchi navbatda, ijaraga beriladigan obyektlarga nisbatan) foydalanish bo'yicha, qaror qabul qilishning operativligini ta'minlaydigan, qaror qabul qilishning yagona tartibini o'rnatish;

o) respublika ko'chmas mulkini boshqarishni amalga oshiradigan davlat organlari xodimlarini professional darajada tayyorlashni ta'minlaydi.

7.4. Ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish mexanizmi

Ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish maqsadlariga ushbu obyektlarni tasarruf etish funksiyalarini bitta vedomostga jamlangan holda amalga oshirish bilan erishish mumkin. Yer uchastkasi (yoki uning ulushlari) va u bilan bog'liq bo'lgan barcha bino va inshootlar (yoki ularning qismlari) dan tashkil topgan kompleks obyekt boshqarishning asosiy obyekti bo'lib hisoblanadi.

Ko'chmas mulk obyektlarini yoppasiga inventarizatsiyalash qo'yilgan maqsadlarga erishishning *birinchi qadami* bo'lishi kerak. Olingan ma'lumotlar real ko'chmas mulk obyektlarining bozor qiymatli tavsiflari haqidagi ma'lumotlarni statistik qayta ishlash usullaridan foydalanish va ularning asosiy tavsiflarini hisoblash asosida ko'chmas mulk obyektlarining bozor qiymatida baholashni tezkor o'tkazish imkonini beradi. Davlat mulki reestrlarining ma'lumotlari asosida davlat inventarizatsiya qilingan va baholangan obyektlarga bo'lgan o'zining huquqlarini ro'yxatdan o'tkazishi kerak.

Ko'chmas mulk obyektlarini tasarruf etish bo'yicha yagona qoidalar va qaror qabul qilish tadbirlarini ishlab chiqish qo'yilgan maqsadlarga erishishning *ikkinchi qadami* bo'lishi kerak. Ular quyidagi *tamoyillarga* asoslanishi kerak:

- foydalanishning to'lovli turining so'zsiz ustunligi; ko'chmas mulk obyektlarini to'lovsiz berish holatining aniqlanishi;
- yuqori daromadli ko'chmas mulk obyektlaridan tijorat maqsadlari foydalanish;
- hududda shakllangan bozor narxlari darajasi stavkalaridan past stavkalarda ko'chmas mulk obyektlarini ijaraga berishni taqiqlash;
- ko'chmas mulk obyektlaridan foydalanishdagi imtiyozlarini qisqartirish;
- ko'chmas mulk obyektlarini foydalanishga topshirish harakatlari-ning oshkoraligi, bunda barcha qiziquvchi shaxslar uchun obyektlar ro'yxati majburiy chop etiladi. Ikkita va undan ortiq da'vogarlar bo'lganda savdolashish talab etiladi;
- ko'chmas mulk obyektlaridan foydalanish huquqlarini rasmiylashtirish tadbirini yengillashtirish va muddatlarini qisqartirish. Obyektdan foydalanish uchun bozor bahosida ijara haqini to'lovchi va shartnomaning

barcha shartlarini bajaruvchi ijarachilarga belgilangan tartibda subijara berishga ruxsat etiladi;

- bozor bahosidan kelib chiqqan holda investision shartlar asosida qurilishi tugallanmagan obyektlarni sotish. Bozor bahosi bo'lmagan obyektlar davlat manfaatlaridagi investision loyihalariga mos keluvchi investorlarga to'lovsiz foydalanishga berilishi mumkin;

Quyidagi ko'rsatkichlar boshqarish maqsadlariga erishganlik haqida guvohlik beradi: birinchidan, davlat ko'chmas mulkidan foydalanish evaziga budjet daromadlarining ko'payishi; ikkinchidan, davlat mulki ijara stavkalarining ijara to'lovi bozor stavkalariga yaqinlashishi. Bu ko'rsatkichlar doimiy nazorat ostida bo'lishi kerak. Bundan tashqari, huquqiy bazaning o'z vaqtida ishlab chiqilishi va tegishli me'yoriy-huquqiy hujjatlarning qabul qilinishi, shuningdek, ko'chmas mulk obyektlari reestrining to'liqligini ta'minlash ustidan nazorat o'rnatish lozim.

Tayanch so'zlar: *ko'chmas mulk obyektlarini boshqaruvchi, broker, agent, boshqaruv obyektlari, tashqi boshqaruv, ichki boshqaruv, boshqaruv subyektlari, maqsad, motiv, tashabbuslar, boshqaruv vositasi, nazorat, muvofiqlashtirish, qaror qabul qilish mezonlari.*

Nazorat uchun savollar:

1. Ko'chmas mulkni boshqarishni qanday talqin qilish mumkin?
2. Ko'chmas mulk obyektlarini boshqaruvchi, broker, agent tushunchalariga izoh bering.
3. Tashqi va ichki boshqaruv tizimi.
4. Ko'chmas mulk obyektlarini boshqarishni amalga oshiruvchi subyektlar tomonidan boshqarishning qanday turlarini bilasiz?
5. Ko'chmas mulkni yaratish va boshqarish jarayonida rejalashtirish qanday kechadi.
6. Motiv va maqsad atamalarini izohlang.
7. Maqsadning asosiy vazifalari nimadan iborat?
8. Boshqaruv maqsadlari qanday holatlarda o'zgarishi mumkin?
9. Ko'chmas mulk bozorini boshqarishning asosiy maqsadlari.
10. Ko'chmas mulk bozori va uni boshqarish tamoyillari.
11. Ko'chmas mulkni boshqarish maqsadlari haqida nimalarni bilasiz?
12. Ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish mexanizmi deganda nimalarni bilasiz?

8-mavzu. Ko'chmas mulk obyektlarini rivojlantirish. Developmentning asosiy tushunchalari va tamoyillari

Reja:

8.1. Developmentning asosiy tushunchalari.

8.2. Developerlik faoliyatining tamoyillari.

8.3. Developmentning turlari.

8.4. Developmentning samaradorligi.

8.1. Developmentning asosiy tushunchalari

Yer uchastkalari, hududlar, inshootlar va boshqa ko'chmas mulk obyektlarini o'zlashtirish va rivojlantirish bilan bog'liq tadbirkorlik faoliyati ko'chmas mulk bozorida alohida ahamiyat kasb etadi. Rivojlangan bozor iqtisodiyotiga ega mamlakatlarda bu faoliyat "development" deb ataladi.¹ Developmentning namoyon bo'lish mohiyatini quyidagicha ko'rsatish mumkin:

1) Moddiy jarayonlarni qayta shakllantirish natijasida daromad olish maqsadidagi tadbirkorlik faoliyatining muhim turi;

2) Binolar, inshootlar yoki yer uchastkasida qurilish (ta'mirlash) va boshqa ishlar olib borish natijasida ko'chmas mulk obyektining qayta shakllantirilishi yoki uni yangi, nisbatan kattaroq qiymatga ega ko'chmas mulk obyektiga o'zgartirish.

Development tadbirkorlik faoliyatining shakli sifatida loyiha ishtirokchilari guruhini tuzish, bozorni o'rganish, marketing, loyihalash, qurilish, moliyalashtirish, buxgalteriya hisobi, mulkni boshqarish va boshqalarni o'z ichiga oluvchi ko'chmas mulk obyekti rivojlanishi (shakllanishi)ning investision jarayonida namoyon bo'ladi. Bunday faoliyat sohasi uzoq hayot sikliga ega anchagina katta investisiyalarni talab qiladi va ko'chmas mulk obyektlari uzoq vaqt davomida pul mablag'larining doimiy oqimini

¹ Development (ingl.) – rivojlanish, iqtisodiy va ijtimoiy tuzilmalarni qamrab oluvchi, sifatli baholanishni talab qiluvchi uzoq muddatli jarayon.

ta'minlab turishlari mumkin. Shunday qilib, development investision loyi-haning bir turi bo'lib hisoblanadi.¹

Developer – bu loyihani moliyalashtirish va shakllantirilgan ko'chmas mulk obyektni realizatsiya qilishni o'z ichiga oluvchi ko'chmas mulk obyektlarini rivojlantirishning mavjud variantlaridan eng maqbulini tashkil etuvchi tadbirkordir.

Sobiq ittifoq iqtisodiyotida keltirib o'tilgan vazifalarning ba'zilar buyurtmachi tomonidan, ba'zilar esa bosh pudratchi rolidagi qurilish tashkilotlari tomonidan bajarilar edi. Ammo, har ikkala taraf ham davlat tomonidan moliyalashtirish va moddiy-texnik ta'minot ishlari kafolatlangan sharoitlarda harakat qilganlar. Ulardan investisiyalarni boshqarish talab qilinmagan – barcha iqtisodiy faoliyat hisobot va buxgalteriyaning xizmat vazifalariga kiritilgan.

Milliy amaliyotda development, o'zining klassik ko'rinishida, Toshkentda o'tgan asrning 90-yillarida, shaharda "bank uylari" deb nomlanuvchi uylar qurilishi boshlangan vaqtda yuzaga kelgan. Turli xil banklarning kreditlari hisobiga shaharda turarjoy uylari qurilgan. Bitta yer uchastkasining o'zida bir nechta uylar yoki butunlay alohida dahalar qurilishi rejalashtirilgan. Yerning muhandislik tayyorgarligi markazlashtirilgan holda bajarilgan, hududlardagi qurilish reglamenti ishlab chiqilgan, tabiiy monopoliyachilar bilan kelishuvlar amalga oshirilgan, keyin esa dahalarni lotlarga bo'lib, "kimoshdi savdolari"ga taqdim etilgan. Yer sotib olgan qurilish tashkilotlari esa darhol qurilish ishlariga kirishishlari mumkin bo'lgan.

Barcha o'ziga xos developmentni yuritish yo'nalishiga ega. Bunda sobiq quruvchilar ("SU-12", "SU-159", "SU mosstroy", "Gabus"), ishbi-larmon rieltorlar, yirik moliya – sanoat guruhlar bo'linmalari yoki kompaniyalar rivojlanib bormoqdalar. Ularning barchasi yagona strategiyaga tayanadilar: asosiy fondlarni faol o'stirish va investisiya – qurilish jarayonining barcha bosqichlarining to'liq nazoratini amalga oshiruvchi tizimni tashkil etish. Investision kapitalni o'stirish developerlarga nisbatan yirik loyihalarni amalga oshirish imkonini beradi. Shuni ta'kidlab o'tish kerakki, investitsion faoliyat developerlarga asosiy daromadni keltirsa, de-

¹ «Проект – целенаправленное ограниченное во времени мероприятие, направленное на создание уникального продукта или услуги» (Управления проектами: Основы профессиональных знаний, национальные требования к компетенции специалистов. – М.: Изд-во «Консалтинговое агентство "КУБС Групп Кооперация, Бизнес-Сервис"», 2001.

velopment o'z navbatida faoliyat sifatida foydani maksimallashtirish imkoniyatini yaratib beradi. Investor va developer funksiyalarining bitta shaxsda jamlanishi – bu faoliyat turlarining eng samarali birlashtirilishidir.

Hozirgi kunda, turarjoy qurilishi bilan shug'ullanuvchi deyarli barcha qurilish tashkilotlari o'zlarini haqli ravishda developer deb atashadi, chunki qurilish olib borish mumkin bo'lgan ko'pgina yer uchastkalari qurilishga butunlay tayyorlanmagan holda bo'lgan: uchastkalar yuridik rasmiylashtirilmagan, muhandislik tizimlari bo'lmagan va h.k. Qurilish tashkilotlari yer uchastkalarini qurilishga tayyorlash bo'yicha ham mehnat qilishga ham majbur bo'lganlar, bunda ularning har biri o'z biznesiga xos ravishda development bilan shug'ullangan: tayyorlangan yerda qurilish tashkiloti turarjoy barpo etgan, unga investitsiyalarni jalb qilgan, oqibatda qurib bitirilgan obyektlarga xizmat ko'rsatishni tashkil etgan.

Milliy amaliyotda egalik yoki ijara huquqi asosida yer uchastkasiga ega bo'lgan, obyekt qurilishi yoki rekonstruksiya haqida qaror qabul qilgan, qurilish (rekonstruksiya)ni moliyalashtirish tartibini aniqlaydigan va loyiha oldi bosqichidan to obyektni ishga tushirishgacha bo'lgan muddatda uni realizatsiya qilish bo'yicha ishlarni taqsimlaydigan yuridik yoki jismoniy shaxs buyurtmachi deb ataladi. Shunda o'rinli savol tug'iladi: bu tushunchalar o'zaro ekvivalentmi?

So'zsiz, yo'q! Bu holatda development funksiyalari buyurtmachi tomonidan bajariladi.

Developerning mutaxassis – tadbirkor sifatidagi roli uning vazifalari orqali aniqlanadi. Ulardan eng muhimi – ko'chmas mulk obyektni rivojlantirishning mumkin bo'lgan variantlaridan eng maqbulini tanlash, ko'chmas mulk obyektlari rivojlanishi loyihasini moliyalashtirishning optimal tartibini ta'minlash, loyiha realizatsiyasi, hamda sotish, ijaraga berish va boshqalar orqali yaratilgan ko'chmas mulk obyektni realizatsiya qilish.

Odatda, developerning majburiyatlariga quyidagilar kiradi: loyihaning konseptual tijorat g'oyasini tanlash va aniqlash; konseptual g'oyaga optimal darajada mos keluvchi maydonni tanlash va unga bo'lgan huquqlarni qo'lga kiritish; marketing; investorlarni jalb qilish mexanizmlarini izlash (shu bilan birga, kollektiv investitsiyalash tartibini rivojlantirish va moliya bozori bilan aloqalarni mustahkamlash orqali ham); loyihani moliyalashtirishni tashkil qilish; loyihalash va qurilishni tashkil qilish va boshqarish; qurilishi tugallangan obyektni keyingi ekspluatatsiya sharti bilan ijaraga

berish yoki sotish. Funktsional yo'naltirilganlik bo'yicha ofis, savdo, turarjoy, mehmonxona, sport, ko'ngil ochar, rekreasion va aralash development turlari farqlanadi.

Ammo, bozor iqtisodiyotining asosiy tamoyiliga binoan, developer investitsion loyihani realizatsiya qilmay, balki uni qurilish ishlarini boshlash uchun yuqori tayyorlik darajasiga yetgan vaqtda sotib yuborishi va boshqa investitsion loyiha bilan shug'ullanishi mumkin.

Development – bu shunday yo'nalishki, unga biznesning boshqa daromadli yo'nalishlari o'z daromadlarining salmoqli qismini o'tkazadilar, qarzga olingan vositalarning erkinligi, ularning aylanma kiritilish mexanizmining rivojlanishi va moliyaviy umkunalarining xilma-xilligi developmentning rivojlanishi va amal qilishiga qulay muhit yaratib beradi. Shu bilan birga, development, tadbirkorlikning boshqa turlari kabi nafaqat regiondagi investitsion iqlimga, balki mamlakatdagi servis madaniyatiga ham bog'liqdir.

Developmentning mohiyati – bu ko'chmas mulk sohasida investitsion loyihalarni boshqarish bo'lib, u o'z ichiga quyidagilarni oladi:

- iqtisodiy samarali bo'lgan developerlik loyihasini tanlash;
- loyihani amalga oshirish uchun eng optimal vaqtni tanlash;
- loyihani amalga oshirish uchun tegishli organlardan kerakli ruxsatnomalarni olish;
- investitsiyalarni jalb qilish shartlarini aniqlash, kerak vaqtda ularni qaytarish mexanizmi va shakllarini ishlab chiqish;
- investirlarni qidirish va jalb qilish;
- pudratchilarni tanlash, ularning faoliyatini moliyalashtirish va ishlarini nazorat qilish;
- qurilish "nou-xau"laridan foydalanish;
- yaratilgan ko'chmas mulk obyektni realizatsiya qilish yoki uni buyurtmachiga foydalanishga topshirish.

Development bir nechta o'ziga xos xususiyatlar bilan tavsiflanadi:

- ishning natijalari uchun kompleks javobgarlik;
- loyihalarning yuqori darajadagi kapital talabligi;
- investitsion siklning uzoq muddatliligi;
- loyihaning bo'linmasligi;
- innovatsion xarakter;
- xizmatlar/tovarlarning maksimal komplekslanishi;

- faoliyatning moliyaviy natijalarini yaxshilash;
- ishlarning yuqori sifatini ta'minlash.

Quyida development tushunchasi bilan yaqindan aloqador tushunchalarni ko'rib chiqish maqsadga muvofiq bo'ladi.

Developerlik loyihasi – bu loyihani amalga oshirishni boshqarishga bo'lgan kompleks yondashuvni nazarda tutuvchi investitsion loyiha. Ushbu tushuncha buyurtmachining o'zi tomonidan amalga oshiriladigan shaxsiy loyihasiga tenglashtiriladi.

Developerlik (boshqaruvchi) kompaniya – bu buyurtmachining (bosh buyurtmachi, investor) buyurtmasiga binoan loyiha siklining barcha bosqichlarida – bozorni o'rganish va investitsiyaoldi tadqiqotlaridan tortib to loyihani tugatishgacha – quruvchi vazifalarini kompleks tarzda bajaruvchi kompaniya (firma, korxona).

Loyihalarni boshqarish – bu loyihaning hayot sikli davomida inson va moddiy resurslarni tashkillashtirish, rejalashtirish, boshqarish, muvofiqlashtirish usuli bo'lib, u zamonaviy usullar, boshqarish texnika va texnologiyalarini qo'llash yo'li bilan maqsadlarga samarali erishishga yo'naltirilgan.

8.2. Developerlik faoliyatining tamoyillari

Ko'chmas mulk developmenti ikkita o'zaro bog'liq maqsadlarni ko'zlaydi:

- jamoat infratuzilmasining rivojlanishi uchun yer resurslaridan ratsional foydalanish bilan bog'liq ijtimoiy xarakterdagi;
- qo'yilgan kapitalning qiymatini oshirish bilan bog'liq tijorat xarakteridagi.

Shuning uchun u bir tomondan investitsion loyihalash tamoyillari va usullari, yerdan foydalanish qoidalari va tegishli mamlakat va regionlarda qabul qilingan shaharsozlik reglamentlariga asoslansa, boshqa tomondan – bozor kon'yukturasi, raqobatchilik muhiti va ko'chmas mulkning eng yuqori qiymatiga erishish shartlarini o'rganib chiqishga asoslanadi. Bundan tashqari, mutaxassis developerlar o'zlarining shaxsiy va milliy amaliyot natijalariga hamda yuzlab amalga oshgan loyihalarda o'z tasdig'ini topgan tamoyillarga ham tayanadilar.

Xorijiy va milliy tajribalarni o'rganib chiqish asosida developmentning quyidagi asosiy tamoyillarini shakllantirish mumkin:

– *bozordagi talab va ehtiyojlarga javoban xizmat ko'rsatishda segmentlash, lokallashtirish va davrlashtirish tamoyili*, bunda development¹ ning muvaffaqiyatliliigi bozorning ma'lum segmenti (qismi) xaridorlariga ma'lum joyda va ma'lum muddatda xizmat ko'rsatish bilan aniqlanishi nazarda tutiladi;

– *development rivojlanishining davriylik tamoyili* uning iqtisodiy sikl bosqichlari bilan bog'liq ravishda notekis aktivligini bildiradi;

– *bosqichma-bosqich amalga oshirilish tamoyili* development jarayonining har bir bosqichi avvalgi bosqichdagi ishning sifatiga bog'liqligini bildiradi;

– *loyihaning uni amalga oshirish shartlariga moslashish tamoyili* loyihani detallashtirish va nazorat qilish darajasi o'zgaruvchan ma'lumotlar oqimining sifatiga mos bo'lishi kerakligini bildiradi;

– *tashkiliy va moliyaviy muvofiqlik tamoyili* loyihani amalga oshiruvchi guruhning to'g'ri tashkil etilishini va qo'yilgan maqsad shartlariga javob beruvchi hajm va muddatlarda kapital jalb qilish imkonini nazarda tutadi;

– *nomutanosiblik tamoyili* loyiha masshtabi va uni amalga oshirish uchun ketgan energiya sarfining nomutanosibligini bildiradi.

8.3. Developmentning turlari

Katta moliyaviy resurslarga, ma'muriyat aro aloqalarga ega kompaniyalar *fee-developer*¹ deb ataluvchi maxsus kompaniyalar xizmatidan foydalangan holda developerlik loyihalarini investisiyalashlari mumkin.

Fee-developer – bu o'z moliyaviy qo'yilmalarisiz, buyurtma asosida developerlik loyihasini amalga oshiruvchi kompaniya. Xizmatlar majmui (loyihaning marketing nonsepsiyasi, loyihaoldi kelishuvlari, arxitekturaviy blok, qurilish, bosqichlar strategiyasi, sotuv va h.k.)ni to'liq ta'minlagan holda *fee-developer* butun loyiha qiymatining 10-20% miqdorida komissiya puli oladi. Bu investor va developerning vazifalari aniq ajratilgan biznes modelidir. G'arbiy Yevropa va AQShda hamma developerlar orasida *fee-kompaniyalar* salmog'i 50% dan ortiq.

O'zbekistonda ham *fee-developerlar* segmenti mavjud. Ammo bu o'ta yopiq bozor va osonlikcha kelib, o'ziga *fee-hamkor* tanlash juda mushkul,

¹ ingl. fee – “taqdirlamoq”

biroq mumkin. Outsorsingda developmentning to'liq majmuini olib boruvchi kompaniyalar haqida ma'lumot yetarli emas.

Ko'chmas mulk sohasida fee-developmentning faol rivojlanishini investision va developerlik bizneslarining daromad ko'rsatkichlari tenglashgan holatdagina kuzatishimiz mumkin. Ko'chmas mulkni investitsiyalashdan keladigan daromad pasayib, fee-developerlar komissiyasining miqdori esa, aksincha, o'sib borayotganini bunga isbot tariqasida keltirish mumkin. Fee-developmentning rentabelligi o'sib borgani sayin, bozor ishtirokchilarining ko'pchiligi bu yo'nalish bilan asosiy biznes sifatida shug'ullanmoqdalar.

Milliy ko'chmas mulk sohasidagi investisiyalar hajmining o'sishi, ayniqsa, tijorat qurilishi bo'yicha yer uchastkalariga bo'lgan talab va narxlarning ko'tarilishiga olib keldi. Buning oqibatida esa, asosiy maqsadi – hududni qurilish jarayonini boshlash uchun tayyorlab berish bo'lgan lend – developmentning faol rivojlanishi kuzatildi.

Klassik lend-development – bu atrof-muhitni shakllantirish, uchastkalar likvidligi va ularning investision jozibadorliklarini oshirishdir.

Xorijlik va o'zbek developer hamda investorlar yerni bir kategoriyadan boshqasiga o'tkazish masalasiga vaqt sarflashni xohlamay, xususiy mulkdorlarning manfaatlarini, ulardan yer uchastkalarini sotib olish jarayonida, birlashtiradilar yoki muhandislik tarmoqlariga ulanishning potensial imkoniyatlarini aniqlaydilar.

O'zbekiston sharoitida **lend – development** atamasining o'zi keng ma'noni anglatadi – yerlarni qishloq xo'jalik kategoriyasidan chiqarishdan to hududlarni majmuaviy rivojlantirishgacha, lend – developmentning natijasi esa – bu birinchi navbatda, investision mahsulot, ya'ni qurilish jarayonini boshlash uchun tayyorlangan yer uchastkasi.

Bu natijaga erishish uchun uchta masalani hal qilish lozim:

➤ birinchisi – konsepsiyani ishlab chiqish (yer uchastkasidan foydalanishning eng samarali variantini tanlash);

➤ ikkinchisi – yer uchastkasini huquqiy ta'minlash, shu yerlarning kategoriyalari o'zgarganini hisobga olgan holda¹;

¹ Agar yer qishloq xo'jalik ahamiyatiga ega emasligi isbotlansa, yerlarni o'tkazish jarayoni 8 dan to 14 oygacha muddatni qamrab oladi. Aks holda, o'tkazish qiyinlashadi, ba'zida mumkin bo'lmaydi.

➤ uchinchi – muhandislik-texnik, bunga muhandislik kommunikatsiyalariga ulanish, yo‘l va tarmoqlar qurilishi, hamda jihozlash ishlari kiradi.

Mutaxassis lend – developerlar o‘zlari uchun konsalting, marketing, yuridik xizmatlar, loyihani boshqarish yoki loyihalash kabilarni asosiy faoliyat turi sifatida tanlab, qolgan xizmatlarni outsorsingga olgan holda (pudrat tashkilotlarni jalb qilish), to‘liq xizmatlar doirasiga ixtisoslashgan bo‘ladilar, kamdan kam hollarda butun yer uchastkasidagi qurilish bilan shug‘illanadilar. Ular yerlarning muhandislik jihatidan tayyorlaydilar, tarx loyihasini amalga oshiradilar va shundan so‘ng kichik-kichik yer uchastkalarini lotlarga bo‘lgan holda, boshqa developerlarga sotadilar.

Yaqin kelajakda, milliy ko‘chmas mulk bozorida huquqiy, moliyaviy, tashkiliy va kelishuv masalalarini hal qilish bo‘yicha majmuaviy xizmatlar ko‘rsatuvchi, ya’ni bitim tuzilishidan to egalik haqida guvohnoma olish va obyektни foydalanishga topshirishgacha bo‘lgan barcha masalalar bilan shug‘ullanuvchi kompaniyalar paydo bo‘ladi.

Ko‘chmas mulk obyektining yangi, o‘zgacha qo‘llanish sohasiga ega obyektga o‘zgartirish natijasida ko‘chmas mulk obyektı qiymatining o‘sishi bilan bog‘liq tadbirkorlik faoliyati g‘arbiy iqtisodiyotda *redevelopment*, ya’ni ikkilamchi qurilish deb ataladi. Milliy amaliyotda, tadbirkorlik faoliyatining bu yo‘nalishi “hududlarni rivojlantirish” deyiladi. Hududlarni rivojlantirish jarayonida bir qator jismoniy va yuridik shaxslar ishtirok etadi. Redeveloper – bu hududlarni rivojlantirish jarayonini boshqaruvchi shaxs. O‘zbek tilida ma’no jihatdan eng mos keladigan tushunchalar – shaharsoz va quruvchi, ba’zida buyurtmachi. Funktsional xususiyatlari bo‘yicha shaharsoz ko‘p hollarda shahar arxitektori bilan tenglashtiriladi.

Hududlarni investision rivojlantirish konsepsiyasi Respublika (shahar, munisipal yoki boshqa hududiy birlashmalar) subyektining iqtisodiy va investision rivojlanishi umumiy strategiyasining qonun tomonidan belgilangan asosiy tamoyillariga mos bo‘lishi kerak. Hududlarni rivojlantirishning strategik rejasi hududiy birlashmalarning ijtimoiy – iqtisodiy rivojlanish ko‘rsatkichlarini aniqlash asosida shakllantiriladi va investitsion loyihalar majmuini o‘z ichiga oladi.

8.4. Developmentning samaradorligi

Development loyihasining samaradorligi turli nuqtai nazarlardan baholanishi mumkin:

- developer va investor nuqtai nazaridan (tijorat samaradorligi);
- iqtisodiy rivojlanishga ta'sir nuqtai nazaridan (iqtisodiy, xalq xo'jaligi samaradorligi);
- budjet manfaatlari nuqtai nazaridan (budjet samaradorligi);
- hayot faoliyati shartlariga ta'sir nuqtai nazaridan (ijtimoiy samaradorlik).

Development loyihalarining tijorat samaradorligi xarajatlar va natijalarning o'zaro nisbati, loyihaning talab etiluvchi daromadliligining me'yorini ta'minlash bilan aniqlanadi. Tijorat samaradorligini baholash – loyihani tahlil qilishning muhim qismi hisoblanadi.

Developmentning iqtisodiy samaradorligi iqtisodiy jarayonlarga bo'lgan ko'chmas mulk rivojlanishining ijobiy ta'sirida namoyon bo'ladi va u qiymat ko'rinishida ifodalanishi mumkin. Iqtisodiyotga developmentning shartli pozitiv ta'sirini ikki nuqtai nazardan qarash mumkin: hududiy va tarmoq.

Developmentning ta'siriga hududiy nuqtai nazardan qaraganda, ko'chmas mulkning rivojlanishi faqatgina obyektlar sifatining o'zgarishiga emas, balki ularning atrof-muhitini ham o'zgarishiga olib keladi. Bunda ko'chmas mulkning rivojlanishi mumkin bo'lgan variantlardan eng yaxshisi bo'lishi kerak. Faqatgina shu holda developmentning hududlar rivojlanishiga bo'lgan ijobiy ta'siri maksimal darajada bo'ladi va ularning ahamiyatini imkon qadar oshishiga yordam beradi.

Developmentning atrof-muhitga ta'siri ham lokal (mikro darajada), ham regional, hattoki, milliy (yirik masshtabli loyihalarda) ahamiyatga ham ega bo'ladi.

Developmentning hududlar rivojlanishining sifatiga bo'lgan ijobiy ta'sirini maksimallashtirish hududlarni o'zlashtirish masalasi yuzasidan alohida ko'chmas mulk obyektlari rivojlanishini boshqa obyektlar bilan kompleks ravishda qaraydigan tashkiliy-iqtisodiy shakllarni qo'llagan va yondashgan holda erishiladi. Bunday shakllarga misol sifatida hududlarni rivojlantirish agentliklarini keltirish mumkin. Hududlarni rivojlantirish agentliklari (HRA) ko'chmas mulk obyektlaridan eng samarali foydala-

nish maqsadida turli xil qo'llanish sohasidagi ko'chmas mulk obyektlarining hududlarida joylashgan majmualarning va mulk shakllarining o'zaro bog'liq bo'lgan rivojlanishini ta'minlashga qaratilgan. Samaradorlik ko'chmas mulk joylashgan hudud bozor qiymatining va daromadlilikining oshishi, davlat budjetiga soliq va soliqsiz to'lovlardan tushadigan tushumning o'sishi, va asosiysi, hudud va shahar (yangi ish joylarining paydo bo'lishi, ijtimoiy infratuzilma obyektlarining rivojlanishi, hududni obodonlashtirish va h.k.) aholisi farovonligining yaxshilanishi bilan belgilanadi.

Developmentning iqtisodiyotga bo'lgan ta'siriga tarmoq (makroiqtisodiy) nuqtai nazardan qarash ko'chmas mulk sohasidagi yuqori faollik ta'siri bilan belgilanadi. Ko'chmas mulkka kiritiladigan investisiyalar iqtisodiyotning turli tarmoqlari (qurilish materiallarini ishlab chiqarishda, uy-joy kommunal xo'jaligida, iste'mol tovarlarini ishlab chiqarishda va h.k.) dagi faollikning o'sishi va oxir-oqibatda yalpi mahsulot va mamlakatdagi ish bilan bandlik o'sishining ta'minlanishiga olib keladi.

Developmentning budjet samaradorligi o'zini ikkita asosiy aspekt, ya'ni to'g'ri va egri tomondan namoyon qiladi. Ko'chmas mulkni rivojlantirish loyihalarining to'g'ri budjet ta'siri development loyihalarini realizatsiya qilish jarayonida bevosita yuzaga keladigan to'lovlar va soliqlarda o'z ifodasini topadi. Bunday budjet daromadlariga qurish huquqi uchun to'lovlar, yer uchastkalari ijara to'lovlari, quruvchi va investorlarning daromad solig'i, loyihani realizatsiya qilish jarayonida qatnashgan ishchilarning ish haqidan soliqlar kiradi.

Egri budjet ta'siri – bu yaratilgan ko'chmas mulk obyektining amal qilish jarayonida budjetga tushadigan daromadlar (yoki budjet iqtisodi) bo'lib, ularga korxona daromadlaridan soliqlar, mol-mulk solig'i, yer solig'i va h.k., shuningdek, aholi bandligining o'sishi, ularning daromadlari o'sishi va h.k.lar bilan bog'liq iqtisodlar kiradi.

Developmentning ijtimoiy samaradorligi ko'chmas mulk fonidagi o'zgarishlar ta'siri ostida yashash muhiti va faoliyati, daromadlari, aholi hayot sifatining yaxshilanishi kabilarda namoyon bo'ladi.

Biznes va aholining ma'lum ehtiyojlarini qondiradigan ko'chmas mulk obyektining yaratilishi va moddiylik, uzoq muddatlilik, yuqori kapitaltalablilik kabi tavsiflari bo'yicha bir qator takror ishlab chiqarish bosqichlarida qatnashish developmentning natijasi bo'lib hisoblanadi.

Development loyihalarining iqtisodiy va ijtimoiy jarayonlariga bo'lgan ijobiy ta'siri bilan bir qatorda bu loyihalarni realizatsiya qilish negativ tashqi ta'sirlar bilan ham bog'liq bo'lishi mumkin. Ular vaqtinchalik (qurilish ishlarini olib borish bilan bog'liq noqulayliklar) yoki doimiy (qurilishlarning haddan tashqari zich bo'lgani sababli yashash muhiti sifatining pasayishi, ekologiya yomonlashuvi va h.k.) bo'lishi mumkin. Bu negativ ta'sirlarni minimallashtirish developmentning eng muhim vazifalaridan biri bo'lib hisoblanadi.

Developmentning tashqi negativ ta'sirlarni minimallashtirish bo'yicha nazorat vositalari sifatida, birinchi navbatda, shahar hududlarini zonalashtirishdan, shuningdek, jamoat fikri, loyihalarning ommaviy taqdimoti, davlat standartlarining joriy etilishi va h.k.lardan foydalaniladi.

Shahar hududlarini funksional zonalashtirish – me'yoriy parametrlar (uchastkaning asosiy vazifasi, uning o'lchamlari, qurilish bilan band yerlarning koeffisienti, ko'kalamzorlashtirilgan va ochiq kengliklar ulushi va shu kabi) majmuini o'z ichiga oladigan yerdan oqilona foydalanishning turli talablarini hisobga olishning umumiy shakli.

Zonalashtirishda shaharsozlik tizimining tuzilmani shakllantiruvchi va lokal hududlari uning amal qilishidagi turli aspektlar nuqtai nazaridan ko'riladi: transport-funksional, vizual, tabiiy-ekologik, tarixiy-madaniy, injener-texnik.

Ma'muriy-boshqaruv nuqtai nazaridan zonalar – umumiy shahar, tuman vazifasini bajaruvchi, sanoat zonalar, selitob tumanlar va rekreatsion zonalar, aholi turarjoy zonalariga ajratiladi.

Funksional zonalashtirish – bu shahar hududlarini foydalanish xarakteri, ya'ni funksional vazifasi bo'yicha farqlash. Funksional zonalarini ajratish shahar aholisi hayot faoliyatining asosiy shakllari – mehnat, maishiy hayot, dam olish uchun eng yaxshi shart-sharoitlarni yaratishga imkon beradi, modomiki, bu faoliyat turlarining har biri shahar kengliklarini joylashtirish va tashkil etishga bo'lgan o'ziga xos talablarni o'rtaq tashlaydi.

Funksional zonalashtirishda asosiy zonalar quyidagilar hisoblanadi:

- selitob, turarjoy va jamoat binolarini joylashtirish uchun mo'ljallangan;
- sanoat – sanoat, energetika, transport va boshqa obyektlarni joylashtirish uchun;

- kommunal-ombor – omborlarni, garajlarni, avtobazalarni, transport depolarini, suv to'siqlarini, tozalash inshootlari, kanalizatsiyalar, qabris-tonlar va boshqalarni joylashtirish uchun;

- transport, aloqa va muhandislik kommunikatsiyalari;

- rekreatsiya – hiyobonlar, plyajlar va boshqa dam olish maskanlari.

Shaharni funksional zonalashtirish, masalan, Toshkent shahrida quyidagi ko'rinishda o'tkazilgan:

Toshkent shahrida yerlar jami – 139936 ming gektar.

Ulardan: turarjoy qurilishi – 8522 (3,1%)

jamoat qurilish – 0 467 (7,5%)

jamoat foydalanishidagi

sanoat, tijorat va kommunal-ombor zastroykasi – 7333 (5,2%)

transport, aloqa va muhandislik kommunikatsiyalari – 8290 (5,9%)

qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan – 29 449 (21%)

maxsus qo'riqlanadigan yerlar – 2967 (2,1%)

rekreatsiya yerlari – 36244 (25,9%)

suv obyektlari – 5337 (3,8%)

harbiy va boshqa rejim obyektlari – 6461 (4,6%)

shaharsozlik yoki boshqa faoliyatga jalb qilingani – 8276 (5,2%)

Ko'pincha iqtisodiy zonalashtirishdan foydalaniladi.

Hududiy iqtisodiy zonalashtirishni shaharning kadastr bo'linishi bilan bog'lash maqsadga muvofiq. Shaharni tumanlashtirishni odatda, BTI kvartallari bilan bog'lashadi. Shaharni iqtisodiy zonalarga ajratishda turli xil yondashuvlar mavjud. Har bir zona uchun o'zining soliq stavkalari o'rnatilgan.

Zonalar soni, turli shaharsozlik qiymatiga ega bo'lgan hudud qismlari soniga muvofiq kelishi kerak. Bu zonalar orasidagi farq birinchi navbatda yashash qulayliklaridadir, bunga mos ravishda analog obyektlarning bahosi iqtisodiy zonalarda turlicha bo'ladi.

Hududiy-iqtisodiy zonalashtirish – bu shahar hududini uning kompleks iqtisodiy baholanishini hisobga olgan holda zonalarga ajratish.

Hududiy-iqtisodiy baholash zonolari (HIBZ) – tabiiy yoki sun'iy to'siqlar bilan chegaralangan va ma'lum bir sifatli, iqtisodiy va ijtimoiy-iqtisodiy qiymatga ega bo'lgan shahar hududining bir xil turdagi uchastkalari. Ular shahar qurilishi bosqichlari, arxitekturaviy-rejalashtirilgan tuzilmasi va asosiy magistrallar tizimi, muhandislik

ta'minoti darajasi, transport ta'minoti, kommunal xizmat, tabiiy omillar bilan farqlanadi.

HIBZ quyidagi belgilar bo'yicha klassifikatsiyalanadi:

- shahar loyihasidagi holati bo'yicha;
- funksional va shahar qurilishi bo'yicha zonalashtirish nuqtai nazaridan qurilishlarning xarakteri bo'yicha;
- qurilishning texnik holati bo'yicha;
- obodonlashtirish va ko'kalamzorlashtirish darajasi bo'yicha;
- madaniy-maishiy va kommunal xizmat ko'rsatish darajasi bo'yicha;
- aholini doimo o'ziga tortadigan joylarga va shahar markazi tizimining elementlariga transportning qulayligi;
- qurilishning arxitekturaviy-badiiy sifati bo'yicha;
- tabiiy-geografik sharoitlar bo'yicha;
- joylashgan yerining nufuzi bo'yicha;
- ijtimoiy infrastruktura obyektlariga to'yinganlik zichligi bo'yicha;
- ekologik va sanitar-gigienik sharoitlar bo'yicha.

Baholash zonalarini yer solig'ining bazaviy stavkalari va ijara haqi bo'yicha xarakterlanadi. Zarur bo'lganda bazaviy stavkalarga tuzatish koeffitsientlari tizimi kiritiladi, bunda, shahar yerlarini baholashga ta'sir qiladigan va baholash zonalarini ichida keng o'zgaradigan dinamik ko'rsatkichlar inobatga olinadi.

Bu ko'rsatkichlarni hisobga olish hududiy-iqtisodiy baholash zonalashtirishda to'la ravishda mumkin emas.

Tuzatish koeffitsientlari to'lovlarning yakuniy o'lchamlariga (soliq va ijara haqi) ta'sir qilishi, shuningdek, boshlang'ich bahoni hisoblashda, tanlovlarni tashkil qilishda, ijara huquqi badalida hisobga olinishi shart.

Developmentning yana bir tomoni haqida aytib o'tish lozim. Yuqorida ta'kidlanganidek, development – bu faqatgina ko'chmas mulk obyektlarini rivojlantirish jarayoni emas, balki professional tadbirkorlik faoliyati hamdir. Professional faoliyat sifatida development nafaqat bozor iqtisodiyoti sharoitida, balki ko'chmas mulk obyektlari sotish (ijaraga berish, boshqarishga topshirish) uchun yaratiladigan, ya'ni bozor uchun yaratiladigan muhitda ham mavjud bo'ladi. Shu ma'noda "development" atamasini oldindan ma'lum bo'lgan foydalanuvchi uchun "buyurtma asosidagi" qurilish holatida ishlatib bo'lmaydi, holbuki

bu yerda ko'chmas mulk rivojlanishi moddiy-ashyoviy jarayon sifatida mavjud bo'lsa ham.

Bozor iqtisodiyoti sharoitida developerni buyurtmachidan farqlay bilish kerak. Qiymat, muddat va sifat bo'yicha buyurtmachi faoliyatining loyiha talablariga muvofiqligini ta'minlagan holda, tashkiliy-iqtisodiy va texnik vazifalarni bajaruvchi buyurtmachi faoliyatidan farqli ravishda, developerning faoliyatida loyihaning moliyaviy-iqtisodiy jihatlari – tijorat nuqtai nazaridan samarali loyihani tanlash, investitsiyalarni jalb qilish, loyihaning moliyaviy barqarorligini ta'minlash asosiy o'rinda turadi.

Tayanch so'zlar: development, developer, developerlik loyihasi, developerlik (boshqaruvchi) kompaniya, loyihalarni boshqarish, fee-developer, klassik lend-development, lend – development, mutaxassis lend, redevelopment, egri budjet ta'siri, developmentning tashqi negativ ta'sirlar, shahar hududlarini funksional zonalashtirish, ma'muriy-boshqaruv nuqtai nazaridan zonalar, funksional zonalashtirish, egri budjet ta'siri, developmentning tashqi negativ ta'sirlar, shahar hududlarini funksional zonalashtirish, ma'muriy-boshqaruv nuqtai nazaridan zonalar, funksional zonalashtirish, hududiy iqtisodiy zonalashtirish.

Nazorat uchun savollar:

1. Ko'chmas mulk obyektlarini rivojlantirish tushunchasi.
2. Milliy amaliyotda developmentning ahamiyati.
3. Developerning professional – tadbirkor sifatidagi roli.
4. Developmentning mohiyati va o'ziga xos xususiyatlari.
5. Developerlik faoliyatining tamoyillari.
6. Lend – development va fee-development.
7. Developmentning iqtisodiy, budjet va ijtimoiy samaradorligi.
8. Shahar hududlarini zonalashtirish – developmentning tashqi negativ ta'sirlarni minimallashtirish bo'yicha nazorat vositasi sifatida.

9-mavzu. Davlat tomonidan ko'chmas mulkni boshqarish shakllari

Reja:

9.1. Ko'chmas mulk bozorining huquqiy asoslari.

9.2. Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqni davlat ro'yxatidan o'tkazish.

9.3. Ko'chmas mulk obyektlariga soliq solish tizimi.

9.1. Ko'chmas mulk bozorining huquqiy asoslari

Ko'chmas mulk sohasidagi qonun hujjatlari qonunlar va boshqa me'yoriy huquqiy hujjatlar yig'indisidan iborat. Ular yordamida davlat organlari tegishli qonuniy me'yorlarni qabul qiladi, o'zgartiradi va bekor qiladi.

Ko'chmas mulk sohasidagi huquq va manfaatlar jamoat va xususiy turlarga bo'linadi.

Jamoat huquqlariga quyidagilar kiradi:

- soliq huquqi (mulkiy soliqqa tortish);
- badal sifatida ko'chmas mulk obyektlarini jamoat ixtiyoriga o'tkazish huquqi;
- milisiya hukmronligi huquqi – jamoat tomonidan o'z manfaatlarini himoya qilish maqsadida o'rnatiladigan cheklovlar (qurilish, yo'l harakati sohasidagi, hududda qurilish olib borish va rivojlantirish, atrof-muhit muhofazasi, yerni ekspluatatsiya qilish va qayta ishlash kabi qonunchiliklarga hududiy cheklovlar kiritish);
- davlat g'aznasiga mulkni o'tkazish huquqi (vasiyatnoma qoldirmagan va qonuniy vorislari bo'lmagan holatlarda mulkdorning o'limidan so'ng mulkka egalik huquqining davlatga o'tishi).

Xusuiy huquqlarga quyidagilar kiradi:

- mulkka bitta jismoniy yoki yuridik shaxsning egalik qilishi;
- qonunga muvofiq ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlar (beva xotinning olamdan o'tgan eri ko'chmas mulkining tegishli qismiga egalik qilish huquqi, o'zaro farzandlar mavjud bo'lgan holatda beva erining olamdan o'tgan xotini mulkiga umrbod egalik qilish huquqi – er-xotin mulki shuni nazarda tutadiki, unga ko'ra er-xotinning har biri umumiy mulkning 1/2 qismiga ega bo'ladi);

- umrbod mulkka egalik huquqi (ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan shunday huquqi, u faqatgina mulkdorning o'limi bilan to'xtatiladi).

Huquq manbalari uchta asosiy guruhga bo'linadi:

- ko'chmas mulk sohasida *davlat darajasidagi Qonunlar* va boshqalar, ularga muvofiq qabul qilingan me'yoriy huquqiy hujjatlar;

- *O'zR subyektlari* (Toshkent sh., viloyatlari, Qoraqalpog'iston Respublikasi) *Qonunlari va boshqa me'yoriy huquqiy hujjatlari*;

- *mahalliy o'z-o'zini boshqarish qonun hujjatlari* va mahalliy me'yoriy huquqiy hujjatlar.

O'zR Konstitutsiyasi butun o'zbek qonun hujjatlari rivojlanishining huquqiy asosi bo'lib hisoblanadi. U yuqori kuch va to'g'ridan to'g'ri ta'sirga ega. O'zbekistonda qabul qilinadigan barcha Qonun va boshqa huquqiy hujjatlar to'liq O'zR Konstitutsiyasi bo'yicha amalga oshirilishi kerak. O'zR Konstitutsiyasida fuqarolik, yer va uy-joy qonun hujjatlari bo'yicha O'zbekiston Respublikasi va uning subyektlarining huquq va majbiyatlari masalalari o'z yechimini topadi.

O'zR Konstitutsiyasida O'zbekistonda ko'chmas mulkni qonuniy va madaniy ravishda boshqarishni aniqlovchi asosiy tamoyillar keltirilgan. U "yagona iqtisodiy kenglikni, tovarlar, xizmatlar va moliyaviy vositalarning erkin harakatini, raqobatchilikni qo'llab-quvvatlashni va erkin iqtisodiy faoliyatni" kafolatlaydi, bunda mulkchilikning xususiy va davlat shakllari bir xilda tan olinadi, hamda himoyalaniadi.

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksi ko'chmas mulkni yagona obyekt sifatida boshqarish, shu jumladan, oldi-sotdi, ayirboshlash, hadya, renta, ijara, zayom va boshqa bitimlar sohasida bir qator bo'limlar mavjud.

Uy-joy qonun hujjatlari fuqarolar, yuridik shaxslar, davlat boshqaruv organlari va joylardagi davlat hokimiyat organlari munosabatlarini quyidagi masalalar bo'yicha tartibga soladi:

- turarjoylarga mulk huquqi, egalik qilish va foydalanish huquqining yuzaga kelishi, amalga oshirilishi, o'zgarishi hamda bekor bo'lishi;

- uy-joy fondini hisobga olish;

- uy-joy fondi saqlash, qarash va ta'mirlashni ta'minlash;

- fuqarolarning uy-joy huquqlariga rioya etilishi va uy-joy fondidan maqsadli foydalanish ustidan nazorat qilish.

Ko'chmas mulk sohasida O'zR da qonun hujjatlari murakkab tizim sifatida rivojlanmoqda, bu tizimni tashkil etuvchi Qonunlar bo'lib O'zR

Konstitutsiyasi, davlat qonunlari, O‘zR yer va uy-joy Kodekslari, hamda boshqa hujjatlar hisoblanadi.

Fuqarolik Kodeksi (FK) uy-joyga mulk huquqini amalga oshirish bilan bog‘liq muhim me‘yorlarni o‘zida mujassamlagan (O‘zR FK 13 va 16-boblar). FK¹ ga muvofiq belgilangan tartibda ajratib berilgan yer uchastkasida qurilayotgan yangi uy-joyga mulk huquqi davlat ro‘yxatidan o‘tkazilgan paytdan boshlab vujudga keladi.

O‘zR FK ning ikkinchi qismida 35-bob “Uy-joy ijarasi” deb nomlanadi va odatda, tijorat maqsadida amalga oshiriluvchi uy-joy ijarasini umumiy tartibga solishga bag‘ishlanadi. Shu bilan birga O‘zR FK da uy-joy qonun hujjatlarining mavjudligi aniq ko‘rsatiladi.

Davlat qonunlari orasida O‘zR ning 08.01.2007-yilda qabul qilingan “O‘zbekiston Respublikasi fuqarolik, uy-joy Kodekslariga o‘zgartirish va qo‘shimchalar kiritish haqida va O‘zbekiston Respublikasi davlat uy-joy siyosati asoslari qonunini o‘z kuchini yo‘qotgan deb e‘tirof etish haqida” gi Qonuni alohida o‘rin egallaydi. Bu Qonun uy-joy, hamda yer, fuqarolik, ma‘muriy va boshqa qonun hujjatlar me‘yorlarida konkretlashishni talab qiladigan turli xil uy-joy va u bilan bog‘liq boshqa jamoat munosabatlarini tartibga solishning muhim, umumiy huquqiy asoslarini belgilaydi.

Qonun O‘zR fuqarolarining yangi ijtimoiy-iqtisodiy sharoitlarda uy-joyga bo‘lgan konstitutsion huquqlari realizatsiyasining asosiy tamoyillarini belgilaydi, uy-joy sohasida mulkchilikning turli shakllari va ko‘chmas mulkdan foydalanish turlari shakllanishi sharoitida uy-joy munosabatlarini huquqiy tartibga solishning asoslarini o‘rnatadi.

Qonunda uy-joy sohasida xususiy mulkni rivojlantirish imkoniyatlari kengaytirilgan, ko‘chmas mulk obyektlari yoki uning bir qismiga bo‘lgan xususiy mulkchilik huquqi belgilangan, shaxsiy va kooperativ qurilish uchun uzoq muddatli kreditlashni rivojlantirish imkoniyatlari ko‘zda tutilgan. Shuningdek, uy-joy sohasi obyektlari uchun mulkchilik shaklining bir turidan ikkinchisiga o‘tish imkoniyati ham nazarda tutilgan, bu esa uy-joyga bo‘lgan konstitutsion huquqlar realizatsiyasi tizimining muhim tarkibiy qismi bo‘lib hisoblanadi, hamda turarjoy uylari va xonalari mulkdorlarining huquqlarini kengaytiradi.

Qonunda, shuningdek, uy-joy ijarasi munosabatlari (129-mod.) ham belgilab qo‘yilgan, ko‘p kvartirali uydagi turarjoylarni va umumiy mol-

¹ O‘zR FK 210-modda

mulkni saqlash xarajatlari, shu xarajatlar va kommunal xizmatlar uchun majburiy to'lovlarni to'lashga va boshqalarga bag'ishlangan me'yorlar (132-136-mod.) kiritilgan.

Uy joy Kodeksi¹ O'zbekistondagi uy-joy munosabatlarini tartibga soluvchi eng to'liq va kodifikatsiya qilingan qonuniy hujjat bo'lib hisoblanadi, unda huquqiy me'yorlar uy-joy qonun hujjatlarining alohida institutlari bo'yicha sistemalashtirilgan. Biroq uy-joy Kodeksi me'yorlari, asosan, turarjoydan foydalanish bilan bog'liq munosabatlarni tartibga soladi. Unda xususiy va boshqa fondlardagi uy-joy munosabatlarini tartibga solishga yetarlicha e'tibor qaratilmagan, uy-joyni xususiylashtirishning turli shakllari ham o'z aksini topmagan. Uy-joy Kodeksi qabul qilinganidan so'ng bir qator yangi uy-joy qonunlari yaratildi, Kodeksga kirmagan yangi tushunchalar paydo bo'ldi (masalan, *xususiy uy-joy fondi*, *xususiylashtirish* va boshqa tushunchalar).

Eski uy-joy Kodeksidan farqi nimada? Shartli ravishda hozir eski Kodeksni "uy-joy ijarachilari kodeksi" deb atalsa, yangi uy-joy Kodeksi – "mulkdor kodeksi" deyiladi, ya'ni, umuman olganda *davlatning "uy-joy" tushunchasiga bo'lgan yondashuvining o'zi o'zgargan*. Uy-joy Kodeksi davlatni uy-joy fondini saqlash bo'yicha majburiyatlardan deyarli ozod qiladi.

Uy-joy huquqi – bu uy-joy munosabatlarini tartibga soluvchi huquqiy me'yorlar yig'indisidir.

Uy-joy munosabatlari – bu umumiy, avloddan-avlodga o'tuvchi tushuncha bo'lib, uy-joy masalasida yuzaga keluvchi turli xil munosabatlarni aks ettiradi: turarjoydan foydalanish, uy-joyga muhtojlarga uni taqdim qilish, qurilish, iqtisodiyotning uy-joy sektori boshqaruvi va ekspluatatsiyasi.

Uy joy munosabatlari quyidagi asosiy guruhlariga bo'linadi:

1. *Turar-joy ijarasi bo'yicha munosabatlar*, ijara bitimi yoki boshqa asos (boshqa bitim, turarjoy kooperativi a'zoligi va h.k.)larga tayangan holda turarjoydan foydalanish. *Turar-joydan foydalanish munosabatlari birinchi navbatda, fuqarolik-huquqiy xarakterdagi me'yorlar bilan tartibga solinadi*.

2. *Fuqarolarni turarjoy bilan ta'minlash sohasidagi munosabatlar*. Bu munosabatlarning subyektlari bo'lib, bir tomondan, yashash sharoitlarini

¹ 1999-yil 1-apreldan O'zR Uy-joy Kodeksi kuchga kirgan. U 24-dekabrda Oliy Majlis tomonidan qabul qilingan. Shu kunning o'zida Prezident tomonidan imzolangan.

yaxshilash maqsadida o'zlariga turarjoy ajratilishini so'rab murojaat qiluvchi fuqarolar, ikkinchi tomondan, mulkdor yoki mas'ul tashkilotlar sifatida uy-joy ajratish masalalarini hal qilish vakolatiga ega davlat organlari, mahalliy o'z-o'zini boshqarish organlari, korxonalar, muassasa va tashkilotlar hisoblanadi. *Bu turdagi uy-joy munosabatlari birinchi navbatda, ma'muriy-huquqiy xarakterdagi me'yorlar bilan, ba'zi hollarda esa fuqarolik-huquqiy xarakterdagi hujjatlar bilan tartibga solinadi.*

07.05.1993 yil kuchga kirgan, № 846-XII sonli (kelgusi o'zgartirish va qo'shimchalari bilan) O'zbekiston Respublikasining "Davlat uy-joy fondini xususiylashtirish haqida"gi Qonuni muhim ahamiyatga ega. Unda davlat uy-joy fondini xususiylashtirishni amalga oshirishning asosiy tamoyillari, hamda uy-joyga bo'lgan egalik munosabatlaridagi islohotlarning huquqiy, ijtimoiy, iqtisodiy asoslari belgilangan.

Davlat uy-joy fondini xususiylashtirishning asosiy tamoyillari quyidagilar:

– O'zR da davlat uy-joy fondini xususiylashtirishda ishtirok etuvchi xususiylashtirishning barcha subyektlari teng huquqqa ega;

– ixtiyoriy asos;

– xususiylashtirishning uy-joy muammosi yechimi bilan o'zaro bog'liqligi;

– pullik va pulsiz munosabatlarning uyg'unligi;

– fuqarolarning ijtimoiy himoyasi;

– oshkoralik, ijtimoiy adolatga amal qilish;

– xususiylashtirish jarayoni ustidan davlat va jamoat nazorati.

Davlat qonun hujjatlari. Ko'chmas mulk obyekti sifatida yer alohida huquqiy holatga ega va u o'ziga xos jamoat-iqtisodiy munosabatlarning obyekti vazifasini bajaradi. Yer bo'yicha islohotlar 1990 yilda "Er haqida"gi Qonun (O'zR Yer Kodeksi qabul qilingandan so'ng o'z kuchini yo'qotgan) va keyinchalik, 1998-yilda O'zR Yer Kodeksining qabul qilinishi bilan boshlangan.

Yer munosabatlarini tartibga solishda fuqarolik va yer qonun hujjatlarning yerdan foydalanish munosabatlarini tartibga solish bo'limlaridagi me'yorlar ta'sirini chegaralash tamoyili qo'llaniladi.

Regional qonun hujjatlari. Ko'chmas mulkni boshqarish va tasarruf etish bilan bog'liq regional muammolari operativ ravishda hal qilish uchun Qoraqalpog'iston Respublikasi, davlat qonun hujjatlari asosida, o'z qonunlarini qabul qiladi.

Mahalliy o'zini o'zi boshqarish haqidagi qonun hujjatlari. O'zR Konstitutsiyasiga muvofiq, shaharcha, qishloq va ovullarda, shuningdek, ular tarkibidagi mahallalarda fuqarolarning yig'inlari o'zini o'zi boshqarish organlari bo'lib, ular ikki yarim yil muddatga raisni (oqsoqolni) va uning maslahatchilarini saylaydi.¹

Mahalliy ko'chmas mulkni boshqarish mahalliy o'zini o'zi boshqarish organlari konsepsiyasiga kiradi. 14.04.1999-yilda qabul qilingan №758-I sonli "O'zini o'zi boshqarish organlari haqida"gi Qonunda belgilanganidek, mahalliy o'zini o'zi boshqarishning iqtisodiy asosi bo'lib, ular tomonidan qurilgan, sotib olingan yoki qonunan ularga o'tkazilgan jamoat, ijtimoiy-maishiy va boshqa soha obyektlari, hamda transport vositalari, xo'jalik ashyolari va boshqa ko'char va ko'chmas mulklarni o'z ichiga oluvchi, mulk hisoblanadi.

Qonunga muvofiq, mahalliy o'zini o'zi boshqarish organlari mahalliy mulk tarkibiga kiruvchi ko'chmas mulkka nisbatan mulkdor huquqlarini amalga oshiradilar, hamda uni vaqtinchalik yoki doimiy foydalanishga topshirish, ijaraga berish, musodara qilish va boshqa bitimlarni amalga oshirish huquqiga egadirlar.

Yer Kodeksining asosiy tamoyili bo'lib yerlarni qo'riqlashning ustunligi hisoblanadi. Bu tamoyil O'zRda shu hududda yashovchi xalqlarning hayot va faoliyatlari asosi sifatida yer va boshqa tabiiy resurslardan foydalanilishi va qo'riqlanishi va faqatgina ikkinchi navbatda yerga ko'chmas mulk sifatida qaralishi va shunga muvofiq yer uchastkalaridan erkin foydalanish, tasarruf etishni, atrof-muhitga hech qanday zarar yetkazmagan holdagina, amalga oshirish mumkinligi kabi tushunchalarga asoslanadi.

YeKning keyingi muhim tamoyili – yer xususidagi nizolarni sud orqali hal etish tartibi.² Yerga nisbatan poymol etilgan huquqlarni tiklash quyidagicha amalga oshiriladi:

- davlat hukumat organlari yoki mahalliy o'zini o'zi boshqarish organlari aktlarini sud tomonidan belgilangan tartibda qonunga muvofiq bo'lmagan, haqiqiy emas deb topish;

- qonun hujjatlariga muvofiq bo'lmagan davlat hukumat organlari aktlari yoki mahalliy o'zini o'zi boshqarish organlari aktlari ijrosini to'xtatish;

¹ O'zR Konstitutsiyasi 105 – modda.

² O'zR YEK 14 bob

- sanoat, fuqarolik-uy-joy va boshqa qurilish, foydali qazilmalar va torf konlarini qazish, agrokimyoviy, oʻrmon melioratsiyasiga oid, geologik qidiruv ishlari, geodeziya va boshqa ishlarni olib borish obyektlar ekspluatatsiyasi kabilarni OʻzR Hukumati oʻrnatgan tartibda toʻxtatish;

- huquq buzilgandan avval mavjud boʻlgan holatni va huquqni buzuvchi yoki buzish xavfini tugʻdiruvchi harakatlar kesishuvini tiklash.

Qonunda yerdan pulli foydalanish tamoyili ham muhim ahamiyatga ega. Toʻlov shakllari boʻlib yer soligʻi (koʻchmas mulk soligʻining kuchga kirishiga qadar) va ijara haqi hisoblanadi.

OʻzR YeK ga muvofiq, bino (inshoot, imorat)ni xususiylashtirish faqatgina yer uchastkasini xususiylashtirish bilan birga amalga oshiriladi, bino (inshoot, imorat)ning olinayotgan qismi yer uchastkasining tegishli qismi bilan birgalikda ajratilishi mumkin boʻlmagan holatlar yoki ushbu yer uchastkasi muomaladan chiqarilgan yoki ularning muomalada boʻlishi cheklab qoʻyilgan holatlar bundan mustasno.

Yer mulkdorlari, yerdan foydalanuvchilar va yer ijarachilari yer qonunbuzarliklari subyektlari boʻlishlari mumkin. Mazkur kategoriyaga kirmaydigan, lekin ularga zarar yetkazgan fuqarolar, yuridik va mansabdor shaxslar ham yer qonunbuzarliklarini sodir etganlari uchun maʼmuriy javobgarlikka tortilishi mumkin.

Kodeksga muvofiq, yer qonunbuzarliklarini sodir etganlik uchun maʼmuriy javobgarlikka tortish huquqiga ega organlar quyidagilar:

- *yerdan foydalanish va uni qoʻriqlash boʻyicha davlat nazoratini olib boruvchi organlar*, hozirgi vaqtda bular – yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastri boʻyicha OʻzR Davlat qoʻmitasi organlaridir. Ular yerni oʻzboshimcha oʻzlashtirish yoki qonun hujjatlarini rasmiylashtirmagan holda yerdan foydalanish, yer uchastkalari chegaralarini ajratuvchi belgilarni yoʻq qilish, yerdan foydalanish huquqini oʻzboshimcha topshirish, tuproqning unumdor qatlamini oʻzboshimcha koʻchirish, maqsadli qoʻllanish sohasida foydalanishga yaroqli holatga keltirish boʻyicha majburiyatlarni bajarmaslik, yerlardan maqsadli qoʻllanish sohasida foydalanmaslik, tuproqni yaxshilash va qoʻriqlash boʻyicha ishlarni bajarmaslik uchun javobgarlikka tortadi;

- *suv obyektlaridan foydalanish va ularni qoʻriqlash boʻyicha davlat nazoratini olib boruvchi organlar*. Ular suv obyekti qoʻriqlovchi qirgʻoq boʻyi yerlardagi uchastkani oʻzboshimcha egallash, suvqoʻriqlash zona-

laridagi uchastka va yerlarni foydalanishga topshirish tartibini buzish uchun javobgarlikka tortadi;

- *o'rmon fondidan foydalanish, uni qo'riqlash va himoyalash sohasi bo'yicha vakolatli organlar.* Ular o'rmon fondi yoki o'rmon fondiga kirmaydigan o'rmon uchastkasini o'zboshimcha egallash, yerdan, o'rmon fondi uchastkasidan foydalanish huquqini o'zboshimcha topshirish, pichanzorlar, yaylovlar, meiorativ tizimlarni yo'q qilish yoki ularga zarar yetkazish uchun javobgarlikka tortadi;

- *davlat tabiat qo'riqxonalari va milliy bog'lar hududini qo'riqlash organlari.* Ular alohida qo'riqlanadigan hududlarda tabiiy resurslarni qo'riqlash va ulardan foydalanish tartibining buzilishi uchun javobgarlikka tortadi.

Havfli yer qonunbuzarligini sodir etgan shaxslar O'zbekiston Respublikasi Jinoyat Kodeksi (O'zR JK)ning 196 va 197-moddalariga binoan jinoiy javobgarlikka tortiladi.

Bu moddada ko'zda tutilgan jinoyatning predmeti yer hisoblanadi. Yerga zarar yetkazish deganda tuproqning unumdor qatlamiga zarar yetkazish yoki uni nobud qilish tushuniladi. Ifloslantirish – bu yerga xos bo'lmagan fizikaviy, kimyoviy va biologik modda va organizmlarni kiritishdir. Yerning zaharlanishi shu moddalarni undan foydalanib bo'lmaydigan darajada yerga kiritilishi holatida ro'y beradi. Shuningdek, yerlar, yer qa'ri yoki ularni qo'riqlash bo'yicha shartlarning buzilishi og'ir oqibatlarga olib keladi.

9.2. Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish

O'zR Fuqarolik Kodeksi ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tizimini yaratdi va O'zR Adliya Vazirligi tomonidan qabul qilingan 07.01.1998-y. №387 sonli "Bino va inshootlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tartibi haqida qo'llanma"ning joriy qilinishi bilan O'zbekistonda ro'yxatdan o'tkazishning mohiyati va huquqiy oqibatlari aniqlandi, ro'yxatdan o'tkazuvchi organning qaror qabul qilish tartibi va asoslari o'rnatildi.

O'zR Fuqarolik Kodeksida (84-modda) "ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni ro'yxatdan o'tkazish" iborasi doimo "davlat" so'zi bilan birga-

likda uchraydi. Bundan, ko'chmas mulk obyektlarini ro'yxatdan o'tkazish davlat vazifalaridan biri ekanligi ko'rinib turadi. Tegishli ravishda, davlat ham vazifalarini faqatgina o'z organlari va tashkilotlari orqali amalga oshiradi.

Ko'chmas mulk obyektni ro'yxatdan o'tkazish va huquqlarni ro'yxatdan o'tkazish – bu umuman turlicha usullar va turli sohadagi bilimlarni talab qiluvchi ikki xil faoliyat turidir. Shunday qilib, ko'chmas mulk obyektlarining, ularga bo'lgan huquqlarga bog'liq bo'lmagan holda, ta'rifi texnik bilimlarni, ularga huquqlarni joriy qilish esa yuridik bilimlarni talab qiladi.

Ko'chmas mulk obyektni ro'yxatdan o'tkazish va unga bo'lgan huquqlarni ro'yxatdan o'tkazish obyektga bo'lgan huquqiy mulkchilik munosabatlari va shu munosabatning o'zi o'rtasidagi aloqadorlikka bog'liq. Huquqiy munosabatlar ko'chmas mulk subyektlarining obyektlar bo'yicha o'zaro aloqalari bilan tavsiflanadi. Ko'chmas mulk obyektisiz huquqiy munosabatlar predmetiga ega bo'lmaydi, shu paytning o'zida, ko'chmas mulk obyekti borasidagi huquqiy munosabatlarning bo'lmashligi uning mavjudligini inkor eta olmaydi.

Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va bitimlarini davlat ro'yxatidan o'tkazish – bu O'zR FK ga muvofiq ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni paydo bo'lishi, cheklanishi, bir shaxsdan ikkinchisiga o'tishi yoki tugatilishini davlat tomonidan tan olish va qayd etish borasidagi huquqiy harakat. Bu fuqarolik bitimlari va ularda yuzaga keluvchi huquq va majburiyatlarning, hamda huquq va majburiyatlar yuzaga kelishi uchun boshqa asoslarining legallashtiruvchidir. Huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish haqida qaror qabul qilish uchun taqdim etiladigan hujjatlarning huquqiy tahlili bu faoliyatning asosiy tarkibini tashkil qiladi.

Davlat ro'yxatidan o'tkazish haqida qo'llanma ro'yxatidan o'tkazishni batafsil reglamentlaydi va ketma-ketlik bosqichlarini aniqlagan holda tartibini belgilaydi. *Davlat ro'yxatidan o'tkazish tartibi – bu ro'yxatga oluvchi organ shaklidagi davlat va ro'yxatdan o'tish uchun murojaat qilgan shaxs o'rtasidagi munosabatlarni tartibga soluvchi me'yorlar yig'indisidir.*

Mulkiy huquqlar absolyutdir, ya'ni bunday huquqlar subyektlari o'z huquqlarini uchinchi shaxslar ko'magisiz, mustaqil ravishda amalga oshira oladilar. Shuning uchun, O'zR FK da reglamentatsiya qilingan har qanday mulkiy huquq ro'yxatdan o'tgan bo'lishi shart.

Davlat ro'yxatidan o'tkazishning asosiy maqsadi – bu fuqarolik munosabatlari ishtirokchilarining ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan mulkiy huquqlarini muhofazalash. Hech qanday mulkdor ro'yxatdan o'tmay turib, o'zining ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqlarining haqiqiy-ligiga amin bo'la olmaydi. Shuningdek, ko'chmas mulk bilan bog'liq munosabatlar sohasidagi huquqbuzarliklar va jinoyatlarning oldini olish va to'xtatish ham davlat ro'yxatidan o'tkazish institutining vazifasi hisoblanadi.

Ro'yxatdan o'tganlik – barcha shaxslar uchun ro'yxatga olingan huquqning mavjudligini (agar u sud tartibida noto'g'riligi isbotlanmagan bo'lsa) isbotlovchi yagona dalildir.

Turar joy bino va inshootlarini davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun texnik inventarizatsiya byurosi (BTI) har bir shahar va shaharcha, shaharlarda esa har bir tuman bo'yicha reestr kitoblarini, noturarjoy bino va inshootlari uchun esa davlat kadastr xizmatlari – tuman, shahar kadastr kitoblarini yuritadi.

Mahfiylik rejimiga ega bino va inshootlar maxsus kadastr kitobida ro'yxatdan o'tadi. Uni yuritish xususiyatlari va bu obyektlarning ro'yxatdan o'tish ma'lumotlaridan foydalanish shartlari Qonun hujjatlari bilan belgilanadi.

Davlat ro'yxatidan o'tilayotganda kadastr (reestr) kitobida bino va inshootlarga bo'lgan egalik huquqi yoki boshqa mulkiy huquqlar (paydo bo'lishi, cheklanishi, bir shaxsdan ikkinchisiga o'tishi va tugatilishi), hamda obyektning tavsiflovchi boshqa ma'lumotlar qayd qilinadi.

Kadastr va reestr kitobidagi qaydnomalar kadastr uchastkalari bo'yicha olib boriladi. Har bir bino, inshoot uchun alohida kadastr raqami beriladi.

Ro'yxatdan o'tish vaqtida noma'lum bo'lgan, bino, inshootning ro'yxatdan o'tganlik huquqini aniqlashga katta ta'sir qiladigan sharoitlarni oydinlashtirishda huquqning ro'yxatdan o'tganligini bekor qilish sud tartibida amalga oshiriladi.

Kadastr va reestr kitoblariga, har bir fond uchun alohida, maxsus reestrlar yuritiladi.

Bino va inshootlarni mulkdorlari hisobiga davlat ro'yxatidan o'tkazish ko'chmas mulk kadastr xizmati yoki BTI da, haqiqiy, huquqlarni tasdiqlovchi hujjatlar taqdim etilgan holda amalga oshiriladi.

Bino va inshootlarga bo'lgan huquqning paydo bo'lishi, bir shaxsdan ikkinchisiga o'tishi yoki boshqa mulkiy huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun yuridik shaxslardan eng kam ish haqining ikkidan bir qismi miqdorida, jismoniy shaxslardan esa o'ndan bir qismi miqdorida to'lov undiriladi. Egalik huquqining yoki boshqa mulkiy huquqlar subyekti o'zgarishini keltirib chiqarmaydigan, obyektning huquqiy holatini o'zgarishi sharoitida ko'rsatilgan miqdorning yarmi undiriladi. Davlat ro'yxatidan o'tish haqidagi guvohnoma blanki uchun alohida to'lov amalga oshiriladi.

Bundan tashqari, bino va inshootning birlamchi ro'yxatdan o'tish jara-yonida mulkdorga 02.06.97. da qabul qilingan 278-sonli O'zR Vazirlar Mahkamasining "O'zbekiston Respublikasida ko'chmas mulk davlat kadastrini yuritish haqida"gi Qarori bilan tasdiqlangan shaklida bino va inshootning davlat ro'yxatdan o'tiganligi haqidagi guvohnoma beriladi.

Quyidagi holatlar aniqlanganda ro'yxatdan o'tkazuvchi organning majburiyatlari:

a) mulkdorlarida qonuniy rasmiylashtirilgan hujjatlar mavjud bo'lib, bino va inshoot davlat ro'yxatidan o'tmagan bo'lsa, uni umumiy shartlarda ro'yxatdan o'tkazish;

b) bino va inshoot mulkdorlarida qonuniy rasmiylashtirilgan hujjatlar mavjud bo'lmagan holda, ularga umumiy tartibda hujjatlarni rasmiylashtirishni taklif qilish;

v) egasi bo'lmagan yoki noma'lum bo'lgan bino va inshootlarni davlat mulkiga o'tkazish masalasini ko'tarish;

g) o'zboshimchalik bilan barpo etilgan bino va inshoot haqida tuman, shahar hokimiyati yoki huquqi poymol etilgan shaxsga, tegishli chora ko'rilishi uchun xabar berish.

Ko'chmas mulk davlat kadastr xizmati, BTI tomonidan ro'yxatdan o'tkazilmaydigan, qurilishi tugallanmagan bino va inshootlarni begonalashtirishga taalluqli bo'lgan ma'lumotnomalar berilmaydi. Bu holatda ko'chmas mulk davlat kadastr xizmati yoki BTI ning qurilishning tayyorligi va uning qiymati haqidagi hujjati asosida tuman, shahar hokimiyati tomonidan begonalashtirishga ruxsat beriladi. Bino va inshootga umumiy ulushli huquq asosida egalik qilinsa, ma'lumotnomada huquqlarni belgilovchi hujjatlarga muvofiq har bir mulkdorning ulushi ko'rsatilishi kerak,

bunda bino, inshootning qismini begonalashtiruvchi shaxs birinchi bo'lib ko'rsatilishi shart.

Egalik huquqi bitim tuzilgan vaqtdan emas, balki uning davlat ro'yxatidan o'tgan vaqtdan boshlab paydo bo'lganligi sababli, aynan ko'chmas mulk obyektiga huquqining o'tishi tekshirilishi lozim.

Ro'yxatga olish jarayoni ro'yxatga oluvchi tomonidan arizachining hujjatlari qabul qilinishi bilan va davlat poshlinasining to'lanishidan so'ng boshlanadi.

Bundan tashqari, har bir bitim turiga muvofiq hujjatlar majmuasi va arizachi imzosi bilan tasdiqlangan ro'yxat taqdim etilishi kerak bo'ladi.

9.3. Ko'chmas mulk obyektlariga soliq solish tizimi

Ko'chmas mulk sohasidagi soliq solish obyektlari bo'lib quyidagilar hisoblanadi: yuridik va jismoniy shaxslarning mol-mulki, yer uchastkalari, ko'chmas mulk obyektni sotishdan tushgan daromadlar, ko'chmas mulk sohasidagi alohida faoliyat turlari (ishonchli boshqaruv) va boshqalar. Bitta ko'chmas mulk obyekti bir turdagi soliqqa bir marotaba tortiladi. Bunday soliqlarning so'zsiz ustunligi shundaki, soliq bazasi¹ nisbatan turg'un hamda makroiqtisodiy raqamlar va iqtisodiyotdagi faollikka bog'liq bo'lmaydi.

Yer solig'i. Yerdan foydalanganlik uchun ikki shakldagi to'lovlar belgilangan: *yer solig'i* (ko'chmas mulk solig'i kuchga kiringuncha) va *ijara to'lovi*. Yer uchun to'lovning joriy qilinishidan maqsad – ratsional foydalanishni, yerlarni qo'riqlash va o'zlashtirishni, hamda tuproq unumdorligini oshirishni rag'batlantirish, turli xil sifatga ega yerlarda xo'jalik yuritishning ijtimoiy-iqtisodiy sharoitlarini tenglashtirish, aholi punktlarida infratuzilmani rivojlantirishni ta'minlash, bu tadbirlarni moliyalashtirish uchun maxsus fondlarni shakllantirish.

Soliq kodeksiga ko'ra ko'chmas mulkka ega bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organning yer uchastkalari maydoniga doir ma'lumotnomalari soliq solinadigan baza bo'lib hisoblanadi.

Bir yil ichida yerga egalik qilish, foydalanish yoki ijara huquqi soliq to'lovchiga o'tgan bo'lsa, bunday yerlar uchun soliq solish bazasi yer uchastkasiga nisbatan tegishli huquqlarning vujudga kelgandan sananing keyingi oyidan boshlab hisoblanadi. Yer uchastkasi maydoni kichrayishi

¹ Soliq solish obyektining qiymat, jismoniy yoki boshqa tavsifi nazarda tutiladi.

holatida soliq solish bazasi yer uchastkasi maydoni kichrayishi ro'y bergan oydan boshlab kichiklashadi.

Yer solig'i stavkalari, hisoblab chiqarish va to'lash tartibi Qonunga muvofiq belgilanadi.

Yer uchastkalarini ijaraga berilgan holatda, yer uchun to'lov ijara to'lovi ko'rinishida olinadi. Ijara to'lovi yer solig'iga tenglashtiriladi. Yerni ijaraga olgan shaxslar, yer solig'i to'lovchilariga belgilangan tartibda, budjetga yer uchun ijara to'lovini to'laydilar.

Yer uchastkasi egasining yer solig'ini to'lash majburiyati shu yerga egalik huquqi davlat ro'yxatidan o'tgan vaqtdan boshlab paydo bo'ladi. Shu bilan birga, uchastkaning sotuvchisi, egalik huquqi tugatilishi davlat ro'yxatidan o'tadigan vaqtgacha, yer solig'i to'lovchisi bo'lib qoladi.

Yer solig'idan quyidagi yuridik shaxslar ozod qilinadi:

1. madaniyat, maorif, sog'liqni saqlash va mehnat va aholini ijtimoiy muhofaza qilish muassasalari, bo'ysunuvidan qat'i nazar, o'z zimmlariga yuklangan vazifalarni amalga oshirish uchun ularga ajratilgan yer uchastkalari uchun;

2. nogironlarning jamoat birlashmalari, "Nuroni" jamg'armasi va "O'zbekiston Chernobilchilari" assotsiatsiyasi mulkida bo'lgan, ishlovchilari umumiy sonining ellik foizini nogironlar tashkil qilgan yuridik shaxslar, savdo, vositachilik, ta'minot-sotish va tayyorlov faoliyati bilan shug'ullanuvchi yuridik shaxslar bundan mustasno. Ko'rsatilgan imtiyozga ega bo'lish huquqini aniqlashda ishchilarning umumiy soniga shtatdagi ishchilar kiritiladi;

3. qayta tashkil etilgan dehqon (fermer) xo'jaliklari – davlat ro'yxatidan o'tkazilgan paytdan e'tiboran ikki yil muddatga;

4. tijorat bilan shug'ullanmaydigan yuridik shaxslar, yer uchastkalari-dan tadbirkorlik faoliyati yo'lida foydalanayotganlaridan tashqari.

Soliq solinmaydigan yer uchastkalariga quyidagi yerlar kiradi:¹

- shaharlar, shahar posyolkalari va qishloq aholi punktlarining umumiy foydalanishdagi yerlari (maydonlar, ko'chalar, tor ko'chalar, yo'llar, sohil bo'ylari, ariq tarmoqlari, qabristonlar va boshqalar);

- jamoa bog'dorchiligi, uzumchiligi va polizchiligining, jamoa garajlarining umumiy foydalanishdagi yerlari;

¹ O'zR SK 101-modda.

- tabiatni muhofaza qilish ahamiyatiga molik yerlar (davlat qo'riqxonalari, milliy va dendrologiya bog'lari, botanika bog'lari, zakazniklar, ov qilishga mo'ljallanganlari bundan mustasno, tabiat yodgorliklari), ixota daraxtzorlari egallagan yerlar;

- tarixiy-madaniy ahamiyatga molik yerlar (tarixiy-madaniy qo'riqxonalar, xotira bog'lari, savanalar, arxeologiya yodgorliklari, tarix va madaniyat yodgorliklari egallagan yerlar);

- suv fondi yerlari (daryolar, ko'llar, suv omborlari, kanallar, dengizlar, muzliklar, botqoqliklar, gidrotexnika va boshqa suv xo'jaligi inshootlari egallagan yerlar, shuningdek, suv havzalari sohilidagi suv xo'jaligi ehtiyojlari uchun korxonalar, muassasalar va tashkilotlarga belgilangan tartibda berilgan yerlar);

- elektr uzatish liniyalari, podstantsiyalar, umumdavlat aloqa liniyalari va ularning inshootlari egallagan yerlar;

- umumiy foydalanishdagi avtomobil yo'llari, temir yo'llarning umumiy tarmog'i, umumiy foydalanishdagi shahar elektr transporti (shu jumladan metropoliten) va ularning inshootlari egallagan yerlar;

- sport inshootlari, stadionlar, sport maydonchalari, suzish havzalari, sportning texnik turlari obyektlari va boshqa jismoniy tarbiya-sog'lomlashtirish komplekslari, onalar va bolalarning dam olish va sog'lomlashtirish joylari, sanatoriy-kurort muassasalari va dam olish uylari, o'quv-mashq bazalari egallagan yerlar;

- magistral suv quvurlari, neft va gaz quvurlari, issiqlik trassalari, magistral kanalizatsiya kollektorlari va ularning inshootlari, suv olish va tozalash inshootlari, shuningdek, suv ta'minoti va kanalizatsiyaga tegishli boshqa obyektlar egallagan yerlar; (O'zR 25.12.1998-y. 729-I-son Qonuni tahriridagi band).

- samolyotlarning uchish-qo'nish maydonlari, shu jumladan ularni yerda boshqarish yo'lkalari va to'xtash joylari, fuqaro aviatsiyasi aeroportlari-ning radionavigatsiya va elektr-yoritish uskunolari joylashgan yerlar;

- O'zbekiston Respublikasining Investitsiya dasturiga kiritilgan obyektlar qurilishi uchun ajratilgan yerlar – qurilishning normativ muddati davriga, shuningdek O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining qarori bilan qurilish ishlari to'xtatib qo'yilgan obyektlar egallagan yerlar; (O'zR 25.12.1998-y. 729-I-son Qonuni tahriridagi band);

- gidrometeorologiya va gidrogeologiya stansiyalari hamda postlari egallagan yerlar;

- ilmiy tashkilotlarning qishloq xo'jaligi ahamiyatiga molik va o'rmon fondidagi yerlari, qishloq xo'jaligi va o'rmon xo'jaligi sohasidagi ilmiy-tadqiqot tashkilotlari hamda o'quv yurtlariga qarashli tajriba, eksperimental va o'quv-tajriba xo'jaliklarining bevosita ilmiy va o'quv maqsadlari uchun foydalaniladigan yerlari;

- yangi o'zlashtirilayotgan yerlar va meliorativ holatini yaxshilash ishlari olib borilayotgan sug'oriladigan yerlar-loyihada nazarda tutilgan muddatga, lekin ishlar boshlanganidan e'tiboran ko'pi bilan besh yilga;

- zaxiradagi yerlar;

- rekreasion ahamiyatga molik yerlar (aholining ommaviy dam olishi va turizmini tashkil etish uchun tegishli muassasalarga berilgan yerlar: o'rmon bog'lari, bog'lar, xiyobonlar, plyajlar va boshqalar);

- sog'lomlashtirish ahamiyatiga molik yerlar (kasalliklarning oldini olish va odamlarni davolash ishini tashkil etish uchun qulay tabiiy omillarga ega bo'lgan yerlar);

- yakka tartibda uy-joy qurish va shaxsiy yordamchi xo'jalik yuritish uchun qonun hujjatlarida belgilangan normalar doirasida berilgan yerlar – yer uchastkalari berilgan paytdan e'tiboran ikki yil muddatga;

- soliq to'lovchining balansida bo'lgan hamda tadbirkorlik faoliyatida foydalanilmayotgan fuqarolik himoyasi va safarbarlik ahamiyatiga molik obyektlar egallagan yerlar. (O'zR 25.12.1998-y. 729-I-son Qonuni tahriridagi band).

**Toshkent shahrida yer uchastkalaridan foydalanganlik uchun
Yer solig'i stavkalari**

Zona	Yuridik shaxslar, 1 ga. uchun so'mda	Individual uy-joy qurilishi uchun jismoniy shaxslarga berilgan 1 kv.m. uchun so'mda
1	9 423 127	92,9
2	11 322 916	117,9
3	18 239 488	142,9
4	25 156 060	167,9
5	32 072 631	192,9

Zona	Yuridik shaxslar, 1 ga. uchun so'mda	Individual uy-joy qurilishi uchun jismoniy shaxslarga berilgan 1 kv.m. uchun so'mda
6	38 989 203	217,9
7	45 905 775	242,9
8	52 822 347	267,9
9	59 738 919	292,9
10	66 655 490	317,9
11	73 572 062	342,9
12	80 488 634	367,9
13	87 405 206	392,9
14	94 321 777	417,9

Jismoniy shaxslardan undiriladigan mol-mulk solig'i, xuddi yer solig'i kabi mahalliy soliqlarga kiradi va bevosita ko'chmas mulk obyekti mulkdoridan undiriladi. Ko'chmas mulk (turarjoy uylari, xonadonlar, dala hovlilar, garajlar va boshqa qurilmalar, bino va inshootlar) egalari, mulklaridan foydalanish-foydalanmasliklaridan qat'i nazar jismoniy shaxslarning mol-mulkiga solinadigan soliqni to'lovchilar bo'lib hisoblanishadi.

Jismoniy shaxslarning mol-mulkini inventarizatsiya qilish qiymati soliq solinadigan baza bo'lib hisoblanadi va u texnik inventarizatsiyalash organlari tomonidan aniqlanadi.

Inventarizatsiya qilish qiymati – bu eskirish va qurilish mahsulotlari, ish va xizmatlarga bo'lgan narxlarning o'sish dinamikasini hisobga olgan holdagi obyektning qayta tiklash qiymati.

Agar jismoniy shaxslarning mol-mulki bahosi tegishli vakolatli idoralar tomonidan aniqlanmagan bo'lsa, bunday holatda O'zbekiston Respublikasi Prezidenti qarori bilan mol-mulkning shartli qiymati belgilanadi hamda o'rnatilgan stavkalar asosida soliqqa tortiladi.

Agar bir nechta obyektning soliq to'lovchisi bitta jismoniy shaxs bo'lsa, u holda soliq solinadigan baza har bir obyekt bo'yicha alohida hisoblanadi.

Soliq qonunchiligiga ko'ra quyidagi jismoniy shaxslarning mulkida bo'lgan imoratlar, binolari va inshootlariga soliq solinmaydi:

1) «O'zbekiston Qahramoni», uchala darajali Shuhrat ordeni bilan taqdirlangan fuqarolarning mulki. Ushbu imtiyoz tegishli ravishda «O'zbekiston Qahramoni» unvoni berilganlik haqida guvohnoma, orden

kitobchasi yoki havfsizlik ishlari bo'yicha bo'limning ma'lumotnomasi asosida beriladi;

2) 1941 – 1945-yillardagi urush qatnashchilari va partizanlari, ularga tenglashtirilgan shaxslar, ichki ishlar va davlat xavfsizligi organlari tarkibida xizmat qilgan shaxslarning, harakatdagi armiya tarkibiga kirgan harbiy qismlar, shtablar va muassasalarda shtatdagi lavozimlarni egallagan shaxslar, Leningrad shahri qamalida bo'lganlarning va konsentrasion lagerlarning sobiq yosh tutqunlari, xizmatni Afg'oniston Respublikasida va jangovar harakatlar olib borilgan boshqa mamlakatlarda vaqtincha bo'lgan qo'shinlarning cheklangan kontingenti tarkibida o'tagan harbiy xizmatchilar hamda o'quv va sinov yig'inlariga chaqirilgan harbiy xizmatga majburlarning mulki. Ushbu imtiyoz tegishli ravishda urush nogironi guvohnomasi yoki havfsizlik ishlari bo'yicha bo'limning ma'lumotnomasi, boshqa nogironlarga – imtiyozga huquqi borigini tasdiqlovchi guvohnoma asosida beriladi;

3) o'n nafar va undan ortiq farzandi bor ayollarning mulki. Ushbu imtiyoz berilishiga farzandlarning mavjudligini tasdiqlovchi, o'zini-o'zi boshqarish organi tomonidan berilgan ma'lumotnoma asos bo'ladi;

4) Chernobil AESdagi avariya oqibatlarini tugatishda ishtirok etganlik uchun imtiyozlar olayotgan fuqarolarning (shu jumladan, u yerga vaqtincha yoki xizmat safariga yuborilgan fuqarolarning) mulki. Ushbu imtiyoz tegishli ravishda vrachlik-mehnat ekspert komissiyasi tomonidan berilgan ma'lumotnoma, maxsus nogironlik guvohnomasi, Chernobil AESdagi avariya oqibatlarini tugatishda ishtirokchisi guvohnomasi, vakolatli davlat organlari tomonidan berilgan boshqa hujjatlar asosida taqdim qilinadi;

5) soliq solinmaydigan maydon o'lchami doirasida nafaqaxo'rlarning mulki. Ushbu imtiyoz nafaqaxo'rlik guvohnomasi asosida beriladi;

6) I va II guruh nogironlarining mulki. Ushbu imtiyoz nafaqaxo'rlik guvohnomasi yoki vrachlik-mehnat ekspert komissiyasi tomonidan berilgan ma'lumotnoma asosida beriladi.

Jismoniy shaxslarning mol-mulkiga solinadigan soliq davlat soliq xizmati organlari tomonidan, soliq to'lovchining yashash joyidan qat'i nazar, obyektning joylashgan joyi bo'yicha, ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni ro'yxatdan o'tkazuvchi organning ma'lumotlari asosida hisoblab chiqariladi.

Imoratlar, binolar va inshootlar uchun mol-mulk solig'i ularning har yil 1-yanvardagi holati yuzasidan texnik inventarizatsiyalashning hu-

dudiy kadastr byurolari taqdim etadigan inventarizatsiya qiymatiga doir ma'lumotlar asosida hisoblab chiqariladi, bunday ma'lumotlar bo'lmagan taqdirda esa O'zbekiston Respublikasi Prezidenti qarori bilan belgilangan mol-mulkning shartli qiymati qabul qilinadi.

Mol-mulk solig'ini to'lash haqidagi to'lov xabarnomalari to'lovchilarga davlat soliq xizmati organlari tomonidan har yili 1-maydan kechiktirmay topshiriladi.

Hisoblangan yillik soliq miqdori jismoniy shaxslar tomonidan soliq davri uchun teng ulushlarda bir yilda ikki marta:

- hisobot yilining 15-iyun sanasigacha,
- hisobot yilining 15-dekabr sanasigacha to'lanadi.

Yuridik shaxslarning mol-mulkiga bo'lgan soliq stavkalari

№	Soliq to'lovchilar	Soliq bazasiga nisbatan soliq stavkalari(%)
1.	Yuridik shaxslar	3,5
2.	Erkin konvertatsiya qilinadigan valyutaga o'z ishlab chiqarishida tovar (ish, xizmat) ga ega bo'lgan, eksport qiluvchi korxonalar uchun (10-oktabr 1997-y. №PF-1871 bilan tasdiqlangan xom ashyo tovarlaridan tashqari)	
	15 dan 30 foizgacha realizatsiyaning umumiy hajmida	belgilangan stavka 30% ga kamayadi
	30 dan ortiq foizgacha realizatsiyaning umumiy hajmida	belgilangan stavka 50% ga kamayadi

Jismoniy shaxslarning mol-mulkiga bo'lgan soliq stavkalari

№	Soliq solish obyekti	Mol-mulkning inventarizatsiya qiymatiga nisbatan soliq stavkasi (%)
1.	Turar-joy, xonadonlar (umumiy maydoni 200 kv.m.ortiq bo'lgan shaharda joylashgan uylardan tashqari), dala hovlilar, garajlarva boshqa inshootlar, xonalar.	0.9

№	Soliq solish obyekti	Mol-mulkning inventarizatsiya qiymatiga nisbatan soliq stavkasi (%)
2.	Shaharda joylashgan turarjoy uylari va xonadonlar, umumiy maydoni:	
	200 kv. m. dan 500 kv. m. gacha	1,1
	500 kv. m. dan ortiq	1,35

Izoh. 1. Jismoniy shaxslar mol-mulkini baholash bo'yicha tegishli organlar tomonidan belgilangan inventarizatsiya qiymati bo'lmasa, soliq undirish uchun Toshkent shahri va viloyat markazlarida 18 480,0 ming so'm, boshqa shaharlar va qishloq joylarda – 7 300 ming so'm miqdoridagi mol-mulkning shartli qiymati qabul qilinadi.

2. Egaligida soliqqa tortiladigan mulkka ega bo'lgan nafaqaxo'rlar uchun soliqqa tortiluvchi maydon umumiy maydondan 60 kv.m. o'lchamda belgilanadi.

Tayanch so'zlar: jamoat huquqlari, xususiy huquqlar, davlat darajasidagi qonunlar, uy-joy huquqi, uy-joy munosabatlari, turarjoy ijarasi bo'yicha munosabatlar, fuqarolarni turarjoy bilan ta'minlash sohasidagi munosabatlar, davlat qonun hujjatlari, regional qonun hujjatlari, mahalliy o'zini o'zi boshqarish haqidagi qonun hujjatlari, davlat ro'yxatidan o'tkazish, yer solig'i, jismoniy shaxslardan undiriladigan mol-mulk solig'i

Nazorat uchun savollar:

1. Ko'chmas mulk sohasidagi huquq va manfaatlar qanday guruhlariga ajratiladi?
2. Davlat g'aznasiga mulkni o'tkazish huquqi qanday huquqlar guruhiga kiradi?
3. Ko'chmas mulk sohasidagi huquq manbalari qaysilar?
4. Uy-joy munosabatlariga ta'rif bering va ularning asosiy guruhlarini sanab bering.
5. Davlat uy-joy fondini xususiylashtirishning asosiy tamoyillari qanday?
6. Yer qonunbuzarliklarini sodir etganlik uchun ma'muriy javobgarlikka tortish huquqiga ega organlar qaysilar?
7. Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish haqida nimalarni bilasiz?
8. Yer solig'idan qanday yuridik shaxslar ozod qilinadi?
9. Jismoniy shaxslarning mol-mulkiga solinadigan soliqning soliq solish bazasi nima?

10-mavzu. Ko'chmas mulk obyektlariga egalik huquqi va davlat mulkini xususiylashtirish

Reja:

10.1. Ko'chmas mulk obyektlariga egalik huquqi.

10.2. O'zbekiston Respublikasida davlat tasarrufidagi ko'chmas mulk tasnifi va ko'chmas mulkni boshqarish tizimi.

10.3. O'zbekiston Respublikasida mulkni davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish.

10.1. Ko'chmas mulk obyektlariga egalik huquqi

Ishlab chiqarishning tashkil etilishi va ijtimoiy-iqtisodiy xarakterda ishlab chiqarish omillariga (kapital, mehnat, tadbirkorlik faoliyati) nisbatan mulkchilikka oid munosabatlar muhim rol o'ynaydi.

Mulkchilik munosabatlarini nima xarakterlaydi? Bu – ishlab chiqarish sohasidagi iqtisodiy munosabatlarni, ularning ishlab chiqarish omillariga munosabatlarini o'ziniki kabi o'rnatuvchi iqtisodiy agentlar o'rtasida o'zlashtirilishidir. Bunga qarama-qarshi tushuncha esa begonalashtirish munosabatlaridir.

Mulkchilik munosabatlarini ko'rib chiqayotganda quyidagilarga alohida e'tibor berish kerak:

- mulkchilikning yuridik (huquqiy) munosabatlari;
- mulkchilikning iqtisodiy munosabatlari.

Yuridik munosabatlar – mulkchilik subyektlari (mulkdorlar)ning mulkchilik obyektlari (mulk)ga munosabatini xarakterlaydi. Mulkdorlarning yuridik huquqlari o'z ixtiyoricha huquq sifatida quyidagicha belgilanadi:

- mulkka egalik qilish;
- mulkdan foydalanish (sotish, almashtirish, meros qoldirish, ijaraga berish, taqdim etish).

Shaxsiy mulk mulkchilik munosabatlari, ishlab chiqarish omillaridan foydalanish borasida ishlab chiqarish ishtirokchilari munosabatlarini xarakterlaydi va quyidagi munosabatlarni qamrab oladi:

- xususiylashtirish;
- moddiy resurslarning xo'jalikda ishlatilishi;
- iqtisodiy realizatsiya qilish;

Har qanday ishlab chiqarish jarayoniga uning omillaridan foydalanish (o'zlashtirish) jarayoni sifatida qaraladi.

O'zlashtirish ijtimoiy hayotning u yoki bu subyekti manfaatiga binoan amalga oshiriladi. Mulkchilikning iqtisodiy munosabatlari xarakteri, mulkdan tushgan foydani ishlatish yo'nalishi bilan belgilanadi. Mulkchilikning iqtisodiy munosabatlari faqatgina, mulk daromad manbai sifatida ishlatilgandagina vujudga keladi.

Agar ishlab chiqarish quyidagilarning manfaatlarini ko'zlagan holda amalga oshirilsa:

a) yakka shaxs, u holda bunday iqtisodiy munosabatlar shakli shaxsiy mulkchilikdan;

b) guruh, u holda bunday iqtisodiy munosabatlar – jamoaviy o'zlashtirishdan;

c) jamiyat – jamiyat mulki (jamiyat o'zlashtirishi).

Mulkchilikning huquqiy va iqtisodiy munosabatlari o'z mustaqil yo'nalishiga ega, ammo o'z navbatida ular bir-biri bilan chambarchas bog'liq. Mulkchilikning huquqiy munosabatlari, qonunlar, me'yoriy hujjatlar bilan mustahkamlanadi. Bu ishlab chiqarish qatnashchilari orasida vujudga keladigan iqtisodiy aloqalarning o'zidir.

Mulkchilikni yuridik jihatdan aniqlashda mulkchilik huquqi subektlari va ularning fuqarolik huquqi obyektlari aniqlanadi.

Qonuniy tartibda mulkchilik huquqi subektlari quyidagilar hisoblanadi:

a) fuqaro (jismoniy shaxs);

b) yuridik shaxs – tashkilot (shaxslar uyushmasi), fuqarolik huquqi va majburiyatlari subekti hisoblanuvchi.

c) davlat va mahalliy tashkilotlar.

Qonunchilikda fuqarolik huquqi obyektlariga quyidagilar kiradi:

1) ko'chmas mulk (yer uchastkasi, suv obyektlari, o'rmonlar, binolar, qurilmalar va boshqalar);

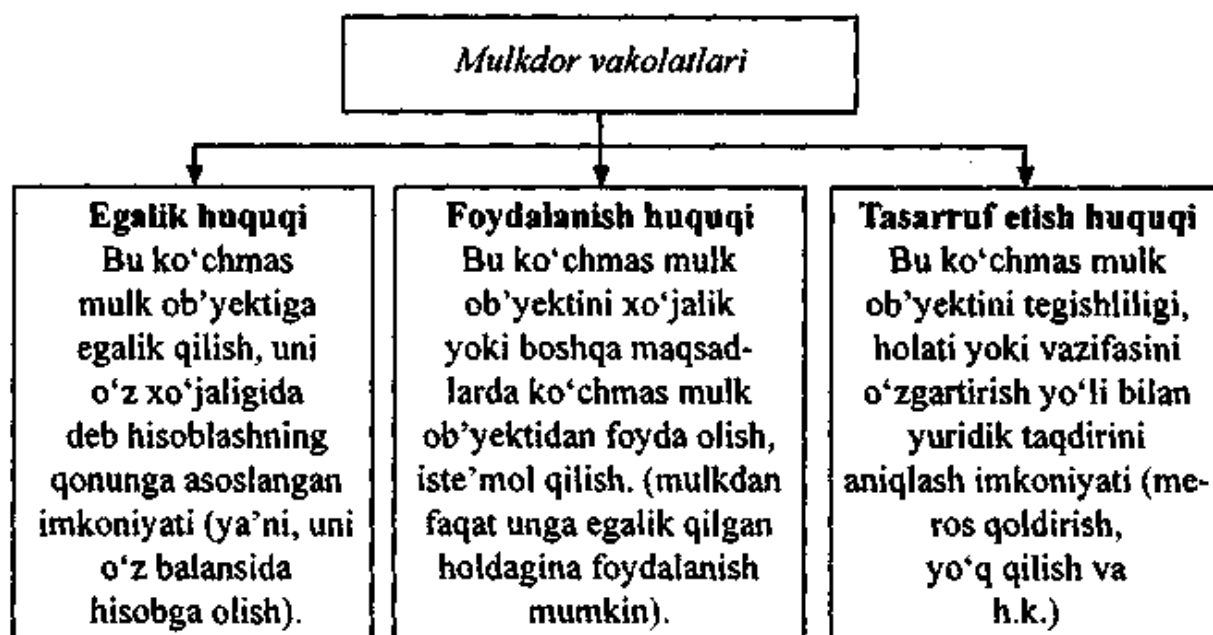
2) ko'char mulk (pul, qimmatli qog'ozlar va boshqa ko'chmas mulkka tegishli bo'lmagan buyumlar);

3) intellektual mulk.

Milliy qonunchilikka binoan¹, mulk huquqi shaxsning o'ziga qarashli mol-mulkka o'z xohishi bilan va o'z manfaatlarini ko'zlab egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish, shuningdek o'zining mulk huqu-

¹ O'zR FK 164-modda.

qini, kim tomonidan bo'lmasin, har qanday buzishni bartaraf etishni talab qilish huquqidan iboratdir¹ (10.1-jadval).



10.1-jadval. Vakolatlar uchligi.

Mulkdor o'ziga tegishli ko'chmas mulkga egalik qilish, foydalanish va tasarruf etish huquqini boshqa shaxsga berishi, ammo ayni paytda uning egasi bo'lib qolishi mumkin², masalan ijaraga berishda. Ko'chmas mulkni biror shaxsga unga egalik huquqi o'tmaydigan holatda ishonchli boshqarishga berish, shunga asoslanadi. Ishonchli boshqarishga berish mulk egasining ko'chmas mulkka bo'lgan egalik huquqini ishonchli boshqaruvchiga o'tishiga olib kelmaydi. *Ishonchli boshqaruv mulkdorning o'ziga tegishli huquqlarni amalga oshirish usuli, ya'ni – tasarruf etish huquqini realizatsiya qilish shakllaridan biri bo'lib, u aslo ko'chmas mulkka bo'lgan yangi egalik huquqini o'rnatilishini anglatmaydi.*

Ko'chmas mulk obyektlari xo'jalik egalik huquqida ham, operativ boshqarish huquqida ham bo'lishi mumkin. Mulkiy munosabatlarda ko'chmas mulk obyektlarini operativ boshqarish huquqida mulkdorning vazifa va maqsadlariga muvofiq tarzda ularga egalik qilish va ulardan foydalanish mumkin (buni birinchi holatda amalga oshirish mumkin emas).

Egalik huquqi subyektlari bo'lib, har qanday fuqarolik huquqi subyektlari, jismoniy va yuridik (unitar va mulkdor tomonidan moli-

¹ Egalik huquqining bunday talqini Rim huquqida shakllangan.

² O'zR FK 165-modda.

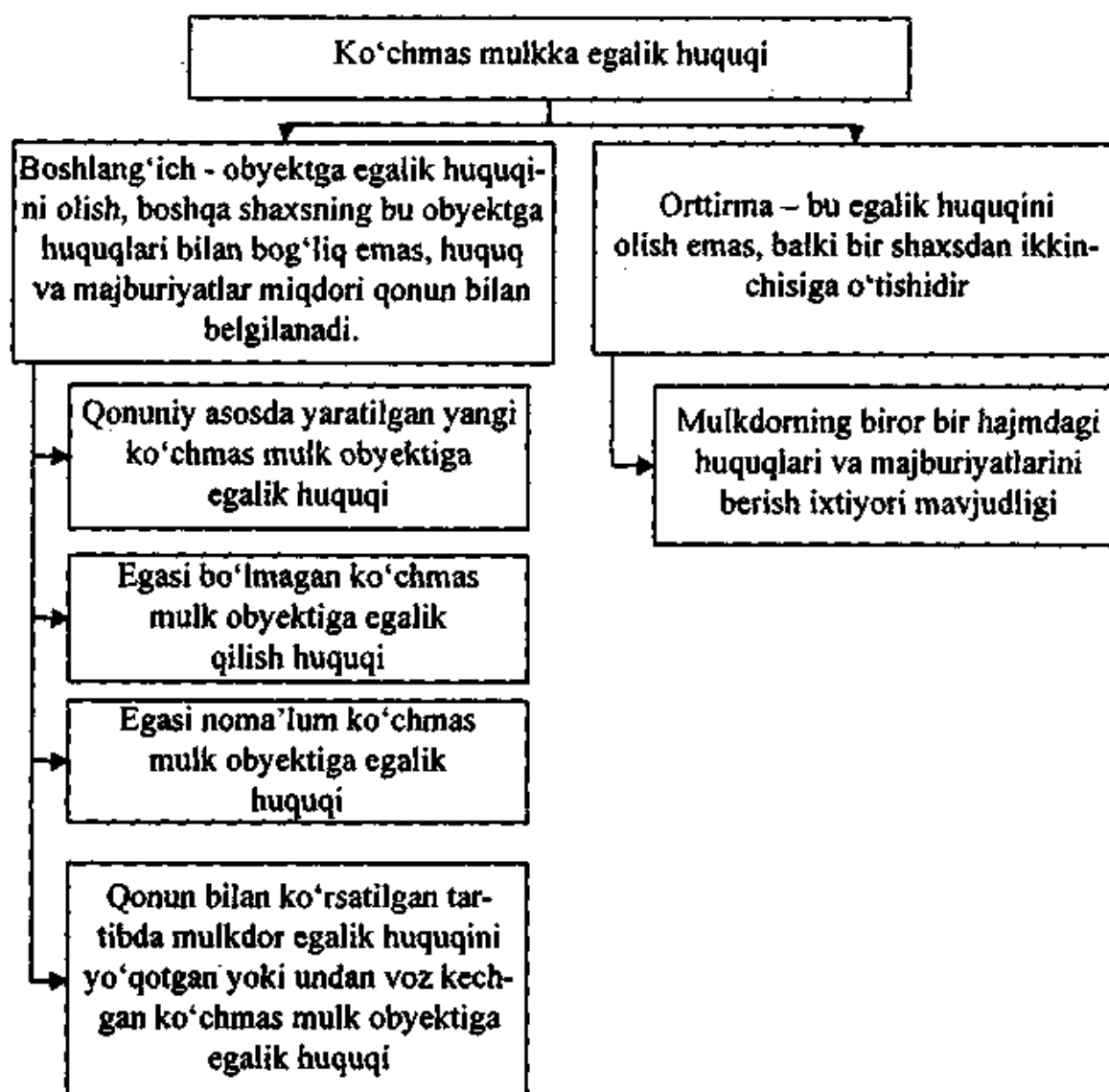
yalashtirilayotgan tashkilotlardan tashqari) shaxslar, davlat va munisipal tashkilotlar hisoblanishi mumkin. Faqatgina fuqarolik (mulkiy) subyekt huquqiga ega bo'lmaganlar: uning qatnashchilari mulkidan boshqa mulkka ega bo'lmagan mehnat va boshqa uyushmalar, turli xil jamiyatlar va h.k., fuqarolar (jismoniy shaxslar) uyushmalari bunday huquqqa ega bo'lmaydilar. Bunday mulk yaratish va uni ajratib olish faqatgina qonuniy yo'l bilan, ro'yxatdan o'tgan yuridik shaxs yaratish orqali amalga oshiriladi. U holda gap berilgan yuridik shaxs mulki to'g'risida boradi.

Egalik huquqini olish turlarini (10.2-jadval) boshlang'ich va orttirmaga ajratish qabul qilingan. Ko'chmas mulkka egalik huquqini olish va unga egalik qilishda, ko'chmas mulk obyekti egasiga qo'yiluvchi qo'shimcha og'irliklari mavjud. Masalan, oldin davlat yoki munisipal mulk hisoblangan yer uchastkasini ro'yxatdan o'tkazish uchun oldin uni chegaralab olish kerak. Uy qurish uchun esa, chegaralab olish va quruvchi huquqlarini ro'yxatdan o'tkazishdan tashqari, uy qurishga ruxsatnoma, yong'in xavfsizligi, sanitariya, qurilish va boshqa qoida va me'yorlarga rioya etish kerak. Belgilangan tartibda ko'chmas mulkka huquqlar qo'lga kiritilgandan so'ng, mulkdorga soliq to'lash yuklatiladi.

Yer va boshqa tabiat resursalariga egalik huquqi o'ziga xos xususiyatlarga ega. Berilgan ko'chmas mulk obyektlariga nafaqat davlat va munisipal tashkilotlarning, balki xususiy mulkdorlarning ham konstitusion egalik qilish huquqi, obyektlarning bir mulkdordan ikkinchi mulkdorga o'tishini, ya'ni yer uchastkasi va yer osti boyliklarining aylanmasini nazarda tutadi.

Shunday qilib mulkdor tabiat xavfsizligi (ekologik) majburiyatlari va taqiqlarni, ushbu obyektlarning maqsadli yo'naltirilganligini, ularning o'rinli ishlatilishi bo'yicha qonun majburiyatlari, uchinchi shaxs (foydalanuvchi) huquq va manfaatlari va h.k.larni inobatga olishi kerak. Bu uning mulkka bo'lgan huquqlarini cheklamaydi, balki uning foydalanishidagi chegaralarni aniqroq o'rnatadi, har holda u cheksiz bo'lishi mumkin emas.

O'zbekiston Respublikasi Yer Kodeksi 16-moddasiga binoan, yer davlat mulki – umummilliy boylikdir, undan o'rinli foydalanish kerak, u qonun bilan qo'riqlanadi va O'zbekiston Respublikasi qonunchilik hujjatlari bilan ko'rsatilgan holatlardan tashqari uni sotish va sotib olish, hadya etish va garovga qo'yish mumkin emas.



10.2-jadval. Egalik huquqini olish usullari.

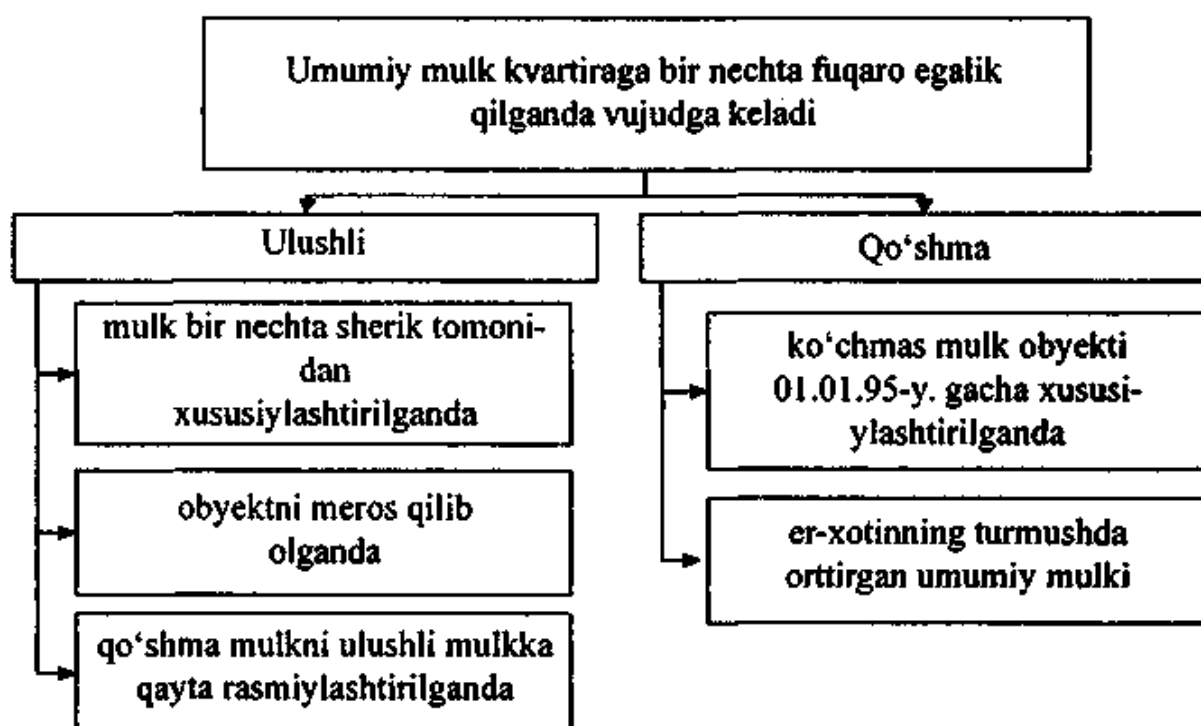
Yerning chekli tabiiy resurs sifatidagi alohida tartibi o'rnatilgan. Xususan, munisipal va shaxsiy mulkka to'g'ridan-to'g'ri berilmagan barcha yer davlat mulki hisoblanadi, ya'ni yerning egasiz bo'lishini inkor etuvchi, davlat mulkining yerga prezumpsiyasi o'rnatilgan. Shu sababli jamoat manfaati ko'zlangan holda yerning bozorda oldi-sotdisi qonun bilan cheklangan.

Yer – eng muhim tabiiy resurs bo'lgani sababli, yerga huquq egasi bo'lish, fuqarolik va o'rmon, suv va tabiat himoyasi qonunchiligi inobatga olingan holda yer huquqi bilan aniqlanadi.

Ko'chmas mulk hisoblanadigan kvartiralarining o'ziga xos taraflari haqida alohida to'xtalib o'tish zarur. Oldi-sotdi obyekti faqat shaxsiy mulk

hisoblanadigan kvartira bo'lishi mumkin. Munisipal kvartira oldi-sotdi jarayoni bo'lishidan oldin xususiylashtirilishi kerak. Umumiy mulk, qachonki bir ko'chmas mulk obyektiga (masalan, kvaritra) bir necha fuqaro egalik qilsagina vujudga keladi. Umumiy mulk, ulushli yoki qo'shma bo'lishi mumkin (10.3-jadval).

Ulushli mulkda ulushlar shartnoma asosida aniqlanishi (masalan, turarjoy egalari orasida proporsional), yoki umuman aniqlanmagan bo'lishi mumkin, u holda ular teng hisoblanadi. Shuni inobatga olish kerakki, ulushlardan biri sotilganda hissadorlar xuddi shu narxga sotib olishda ustunliklarga egadirlar. Ulush hadya qilinganda qolgan hissadorlar hech qanday ustunlikka ega emaslar. Ammo agar ulush bolaga tegishli bo'lsa, uni hadya qilish mumkin emas, faqatgina boshqa turarjoyda teng joy ajratish o'rniga (masalan, sotib olish yoki ota-onadan biriga ro'yxatdan o'tkazish) sotish mumkin. Qo'shma mulkning ulushlidan farqi shundaki, qo'shma mulkni faqatgina butunlay ishlatish mumkin, bu shuni hohlagan mulkdor qolganlarning ruxsati bilan yoki barchasi amalga oshirishi mumkin.



10.3-jadval. Kvartiralarga egalik huquqi.

10.2. O'zbekiston Respublikasida davlat tasarrufidagi ko'chmas mulk tasnifi va ko'chmas mulkni boshqarish tizimi

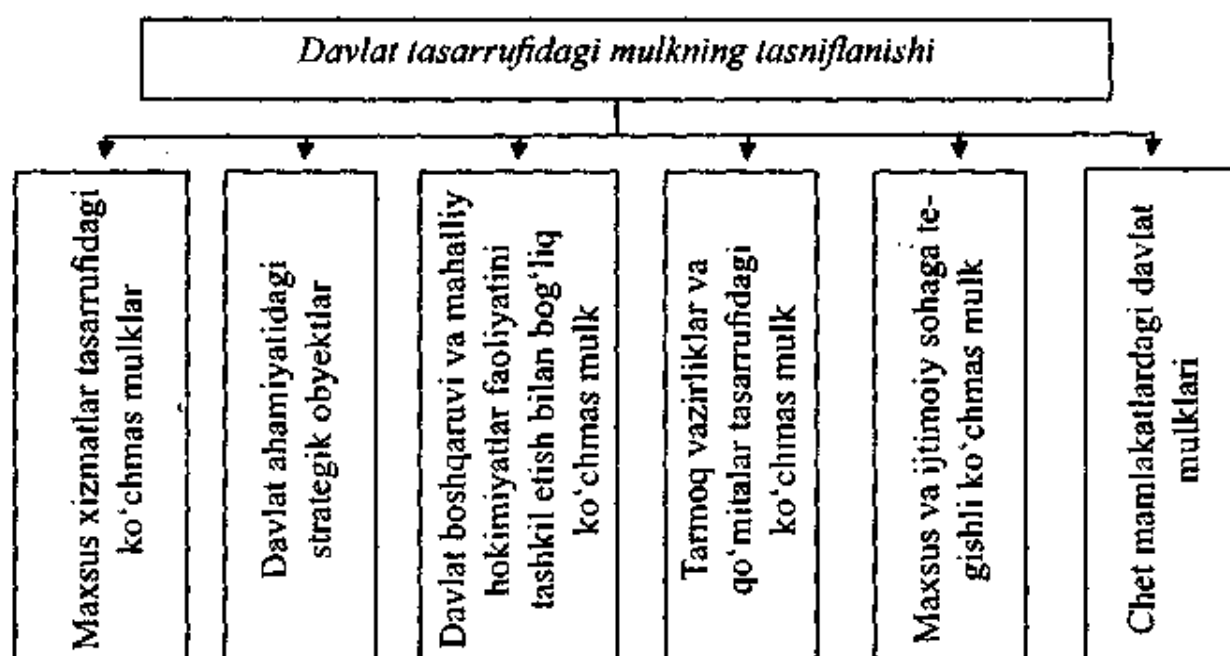
Ko'chmas mulk mamlakat milliy boyligi tarkibining asosiy qismini tashkil etadi. Shu sababli ko'chmas mulk bilan bog'liq iqtisodiy munosabatlarni tartibga solish va boshqarish har qanday davlat siyosatida ustuvor vazifa hisoblanadi.

Odatda, mulkni tasarruf etish shakllaridan kelib chiqqanda ko'chmas mulkni davlat tasarrufidagi mulk, xususiy sektor mulki, nodavlat-notijorat tashkilotlari mulki va fuqarolarning shaxsiy mulklariga guruhlash mumkin.

O'z navbatida, davlat tasarrufidagi ko'chmas mulkni 6 ta guruhga bo'lish mumkin (10.4 – jadval).

1. Maxsus xizmatlar tasarrufidagi ko'chmas mulk tarkibiga davlat daxilsizligi va ichki tartib-intizomni saqlash bilan bog'liq xizmatlar (harbiy mudofaa, ichki ishlar, xavfsizlik va boshqalar) bilan bog'liq ko'chmas mulk obyektlari kiradi;

2. Davlat ahamiyatiga ega bo'lgan strategik ko'chmas mulk obyektlari tarkibiga to'la davlat tasarrufidagi yoki qisman sherikchilikdagi mulk asosida shakllantirilgan korxona va tashkilotlarning ko'chmas mulk obyektlari kiradi. Bunday obyektlarga O'zbekiston havo yo'llari, temir yo'llar



10.4-jadval. Davlat tasarrufidagi mulkning tasnifi.

yoki nodir ka qimmatbaho metallar ishlab chiqarishi bilan bog'liq korxona va tashkilotlarning bino va inshootlarini keltirish mumkin. Odatda bunday korxonalarning kamida 51% aksiyalari (boshqaruv paketi) davlat tasarrufida qoldiriladi.

3. Davlat boshqaruvi va mahalliy hokimiyatlar faoliyatini tashkil etish bilan bog'liq ko'chmas mulkni ushbu organlarning boshqaruv funksiyalarini tashkil etish uchun band bo'lgan bino va inshootlari va hokimiyatlar tasarrufidagi turli maqsadlarda foydalaniladigan obyektlar tashkil etadi.

4. Tarmoq vazirliklar va qo'mitalar tasarrufidagi ko'chmas mulk obyektlariga ular faoliyatini tashkil etish va ularga bo'ysunuvchi (asosan budjetdan moliyalashtiriladigan) tashkilotlar ko'chmas mulk obyektlari tashkil etadi. Maktablar, kollej va litseylar, tibbiyot muassasalari va boshqalarni keltirish mumkin.

5. Maxsus va ijtimoiy sohaga tegishli ko'chmas mulk obyektlariga vazirlik va qo'mitalar tasarrufida bo'lmagan turli ijtimoiy xizmatlar ko'rsatishga ixtisoslangan tashkilotlar bino va inshootlari kiradi. Masalan: markaziy budjet mablag'laridan moliyalashtiriladigan "Odam savdosi jabrdiydalarini reabilitatsiya qilish markazi" binosi.

6. Chet mamlakatlardagi davlat mulki deganda O'zbekiston Respublikasi elchixonalari va vakolatxonaga muqim foydalanish uchun ajratilgan yer maydonlari hamda unda mavjud bino va inshootlari shuningdek, davlat tomonidan xarid qilingan boshqa obyektlar tushuniladi.

"O'zbekiston Respublikasining davlat mulkini boshqarish va tadbirkorlikni qo'llab-quvvatlash Davlat qo'mitasini tashkil qilish to'g'risida» 1994-yil 7-fevraldagi PF-758-sonli (5-bandi bundan mustasno), «O'zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo'mitasining nomini o'zgartirish to'g'risida» 2005-yil 4-maydagi PF-3603-sonli, «Monopoliyaga qarshi ishlarni tartibga solish va raqobatni rivojlantirish tizimini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida» (7-bandi bundan mustasno) 2010-yil 26-fevraldagi PF-4191-sonli farmonlari o'z kuchini yo'qotgan deb hisob-lansin.

Hozirgi kunda O'zbekiston Respublikasida ko'chmas mulkni boshqarish siyosati "O'zbekiston Respublikasi xususiylashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasi" tomonidan amalga oshiriladi. Mazkur Qo'mida respublikamizda ko'chmas mulkni boshqarish bilan bog'liq qonuniy-me'yoriy bazani shakllantirish va mazkur so-

hada qonun hujjatlari ijrosining ta'minlanishi ustidan nazorat qilib boradi. Qo'mita faoliyatida asosiy e'tibor davlat tasarrufidagi ko'chmas mulk obyektlarini xususiylashtirish orqali nolikvid fondlarni modernizatsiyalash va qayta qurollantirish hisobiga ishlab chiqarish va xizmat ko'rsatish sohalarini rivojlantirishga qaratilgan.

Respublikamizda ishlab chiqarilayotgan yalpi ichki mahsulotning 82,5 foizdan ko'prog'i, sanoat mahsulotining va pudrat ishlari hajmlarining 90 foizdan ortig'i, qishloq xo'jaligi va savdo sohasining deyarli barcha mahsuloti iqtisodiyotning nodavlat sektori ulushiga to'g'ri kelmoqda.

Rivojlangan bozor munosabatlari sharoitida erkin raqobat muhitida texnik va texnologik jihatda eng kuchsiz korxonalarni bankrot bo'lishiga olib keladi. Bunda korxonalar qisqa fondlarini, ayniqsa, ko'chmas mulk obyektlarini qayta modernizatsiyalash orqali bozorda talab mavjud bo'lgan yangi mahsulot ishlab chiqarishga yo'naltirish muhim masala vazifa hisoblanadi. Mamlakatimiz milliy boyligi tarkibidagi ko'chmas mulk obyektlarida maqsadli va yanada samarali foydalanishni ta'minlash mavjud ko'chmas mulk obyektlari ustidan doimiy nazorat olib borishni taqozo etadi.

Iqtisodiyotda nosof raqobat muhitining yuzaga kelishi korxonalarning tanazzulga uchrashiga sabab bo'lsa, monopoliyaning rivojlanishi va monopolistik ishlab chiqarish mahsulotlar va xizmatlar tannarxining oshib ketishiga olib keladi. Qo'mita faoliyati tabiiy monopoliyalarning ustunligi hamda monopoliyaga qarshi samarali tartibotlarni amalga oshirish, haqiqiy raqobat muhitini shakllantirish, korxonalarning va ular tomonidan ishlab chiqarilayotgan mahsulotning, umuman mamlakat iqtisodiyotining raqobatdoshligini oshirishni rag'batlantirish borasidagi tashkiliy va amaliy chora-tadbirlarni shakllantirish bilan bog'liq masalalarni hal etishga qaratiladi.

Qonunda nazarda tutilgan me'yor va talablarni amalga oshirish bo'yicha aniq chora-tadbirlar ko'rilishi katta ahamiyat kasb etadi. Bunda tovar va moliya bozorlarida raqobatni cheklashga hamda ustunlik mavqeini suiiste'mol qilishga olib keladigan xatti-harakatlarga yo'l qo'ymaslikka, shuningdek, nosog'lom raqobatni, tovarlar (ishlar, xizmatlar)ning narxlarini sun'iy ravishda oshirish yoki tushirib yuborishni taqiqlashga alohida e'tibor qaratilishi lozim.

Bozor iqtisodiyotining asosi bo'lmish davlat mulkini xususiylashtirish jarayonlarini yanada chuqurlashtirish va xususiy mulkchilik ko'lamini

kengaytirish, monopoliyaga qarshi samarali tartibotlarni amalga oshirish hamda real raqobatchilik muhitini shakllantirish, fond bozori, xususan, ikkilamchi fond bozorini jadal rivojlantirish, har bir ko'chmas mulk obyektidan samarali foydalanishni yo'lga qo'yish tizimini tubdan takomillashtirish talab etiladi.

Bu masalada O'zbekiston Respublikasining Xususiylashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasining asosiy vazifalari va faoliyat yo'nalishlariga quyidagilar kiradi:

- eng avvalo, aksiyadorlik jamiyatlarining kapitallashuvi va rentabelligi o'sishini rag'batlantirish hisobiga fond bozori, ayniqsa ikkilamchi fond bozorini rivojlantirish, ayniqsa, ko'chmas mulk obyektlarini erkin savdosini tashkil etish va qisqa muddatlarda ulardan samarali foydalanishga erishish chora-tadbirlarini tizimli asosda amalga oshirish;

- monopoliyaga qarshi samarali tartibotlar o'rnatish hamda tovar va moliya bozorlarida raqobat cheklanishiga yo'l qo'ymaslik chora-tadbirlarini amalga oshirish, monopolistik faoliyatni cheklash va tabiiy monopoliyalar to'g'risidagi qonun hujjatlariga rioya etilishini nazorat qilib borish;

- past rentabelli va zarar ko'rib ishlayotgan korxonalarning moliyaviy-iqtisodiy holatini chuqur tahlil qilish, ularni birinchi navbatda ishlab chiqarish salohiyatidan va ko'chmas mulk obyektlaridan yangi investorlarni jalb etish, modernizatsiyalash va texnologik qayta jihozlash orqali mahsulot tannarxini arzonlashtirish va ishlab chiqarish xarajatlarini kamaytirish, yangi raqobatbardosh mahsulotni o'zlashtirish hisobiga moliyaviy sog'lomlashtirish bo'yicha kompleks chora-tadbirlarni ishlab chiqish ishlarini amalga oshirish;

- O'zbekiston Respublikasining Xususiylashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasining o'z vakolatlari doirasida qabul qilgan qarorlari vazirliklar, idoralar, mahalliy ijro etuvchi organlar, xo'jalik subyektlari, mansabdor shaxslar va fuqarolar ijrosi uchun majburiy hisoblanadi.

Respublika masshtabida xususiy sektordagi ko'chmas mulk ishtirokidagi iqtisodiy munosabatlarni tartibga solish va rivojlantirish erkin ko'chmas mulk bozorlari va ularning infrastrukturasi tomonidan amalga oshiriladi.

Davlat tassarrufidagi ko'chmas mulk obyektlarini tasarruf etish va ulardan foydalanishni tashkil etish siyosati respublika Xususiylashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasi tomoni-

dan olib boriladi. Poytaxtimizda joylashgan respublika miqyosidagi davlat tasarrufida turuvchi ko'chmas mulk obyektlari Toshkent shahar bino va inshootlardan foydalanish departamenti tomonidan boshqariladi. Hududlardagi ko'chmas mulk obyektlari Viloyatlar hokimliklarining bino va inshootlardan foydalanish boshqarmalari va tuman hokimliklari bo'limlari tomonidan boshqariladi. Shuningdek, yirik, alohida hokimlik tuzilmasiga ega bo'lgan shaharlarda ham davlat tasarrufidagi ko'chmas mulk obyektlari shahar binolardan foydalanish boshqarmalari tomonidan amalga oshiriladi.

10.3. O'zbekiston Respublikasida mulkni davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish

10.3.1. Xususiylashtirish – mulkni isloh qilishning yo'li sifatida

Ma'muriy-buyruqbozlik tizimini tubdan o'zgartirish va bozor iqtisodiyotiga o'tish ishlab chiqaruvchilarning o'z mehnatlari natijalariga bo'lgan qiziqishlarini oshirish maqsadida mulk strukturasi va uni realizatsiya qilish shakllarida sezilarli o'zgarishlarni amalga oshirishni talab qildi. Ushbu o'zgarishlar O'zbekiston iqtisodiy suverenitetga va siyosiy mustaqillikka erishgandan so'ng amalga oshirila boshlandi.

Mustaqillik e'lon qilinishidan avval, 1990-yilning oktabr oyida Respublikada "O'zbekiston Respublikasida mulk haqida"gi Qonun qabul qilindi va unda birinchi marotaba mulkiy huquqlarning kafolatlari va himoyasining huquqiy asoslari o'z ifodasini topdi. Istalgan shakldagi mulklarning mavjud bo'lishiga Qonunan yo'l ochib berildi va ularning mavjud bo'lishi daxlsiz deb belgilandi.

Respublikada davlat mulkining keng ko'lamli transformatsiyasi va ko'p ukladli iqtisodiyotni yaratish jarayoni esa "Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to'g'risida"gi Qonun (noyabr 1991-yil) kuchga kirgan vaqtdan boshlandi.

Davlat tasarrufidan chiqarish – bu jamoa va xususiy mulk turlariga o'tishni anglatuvchi, davlat mulkini o'zlashtirish bo'yicha tadbirlar yig'indisidir. Bu o'zgarishlar natijasida davlat o'zini to'g'ridan to'g'ri xo'jalik boshqaruvi vazifalaridan ozod etib, ularni mulkdor zimmasiga o'tkazadi. Shuningdek, bu ko'pchilik davlat mulkida bo'lgan korxonalar-

ni davlat boshqaruvi nazorat organlarining to'g'ridan to'g'ri nazoratidan chiqarilishi va ularni mustaqil jamoa korxonalari, kooperativlar, mehnat jamoalari, aksiyadorlik jamoalari yoki xususiy korxonalarga aylantirishini bildiradi. Bu korxonalarga operativ mustaqillikni, moliyaviy avtonomlikni taqdim etish insonlarning xo'jalik tashabbuslari va mehnat motivatsiyalarini kuchaytirishga yordam beradi, bu esa natijada ishlab chiqarish samaradorligining oshishini ta'minlashi lozim.

Xususiylashtirish – bu davlat egaligida bo'lgan mulkni o'zlashtirish jarayoni bo'lib, u oldi-sotdi, ba'zida xususiy shaxslar yoki ularning birlashmalariga o'tkazish yo'li orqali amalga oshiriladi. Xususiylashtirish – bu mulkni davlat tasarrufidan chiqarishning yo'nalishlaridan biridir. Bu atama lotincha "privat" so'zidan olingan bo'lib, "xususiy", "o'zlashtirilgan xo'jalik" ma'nolarini anglatadi. "Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to'g'risida"gi Qonunda xususiylashtirish davlat mulkidagi obyektlarni yoki davlat aksiyadorlik jamiyatlarining aksiyalarini jismoniy yoki nodavlat yuridik shaxslar tomonidan o'zlashtirish sifatida ta'riflanadi.

Aholining keng ommasini mulkka jalb qilish, mulkdorlar sinfini shakllantirish – davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirishning maqsadli istiqboli hisoblanadi.

Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirishning asosiy shakllari:

- davlat korxonalarini jamoa, xo'jalik jamiyatlari yoki shirkatlarga aylantirish;
- davlat korxonalarini, ijara mulkini keyingi sotib olish sharti bilan, ijara shaklidagi korxonaga aylantirish;
- davlat mulkini tanlov va "kimoshdi savdofari" orqali nodavlat yuridik va jismoniy shaxslarga sotish, hamda O'zbekiston Respublikasi Qonunchiligiga zid bo'lmagan boshqa shakllarda sotish.

Boshqa shakllar sifatida mulkni bepul o'tkazish, korxonalarni imtiyozli shartlarda sotib olish, aksiyalarni sotish kabilarni ko'rsatish mumkin.

Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish kapitalistik mamlakatlarda boy tajribaga ega. Jahon tajribasida davlat mulki va uning funksiyalarini xususiy sektorga to'liq yoki qisman o'tkazishning 22 ga yaqin turli usullari kuzatiladi. Buyuk Britaniya xususiylashtirishning yetakchisi hisoblanadi. Faqatgina 1979-yildan 1988-yilgacha bo'lgan davrning o'zida ingliz hukumati 14 ta yirik korxonalarni xususiylashtirishga, 600 mingga yaqin ishchi o'rinlarini xususiy sektorga

o'tkazishga erishdi. Buning natijasi sifatida xususiylashtirilgan korxonalar daromadining o'sishi, ularning iqtisodiy holatining yaxshilanishi kuzatildi.

Rossiyada Petr I tomonidan amalga oshirilgan davlat mulkini xususiylashtirish jarayoni alohida e'tibrga loyiq. Davlat manufakturalari, asosan harbiy – sanoat sohasi, imtiyozli shartlarda xususiy shaxslarga sotilgan. Misol uchun, 1707-yilda Moskvada qurilgan to'qimachilik manufakturasini davlat savdogarlarga sotib yuborgan. 1720-yilda hukumat 14 nafar savdogarlardan iborat kompaniyaga asos soldi, unga "Sukonniy dvor" ni topshirdi, shu bilan birga foizsiz ssuda berdi va 10 % li foydani kafolatladi.

Petr I tomonidan amalga oshirilgan xususiylashtirish ikki muhim xususiyatga ega bo'lgan: birinchidan, bu jarayon hukumat tomonidan yosh xususiy tadbirkorlarga nisbatan alohida xayrixohlik bilan amalga oshirilgan, ikkinchidan, ko'p hollarda majburiy tarzda amalga oshirilgan, chunki savdogarlar davlat mulkiga ega bo'lishga u qadar talpinmaganlar.

10.3.2. O'zbekiston Respublikasida davlat mulkini davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish jarayoni

Davlat tasarrufidan chiqarish jarayonini amalga oshiruvchi postsotsialistik mamlakatlar mulk shakllarini o'zgartirishning o'ziga xos yondashuvlari va usullarini ishlab chiqqan. Ular o'zaro davlat tasarrufidan chiqarish maqsadlari va ushbu jarayonni amalga oshirish mexanizmi, xususiylashtirish jarayoniga aholini jalb qilish darajasi bilan bir-biridan farq qiladi.

Respublika Prezidenti Islom Karimov tashabbusi bilan O'zbekiston Respublikasi xususiylashtirish jarayonini hududning ijtimoiy-iqtisodiy xususiyatlari, jarayonning real tayyorlik darajasi va turli tomonlarning manfaatlarini hisobga olgan holda amalga oshira boshladi va hozirgi kungacha davom etib kelmoqda. Davlat tasarrufidan chiqarish yo'lini tanlashda xo'jalik ongi va xulqini xarakterlovchi millatning tarixi, mentaliteti, madaniyati kabilarning o'rnini alohida e'tiborga olingan. O'zbek modelida Davlat – bosh islohotchi sifatida qabul qilingan (davlat boshqaruvi, jumladan, xususiylashtirish jarayonida ham).

Davlat tasarrufidan chiqarish jarayonida yechimini topishi lozim bo'lgan asosiy masala – bu quyidagi davlat monopoliyalarini bartaraf etishdir:

- yer va ko'chmas mulkka bo'lgan;
- ishlab chiqarish vositalariga bo'lgan;
- tovar va xizmatlar ishlab chiqarish sohasida;
- mehnat munosabatlarini boshqarish sohasida;
- milliy xo'jalik tarmoqlarini boshqarimsh sohasida;
- ishlab chiqariladigan mahsulotni taqsimlash sohasida.

Bunda, masala iste'mol bozorining qulashi va buning natijasida boshqarib bo'lmaydigan narxlarning o'sishiga yo'l qo'ymagan holda o'z yechimini topishi kerak.

Davlatning o'z institutlari va organlari orqali mulk shakllarini o'zgartirishning asosiy yo'nalishlari, yo'llari va usullarini ishlab chiqishdagi ishtiroki jarayonning tashkillashtirish va osoyishta kechishini ta'minladi. 1991-yil 31-avgustda qabul qilingan davlat mustaqilligi haqidagi Qonun bilan deyarli bir vaqtda 1991-yil 19-noyabrda davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish haqidagi Qonun qabul qilindi, davlat mulkini boshqarish va xususiylashtirish bo'yicha Qo'mita tashkil qilindi (1992-y. 10-fevral). Davlatning bunday tadbirlari Respublikada davlat tasarrufidan chiqarish jarayonining maqsadli boshlanishi va rivojlanishini, uni bevosita boshqarilishini ta'minladi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Iqtisodiy islohotlarni yanada chuqurlashtirish, xususiy mulk manfaatlarini himoya qilish va tadbirkorlikni rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi (yanvar 1994-y.), "O'zbekiston respublikasida mulkni davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish jarayonini yanada rivojlantirishning ustuvor yo'nalishlari to'g'risida"gi (mart 1994-y.) Farmonlari xususiylashtirish jarayoniga sezilarli turtki berdi.

Iqtisodiy islohotlarni, davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish jarayonlarini chuqurlashtirish, hamda tadbirkorlikni rivojlantirish va qo'llab-quvvatlashni ta'minlashga davlat mulkini boshqarish va xususiylashtirish Qo'mitasining davlat mulkini boshqarish va tadbirkorlikni qo'llab-quvvatlash bo'yicha davlat Qo'mitasi (Davlat Mulk Qo'mitasi)ga o'zgartirilishi katta yordam berdi.

Davlat Mulk Qo'mitasi faoliyatining asosiy vazifalari va yo'nalishlari sifatida quyidagilar belgilangan:

- ko'p ukladli iqtisodiyotni shakllantirish va tadbirkorlikni qo'llab-quvvatlash, davlat tasarrufidan chiqarish, xususiylashtirishda dasturlar

ishlab chiqish va istiqbollarni belgilashda, hamda respublikada xususiylashtirishni rivojlantirishda yagona siyosatni olib borish;

- respublikada davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish jarayonida aholining mulkiy huquqlarini muhofaza qilish;

- davlat tasarrufidan chiqarish, xususiylashtirish va tadbirkorlikni qo'llab-quvvatlash jarayonlarini tashkiliy va uslubiy boshqarish;

- davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirishda xorijiy investitsiyalarni jalb qilish hamda ulardan foydalanishning asosiy yo'nalishlari va shakllarini belgilash;

- investisiya fondlari, konsalting va auditorlik xizmatlari, xoldinglar, fond birjalari, ko'chmas mulk birjalari va h.k.larni yaratish.

Ushbu vazifalarga muvofiq, Davlat Mulk Qo'mitasiga quyidagi huquqlar berilgan:

- davlat korxonalari mulkini tasarruf etish;
- me'yoriy va uslubiy hujjatlarni tasdiqlash;
- davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish dasturlarini ishlab chiqish va realizatsiya qilish;

- aksiyadorlik jamiyatlari, boshqa xo'jalik birlashmalari, shirkatlar aksiyalarini sotib olish;

- davlatga tegishli aksiyalarni sotish bo'yicha operatsiyalarni amalga oshirish;

- investisiya fondlari, konsalting va auditorlik xizmatlari, boshqa bozor strukturalarini yaratish va tugatish.

Qoraqalpog'iston Respublikasi, barcha viloyatlar va Toshkent shahrida Davlat Mulk Qo'mitasining regional boshqarmalari tashkil qilingan.

1994-yilning mart oyida Vazirlar Mahkamasi tomonidan davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish jarayonlarini chuqurlashtirish bo'yicha Davlat Dasturi tasdiqlangan. Unga muvofiq joylarda hokimiyatlarning Davlat Mulk Qo'mitasining hududiy boshqarmalari bilan hamkorlikda xususiylashtirishning hududiy dasturlari ishlab chiqilgan.

Jarayon quyidagi shartlarga qurilgan bo'lib, ular O'zbekiston Respublikasi Qonunchiligi bilan ta'minlangan va jarayonning shakllanishi, hamda rivojlanishida muhim rol o'ynagan:

- davlat mulkining tasarruf etuvchisi Vazirlar Mahkamasi hisoblanadi;
- korxonaning davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirishga tayyorlanishi Vazirlar Mahkamasi tomonidan tuzilgan, davlat mulki obyektining tasarruf etuvchisi sifatidagi komissiya tomonidan amalga oshiriladi;

- sotishga mo'ljallangan ko'chmas mulk obyektining narxi davlat mulkini tasarruf etuvchisi tomonidan belgilanadi va u komissiya tomonidan amalga oshirilgan boshlang'ich baholash qiymatidan past bo'lishi mumkin emas, hamda xususiylashtirish vaqtidagi real bozor narxlarini hisobga olishi kerak;

- davlat mulki objekti qiymatini boshlang'ich baholash, Vazirlar Mahkamasi tomonidan tasdiqlangan Nizom asosida, komissiya tomonidan amalga oshiriladi;

- sof foydaning, barcha soliqlar va majburiy to'lovlar amalga oshirilgandan keyin davlat korxonasida qoladigan, bir qismi mehnat jamoasi-ning mulki hisoblanadi.

10.3.3. Davlat taksarrufidan chiqarish va xususiylashtirish jarayoni ketma-ketligi

Yuqorida ta'kidlanganidek, respublika fuqarolariga turarjoylarni shaxsiy egalik uchun sotish (topshirish) davlat tasarrufidan chiqarishning boshlanishi hisoblangan bo'lsa, kichik xususiylashtirish jarayonning ikkinchi bosqichi sifatida qaraldi va nihoyat, uchinchi bosqich o'rta va yirik korxonalar mulklarini o'zlashtirishni belgilab berdi.

Uy-joyni xususiylashtirish

Toshkent shahrida uy-joyni tajribaviy xususiylashtirish mamlakatda davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish jarayoniga asos soldi. Uning tashabbuskorlari Shahar hokimiyati va Davlat Mulkini boshqarish va xususiylashtirish Qo'mitasi bo'ldi. Ijtimoiy adolatlilik tamoyiliga qat'iy rioya etish jarayonning murakkabligi va uzoq muddatligi bilan shartlandi. Jarayonning masshtabliligi, uy-joy fondi hududiy joylashishining turli xilligi va notekisligi, respublika aholisining ijtimoiy tengsizligi bu kabi qiyinchiliklarni tug'dirdi. Jarayon tezlik bilan va kerakli tayyorgarchiliksiz boshlana olmasdi. Toshkentda jarayonning optimal yechimini qidirish 1989-yildan boshlandi, ammo respublikada uy-joy fondini ommaviy xususiylashtirish 1992 – 1993-yillar mobaynida amalga oshirildi.

Xususiylashtirish aynan Toshkent shahrida va turarjoy ko'chmas mulkidan boshlangani tasodif emas. Toshkent – Respublikamiz poytaxti, bu yerda zarur me'yoriy hujjatlar va qonunlarni a'lo darajada ishlab chiqilishini

ta'minlovchi davlat boshqaruv tizimlari, ilg'or ilmiy-tadqiqot muassasalari jamlangan.

Uy-joy fondini fuqarolar egaligiga topshirish nafaqat ijtimoiy-iqtisodiy, balki psixologik ahamiyatga ham ega bo'ldi. Insonning maishiy manfaatlari orqali mulkdor hissiga ega bo'lish – aynan shu nuqtai nazardan xususiylashtirish uy-joydan boshlanishini taqozo qildi. Respublikada uy-joyni xususiylashtirishda Toshkent modelidan ommaviy model sifatida foydalanildi.

1992-yilning boshida Toshkent shahrining uy-joy fondi 33 mln. kv.m. atrofida bo'lib, bunda uning uchdan ikki qismi – mahalliy Yig'inlar va vedomostlarga tegishli, davlat mulki (343 mingga yaqin kvartiralar) hisoblangan.

Toshkentda va qolaversa, butun respublikada uy-joyni xususiylashtirishning ijtimoiy yo'naltirilganligi quyidagilarda o'z aksini topdi: *birinchidan*, Ikkinchi jahon urushi qatnashchilari, ularga tenglashtirilgan shaxslar, hamda boshqa kategoriyalardan tashkil topgan aholining ma'lum qismi Prezident Qarorlariga binoan uy-joyni beg'araz xususiylashtirish huquqiga ega bo'ldi. O'zbekistonda 609 ga yaqin oilalarga bunday huquq berildi. *Ikkinchidan*, respublika aholisining nisbatan past daromadlarini hisobga olgan holda, uy-joyni pullik xususiylashtirish bozor narxlarida emas, balki qoldiq qiymat asosida amalga oshirildi. Bu esa, uy-joy minimal to'lovlar evaziga xususiylashtirilganidan dalolat beradi. Bunday narxlarda xarid qobiliyati imkonini beruvchi ko'rsatkich sifatida shuni aytish mumkinki, Toshkent shahridagi xususiylashtirilgan kvartiralarining 56 % dan ortig'i bir yo'la to'langan to'lovlar asosida sotib olingan. Analogik holat butun respublika uchun ham xos. *Uchinchidan*, ko'chmas mulk bozori va turarjoy ko'chmas mulkini baholash mexanizmlarining mavjud emasligi sharoitida aholiga sotilayotgan uy-joyning ijtimoiy adolatliligi kvartiralarga bo'lgan narxlarning differentsiatsiyasi orqali saqlab qolindi. Shu bois, Toshkentda ko'chmas mulkni baholashning balli shkalasi ishlab chiqildi, turarjoy ko'chmas mulki iste'mol sifatini ko'rsatuvchi koeffitsientlar kiritildi. Turarjoy ko'chmas mulkini baholash uylarni foydalanishga topshirishning o'n yilliklari bo'yicha amalga oshirilgan. Toshkent shahri 5 ta zonaga bo'lingan edi: birinchisi – 1940-yilgacha ekspluatatsiyaga kiritilgan uylarning bir qismi, ikkinchisi – 1950-yilgacha, uchinchisi – 1960-yilgacha va h.k. Tabi-

iyki, 1940-yilgacha qurilgan uylarning kvadrat metri 1991-yilda qurilganlarinikidan pastroq baholangan. Uyning joylashgan joyi ham hisobga olingan. Shahar markazida joylashgan birinchi zonadagi uy-joylar qolgan barcha zonadagilardan qimmatroq bo'ladi. Markazdan uzoqlashgan sari narx pasayib boradi. Baholashda, shuningdek, binoning tarxi, konstruksiyasi va qurilish materiallari, qavatlar soni, muhandislik kommunikatsiyalarining mavjudligi, jamoat transportidan uzoqlashganlik kabi ko'rsatkichlar ham hisobga olingan. Toshkentdagi kvartiralarga nisbatan respublikaning alohida hududlarida joylashgan kvartiralarining narxi, tabiiyki, pastroq bo'lgan. Toshkent shahrida turarjoy ko'chmas mulkini xususiylashtirish mexanizmi respublika bo'yicha butun davlat uy-joy fondini xususiylashtirishga asos soldi.

Respublikada uy-joy fondini davlat tasarrufidan chiqarish jarayonini tashkillashtirilgan holda o'tkazilishini davlat uy-joy fondini xususiylashtirish to'g'risidagi Qonun, O'zR Prezidentining uy-joyini xususiylashtirish munosabati bilan aholining kam ta'minlangan qismini ijtimoiy himoyalash bo'yicha qo'shimcha chora-tadbirlari to'g'risidagi Farmoni, Toshkent shahrida uy-joy fondini xususiylashtirish to'g'risidagi Nizom va boshqa bir qator me'yoriy hujjatlar va qoidalar kabi ishlab chiqilgan va qabul qilingan huquqiy hujjatlar ta'minladi.

Kichik xususiylashtirish. Savdo, umumiy ovqatlanish, mahalliy sanoat, xizmatlar sohasi, ya'ni bevosita iste'molchiga xizmat ko'rsatuvchi tarmoqlardagi davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish jarayoni kichik xususiylashtirish deb nom oldi. Bu jarayon vaqti bo'yicha uy-joyini xususiylashtirish jarayoniga tenglashtirilsada, biroq —u bozor munosabatlari asosini shakllantirish, ko'p ukladli iqtisodiyotni yaratishda juda muhim va mustaqil bosqich hisoblanadi.

1993-yilning oxirida mahalliy sanoat, savdo, umumiy ovqatlanish, aholiga maishiy xizmat ko'rsatish sohalaridagi kichik xususiylashtirish jarayoni yakunlandi. Ularda davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirishning asosiy shakllari quyidagicha amalga oshirildi: mehnat jamoalari tomonidan sotib olish, tanlov va auksion asosida sotish, shuningdek, korxonalarni ijaraga berish.

1994-yilning boshlariga kelib kichik xususiylashtirish deyarli tugallandi. Savdo, umumiy ovqatlanish, maishiy xizmat ko'rsatish, uy-joy kommunal xo'jaligiga tegishli 54 mingta obyektlarining deyarli yarmi aksi-

yadorlik jamiyatlari sifatida qayta tashkil qilindi, 20% i jamoa mulkiga aylantirildi yoki ijaraga olindi. Qolgan, asosan, mulkdor va ishchi bitta shaxs sifati qatnashadigan kichik korxonalar xususiy sektorga sotildi. Shunday qilib, kichik xususiylashtirish, iqtisodiyotni tashkillashtirilgan holda va bosqichma-bosqich isloh qilishning ifodasi sifatida, bozorning milliy modelini yaratishda o'z o'rnini belgilab berdi.

Kichik xususiylashtirishni muvaffaqiyatli o'tkazilishi va boshqaruv hamda xo'jalik tizimlarida tegishli tajribaning orttirilishi 1994-yilning o'rtalaridan ko'chmas mulk – ijara va yirik sanoat korxonalari, qurilish majmualari, transport kabilarni ommaviy xususiylashtirish, ya'ni milliy xo'jalikning asosiy ishlab chiqarish fondlarini davlat tasarrufidan chiqarish bosqichini boshlash imkonini berdi. Oldingi bosqichlarda to'plangan tajriba yo'l qo'yilgan kamchiliklarni hisobga olish hamda o'rta va katta korxonalarni nisbatan tashkillashtirilgan tarzda va yanada mukammal usulda – korxonalarni aksiyalashtirish, davlat mulkini xususiy sektorga sotish yo'li bilan xususiylashtirishni o'tkazish imkonini berdi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 1994-yil yanvar oyidagi Farmoni bozor islohotlari, jumladan, mulkni davlat tasarrufidan chiqarish yo'lidagi yirik bosqichni boshlashga zamin yaratdi. Respublikaning bozor tizimiga kirishi jarayonining tamoman yangi bosqichining boshlanishiga asos solgan bu hujjat, ko'chmas mulk bozorida raqobat muhitini rivojlantirish sharoitlari sifatida, xususiylashtirish va ko'chmas mulk bozori infrastrukturasi yaratish templarini sezilarli darajada tezlashtirish bo'yicha chora-tadbirlarni belgiladi. Farmonda sanoat va qurilish tarmoqlarida xususiylashtirishga alohida e'tibor qaratgan holda, davlat tasarrufidan chiqarish jarayonlarini chuqurlashtirish bo'yicha Davlat dasturini ishlab chiqish belgilandi.

Respublikada davlat tasarrufidan chiqarish jarayonlarini chuqurlashtirish bo'yicha *Davlat dasturi* quyidagi muhim yo'nalishlarni belgilab berdi:

- qimmatli qog'ozlar bozorini rivojlantirish va ochiq turdagi aksiyadorlik jamiyatlarini tashkil qilish yordamida aholini iqtisodiy islohotlar jarayonlariga keng jalb qilish;
- Respublika ko'chmas mulk savdo birjasini tashkil qilish va u orqali xususiylashtiriladigan davlat obyektlarini realizatsiya qilish; ishlab chiqarish va boshqaruv tizimlarini monopoliyadan chiqarish, xususiylashtirishga qo'yilgan cheklovlar taalluqli bo'lgan korxonalar sonini qisqartirish;

- Respublika fond birjasini yaratish va unda xususiylashtiriladigan korxonalar aksiyalarini birlamchi joylashtirishni ta'minlash va h.k.

Keyinchalik xususiylashtirish jarayoni bazaviy tarmoqlar korxonalarini ham qamrab oldi. Kimyo, oltin chiqarish, paxta tozalash, tog'-kon tarmoqlari kabilarda davlat 51% aksiyalarni o'z egaligida qoldirdi. Boshqa tarmoqlarda to'rtta asosiy "aksiyalar portfeli" aniqlandi: jamoaga, davlatga, xorijiy investorga va fond birjalari (shu jumladan, xorijiy) orqali erkin sotuvlarga. Bunda davlatga tegishli aksiyalar salmog'ining qisqartirilishi kerakligi belgilandi. Hozirgi kunda u 25% dan ortmasligi lozim. Butun aksiyalar paketining yarmidan ko'pi erkin realizatsiyaga taklif etiladi.

Davlat tasarrufidan chiqarishning eng muhim elementi bo'lib bozor infratuzilmasi tashkilotlari: respublika fond birjasi va ko'chmas mulk birjalarining yaratilishi, hamda axborot-telekommunikatsiya tizimini qurish dasturini shakllantirish hisoblandi.

Xususiylashtirish jarayonini yanada chuqurlashtirish xususiylashtirilgan obyektlar sonining o'sishi va ko'chmas mulk bozorining rivojlanishini ko'zda tutadi. Rivojlanish yo'llari:

- xususiylashtiriladigan mulkni baholashni yaxshilash;
- uni tender asosida realizatsiya qilish;
- korxonalarni xususiylashtirishdan keyingi qo'llab-quvvatlash;
- aksiyalashtirish jarayoniga xorijiy kapital va aholi mabag'larini yanada kengroq jalb qilish;
- fond bozorini yanada rivojlantirish.

Tayanch so'zlar: mulkchilikning yuridik (huquqiy) munosabatlari, mulkchilikning iqtisodiy munosabatlari, mulkka egalik qilish, mulkdan foydalanish, xususiylashtirish, iqtisodiy realizatsiya qilish, vakolatlar uchligi, egalik huquqi, davlat tasarrufidan chiqarish.

Nazorat uchun savollar:

1. Mulkchilik munosabatlariga ta'rif bering.
2. Qonuniy tartibda mulkchilik huquqi subyektlari kimlar hisoblanadi?
3. Qonunchilikda fuqarolik huquqi obyektlariga nimalar kiradi?
4. Ko'chmas mulkka bo'lgan egalik huquqini olishning qanday usullarini bilasiz?
5. O'zbekiston Respublikasida davlat mulkini davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish jarayonini gapirib bering.

GLOSSARIY

(tushunilishi qiyin so'zlar lug'ati)

Qo'zg'almas mulk – yer hamda unda joylashgan bino va inshootlardan tashkil topgan har qanday mulk.

Ko'chmas mulk – ustida binolar, inshootlar va boshqa ba'zi qurilishlari bor yer uchastkalari.

Binolar – ishlab chiqarish jarayonini ta'minlovchi qurilish – arxitektura obyektlari (omborxonalar, garajlar, xo'jalik binolari, harakatlanuvchi (vagon) uychalar).

Turarjoy – bunga doimiy yashash uchun mo'ljallangan binolar, qo'zg'aluvchan uylar, suzuvchi uylar, turarjoy sifatida qo'llaniluvchi boshqa binolar, hamda asosan turarjoy uchun ixtisoslashtirilgan tarixiy obidalar kiradi.

Inshootlar – bularga texnik vazifalarni bajarishga (shaxtalar, tonnellar, neft quvurlari, yo'llar, plotinalar, estakadalar va h.k.) yoki aholiga xizmat ko'rsatishga (stadionlar, basseynlar, shahar obodonlashtirish inshootlari va h.k.) mo'ljallangan muhandislik-qurilish obyektlari kiradi. Misol uchun, oqova-chiqindi tozalash inshootlarning qayta tiklash qiymatini aniqlashda binoning o'zidan tashqari obyekt tarkibiga nasos uskunalari, tindirish bunkerlari, kirtindirgichlar, filtrlar, nostandart hamda elektrtexnik jihozlar va boshqalar kiritiladi.

Uztuvchi qurilmalar – (neft va gaz quvurlari, elektr o'tkazgich tarmoqlari)dan sanoat va aholi uchun xizmat qiladigan yoqilg'i-energetika majmualari texnologik inshootlari sifatida keng foydalaniladi.

Ko'p yillik daraxtlar – ularga (yoshidan qat'i nazar) mevali, texnik, himoyalovchi, manzarali, dekorativ va ko'kalamzorlashtiruvchi daraxtlarning barcha turlari; botanika bog'lari, hamda boshqa ilmiy-tekshirish va o'quv yurtlarining sun'iy daraxtlari kiradi.

Loyiha oldi (boshlang'ich) bosqich – o'z ichiga quyidagilarni oladi: ko'chmas mulk bozorini tahlil qilish, ko'chmas mulk obyektni tanlash, loyiha strategiyasini shakllantirish, investisiyaviy tahlil, boshlang'ich-ruxsat beruvchi hujjatlarni rasmiylashtirish, investisiyaviy kredit resurslarni jalb qilish.

Loyihalash bosqichi – o‘z ichiga quyidagilarni oladi: moliyaviy sxemani ishlab chiqish, moliyalashtirishni tashkil qilish, muhandis-arxitektura guruhini tanlash, loyihalashni boshqarish.

Qurilish bosqichi – pudratchini tanlash, qurilish ishlarini olib borishni muvofiqlashtirish, hamda qurilish sifatini, xarajatlar smetasini va boshqa xarajatlarni nazorat qilishni o‘z ichiga oladi.

Ekspluatatsiya qilish bosqichi – obyektlarni ekspluatatsiya qilish, ularga xizmat qilish va ta‘mirlashlarni nazarda tutadi.

Xizmat ko‘rsatish – bu ko‘chmas mulk obyektlari ekspluatatsiyasi-ning me‘yoriy muddatini ta‘minlash uchun bajariladigan ishlar majmidan tashkil topadi.

Ta‘mirlash – bu ko‘chmas mulk obyektining buzilishi yoki eskirishini qayta tiklash va kamchiliklarni bartaraf etish orqali binoni odatiy foydalanish holatga keltirish ishlaridir.

O‘zgartirish-bu ko‘chmas mulk obyekti tarkibiga kiruvchi asosiy fondlarni ularni analoglari bilan almashtirish jarayonidir.

Obyektni tugatish bosqichi – bu obyekt bilan bog‘liq boshlang‘ich va keyinchalik hosil qilingan funksiyalarini butunlay yo‘q qilishdir, ya‘ni uni buzib tashlash yoki tamomila yangidan shakllantirish uchun sharoit yaratishdir.

Ko‘chmas mulk obyektining eskirishi – uni keltirib chiqargan sababdan qat‘iy nazar, foydalilik va qiymatning yo‘qotilishi.

Samarali yosh – tashqi ko‘rinish, texnik holat kabi ko‘rsatkichlarga bog‘liq obyekt yoshini ko‘rsatadi.

Xronologik (haqiqiy) yosh – obyektning ishga tushgan paytidan boshlab ekspluatatsiyada bo‘lish davriga mos keladi.

Iqtisodiy hayotning qolgan muddati – ekspert-baholovchi tomonidan obyektning baholash maqsadida ishlatiladi va baholash sanasidan to obyektning iqtisodiy hayoti tugaguncha bo‘lgan davrni qamrab oladi.

Jismoniy eskirish – bu ekspluatatsiya jarayonida va atrof-muhit ta‘siri ostida obyektning eskirishi bilan belgilanadigan uning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlarining yomonlashuvidir.

Ma‘naviy (vazifaviy) eskirish – bu funksional foydalilik nuqtai nazaridan obyektning zamonaviy talablarga mos kelmasligidir. Bunda ko‘chmas mulk obyektining ayrim xususiyatlari uning iste‘mol jozibadorligini kamaytiradi.

Iqtisodiy eskirish (tashqi muhit ta'siri ostida eskirish) – bu iqtisodiy, siyosiy va boshqa omillar ta'siri ostida atrof-muhitning yomonlashuvi tufayli bino qiymatining pasayishidir. Tashqi eskirishning sabablari quyidagilar bo'lishi mumkin: obyekt joylashgan hudud nufuzining umumiy pasayishi; hokimiyat yoki mahalliy ma'muriyat organlarining soliqqa tortish, sug'urtalash sohalaridagi harakatlari; mehnat bozori, dam olish, ta'lim va h.k. sohalaridagi boshqa o'zgarishlar.

Kadastr ishi – yer uchastkasida iqtisodiy faoliyat bilan shug'ullanishning davlat hokimligi organlarining axborotlarni ro'yxatga olish manbalarida aks etish sharti bilan yaxshilanishlar hisobga olgan holda hududlarni boshqarish tizimi.

Hududiy-iqtisodiy zonalashtirish – bu shahar hududini uning kompleks iqtisodiy baholanishini hisobga olgan holda zonalariga ajratish.

Shaharsozlik reglamenti — shaharsozlik faoliyatini amalga oshirishda aholi punktlari va aholi punktlararo hududlarning yer uchastkalari va o'zga ko'chmas mulk obyektlaridan foydalanishning aholi punktlari va hududlarni qurish qoidalari bilan belgilangan ko'rsatkichlari va turlari yig'indisi xisoblanadi.

Ko'chmas mulk obyektlarining tasniflanishi – ma'lum belgilarga qarab ko'chmas mulk obyektlarining guruhlariga ajratilishi.

Tabiiy obyektlar – yer uchastkalari, o'rmon va ko'p yillik o'simliklar, maxsus suv obyektlari va yer osti boyliklari mavjud hududlar. Shuningdek ularni "tabiatan ko'chmas mulk" deb ham atashadi.

Sun'iy obyektlar – inson mehnati yordamida yaratilgan ko'chmas mulk obyektlari.

Turarjoy uyi – xonalar hamda fuqarolarning maishiy va boshqa ehtiyojlarini qondirishga mo'ljallangan boshqa yordamchi xonalardan tashkil topgan shaxsiy yashashga mo'ljallangan bino.

Xonadon – ko'p xonadonli uyda joylashgan maxsus tuzilmaviy xonalar birligi. U bir yoki bir nechta xona, hamda fuqarolarning shu uyda yashashlari davomida maishiy va boshqa ehtiyojlarini qondirishga mo'ljallangan yordamchi foydalanishdagi xonalardan iborat bo'lib, o'zi joylashgan uy-dagi barcha umumiy foydalanish maydonlari bilan to'g'ridan to'g'ri aloqada bo'lish imkoniyatini ta'minlaydi.

Xona – fuqarolarning turarjoy uyi yoki xonadonda bevosita yashash joyi sifatida foydalanishga mo'ljallangan turarjoy uyi yoki xonadonning bir qismi.

Umumiy mulk – bu birgalikda foydalanish va xonalarga kirish uchun mo'ljallangan ko'p xonadonli uyning qismlari, shuningdek, xizmat ko'rsatish bilan bog'liq bo'lgan qismlar.

Motel – shahardan tashqarida, avtomagistralga yaqin joyda joylashadigan, oddiy, bir yoki ikki qavatli binolar. Ular – kichik va o'rta korxonalar. Kam sonli (minimal) personalga ega, xizmat ko'rsatish darajasi o'rtacha. Turli xil kategoriyadagi sayyohlar mijoz bo'la oladi.

Garni-mehmonxona – cheklangan xizmatlar spektriga ega bo'ladi. Ularda mijozni joylashtirish, chakana savdo xizmatini tashkil etish va kontinental nonushtalar tashkil etiladi.

Pansion – oddiy standart va cheklangan xizmatlar spektrini taklif qiladi. Garni-mehmonxonalardan farqli ravishda, faqatgina ularda yashovchilar uchun nonushta, tushlik va kechki ovqatlar beriladi.

Rotel – harakatlanuvchi mehmonxona, o'rindiqlar joylashgan ikki bo'lmali vagon ko'rinishida bo'ladi. Kiyinish, hojatxona, vannaxona, muzlatgich uchun bo'lmalarning bo'lishi shart.

Botel – suvda suzuvchi katta bo'lmagan mehmonxona, maxsus jihozlangan kemadan foydalaniladi.

Flotel – ko'pincha "suvdagi kurort" deb ataladigan, yirik mehmonxona. Sayyohlarga shinam va qulay xonalar, keng qamrovli xizmatlar taklif qilinadi: hovuzlar, suv chang'ilari, baliq ovlash uchun jihozlar, suv ostida suzish va suv osti ovi uchun moslamalar, trenajyor zallari, kongress va konferensiyalar uchun zallar, kutubxonalar, turli xil ma'lumotli ta'minot (telefon, telefaks, teletayp, televizor va h.k.). Oxirgi vaqtlarda tez-tez biznes-turlar, kongress-kruizlar va ta'lim turlarini tashkil qilish maqsadida foydalaniladi.

Flaytel – aeromehmonxona yoki "uchuvchi mehmonxona". Juda qimmat va kamsonli mehmonxona turi. Meteorologiya xizmati aloqasi bilan jihozlangan.

Ko'chmas mulk bozori – barcha ko'chmas mulk sotuvchilari va xaridorlarining ayni vaqtda mavjud bo'lgan barcha talab va takliflari orasidagi o'zaro bog'liqlik yuzaga keladigan va ko'chmas mulk bilan bog'liq barcha joriy operatsiyalar yig'indisi amalga oshiriladigan iqtisodiy-huquqiy hudud.

Milliy ko'chmas mulk bozori – bir-biridan asinxron rivojlanishi, narxlar va xavf-xatarlar darajasi, ko'chmas mulkka investisiyalarning samaradorligi va ayniqsa qonunchilik holati, siyosiy va ijtimoiy barqarorligi bilan farqlanib turuvchi mintaqaviy va mahalliy bozorlarning jamuljamligidir.

Ko'chmas mulk bozorining infratuzilmasi – ko'chmas mulk obyektlarining foydali xususiyatlari yaratilishiga va iste'moliga, ularning bozor muhitida taqsimotiga ta'sir ko'rsatuvchi yordamchi, texnologik, tashkiliy, iqtisodiy va boshqa xil jarayonlardan iborat.

Bitim – fuqarolar va yuridik shaxslarning o'z huquq va majburiyatlarini o'rnatish, o'zgartirish yoki tugatishga qaratilgan aniq harakatlari.

Oldi-sotdi – ushbu bitimda ko'chmas mulk obyektini oldi-sotdisi to'g'risidagi yozma shartnoma tuziladi va uning asosida sotuvchi obyektini (yer, bino, inshoot) xaridor egaligiga berishi, xaridor esa obyektini olishi va u uchun ma'lum narxni to'lashi kerak bo'ladi.

Davlat tasarrufidan chiqarish – bu jamoa va xususiy mulk turlariga o'tishni anglatuvchi, davlat mulkini o'zlashtirish bo'yicha tadbirlar yig'indisidir.

Xususiylashtirish – bu davlat egaligida bo'lgan mulkni o'zlashtirish jarayoni bo'lib, u oldi-sotdi, ba'zida xususiy shaxslar yoki ularning birlashmalariga o'tkazish yo'li orqali amalga oshiriladi.

Ko'chmas mulk obyektlarini ishonchli boshqaruvi – mulkdorning o'ziga tegishli huquqlarni amalga oshirish usuli ya'ni – tasarruf etish huquqini realizatsiya qilish shakllaridan biri bo'lib, u aslo ko'chmas mulkka bo'lgan yangi egalik huquqini o'rnatilishini anglatmaydi.

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati – ko'p kvartirali uylardagi uy-joy mulkdorlarining birlashuvi bo'lib, uning hosil bo'lishida barcha ishtirokchilar mol-mulk egaligining ikki turini (kvartiraga shaxsiy egalik va umumiy mulkning ulushiga egalik) ham o'zida saqlab qoladi.

Ko'chmas mulk obyektining narxi – aniq amalga oshgan oldi-sotdi bitimining haqiqiy pul miqdori.

Sotuvchi narxi – bu sotuvchining, bitimni amalga oshirish orqali, oladigan pul mablag'i.

Iste'molchi narxi – bu iste'molchining uyni sotib olishga qilgan barcha xarajatlarning umumiy yig'indisi.

Realizatsiya narxi – bu iste'molchining sotuvchiga uy uchun to'lagan pul miqdori.

Qiymat – mulkning pul ekvivalenti.

Iste'molchi qiymati (mavjud foydalanishdagi qiymat) – ko'chmas mulk obyektini bozorga olib chiqish maqsadi bo'lmagan, aniq mulkdor uchun shu ko'chmas mulk obyektining qiymatini aks ettiradi.

Tiklash qiymati – baholanayotgan obyektning aniq nusxasini qurish uchun sarflanadigan joriy narxlardagi xarajatlar bilan aniqlanadi. **O'rindoshlik qiymati** – baholanayotgan obyektning foydaliligiga ekvivalent ravishda foydalikka ega bo'ladigan ko'chmas mulk obyektini qurish uchun sarflanadigan joriy narxlardagi xarajatlar bilan aniqlanadi, ammo bunda u zamonaviy loyiha me'yorlaridan, progressiv material va konstruksiyalardan, hamda zamonaviy uskunalardan foydalangan holda yangicha arxitekturaviy uslubda quriladi.

Investision qiymat – keltirilgan investision maqsadlarda aniq shaxs uchun daromad keltirish nuqtai nazaridan aniqlanadigan ko'chmas mulk obyektining narxi.

Ko'chmas mulk obyektlarining sug'urta qiymati – tugatish (yoki buzilish) havi mavjud bo'lgan obyektning tiklash qiymati yoki o'rindoshlik qiymati asosida hisoblanadi.

Ko'chmas mulk obyektlarining soliq solish qiymati – O'zbekiston qonunchiligiga muvofiq, eskirish darajasini hisobga oluvchi tiklash qiymatiga asoslangan inventarizatsiya qiymatiga o'xshash qiymat.

Tugatish qiymati – ko'chmas mulk obyekti analog obyektlarning odatiy xizmat muddatiga nisbatan kamroq muddatda begonalashtirilishi kerak bo'lgan va ko'chmas mulk obyekti egasi uni tugatishi yoki majburiy sotishi orqali olishi mumkin bo'lgan, sof mablag' ahamiyatiga ega bo'lib qolgan holatda aniqlanadi.

Utilizatsiya qiymati – ko'chmas mulk obyektining egasi shu obyektni to'liq tugatishi orqali olishi mumkin bo'lgan sof mablag' (summa) ni ifodalaydi.

Ko'chmas mulk obyektining birlamchi qiymati – obyektidan foydalanishni boshlagan paytdagi uni sotib olish yoki qurish uchun sarflangan haqiqiy xarajatlar.

Ko'chmas mulk obyektining qoldiq qiymati – obyektning eskirishni hisobga olgan holdagi qiymati.

Ko'chmas mulk obyektining mavjud foydalanishdagi qiymati – ko'chmas mulk obyektining funksiyalarini saqlab qolgan holda, keyingi sotish maqsadida mavjud tavsiflaridan kelib chiqib hisoblanadigan bozor qiymati.

Amaldagi korxona qiymati – shakllangan ishlab chiqarishning amal qilishi natijalariga muvofiq aniqlanadigan yaxlit mulkiy majmuaning qiymati.

Garov qiymati – kreditni ta'minlash maqsadidagi qiymat.

Ixtisoslashtirilgan ko'chmas mulk obyektlari qiymati – o'ziga xos xususiyatlari sababli bozorda sotila olmaydigan obyektlar qiymati.

Developer – loyihani moliyalashtirish va shakllantirilgan ko'chmas mulk obyektni realizatsiya qilishni o'z ichiga oluvchi ko'chmas mulk obyektlarini rivojlantirishning mavjud variantlaridan eng maqbulini tashkil etuvchi tadbirkor.

Boshqaruv – qo'yilgan maksadlarga erishish uchun zarur bo'lgan loyihalash, tashkillashtirish, asoslash va nazorat qilish funksiyalarini amalga oshirish jarayonidir.

Rasmiy boshqaruv – (qattiq), bunda vazifalarni bajarishda qat'iy ierarxiyaga asoslaniladi;

Norasmiy boshqaruv – (yumshoq), bunda bajaruvchiga gorizontaal va kesishuvchan aloqalar bo'yicha harakat qilish ta'qiqlanmaydi.

Kontrolling – iqtisodiy tahlil, loyihalash, boshqaruv hisobi va menejmentlarning kesishuvida paydo bo'lgan, zamonaviy boshqaruv nazariyasi va amaliyotidagi yangi tushuncha.

Ko'chmas mulk obyektlarini boshqaruvchi – ko'chmas mulk egasi bilan shartnoma asosida va uning manfaatlari doirasida ma'lum vaqt mobaynida, o'z nomidan ushbu obyekt bilan istalgan yuridik va aniq harakatlarni (agar qonun yoki shartnoma bilan to'g'ridan-to'g'ri taqiqlanmagan bo'lsa) amalga oshiradigan jismoniy yoki yuridik shaxs.

Broker – bu bevosita mijozlar bilan ishlaydigan va ular bilan yuridik shaxs nomidan yoki individual tadbirkor sifatida, hamda ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarining o'zgarishi, o'rnatilishi yoki tugatilishi bilan bog'liq shartnoma tuzadigan jismoniy shaxs.

Agent – bu bevosita mijozlar bilan ishlaydigan va broker tomonidan mijozlar bilan ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarining o'zgarishi, o'rnatilishi yoki tugatilishi bilan bog'liq shartnoma tuzishga zarur bo'ladigan barcha tayyorgarlik ishlarini olib boradigan jismoniy shaxs.

Boshqaruv obyektlari – nafaqat turli xil qo'llanish sohalariga tegishli (turarjoy, ofis, ishlab chiqarish, omborxona va h.k.) alohida binolar va hamma turdagi mulk shakllariga tegishli mulkiy majmualar, balki ularning tegishli tizimlari – mamlakat yoki viloyatning butun uy-joy fondi (munisipal, xususiy va h.k.), yer fondi va boshqalar.

Boshqaruv subyektlari – ko‘chmas mulk munosabatlarining barcha ishtirokchilari bo‘lib, ularga: mulkdorlar, foydalanuvchilar, ijarachilar, investorlar, rieltorlar, vakolatli davlat organlari va infratuzilma tashkilotlari.

Ichki boshqaruv – ko‘chmas mulk bozori ishtirokchisi bo‘lgan har bir tashkilot faoliyatini uning me‘yoriy hujjatlari (ustavi, qoidalari, qonunlari, qo‘llanmalari) bilan tartibga solish.

Tashqi boshqaruv davlat va uning vakolatli organlari, hamda xalqaro kelishuvlar tomonidan ko‘chmas mulk bozori ishtirokchisi bo‘lgan tashkilotlar harakatlarining me‘yor va qoidalarini belgilanishi.

Maqsad – bu kelajakdagi ko‘zlangan holat yoki inson tomonidan yo‘naltirilgan harakatlar jarayonida yoki tugallanishi bilan erishilgan natijalar yig‘indisi.

Motiv – bu ichki ruhiy holat bo‘lib, u insonni turli xil ehtiyojlarini qondirishga imkon beradigan faoliyatga undaydi.

Developerlik loyihasi – bu loyihani amalga oshirishni boshqarishga bo‘lgan kompleks yondashuvni nazarda tutuvchi investision loyiha. Ushbu tushuncha buyurtmachining o‘zi tomonidan amalga oshiriladigan shaxsiy loyihasiga tenglashtiriladi.

Developerlik (boshqaruvchi) kompaniya – bu buyurtmachining (bosh buyurtmachi, investor) buyurtmasiga binoan loyiha siklining barcha bosqichlarida – bozorni o‘rganish va investitsiyaoldi tadqiqotlaridan tortib to loyihani tugatishgacha – quruvchi vazifalarini kompleks tarzda bajaruvchi kompaniya (firma, korxona).

Loyihalarni boshqarish – bu loyihaning hayot sikli davomida inson va moddiy resurslarni tashkillashtirish, rejalashtirish, boshqarish, koordinatsiyalash usuli bo‘lib, u zamonaviy usullar, boshqarish texnika va texnologiyalarini qo‘llash yo‘li bilan maqsadlarga samarali erishishga yo‘naltirilgan.

Fee-developer – bu o‘z moliyaviy qo‘yilmalarisiz, buyurtma asosida developerlik loyihasini amalga oshiruvchi kompaniya. Xizmatlar majmui.

Uy joy huquqi – bu uy-joy munosabatlarini tartibga soluvchi huquqiy me‘yorlar yig‘indisidir.

Uy joy munosabatlari – bu umumiy, avloddan-avlodga o‘tuvchi tushuncha bo‘lib, uy-joy masalasida yuzaga keluvchi turli xil munosabatlarni aks ettiradi: turarjoydan foydalanish, uy-joyga muhtojlarga uni taqdim qilish, qurilish, iqtisodiyotning uy-joy sektori boshqaruvi va ekspluatatsiyasi.

Klassik lend-development – bu atrof-muhitni shakllantirish, uchastkalar likvidligi va ularning investision jozibadorliklarini oshirishdir.

MUNDARIJA

Kirish.....	3
I BOB. KO'CHMAS MULKDAN FOYDALANISHNI TASHKIL ETISH	
1-mavzu. Ko'chmas mulk obyektlari va ulardan foydalanishni tashkil etishning ilmiy-nazariy masallari.....	5
1.1 Ko'chmas mulk obyektlari, xususiyatlari va o'ziga xos jihatlari.....	5
1.2 Ko'chmas mulk obyektlarining hayotiy sikli.....	10
1.3 Ko'chmas mulk obyektidan foydalanish bo'yicha xarajatlarni loyihalash va hisoblash.....	14
2-mavzu. Ko'chmas mulk obyektlarining tasniflanishi.....	23
2.1 Ko'chmas mulk obyektlarining tasniflanish tizimi.....	23
2.2 Turarjoy obyektlarining umumiy tasnifi.....	27
2.3 Tijorat ko'chmas mulk obyektlarining tavsifi.....	36
3-mavzu. Tijorat maqsadlarida foydalanilayotgan ko'chmas mulk obyektlari.....	37
3.1 Daromad olib keluvchi tijorat ko'chmas mulk obyektlari tasniflanishi.....	38
3.2 Daromad olishga sharoit yaratuvchi tijorat ko'chmas mulk obyektlarining tavsifi	47
4-mavzu. Ijtimoiy soha ko'chmas mulk obyektlari va ulardan foydalanish.....	52
4.1 Ijtimoiy soha ko'chmas mulk obyektlari tavsifi va guruhlanishi.....	52
4.2 Bino va inshootlarning iqtisodiyot tarmoqlari va sohalari faoliyatiga ixtisoslashuvi va tarmoq xususiyatlari.....	55
4.3 Ijtimoiy soha ko'chmas mulk obyektlarini baholashga ta'sir qiluvchi omillar.....	58
5-mavzu. Uy-joy fondlaridan foydalanishni tashkil etish.....	63
5.1 Uy-joy fondi va uning klassifikatsiyasi.....	63
5.2 Uy-joy maqsadlarida foydalaniladigan ko'chmas mulk obyektlarining asosiy tayanch konstruksiyalari.....	70

5.3.	Uy-joy maqsadlarida foydalaniladigan ko'chmas mulk obyektlarining konstruktiv elementlari va muhandislik qurilmalari hamda ulardan foydalanishni tashkil etish.....	84
5.4.	Uy-joy qurilishida tejamkorlik va binolardan foydalanishni samarali tashkil etish.....	98
5.5.	Uy-joy fondini texnik ekspluatatsiya qilish.....	104

II BOB. KO'CHMAS MULKNI BOSHQARISH

6-mavzu.	Ko'chmas mulkni boshqarish asoslari.....	109
6.1	Boshqaruvning asosiy tamoyillari.....	110
6.2	Boshqaruvning an'anaviy (klassik) nazariya.....	111
6.3	Boshqarishning bixevioristik (neoklassik) nazariya.....	117
6.4	Boshqarishning tizimli yondashuv (zamonaviy) nazariyasi.....	118
7-mavzu.	Ko'chmas mulkni boshqarish tushunchasi va asosiy maqsadlari.....	123
7.1	Ko'chmas mulkni boshqarish tushunchasi.....	124
7.2	Ko'chmas mulk bozorini boshqarish maqsadi va tamoyillari....	129
7.3	Ko'chmas mulkni boshqarish maqsadlari.....	133
7.4	Ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish mexanizmi.....	135
8-mavzu.	Ko'chmas mulk obyektlarini rivojlantirish. Developmentning asosiy tushunchalari va tamoyillari	137
8.1	Developmentning asosiy tushunchalari.....	137
8.2	Developerlik faoliyatining tamoyillari.....	141
8.3	Developmentning turlari.....	142
8.4	Developmentning samaradorligi.....	145
9-mavzu.	Davlat tomonidan ko'chmas mulkni boshqarish shakllari.....	151
9.1	Ko'chmas mulk bozorining huquqiy asoslari.....	151
9.2	Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish.....	158
9.3	Ko'chmas mulk obyektlariga soliq solish tizimi.....	162
10-mavzu.	Ko'chmas mulk obyektlariga egalik huquqi va davlat mulkini xususiylashtirish.....	170
10.1	Ko'chmas mulk obyektlariga egalik huquqi.....	170
10.2	O'zbekiston Respublikasida davlat tassarufidagi ko'chmas mulk tasnifi va ko'chmas mulkni boshqarish tizimi.....	176
10.3	O'zbekiston Respublikasida mulkni davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish.....	180
	GLOSSARIY	190

**Vali Umurovich Yodgorov,
Dildora Shuxratovna Mirjalilova**

**KO'CHMAS MULK DAN
FOYDALANISHNI TASHKIL
ETISH VA BOSHQARISH**

Oliy o'quv yurtlari talabalari uchun darslik

**Muharrir A. Suvonov
Sahifalovchi A. Baxronov
Musahhih K. Boltaboeva**

Litsenziya raqami AI M 163. 09.11.2009. Bosishga 2014-yil 2-oktyabrda ruxsat etildi. Bichimi 60x84¹/₁₆. Ofset qog'ozi. Tayms garniturası. Shartli bosma tabog'i 11,62. Nashr tabog'i 12,35. Adadi 500 nusxa. Shartnoma № 70-2014. Buyurtma № 848. Bahosi kelishilgan narxda.

O'zbekiston Matbuot va axborot agentligining Cho'lpon nomidagi nashriyot-matbaa ijodiy uyi. 100129, Toshkent, Navoiy ko'chasi, 30.
Telefon: (371) 244-10-45. Faks (371) 244-58-55.

«TOSHKENT TEZKOR BOSMAXONASI» mas'uliyati cheklangan jamiyati bosmaxonasida chop etildi. 100200, Toshkent, Radialniy tor ko'chasi, 10.