

MUHANDISLIK

& IQTISODIYOT

*ijtimoiy-iqtisodiy, innovatsion texnik,
fan va ta'limga oid ilmiy-amaliy jurnal*

2026-YIL
IYUN/6-SON, IV-QISM



Milliy nashrlar

OAK: <https://oak.uz/pages/4802>

05.00.00 - Texnika fanlari

08.00.00 - Iqtisodiyot fanlar



Google
Scholar

ISSN
INTERNATIONAL
STANDARD
SERIAL
NUMBER
INTERNATIONAL CENTRE

OpenAIRE



ISSN: 3060-463X



muhandislik **& iqtisodiyot**

ijtimoiy-iqtisodiy, innovatsion texnik,
fan va ta'limga oid ilmiy-amaliy jurnal

Elektron nashr, 2026-yil, iyun.

Bosh muharrir:

Zokirova Nodira Kalandarovna, iqtisodiyot fanlari doktori, DSc, professor

Bosh muharrir o'rinbosari:

Shakarov Zafar G'afrovich, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori, PhD, dotsent

Tahrir hay'ati:

Abduraxmanov Kalendar Xodjayevich, O'z FA akademigi, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Sharipov Kongratbay Avezimbetovich, texnika fanlari doktori, professor

Maxkamov Baxtiyor Shuxratovich, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Abduraxmanova Gulnora Kalandarovna, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Shaumarov Said Sanatovich, texnika fanlari doktori, professor

Turayev Bahodir Xatamovich, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Nasimov Dilmurod Abdulloyevich, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Allayeva Gulchexra Jalgasovna, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Arabov Nurali Uralovich, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Maxmudov Odiljon Xolmirzayevich, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Xamrayeva Sayyora Nasimovna, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Bobonazarova Jamila Xolmurodovna, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Irmatova Aziza Baxromovna, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Bo'taboyev Mahammadjon To'ychiyevich, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Shamshiyeva Nargizaxon Nosirxuja kizi, iqtisodiyot fanlari doktori, professor,

Xolmuxamedov Muhsinjon Murodullayevich, iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent

Xodjayeva Nodiraxon Abdurashidovna, iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent

Amanov Otabek Amankulovich, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), dotsent

Toxirov Jaloliddin Ochil o'g'li, texnika fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)

Qurbonov Samandar Pulatovich, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)

Zikriyoyev Aziz Sadulloyevich, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)

Tabayev Azamat Zaripbayevich, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)

Sxay Lana Aleksandrovna, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), dotsent

Ismoilova Gulnora Fayzullayevna, iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent

Djumaniyazov Umrbek Ilxamovich, iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent

Kasimova Nargiza Sabitdjanovna, iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent

Kalanova Moxigul Baxritdinovna, dotsent

Ashurzoda Luiza Muxtarovna, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)

Sharipov Sardor Begmaxmat o'g'li, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)

Tursunov Ulug'bek Sativoldiyevich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), dotsent

Bauyetdinov Majit Janizaqovich, Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti dotsenti, PhD

Botirov Bozorbek Musurmon o'g'li, Texnika fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)

Sultonov Shavkatjon Abdullayevich, Kimyo fanlari doktori, (DSc)

Jo'raeva Malohat Muhammadovna, filologiya fanlari doktori (DSc), professor.

Yusupov Maxamadamin Abduxamidovich, iqtisodiyot fanlari nomzodi (DSc), professor

Kalonova Moxigul Baxritdinovna, iqtisodiyot fanlari nomzodi (PhD), dotsent

Mirzayev Kulmamat Djanzakovich, iqtisodiyot fanlari nomzodi (DSc), professor.

Karimova Nilufar Sadirdin qizi, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)

Norboyev Odil Abrayevich, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), dotsent

Nasimov Dilmurod Abdulloyevich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor

Mirzayev Kulmamat Djanzakovich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor

Karimova Nilufar Sadirdin qizi, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)

Pardaev Umidjon Uralovich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor

Xolmirzayev Ulug'bek Abdulazizovich, Iqtisodiyot fanlari doktori (DSc)

muhandislik & iqtisodiyot

ijtimoiy-iqtisodiy, innovatsion texnik,
fan va ta'limga oid ilmiy-amaliy jurnal

- 05.01.00 – Axborot texnologiyalari, boshqaruv va kompyuter grafikasi
05.01.01 – Muhandislik geometriyasi va kompyuter grafikasi. Audio va video texnologiyalari
05.01.02 – Tizimli tahlil, boshqaruv va axborotni qayta ishlash
05.01.03 – Informatikaning nazariy asoslari
05.01.04 – Hisoblash mashinalari, majmualari va kompyuter tarmoqlarining matematik va dasturiy ta'minoti
05.01.05 – Axborotlarni himoyalash usullari va tizimlari. Axborot xavfsizligi
05.01.06 – Hisoblash texnikasi va boshqaruv tizimlarining elementlari va qurilmalari
05.01.07 – Matematik modellashtirish
05.01.11 – Raqamli texnologiyalar va sun'iy intellekt
05.02.00 – Mashinasozlik va mashinashunoslik
05.02.08 – Yer usti majmualari va uchish apparatlari
05.03.02 – Metrologiya va metrologiya ta'minoti
05.04.01 – Telekommunikatsiya va kompyuter tizimlari, telekommunikatsiya tarmoqlari va qurilmalari. Axborotlarni taqsimlash
05.05.03 – Yorug'lik texnikasi. Maxsus yoritish texnologiyasi
05.05.05 – Issiqlik texnikasining nazariy asoslari
05.05.06 – Qayta tiklanadigan energiya turlari asosidagi energiya qurilmalari
05.06.01 – To'qimachilik va yengil sanoat ishlab chiqarishlari materialshunosligi
05.08.03 – Temir yo'l transportini ishlatish
05.08.06 – "G'ildirakli va gusenisali mashinalar va ularni ishlatish" (texnika fanlari)
05.09.01 – Qurilish konstruksiyalari, bino va inshootlar
05.09.04 – Suv ta'minoti. Kanalizatsiya. Suv havzalarini muhofazalovchi qurilish tizimlari
10.00.06 – Qiyosiy adabiyotshunoslik, chog'ishtirma tilshunoslik va tarjimashunoslik
10.00.04 – Yevropa, Amerika va Avstraliya xalqlari tili va adabiyoti
08.00.01 – Iqtisodiyot nazariyasi
08.00.02 – Makroiqtisodiyot
08.00.03 – Sanoat iqtisodiyoti
08.00.04 – Qishloq xo'jaligi iqtisodiyoti
08.00.05 – Xizmat ko'rsatish tarmoqlari iqtisodiyoti
08.00.06 – Ekonometrika va statistika
08.00.07 – Moliya, pul muomalasi va kredit
08.00.08 – Buxgalteriya hisobi, iqtisodiy tahlil va audit
08.00.09 – Jahon iqtisodiyoti
08.00.10 – Demografiya. Mehnat iqtisodiyoti
08.00.11 – Marketing
08.00.12 – Mintaqaviy iqtisodiyot
08.00.13 – Menejment
08.00.14 – Iqtisodiyotda axborot tizimlari va texnologiyalari
08.00.15 – Tadbirkorlik va kichik biznes iqtisodiyoti
08.00.16 – Raqamli iqtisodiyot va xalqaro raqamli integratsiya
08.00.17 – Turizm va mehmonxona faoliyati

Ma'lumot uchun, OAK
Rayosatining 2024-yil 28-avgustdagi 360/5-son qarori bilan "Dissertatsiyalar asosiy ilmiy natijalarini chop etishga tavsiya etilgan milliy ilmiy nashrlar ro'yxati"ga texnika va iqtisodiyot fanlari bo'yicha "Muhandislik va iqtisodiyot" jurnali ro'yxatga kiritilgan.

Muassis: "Tadbirkor va ishbilarmon" MChJ

Hamkorlarimiz:

1. Toshkent shahridagi G.V.Plexanov nomidagi Rossiya iqtisodiyot universiteti
2. Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti
3. Toshkent irrigatsiya va qishloq xo'jaligini mexanizatsiyalash muhandislari instituti" milliy tadqiqot universiteti
4. Islom Karimov nomidagi Toshkent davlat texnika universiteti
5. Muhammad al-Xorazmiy nomidagi Toshkent axborot texnologiyalari universiteti
6. Toshkent davlat transport universiteti
7. Toshkent arxitektura-qurilish universiteti
8. Toshkent kimyo-texnologiya universiteti
9. Jizzax politexnika instituti



MUNDARIJA

EPOKSID-DIAN VA FENOLFORMALDEGID GIBRID BOG'LOVCHISI ASOSIDA YUQORI YEYILISH VA KORROZIYABARDOSH ANTIFRIKSION QOPLAMALAR YARATISH	10
Bakirov Lutfillo Yuldoshaliyevich	
O'ZBEKISTONDA TURIZM SOHASIDA DAVLAT-XUSUSIY SHERIKLIKNI BOSHQARISH VA TARTIBGA SOLISHNING USTUVOR YO'NALISHLARI.....	16
Mamayusupova Dilovarxon, Maxmudaliyeva Manzuraxon, Toyirjonov Shokirjon	
FRANSUZ, RUS VA O'ZBEK TILLARI SPORT TURIZMI TERMINLARINING LEKSIK-SEMANTIK VA LINGVOMADANIY TADQIQI.....	20
Ma'rupova Gulnoz	
МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ СОВРЕМЕННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ХРАНЕНИЯ ПЛОДОВ В РЕСПУБЛИКЕ УЗБЕКИСТАН.....	24
Muratov Abdulaziz Uktamovich	
DIGITAL TRANSFORMATION AND EMERGING TRENDS IN INFORMATION TECHNOLOGY.....	29
Daminova Barno, Esmurodova Zarnigor, Boltayev Javohir, Kuziboyeva Lobar	
FRANSUZ, RUS VA O'ZBEK TILLARI SPORT TURIZMI TERMINLARINING LEKSIK-SEMANTIK VA LINGVOMADANIY XUSUSIYATLARI.....	34
Ma'rupova Gulnoz Umarjonovna	
MINTAQA IQTISODIY O'SISHIDA XIZMATLAR SOHASI TARKIBIY O'ZGARISHLARINING STATISTIK TAHLILI: XORAZM VILOYATI MISOLIDA	38
Raximov Alisher Ibragimovich	
KREDIT SKORINGIDA XULQ-ATVOR OMILLARINI BAHOLASH: NAZARIY ASOSLAR VA AMALIY QO'LLANILISHI	45
BekmurodovAbbos Amiriddinovich	
ECONOMETRIC INVESTIGATION OF AGRICULTURAL PRODUCTION ACTIVITIES IN KARAKALPAKSTAN REPUBLIC.....	49
Makhambetova Uringul Reimbaevna	
GETEROKOMPOZIT POLIMER QOPLAMALAR SIRTINING SHAKLLANISHI VA ULARNING PAXTA TOLALARI SIFATIGA TA'SIRINI TADQIQ ETISH	55
Bakirov Lutfillo Yuldoshaliyevich	
GRADIENT BOOSTING (XGBOOST) VA TEGISHLILIK FUNKSIYALARIGA TAYANGAN STATISTIK KLASSIFIKATSIYA USULINING SOLISHTIRMA BAHOLANISHI	62
Ergasheva Ma'mura Gayratovna	
QURILISH SOHASIDA KICHIK VA YIRIK BIZNES SUBYEKTLARI INTEGRATSIYASI SAMARADORLIGINI EKONOMETRIK BAHOLASH.....	69
Axmedova Nilufar Shuxratovna	
LARAVEL PLATFORMASIDA NEYROTARMOQLARNI QO'LLASH ORQALI FOYDALANUVCHI XATTI-HARAKATLARINI BASHORAT QILISH VA TAVSIYA TIZIMLARINI YARATISH	74
Jo'rayev To'xtasin, Abdusattarov Odiljon, Boymatov Mexrojiddin, Maxkamov A'zimjon, Nabijonov Abduqodir	
BEHIND THE 30% TARGET: A CONCEPTUAL FRAMEWORK FOR WOMEN'S ACADEMIC LEADERSHIP IN UZBEK UNIVERSITIES	82
Farida Nishanova	
QURILISH SANOATIDA TADBIRKORLIK FAOLIYATINI RIVOJLANTIRISH: NAZARIY-METODOLOGIK ASOSLAR VA AMALIY YONDASHUVLAR	87
Abdullayev Axror Jaxbarovich	
BALIQCILIKDA INNOVATSION TEXNOLOGIYALARNI JORIY ETISHNING OBYEKTIV ZARURIYATI	92
Iskandar Yunusov	



TADBIRKORLIK SUBYEKTLARINI KREDITLASHDAGI BANK KREDIT RISKLARINI PASAYTIRISH
YO'LLARI 98
Toymuxamedov Ibrohim Rixsiboyevich
KO'P KVARTIRALI UY-JOY FONDINI BOSHQARISHDA PROFESSIONAL XIZMAT KO'RSATISH TIZIMINI
TAKOMILLASHTIRISHNING TASHKILY-IQTISODIY MEXANIZMLARI 108
Rahimov Qodir Ergashevich



KO'P KVARTIRALI UY-JOY FONDINI BOSHQARISHDA PROFESSIONAL XIZMAT KO'RSATISH TIZIMINI TAKOMILLASHTIRISHNING TASHKILIY-IQTISODIY MEXANIZMLARI

Rahimov Qodir Ergashevich

PhD, dots. Toshkent arxitektura-qurilish universiteti

ORCID: 0009-0004-3620-5312

Annotatsiya. Ushbu maqolada ko'p kvartirali uy-joy fondini boshqarishda professional xizmat ko'rsatish tizimini takomillashtirishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmlari tadqiq etilgan. Tadqiqotda O'zbekiston Respublikasida ko'p kvartirali uy-joylarni boshqarish bo'yicha amalga oshirilayotgan islohotlar, boshqaruv servis kompaniyalari faoliyati, klaster modeli, raqamli platformalar, moliyaviy barqarorlik, kadrlar tayyorlash va KPI asosida baholash masalalari tahlil qilingan. Bundan ko'p kvartirali uy-joy fondini samarali boshqarish uchun institutsional mas'uliyatni aniqlashtirish, xizmatlar sifatini o'lchash, moliyaviy shaffoflikni kuchaytirish, texnik auditni majburiylashtirish, raqamli monitoringni kengaytirish va klaster asosidagi xizmat ko'rsatish tizimini bosqichma-bosqich joriy etish zarurligi asoslangan.

Kalit so'zlar: ko'p kvartirali uy-joy fondi, professional boshqaruv, boshqaruv servis kompaniyasi, klaster modeli, uy-joy kommunal xo'jaligi, moliyaviy mexanizm, raqamli platforma, KPI, texnik audit, xizmat sifati.

Abstract. This article examines the organizational and economic mechanisms for improving the professional service delivery system in the management of multi-apartment housing stock. The study analyzes the reforms being implemented in the Republic of Uzbekistan in the field of multi-apartment housing management, the activities of management service companies, the cluster model, digital platforms, financial sustainability, personnel training, and KPI-based performance evaluation. The necessity of clarifying institutional responsibilities, measuring service quality, strengthening financial transparency, making technical audits mandatory, expanding digital monitoring, and gradually introducing a cluster-based service delivery system for the effective management of multi-apartment housing stock is substantiated.

Keywords: multi-apartment housing stock, professional management, management service company, cluster model, housing and communal services, financial mechanism, digital platform, KPI, technical audit, service quality.

Аннотация. В данной статье исследованы организационно-экономические механизмы совершенствования системы профессионального обслуживания в управлении многоквартирным жилищным фондом. В исследовании проанализированы реформы, осуществляемые в Республике Узбекистан в сфере управления многоквартирными жилыми домами, деятельность управляющих сервисных компаний, кластерная модель, цифровые платформы, вопросы финансовой устойчивости, подготовки кадров и оценки эффективности на основе KPI. Обоснована необходимость уточнения институциональной ответственности, измерения качества услуг, повышения финансовой прозрачности, обязательного проведения технического аудита, расширения цифрового мониторинга и поэтапного внедрения кластерной системы обслуживания для эффективного управления многоквартирным жилищным фондом.

Ключевые слова: многоквартирный жилищный фонд, профессиональное управление, управляющая сервисная компания, кластерная модель, жилищно-коммунальное хозяйство, финансовый механизм, цифровая платформа, KPI, технический аудит, качество услуг.

KIRISH

Uy-joy kommunal xo'jaligi har qanday mamlakatda aholining kundalik hayot sifati, shahar infratuzilmasining barqarorligi va ijtimoiy farovonlik darajasini belgilovchi asosiy sohalardan biridir. Ayniqsa, ko'p kvartirali uy-joy fondini boshqarish masalasi shunchaki maishiy xizmat ko'rsatish doirasida emas, balki mulkdorlar huquqlari, umumiy mol-mulkdan foydalanish, muhandislik tarmoqlarining uzluksiz ishlashi, energiya samaradorligi, moliyaviy intizom, mahalliy boshqaruv va jamoatchilik nazorati bilan bevosita bog'liq murakkab tizim sifatida namoyon bo'ladi.



O'zbekistonda oxirgi yillarda ko'p kvartirali uy-joylarni boshqarish tizimini tubdan takomillashtirish, aholiga sifatli kommunal xizmatlar ko'rsatish, boshqaruv servis kompaniyalari faoliyatini professional asosga o'tkazish va sohada raqamli boshqaruv instrumentlarini kengaytirishga alohida e'tibor qaratilmoqda. O'zbekiston Respublikasining "Ko'p kvartirali uylarni boshqarish to'g'risida"gi Qonuni ko'p kvartirali uylarni boshqarish sohasidagi munosabatlarni tartibga solish, mulkdorlar, boshqaruv organlari va xizmat ko'rsatuvchi subyektlar o'rtasidagi huquqiy aloqalarni belgilashga xizmat qiladi. Mazkur Qonun 9 bob va 56 maddadan iborat bo'lib, uning maqsadi ko'p kvartirali uylarni boshqarish sohasidagi munosabatlarni tartibga solishdan iborat ekani qayd etilgan.¹

Mavzuning dolzarbligi, birinchi navbatda, respublikadagi ko'p kvartirali uy-joy fondining keng ko'lami bilan belgilanadi. Rasmiy axborotlarda bugungi kunda mamlakatda 44 mingdan ortiq ko'p kvartirali uy mavjudligi, ularda 7,1 million nafar aholi istiqomat qilishi, ushbu uylarga 900 dan ortiq boshqaruv servis kompaniyalari va 200 dan ortiq shirkatlar xizmat ko'rsatayotgani, 856 ta uyda esa o'zini o'zi boshqarish tizimi yo'lga qo'yilgani ko'rsatilgan.²

Bu ko'rsatkichlar ko'p kvartirali uy-joy fondi boshqaruvi mamlakat ijtimoiy-iqtisodiy hayotida katta ahamiyatga ega ekanini ko'rsatadi. Chunki har bir ko'p kvartirali uy - bu alohida muhandislik-texnik obyekt, ijtimoiy muhit, umumiy mulk va moliyaviy boshqaruv subyektidir. Uylarni faqat joriy ta'mirlash yoki badal yig'ish orqali boshqarish zamonaviy shaharsozlik va aholining talablariga javob bera olmaydi. Shu sababli professional xizmat ko'rsatish tizimini shakllantirish uy-joy kommunal xo'jaligining keyingi bosqichdagi rivojlanishi uchun muhim shart hisoblanadi.

Professional xizmat ko'rsatish tizimi deganda ko'p kvartirali uy-joy fondini boshqarishda huquqiy, tashkiliy, iqtisodiy, texnik, raqamli va ijtimoiy mexanizmlarning yagona boshqaruv konturi asosida ishlashi tushuniladi. Bunday yondashuvda boshqaruv servis kompaniyasi faqat badal yig'uvchi yoki favqulodda holatlarga javob beruvchi tuzilma emas, balki umumiy mol-mulk holatini doimiy nazorat qiluvchi, xizmatlar sifatini baholovchi, aholi bilan ochiq muloqot qiluvchi, xarajatlarni rejalashtiruvchi va binoning uzoq muddatli ekspluatatsion barqarorligini ta'minlovchi professional institut sifatida qaraladi.

MAVZUGA OID ADABIYOTLAR SHARHI

Ko'p kvartirali uy-joy fondini boshqarish masalasi ilmiy adabiyotlarda bir necha yo'nalish kesimida o'rganiladi. Birinchi yo'nalish umumiy mol-mulkni boshqarish nazariyasi bilan bog'liq. Ko'p kvartirali uyda tom, yerto'la, fasad, kirish yo'laklari, lift, ichki muhandislik tarmoqlari, tutash hudud, bolalar maydonchasi va boshqa obyektlar alohida xonadon egasiga emas, balki barcha mulkdorlarga umumiy tarzda tegishli bo'ladi. Shu sababli bunday mulkni boshqarishda yakka mulkdorning emas, balki jamoaviy qaror qabul qilish, mas'uliyat va xarajatlarni adolatli taqsimlash mexanizmlari muhim ahamiyatga ega.

Elinor Ostromning umumiy resurslarni boshqarish haqidagi ilmiy yondashuvi mazkur mavzu uchun nazariy asos bo'lib xizmat qiladi. Ostrom umumiy resurslar faqat davlat tomonidan markazlashgan tartibda yoki xususiyashtirish orqali emas, balki foydalanuvchilarning o'zaro kelishuvi, monitoring, aniq qoidalar va sanksiyalar tizimi asosida ham samarali boshqarilishi mumkinligini asoslagan.³ Bu yondashuv ko'p kvartirali uy-joy fondiga nisbatan ham qo'llaniladi: uy egalari umumiy mulk egasi sifatida qaror qabul qilishda ishtirok etishi, boshqaruv servis kompaniyasi esa professional ijrochi va mas'ul operator sifatida faoliyat yuritishi lozim.

Ikkinchi yo'nalish professional facility management, ya'ni bino va infratuzilma obyektlarini professional boshqarish konsepsiyasi bilan bog'liq. IFMA ta'rifiga ko'ra, facility management odamlar, joy va jarayonlarni qurilgan muhit doirasida integratsiya qiluvchi hamda hayot sifati va asosiy faoliyat unumdorligini oshirishga xizmat qiluvchi tashkiliy funksiyadir. Bu ta'rif ko'p kvartirali uy-joylarni boshqarishga to'liq mos keladi. Chunki uy-joy fondi ham odamlar yashaydigan muhit, texnik tizimlar majmui, xizmat ko'rsatish jarayoni va moliyaviy boshqaruv subyekti sifatida kompleks yondashuvni talab qiladi.

ISO 41001:2018 xalqaro standarti facility management tizimi uchun talablarni belgilaydi. Standart tashkilot facility management xizmatlarini samarali va natijador tarzda yetkazib berishi, manfaatdor tomonlarning ehtiyojlarini izchil qondirishi va barqaror raqobat muhitida faoliyat yuritishi uchun boshqaruv tizimi talablarini ko'rsatadi.⁴ O'zbekiston sharoitida bu standartdan ko'p kvartirali uy-joy fondini boshqarishda ichki jarayonlarni hujjatlashtirish, xizmat sifatini baholash, audit va doimiy takomillashtirish mexanizmlarini shakllantirishda metodik asos sifatida foydalanish mumkin.

Uchinchi yo'nalish moliyaviy shaffoflik va xizmat haqi boshqaruvi bilan bog'liq. RICS tomonidan ishlab chiqilgan Service Charge Residential Management Code xizmat haqlarini boshqarishda shaffoflik, budjet va

1 O'zbekiston Respublikasining "Ko'p kvartirali uylarni boshqarish to'g'risida"gi O'RQ-581-son Qonuni.

2 O'zbekiston Respublikasi Prezidenti rasmiy sayti, 2026-yil 14-yanvar.

3 Ostrom, E. *Governing the Commons*. Cambridge University Press, 1990.

4 ISO 41001:2018. *Facility management — Management systems*.

yil yakuni hisoblarini o'z vaqtida taqdim etish, nizolarni kamaytirish hamda ilg'or amaliyotlarni joriy etishga qaratilgan.⁵ Ko'p kvartirali uy-joylar boshqaruvida moliyaviy shaffoflik eng asosiy masalalardan biridir. Aholi majburiy badal yoki xizmat haqi nima uchun yig'ilayotganini, qaysi ishlar bajarilganini, qaysi pudratchi jalb qilinganini va qancha mablag' sarflanganini aniq ko'rmasa, boshqaruv servis kompaniyasiga bo'lgan ishonch pasayadi.

To'rtinchi yo'nalish mahalliy ilmiy tadqiqotlar bilan bog'liq. Primova va Mamatkulov uy-joy kommunal xizmatlarini isloh qilishda moliyalashtirish va boshqaruv yondashuvlarining o'zgarishini tahlil qilib, sohada o'zini o'zi moliyalashtirish va resurslardan samarali foydalanish zarurligini ko'rsatgan. Berdiyeva uy-joy kommunal xizmatlari boshqaruv tizimini takomillashtirishda zamonaviy texnologiyalar, xizmat sifati va moliyaviy boshqaruv mexanizmlarining ahamiyatini ta'kidlaydi. Shaymukhamadiev esa uy-joy kommunal xo'jaligi islohotlarida xorijiy tajribani tahlil qilib, AQSH, Fransiya, Kanada, Norvegiya, Vengriya va Rossiya tajribalarini qiyosiy o'rganadi.

Beshinchi yo'nalish infratuzilma boshqaruvi va davlat boshqaruvi samaradorligi bilan bog'liq. Jahon banking O'zbekiston bo'yicha Infrastructure Governance Assessment hisobotida infratuzilma loyihalarida rejalashtirish, samaradorlik, fiskal barqarorlik, xaridlar, shaffoflik va xizmat yetkazib berish bo'yicha boshqaruv muammolari tahlil qilingan. Bu yondashuv ko'p kvartirali uy-joy fondi boshqaruvi uchun ham dolzarb, chunki uy-joy fondi suv, elektr, issiqlik, chiqindi, lift va hududiy infratuzilma bilan uzviy bog'langan.

TADQIQOT METODOLOGIYASI

Ushbu maqolada tadqiqot metodologiyasi sifatida tizimli yondashuv, qiyosiy tahlil, institutsional tahlil, kontent-tahlil va tashkiliy-iqtisodiy modellashtirish usullaridan foydalanildi. Tizimli yondashuv ko'p kvartirali uy-joy fondini alohida xizmatlar yig'indisi emas, balki huquqiy, texnik, iqtisodiy, raqamli va ijtimoiy elementlar birligi sifatida tahlil qilish imkonini berdi. Qiyosiy tahlil orqali an'anaviy boshqaruv va professional xizmat ko'rsatish tizimi o'rtasidagi farqlar aniqlashtirildi. Institutsional tahlil orqali vazirlik, mahalliy hokimlik, boshqaruv servis kompaniyasi, shirkat, bevosita boshqaruvchi va mulkdorlar o'rtasidagi vakolatlar munosabati baholandi. Tashkiliy-iqtisodiy modellashtirish esa professional xizmat ko'rsatish tizimini takomillashtirish uchun mexanizmlar blokini ishlab chiqishga xizmat qildi.

TAHLIL VA NATIJALAR

Tadqiqot natijalari ko'rsatadiki, ko'p kvartirali uy-joy fondini boshqarishda professional xizmat ko'rsatish tizimini takomillashtirish bir yo'nalishli emas, balki bir nechta o'zaro bog'liq tashkiliy-iqtisodiy mexanizmlar orqali amalga oshirilishi zarur. Bunda asosiy e'tibor institutsional boshqaruv, moliyaviy barqarorlik, texnik ekspluatatsiya, klaster modeli, raqamli shaffoflik, kadrlar salohiyati va KPI tizimiga qaratilishi lozim.

1-jadval. Ko'p kvartirali uy-joy fondini boshqarishda professional xizmat ko'rsatish tizimini takomillashtirishning tashkiliy-iqtisodiy mexanizmlari

№	Mexanizm bloki	Asosiy mazmuni	Amalga oshirish vositalari	Kutilayotgan ilmiy-amaliy natija
1	Institutsional boshqaruv	Boshqaruv servis kompaniyalari, shirkatlar, bevosita boshqaruvchilar va mahalliy hokimliklar o'rtasidagi vakolat hamda javobgarlik chegaralarini aniqlashtirish.	Namunaviy shartnomalar, ochiq tanlov, boshqaruv organlari reytingi, mahalliy nazorat mexanizmlari.	Uy-joy fondini boshqarishda mas'uliyat taqsimoti aniqlashadi, qaror qabul qilishdagi noaniqlik va takrorlanish kamayadi.
2	Moliyaviy-iqtisodiy barqarorlik	Majburiy badal, xizmat haqi, qo'shimcha servis daromadlari va ta'mirlash zaxiralarini uylarning real ekspluatatsion xarajatlari bilan bog'lash.	Tariflarni xarajatlar smetasi asosida belgilash, billing, qarzdorlik monitoringi, zaxira fondi, 3–5 yillik ta'mirlash dasturlari.	Boshqaruv kompaniyalarining moliyaviy mustaqilligi oshadi, joriy va kapital ta'mirlash uchun barqaror resurs shakllanadi.
3	Texnik ekspluatatsiya va audit	Umumiy mol-mulk, muhandislik tarmoqlari, liftlar, tom, fasad, yerto'la va tutash hududlarning texnik holatini tizimli nazorat qilish.	Uy pasporti, yiliga kamida 2 marta texnik audit, avariya-dispatcherlik xizmati, "Xavfsiz lift" va elektron monitoring.	Favqulodda nosozliklar ulushi kamayadi, profilaktik ta'mirlash ulushi ortadi, binolarning xizmat muddati uzayadi.

5 RICS. Service Charge Residential Management Code.



4	Klaster modeli	Moddiy-texnik bazasi zaif va talabga javob bermaydigan boshqaruv organlaridagi uylarni yirik, professional xizmat ko'rsatuvchi klasterlarga birlashtirish.	Kamida 7 ming xonadonni boshqarish, 24/7 dispetcherlik, zarur ombor va texnika, situatsion markaz, qo'shimcha 30 turdagi servis.	Ko'lam samarasi yuzaga keladi, xizmat tannarxi optimallashtiriladi, kadrlar va texnika resurslaridan unumli foydalaniladi.
5	Raqamli shaffoflik	Aholi, boshqaruv organlari va davlat idoralari o'rtasidagi axborot almashinuvini elektron platformalar orqali tashkil etish.	"Mening uyim", "Turar joy" MAT, elektron reestr, onlayn umumiy yig'ilish, murojaatlar va hisobotlarni raqamli yuritish.	Aholining hisobdorlikka ishonchi kuchayadi, naqd pul aylanmasi qisqaradi, boshqaruv qarorlari dalillarga asoslanadi.
6	Kadrlar va kompetensiya	Professional boshqaruvchilar, texnik mutaxassislar va servis xodimlarining kasbiy tayyorgarligini kuchaytirish.	Kompetensiyani rivojlantirish instituti, malaka oshirish, energomenejment, seysmik xavfsizlik, lift, elektr va santexnika bo'yicha kurslar.	Xizmat sifati inson kapitali bilan bog'lanadi, sohada kasb nufuzi va mehnat unumdorligi oshadi.
7	KPI va jamoatchilik nazorati	Boshqaruv servis kompaniyasi faoliyatini o'lchanadigan natijalar asosida baholash.	Avariya javob vaqti, badal yig'im darajasi, shikoyatlarni yopish muddati, texnik audit natijalari, aholining qoniqish indeksi.	Natijaga yo'naltirilgan boshqaruv shakllanadi, sust ishlaydigan boshqaruv organlarini aniqlash va almashtirish osonlashadi.

1-jadvalda ko'rsatilgan mexanizmlar professional xizmat ko'rsatish tizimini faqat texnik xizmat ko'rsatish darajasida emas, balki institutsional, moliyaviy, raqamli va ijtimoiy boshqaruv elementlari bilan uyg'un holda shakllantirish zarurligini ko'rsatadi. Ayniqsa, klaster modeli, KPI tizimi, texnik audit va raqamli platformalar boshqaruv servis kompaniyalarining mas'uliyatini oshirish bilan birga, aholiga hisobdorlikni ham kuchaytiradi.

Birinchi mexanizm - institutsional boshqaruv mexanizmidir. O'zbekiston sharoitida ko'p kvartirali uylarni boshqarish bo'yicha bir nechta subyektlar mavjud: boshqaruv servis kompaniyalari, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari, bevosita boshqaruvchi uylar, mahalliy hokimliklar, vazirlik va kommunal xizmat ko'rsatuvchi tashkilotlar.

Ikkinchi mexanizm - moliyaviy-iqtisodiy barqarorlik mexanizmidir. Ko'p kvartirali uy-joy fondini sifatti boshqarish uchun majburiy badallar uylarni saqlash xarajatlaridan kelib chiqib belgilanishi, qarzdorlik bilan ishlash samaradorligi oshirilishi, naqd pul yig'imi cheklanishi va boshqaruv organlari aholiga hisobdor bo'lishi zarur. Olingan ma'lumotlarda billing tizimidagi tushumlarning o'sish dinamikasi ko'rsatilgan: 2017-yilda 87,4 mlrd so'm bo'lgan tushum 2025-yilda 1 018,6 mlrd so'mga yetgani qayd etilgan. Bu ko'rsatkich bir tomondan tizimda moliyaviy aylanish hajmi ortganini bildirsa, ikkinchi tomondan ushbu mablag'larning shaffof va samarali boshqarilishi masalasini yanada dolzarblashtiradi.

Uchinchi mexanizm - texnik ekspluatatsiya va audit mexanizmidir. Ko'p kvartirali uylar uzoq muddat foydalaniladigan murakkab texnik obyektlar hisoblanadi. Tom qismi, fasad, liftlar, ichki elektr tarmoqlari, suv va kanalizatsiya tizimlari, yerto'la, issiqlik ta'minoti va tutash hududlar muntazam nazoratni talab qiladi. Professional xizmat ko'rsatish tizimida nosozlik yuz bergandan keyingi reaktiv yondashuvdan voz kechilib, profilaktik texnik xizmat va majburiy audit tizimiga o'tilishi kerak. Klaster modeli talablari ichida yiliga 2 marta majburiy texnik audit o'tkazish, liftlarga texnik xizmat ko'rsatish, 24/7 rejimidagi avariya-dispetcherlik xizmati, zarur moddiy-texnik baza va ombordagi zaxira materiallar hisobini elektron yuritish belgilangan.

To'rtinchi mexanizm - klaster modelidir. Klaster modeli talablariga ko'ra, boshqaruv subyekti 7 mingdan kam bo'lmagan xonadonni boshqarishi, 24/7 avariya-dispetcherlik xizmatiga ega bo'lishi, 500 xonadon uchun 1 nafar chilangar-santexnik, 1 000 xonadon uchun 1 nafar elektromontyor, 1 500 kvadrat metr maydon uchun 1 nafar hovli supuruvchi va 1 nafar bog'bon ajratishi, 30 turdagi qo'shimcha servis xizmatlarini taklif qilishi lozim. Bu yondashuv boshqaruv servis kompaniyasini kichik, resursi yetarli bo'lmagan xizmat ko'rsatuvchi subyektdan ko'lam samarasi, texnik salohiyat va xizmatlar diversifikatsiyasiga ega professional operatorga aylantirishga qaratilgan.

Beshinchi mexanizm - raqamli shaffoflik mexanizmidir. "Mening uyim" platformasi orqali murojaatlar bilan ishlashda sun'iy intellektni qo'llash, yillik ish hajmlarini joylashtirish, choraklik hisobotlarni kiritib borish, uylarning texnik holati to'g'risidagi ma'lumotlarni aholiga ochiq taqdim etish, boshqarish organlari reytingini baholashda aholi ishtirokini faollashtirish, umumiy yig'ilish va qaror qabul qilish jarayonlarini platforma orqali amalga oshirish nazarda tutilgan.

Oltinchi mexanizm - kadrlar va kompetensiyani rivojlantirish mexanizmidir. Professional xizmat ko'rsatish tizimi professional kadrlarsiz ishlamaydi. Xitoy, Turkiya, Germaniya va boshqa ilg'or davlatlarda tajriba almashish, elchixonalar bilan hamkorlikda xorij tajribasini O'zbekistonda qo'llash, Kompetensiyani rivojlantirish

instituti, kommunal xo'jaligi marketingi, energomenejment, seysmik xavfsizlik, bino-inshootlar ekspluatatsiyasi, muhandislik tarmoqlari ekspluatatsiyasi, elektron dasturlardan foydalanish kabi yo'nalishlar o'rganildi. Bu esa kadrlar tayyorlashni oddiy qisqa kurs emas, balki professional boshqaruvchilar, muhandislar va servis xodimlari uchun uzluksiz kompetensiya tizimi sifatida tashkil etish zarurligini bildiradi.

Yettinchi mexanizm - KPI va jamoatchilik nazorati mexanizmidir. Boshqaruv servis kompaniyalari faoliyatini faqat mavjudligi yoki uylar soni bo'yicha emas, balki natijaga yo'naltirilgan ko'rsatkichlar asosida baholash zarur. Bunday ko'rsatkichlar qatoriga avariya murojaatlariga javob berish tezligi, majburiy badallar yig'iluvchanligi, ta'mirlash ishlarining muddatida bajarilishi, texnik audit natijalari, aholining qoniqish darajasi, raqamli platformalardan foydalanish ulushi va moliyaviy hisobotlarning o'z vaqtida taqdim etilishi kiradi.

2-jadval. Professional xizmat ko'rsatish tizimi samaradorligini baholash uchun tavsiya etiladigan KPI ko'rsatkichlari

№	KPI yo'nalishi	Ko'rsatkich mazmuni	Hisoblash yoki baholash usuli	Tavsiya etiladigan davriylik
1	Avariya-dispatcherlik xizmati	Avariya murojaatlariga birlamchi javob berish tezligi.	Murojaat ro'yxatga olingan vaqt va birinchi texnik javob vaqti o'rtasidagi o'rtacha farq.	Har oy
2	Texnik profilaktika	Rejalashtirilgan texnik ko'riklarning bajarilish darajasi.	Bajarilgan ko'riklar soni / rejalashtirilgan ko'riklar soni × 100%.	Har chorak
3	Moliyaviy intizom	Majburiy badallar yig'iluvchanligi.	Haqiqiy tushum / hisoblangan badal summasi × 100%.	Har oy
4	Shaffoflik	Aholiga taqdim etilgan moliyaviy va texnik hisobotlarning o'z vaqtida joylashtirilishi.	Hisobotlar platformaga joylashtirilgan sanalar hamda tasdiqlangan grafikni taqqoslash.	Har chorak
5	Ta'mirlash sifati	Joriy ta'mirlash murojaatlarining belgilangan muddatda yakunlanishi.	Muddatida yopilgan ta'mirlash murojaatlari / jami murojaatlar × 100%.	Har oy
6	Aholi qoniqishi	Boshqaruv servis kompaniyasi xizmatlaridan aholining qoniqish darajasi.	So'rovnoma, umumiy yig'ilish fikrlari, elektron platformadagi baholar va shikoyatlar tahlili.	Yarim yilda bir marta
7	Raqamli boshqaruv	Murojaat va to'lovlarning elektron platforma orqali yuritilish ulushi.	Elektron shaklda ro'yxatga olingan operatsiyalar / jami operatsiyalar × 100%.	Har oy
8	Energiya samaradorligi	Umumiy foydalanish joylarida energiya va resurslar sarfini kamaytirish.	Oldingi davr sarfi bilan taqqoslash, issiqlik yo'qotishlari va suv sizib chiqish holatlari monitoringi.	Har chorak / yillik
9	Kadrlar salohiyati	Malaka oshirgan boshqaruvchi va texnik xodimlar ulushi.	Sertifikat olgan yoki o'quv kursini yakunlagan xodimlar / jami xodimlar × 100%.	Yillik
10	Audit va nazorat	Aniqlangan kamchiliklarning bartaraf etilish darajasi.	Bartaraf etilgan kamchiliklar / auditda aniqlangan jami kamchiliklar × 100%.	Yillik

2-jadvalda taklif etilgan KPI ko'rsatkichlari boshqaruv servis kompaniyalarining faoliyatini subyektiv baholashdan obyektiv va o'lchanadigan baholash tizimiga o'tkazishga xizmat qiladi. Bu ko'rsatkichlar orqali xizmat sifati, moliyaviy intizom, texnik xizmat ko'rsatish darajasi, raqamli shaffoflik va aholining qoniqish holatini muntazam monitoring qilish mumkin bo'ladi.

O'zbekiston sharoitida ko'p kvartirali uy-joy fondini professional boshqaruvga o'tkazish jarayoni bir vaqtning o'zida huquqiy, iqtisodiy, tashkiliy va ijtimoiy muammolarni hal qilishni talab etadi. Bu jarayonning asosiy murakkabligi shundaki, uy-joy fondi boshqaruvida manfaatdor tomonlar soni ko'p: xonadon mulkdorlari, boshqaruv servis kompaniyalari, shirkatlar, hokimliklar, vazirlik, kommunal xizmat ko'rsatuvchi tashkilotlar, pudratchilar va investorlar. Har bir subyektning manfaatlari bir xil emas, shu sababli professional boshqaruv modeli manfaatlar muvozanatini yaratishi kerak.

Birinchi muhim masala - boshqaruv servis kompaniyalarining iqtisodiy barqarorligi. Biz olgan materiallarda "moddiy imkoniyati yetarli bo'lmagan va talabga javob bermaydigan 40 foiz boshqarish organlaridagi uylar klasterlarga birlashtiriladi" degan yondashuv mavjud. Bu taklif amaliy nuqtayi nazardan muhim, chunki kichik va resursi zaif boshqaruv organlari ko'pincha texnik baza, doimiy xodim, avariya xizmati, zamonaviy dasturiy ta'minot va audit imkoniyatlariga ega bo'lmaydi. Ularning faoliyati asosan badal yig'ish va ayrim joriy ishlarni bajarish bilan cheklanib qolishi mumkin. Klaster modeli esa bitta professional operatorga ko'proq uylarni birlashtirish orqali ko'lam iqtisodini yaratadi.



Biroq klaster modelini joriy etishda ehtiyotkorlik zarur. Agar klaster faqat uylar sonini yiriklashtirish bilan cheklansa, bu xizmat sifatini oshirmasligi mumkin. Klaster modeli samarali bo'lishi uchun kamida uchta shart bajarilishi kerak. Birinchidan, klasterda yetarli moddiy-texnik baza, maxsus texnika, avariya-dispatcherlik xizmati va zaxira materiallar ombori bo'lishi lozim. Ikkinchidan, klaster faoliyati KPI asosida baholanishi va aholiga ochiq bo'lishi kerak. Uchinchidan, klaster xizmatlarining moliyaviy modeli shaffof bo'lishi, majburiy badal va qo'shimcha servis xizmatlari aniq ajratilishi kerak.

Ikkinchi muhim masala - moliyaviy shaffoflik. Uy-joy kommunal xizmatlari sohasida ishonch inqirozining eng asosiy sabablaridan biri aholining to'lovlar sarfi bo'yicha yetarli ma'lumotga ega emasligidir. RICS kodeksida xizmat haqlarini boshqarishda budjetlar, yil yakuni hisoblari va shaffof hujjatlashtirish nizolarni kamaytirishning asosiy vositasi sifatida ko'rsatiladi.⁶ O'zbekiston sharoitida ham har bir ko'p kvartirali uy bo'yicha yillik xizmatlar smetasi, tushumlar, qarzdorlik, bajarilgan ishlar, pudratchilar va rejalashtirilgan ta'mirlashlar elektron platformada ochiq ko'rsatilishi zarur.

Uchinchi masala - mulkdorlarning boshqaruvdagi ishtiroki. Professional boshqaruv mulkdorni boshqaruvdan chetlatish emas, aksincha uning qaror qabul qilishdagi rolini tartibga solish demakdir. Umumiy yig'ilishlar manipulyatsiya orqali o'tkazilishiga chek qo'yish, qarorlarni elektron platforma orqali qabul qilish, ovoz berish jarayonlarini tasdiqlash, ko'pchilik va ozchilik mulkdorlar manfaatlari o'rtasida balansni saqlash zarur. Ostrom yondashuvi ham umumiy mulkni samarali boshqarishda foydalanuvchilarning ishtiroki, monitoring va kelishilgan qoidalar hal qiluvchi ahamiyatga ega ekanini ko'rsatadi.

To'rtinchi masala - texnik audit va binolarning uzoq muddatli ekspluatatsion barqarorligi. Ko'p kvartirali uylar ekspluatatsiyasida kechiktirilgan ta'mirlash kelajakda xarajatlarning keskin ortishiga olib keladi. Masalan, tom qismidagi kichik nosozlik vaqtida bartaraf etilmasa, fasad, devor, yerto'la va ichki muhandislik tizimlariga zarar yetkazishi mumkin. Shu sababli professional xizmat ko'rsatish tizimida har bir uy bo'yicha texnik pasport, 3-5 yillik ta'mirlash dasturi va majburiy audit natijalari mavjud bo'lishi kerak.

Beshinchi masala - raqamli platformalarning real ishlashi. "Mening uyim" platformasi, "Turar joy" MAT, elektron reyestr va "Xavfsiz lift" kabi tizimlar boshqaruvni raqamlashtirishda katta imkoniyat yaratadi. Biroq raqamli platforma faqat ma'lumot joylashtirish vositasi bo'lib qolmasligi kerak. U qaror qabul qilish, nazorat, shikoyatlarni ko'rib chiqish, to'lovlarni kuzatish, reyting tuzish va audit natijalarini e'lon qilish bilan bog'langan bo'lishi zarur. Aks holda raqamlashtirish formal xarakter kasb etadi.

Oltinchi masala - kadrlar salohiyati. Professional boshqaruv deganda ko'pincha yuridik shaxs yoki kompaniya tushuniladi, ammo uning markazida inson kapitali turadi. Chilangar-santexnik, elektromontyor, lift ustasi, dispatcher, boshqaruvchi, hisobchi, raqamli platforma operatori va muhandislarning malakasi past bo'lsa, eng yaxshi model ham natija bermaydi. Shu sababli kadrlar tayyorlash tizimi faqat qisqa muddatli o'quv kurslari emas, balki sertifikatlash, malaka oshirish, qayta tayyorlash va kasbiy standartlar bilan bog'langan bo'lishi kerak.

Yettinchi masala - ijtimoiy himoya va to'lov qobiliyati. Taqdim etilgan materialda ko'p kvartirali uylarda 40 mingdan ortiq ijtimoiy himoyaga muhtoj mulkdorlar mavjudligi ko'rsatilgan. Bu professional boshqaruvning moliyaviy modelida ijtimoiy omilni hisobga olish zarurligini bildiradi. Majburiy badallarni real xarajatlar asosida oshirish xizmat sifatini yaxshilashi mumkin, ammo kam ta'minlangan mulkdorlar uchun og'irlik tug'diradi. Shu sababli ijtimoiy himoya mexanizmlari, subsidiya yoki kompensatsiya instrumentlari boshqaruv tizimi bilan integratsiya qilinishi kerak.

Sakkizinchi masala - investitsiya jalb qilish. Uy-joy fondini sog'lomlashtirish dasturida budjet mablag'lari, Jahon banki mablag'lari va majburiy badal mablag'lari manba sifatida ko'rsatilgan. Jumladan, bolalar va sport maydonchalari, irrigatsiya tarmoqlari, yo'laklar, umumiy hojatxonalar, yashil zonalar, energetik sanatsiya, tom va fasadni ta'mirlash kabi yo'nalishlar nazarda tutilgan. Bu loyiha yondashuvi professional boshqaruv servis kompaniyalarining oddiy ekspluatatsiya tashkilotidan investitsion loyihalarni boshqara oladigan operatorga aylanishini talab qiladi.

XULOSA VA TAKLIFLAR

Ko'p kvartirali uy-joy fondini boshqarishda professional xizmat ko'rsatish tizimini takomillashtirish O'zbekiston uy-joy kommunal xo'jaligi sohasining eng muhim strategik yo'nalishlaridan biridir. Mamlakatda 44 mingdan ortiq ko'p kvartirali uyda 7,1 million nafar aholining istiqomat qilishi ushbu sohadagi har qanday boshqaruv qarori bevosita keng ijtimoiy qatlamlar hayot sifatiga ta'sir ko'rsatishini anglatadi.

Tadqiqot natijalariga ko'ra, professional xizmat ko'rsatish tizimini shakllantirish uchun quyidagi ilmiy-amaliy xulosalar asoslandi.

Birinchidan, ko'p kvartirali uy-joy fondini boshqarishda institutsional mas'uliyat chegaralarini aniq belgilash zarur. Vazirlik, hokimlik, boshqaruv servis kompaniyasi, shirkat, bevosita boshqaruvchi va mulkdorlar o'rtasidagi

vakolatlar aniq taqsimlanmasa, boshqaruv sifati pasayadi va nizolar ko'payadi.

Ikkinchidan, boshqaruv servis kompaniyalarining moliyaviy barqarorligi real xarajatlar, shaffof tariflar, majburiy badallar yig'iluvchanligi, qo'shimcha servis xizmatlari va zaxira fondlarini shakllantirish bilan bog'lanishi kerak. Moliyaviy shaffoflik aholining ishonchini oshiruvchi asosiy omildir.

Uchinchidan, klaster modeli ko'p kvartirali uy-joy fondini professional boshqarishda istiqbolli yondashuv hisoblanadi. Biroq uning samaradorligi uylar sonini yiriklashtirish bilangina emas, balki 24/7 avariya-dispetcherlik xizmati, malakali kadrlar, texnik audit, moddiy-texnik baza, qo'shimcha servis xizmatlari va KPI tizimi bilan ta'minlanganda yuzaga chiqadi.

To'rtinchidan, raqamli platformalar boshqaruv tizimida shaffoflik, hisobdorlik va tezkorlikni oshiradi. "Mening uyim", elektron reyestr, "Turar joy" MAT va "Xavfsiz lift" kabi tizimlar real boshqaruv qarorlariga bog'lanishi, aholining murojaatlari va umumiy yig'ilish qarorlarini qonuniy hamda ochiq shaklda yuritishi lozim.

Beshinchidan, professional xizmat ko'rsatish tizimi kadrlar salohiyatisiz samarali ishlamaydi. Shu sababli kommunal xo'jaligi marketingi, energomenejment, seysmik xavfsizlik, bino-inshootlar ekspluatatsiyasi, muhandislik tarmoqlari, lift, elektr va santexnika yo'nalishlarida malaka oshirish va sertifikatlash tizimini kuchaytirish zarur.

Oltinchidan, boshqaruv servis kompaniyalarining faoliyati KPI asosida baholanishi kerak. Avariya murojaatlariga javob berish tezligi, texnik ko'rikning bajarilishi, majburiy badallar yig'iluvchanligi, aholining qoniqishi, raqamli platformalardan foydalanish va audit kamchiliklarini bartaraf etish darajasi professional boshqaruvning asosiy baholash mezonlari bo'lishi mumkin.

Shunday qilib, ko'p kvartirali uy-joy fondini professional boshqarish tizimini takomillashtirish uchun "huquqiy tartibga solish - moliyaviy shaffoflik - texnik audit - klaster modeli - raqamli monitoring - kadrlar salohiyati - KPI" zanjiri yagona metodik model sifatida ishlashi lozim. Bu model uy-joy kommunal xo'jaligini an'anaviy xizmat ko'rsatishdan natijaga yo'naltirilgan, shaffof va barqaror professional boshqaruv tizimiga o'tkazadi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI

1. O'zbekiston Respublikasining "Ko'p kvartirali uylarni boshqarish to'g'risida"gi O'RBQ-581-son Qonuni. 2019-yil 7-noyabr.
2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Ko'p kvartirali uylarni boshqarish tizimini yanada takomillashtirish bo'yicha qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi PQ-48-son qarori. 2026-yil 5-fevral.
3. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti rasmiy sayti. "Ko'p kvartirali uylarni boshqarish sohasida navbatdagi vazifalar belgilandi". 2026-yil 14-yanvar.
4. "Klaster modeli". Ko'p kvartirali uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirish bo'yicha taqdimot materiali. 2026-yil 13-yanvar.
5. Yuksalish Movement. "Managing Multi-Storey Housing: Public Perspectives and Systemic Challenges". 2025.
6. Ostrom, E. Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action. Cambridge University Press, 1990.
7. ISO. ISO 41001:2018 Facility management - Management systems - Requirements with guidance for use.
8. International Facility Management Association. What is Facility Management?
9. Royal Institution of Chartered Surveyors. Service Charge Residential Management Code.
10. World Bank. Uzbekistan Infrastructure Governance Assessment. 2023.
11. Primova Sh.K., Mamatkulov M.Sh. "Reform of Housing Communal Services in Uzbekistan". American Journal of Research in Humanities and Social Sciences, Vol. 13, 2023, pp. 105-111.
12. Berdiyeva D.A. "Improvement of the Management System of Housing and Communal Services in Uzbekistan". ACADEMICIA: An International Multidisciplinary Research Journal, 2021.
13. Shaymukhamadieva Kh.I. "Advanced Foreign Experience in the Implementation of Reforms in Housing and Communal Services". Archive of Conferences, 2022, pp. 49-50.
14. Kabus, J. "Modern Management Methods in the Area of Public Housing Resources". Sustainability, 2023, 15(10), 7776.
15. Vergara, L.M. "Understanding Housing Management by Low-income Homeowners: Technical, Organisational and Sociocultural Challenges in Chilean Condominium Housing". Buildings, 2019, 9(3), 65.

muhandislik

& iqtisodiyot

ijtimoiy-iqtisodiy, innovatsion texnik,
fan va ta'limga oid ilmiy-amaliy jurnal

Ingliz tili muharriri: Feruz Hakimov

Musahhih: Zokir Alibekov

Sahifalovchi va dizayner: Abdurahmon Qurbonov

2026. № 6

© Materiallar ko'chirib bosilganda "Muhandislik va iqtisodiyot" jurnali manba sifatida ko'rsatilishi shart. Jurnalda bosilgan material va reklamalardagi dalillarning aniqligiga mualliflar ma'sul. Tahririyat fikri har vaqt ham mualliflar fikriga mos kelamasligi mumkin. Tahririyatga yuborilgan materiallar qaytarilmaydi.

"Muhandislik va iqtisodiyot" jurnali 26.06.2023-yildan
O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Adminstratsiyasi huzuridagi
Axborot va ommaviy kommunikatsiyalar agentligi tomonidan
№S-5669245 reyestr raqami tartibi bo'yicha ro'yxatdan o'tkazilgan.
Litsenziya raqami: №095310.

**Manzilimiz: Toshkent shahri Yunusobod
tumani 15-mavze 19-uy**





+998 93 718 40 07



<https://muhandislik-iqtisodiyot.uz/index.php/journal>



t.me/yait_2100