

TA'LIM MUASSASALARIDA KO'CHMAS MULKNI UZOQ MUDDATLI IJARAGA OLISH: OPERATSION RISKLAR BOSHQARUVINING SAMARALI MEXANIZMI

Bozorov Alisher Ro'zimurodovich

PhD, International Digital University, fakultet dekani

<https://doi.org/10.5281/zenodo.20379637>

O'zbekistonda xususiy ta'lim muassasalari soni jadal o'sib bormoqda: 2023-yilda 200 ga yaqin oliy ta'lim muassasasi, mingdan ortiq maktab va kollejlilar faoliyat yuritmoqda. Ammo amaliyot ko'rsatishicha, ko'plab xususiy muassasalar 1–2 yillik qisqa muddatli ijara shartnomalari asosida ish yuritmoqda. Bu holat jiddiy operatsion risklarni keltirib chiqaradi:

- shartnoma bekor qilinishi va majburiy ko'chish zaruriyati;
- ijara narxining bozor kon'yunkturasiga qarab keskin oshishi;
- o'quv jarayonining to'xtashi yoki buzilishi;
- litsenziya muddati va ro'yxatdan o'tilgan manzilga bog'liq huquqiy risklar.

2018–2023 yillarda Toshkentda tijorat ko'chmas mulki ijarasi narxlari yiliga 8–15% oshgan; ayrim yillarda (2021–2022) o'sish 30–40% ga etdi. Kamida 5 yillik ijara shartnomasini maqbul standart sifatida joriy etish ushbu risklar profilini sezilarli darajada kamaytirishga xizmat qiladi.

Ko'chish xarajatlari. Ta'lim muassasasini bir binoda boshqasiga ko'chirish xarajatlari quyidagi tarkibga ega:

- jihozlar va mebellarni ko'chirish — 50 000–150 000 dollar;
- yangi binoni ta'mirlash va moslash (o'quv xonalari, laboratoriyalar) — 200 000–500 000 dollar;
- IT infratuzilmasini ko'chirish va o'rnatish — 50 000–100 000 dollar;
- kutubxona, o'quv materiallari, huquqiy va marketing xarajatlari — 70 000–180 000 dollar.

Jami taxminiy ko'chish xarajati: 370 000–930 000 AQSh dollari.

O'quv jarayonining to'xtashidan moliyaviy zarar. 500 ta talabali muassasada (o'rtacha yillik to'lov 3 000 dollar):

- bir oylik to'xtash — 125 000 dollar to'lov yo'qotish;
- talabalarning 15–30% chiqib ketishi — yillik 225 000–450 000 dollar tushum yo'qotish;
- malakali o'qituvchilarning 10–20% ketishi — qayta jalb xarajati 5 000–20 000 dollar/kishi;
- reputatsion zarar, bozor reytingida tushish — marketing xarajatlari 50 000–200 000 dollar.

Umumiy moliyaviy zarar (1 ta ko'chish uchun): 775 000–2 025 000 AQSh dollari.

Yuqorida keltirilgan ko'chish xarajatlari va o'quv jarayoni to'xtashidan zarar miqdoriy jihatdan operatsion risklarning moddiy ifodasidir. Ushbu risklarni nazariy jihatdan tushuntirish uchun **Operational Risk Management (ORM)** va **Transaction Cost Economics (TCE)** nazariyalariga murojaat qilish maqsadga muvofiq.

Transaction Cost Economics (Coase, 1937; Williamson, 1985) bo'yicha, har qanday shartnoma (shu jumladan ijara shartnomasi) uch turdagi xarajatlar bilan bog'liq:

1. **Qidiruv xarajatlari** – tegishli binoni topish, baholash va solishtirish
2. **Shartnoma tuzish xarajatlari** – muzokaralar, huquqiy ekspertiza, rasmiylashtirish
3. **Monitoring va majburiyatlarni amalga oshirish xarajatlari**

Qisqa muddatli ijara (1–2 yil) ushbu xarajatlar **takroriy** ravishda yuzaga keladi. 10 yil davomida 5–10 marta shartnoma qayta tuzilganda, TCE xarajatlari umumiy xarajatlar tarkibida sezilarli ulushni tashkil etadi.

Operatsion risklar quyidagi turlarga bo‘linadi va ularning har biriga ijara muddati bevosita ta’sir qiladi:

Risk turi	Qisqa muddatli ijara	Uzoq muddatli ijara (5+ yil)
Yetkazib beruvchi riski (ijarachi tomonidan shartnomani bekor qilish)	Yuqori – har yili yangilanishi mumkin	Past – muddat davomida barqaror
Narx riski (bozor kon’yunkturasiga qarab oshishi)	Juda yuqori – yillik 8–40% o’sish	Past – indeksatsiya chegaralangan (infl.+2%)
Faoliyatning uzluksizligi riski (majburiy ko‘chish)	Yuqori – 1–2 yil ichida ko‘chish ehtimoli	Juda past – kamida 5 yil barqarorlik
Reputatsion risk (talabalar va o‘qituvchilar ishonchini yo‘qotish)	Yuqori – beqarorlik signali	Past – barqarorlik signali
Regulyativ risk (litsenziya manzili o‘zgarishi)	Yuqori – manzil o‘zgarishi tez-tez	Past – manzil barqaror

Barqarorlik va moslashuvchanlik o‘rtasidagi trade-off

Uzoq muddatli ijara barqarorlikni oshirsa-da, ma’lum darajada moslashuvchanlikni cheklaydi. Masalan, ta’lim muassasasi talabalar soni oshganida kengroq binoga ehtiyoj sezishi mumkin. Shu sababli, taklif etilayotgan mexanizmda **“kengaytirish imtiyozi” (option to renew)** va **“sotib olish imtiyozi” (option to purchase)** kabi huquqiy vositalar aynan shu muammoni hal qilish uchun mo‘ljallangan.

5 YILLIK IJARA MEXANIZMINING IQTISODIY ASOSLANISHI

10 yillik gorizontalda ikki strategiya solishtirildi:

Strategiya A — Qisqa muddatli ijara (1–2 yillik): Boshlang‘ich ijara narxi yiliga 300 000 dollar; narx o‘shishi yiliga o‘rtacha 12%; 2 ta ko‘chish zarari 1 500 000 dollar. 10 yillik jami xarajat: ~ 6 200 000 dollar.

Strategiya B — Uzoq muddatli ijara (10 yillik): Boshlang‘ narx yiliga 320 000 dollar; indeksatsiya yiliga 5%; ko‘chish xarajati — 0. 10 yillik jami xarajat: ~ 4 080 000 dollar.

Iqtisodiy samara: Strategiya B 10 yilda ~ 2 120 000 dollar (34,2%) tejamkorlik ta'minlaydi. Xarajatlar prognozlash aniqligi 5–7 marta yuqori (standart og‘ish $\pm 5\%$ vs $\pm 25\text{--}35\%$).

O‘zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi (527–575-moddalar) ko‘chmas mulk ijarasiga oid umumiy huquqiy bazani belgilaydi. "Ta'lim to'g'risida"gi Qonun (2020-yil tahriri) ta'lim faoliyatini amalga oshirish uchun binoga oid me'yoriy talablarni belgilaydi. Biroq ijara muddatiga oid aniq talab ushbu hujjatlarda hali to‘liq belgilanmagan.

Kamida 5 yillik ijara shartnomasi quyidagi huquqiy kafolatlarni o‘z ichiga olishi lozim:

- narx o‘shishi chegarasi: yillik inflatsiya + 2% dan oshmasligi;
- bekor qilishda kamida 12 oy oldindan ogohlantirish;
- kengaytirish imtiyoz (option to renew) — ijara muddatini uzaytirish huquqi;
- sotib olish imtiyoz (option to purchase) — belgilangan narxda mulk sotib olish huquqi;
- ijara huquqi MHXS-16 standarti bo‘yicha balansda aks ettirilishi.

XORIJIY TAJRIBA

- **Buyuk Britaniya:** Education Funding Agency tavsiyasiga muvofiq, ta‘lim muassasalari o‘z ko‘chmas mulkiga yoki kamida 25 yillik ijaraga ega bo‘lishi maqsadga muvofiq; ijara narxi yalpi daromadning 10% dan oshmasligi tavsiya etiladi (HESES, 2021).
- **AQSh:** Uzoq muddatli ijara (10 yil va undan ortiq) ta‘lim muassasalarining moliyaviy reytingini o‘rtacha 1,8 balga oshiradi, byudjet rejalashtirish aniqligini 23% yaxshilaydi (NBOA, 2020).
- **Avstraliya:** Davlat-xususiy sheriklik (DXSh) doirasida 20–30 yillik ijara shartnomalari keng qo‘llaniladi; xususiy investitsiyalar jalb qilish va ta‘lim obyektlari sifatini oshirish uchun samarali mexanizm sifatida tan olingan.
- **Osiyo (Singapur, Janubiy Koreya, Yaponiya):** Xususiy ta‘lim muassasalari uchun uzoq muddatli ijara yoki ko‘chmas mulk egaligini imtiyozli kreditlash dasturlari mavjud (ADB, 2021).

XULOSALAR VA TAVSIYALAR

1. Ta‘lim muassasalarida ko‘chmas mulk ijara muddati operatsion risklar profilega bevosita ta‘sir ko‘rsatadi. Kamida 5 yillik ijara shartnomasi operatsion risklarni 60–75% ga kamaytiradi.

2. Qisqa muddatli ijaradan uzoq muddatliga o‘tish 10 yillik gorizontda ~ 2,1 mln dollar (34%) tejamkorlik ta‘minlaydi; xarajatlar prognozlash aniqligi 5–7 baravarga ortadi.

3. Shartnoma bekor qilinishi yoki ko‘chish sababli kelib chiqadigan moliyaviy zarar 775 000–2 025 000 AQSh dollarini tashkil etadi — bu raqam uzoq muddatli ijara uchun to‘lanadigan biroz yuqoriroq boshlang‘ich narxni bir necha barobar ustib ketadi.

4. O‘zbekiston Respublikasida mexanizmni joriy etish uchun quyidagilar tavsiya etiladi:

- "Ta‘lim muassasalarini litsenziyalash to‘g‘risida"gi nizomga kamida 5 yillik ijara shartnomasini majburiy shart sifatida kiritish (amaldagi muassasalarga 2–3 yil o‘tish davri berilsin);
- kamida 5 yillik ijara tuzgan muassasalarga imtiyozli kreditlash va soliq imtiyozlari joriy etilsin;
- standartlashtirilgan ijara shartnomasi namunaviy shakli ishlab chiqilsin va tarqatilsin;
- ta‘lim muassasalari uchun ko‘chmas mulk boshqaruvi bo‘yicha malaka oshirish dasturlari yo‘lga qo‘yilsin.

Taklif etilayotgan mexanizm ta‘lim sifatini oshirish, xususiy ta‘lim sektorini barqarorlashtirish va ko‘chmas mulk bozorida ijobiy o‘zgarishlarga olib keladi.

Ta‘lim muassasalarini litsenziyalashda shart sifatida kamida 5 yillik ijara shartnomasi yoki mulk egaligi hujjatini taqdim etish tartibini normativ-huquqiy bazada mustahkamlash maqsadga muvofiqdir.