

TURAR-JOY KO'CHMAS MULK QURILISHINI DAVLAT TOMONIDAN TARTIBGA SOLISH

Xatamkulov Bekzod Iskandarbek o'g'li

Dotsent, Namangan davlat texnika universiteti,
b.nurmuhammad90@gmail.com, +998930505070
<https://doi.org/10.5281/zenodo.18980776>

Annotatsiya: Turar-joy ko'chmas mulk obyektlarini qurish sifat standartlari va sifat nazorati davlatning (mintaqalarning) ijtimoiy, ekologik va iqtisodiy uy-joy siyosatining maqsadlarini hisobga olishi kerak. Shuning uchun qurilish kompaniyalari tomonidan uy-joy qurilishi sifatiga qo'yiladigan amaldagi talablar va standartlarga muvofiqlik va sifatni nazorat qilish bo'yicha institutsional organlarning ijtimoiy mas'uliyat darajasi ortib bormoqda. Shu bilan birga, qurilish tashkilotlarining korporativ ijtimoiy mas'uliyati darajasini oshirmasdan turib, barqaror uy-joy qurilishi vazifalarini amalga oshirish mumkin emas.

Bunday sharoitlarda qurilish biznesining ijtimoiy mas'uliyati davlat siyosatining muhim tarkibiy qismi sifatida shakllanib, u davlat organlari tomonidan tizimli ravishda ishlab chiqilishi hamda institutsional va iqtisodiy mexanizmlar orqali qo'llab-quvvatlanishi lozim. Ilmiy yondashuv nuqtayi nazaridan, qurilish sohasidagi ijtimoiy mas'uliyat uchta asosiy yo'nalish bo'yicha namoyon bo'ladi va ushbu yo'nalishlar o'zaro uzviy bog'liq holda barqaror rivojlanishni ta'minlashga xizmat qiladi.

Kalit so'zlar: turar-joy qurilishi, ko'chmas mulk bozori, metodologik yondashuv, tizimli tahlil, ekonometrik usullar, institutsional rivojlanish, mintaqaviy turar-joy siyosati, uy-joy bozori, investitsiya oqimi, ijtimoiy barqarorlik, ipoteka, subsidiyalar, davlat-xususiy sherikligi, hududiy nomutanosiblik, uy-joy narxlari.

Bugungi kunda O'zbekiston Respublikasida turar-joy ko'chmas mulk bozori subyektlarining iqtisodiy faoliyati uy-joy qurilishi va investitsiya jarayonlarini tartibga solishga qaratilgan qator normativ-huquqiy hujjatlar bilan tartibga solinadi. Jumladan, investitsiya va qurilish faoliyatini muvofiqlashtirish, shaharsozlik siyosatining asosiy tamoyillarini belgilash, arxitektura va shaharsozlik faoliyatini amalga oshirish, shaharsozlik sohasidagi huquqbuzarliklar uchun javobgarlikni belgilash, eskirgan uy-joy fondini rekonstruksiya qilish va yangilashga oid masalalar O'zbekiston Respublikasi qonunlari, Prezident farmon va qarorlari, shuningdek Hukumat qarorlari orqali huquqiy jihatdan mustahkamlangan. Ushbu hujjatlar Soliq kodeksi va Iqtisodiy faoliyatga oid normativ-huquqiy hujjatlar bilan uzviy bog'liq holda amal qiladi.

Mamlakat aholisini uy-joy bilan ta'minlashga qaratilgan davlat darajasida ishlab chiqilgan ijtimoiy dasturlar alohida ahamiyat kasb etadi. Xususan, arzon uy-joylar qurish, yosh oilalarni uy-joy bilan ta'minlash, ipoteka kreditlash mexanizmlarini kengaytirish, aholining ijtimoiy himoyaga muhtoj qatlamlari, jumladan nogironligi bo'lgan shaxslar, kam ta'minlangan oilalar va davlat oldidagi alohida xizmatlari uchun imtiyozlarga ega bo'lgan fuqarolarni uy-joy bilan ta'minlashga qaratilgan maqsadli dasturlar izchil amalga oshirilmoqda. Ushbu dasturlar uy-joy huquqini real ta'minlashning muhim institutsional mexanizmi sifatida namoyon bo'ladi.

Hozirgi bosqichda O'zbekiston Respublikasida davlat uy-joy siyosatini takomillashtirishga qaratilgan konseptual yondashuvlar ishlab chiqilmoqda. Uy-joy fondini boshqarish tizimini isloh qilish, yotoqxona va ijtimoiy ahamiyatga ega turar-joy obyektlarini

mahalliy hokimiyat organlari balansiga o'tkazish, Uy-joy kodeksini takomillashtirish masalalari davlat siyosatining muhim yo'nalishlaridan biri hisoblanadi. Shu bilan birga, qurilish tashkilotlari tomonidan barpo etiladigan va foydalanishga topshiriladigan turar-joy obyektlari bo'yicha ruxsat berish tartiblari, bajarilgan ishlarning sifati, texnik va mualliflik nazoratini amalga oshirishga doir amaldagi normalar va standartlar uy-joy qurilishi jarayonlariga sezilarli ta'sir ko'rsatmoqda.

Qurilishda belgilangan standartlarga rioya etish jarayonlarini tartibga solishga qaratilgan normativ-huquqiy hujjatlar qatoriga shaharsozlik kadastri, arxitektura va shaharsozlik tanlovlarini o'tkazish tartibi, qurilishi tugallangan obyektlarni foydalanishga qabul qilish, kapital qurilishda shartnomalar tuzish va ularni bajarishning umumiy shartlariga oid hukumat qarorlari kiradi. Shunga qaramay, mamlakatda uy-joy qurilishini tartibga soluvchi huquqiy mexanizmlarning keng qamrovli tizimi shakllangan bo'lsa-da, ilmiy tadqiqotlarda ushbu tizimni yanada takomillashtirish, zamonaviy xalqaro amaliyotga moslashtirish, milliy qurilish normalari va standartlarini jahon, xususan Yevropa standartlari bilan uyg'unlashtirish hamda nazorat funksiyalarining bir qismini ixtisoslashgan davlat organlari va professional tuzilmalarga bosqichma-bosqich o'tkazish zarurligi ta'kidlanmoqda.

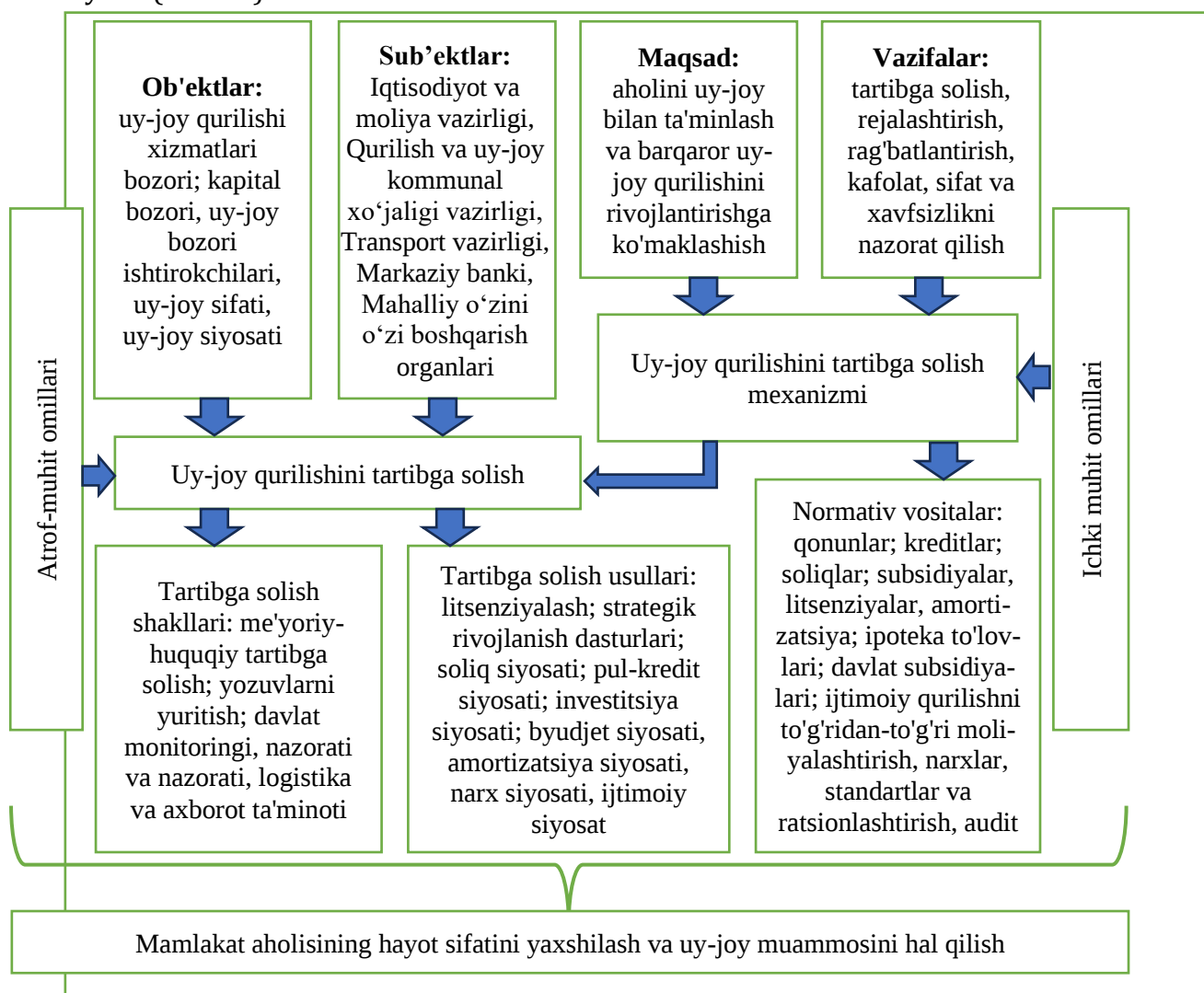
O'zbekiston Respublikasida da uy-joy qurilishini tartibga solish bo'yicha davlat boshqaruvi siyosatining ustuvor vazifalari qatorida quyidagilarni ta'kidlash kerak: amaldagi tartibga solish mexanizmini takomillashtirish zarurati; xorijiy mamlakatlarning eng yaxshi bozor amaliyotlari misollari asosida turar-joy ko'chmas mulk bozorida narxlarni moslashuvchan tartibga solish; sanoatga resurslarni jalb qilish uchun moliyalashtirish siyosati va investitsiya siyosatini takomillashtirish; turar-joy ko'chmas mulk obyektlari qurilishini boshqarish uchun institutsional jarayonlarni takomillashtirish; turar-joy ko'chmas mulk bozori ishtirokchilari uchun samarali rag'batlantirish va rag'batlantirish vositalarini joriy etish.

Ushbu vazifalarni amalga oshirish ijtimoiy uy-joy obyektlari qurilishini davlat tomonidan tartibga solish amaliyotiga puxta va tizimli yondashuvni talab qiladi va davlat ijtimoiy uy-joy siyosati yo'naltirilgan individual shaxslarning huquqlari, qadriyatlari va rivojlanish ustuvorliklarini, shuningdek, butun jamiyatning qadriyatlari va ehtiyojlarini hisobga olishi kerak. Ijtimoiy turar-joy ko'chmas mulk bozoriga davlat aralashuvining asosiy tamoyillari va keyingi ko'rsatmalari barqaror rivojlanish tamoyillarini hisobga olishi va mamlakatning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishi milliy siyosatini samarali amalga oshirishga hissa qo'shishi kerak. O'zbekiston Respublikasida turar-joy ko'chmas mulk qurilishini davlat tomonidan tartibga solishning yangi, yanada samarali, maqsadli va ijtimoiy yo'naltirilgan tizimini yaratish uchun asos bo'lishi kerak bo'lgan kelajakdagi davlat tomonidan tartibga solishning asosiy tamoyillari qatorida biz Ilovada 1-jadvalda keltirilgan tamoyillarni ta'kidlashni o'rinli deb bilamiz.

Turar-joy ko'chmas mulk bozori o'zining fundamental ahamiyati va ijtimoiy-iqtisodiy barqarorlikni, aholining munosib sharoitlarini va hayot sifatini ta'minlashda, mamlakat aholisi va uy-joylarning asosiy huquqini amalga oshirishda alohida rol o'ynashi tufayli ancha o'ziga xos bozor hisoblanadi. Shu bilan birga, o'z harakatining tabiati bo'yicha ko'chmas mulk bozori o'ziga xos xususiyatlar bilan belgilanadiganligi sababli, davlat tomonidan tartibga solishning ancha murakkab ob'ekti hisoblanadi.

I. Samoilo va O. Samoilo ta'kidlaganidek, uy-joy qurilishini tartibga soluvchi davlat quyidagi funktsiyalarni bajaradi: qonunchilik, mafkuraviy, investitsiya, tartibga solish¹. O. Timofeeva uy-joy qurilishi sanoatini davlat tomonidan tartibga solish funktsiyalarini qurilish jarayonining o'zi va sanoatni davlat tomonidan tartibga solish tartibini rasmiylashtirish imkonini beruvchi mablag'larni jalb qilish jarayoni bo'yicha ikki sohaga ajratadi².

Biz ushbu davlat tomonidan tartibga solish funktsiyalari ro'yxatini qurilish jarayonida ishtirokchilarni rag'batlantirish, aholining uy-joy olish huquqini kafolatlash, barqaror rivojlanishning global va milliy konsepsiyasi kontekstida tobora muhim ahamiyat kasb etayotgan ekologik funktsiya bilan to'ldirish maqsadga muvofiq deb hisoblaymiz. Turar-joy ko'chmas mulki qurilishini davlat tomonidan tartibga solish tizimi elementlarining umumiy konfiguratsiyasi va arxitekturasini diagramma shaklida taqdim etish maqsadga muvofiq deb hisoblaymiz (1-rasm).



1-rasm. Turar-joy ko'chmas mulki qurilishini davlat tomonidan tartibga solish tizimi

¹ Самойлова И.И., Самойлов Е.А. Направления усовершенствования механизмов государственного регулирования рынка жилой недвижимости в Украине. Государственное управление: усовершенствование да развитие. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=1539>.

² Тимофеевой О.А. Государственное регулирование отрасли строительства жилой недвижимости: автореф. дис. канд экон наук. 08.00.03. Полтава. 2016. 22с.

4.1.1-rasmda turar-joy ko'chmas mulki qurilishini davlat tomonidan tartibga solish tizimi kompleks va tizimli yondashuv asosida aks ettirilgan bo'lib, u uy-joy sohasidagi ijtimoiy-iqtisodiy munosabatlarning barcha asosiy elementlarini qamrab oladi. Ushbu model ilmiy nuqtayi nazardan davlatning uy-joy siyosatini shakllantirish va amalga oshirish mexanizmlarini yaxlit tizim sifatida tushuntirish imkonini beradi.

Birinchidan, rasmda tartibga solish obyektlari aniqlashtirilgan. Bular uy-joy qurilishi xizmatlari, kapital va uy-joy bozorlari, bozor ishtirokchilari, uy-joy sifati hamda davlat uy-joy siyosatidir. Ushbu obyektlar davlatning bevosita va bilvosita ta'siriga tushadigan asosiy yo'nalishlar bo'lib, uy-joy qurilishi sohasining barqaror faoliyat yuritishini ta'minlashda muhim ahamiyat kasb etadi.

Ikkinchidan, tartibga solish subyektlari ko'rsatilgan bo'lib, ularga markaziy ijro etuvchi hokimiyat organlari, moliya-iqtisodiyot va qurilish sohasidagi vakolatli vazirliklar, Markaziy bank hamda mahalliy o'zini o'zi boshqarish organlari kiradi. Ushbu subyektlar o'z vakolatlari doirasida uy-joy qurilishi jarayonlarini muvofiqlashtiradi, moliyalashtiradi va nazorat qiladi.

Uchinchidan, tizimning asosiy maqsadi aholini uy-joy bilan ta'minlashni yaxshilash hamda barqaror uy-joy qurilishini rivojlantirishga ko'maklashishdan iborat. Bu maqsad ijtimoiy yo'naltirilgan bo'lib, aholining turmush darajasi va hayot sifatini oshirishga qaratilgan.

To'rtinchidan, davlatning vazifalari sifatida uy-joy qurilishini tartibga solish, rejalashtirish, rag'batlantirish, kafolatlash, sifat va xavfsizlikni nazorat qilish kabi funksiyalar belgilangan. Ushbu vazifalar orqali davlat uy-joy bozorida muvozanatni saqlash va ijtimoiy himoya mexanizmlarini amalga oshiradi.

Beshinchidan, rasmda tartibga solish shakllari va usullari yoritilgan. Shakllar qatoriga me'yoriy-huquqiy tartibga solish, davlat monitoringi va nazorati, axborot va logistika ta'minoti kirs, usullar sifatida litsenziyalash, strategik rejalashtirish, soliq-byudjet va pul-kredit siyosati, investitsiya va amortizatsiya siyosatlari, shuningdek narx va ijtimoiy siyosat ko'rsatilgan. Bu usullar davlatning bevosita va bilvosita ta'sir mexanizmlarini ifodalaydi.

Oltinchidan, normativ vositalar alohida blok sifatida ajratilgan bo'lib, ularga qonunlar, kreditlar, soliqlar, subsidiyalar, litsenziyalar, ipoteka to'lovlari, davlat subsidiyalari, to'g'ridan-to'g'ri moliyalashtirish, standartlar, audit va ratsionallashtirish mexanizmlari kiradi. Ushbu vositalar davlat siyosatini amaliyotga tatbiq etishning huquqiy va moliyaviy asosini tashkil etadi.

Shuningdek, tizimda tashqi va ichki muhit omillari hisobga olingan bo'lib, ular uy-joy qurilishi sohasiga makroiqtisodiy sharoitlar, demografik jarayonlar, moliyaviy bozor holati hamda hududiy xususiyatlarning ta'sirini aks ettiradi.

Umuman olganda, rasmda keltirilgan model davlat tomonidan turar-joy ko'chmas mulki qurilishini tartibga solishning ko'p darajali va o'zaro bog'liq mexanizmlarini ilmiy asosda ifodalaydi. Ushbu tizimning yakuniy natijasi sifatida mamlakat aholisining hayot sifatini yaxshilash va uy-joy muammosini hal etish asosiy strategik maqsad sifatida belgilangan.

Adabiyotlar, References, Литературы:

1. Global House Price Index by Knight Frank: Price Dynamics in 2025. https://internationalinvestment.biz/en/real-estate/6258-mirovoj-indeks-zhilja-knight-frank-dinamika-cen-v-2025-godu.html?utm_source=chatgpt.com

2. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti. (2021–2022). Uy-joy siyosatini takomillashtirish bo'yicha normativ-huquqiy hujjatlar to'plami: PF-60-son Farmon (2022-y.), PQ-5165-son Qaror (2021-y.), “Yangi O'zbekiston uy-joy siyosati – 2030” konsepsiyasi.
3. O'zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo'mitasi ma'lumotlari.
4. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining uy-joy qurilishi va ipoteka bozorini rivojlantirishga oid farmon va qarorlari.
5. Abduraxmonov Q.X. Iqtisodiy tahlil nazariyasi. — Toshkent: Iqtisod-moliya, 2021.
6. Хатамкулов, Б. (2023). Бино ва иншоотларни турлари буйича лойихалаш бос^ичлари. Journal of new century innovations.
7. Негматова КС, У. Н., Абед, Н. С., & Хатамкулов, Б. И. Разработка технологии получения высококачественного волластонита и использование его при получении композиционных лакокрасочных материалов и покрытий из них. In Республиканская научно-техническая конференция «Новые композиционные материалы: получение и применение в различных отраслях промышленности (pp. 15-16).
8. Хатамкулов, Б. И. Ў., & Болтамуротов, Ж. Х. Ў. (2023). Методика определения физико-механических свойств полученных композиционных лакокрасочных материалов и покрытий на их основе. Строительство и образование, 2(4), 29-36.
9. Хатамкулов, Б. (2023). Герметизирующие гидроизоляционные материалы, применяемых при строительстве и ремонте автомобильных дорог. Scienceweb academic papers collection.
10. O'G'Li, X. B. I. (2024). MAHALLIY XOM ASHYOLAR ASOSIDAGI MINERAL INGREDIENTLARNI MAYDALASH USULLARI VA QURILMALARINI O'RGANISH. Строительство и образование, 3(4), 7-10.
11. O'G'Li, X. B. I. (2024). KOMPOZITSION LOK-BO 'YOQ QOPLAMALARNING FIZIK-MEXANIK XUSUSIYATLARINI ANIQLASH USULI. Строительство и образование, 3(4), 18-21.
12. Sayibjan, N., Ulugbek, K., Nodira, A., Komila, N., Sanjar, S., Shukhrat, B., ... & Joxongir, N. (2023). RESEARCH AND DEVELOPMENT OF EFFECTIVE COMPOSITIONS OF ANTI-CORROSION COMPOSITE POLYMER MATERIALS AND COATINGS. Universum: технические науки, (3-5 (108)), 52-58.
13. Shukhrat, B., Joxongir, N., Nilufar, U., Nodira, A., Komila, N., Begzod, H., & Yorqinbek, R. (2023). INVESTIGATION OF PHYSICAL AND MECHANICAL PROPERTIES OF COMPOSITE POLYVINYL CHLORIDE POLYMER MATERIALS USING MECHANO-ACTIVATED WOLLASTONITE FILLER FOR USE IN THE PRODUCTION OF LINOLEUM. Universum: технические науки, (7-4 (112)), 40-44.
14. Xatamkulov, B. I. (2025). Zamonaviy lok-bo 'yoq materiallari va qoplamalarning fizik-mexanik xususiyatlarini yaxshilashda mineral to 'ldiruvchilar ahamiyati. Ilm, tadqiqot va taraqqiyot/Наука, исследования и развитие, 5(13), 194-198.