

UY-JOY FONDINI BOSHQARUVCHI TASHKILOTLARNI MULKDORLAR BILAN MULOQOTINI BAHOLASH

Mamanazarov Oybek Shomurodovich

Renessans ta'lim universiteti,

“Iqtisodiyot” kafedrası professori

maxmur77@mail.ru, 0009-0004-8221-8894, tel.: +99897-155-18-08

<https://doi.org/10.5281/zenodo.21900310>

Annotatsiya: Mazkur maqolada uy-joy fondini boshqaruvchi tashkilotlarning ko'p kvartirali uy-joy mulkdorlari bilan o'zaro muloqoti va axborot almashinuvi samaradorligini baholashning nazariy hamda amaliy jihatlari tadqiq etilgan.

Kalit so'zlar: uy-joy fondi, ko'p kvartirali uy, boshqaruvchi tashkilot, mulkdor, kommunikatsiya, qayta aloqa, murojaatlar, axborot ochiqligi, shaffoflik, raqamli muloqot, xizmat sifati, mulkdorlar qoniqishi, boshqaruv samaradorligi.

Аннотация: В настоящей статье исследуются теоретические и практические аспекты оценки эффективности взаимодействия и информационного обмена между организациями, управляющими жилищным фондом, и собственниками помещений в многоквартирных домах.

Ключевые слова: жилищный фонд, многоквартирный дом, управляющая организация, собственник, коммуникация, обратная связь, обращения, информационная открытость, прозрачность, цифровые коммуникации, качество услуг, удовлетворённость собственников, эффективность управления.

Abstract: This article examines the theoretical and practical aspects of evaluating the effectiveness of communication and information exchange between housing stock management organizations and the owners of multi-apartment buildings.

Keywords: housing stock, multi-apartment building, management organization, owner, communication, feedback, appeals, information openness, transparency, digital communication, service quality, owner satisfaction, management effectiveness.

Kirish. Zamonaviy shaharlarning jadal rivojlanishi, ko'p kvartirali uy-joy fondi hajmining ortib borishi hamda aholining yashash muhiti sifatiga nisbatan talablarining kuchayishi uy-joy fondini boshqarish tizimiga yangi talablarni yuzaga keltirmoqda. Bunday sharoitda ko'p kvartirali uylarning texnik holatini saqlash, muhandislik-kommunikatsiya tizimlarining barqaror ishlashini ta'minlash va umumiy mol-mulkdan samarali foydalanish bilan bir qatorda, boshqaruvchi tashkilotlar hamda mulkdorlar o'rtasida samarali muloqotni tashkil etish ham boshqaruv sifatini belgilovchi muhim omillardan biriga aylanmoqda.

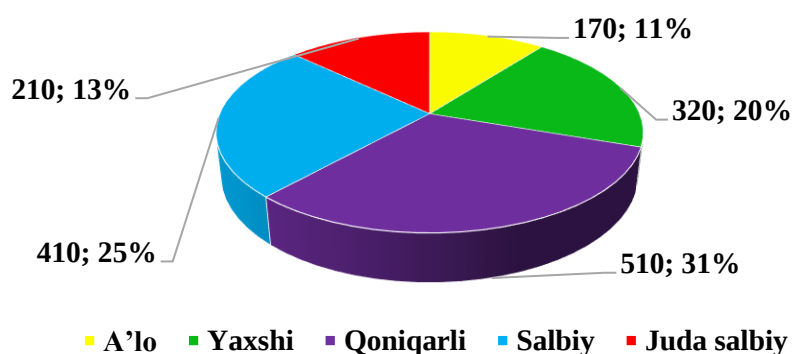
Uy-joy fondini boshqarish jarayoni boshqaruvchi tashkilot va mulkdorlar manfaatlarining o'zaro uyg'unligini taqozo etadi. Boshqaruvchi tashkilot uylarning texnik ekspluatatsiyasi, joriy va kapital ta'mirlash, hududlarni obodonlashtirish, umumiy mol-mulkni saqlash, kommunal va servis xizmatlarini muvofiqlashtirish kabi vazifalarni amalga oshirsa, mulkdorlar mazkur faoliyatning bevosita iste'molchisi va moliyalashtiruvchi subyekti hisoblanadi. Shu sababli boshqaruv samaradorligi nafaqat amalga oshirilgan texnik ishlar hajmi va moliyaviy ko'rsatkichlar, balki mulkdorlarning axborot bilan ta'minlanganligi, ularning murojaatlariga munosabat, boshqaruv qarorlaridagi ishtiroki hamda ko'rsatilayotgan xizmatlardan qoniqish darajasi bilan ham belgilanadi.

Tahlil va natijalar. Amaliyot shuni ko'rsatadiki, boshqaruvchi tashkilotlar va mulkdorlar o'rtasidagi munosabatlarda uchraydigan ko'plab muammolar xizmatlarning o'z vaqtida bajarilmasligi bilan bir qatorda kommunikatsiyaning yetarlicha samarali tashkil etilmagani bilan ham bog'liq. Jumladan, bajarilayotgan ishlar va ularning qiymati to'g'risida ma'lumotlarning yetarli darajada taqdim etilmasligi, murojaatlarni ko'rib chiqish muddatlarining cho'zilishi, bajarilgan ishlar bo'yicha qayta aloqaning shakllanmaganligi, moliyaviy mablag'lardan foydalanish haqidagi axborotlarning cheklanganligi mulkdorlarning boshqaruvchi tashkilotlarga nisbatan ishonchi pasayishiga olib kelishi mumkin. Natijada boshqaruv tashkiloti va mulkdorlar o'rtasida manfaatlar nomuvofiqligi kuchayib, majburiy to'lovlarni amalga oshirish intizomi, umumiy mulkni saqlashga mas'uliyatli munosabat va boshqaruv qarorlarini qo'llab-quvvatlash darajasiga salbiy ta'sir ko'rsatadi.

Shu nuqtai nazardan, mulkdorlar bilan muloqot faqatgina ularning murojaatlariga javob berish jarayoni sifatida emas, balki uy-joy fondini boshqarishning uzluksiz va ikki tomonlama axborot almashinuvi tizimi sifatida qaralishi lozim. Mazkur tizim boshqaruvchi tashkilot tomonidan mulkdorlarni rejalashtirilayotgan va bajarilgan ishlar, xarajatlar tarkibi, ta'mirlash tadbirlari, avariya holatlari hamda boshqaruv natijalari to'g'risida muntazam xabardor qilishni, shuningdek, mulkdorlarning taklif, shikoyat va ehtiyojlarini tezkor aniqlash imkonini beruvchi qayta aloqa mexanizmlarini qamrab olishi zarur.

Shundan kelib chiqib, mazkur tadqiqotning maqsadi uy-joy fondini boshqaruvchi tashkilotlarning mulkdorlar bilan muloqoti holatini baholash, uning samaradorligini belgilovchi asosiy mezon va ko'rsatkichlarni aniqlash hamda boshqaruvchi tashkilot va mulkdorlar o'rtasidagi o'zaro aloqalarni takomillashtirish yo'nalishlarini asoslashdan iborat. Ushbu maqsadni amalga oshirish uchun sotsiologik so'rovnoma o'tkazildi.

Sotsiologik so'rovnoma tarkibiga uy-joy fondini boshqarish jarayonlarining raqamlashtirish darajasini hamda aholining axborot-kommunikatsiya texnologiyalaridan foydalanish faolligini baholashga qaratilgan savollar ham kiritildi. Tadqiqotning muhim yo'nalishlaridan biri sifatida respondentlarning boshqaruvchi tashkilotlar, uy-joy mulkdorlari shirkatlari hamda ko'p kvartirali uylarni mustaqil boshqarish faoliyati to'g'risidagi axborotni qaysi manbalar orqali olishi o'rganildi (1-rasm).



1-rasm. Respondentlarning boshqaruvchi tashkilotlar vakillari bilan muloqot tajribasining baholanishi.

So'rov natijalari respondentlarning 50,8 foizi boshqaruvchi tashkilotlar faoliyati to'g'risidagi axborotni bevosita ularning vakillari bilan shaxsiy muloqot jarayonida olishini

ko'rsatdi. Shu bilan birga, respondentlarning 14,9 foizi internet-resurslardan asosiy axborot manbai sifatida foydalanishini bildirgan. Aholining 10,5 foizi zarur ma'lumotlarni qo'shnilar va tanishlari orqali olishini qayd etgan bo'lib, bu norasmiy kommunikatsiya tarmoqlarining ahamiyati yuqori ekanligini ko'rsatadi. Ayni paytda respondentlarning 18,8 foizi uy-joy fondini boshqarish tizimi faoliyati bo'yicha muntazam axborot bilan ta'minlanmasligini bildirgan. Respondentlarning nisbatan kam qismi (3,4 foiz) esa ma'lumotlarni mahalliy ommaviy axborot vositalari hamda boshqaruvchi tashkilotlarning axborot stendlari orqali olishini qayd etgan.

Kommunal xizmatlar uchun to'lovlarni amalga oshirishda elektron servislar va raqamli to'lov vositalaridan foydalanish darajasi tahlili mazkur yo'nalishda raqamli texnologiyalar bosqichma-bosqich keng joriy etilayotganligini ko'rsatdi. Jumladan, respondentlarning 37 foizi elektron to'lov xizmatlaridan doimiy ravishda foydalanishini, 20,4 foizi tez-tez, 18,8 foizi esa vaqti-vaqti bilan foydalanishini bildirgan. Shu bilan birga, respondentlarning 11 foizi elektron servislardan kamdan-kam foydalanishini, 12,7 foizi esa kommunal xizmatlar uchun to'lovlarni amalga oshirishda raqamli to'lov usullaridan umuman foydalanmasligini qayd etgan. Mazkur natijalar aholining aksariyat qismi tomonidan raqamli xizmatlardan foydalanish ko'lami ortib borayotganligini ko'rsatsa-da, ushbu yo'nalishda qo'shimcha infratuzilmaviy va axborot-tushuntirish choralari amalga oshirish zarurligini ham tasdiqlaydi.

Tadqiqot doirasida aholining uy-joy fondini boshqarish sohasida yagona raqamli platformani yaratish istiqbollari munosabati ham o'rganildi. Mazkur platforma ko'p kvartirali uylar to'g'risidagi batafsil ma'lumotlar, kommunal xizmatlar bo'yicha hisob-kitoblar va to'lovlar, amaldagi normativ-huquqiy hujjatlar, joriy va kapital ta'mirlash ishlari haqidagi axborot, mulkdorlarning onlayn ovoz berishi va umumiy yig'ilishlarini tashkil etish imkoniyatlari, shartnomalar va ma'lumotnoma hujjatlariga kirish, boshqaruvchi tashkilotlar hamda nazorat organlari bilan bevosita muloqot qilish vositalari, shuningdek, interaktiv kartografik modullarni o'z ichiga olishi nazarda tutilgan.

So'rov natijalari mazkur tashabbus aholining katta qismi tomonidan qo'llab-quvvatlanayotganligini ko'rsatdi. Jumladan, respondentlarning 82,9 foizi yagona raqamli platformani yaratish zarurligini qo'llab-quvvatlagan bo'lsa, 11,6 foizi uni joriy etishni maqsadga muvofiq emas deb hisoblagan. Shu bilan birga, ayrim respondentlar ushbu masala yuzasidan batafsil fikr-mulohazalarini ham bildirgan. Xususan, ularning bir qismi bunday platformani ishlab chiqish davlat organlari faoliyatidagi eng ustuvor vazifalardan biri bo'lmasligi kerakligini ta'kidlagan. Boshqa respondentlar esa platformani joriy etishda shaxsiy va mulkiy ma'lumotlarning ishonchli himoyasi hamda axborot xavfsizligini to'liq ta'minlash zarurligiga alohida e'tibor qaratgan. Bu esa raqamli boshqaruv tizimlarini rivojlantirish jarayonida axborot xavfsizligi va shaxsiy ma'lumotlarni himoya qilish masalalari aholining eng muhim talablaridan biri ekanligini ko'rsatadi.

Xulosa. O'tkazilgan sotsiologik tadqiqot natijalari hamda uy-joy fondini boshqarish tizimida aniqlangan muammolar asosida mazkur sohani takomillashtirishga qaratilgan quyidagi ilmiy asoslangan tavsiyalarni ishlab chiqish maqsadga muvofiq hisoblanadi. Olingan empirik ma'lumotlar boshqaruvda alohida-alohida chora-tadbirlarni qo'llashdan voz kechib, institutsional, texnologik, tashkiliy va ijtimoiy omillarni kompleks hisobga oluvchi zamonaviy boshqaruv modeliga bosqichma-bosqich o'tish zarurligini tasdiqlaydi.

Adabiyotlar, References, Литературы:

1. O'zbekiston Respublikasining Uy-joy kodeksi. 1998-yil 24-dekabr.
2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining ““Raqamli O'zbekiston – 2030” strategiyasini tasdiqlash va uni samarali amalga oshirish chora-tadbirlari to'g'risida”gi PF-6079-son Farmoni, 05.10.2020 yil.
3. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “Raqamli iqtisodiyot va elektron hukumatni keng joriy etish chora-tadbirlari to'g'risida”gi PQ-4699-son Qarori, 28.04.2020 yil
4. С.Рожков. Инновационные принципы совершенствования управления в жилищно-коммунальном хозяйстве. Учебное пособие. М.: ГОУ ДПО ГАСИС, 2006 г., с.60. Контент-платформа Pandia.ru
5. O.Mamanazarov, A.Karimova. Issues of Improving the Financial State of Management Service Companies. (2025). International Journal of Scientific Trends, 4(8), 1-6. <https://scientifictrends.org/index.php/ijst/article/view/610>
6. D.Inoyatova. Information support in housing fund management. (2025). Web of Scientists and Scholars: Journal of Multidisciplinary Research, 3(5), 95-101. <https://webofjournals.com/index.php/12/article/view/4166>
7. D.Inoyatova. Uy-joy fondini boshqarishning mazmun-mohiyati va o'ziga xos xususiyatlari. "Yashil iqtisodiyot va taraqqiyot" ijtimoiy, iqtisodiy, siyosiy, ilmiy, ommabop jurnalining, 2025 yil, № 4. <https://yashil-iqtisodiyot-taraqqiyot.uz/journal/index.php/GED/article/view/5210>
8. D.Inoyatova. O'zbekistonda so'nggi yillarda uy-joy fondining o'sishi holati. "Innovations in tecnology and science education" scientific journal, Published in proceeding of 31th conference of “Prospects of development of science and education”, APRIL 2025.
9. <https://scienceresearch.uz/index.php/PDSE/article/view/1022>
10. D.Inoyatova. Analysis of housing stock growth dynamics in uzbekistan in recent years. “Theoretical aspects in the formation of pedagogical sciences” International scientific-online conference, Great Britain, WOC, 2025 may <https://zenodo.org/records/15393349>
11. D.Sh.Inoyatova. Raqamli iqtisodiyot sharoitida uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirish. Iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD) ilmiy darajasini olish uchun yozilgan dissertatsiyasi – 2025 y.
12. R.Nurimbetov, I.Davletov, K.Tashmuxeamedova, A.Sultanov. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari boshqaruv faoliyatini takomillashtirish: muammo va yechimlar. “Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar” ilmiy elektron jurnali. No 2, mart-aprel, 2019 yil.
13. D.Sh.Inoyatova. Information support in housing fund management. Web of Scientists and Scholars: Journal of Multidisciplinary Research. Volume 3, Issue 5, May – 2025, Spain. <https://webofjournals.com/index.php/12>
14. D.Sh.Inoyatova. Uy-joy fondini boshqarishning mazmun-mohiyati va o'ziga xos xususiyatlari. "Yashil iqtisodiyot va taraqqiyot" ijtimoiy, iqtisodiy, siyosiy, ilmiy, ommabop jurnalining, 2025 yil, № 4. <https://yashil-iqtisodiyot-taraqqiyot.uz/journal/index.php/GED/article/view/5210>
15. D.Sh.Inoyatova. Uy-joy fondini qulayligini modernizatsiya va rekonstruksiya orqali oshirish imkoniyatlari. “Muhandislik va iqtisodiyot” ijtimoiy-iqtisodiy, innovatsion texnik, fan va ta'limga oid ilmiy-amaliy jurnali, 2025. № 4. <https://muhandislik-iqtisodiyot.uz/index.php/journal/article/view/558>

16. Toshkent shahrida uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirish yuzasidan jamoatchilik fikrini o'rganish (sotsiologik so'rov) - <https://forms.gle/9CB23ohhmDxzCchj6>
17. <https://lex.uz>
18. <https://stat.uz>