

МАМЛАКАТИМИЗДА УЙ-ЖОЙ ФОНДИНИНГ РИВОЖЛАНИШ МУАММОЛАРИ ВА ИСТИҚБОЛЛАРИ

М.Очилов

Шароф Рашидов номидаги Самарқанд давлат университетининг Каттақўргон филиали
Бухгалтерия ҳисоби таълим юналиши 2-босқич талабаси

Д.Тугилов

Шароф Рашидов номидаги Самарқанд давлат университетининг Каттақўргон филиали
Бухгалтерия ҳисоби таълим юналиши 2-босқич талабаси

О.Н.Хаитов

Шароф Рашидов номидаги Самарқанд давлат университетининг Каттақўргон филиали
ассистенти

Аннотация:

Ушбу мақолада, Ўзбекистондаги уй-жой фондининг таҳлили, шунингдек, уй-жой фондини ривожлантиришнинг асосий муаммолари ва истиқболлари кўриб чиқилади. Уй-жой коммунал хўжалиги муаммоси мамлакатимизда энг долзарб ижтимоий-иқтисодий муаммолардан бирига айланиб бормоқда. Аҳоли фаровонлигини ошириш давлатимиз фаолиятининг устувор йўналишларидан биридир. Бу муаммони ҳал этишнинг асосий йўналишларидан бири ҳар бир оила учун уй-жой ва уй- жой хизматларидан фойдаланиш имкониятини таъминлаш, уй-жой муаммосини ҳал этиш мамлакатимизни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг устувор йўналишларидан биридир.

Калит сўзлар: уй-жой фонди, уй-жой фонди муаммолари ва истиқболлари, уй-жой коммунал хўжалиги, уй-жой иқтисодиёти, уй-жой фондини ривожлантириш, уй-жой фондини модернизация қилиш.

Мамлакатимизда амалга оширилаётган ижтимоий-иқтисодий ўзгаришларнинг энг муҳим йўналишларидан бири – уй-жой қурилишини

ислоҳ қилиш, модернизация қилиш ва ривожлантириш инсон учун зарур турмуш шароитини яратишдир. Бу соҳадаги асосий тармоқлар уй-жой қурилиши ва уй-жой қурилишидир. Улар уй-жой фондини кўпайтириш ва саклашни, шунингдек, уй-жой коммунал хизматларини бевосита истеъмолчиларга этказишни таъминлайди.

Мамлакатимизда уй-жой соҳасининг ривожланиш даражаси халқаро талабларга жавоб бермайди ва унинг олдида қўйилган вазифалар тўлиқ амалга оширилмаяпти, бу эса аҳоли турмуш сифатининг пасайишига сезиларли таъсир кўрсатмоқда.

Шу муносабат билан уй-жой коммунал хўжалиги муаммоси мамлакатимизда энг долзарб ижтимоий-иқтисодий муаммолардан бирига айланиб бормоқда. Аҳоли фаровонлигини ошириш давлат сиёсатининг устувор йўналишларидан биридир. Бу муаммони ҳал этишнинг асосий йўналишларидан бири ҳар бир оила учун уй-жой ва уй-жой хизматларидан фойдаланиш имкониятини таъминлашдан иборат. Мамлакатимизда уй-жой муаммосининг асосий таркибий қисмлари қуйидагилардан иборат:

- уй-жой фондининг эскириши;
- муҳандислик коммуникацияларининг ёмонлашувининг кучайиши ва уй-жой фондининг интенсив фойдаланишга киришиши;
- янги уй-жой қурилиши ҳажмининг етарли эмаслиги;
- инвестиция ресурсларининг этишмаслиги ва натижада инвестиция фаоллигининг паст даражаси;
- шаҳарнинг мавжуд ривожланишини, коммунал хизматларни янгилаш бўйича муниципал дастурлар ва реал механизмларнинг йўқлиги;
- уй-жой-коммунал мажмуини бошқаришнинг замонавий услубларга мос келмайдиган ташкилий шакллари сонининг кўпайиши, хусусан, муниципал даражада.

Уй-жой фондидаги муаммоли вазиятлар мураккаб характерга эга бўлиб, улар бир вақтнинг ўзида бир нечта ҳокимият даражаларини қамраб олади булар иқтисодий, техник, психологик ва бошқа жиҳатлар. Шунингдек, улар инқирозни чуқурлаштириш, таркибий ўзгаришларни жиловлаш, барқарорлаштириш ва иқтисодий ўсиш учун зарур шарт-шароит яратишда муҳим омил бўлмоқда. Бу муаммоларни бартараф этиш кўп жиҳатдан соҳани ривожлантиришнинг моҳияти ва хусусиятларини, шароитларини, тартибга солиш механизмини, давлатнинг иштироки ва тадбиркорлик фаолиятини жалб қилиш даражасини, уй-жой фондининг ижтимоий-иқтисодий самарадорлигини илмий тушунишнинг чуқурлигига боғлиқ. Шунинг учун юзага келган муаммоларни ҳал қилиш учун турли даражадаги менежерлар ва турли профилдаги мутахассисларнинг саъй-ҳаракатларини синтез қилувчи тизимли ёндашув зарур. Биз уй-жой фонди муаммоларининг асосий жиҳатларини ажратиб кўрамиз:

- миқдорий жиҳат (уй-жой этишмаслиги);
- таркибий жиҳат (оиланинг демографик тузилиши ва уй-жой фонди таркиби ўртасидаги номувофиқлик);
- сифат жиҳати (мавжуд уй-жой фонди ва истеъмолчи аҳоли учун зарур бўлган уй-жой фондининг мос келмаслиги);
- эксплуатацион жиҳат (уй-жой фондига техник хизмат кўрсатиш талабларига риоя қилмаслик 1-расмга қаранг.



1-расм. Уй-жой фонди муаммоларининг асосий жиҳатлари.

Мамлакатнинг кўпгина шаҳарларида уй-жой фонди миқдори аҳолининг демографик таркибига мос келмайди, бу эса, албатта, фуқароларнинг яшаш шароитларини ёмонлаштиради. Ҳозирги вақтда мамлакат шаҳарларида ўртача уй-жой таъминоти 16 кв.м дан ошмайди.

Аҳолини уй-жой билан таъминлаш даражаси бўйича (сифат ва қулайликдан ташқари) Ўзбекистон нафақат дунёнинг барча юқори ривожланган мамлакатларидан, балки кўплаб ривожланаётган мамлакатлардан ҳам анча орқада. Ўзбекистонда ўртача 1 киши 15 кв.м. метр яшаш майдони (Тошкентда тахминан 7,5 кв. метр), АҚШда эса - 70 кв. метр, Буюк Британияда - 62 квадрат метр. метр, Германияда - 50 квадрат метр. метр, Хитойда - 27 квадрат метр.ни ташкил этади[1, 2].

Уй-жой сифатини ҳисобга олган ҳолда, архитектура, режалаштириш, қурилиш, ижтимоий, экологик, эстетик ва бошқа кўплаб жиҳатлардан бошлаб, умуман, яшаш муҳитига эътибор қаратиш лозим. Мисол учун, яқин вақтгача уй-жой қурилишида биринчи ўринларни уй-жой фонди ва аҳоли сонининг юқори зичлиги бўлган типик панелли кўп қаватли бинолар эгаллаган. Бироқ, экспертларнинг фикрига кўра, бу уй-жой тузилмалари экология ва қулайлик талабларига жавоб бермайдиган ҳалокатли яшаш муҳитини ташкил қилади. Уй-жой коммунал хўжалигининг яна бир жиддий муаммоси ҳаётни таъминлаш тизимларининг юқори эскиришидир. Масалан, уй-жой фондининг қариши, унинг тезда эскирган ва фавқулодда тоифага ўтиши. Бу мамлакатнинг йирик шаҳарлари аҳолисининг кўпчилигининг шахсий фаровонлигига таҳдид солади – Ўзбекистон Республикаси Статистика қўмитасининг маълумотларига кўра, уй-жой коммунал хўжалигида асосий воситаларнинг умумий эскириши 50% дан ортиқни ташкил этди ва асосий воситаларнинг тўртдан бир қисми аллақачон тўлиқ эскириб бўлган. 300 миллион квадрат метрдан ортиқ [5]. м (умумий уй-жой фондининг 11%) зудлик билан капитал таъмирлашга муҳтож.

1-жадвал Ўзбекистон Республикасининг ҳудудлар бўйича уй-жой фондининг умумий майдони минг.кв.м.

Ўзбекистон	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
он	427,7	439,5	446,4	457,	466,	477,	490,	507,	521,2	536,7	549,0

Республик аси	3	5	3	88	18	09	85	55	4	9	0
Қорқалпоғистон Республикаси	25,09	25,84	25,94	27,9 2	28,9 1	29,2 3	30,0 1	35,1 2	35,10	31,37	31,54
Андижон	25,77	26,34	26,96	27,5 9	28,5 8	29,3 5	30,1 5	31,0 5	31,54	32,03	32,58
Бухоро	24,68	24,99	25,03	25,0 3	25,8 8	26,2 1	26,5 3	27,4 1	29,95	32,23	33,64
Жиззах	15,47	15,90	16,34	16,8 2	17,2 7	17,5 6	17,9 6	18,3 0	18,66	19,24	19,94
Қашқадарё	38,23	39,80	40,29	41,2 4	41,5 3	44,4 3	46,8 1	50,3 7	53,14	54,95	55,20
Навоий	17,42	17,57	17,75	17,9 0	18,0 5	18,3 1	18,9 4	20,7 6	21,30	22,10	22,49
Наманган	33,01	37,01	37,76	39,8 9	41,0 4	41,6 1	42,8 6	40,5 3	41,33	44,41	46,89
Самарқанд	45,03	46,04	47,06	48,2 8	49,5 6	50,9 3	53,0 8	55,5 4	56,75	58,03	59,26
Сурхандарё	28,60	29,92	30,24	30,5 0	30,7 2	30,9 7	31,3 2	31,7 1	32,24	33,12	33,89
Сирдарё	11,38	11,33	11,72	11,9 2	12,1 7	12,2 7	11,6 1	11,5 5	12,17	13,02	13,19
Тошкент	38,83	38,67	39,10	41,0 5	41,4 5	41,7 6	42,5 2	42,7 7	43,70	45,14	46,98
Фарғона	43,57	43,75	43,95	44,1 1	44,4 5	46,2 7	47,3 4	48,0 1	48,66	49,04	49,54
Хоразм	38,51	38,95	39,36	39,9 6	40,0 4	40,2 4	42,5 0	43,04	43,52	45,42	45,73
Тошкент шаҳар	42,11	43,43	44,95	45,6 8	46,5 2	47,9 8	49,2 3	51,3 7	53,19	56,70	58,14

Юқоридаги жадвалга асосан Республиканинг сўнги декадада уй жой фонди 28,35% ўсганини кўриш мумкин.

Яшаш муҳитининг сифати турар-жой биноларини сақлаш ва сақлаш даражасига боғлиқ. Шунингдек, бу борада бир қатор ўткир муаммолар мавжуд: турар-жой биноларининг муҳандислик-санитария жиҳозларига техник хизмат кўрсатишнинг паст даражаси, капитал ва жорий таъмирлаш ишларининг ўз вақтида амалга оширилмаслиги, зинапоялар ва унга туташ ҳудудларнинг санитария ҳолатининг ёмонлиги ва бошқалар. Ҳа, яқинда бизда катта ҳажмдаги уй-жой қурилиши ва катта ҳажмдаги таъмирлаш ва реконструкция ишлари кузатилди, аммо умуман олганда, бу уй-жой муаммосини тўғри ҳал қилмайди.

Уй-жой муаммоси уни ҳал қилиш учун муҳим шарт-шароитларни талаб қиладиган кўплаб элементларга эга. Биз уй-жой сектори муаммоларини ҳал қилишнинг асосий йўллари ажратиб кўрсатамиз[3, 4]:

- уй-жой қуриш ва реконструкция қилиш, шунингдек, капитал таъмирлаш (давлат ва шаҳар уй-жой дастурлари ва лойиҳаларини тайёрлаш ва амалга ошириш, уй-жойларни қуриш, реконструкция қилиш ва таъмирлаш учун шаҳар жамғармаларини яратиш) учун

турли хил молиялаштириш манбаларини излаш ва жалб қилиш; акциядорлик, инвесторлар, қурилиш компаниялари, корхоналар ва ташкилотларни жалб қилиш);

- аҳолининг кенг қатламларини уй-жой билан таъминлаш (уй-жой сотиб олишда аҳолига реал ёрдам кўрсатиш, уй-жой бозорини

ривожлантириш ва уй-жой фондини ишлатиш учун уй-жой хизматларини кўрсатиш учун қулай шарт-шароитларни яратиш, уй-жой кредитлаш тизимини, шу жумладан ипотека кредитларини ривожлантириш) ;

- аҳолининг ижтимоий ҳимояга муҳтож тоифаларини уй-жой билан таъминлаш тизимини модернизация қилиш ва ривожлантириш (аҳолининг ижтимоий ҳимояга муҳтож қатламларини манзилли қўллаб-қувватлаш тизимларини тайёрлаш ва жорий этиш, шаҳар уй-жойларини текин ёки мақбул нархларда таъминлаш масалаларини кўриб чиқиш ва бошқалар). ;

- қулай яшаш муҳитини шакллантиришга архитектура, режалаштириш ва қурилиш ёндашувларини такомиллаштириш (юқори сифатли ва комплекс ривожланишни, шу жумладан ободонлаштиришни ривожлантириш, намунавий лойиҳалардан индивидуал лойиҳаларга ўтиш);

- уй-жой фондидан фойдаланиш сифатини ошириш (уй-жой фондини реконструкция қилиш ва таъмирлаш сифатини сезиларли даражада ошириш, энергия ресурсларини тежаш, уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш сифатини ошириш).

Уй-жой фондини самарали ривожлантириш учун биринчи навбатда қуйидаги асосий вазифаларни ҳал этиш зарур:

- уй-жой коммунал хўжалиги соҳасида - Россия Федерациясининг уй- жой-коммунал комплексининг ишлаш сифатини ошириш;

- уй-жой арзонлигини таъминлаш соҳасида - уй-жой бозорининг молиявий механизмларини такомиллаштириш, аҳолининг барча қатламлари учун уй-жой сотиб олиш имкониятини таъминлаш, кам таъминланган фуқароларни қўллаб-қувватлаш тизимини ривожлантириш;

- давлатнинг фуқароларни уй-жой билан таъминлаш бўйича мажбуриятларини бажариш нуктаи назаридан - Россия Федерацияси қонунчилигида белгиланган фуқароларнинг айрим тоифаларининг барча даражадаги бюджетлари ҳисобидан самарали шаклда уй-жой билан таъминлаш. давлат мажбуриятлари ҳажми;

- уй-жой қурилиши соҳасида - уй-жой қурилишининг сифати ва самарадорлигини ошириш, уй-жойнинг асосий (таркибий ва техник) хусусиятларини аҳоли эҳтиёжларига мувофиқлаштириш [4].

Уй-жой қурилиши соҳасида шуни таъкидлаш керакки, қурилиш уй-жой фондини такрор ишлаб чиқариш усулларида бири ҳисобланади. Уй-жой фондидан фойдаланиш кўлами ва самарадорлиги муайян аҳоли пунктининг ривожланиш истиқболлари ва мавжуд фонднинг ҳолати билан белгиланади. Бинобарин, уй-жой фондини модернизация қилиш, таъмирлаш ва реконструкция қилиш нафақат қурилишни тўлдирадиган такрор ишлаб чиқариш усуллари, балки унга муқобил сифатида ҳам кўриб чиқилиши керак. Энг муҳимларидан бири уй-жой муаммосини ҳал қилиш учун ажратилган маблағлардан оқилона фойдаланишни таъминлайдиган омиллар янги уй-жой қурилишини мутлақлаштиришга йўл қўймаслик ва аҳоли пунктларининг рақобатбардошлиги истиқболларидаги ўзгаришларни ҳисобга олишдир.

Уй-жой фондини ривожлантириш ва модернизация қилиш, жамиятнинг уй-жойга бўлган талаб ва эҳтиёжларини қондириш нафақат уй-жой истеъмолини оширишга, балки уй-

жой ва коммунал хизматлар сифатини оширишга қаратилган бўлиши керак. Уй-жой фондини яроқли ҳолатда сақлашга йўналтирилган маблағлар ундан самарали фойдаланиш имконини беради. Уй-жой-коммунал хизмат кўрсатиш сифатининг реал яхшиланиши энергия ва ёқилғи ресурслари ва сув истеъмолининг солиштирма ҳажмининг пасайишига олиб келади ва аҳоли томонидан ижобий қабул қилинади.

Хулоса. Умуман олганда, уй-жой муаммосини ҳал этиш мамлакатимизни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг устувор йўналишларидан бири, деган хулосага келиш мумкин. Ҳар қандай ҳолатда ҳам, агар мамлакатда макроиқтисодий вазият ўзгаришида қулай тенденциялар мавжуд бўлса, уй-жой фондини сақлаш даражасини ошириш ва уй-жой қурилишини ривожлантириш мумкин.

Адабиётлар рўйхати

1. Грабов П.Г. Основы организации и управления жилищно- коммунальным комплексом: Учебно-практическое пособие. Изд-во «АСВ», 2014. – 528 с.
2. Шеина С.Г. Стратегическое управление техническим состоянием жилищного фонда муниципального образования: Монография. – Ростов-на- Дону: РГСУ, 2015. – 196 с.
3. Байрамуков С.Х., Эбзеев М.Б. Методологический подход к формированию системы энергетических обследований в жилых зданиях серий «Инженерный вестник Дона», 2015.
4. Байрамуков С. Х., Долаева З. Н. Комплексный подход к проблеме модернизации жилищного фонда [Электронный ресурс]. – 2014.
5. Ўзбекистон Республикаси Статистика қўмитатсининг 2011-2020 йиллик статистик тўплами: Тошкент-2021й. Статистик материаллар тарқатишни техник қўллаб қувватлаш шўбаси 290-бет