

MAMLAKATIMIZDA UY-JOY KAMMUNAL SOHASIDAGI O`ZGARISHLAR

N.R.Matyakubov PhD dotsent v.b.,

Urganch innovatsion universiti

Annotatsiya: O'zbekistonda uy-joy kommunal xo'jaligi sohasida bir qancha o'zgarishlar yuz berdi. Jumladan, uy-joydan foydalanish idoralari (JEK) o'rniga xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining tashkil etilishi bu sohadagi o'zgarishlarni boshlab berdi. Natijada, uy-joy fondlari boshqaruvi ma'lum shartnomalar asosida amalga oshirila boshladi.

Annotation: A number of changes have taken place in the field of housing and communal economy in Uzbekistan. In particular, the establishment of private housing owners' associations instead of housing use offices (JEK) initiated changes in this field. As a result, management of housing funds began to be carried out on the basis of certain contracts.

Аннотация: В сфере жилищно-коммунального хозяйства Узбекистана произошел ряд изменений. В частности, изменения в этой сфере положило создание ассоциаций собственников частного жилья вместо контор жилищного пользования (ЖИК). В результате управление жилищными фондами стало осуществляться на основе определенных договоров.

Kalit so'zlar: Uy-joy siyosati, namunaviy uylar, shaharsozlik kodeksi, qonun, shaharsozlik, qurilish, imtiyoz, siyosat.

Keywords: Housing policy, model homes, urban development code, law, urban development, construction, privilege, policy.

Ключевые слова: *Жилищная политика, типовые дома, градостроительный кодекс, закон, градостроительство, строительство, привилегии, политика.*

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining kommunal xo'jaligida aholiga sifatli xizmat ko'rsatishda ikkita asosiy kamchilik mavjud bo'lgan. Birinchidan, shirkatlar tuzilgan shartnoma bo'yicha ishlamagan va shartnomada ko'rsatilgan xizmatlarni sifatli ado qila olmagan. Ikkinchidan, kadrlar bilan bog'liq muammo mavjud bo'lgan. Rasmiy hujjatlarga ko'ra, uy-joy mulkdorlari shirkatlari raislari saylanishi lozim bo'lgan, biroq raislar turli noqonuniy yo'llar orqali hujjatlarni to'g'irlagan va raislikka o'tirgan. Biroq o'sha hududda yashovchi aholi bilan suhbatlashganda ular shirkat raisini tanishini, biroq mazkur raisni ular saylamaganligini ta'kidlagan hollar ko'p uchragan¹.

Umuman olganda, 2017-yilgacha uy-joy kommunal xo'jaligida bir qancha kamchiliklar mavjud bo'lgan. Mazkur kamchiliklar, asosan, uy-joy mulkdorlari shirkatlarining sust faoliyati hamda turar-joylardan foydalanishdagi samarasiz harakatlardan iborat edi.² O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2017-yil 18-apreldagi "Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish tizimini boshqarishni yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PF-5017-son farmoni hamda "O'zbekiston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish vazirligi faoliyatini tashkil etish to'g'risida"gi PQ-2900-son qaroriga asosan "Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish" vazirligi tashkil etilgan.³ Bundan tashqari, 2017-yil 24-aprelda O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "2017-2021-yillarda ko'p xonadonli uy-joy fondini saqlash va undan foydalanish tizimini yanada takomillashtirish chora-

¹ Маликова Г. Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларини ривожлантириш: тажриба ва муаммолар // Демократлаштириш ва инсон ҳуқуқлари. – 2014. – № 4. – Б. 36.

² Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 24 апрелдаги "2017-2021 йилларда кўп хонадонли уй-жой фондини сақлаш ва undan фойдаланиш тизimini янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида"ги ПҚ2922-сон қарори.

³ Бердиева Д. Уй-жой фондини фойдаланиш ва уни бошқариш самарадорлигини янада ошириш // Иқтисод ва молия. – 2018. – №12. – Б.26; Нурибегов Р., Султанов А. Уй-жой-фондини бошқаришнинг хорижий тажрибаларидан республикамизда фойдаланиш истиқболлари // Хоразм Ма'мун академияси ахборотномаси. – 2019. – № 3. – Б. 16

tadbirlari to'g'risida"gi PQ-2922-son qarori qabul qilingan.⁴ Bu sohada alohida vazirlik tashkil etilishi va yuqoridagi bir qancha hujjatlarning qabul qilinishi uy-joy kommunal xo'jaligini samarali olib borish imkonini yaratgan.

Buni bir qancha statistik ma'lumotlarda asoslash mumkin. Jumladan, 2018-yilda O'zbekistonda 8055 ta ko'p xonadonli uylar ta'mirlangan hamda ularning atrof hududlari obodonlashtirilgan⁵. Masalan, Namangan viloyati Uy-joy kommunal xizmat boshqarmasi tizimida viloyat "Suvoqava", "Issiqlik manbai", "Ta'mirlash-tiklash xizmati", "Yagona hisob-kitob markazi" davlat unitar korxonalarini va ularning shahar va tuman bo'limlari faoliyat yuritgan. 2018-yilda Namangan viloyatida jami 1175 ta ko'p qavatli uylar mavjud bo'lgan bo'lib, ularga 342 ta xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari xizmat ko'rsatgan⁶. Bundan tashqari, mazkur davrda "Obod mahalla" va "Obod qishloq" dasturlari amalga oshirilgan bo'lib, bular ko'p qavatli uylarni ta'mirlash imkonini bergan. Masalan, 2018-yilda "Obod qishloq" dasturi asosida Jizzax viloyati Arnasoy tumanidagi Cho'lquvar QFYda 7 ta, Zarafshon QFYda 7 ta, jami 14 ta ko'p qavatli uy-joylar to'liq ta'mirlangan⁷.

Boshqa tomondan, mazkur davr kommunal xo'jaligida asosiy ikkita muammo mavjud bo'lgan. Bular ko'p qavatli uylarga noqonuniy obyektlar qurilishi hamda ayrim uy-joy shirkatlarining o'z vazifasini to'liq bajarmaganligi bilan bog'liq. Masalan, tadqiqotchi Berdiyeva Dilfuza 2018-yil 1-iyun holatiga ko'ra, Toshkent shahri hududida uy-joy fondlari va ularning texnik holati monitoringi natijalarini tahlil qiladi. Unga ko'ra, Toshkent shahrida o'rganilgan uy-joy fondlari soni jami 8527 tani tashkil etgan. O'rganishlar natijasida ushbu uy-joy fondlarida bir qancha kamchiliklar aniqlangan. Xususan, jami uy-joy fondlarining 7583 tasida noqonuniy obyektlar aniqlangan hamda ularni buzib tashlash to'g'risida majburiy ko'rsatmalar berilgan. Bu, asosan, aholi tomonidan uy-joy qurilish qoidalarining buzilishi bilan bog'liq holatlar edi. Mazkur o'rganishlar natijasida uy-joy shirkatlari tomonidan

⁴ Бердиева Д. Уй-жой-фондидан фойдаланиш ва уни бошқариш самарадорлигини янада ошириш // Иқтисод ва молия. – 2018. – №12. – Б. 26.

⁵ Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш соҳаси ходимларига // Уй-жой коммунал хизматлари. – 2019. – № 2. – Б. 2.

⁶ Рақамлар тилга кирганда // Уй-жой коммунал хизматлари. – 2019. – № 2. – Б. 22.

⁷ Нурматов Р. Қаловини топсанг....// Уй-жой коммунал хизматлари. – 2019. – № 2. – Б. 20

ham bir qancha kamchiliklarga yo'l qo'yilganligi aniqlangan. Jumladan, uy-joy fondlarining kuz-qish mavsumiga tayyorgarlik ko'rish jarayoni bilan bog'liq texnik holati yaxshi bo'lmagan. Masalan, pudratchilarning ishlarni bajarishga moliyaviy imkoniyati yo'qligi, ishchi kuchi yetishmasligi, materiallar arzon-garovga sifatsiz keltirilganligi bois ishlar sifatsiz qilinganligi yoki qilinishi kerak bo'lgan ishlar umuman qilinmaganligi ko'zga tashlanadi. Mazkur holat, asosan, ajratilgan mablag'lar-ning talon-taroj qilinishi bilan bog'liq bo'lgan. Masalan, mazkur davrda yerto'la qismidagi muhandislik uskunalaridagi kamchiliklar soni 2058 tani, fasadlar va kirish yo'laklarida aniqlangan kamchiliklar miqdori 1849 tani, uylarning tom qismida aniqlangan kamchiliklar soni 831 tani, romlarni o'rnatish bo'yicha kamchiliklar 1404 tani, yoritgich moslamalari o'rnatilmaganligi bilan bog'liq kamchiliklar 7508 tani tashkil etgan.⁸

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018-yil 28-dekabrda Oliy Majlisga qilgan Murojaatnomasida respublikadagi 34 mingta uy-joyning holatini o'rganish masalasi qo'yilgan. Shu topshiriqqa binoan, 33 727 ta ko'p xonadonli uy-joy fondlarining texnik holati tekshirilgan. Natijada, 8089 ta xonadondan iborat bo'lgan 409 ta uy-joy fondlarining texnik jihatdan avariya holatida ekanligi aniqlangan. Mazkur turar-joylarning 98 tasi yoki 13,4 foizi bo'yicha hududlardagi loyiha tashkilotlari tomonidan tegishli xulosalar chiqarilgan. Unga ko'ra, bu uy-joylarning 41 tasi (30%) buzish, 66 tasi (70%) ta'mirlashga muhtoj ekanligi aniqlangan. Bundan tashqari, texnik jihatdan avariya holatida deb topilgan 409 ta uy-joy fondlarining 297 tasi (27%) Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish vazirligining hududiy boshqarmalari tomonidan batafsil o'rganish uchun loyiha tashkilotlariga taqdim etilgan⁹.

2021-yildan qonun bilan ko'p kvartirali uy-joy fondiga tutash hududlarni ta'mirlash xarajatlari hamda O'zbekiston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish vazirligi tizimiga kiruvchi issiqlik ta'minoti tashkilotlarining issiqlik

⁸ Бердиева Д. Уй-жой-фондидан фойдаланиш ва уни бошқариш самарадорлигини янада ошириш // Иқтисод ва молия. – 2018. – № 12. – Б. 28.

⁹ Назиров Н. Якка отнинг донғи чикмас... // Уй-жой коммунал хизматлари. – 2019. – №1. – Б. 12.

tarmoqlari va qozonxona uskunalarini kapital ta'mirlash xarajatlarini Qoraqalpog'iston Respublikasi respublika budjeti, viloyat budjetlari va Toshkent shahrining shahar budjetidan moliyalashtirish tartibi joriy qilingan¹⁰.

2021-yilda Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish vaziri Sherzod Hidoyatov AOKAda "Ko'p kvartirali uy-joylarni boshqarish tizimida olib borilayotgan ishlar, "Mening uyim" billing tizimi va boshqa masalalar yuzasidan matbuot anjumani o'tkazadi. Uning ushbu matbuot anjumanida bergan ma'lumotlariga ko'ra, 2021-yilda O'zbekistonda 39 265 ta ko'p kvartirali uy mavjud bo'lib, shundan 22 mingdan ziyodi ko'p kvartirali uy 3 753 ta shirkat hamda 324 ta boshqaruvchi tashkilot tomonidan boshqarilgan. Shuningdek, 889 ta uy bevosita joylarning mulkdorlari tomonidan boshqarib kelingan. Ko'p kvartirali uylarning 876 tasi boshqa tashkilotlar balansida, qolgan 1407 tasi boshqaruvsiz uylar hisoblangan. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Ko'p kvartirali uy-joylarni boshqarish tizimini yanada takomillashtirish to'g'risida"gi qaroriga asosan, eksperiment tariqasida 2021-yilda hududlarda 15 ta boshqaruvchi tashkilot "ochiq tanlov" yo'li bilan tanlangan va faoliyati yo'lga qo'yilgan. Mazkur holatda 1 227 ta ko'p kvartirali uy-joylarni boshqarish uchun tegishli shartnomalar tuzilgan. Shuningdek, vazir respublika bo'yicha boshqaruv kompaniyalari kredit qarzidorligi 43 milliard so'mdan 22 milliard so'mgacha qisqarganligini hamda 500 nafarga yaqin ish o'rinlari yaratilganligini qayd etadi¹¹.

Davriy matbuot nashrlarida chop etilgan maqolalarga ko'ra, 2021-yilda amaliyotda haqiqatdan ham birmuncha ijobiy ishlar amalga oshirilganligi ko'zga tashlanadi. Xususan, "Xalq so'zi" gazetasida chop etilgan "Mahalla-islohotlar poydevori, taraqqiyot yo'lining poydevori bo'ladi" nomli maqolaga ko'ra, Toshkent shahri Shayhontohur tumani, Sarxumdon mahallasida 2021-yilda 6 ming 500 nafardan ortiq aholi yashagan. Mahalladagi 45 ta ko'p qavatli uy 1970-yillarda qurilgan bo'lib, o'shandan buyon ta'mirlanmagan. 2021-yilda mazkur uylarning

¹⁰ Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси Сенатининг йигирма иккинчи ялпи мажлиси биринчи иш куни тўғрисида ахборот // Халқ сўзи. – 2021. – №268.

¹¹<https://xs.uz/uzkr/post/boshqaruv-kompaniyalari-kredit-qarzdorligi-43-milliard-somdan-22-milliard-somgacha-qisqardi>

tom va fasad qismi hamda kirish qismi ta'mirlangan¹².

Xulosa qilib aytganda, mustaqillik yillarida O'zbekistonda uy-joy kommunal xo'jaligi sohasida bir qancha o'zgarishlar yuz berdi. Jumladan, uy-joydan foydalanish idoralari (JEK) o'rniga xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining tashkil etilishi bu sohadagi o'zgarishlarni boshlab berdi. Natijada, uy-joy fondlari boshqaruvi ma'lum shartnomalar asosida amalga oshirila boshladi. Ya'ni, bu shartnomalar uy egalari hamda xususiy shirkatlar o'rtasida tuzilgan va ularda uylarga ko'rsatiladigan kommunal xizmat ko'rsatish tartiblari bayon etilgan. Aholi, o'z navbatida, mazkur xizmatlar uchun ma'lum miqdorda haq to'lagan. Biroq manbalar tahlili shuni ko'rsatadiki, bu jarayon har doim ham bir tekisda kechmagan. Boshqacha aytganda, xususiy shirkatlarning o'z vazifasini sifatli bajarmaganligi yoki uy mulkdorining pulni o'z vaqtida to'lamaganligi bu sohada uchragan eng katta muammolardan biri bo'lgan. 2017-yilda Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish vazirligi tashkil topishi natijasida bu masalalar qonunchilikda ko'rsatilgan shartlar asosida hal qilinishiga erishilgan.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI

1.Маликова Г. Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларини ривожлантириш: тажриба ва муаммолар // Демократлаштириш ва инсон ҳуқуқлари. – 2014. – № 4. – Б. 36.

2.Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 24 апрелдаги ”2017-2021 йилларда кўп хонадонли уй-жой фондини сақлаш ва ундан фойдаланиш тизимини янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПҚ2922-сон қарори.

3.Бердиева Д. Уй-жой фондидан фойдаланиш ва уни бошқариш самарадорлигини янада ошириш // Иқтисод ва молия. – 2018. – №12. – Б.26;

¹² Маҳалла-ислохатлар пойдевори, тараққиёт йўлининг пойдевори бўлади // Халқ сўзи. – 2021. – №251.
www.pedagoglar.org

4.Нуримбетов Р., Султанов А. Уй-жой-фондини бошқаришнинг хорижий тажрибаларидан республикамизда фойдаланиш истиқболлари // Хоразм Ма'mun akademiyasi axborotnomasi. – 2019. – № 3. – Б. 16

5.Бердиева Д. Уй-жой-фондидан фойдаланиш ва уни бошқариш самарадорлигини янада ошириш // Иқтисод ва молия. – 2018. – №12. – Б. 26.

6.Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш соҳаси ходимларига // Уй-жой коммунал хизматлари. – 2019. – № 2. – Б. 2.

7.Рақамлар тилга кирганда./Уй-жой коммунал хизматлари.2019–№2.Б.22.

8.Нурматов Р. Қаловини топсанг/Уй-жой коммунал хизматлари.2019.№ 2.Б.20

9.Бердиева Д. Уй-жой-фондидан фойдаланиш ва уни бошқариш самарадорлигини янада ошириш // Иқтисод ва молия. – 2018. – № 12. – Б. 28.

10.Назиров Н. Якка отнинг донғи чикмас... // Уй-жой коммунал хизматлари. – 2019. – №1. – Б. 12.

11.Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси Сенатининг йигирма иккинчи ялпи мажлиси биринчи иш куни тўғрисида ахборот // Халқ сўзи. – 2021. – №268.

12.<https://xs.uz/uzkr/post/boshqaruv-kompaniyalari-kredit-qarzdorligi-43-milliard-somdan-22-milliard-somgacha-qisqardi>

13.Маҳалла-ислоҳатлар пойдевори, тараққиёт йўлининг пойдевори бўлади // Халқ сўзи. – 2021. – №251.