



Toshkent arxitektura
qurilish universiteti
huzuridagi tarmoq
markazi

**“QIYMAT INJINIRINGI
VA KO‘CHMAS MULK
EKSPERTIZASINING
DOLZARB
MUAMMOLARI VA
ZAMONAVIY
YUTUQLARI”**

2023

**Modulning o'quv-uslubiy majmuasi oliy ta'lim, fan va innovatsiyalar vazirligining
391-sonli buyrug'i bilan tasdiqlangan o'quv dasturiga muvofiq ishlab chiqilgan**

Tuzuvchi: TAQU, dots. D.Sh.Mirdjalilova

Taqrizchi: D.Y. Butunov "Smeta loyiha MCHJ" direktori

*Ishchi o'quv -uslubiy majmuasi TAQU Kengashining qarori bilan tasdiqqa tavsiya qilingan.
(_____ -sonli bayonnoma)*

MUNDARIJA

I. ISHCHI DASTUR	4
II. MODULNI O‘QITISHDA FOYDALANILADIGAN INTERFAOL TA’LIM METODLARI.....	11
III. NAZARIY MASHG‘ULOT MATERIALLARI.....	21
IV. AMALIY MASHG‘ULOT MATERIALLARI.....	65
V. KEYSLAR BANKI.....	67
VI. GLOSSARIY	71
VII. ADABIYOTLAR RO‘YXATI.....	75

Kirish

Ushbu dastur O‘zbekiston Respublikasining 2020-yil 23-sentabrda tasdiqlangan “Ta‘lim to‘g‘risida”gi Qonuni, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2015-yil 12-iyundagi “Oliy ta‘lim muassasalarining rahbar va pedagog kadrlarini qayta tayyorlash va malakasini oshirish tizimini yanada takomillashtirish to‘g‘risida”gi PF-4732-son, 2019-yil 27-avgustdagi “Oliy ta‘lim muassasalari rahbar va pedagog kadrlarining uzluksiz malakasini oshirish tizimini joriy etish to‘g‘risida”gi PF-5789-son, 2019-yil 8-oktabrdagi “O‘zbekiston Respublikasi oliy ta‘lim tizimini 2030-yilgacha rivojlantirish konsepsiyasini tasdiqlash to‘g‘risida”gi PF-5847-son, 2022-yil 28-yanvardagi “2022- 2026-yillarga mo‘ljallangan Yangi O‘zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to‘g‘risida”gi PF-60-son, 2023-yil 25-yanvardagi “Respublika ijro etuvchi hokimiyat organlari faoliyatini samarali yo‘lga qo‘yishga doir birinchi navbatdagi tashkiliy chora-tadbirlar to‘g‘risida”gi PF-14-son Farmonlari, shuningdek, O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2019-yil 23-sentabrdagi “Oliy ta‘lim muassasalari rahbar va pedagog kadrlarining malakasini oshirish tizimini yanada takomillashtirish bo‘yicha qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risida”gi 797-son Qarorida belgilangan ustuvor vazifalar mazmunidan kelib chiqqan holda tuzilgan bo‘lib, u oliy ta‘lim muassasalari pedagog kadrlarining kasb mahorati hamda innovatsion kompetentligini rivojlantirish, sohaga oid ilg‘or xorijiy tajribalar, yangi bilim va malakalarni o‘zlashtirish, shuningdek amaliyotga joriy etish ko‘nikmalarini takomillashtirishni maqsad qiladi.

Dastur doirasida berilayotgan mavzular ta‘lim sohasi bo‘yicha pedagog kadrlarni qayta tayyorlash va malakasini oshirish mazmuni, sifati va ularning tayyorgarligiga qo‘yiladigan umumiy malaka talablari va o‘quv rejalari asosida shakllantirilgan bo‘lib, uning mazmuni yangi O‘zbekistonning taraqqiyot strategiyasi va jamiyatning ma‘naviy asoslarini yoritib berish, oliy ta‘limning normativ-huquqiy asoslari bo‘yicha ta‘lim-tarbiya jarayonlarini tashkil etish, pedagogik faoliyatda raqamli kompetensiyalarni rivojlantirish, ilmiy-innovatsion faoliyat darajasini oshirish, pedagogning kasbiy kompetensiyalarini rivojlantirish, ta‘lim sifatini ta‘minlashda baholash metodikalaridan samarali foydalanish, Qiymat injiniringi va ko‘chmas mulk ekspertizasi bo‘yicha tegishli bilim, ko‘nikma, malaka va kompetensiyalarni rivojlantirishga yo‘naltirilgan.

Modulning maqsadi va vazifalari

“Qiymat injiniringi va ko‘chmas mulk ekspertizasining dolzarbliligi va muommolari” modulining maqsadi: pedagog kadrlarni qayta tayyorlash va malaka oshirish kurs tinglovchilarini Ko‘prik va transport tonellari muhandisligiga doir bilimlarini takomillashtirish, innovatsion texnologiyalarni o‘zlashtirish, joriy etish, ta‘lim amaliyotida qo‘llash va yaratish bo‘yicha ko‘nikma va malakalarini tarkib toptirish.

“Qiymat injiniringi va ko‘chmas mulk ekspertizasining dolzarbliligi va muommolari” modulining vazifalari:

- ko‘chmas mulk bozori mohiyati va ilmiy-nazariy masalalari bo‘yicha

tinglovchilarning bilimlarni kengaytirish;

- ko'chmas mulk ob'ektlarini boshqarish, ko'chmas mulk bozorining rivojlanishini ta'minlash uchun zarur zamonaviy bilimlar bilan qurollantirish;

- tinglovchilarda ko'chmas mulk bozori tahliliga tizimli va zamonaviy yondashuv, muammolar va ularning yechimlarini izlashni o'rgatish asosida tinglovchilarning kasbiy kompetentligini, bilim va ko'nikmalarini shakllantirish;

- ko'chmas mulkni bahosini shakllantirish bo'yicha iqtisodiy qonunlarning amal qilish xususiyatlarini o'rgatish;

- bozor iqtisodiyoti sharoitida ko'chmas mulkni bahosini shakllantirishning nazariy asoslarini o'rgatish va boshqalar kiradi.

Modul bo'yicha tinglovchilarning bilimi, ko'nikmasi, malakasi va "Qiymat injiniringi va ko'chmas mulk ekspertizasining dolzarbliligi va muommolari" modulini o'zlashtirish jarayonida amalga oshiriladigan masalalar doirasida tinglovchi:

- mulkni baholashning nazariy asoslari hamda mulkka bo'lgan talab va taklifning mulk qiymatiga ta'sirini;

- baho turlari va mulkni baholashning maqsad va tamoyillarini;

- ko'chmas mulk bozorini rivojlantirish tendensiyalarining ustuvor yo'nalishlarini;

- ko'chmas mulk bozorini rivojlantirishning zamonaviy nazariyasini;

- ko'chmas mulk bozori rivojlanish tendensiyalari jarayonlarining shakl va qonuniyatlarini;

- ko'chmas mulk bozorida bahoni shaklanishi va erkin raqobat muhitini shakllantirish usullarini;

- ko'chmas mulk bozori tarkibi, ishtirokchilari va ular o'rtasidagi o'zaro bog'lanishni hamda ular faoliyatini mantiqiy bog'lanish prinsiplarini;

- ko'chmas mulk sohasida innovatsion loyihalar ishlab chiqish va joriy etishni;

- ko'chmas mulk bozorini rivojlanishning so'nggi yo'nalishlari va yutuqlarini;

- **"Qiymat injiniringi va ko'chmas mulk ekspertizasining dolzarbliligi va muommolari"** fani bilan bog'liq ilg'or xorijiy tajribalarni va ularni o'quv jarayoniga joriy etishni;

- ko'chmas mulk bozorini rivojlanish ko'rsatkichlarini ekspertiza qilish va boshqaruv qarorlari qabul qilish bo'yicha amaliy takliflar berishni **bilishi**;

- qonuniy-me'yoriy hujjatlardan foydalangan holda ko'chmas mulk bozorining real vaqt kesimidagi holatini baholash va rivojlanish ko'rsatkichlarini tahlil qilish;

- ko'chmas mulk bozorini rivojlantirishda elektron savdoning ustuvor jihatlarini o'rganish va ichki bozorda elektron savdolar samaradorligini oshirish imkoniyatlarini tahlil qilish;

- ko'chmas mulk bozorini rivojlanish tendensiyalarini o'rganish bo'yicha elektron o'quv materiallarini yaratish texnologiyalarini bilishi hamda ulardan ta'lim jarayonida foydalanish;

- ko'chmas mulk bozorini rivojlanish tendensiyalari metodologik asoslarini rivojlantirish;

- ko'chmas mulk bozorini rivojlanish tendensiyalari bo'yicha ta'lim jarayonini tashkil etish va boshqarish;

- O'zbekiston Respublikasida ko'chmas mulkni baholash va boshqarishga tegishli me'yoriy hujjatlar sohasidagi o'zgarishlarni amaliyotga tadbiq eta olish **ko'nikmalariga** ega bo'lishi lozim.

- amaldagi qonuniy-me'yoriy hujjatlardan foydalangan holda ko'chmas mulk ob'ektlarini texnik-iqtisodiy ekspertiza qilish, baholash va boshqaruv xarajatlarini asoslashga oid talablarni belgilash;

- ko'chmas mulk ob'ektlaridan foydalanishni tashkil etish va boshqarish bo'yicha texnik shartlar ishlab chiqish va ularni o'rnatilgan tartibda rasmiylashtirish;

- ko'chmas mulk ob'ektlarida turli yaxshilanishlarni amalga oshirish bo'yicha innovatsion loyihalarni ishlab chiqish va amalga oshirish;

- ko'chmas mulk bozori rivojlanishiga ta'sir etuvchi omillarni aniqlashning uslubiy asoslarini rivojlantirish;

- O'zbekistonda olib borilayotgan islohotlarning ko'chmas mulk bozoriga ta'sirini o'rganish;

- ko'chmas mulk bozorini yanada rivojlanish bo'yicha ustuvor vazifalarni belgilash va amalga oshirish **malakalariga** ega bo'lishi zarur.

- amaldagi va yangi joriy etilayotgan qonuniy-me'yoriy hujjatlar hamda standartlar asosida ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash va baholash hisobotlarini tayyorlash va ularni o'rnatilgan tartibda rasmiylashtirish;

- ko'chmas mulk bozorini rivojlanish sohasidagi innovatsiya loyihalarini texnik ekspertiza qilish va xulosa tayyorlash;

- ko'chmas mulk bozorining rivojlanishiga ta'sir etuvchi omillarni aniqlash va ularni bartaraf etish usullarini ishlab chiqish;

- ko'chmas mulk bozorini rivojlanishidagi ustuvor yo'nalishlarni belgilash bo'yicha **kompetensiyalariga** ega bo'lishi lozim.

Modulni tashkil etish va o'tkazish bo'yicha tavsiyalar

“Qiymat injiniringi va ko'chmas mulk ekspertizasining dolzarbliligi va muommolari” modulini o'qitish jarayonida quyidagi innovatsion ta'lim shakllari va axborot-kommunikatsiya texnologiyalari qo'llanilishi nazarda tutilgan:

- zamonaviy axborot texnologiyalari yordamida interfaol ma'ruzalarni tashkil etish;

- virtual amaliy mashg'ulotlar jarayonida loyiha va keys texnologiyalarini qo'llash.

Modulning o'quv rejadagi boshqa modullar bilan bog'liqligi va uzviyligi

“Qiymat injiniringi va ko'chmas mulk ekspertizasining dolzarbliligi va muommolari” moduli bo'yicha mashg'ulotlar o'quv rejasidagi “Bino va inshootlarni texnik holatini baholash”, “Qurilishda baxoni shakllantirishning umumiy masalalari. Qurilishda narxlarni shakllantirish usullari” va “Smeta hisobida dasturiy vositalarning qo'llanilishi” modullari bilan uzviy bog'langan holda ularning ilmiy-nazariy va amaliy asoslarini ochib berishga xizmat qiladi.

Modulning oliy ta'limdagi o'rni

Oliy ta'lim muassasalari pedagog kadrlarining kasbiy tayyorgarligi darajasini rivojlantirish, ularning modulni o'zlashtirish orqali tinglovchilar ko'chmas mulk sohasidagi bilimlarini va fanga oid pedagogik mahoratni egallashga doir kasbiy kompetentlikka ega bo'ladilar.

Ko'chmas mulk bozori sohasidagi o'zgarishlarni o'rganish bo'yicha malaka va ko'nikmalarini takomillashtirishga qaratilganligi bilan ahamiyatlidir. Modulni o'zlashtirish orqali tinglovchilar nazariyalarini o'zlashtirish, joriy etish va amaliyotda qo'llashga doir proektiv, kreativ va texnologik kasbiy kompetentlikka ega bo'ladilar.

Modul bo'yicha soatlar taqsimoti

№	Modul birligi nomi	Tinglovchining o'quv yuklamasi, soat
----------	---------------------------	---

		Hammasi	Auditoriyadagi o'quv yuklamasi		
			Jumladan:		
			Nazariy	Amaliy	Ko'chma
1.	O'zbekistonda ko'chmas mulkni baholash faoliyatining me'yoriy – qonuniy asoslari.	2	2		
2.	Ko'chmas mulkni baholash yondashuvlari va usullari.	2	2		
3.	Ko'chmas mulk bozorida profesional boshqaruv faoliyati va uning rivojlanish tendensiyalari.	2	2		
4.	Qiymat injiniringi predmeti, maqsadi, mazmuni va vazifalari.	2	2		
5.	Qurilishda bajarilgan ishlar hajmi va pudratchiga to'lanayotgan mablag'lar monitoringini olib borish.	2	2		
6.	Qurilish obyektlarining dastlabki qiymati. Obyektlar qurilishini tashkil etishda tanlov savdolari	2	2		
7.	O'zbekistonda ko'chmas mulkni baholash faoliyatining me'yoriy – qonuniy asoslari.	2		2	
8.	Ko'chmas mulkni baholash yondashuvlari va usullari.	2		2	
9.	Ko'chmas mulk bozorida profesional boshqaruv faoliyati va uning rivojlanish tendensiyalari.	2		2	
10.	O'zbekistonda ko'chmas mulkdan foydalanish va boshqarishning o'ziga xos xususiyatlari.	2		2	
11.	Ko'chmas mulk obyektlarini rivojlantirish masalalari.	2		2	
12.	Developmentning asosiy tushunchalari va tamoyillari.	2		2	
13.	Qurilishda bajarilgan ishlar hajmi va pudratchiga to'lanayotgan mablag'lar monitoringini olib borish	2		2	
14.	Qurilish obyektlarining dastlabki qiymati. Obyektlar qurilishini tashkil etishda tanlov savdolari.	2		2	

15.	Qurilish obyektlarining dastlabki qiymati. Obyektlar qurilishini tashkil etishda tanlov savdolari.	2		2	
16.	Obyektlar qurilishida shartnomaviy joriy narxlar va qurilish ishlarini bozor narxlari asosida tashkil etish.	2		2	
17.	Qurilishning loyiha-smeta hujjatlari va qiymatni davlat ekspertizasidan o'tkazish.	2		2	
18.	O'zbekistonda ko'chmas mulkni baholash faoliyatining me'yoriy – qonuniy asoslari.	2			2
19.	Ko'chmas mulkni baholash yondashuvlari va usullari.	2			2
20.	Ko'chmas mulk bozorida profesional boshqaruv faoliyati va uning rivojlanish tendensiyalari.	2			2
21.	O'zbekistonda ko'chmas mulkdan foydalanish va boshqarishning o'ziga xos xususiyatlari.	2			2
22.	Ko'chmas mulk obyektlarini rivojlantirish masalalari.	2			2
23.	Developmentning asosiy tushunchalari va tamoyillari.	2			2
Jami:		46	12	22	12

NAZARIY MASHG'ULOTLAR MAZMUNI

1-mavzu. O'zbekistonda ko'chmas mulkni baholash faoliyatining me'yoriy – qonuniy asoslari

O'zbekistonda ko'chmas mulkni baholash faoliyatining me'yoriy – qonuniy asoslari

2-mavzu. Ko'chmas mulkni baholash yondashuvlari va usullari.

Ko'chmas mulkni baholash yondashuvlari va usullari

3-mavzu. Ko'chmas mulk bozorida profesional boshqaruv faoliyati va uning rivojlanish tendensiyalari.

Ko'chmas mulk bozorida profesional boshqaruv faoliyati va uning rivojlanish tendensiyalari

4-mavzu: “Qurilishda qiymat injiniringi asoslari” fanining predmeti, maqsadi, mazmuni va vazifalari.

“Qurilishda qiymat injiniringi asoslari” fanining predmeti, maqsadi, mazmuni va vazifalari

5-mavzu: Qurilishda bajarilgan ishlar hajmi va pudratchiga to'lanayotgan mablag'lar monitoringini olib borish.

Qurilishda bajarilgan ishlar hajmi va pudratchiga to'lanayotgan mablag'lar monitoringini olib borish

6-mavzu: Qurilish obyektlarining dastlabki qiymati. Obyektlar qurilishini tashkil etishda tanlov savdolari.

Qurilish obyektlarining dastlabki qiymati. Obyektlar qurilishini tashkil etishda tanlov savdolari

AMALIY MASHG‘ULOTLAR MAZMUNI

1-amaliy mashg‘ulot: O‘zbekistonda ko‘chmas mulkni baholash faoliyatining me‘yoriy – qonuniy asoslari.

O‘zbekistonda ko‘chmas mulkni baholash faoliyatining me‘yoriy – qonuniy asoslari

2-amaliy mashg‘ulot: Ko‘chmas mulkni baholash yondashuvlari va usullari.

Ko‘chmas mulkni baholash yondashuvlari va usullari

3-amaliy mashg‘ulot: Ko‘chmas mulk bozorida profesional boshqaruv faoliyati va uning rivojlanish tendensiyalari.

Ko‘chmas mulk bozorida profesional boshqaruv faoliyati va uning rivojlanish tendensiyalari

4- amaliy mashg‘ulot: O‘zbekistonda ko‘chmas mulkdan foydalanish va boshqarishning o‘ziga xos xususiyatlari.

O‘zbekistonda ko‘chmas mulkdan foydalanish va boshqarishning o‘ziga xos xususiyatlari

5- amaliy mashg‘ulot: Ko‘chmas mulk obyektlarini rivojlantirish masalalari.

Ko‘chmas mulk obyektlarini rivojlantirish masalalari.

6- amaliy mashg‘ulot: Developmentning asosiy tushunchalari va tamoyillari.

Developmentning asosiy tushunchalari va tamoyillari.

7- amaliy mashg‘ulot: Qurilishda bajarilgan ishlar hajmi va pudratchiga to‘lanayotgan mablag‘lar monitoringini olib boorish.

Qurilishda bajarilgan ishlar hajmi va pudratchiga to‘lanayotgan mablag‘lar monitoringini olib borish

8- amaliy mashg‘ulot: Qurilish obyektlarining dastlabki qiymati. Obyektlar qurilishini tashkil etishda tanlov savdolari.

Qurilish obyektlarining dastlabki qiymati. Obyektlar qurilishini tashkil etishda tanlov savdolari

9-amaliy mashg‘ulot: Qurilish obyektlarining dastlabki qiymati. Obyektlar qurilishini tashkil etishda tanlov savdolari.

Qurilish obyektlarining dastlabki qiymati. Obyektlar qurilishini tashkil etishda tanlov savdolari

10-amaliy mashg‘ulot: Obyektlar qurilishida shartnomaviy joriy narxlar va qurilish ishlarini bozor narxlari asosida tashkil etish.

Obyektlar qurilishida shartnomaviy joriy narxlar va qurilish ishlarini bozor narxlari asosida tashkil etish

11-amaliy mashg‘ulot: Qurilishning loyiha-smeta hujjatlari va qiymatni davlat ekspertizasidan o‘tkazish.

Qurilishning loyiha-smeta hujjatlari va qiymatni davlat ekspertizasidan o‘tkazish

KO‘CHMA MASHG‘ULOTLAR MAZMUNI

1-ko‘chma mashg‘ulot: O‘zbekistonda ko‘chmas mulkni baholash faoliyatining me‘yoriy – qonuniy asoslari.

O‘zbekistonda ko‘chmas mulkni baholash faoliyatining me‘yoriy – qonuniy asoslari

2- ko‘chma mashg‘ulot: Ko‘chmas mulkni baholash yondashuvlari va usullari.

Ko‘chmas mulkni baholash yondashuvlari va usullari

3- ko‘chma mashg‘ulot: Ko‘chmas mulk bozorida profesional boshqaruv

faoliyati va uning rivojlanish tendensiyalari.

Ko'chmas mulk bozorida profesional boshqaruv faoliyati va uning rivojlanish tendensiyalari

4- ko'chma mashg'ulot: O'zbekistonda ko'chmas mulkdan foydalanish va boshqarishning o'ziga xos xususiyatlari.

O'zbekistonda ko'chmas mulkdan foydalanish va boshqarishning o'ziga xos xususiyatlari

5- ko'chma mashg'ulot: Ko'chmas mulk oby'ektlarini rivojlantirish masalalari.

Ko'chmas mulk oby'ektlarini rivojlantirish masalalari.

6- ko'chma mashg'ulot: Developmentning asosiy tushunchalari va tamoyillari.

Developmentning asosiy tushunchalari va tamoyillari.

O'QITISH SHAKLLARI

Mazkur modul bo'yicha quyidagi o'qitish shakllaridan foydalaniladi:

- ma'ruzalar, amaliy mashg'ulotlar (ma'lumotlar va texnologiyalarni anglab olish, aqliy qiziqishni rivojlantirish, nazariy bilimlarni mustahkamlash);
- davra suhbatlari (ko'rilayotgan loyiha yechimlari bo'yicha taklif berish qobiliyatini oshirish, eshitish, idrok qilish va mantiqiy xulosalar chiqarish);
- bahs va munozaralar (loyihalar yechimi bo'yicha dalillar va asosli argumentlarni taqdim qilish, eshitish va muammolar yechimini topish qobiliyatini rivojlantirish).

I.MODULNI O'QITISHDA FOYDALANILADIGAN INTERFAOL TA'LIM METODLARI.

Metodning maqsadi: Bu metod murakkab, ko'ptarmoqli, mumkin qadar, muammoli xarakteridagi mavzularni o'rganishga qaratilgan. Metodning mohiyati shundan iboratki, bunda mavzuning turli tarmoqlari bo'yicha bir xil axborot beriladi va ayni paytda, ularning har biri alohida aspektlarda muhokama etiladi. Masalan, muammo ijobiy va salbiy tomonlari, afzallik, fazilat va kamchiliklari, foyda va zararlari bo'yicha o'rganiladi. Bu interfaol metod tanqidiy, tahliliy, aniq mantiqiy fikrlashni muvaffaqiyatli rivojlantirishga hamda tinglovchilarning mustaqil g'oyalari, fikrlarini yozma va og'zaki shaklda tizimli bayon etish, himoya qilishga imkoniyat yaratadi. "Xulosalash" metodidan ma'ruza mashg'ulotlarida individual va juftliklardagi ish shaklida, amaliy va seminar mashg'ulotlarida kichik guruhlardagi ish shaklida mavzu yuzasidan bilimlarni mustahkamlash, tahlili qilish va taqqoslash maqsadida foydalanish mumkin.

Metodni amalga oshirish tartibi:



trener-o'qituvchi tinglovchilarni 5-6 kishidan iborat kichikguruhlariga ajratadi;



trening maqsadi, shartlari va tartibi bilan ishtirokchilarni tanishtirgach, har bir guruhga umumiy muammoni tahlil qilinishiz arur bo'lgan qismlari tushirilgan tarqatma materiallarni tarqatadi;



har bir guruh o'ziga berilgan muammoni atroflicha tahlil qilib, o'z mulohazalarini tavsiya etilayotgan sxema bo'yicha tarqatmaga yozma bayon qiladi;



navbatdagi bosqichda barcha guruhlar o'z taqdimotlarini o'tkazadilar. Shundan so'ng, trener-o'qituvchi tomonidan tahlillar umumlashtiriladi, zaruriy axborotlar bilan to'ldiriladi va mavzuyakunlanadi.

Kompozit armaturaning turlari					
Shisha-plastikli		Bazalt-plastikli		Ugleplastikli	
afzalligi	kamchiligi	afzalligi	kamchiligi	afzalligi	kamchiligi
Xulosa:					

“Keys-stadi” metodi

“**Keys-stadi**” - inglizcha soʻz boʻlib, (“case” – aniq vaziyat, hodisa, “study” – oʻrganmoq, tahlil qilmoq) aniq vaziyatlarni oʻrganish, tahlil qilish asosida oʻqitishni amalga oshirishga qaratilgan metod hisoblanadi. Mazkur metod dastlab 1921 yil Garvard universitetida amaliy vaziyatlardan iqtisodiy boshqaruv fanlarini oʻrganishda foydalanish tartibida qoʻllanilgan. Keysda ochiq axborotlardan yoki aniq voqea- hodisadan vaziyat sifatida tahlil uchun foydalanish mumkin. Keys harakatlari oʻz ichiga quyidagilarni qamrab oladi: Kim (Who), Qachon (When), Qayerda (Where), Nima uchun (Why), Qanday/ Qanaqa (How), Nima- natija (What).

“Keys metodi” ni amalga oshirish bosqichlari

Ish bosqichlari	Faoliyat shakli va mazmuni
1-bosqich: Keys va uning axborot taʼminoti bilan tanishtirish	<ul style="list-style-type: none"> ✓ yakka tartibdagi audio-vizual ish; ✓ keys bilan tanishish(matnli, audio yoki media shaklda); ✓ axborotni umumlashtirish; ✓ axborot tahlili; ✓ muammolarni aniqlash
2-bosqich: Keysni aniqlashtirish va oʻquv topshirigʻni belgilash	<ul style="list-style-type: none"> ✓ individual va guruhda ishlash; ✓ muammolarni dolzarblik iyerarxiyasini aniqlash; ✓ asosiy muammoli vaziyatni belgilash
3-bosqich: Keysdagi asosiy muammoni tahlil etish orqali oʻquv topshirigʻining yechimini izlash, hal etish yoʻllarini ishlab chiqish	<ul style="list-style-type: none"> ✓ individual va guruhda ishlash; ✓ muqobil yechim yoʻllarini ishlab chiqish; ✓ har bir yechimning imkoniyatlari va toʻsiqlarni tahlil qilish; ✓ muqobil yechimlarni tanlash
4-bosqich: Keys yechimini shakllantirish va asoslash, taqdimot.	<ul style="list-style-type: none"> ✓ yakka va guruhda ishlash; ✓ muqobil variantlarni amalda qoʻllash imkoniyatlarini asoslash; ✓ ijodiy-loyiha taqdimotini tayyorlash; ✓ yakuniy xulosa va vaziyat yechimining amaliy aspektlarini yoritish

Keys. Agressiv muhitda foydalaniluvchi ma'suliyatli temirbeton konstruksiyani ishlab chiqarish uchun loyiha bo'yicha sulfatga chidamli sement qo'llanilishi lozim. Bunday sement ishlab chiqaruvchi zavod sexining ishi vaqtinchalik to'xtatilgan. Sulfatga chidamli sement qurilish materiallari bozorida ham yo'q. Loyixaga tuzatishlar kiritish imkonsiz. Bunday sharoitlarda temirbeton konstruksiyani qanday qilib ishlab chiqarish mumkin.

Keysni bajarish bosqichlari va topshiriqlar:

- Keysdagi muammoni keltirib chiqargan asosiy sabablarni belgilang(individual va kichik guruhda).
- Temirbeton konstruksiyani ishlab chiqarish uchun bajariladagina ishlar ketma-ketligini belgilang(juftliklardagi ish).

“SWOT-tahlil” metodi

Metodning maqsadi: mavjud nazariy bilimlar va amaliy tajribalarni tahlil qilish, taqqoslash orqali muammoni hal etish yo'llarni topishga, bilimlarni mustahkamlash, takrorlash, baholashga, mustaqil, tanqidiy fikrlashni, nostandart tafakkurni shakllantirishga xizmat qiladi.

S – (strength)

- kuchli tomonlari

W – (weakness)

- zaif, kuchsiz tomonlari

O – (opportunity)

- imkoniyatlari

T – (threat)

- to'siqlar

S	Temirbeton konstruksiyalarni armaturalash uchun mo'ljallangan kompozit armaturalash kuchli tomonlari	Mustaxkamligining yuqoriligi, korroziyaga chidamliligi,
W	Temirbeton konstruksiyalarni armaturalash uchun mo'ljallangan kompozit armaturalash kuchsiz tomonlari	Yumshash haroratining pastligi, elektrpayvanlash mumkin emasligi,
O	Temirbeton konstruksiyalarni armaturalash uchun mo'ljallangan kompozit armaturalash imkoniyatlari (ichki)	Qurilish obyektlariga o'ramlar ko'rinishida tashish
T	To'siqlar (tashqi)	Kompozit armaturalash xossalari to'liq o'rganilmaganligi

“FSMU” metodi

Texnologiyaning maqsadi: Mazkur texnologiya tinglovchilardagi umumiy fikrlardan xususiy xulosalar chiqarish, taqqoslash, qiyoslash orqali axborotni o'zlashtirish, xulosalash, shuningdek, mustaqil ijodiy fikrlash ko'nikmalarini shakllantirishga xizmat qiladi. Mazkur texnologiyadan ma'ruza mashg'ulotlarida, mustahkamlashda, o'tilgan mavzuni so'rashda hamda amaliy mashg'ulot natijalarini tahlil etishda foydalanish tavsiya etiladi.

Texnologiyani amalga oshirish tartibi:

- qatnashchilarga mavzuga oid bo'lgan yakuniy xulosa yoki g'oya taklif etiladi;
- har bir tinglovchiga FSMU texnologiyasining bosqichlari yozilganqog'ozlarni tarqatiladi:



- tinglovchilarning munosabatlari individual yoki guruh tartibida taqdimot qilinadi.

FSMU tahlili qatnashchilarda kasbiy-nazariy bilimlarni amaliy mashqlar va mavjud tajribalar asosida tezroq va muvaffaqiyatli o'zlashtirilishiga asos bo'ladi.

Fikr: “Kimyoviy qo'shimchalardan foydalanish oldindan

belgilangan xossali betonlar olishning asosiy tamoyillaridan biridir”.

Topshiriq: Mazkur fikrga nisbatan munosabatingizni FSMU orqali tahlil qiling.

“Insert” metodi

Metodning maqsadi: Mazkur metod tinglovchilarda yangi axborotlar tizimini qabul qilish va bilimlarni o‘zlashtirilishini yengillashtirish maqsadida qo‘llaniladi, shuningdek, bu metod tinglovchilar uchun xotira mashqi vazifasini ham o‘taydi.

Metodni amalga oshirish tartibi:

- o‘qituvchi mashg‘ulotga qadar mavzuning asosiy tushunchalari mazmuni yoritilgan input-matnni tarqatma yoki taqdimot ko‘rinishida tayyorlaydi;
- yangi mavzu mohiyatini yorituvchi matn ta‘lim oluvchilarga tarqatiladi yoki taqdimot ko‘rinishida namoyish etiladi;
- ta‘lim oluvchilar individual tarzda matn bilan tanishib chiqib, o‘z shaxsiy qarashlarini maxsus belgilar orqali ifodalaydilar. Matn bilan ishlashda tinglovchilar yoki qatnashchilarga quyidagi maxsus belgilardan foydalanish tavsiya etiladi:

Belgilar	1-matn	2-matn	3-matn
“V” – tanish ma‘lumot.			
“?” – mazkur ma‘lumotni tushunmadim, izoh kerak.			
“+” bu ma‘lumot men uchun yangilik.			
“– ” bu fikr yoki mazkur ma‘lumotga qarshiman?			

Belgilangan vaqt yakunlangach, ta‘lim oluvchilar uchun notanish va tushunarsiz bo‘lgan ma‘lumotlar o‘qituvchi tomonidan tahlil qilinib, izohlanadi, ularning mohiyati to‘liq yoritiladi. Savollarga javob beriladi va mashg‘ulot yakunlanadi.

“Tushunchalar tahlili” metodi

Metodning maqsadi: mazkur metod tinglovchilarni mavzu buyicha tayanch tushunchalarni o‘zlashtirish darajasini aniqlash, o‘z bilimlarini mustaqil ravishda tekshirish, baholash, shuningdek, yangi mavzu buyicha dastlabki bilimlar darajasini tashhis qilish maqsadida qo‘llaniladi.

Metodni amalga oshirish tartibi:

- tinglovchilar mashg‘ulot qoidalari bilan tanishtiriladi;
- tinglovchilarga mavzuga yoki bobga tegishli bo‘lgan so‘zlar, tushunchalar nomi tushirilgan tarqatmalar beriladi (individual yoki guruhli tartibda);
- tinglovchilar mazkur tushunchalar qanday ma‘no anglatishi, qachon, qanday holatlarda qo‘llanilishi haqida yozma ma‘lumot beradilar;
- belgilangan vaqt yakuniga yetgach o‘qituvchi berilgan tushunchalarningtugri va tuliq izohini uqib eshittiradi yoki slayd orqali namoyish etadi;
- har bir tinglovchi berilgan to‘g‘ri javoblar bilan o‘zining shaxsiy munosabatini taqqoslaydi, farqlarini aniqlaydi va o‘z bilim darajasini tekshirib, baholaydi.

“Moduldagi tayanch tushunchalar tahlili”

Tushunchalar	Sizningcha bu tushuncha qanday ma’noni anglatadi?	Qo‘shimcha ma’lumot
Adgeziya	bir-biriga tegib turadigan (kontaktda bo‘lgan) ikki turdagi qattiq yoki suyuq jismlar yuzalarining yopishishi.	
Gidroizol	asbest kartonini bitumli bog‘lovchilar bilan shimdirib olinadigan o‘rama material.	
Gigroskoplik	materialning muayyan muxitdan namlikni o‘ziga tez singdirib olish xususiyatidir.	
Keramzit	yengil betonlar uchun sun‘iy g‘ovak shag‘alsimon to‘ldirgich	
Qatron	toshko‘mir, yog‘och, torf va yonuvchi slanelardan havosiz muhitda qizdirib olinadigan qora-jigarrang quyuc modda.	
Mastika	organik bog‘lovchining mayda tuyilgan mikroto‘ldirgichlar va boshqa qo‘shimchalar bilan birgalikdagi plastik qorishmasi ko‘rinishdagi material	
Sitallar	shishani qisman yoki to‘la kristallash usulida olinadigan material	

Izoh: Ikkinchi ustunchaga qatnashchilar tomonidan fikr bildiriladi. Mazkur tushunchalar haqida qo‘shimcha ma’lumot glossariyda keltirilgan.

Venn Diagrammasi metodi

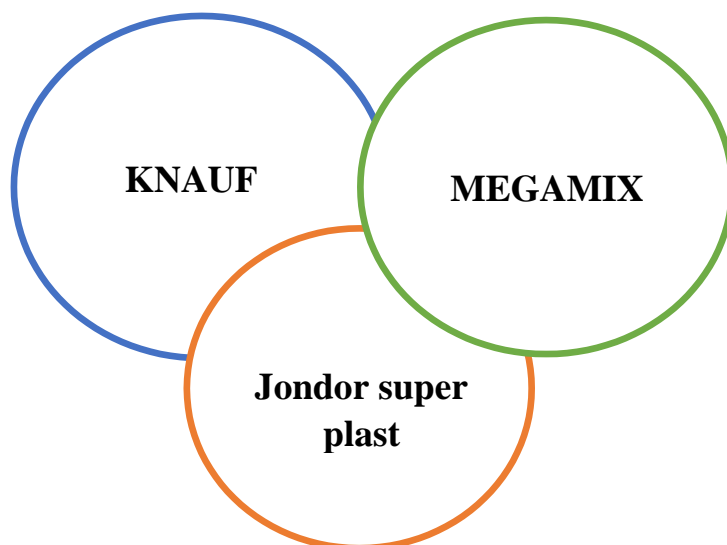
Metodning maqsadi: Bu metod grafik tasvir orqali o‘qitishni tashkil etish shakli bo‘lib, u ikkita o‘zaro kesishgan aylana tasviri orqali ifodalanadi. Mazkur metod turli tushunchalar, asoslar, tasavurlarning analiz va sintezini ikki aspekt orqali ko‘rib chiqish, ularning umumiy va farqlovchi jihatlarini aniqlash, taqqoslash imkonini beradi.

Metodni amalga oshirish tartibi:

- tinglovchilar ikki kishidan iborat juftliklarga birlashtiriladilar va ularga ko‘rib chiqilayotgan tushuncha yoki asosning o‘ziga xos, farqli jihatlarini (yoki aksi) doiralari ichiga yozib chiqish taklif etiladi;
- navbatdagi bosqichda tinglovchilar to‘rt kishidan iborat kichik guruhlariga birlashtiriladi va har bir juftlik o‘z tahlili bilan guruh a‘zolarini tanishtiradilar;
- juftliklarning tahlili eshitilgach, ular birgalashib, ko‘rib

chiqilayotgan muammo yohud tushunchalarning umumiy jihatlarini (yoki farqli) izlab topadilar, umumlashtiradilar va doirachalarning kesishgan qismiga yozadilar.

Quruq qurilish qorishmalarining sifati turlari bo'yicha



“Blis-o‘yin” metodi

Metodning maqsadi: tinglovchilarda tezlik, axborotlar tizmini tahlil qilish, rejalashtirish, prognozlash ko‘nikmalarini shakllantirishdan iborat. Mazkur metodni baholash va mustahkamlash maksadida qo‘llash samarali natijalarni beradi.

Metodni amalga oshirish bosqichlari:

1. Dastlab tinglovchilarga belgilangan mavzu yuzasidan tayyorlangan topshiriq, ya’ni tarqatma materiallarni alohida-alohida beriladi va ulardan materialni sinchiklab o‘rganish talab etiladi. Shundan so‘ng, tinglovchilarga to‘g‘ri javoblar tarqatmadagi «yakka baho» kolonkasiga belgilash kerakligi tushuntiriladi. Bu bosqichda vazifa yakka tartibda bajariladi.

2. Navbatdagi bosqichda trener-o‘qituvchi tinglovchilarga uch kishidan iborat kichik guruhlariga birlashtiradi va guruh a‘zolarini o‘z fikrlari bilan guruhdoshlarini tanishtirib, bahslashib, bir-biriga ta’sir o‘tkazib, o‘z fikrlariga ishonirish, kelishgan holda bir to‘xtamga kelib, javoblarini “guruh bahosi” bo‘limiga raqamlar bilan belgilab chiqishni topshiradi. Bu vazifa uchun 15 daqiqa vaqt beriladi.

3. Barcha kichik guruhlar o‘z ishlarini tugatgach, to‘g‘ri harakatlar ketma-ketligi trener-o‘qituvchi tomonidan o‘qib eshittiriladi, va tinglovchilardan bu javoblarni “to‘g‘ri javob” bo‘limiga yozish so‘raladi.

4. «To‘g‘ri javob» bo‘limida berilgan raqamlardan «yakka baho»

bo‘limida berilgan raqamlar taqqoslanib, farq bulsa “0”, mos kelsa “1” ball quyish so‘raladi. Shundan so‘ng «yakka xato» bo‘limidagi farqlar yuqoridan pastga qarab qo‘shib chiqilib, umumiy yig‘indi hisoblanadi.

5. Xuddi shu tartibda “to‘g‘ri javob” va “guruh bahosi” o‘rtasidagi farq chiqariladi va ballar “guruh xatosi” bo‘limiga yozib, yuqoridan pastga qarab qo‘shiladi va umumiy yig‘indi keltirib chiqariladi.

6. Trener-o‘qituvchi yakka va guruh xatolarini to‘plangan umumiy yig‘indi bo‘yicha alohida-alohida sharhlab beradi.

7. Tinglovchilarga olgan baholariga qarab, ularning mavzu bo‘yicha o‘zlashtirish darajalari aniqlanadi.

“Quruq qurilish qorishmalari texnologik jarayonlari” ketma-ketligini joylashtiring. O‘zingizni tekshirib ko‘ring!

Harakatlar mazmuni	Yakka baho	Yakka xato	To‘g‘ri javob	Guruh bahosi	Guruh xatosi
To‘ldirgichlarni quritish va fraksiyalarga ajratish.					
Mineral mikroto‘ldirgichlarni quritish va maydalash (agar tayyor xolatda zavodga keltirilmasa)					
Barcha komponentlarni omborga joylashtirish (bog‘lovchi moddalarva qo‘shimchalarni ham)					
Qorishtirgich apparatiga komponentlarni tortib solish					
Qorishtirgichda komponentlarni aralashtirish					
Qog‘oz qoplarga QQQ ni qadoqlash va tayyor maxsulotni jo‘natish.					

III.NAZARIY MASHG‘ULOT MATERIALLARI

Ko‘chmas mulk obyektlarining O‘zbekistonda va xorijiy mamlakatlarda tasniflanishi. Tijorat ko‘chmas mulk obyektlari xarakteristikasi.

Reja:

- 1.1. Ko‘chmas mulk obyektlarining tasniflanish tizimi.
- 1.2. Turar joy obyektlarining umumiy tasnifi.
- 1.3. Tijorat ko‘chmas mulk obyektlari xarakteristikasi. Daromad olib keluvchi tijorat ko‘chmas mulk obyektlari tasniflanishi.
- 1.4. Ijtimoiy soha ko‘chmas mulk obyektlari tavsifi va guruhlanishi.

Tayanch iboralar: *Tabiiy obyektlar, sun‘iy obyektlar, taun-xaus, supermarket, gipermarket, ixtisoslashgan do‘konlar (univermaglar), pansion, appartement, garni-mexmonxona, rotel, botel, flotel, flaytel*

1.1. Ko‘chmas mulk obyektlarining tasniflanish tizimi.

Ko‘chmas mulk obyektlarini o‘rganishda ular tarkibidagi ikki guruhga ajraluvchi obyektlarni alohida olib o‘rganish mumkin.

1. **Tabiiy obyektlar** – yer uchastkalari, o‘rmon va ko‘p yillik o‘simliklar, maxsus suv obyektlari va yer osti boyliklari mavjud hududlar. Shuningdek ularni “tabiatan ko‘chmas mulk” deb ham atashadi.

2. Sun‘iy obyektlar (qurilishlar):

a) Turar joy ko‘chmas mulk obyektlari.

Ko‘p xonadonli uy – kam qavatli uy (3 qavatgacha), ko‘p qavatli uy (4dan 9 qavatgacha), yuqori qavatli uy (10dan 20qavatgacha), osmono‘par uy (20 qavatdan ortiq).¹

Shuningdek, seksiya (podyezd), podyezddagi qavat, yashash xonalari ham turar joy ko‘chmas mulklari obyektlari bo‘lishi mumkin.

Tura joy xonasi deb, fuqarolarning doimiy yashashlari uchun yaroqli bo‘lgan va ko‘chmas mulk obyekti bo‘lib hisoblanadigan alohida xonaga aytiladi.

Turar joy xonalarining turlari:

- 1) turar joy uyi, turar joy uyining bir qismi;
- 2) xonadon, xonadonning bir qismi;
- 3) xona.

Turar joy uyi deganda, xonalar hamda fuqarolarning maishiy va boshqa ehtiyojlarini qondirishga mo‘ljallangan boshqa yordamchi xonalardan tashkil topgan shaxsiy yashashga mo‘ljallangan bino tushuniladi.

Xonadon deb, ko‘p xonadonli uyda joylashgan maxsus tuzilmaviy xonalar birligiga aytiladi. U bir yoki bir nechta xona, hamda fuqarolarning shu uyda yashashlari davomida maishiy va boshqa ehtiyojlarini qondirishga mo‘ljallangan yordamchi foydalanishdagi xonalardan iborat bo‘lib, o‘zi joylashgan uydagi barcha umumiy foydalanish maydonlari bilan to‘g‘ridan – to‘g‘ri aloqada bo‘lish imkoniyatini ta‘minlaydi.

Xona deb, fuqarolarning turar joy uyi yoki xonadonda bevosita yashash joyi sifatida foydalanishga mo‘ljallangan turar joy uyi yoki xonadonning bir qismiga aytiladi.

Ko‘p xonadonli uydagi barcha xonalar funksional qo‘llanishiga ko‘ra turar joy va noturar joy xonalariga bo‘linadi. Turar joy xonalari faqatgina fuqarolarning yashashlari

¹ Keltirilgan tasniflash Rossiya va O‘zbekistonda qo‘llaniladi. Jahon amaliyotida binolar qavatlar bo‘yicha yuqoridagidan farqli tasniflanadi (masalan, osmono‘par uy – 50 qavatdan ortiq bo‘ladi).

uchun mo'ljallangan, noturar joy xonalari esa, yashash uchun emas, balki boshqa funksional maqsadlarga mo'ljallangan bo'ladi.

Umumiy mulk – bu birgalikda foydalanish va xonalarga kirish uchun mo'ljallangan ko'p xonadonli uyning qismlari, shuningdek xizmat ko'rsatish bilan bog'liq bo'lgan qismlar, ya'ni:

- tomlar;
- chordoq xonalari;
- texnik yerto'lalar;
- koridorlar;
- chiqindi yig'uvchi kameralar;
- xonadondan tashqarida joylashgan muhandislik uskunalari: liftlar, suv ta'minoti tizimlari (issiq suvni hisobga olgan holda), chiqindi quvurlari, oqava chiqaruvchi qurilmalar, issiqlik ta'minoti, elektr ta'minoti, shamollatish tizimi;

• umumiy foydalanish uskunalari: santexnika, yoritgichlar, muhandislik tizimlari, v'klyuchatellar;

• xonadon ichidagi uskunalari, ularning ishi yoki holati uyning butun muhandislik uskunalari ishi yoki holatiga ta'sir qiladi: isitish radiatorlari, tikka oqava quvurlari, boshqa uskunalari;

• uy oldi maydonlari va tashqi obodonlashtirish unsurlari.

b) tijorat ko'chmas mulk obyektlari – ofislar, restoranlar, do'konlar, mexmonxonalar, ijara uchun garajlar, omborxonalar, bino va inshootlar, mulk majmuasi sifatidagi korxonalar;

v) jamoat (maxsus) ko'chmas mulk obyektlari: davolash – sag'lomlashtirish (kasalxonalar, poliklinikalar, qariyalar va bolalar uylari, sihatgohlar, sport majmualari va h.k.):

• ta'lim – tarbiya (maktabgacha ta'lim muassasalari, maktablar, litseylar, kollejlari, institut-universitetlar, bolalar ijodiyot uylari va h.k.);

• madaniy – oqartuv (muzeylar, ko'rgazma majmualari, madaniyat va dam olish bog'lari, madaniyat uylari va teatrlar, sirkalar, planetariylar, hayvonot bog'lari, botanika bog'lari va h.k.);

• maxsus bino va inshootlar – ma'muriy (militsiya, sud, prokuratura, hokimiyat organlari), haykallar, me'moriy inshootlar, vokzallar, portlar va h.k.;

g) muhandislik inshootlari – sug'orish inshootlari, drenaj va h.k.

Bu guruhlarning har birini turli xil tipologik mezonlarga tayangan holdagi taqsimot asosida kichik guruhlarga ajratish mumkin.

Fuqarolik qonunchiligi qurilishi tugallanmagan obyektlarni sotib olish va huquqlarning shaxsdan shaxsga (jismoniy, yuridik) o'tishi masalalarida hech qanday cheklovlar qo'ymaydi, ammo bunday obyektlar ishtirokidagi bitimlarni faqatgina obyektga bo'lgan egalik huquqini ro'yxatdan o'tkazgandan so'nggina amalga oshirish mumkin.

1. 2. Turar joy obyektlarining umumiy tasnifi.

Turar joy obyektlarining umumiy (keng tarqalgan) tasniflanishini quyidagi asoslar bo'yicha ko'rib chiqamiz:

1. Turar joy iste'molchilarining maxsus guruhi hohishlari (*marketing yondoshuvi*) va ularning to'lov qobiliyatlari darajasiga ko'ra quyidagilar ajratiladi:

A) Yuqori darajadagi qulayliklarga ega (yuqori nufuzli) turar joy. Har bir davr va

mamlakatda turar joyning yuqori nufuzli darajaga mos bo'lishining o'ziga yarasha qarashlari bor. Masalan, bir necha o'n yilliklar avval sobiq SSSRda "Stalin" va "SK" uylari deb nomlangan uylar yuqori nufuzli uylar deb hisoblangan. Ularda partiyaning yuqori rahbarlari, hukumat arboblari, taniqli olimlar, xalq artistlari, ya'ni sovet jamiyatining yorqin namoyondalari yashashlari mumkin bo'lgan.

Bizning ko'chmas mulk bozori mutaxassislarimiz yuqori nufuzlilikning 8 ta mezonini ko'rsatib o'tdilar. Ulardan bittaginasining yetishmasligi ham uyning yuqori nufuzlilik maqomiga ega bo'lishini sezilarli darajada pasaytiradi:

- joy – yorug', toza, ijobiy energetikali. Uy oldi hududi albatta ko'kalamzorlashtirilgan, dam olish va bolalar maydonchasiga ega, nisbatan ochiq, ammo to'silgan va qo'riqlanadigan bo'lishi kerak. Shahar xiyoboniga yaqin joylashishi va h.k., derazalardan chiroyli manzara: suv yoki yashil ekinlar ko'rinib turishi, markazga yaqin bo'lishi shart;

- uy zamonaviy texnologiyalardan foydalangan holda ishonchli ekologik materiallardan qurilgan bo'lishi, qiziqarli arxitekturaviy yechim va ko'p sonli xonadonlarga (5 dan 30 gacha) ega bo'lishi lozim. Ko'p hollarda shoxonalik arxitektorning nomi bilan belgilanadi;

- hamjihatlik - nafaqat yashash joyi, balki yon – atrofda yashovchilar: ularning ijtimoiy, madaniy, moliyaviy darajasi ham muhim ahamiyatga ega. Odatda, shoxona uylarda shaharliklarning yuqori daromadga ega qatlami ("o'rta qatlam" namoyondalari emas) istiqomat qiladi. Yuqori nufuzli turar joyning ijtimoiy – madaniy birligi aynan uy unda yashovchilari bilan (kelajakda – daha) hisoblanadi. Maydondagi xonadonlar soni ikkitadan oshmasligi kerak;

- energo va issiqlik ta'minoti, suv ta'minoti va oqava chiqarish, havoni shamollatish va mo'tadillashtirishning majmuaviy yechimini taqdim etuvchi muhandislik tarmoqlari; elektr qurilmalarni ishga tushirish ikki bosqichli bo'lishi zarur. Isitish quyidagi uch xil tizimlardan birini tanlash orqali amalga oshiriladi: havo orqali, radiatorli, pol ostidan va ularning aralash qo'llanilishi. Tizimlar: sputnikli televideniye, optik tolali aloqa tizimi, internet tarmoqlari, zamonaviy qo'riqlash va yong'in havfsizligi signalizatsiyalari, ichki kommunikatsiyalarning kengaytirilgan tarmog'i. Kirishning zamonaviy elektron tizimlari, videokuzatuv, kompyuterlashgan dispatcherlik. Yetakchi ishlab chiqaruvchilarning shovqinsiz liftlari (*KONE, Otis, Tissen*). Bunday tizimlar loyihalashtirish bosqichida, rivojlantirish va kengaytirilish imkoniyatlarini hisobga olgan holda, ko'zda tutilishi kerak. Muhandislik tizimlari ekologik toza materiallarda bajarilishi va uzoq ekspluatatsiya muddatiga ega bo'lishi kerak;

- uyning infratuzilmasi o'z ichiga quyidagilarni olishi kerak: xonadon yoki qavatga ko'tarilish mumkin bo'lgan yer osti avto ulov to'xtash joyi, ichki hovli yoki uy oldi yashil zonasi, do'konlar, kir yuvish xonalari; konsyerjlar, uy tozalash, maishiy xizmat ko'rsatish xizmatlari; hovuzlar, saunalar, sport markazlari, go'zallik salonlari, bolalar o'yinxonasi, bularning hammasi ko'chmas mulk obyekti tarkibiga kiritilgan bo'lib, tashqaridan begonalarning kirishi ta'qiqlanadi, bu uyda yashovchilar tashqariga chiqmagan holda mazkur xizmatlardan foydalanish imkoniyatiga ega bo'lishlari kerak;

- uyning nufuzi. Mazkur yuqori nufuzli uy – bu unga xos xususiyatlarga ega brenddir: nomi, tarixi, noyobligi, analoglardan farqi va h.k. Bunday uyda yashovchilar uning nomini aytganlarida, uning manzilini aytishlariga hojat qolmaydi – hamma qaysi uy haqida gap ketayotganini tushunib oladi.²

² Masalan, "Jemchujina Peterburga", "Yantarnyy bereg", "Zolotaya dolina", "Izumrudnyy ostrov", "Gloriya park", "Severnoye siyaniye", "Belveder", "Konsul", "Zolotaya gavan", "Morskoy kaskad", "Monblan" va boshqalar

- ko‘chmas mulkni boshqarish. Uning nufuzi nafaqat yuqorida keltirilgan mezonlarga, balki yashovchilar o‘zlarining yuqori qatlam namoyondalari ekanliklarini doimo sezib turishlarini ta’minlovchi sharoitni yaratib beruvchi boshqaruvchi kompaniyaning darajasiga ham bog‘liq;

- regionlarda narxlar turlichadir, masalan Toshkentda shoxona uylarning narxi \$100-300 ming atrofida bo‘lsa, Navoida bu ko‘rsatkich \$80-150 ming atrofida.

B) Yuqori qulayliklarga ega uylar “o‘rta tabaqa” deb qabul qilinadigan fuqarolarning talablari va daromadlariga qarab belgilanadi. Bu turdagi uy joyga bo‘lgan iste’mol talabi quyidagilarni nazarda tutadi:

- arzon panelli uylarning, ommaviy quriladigan joylardan tashqari, shaharning istalgan tumanida joylashish imkoniyati;

- derazalardan ko‘rinib turuvchi chiroyli manzaralar;

- individual loyiha (qavatlar balandligi, ora yopmalar va boshqa konstruktiv qismlar mulkdorning hohishiga qarab o‘rnatiladi);

- xonadonning minimal o‘lchami 60 – 90 m², maksimal o‘lchami esa buyurtmachi talabiga qarab aniqlanadi;

- turar joy va noturar joy (mehmonxona) zonalarga bo‘linishi;

- bir nechta sanuzellarning mavjudligi;

- yuqori darajali tovush va issiqlik himoyalash qobig‘i;

- samarali shamollatish tizimi, konditsionerlar, telekommunikatsiya tarmoqlari, yuqori tezlikda ishlovchi liftlar, boshqariluvchan isitish tizimi va h.k.

- shaklan kvadratga yaqinlashtirilgan ikki va undan ortiq alohida xonalar hamda katta (maydoni 15 m² dan kichik bo‘lmagan) oshxonalarining mavjudligi;

- sutka davomida qo‘riqlanishi. Qo‘riqlashning konsepsiyasi har bir aniq uy uchun alohida ishlab chiqilishi lozim. Qo‘riqlash qurilmalari majmuining tarkibiga videokameralar, domofonlar, videofonlar, masofadan boshqariluvchi darvozalar va yashovchilarga uyda o‘zlarini to‘liq havfsiz his qilishlarini ta’minlovchi ko‘plab boshqa tizimlar kiradi;

- ishlab chiqaruvchining sifati bilan mashhur qo‘sh qavat oynali yog‘och yoki plastik derazalar;

- ishonchli metall eshiklar;

- beton qoplama va isitish tizimi yoki issiqlik saqlovchi pol konstruksiyasi;

- metalloplastikli muhandislik kommunikatsiyalari;

- avto ulov to‘xtash joylari;

- shiftning balandligi 2,8-3,2 m;

- uyning derazalari birdan ortiq qutblarga qarashi mo‘ljallanishi;

- albatta uy loyihasida shamol yo‘nalishi “roza vetrov” ning hisobga olinganligi;

- uyning balandligi 9 qavatgacha bo‘lishi;

- uy atrofida turli qurilishlarning zich joylashmaganligi.

Shahar chekkasida joylashgan kam qavatli uylar o‘zlarining yuqori mustahkamliklari, uzoq xizmat muddatligi va devorlarning kam issiqlik o‘tkazuvchanligi, hamda muhandislik tarmoqlarining mavjudligi bilan ajralib turishi kerak.

V) Ananaviy (tipik) turar joy. Bu turdagi turar joyni “tejamkor toifaga kiruvchi” uy-joylari deb ham atashadi, unga quyidagilar xos:

- shaharning istalgan yerida joylashish;

- arxitektura-rejalashtirish ko‘rsatkichlarining zamonaviy qurilish me’yor va qoidalariga mos kelishi;

- konstruktiv-texnologik ko‘rsatkichlariga ko‘ra bu – panelli va g‘ishtli-monolit uylar.

Toshkent shahrida birlamchi ko‘chmas mulk bozorida panelli uylar 44%, g‘ishtli va g‘ishtli-monolit uylar 45 % ni tashkil qiladi.

Shahar chetidagi kam qavatli qurilishlar uchun nafaqat texnik ko‘rsatkichlar, balki ijtimoiy – maishiy sohaning asosiy obyektlari bilan ta‘minlanganlik ham xosdir.

G) Iste‘mol sifati past bo‘lgan turar joy (quyi ekonom-klass). Bu turdagi turar joyga talablar u qadar yuqori emas, chunki u kam ta‘minlangan, to‘lov qobiliyati past bo‘lgan aholi uchun mo‘ljallangan:

- shaharning nufuzli bo‘lmagan tumanlarda joylashadi;
- asosiy transport kommunikatsiyalaridan uzoqda joylashadi;
- kapital ta‘mirlash va qurilish ishlari olib borilmagan “eski” fond binolari va industrial uy qurilishining birinchi avlod uylariga mansub bo‘ladi;

- xonadonlar boshqa turdagi uylarning birinchi qavatida joylashadi;

- arxitektura-loyihalash ko‘rsatkichlari past va h.k.

2. Shaharsozlik ko‘rsatkichlari asosida quyidagilar ajratiladi:

- revolyutsiyagacha bo‘lgan davrda qurilgan, tarixiy, noyob uylari;
- 1917-1930-yillarda qurilgan uylar, arxitektura-loyihalash yechimlarining aniq chegaralanganligi bilan ajralib turadi, hozirgi kunda yuqori nufuzga ega bo‘lmada, ammo konstruktiv – texnologik ko‘rsatkichlari yuqori darajada;

- sanoat zonalaridan yiroqda, nufuzli tumanlarda joylashgan “stalin” uylari;

- past arxitektura – texnologik ko‘rsatkichlarga ega industrial uy qurilishining birinchi avlod uylari (“xrushyovkalar” 1960 yy.);

- 1970-1980-yillarda, shaharsozlik loyihalarida nisbatan yuqori me‘yor va standartlar ishlatilgan davrda qurilgan, industrial uy qurilishining ikkinchi avlod uylari;

- ko‘rsatkichlarning turli-tumanligi bilan ajralib turuvchi zamonaviy turar joylar.

3. Tashqi devorlarining materiali bo‘yicha binolar quyidagicha farqlanadi:

- g‘isht devorli uylar;

- panelli, monolit, yog‘och va aralash turdagi uylar.

4. Foydalanishning davomiyligi va harakteri bo‘yicha uylar quyidagicha farqlanadi:

- birlamchi – doimiy turar joy;

- ikkilamchi – belgilangan vaqt mobaynida foydalaniladigan turar joy, dala hovli;

- uchinchi darajali – qisqa vaqt mobaynida foydalanishga mo‘ljallangan turar joy (mehmonxona, yotoqxon va h.k.).

Hozirgi kunda, uchinchi ming yillikning boshida, zamonaviy individual loyihalarda ***mansarda***³ qayta tug‘ilish davrini o‘tkizyapti.

Hozirgi kunda, Toshkentda ham ko‘pchilik, individual loyiha asosida qurilgan, ofis va shahar turar joy binolari oldindan loyihalashtirilgan mansardaga ega. Ko‘pincha, ko‘p qavatli binolarda oxirgi qavatda joylashgan xonadonni harid qilgan insonlar, bir yo‘la chordoqni ham sotib olgan holda, uni mansardaga aylantirmoqdalar.

Mansarda ko‘p qavatli xonadonning tashkil etuvchi qismi sifatida (unda bolalar xonasi, dam olish xonasi, yotoqxon va hattoki kaminli zal joylashtirilishi mumkin) yoki qishki bog‘ sifatida loyihalaniishi mumkin, u mustaqil turar joy sifatida loyihalaniadi va tegishli ravishda ko‘chmas mulk obyekti sifatida rasmiylashtirilishi mumkin.

³ XVII asrda fransuz arxitektori Fransua Mansar “Mezon-Laffit” saroyining qurilishida qo‘shimcha turar joy sifatida bir qancha chordoq xonalardan foydalanishni taklif qilgan. Yechimi oddiy va noyob bo‘lgan: u qasr tomini hashamatli derazalar bilan jihozlagan. Tarixda birinchi marotaba, tomdagi kichkina tor xonalar apartament maqomiga ega bo‘lgan, shu davrdan e‘tiboran bunday xonalarni ixtirochining nomiga mansarda deb atala boshlangan.

Shahardan tashqaridagi ko‘chmas mulk obyektlari uchun umumiy klassifikatsiya qo‘llanilmaydi⁴.

Konseptual kamqavatli turar joy majmui klassifikatsiyasini aniqlovchi asosiy mezonlar quyidagilar:

- shaharsozlik mezoni;
- turar joy maydoni va sifati;
- kamqavatli turar joy majmuining o‘lchamlari;
- infratuzilma.

Kamqavatli turar joy majmualari shaharsozlik mezoni bo‘yicha quyidagi turlarga bo‘linadi:

- alohida uylardan tashkil topuvchi dahalar;
- taun-xauslardan iborat dahalar;
- ko‘p xonadonli kamqavatli uylardan tashkil topuvchi dahalar.

Amaliyotda to‘laligicha aniq bir turga tegishli dahalar kam uchraydi.

Turar joy maydoni va sifati. Kamqavatli turar joy majmualarida uylarning sifati turli xil bo‘ladi: ba’zilar issiqlik saqlovchi materillar bilan to‘ldirilgan va qoplama bilan o‘ralgan karkasni yoki paxsa devorni, ba’zilar esa bir necha yuz yilliklarga xizmat qiluvchi haqiqiy mustahkam imoratni tashkil qiladi. Xonadon va uylarning maydoni va tafovutlari: 150 m² maydonga ega taun-xauslar va bir vaqtning o‘zida 400 m² maydonga ega taun-xauslar mavjud; bir xonali xonadonlarga ega yoki 200–300 m² li apartamentlarga ega kamqavatli uy qurish mumkin. Shu mezonan kelib chiqib turlarni aniq ajratish murakkablashadi.

Kamqavatli turar joy majmuining o‘lchamlari. Ko‘pchilik majmualarda uylar katta bo‘lmagan maydonlarda mujassamlashtirilgan, ammo majmuada ko‘p qismi qurilishlardan holi bo‘lgan juda katta maydon mavjud bo‘ladi. Xususiy hovlining eng yaxshi o‘lchami 20-40 sotok. Bu esa o‘z navbatida qo‘shnilardan yetarlicha masofada joylashish imkoniyatini beradi.

Infratuzilma mezoni. Bu mezonga asoslangan holda shartli ravishda kamqavatli qurilishning uch turini farqlash mumkin:

- infratuzilma deyarli mavjud bo‘lmagan, bo‘sh maydon esa minimal darajada bo‘lgan kamqavatli majmualar;
- infratuzilmaning minimal unsurlarini o‘z ichiga oluvchi kamqavatli majmualar (hozirgi kunda ko‘pchilikni tashkil qiladi). Odatda, bu umumiy qo‘riqlash va ekspluatatsiya xizmatlariga ega bo‘lgan bir nechta uylardir. Ko‘pincha bunday majmualar hududida do‘koncha, ba’zida esa hovuz joylashgan bo‘ladi;
- infratuzilma bilan maksimal darajada boyitilgan kamqavatli turar joy majmualari. Bunday majmualarda ijtimoiy, madaniy va bolalar muassasalari joylashadi, hamda o‘zining maishiy, muhandislik va ko‘ngilochar infratuzilmalariga ega bo‘ladi. Qo‘riqlanuvchi hududi katta.

“Taun-xaus” – ko‘chmas mulk bozorida ko‘p xonadonli turar joy majmuasi ma’nosida amal qiladi. Ko‘pincha “taun-xaus”ni kottejga tenglashtiradilar, bu noto‘g‘ri fikr, chunki u shahardan tashqarida emas, balki shaharning o‘zida joylashadi. O‘zbekistonda “taun-xaus” atamasini alohida kirishlarga, qo‘shni uylar bilan bitta yoki ikkita umumiy devorga va umumiy poydevorga, ba’zida yer ulushiga ega bo‘lgan ko‘p qavatli uylarga nisbatan qo‘llash mumkin. Odatda, uylar 6-12 tadan qator qilib quriladi, ularning tashqi ko‘rinishi yer uchastkasining o‘lchamlari va shakliga bog‘liq bo‘ladi. Taun-xauslar ko‘p xonadonli uy maqomiga ega bo‘lganligi sababli, odatda ularga nisbatan bunday obyektlar holatini tartibga

4 “Zagorodnoye obozreniye” jurnalining № 9-11, 2005 g. Soni ma’lumotlaridan foydalanilgan.

soluvchi qonunlar qoʻllaniladi. Taun-xauslardagi mulk egalarining oʻzaro munosabatlari huddi koʻp xonadonli uylar egalari oʻrtasida kechadigan munosabatlardak shakllanadi. Taun-xausda yashovchilarga, umumiy ulushli egalik huquqi asosida, birdan ortiq uyga xizmat qiluvchi xona va maydonlar tegishli boʻladi, aniqrogʻi: zinapoya maydonchasi, zinapoyalar, yoʻlaklar, chordoqlar, muhandislik kommunikatsiyalari va boshqa xizmat koʻrsatuvchi jihozlar joylashgan yertoʻlalar, shuningdek uyning tayanch va tayanch boʻlmagan konstruksiyalarni oʻrab turuvchi devor va tomlar, uyda binolar tashqarisida yoki ichida joylashgan mexanik, elektr, sanitar-texnik va boshqa uskunalari, koʻkalamzorlashtirish va obodonlashtirish elementlariga ega, uy joylashgan yer uchastkasi, shu yer uchastkasida joylashgan, uyga xizmat qilish, uni obodonlashtirish va ekspluatatsiya qilishga moʻljallangan boshqa obyektlar.

Individual turar joy binolari (ITJB) tipologiyasining asosida uyning maqsadli qoʻllanilish sohasi yotadi.

Bunda shartli ravishda, har biri ijtimoiy muhit, kommunikatsiyalar toʻplami, muhandislik konstruksiyalari va arxitekturaviy yechimlarga alohida talablar majmui sifatida namoyon boʻluvchi, ITJBning asosiy turlarini ajratib koʻrsatish mumkin.

Shaharda joylashgan xonadonda mavjud qulayliklar *doimiy yashashga moʻljallangan individual uyda* ham mavjud boʻlishi shart. Bunda nafaqat muhandislik kommunikatsiyalari (vodoprovod, magistral gaz, kanalizatsiya, telefon), balki (birinchi navbatda) – ijtimoiy infratuzilma ham nazarda tutiladi.

Yilning istalgan vaqtida dam olish kunlarini oʻtkazishga moʻljallangan shahar tashqarisidagi dala hovli shahardagi qulaylik atributlariga u qadar muhtoj boʻlmasada, “yaxshi holat”da boʻlish uchun oʻz egasidan doimiy kuch sarfini talab qiladi. Badavlat uy sohiblari uchun kelgan paytlarida mulk inventarizatsiyasiga va kommunikatsiyalarni sozlashga vaqtlarini sarflamasliklarini inobatga olgan holda turli-tuman intellektual qoʻriqlash hamda taʼminot tizimlari yoʻlga qoʻyilgan, shuningdek, bunday turdagi uy (haftada 2-3 kun yashaladi) qoʻriqlanadigan dala hovli posyolkasi yoki bogʻdorchilik xoʻjaligida joylashishi mumkin, ammo doimiy yashovchi aholisi mavjud boʻlgan massivlarga mulkdorlar tomonidan alohida urgʻu beriladi. Bunday hovlilarda qulaylik va kommunikatsiyalar majmui minimallasadi (pechka yoqib isitish, elektroenergiya, ichimlik suvi), shahar vannasi oʻrniga esa hammom afzal koʻriladi.

Bozor iqtisodiyoti sharoitida tobora keng tarqalayotgan *toʻrtinchi guruhga butunlay yoki qisman tijorat maqsadida foydalanishga moʻljallangan obyektlarni* kiritish mumkin.

Ularga maʼmuriy binolar-ofislar, hamda dam olish va xizmat vazifasi boʻyicha hamkorlarni qabul qilishga moʻljallangan rezidensiyalarni misol qilish mumkin. Bundan tashqari, kichik va xususiy biznes vakillari uchun uylar ham shular jumlasiga kiradi. Odatda, ularning barchasi xoʻjalik xonalari yoki ichki qurilishlarni oʻz ichiga oluvchi, mijozlarning erkin kirishlari mumkin boʻlgan binolardir: kichik xususiy doʻkonlar, kafelar, sportzallar, maishiy xizmat koʻrsatish xonalari, avtomobil tuzatish shoxobchalari va hokazolar.⁵ Bunday obyektlarni loyihalashtirishda “faoliyatni tashkil etish (ofislar)” va tijorat zonalari ajratiladi. Rivojlangan mamlakatlarda ijaraga beriladigan dala hovlilar, kichik xususiy mehmonxonalar, ijarachilarga ajratilgan xonalarga ega uylar ham aynan shu kategoriyaga tegishlidir. Bunday obyektlarga maksimal darajadagi faoliyatni tashkil etish imkoniyati va amaliy jihatdan qulaylik talablari qoʻyiladi.

Shuningdek, *shahar tashqarisidagi turar joy binolari bozori narx toifasi boʻyicha ham tasniflash* mumkin. Turli regionlarda bu boʻlinish turlicha farqlanadi. Ammo barcha hududlarda joylashgan shahar tashqarisidagi uylarni ikki qismga ajratish mumkin: ommaviy,

⁵ Batafsil maʼlumot: “Maloetajnoye jiliynoye stroitelstvo” / A. N. Asaul, Yu. N. Kazakov, N. I. Pasyada, I. V. Denisova – SPb.: Gumanistika, 2005. 563 s.

“qimmat bo‘lmagan” turar joy (Toshkent shahri atrofida, masalan Toshkent shahri atrofida Bardanko‘l hududida bunday uy-joyning qiymati m² uchun \$100-500, Toshkent viloyati Chorvoq GREsi hududida esa \$50-300) va yuqori darajadagi qulayliklarga ega (yuqori nufuzli) turar joy, m² uchun \$1500 (yuqori chegarasi belgilanmagan).

Janubiy Koreyada turar joy ko‘chmas mulk obyektlarining to‘rtta asosiy turini ajratib ko‘rsatish mumkin. Bu to‘rt turdagi turar joylar juda ham yosh: ular so‘nggi uch o‘n yillikda paydo bo‘lgan.

Ulardan eng nufuzlilari “apatxa” (ingliz tilidan - apartment) deb nomlanuvchi – ko‘p xonadonli turar joy binolari hisoblanadi.

Ikkinchi turdagi binolar Koreyada “yonrip” deb ataluvchi binolar hisoblanadi. Ular xam “apatxa” lar singari, lekin kamqavatli va primitiv jihozlangan. “Apatxa” va “yonrip” lar o‘rtasidagi asosiy farq bu ularning qavatlar sonida. “Apatxa” larga 5 qavatdan kam bo‘lmagan binolar kirsam, “yonrip” lar 4 qavatdan oshiq bo‘lmasligi lozim.

Uchinchi tur binolar – “ko‘p oilali uylar” deb nomlanuvchi, o‘z ichiga 2 dan to 5-6 gacha bo‘lgan xonadonlarni oluvchi katta bo‘lmagan (2-3 qavat va bitta zinapoya maydonchasi) uylar. Bitta xonadonda uy egalarining o‘zi istiqomat qiladi, qolganlarini esa ijaraga berishadi. Va nihoyat, so‘nggi to‘rtinchi turdagi turar joylar bu rasmiy ravishda zamonaviy koreys uy-joylari deb tan olingan shaxsiy uy-joylar hisoblanadi.⁶

1.3. Daromad olib keluvchi tijorat ko‘chmas mulk obyektlari tasniflanishi.

Turar joy uylari, jamoat binolaridan boshqa hech narsa bo‘lmagan shaharni bir tasavvur qilib ko‘ring. Bu albatta, sokinlik, osoyishtalik bo‘lishiga zamin yaratadi, lekin zerikarli bo‘lgan osoyishta joylarni aslida shahar deb ham bo‘lmaydi. Aynan tijorat ko‘chmas mulk obyektlari shaharning xarakterini belgilab beradi va insonlar umrining eng katta qismini shu obyektlar bilan bog‘liq holda o‘tkazadi.

Tijorat ko‘chmas mulk obyektlari asosan shaharning gavjum joylarida va shahar markazlarida joylashtiriladi. Ular shaharga vizual ko‘rk va fokus bag‘ishlaydi. Ular mahsulot ishlab chiqarish va taqsimlash tizimida hayotiy muhim bo‘lgan tugunlarni taqdim qiladi⁷.

Tijorat maqsadida foydalaniladigan ko‘chmas mulk obyektlari ikki turga bo‘linadi: daromad keltiruvchi – tijorat obyekti va daromadni ishlab chiqarishga sharoit yaratuvchi – sanoat (industrial).

Daromad keltiruvchi obyektlarga do‘konlar va savdo majmualari, mehmonxonalar va ko‘ngilochar markazlar, biznes subyektlari ofislari kabi obyektlar kiradi.

1. Do‘konlar va savdo majmualari. Hozirgi kunda savdo va umumiy ovqatlanish - iqtisodiyotning intensiv ravishda rivojlanayotgan sohalaridir. Bu sohagi obyektlar birinchilardan bo‘lib davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish jarayonlaridan o‘tganlar, bu esa ularning bozor iqtisodiyoti sharoitida faol rivojlanishlariga turtki bo‘lgan.

Muhokama predmetini aniqlashtirish uchun savdo obyektlari tasniflanishida uchrab turuvchi tushunchalarga ta’rif berish kerak. Ko‘p funksiyali savdo majmui (KFSM) – bu tijorat ko‘chmas mulk obyekti bo‘lib, bunda mulkdor mustaqil ravishda haridorga yo‘naltirilgan savdo yoki boshqa chakana tijorat faoliyatini olib bormaydi; uni amalga oshirishga tayyor holatda maydonlarni turli xil savdo, xizmat ko‘rsatish, umumiy ovqatlanish va ko‘ngilochar sohalar tashkilotlaridan tashkil topishi mumkin bo‘lgan chakana operatorlarga topshiradi. Ba’zida gipermarketlar va supermarketlarni, keng iste’mol

⁶ A Companion to Urban Economics. RICHARD J. ARNOTT Boston College, Massachusetts DANIEL P. McMILLEN University of Illinois at Chicago. 2010 by Blackwell Publishing Ltd

⁷ A Companion to Urban Economics. RICHARD J. ARNOTT Boston College, Massachusetts DANIEL P. McMILLEN University of Illinois at Chicago. 2010 by Blackwell Publishing Ltd

mollariga ixtisoslashgan do‘konlarni va hattoki bozorlarni ham savdo majmualari deb atashadi.

Supermarket – bu alohida bino yoki KFSM tarkibida joylashgan, o‘z-o‘ziga xizmat qilish prinsipi bo‘yicha ishlaydigan do‘kon bo‘lib, u asosan oziq-ovqat mahsulotlariga ixtisoslashgan bo‘ladi. U savdo sotiq jarayonining avtomatlashtirilgan tizimi va yagona xisob-kitob xizmatiga ega bo‘ladi. Ular odatda 5 mingdan ortiq turdagi mahsulot assortimenti bilan to‘ldirilgan bo‘lib, maydoni 700-1000 m² dan kam bo‘lmaydi.

Gipermarket – bu maydoni 3-4 ming m² dan kam bo‘lmagan supermarket bo‘lib, odatda alohida binoda joylashadi, kam holatlarda KFSM tarkibida uchraydi, 10 mingdan ortiq turdagi mahsulot assortimenti bilan to‘ldirilgan bo‘ladi, shu o‘rinda nooziq-ovqat turdagi mahsulotlar ham assortiment tarkibiga kiradi.

Keng turdagi iste‘mol mollariga **ixtisoslashgan do‘konlar (univermaglar)** – bu maydoni 1 ming m² gacha bo‘lmagan, alohida binoda yoki turar joy binosi birinchi qavatiga qo‘shimcha qurilgan savdo tashkilotidir. U yagona boshqaruv va assortimentni joylashtirish qoidalari bilan birlashtirilgan, turli bo‘limlarga ega bo‘lgan har bir bo‘lim alohida hisob-kitob-kassa bo‘lmiga ega bo‘ladi va do‘konda alohida guruhga kiruvchi mollarni realizatsiya qilinadigan assortiment qatorlarini taklif qiladi.

KFSMni savdo yoki boshqa chakana savdo maydonlar ijarachilari faoliyat yuritadigan boshqa obyektlardan farqlovchi bazaviy tamoyil va qoidalarini ko‘rib chiqamiz:

- ✓ ijarachilarga faqatgina ekspluatatsiyaga tayyor maydonlarni topshirish;
- ✓ barcha harajatlarni ijara to‘lovi tarkibiga kiritish;
- ✓ barcha KFSM ijarachilari uchun xonalar dizayni va mahsulotlarni taqdim etish metodlarining yagona konsepsiyasi;
- ✓ majmua egasining assortimentga, ish grafigiga, xizmat ko‘rsatish sifatiga va h.k.larga bo‘lgan talablariga ijarachilarning rioya qilishlari;
- ✓ KFSM bo‘yicha havfsizlik va ma‘lumotlar xizmatining yagona tizimlari;
- ✓ haridor va mijozlarning shaxsiy avtotransportlari uchun to‘xtash joylari.

2. Mehmonxonalar⁸ va ko‘ngilochar ko‘chmas mulk obyektlari. Istalgan mamlakatda bunday ko‘chmas mulk obyektlarining tasniflanishi moddiy-texnika ta‘minoti, ko‘rsatiladigan xizmatlar nomenklaturasi va sifati, hamda xizmat ko‘rsatish darajasiga bo‘lgan talablar majmuasiga asoslanadi.

Maishiy qulaylik darajasi – mehmonxona darajasini belgilovchi eng asosiy va hal qiluvchi omil. Har bir mamlakatda tasniflash mezoni sifatida maishiy qulaylikning o‘z standarti qabul qilingan. Bu vaziyat, hamda madaniy-tarixiy va milliy qadriyatlar bilan shartlangan bir qator omillar butun dunyo uchun mehmonxonalarning yagona tasniflanish tizimini kiritish imkonini bermaydi. Ba’zida, hattoki bir mamlakat hududida ham tasniflashning bir nechta usullaridan foydalaniladi. Misol uchun, Buyuk Britaniyada mehmonxonalar servis va mehmondo‘stlik darajasi, personalning yuqori nufuzi, xonalar va jamoat zonalarini obodonlashtirish darajasi, taomlar sifati, ya’ni tashkilotga o‘ziga xos sayqal beruvchi va obyektiv baholashga yo‘l qo‘ymaydigan omillarga asosan baholanadi.

Hozirgi kunda mehmonxonalarni maishiy qulaylik darajasi bo‘yicha tasniflashning 30 xil usuli ma‘lum. Ulardan eng ko‘p tarqalganlari quyidagilar:

- *yevropacha usul (yulduzlar usuli)* – uning asosida mehmonxonalarni birdan beshgacha yulduzlar bilan belgilangan darajalarga bo‘lish yotadi, Fransiya, Vengriya, Misr, Xitoy, Rossiya, O‘zbekiston va boshqa ko‘plab mamlakatlarda qo‘llaniladi;
- *harflar usuli (A, B, C, D)* – Gretsiyada qo‘llaniladi (A = 4*, B = 2*, C = 3*, D = 1*);

⁸ Jahon va Yevropa standartlari bo‘yicha har bir ming shahar aholisi uchun 14-15 xonaga ega bo‘lishi kerak. Sankt-Peterburgda 2006-yilda 18500 xonaga ega 331 ta mehmonxona faoliyat ko‘rsatgan.

- *tojlar usuli* – Buyuk Britaniyada qo‘llaniladi;
- *razryadlar usuli* – sobiq SSSR hududida: lyuks, yuqori A, yuqori V, birinchi, ikkinchi, uchinchi, to‘rtinchi.

Mehmonxona turiga kiruvchi ko‘chmas mulk obyektlariga, xususan, quyidagilar kiradi:

- ***yuqori toifali mehmonxona*** – sig‘imi bo‘yicha, odatda, shahar markazida joylashadigan xizmat ko‘rsatish korxonalarini turkumiga kiradi. Yaxshi o‘rgatilgan personal eng nozik didli mijozlar talabini qondira oladigan servis darajasini ta‘minlaydi. Narxlari yuqori xonalarga ularning nufuziga xos turli xil xizmatlar ko‘zda tutiladi;

- ***o‘rta toifali mehmonxona*** - sig‘imi bo‘yicha yuqori toifali mehmonxonadan kattaroq (400-1000 o‘rinli) bo‘ladi. Shahar markazi yoki shahar ichida joylashadi. Region narxlari darajasiga mos keladigan yoki bir muncha yuqoriroq narxlar bo‘yicha keng qamrovli xizmatlar doirasini taklif qiladi. Tadbirkorlar, sayyohlar boshqa turli qatlam uchun konferensiya-anjumanlar ishtirokchilari kabi mijozlarni qabul qilishga mo‘ljallangan;

- ***apartament-mehmonxona*** – 400 tagacha o‘rin. Doimiy aholiga ega bo‘lmagan, yirik shaharga xos. Xonalar – xonadon tipida, o‘ziga-o‘zi xizmat ko‘rsatish tamoyiliga asosan ishlaydi va ulardan vaqtinchalik turar joy sifatida foydalaniladi. Narxlar, odatda, yashash muddatlariga bog‘liq holda o‘zgarib turadi. Apartamentlar asosan uzoq muddatga qoluvchi oilaviy sayyohlar, tadbirkorlar, kommersantlarga xizmat qiladi;

- ***kurort-mehmonxona*** – sig‘imi bo‘yicha sezilarli farqlanadi, hamda maxsus tibbiy, sog‘lomlashtirish xizmatlari va parhezli ovqatlanishni o‘z ichiga oluvchi to‘liq xizmatlar to‘plamini taklif qiladi. Qoida bo‘yicha, bunday mehmonxonalar kurort joyda joylashadi;

- ***motel*** – shahardan tashqarida, avtomagistralga yaqin joyda joylashadigan, oddiy, bir yoki ikki qavatli binolar. Ular – kichik va o‘rta korxonalar. Kam sonli (minimal) personalga ega, xizmat ko‘rsatish darajasi o‘rtacha. Turli xil kategoriyadagi sayyohlar mijoz bo‘la oladi;

- ***VV tipidagi xususiy mehmonxona (yotiq va nonushta)*** – sig‘imi kichik, ba’zida o‘rta. Shahar chekkasi yoki qishloqda joylashadi. Qoida bo‘yicha, nonushta va xonaki, yengil, kechki ovqatlantirish xizmati ko‘rsatish kiradi. Ularda uy sharoitiga intiluvchi kommersantlar va marshrutli sayyohlar mijoz bo‘ladilar. Bu turdagi mehmonxonalar AQSH da keng tarqalgan;

- ***garni-mehmonxona*** – cheklangan xizmatlar spektriga ega bo‘ladi. Ularda mijozni joylashtirish, chakana savdo xizmatini tashkil etish va kontinental nonushtalar tashkil etiladi;

- ***pansion*** – oddiy standart va cheklangan xizmatlar spektrini taklif qiladi. Garni-mehmonxonalaridan farqli ravishda, faqatgina ularda yashovchilar uchun nonushta, tushlik va kechki ovqatlar beriladi.

- ***mehmonxona hovli*** – xizmatlarning soddalashtirilgan standarti, kichik sig‘imi, bir qator xizmat xonalarining (xollar, vestibyullar, zallar va h.k.) yo‘qligi bilan ajralib turadi. Mehmonxona hovli strukturasi restoran yoki barning mavjud bo‘lishi shart;

- ***rotel*** – harakatlanuvchi mehmonxona, o‘rindiqlar joylashgan ikki bo‘lmali vagon ko‘rinishida bo‘ladi. Kiyinish, hojatxona, vannaxona, muzlatgich uchun bo‘lmalarning bo‘lishi shart;

- ***botel*** – suvda suzuvchi katta bo‘lmagan mehmonxona, maxsus jihozlangan kemadan foydalaniladi;

- ***flotel*** – ko‘pincha “suvdagi kurort” deb ataladigan, yirik mehmonxona. Sayyohlarga shinam va qulay xonalar, keng qamrovli xizmatlar taklif qilinadi: hovuzlar, suv chang‘ilari, baliq ovlash uchun jihozlar, suv ostida suzish va suv osti ovi uchun moslamalar, trenajyor

zallari, kongress va konferensiyalar uchun zallar, kutubxonalar, turli xil ma'lumotli ta'minot (telefon, telefaks, teletayp, televizor va h.k.). Oxirgi vaqtlarda tez-tez biznes-turlar, kongress-kruizlar va ta'lim turlarini tashkil qilish maqsadida foydalaniladi;

• **flaytel** – aeromehmonxona yoki “uchuvchi mehmonxona”. Juda qimmat va kamsonlimehmonxona turi. Meteorologiya xizmati aloqasi bilan jihozlangan.

O'zbekistonda yuqori klassli mehmonxonalar, o'rta klassli mehmonxonalar, motellar, pansionlar, mehmonxona hovlilar, hamda suzuvchi mehmonxonalar mavjud. Mamlakatimizda mehmonxonalar tasniflashning aralash turiga kiradi. Ularda asosan uchta daraja mavjud: iqtisodli, o'rta va birinchi yoki yuqori, shuningdek, KMK 97-12-36 ga binoan “yulduzlar” usul elementlari ham uchraydi.

Mehmonxonalarga “yulduzlar” berilishi ekspertiza o'tkazilgandan so'nggina amalga oshiriladi.

Yirik shaharlarda madaniy oqartuv tadbirlari o'tkazish industriyasiga kiritish mumkin bo'lgan ko'chmas mulklarning rivojlanishi jadal tus olmoqda. Bular: madaniy-ishbilarmon va madaniy-xordiq markazlari, modalar uylari, bilyard zallari, fitnes markazlari, tennis kortlari, akvaparklar, boulinglar va boshqa madaniy oqartuv obyektlari.

Rekreasion va ijtimoiy-maishiy ko'chmas mulk obyektlari qurilishi ham rivojlanmoqda.

3. Ofis binolari. Har bir regionda biznes-markazlarni tasniflashda bino u yoki bu sinfga tegishlilikni aniqlaydigan turli xil omillar hisobga olinadi. Odatda, uning joylashgan joyi; texnik darajasi va tipi; binoning sifati (pardoz ishlarining darajasi, fasadning va markaziy kirishining holati, liftlarining mavjudligi); menedjmentning sifati (boshqaruvchi kompaniya, ijarachilar uchun qo'shimcha xizmatlarning mavjudligi) va boshqalar ko'zda tutiladi.

Tanlangan kategoriyalar vaqt o'tishi bilan o'zgarishi mumkin, chunki binolarni modernizatsiya qilish ehtimoli mavjud.

Hozirgi kunda Toshkentda 70% dan ortiq ofis binolari ijaraga beriladi va faqatgina 20-25% i sotiladi. Ofis binolarining savdo bozori ijara bozoriga qaraganda ancha noaniq. Bitimlarning ko'pchiligi vositachisiz amalga oshiriladi. Shu bilan birga ikkilamchi bozorda asosiy hajimni investitsion haridlar tashkil qiladi.

Statistika bo'yicha, mamlakatimizda 70% ga yaqin tashkilotlar S kategoriyali ofislarni afzal ko'radi. Bular mijozlar bilan to'g'ridan-to'g'ri aloqada bo'lmaydigan kompaniyalardir.

Sanoat korxonalarini yaqinida yoki ularning hududida shakllantirilgan ofis markazlari (D kategoriya) ning jozibadorlik omillari orasida quyidagilarni ajratib ko'rsatish lozim:

ijobiy tomonlari:

- past ijara stavkalari, qo'shni korxonada xususiy ishlab chiqarishni tashkil qilish imkoniyati;
- zavodning omborxonalaridan foydalanish imkoniyati;
- ofisning xususiy ishlab chiqarish, omborxonada, garajga yaqin joylashishi.

salbiy tomonlari:

- shahar markazidan uzoqligi, yuqori bo'lmagan servis darajasi;
- ekologik jihatdan yaxshi bo'lmagan tumanlarda joylashishi;
- binoning oldingi mulkdor korxonasi muhandislik infratuzilmasiga tobeligi.

4. Garaj-to'xtash joylari (avtoparkinglar) tijorat ko'chmas mulki obyektlari sifatida individual maxsus loyiha asosida qurilgan va vaqtinchalik, qo'shimcha qurilish sifatida qurilgan garajlar, hamda parkinglarga bo'linadi.

Individual loyiha asosida qurilgan garajlar – avtomashinalarni saqlash uchun mo'ljallangan alohida turuvchi yoki bir hududda guruhlangan katta bo'lmagan yopiq bir

qavatli qurilishlar (bokslar). Bunday garajlar, odatda, standart o'lchamlarga ega bo'ladi – 18 m², lekin boshqacha o'lchamdagi garajlar ham uchraydi, shu hisobdan 2 avtomobil uchun mo'ljallanganlari ham.

Parking – bu alohida turuvchi bir yoki ko'p sathli yopiq qo'riqlanadigan inshoot bo'lib, u maxsus belgilangan joylar yoki bokslarga ega, faqatgina avtomobillar to'xtashi va saqlanishiga ixtisoslashgan. Yuqoridagi sathlarga avtomobillar inshoot chekkasida joylashgan serpantinlar (aylanma yoki ilonizili yo'l) yordamida ko'tariladilar.

Parkinglar asosan turar joy binolariga nisbatan qulay, iste'molchilarga yaqin joylarda bo'ladi. Parkinglar oddiy garajlarga qaraganda bir qator afzalliklarga ega: qurilish maydonining tejalishi, tashqi jozibadorlik va h.k. Parkinglar va yer osti garajlari nisbatan uzoq muddatga beriladi.

Qo'shimcha sifatida qurilgan garajlar (turar joy binosining pastki qavatiga qurilgan yoki unga qo'shilgan) - bu maxsus belgilangan joylar yoki bokslarga ega, avtomobillar to'xtashi va saqlanishiga ixtisoslashgan inshoot. Parkinglardan farqli ravishda qo'shimcha sifatida qurilgan garajlar – bu boshqa maqsadda qo'llaniladigan binoning (qismi) davomidir.

Toshkentda qo'shimcha sifatida qurilgan garajlardagi bitta to'xtash joyining o'rtacha narxi bir yilda deyarli 3 mln. so'mni tashkil qiladi, bu esa shahar bo'yicha parkingdagi joy narxining o'rtachasidan ancha yuqoriroq. Narxlarning farqi ancha kattta: bitta mashina-joy uchun 1 mln. so'mdan 3 mln. so'mgacha bo'ladi.

Qo'shimcha sifatida qurilgan garajlardagi to'xtash joyining narxiga joyni tashkillashtirish, bitta joyning o'lchami, chiqish joyidan uzoqligi kabi omillar ta'sir qiladi.

Avtomashina to'xtash joyi (avtostoyanka) – avtotransport vositalarini joylashtirish yoki saqlash uchun mo'ljallangan bino, inshoot (bino, inshootning qismi) yoki maxsus ochiq maydon.

Odatda, shaharda yaqin 5-6 yil ichida qurilishlar rejalashtirilmayotgan hududlarni vaqtinchalik ijara shartnomasi asosida avtomashina to'xtash joyi majmualari uchun beriladi. Bunday harakat bilan shahar hukumati bo'shliqlar muammosini hal qiladi va tuman byudjetlarini to'ldiradi.

Ko'chmas mulk bozorining boshqa sektorlari kabi garaj va avtomashina to'xtash joyi bozori ham birlamchi va ikkilamchi turlarga bo'linadi, ular esa o'z navbatida – oldi-sotdi (tovar) va ijara (xizmat) bozori turlariga ajratiladi.

1.4. Ijtimoiy soha ko'chmas mulk obyektlari tavsifi va guruhlanishi.

Foydalanish maqsadlariga ko'ra bino va inshootlar ikki guruhga, ishlab chiqarish va noishlabchiqarish obyektlariga bo'linadi. Noishlabchiqarish maqsadlarda foydalanilayotgan bino va inshootlarning asosiy qismini ijtimoiy soha bino va inshootlar tashkil etadi va ular qurilish tarmog'i me'yoriy hujjatlarda **turarjoy-fuqarolik maqsadlarida foydalanilayotgan obyektlar** deb nomlanadi.

Turarjoy-fuqarolik maqsadlarida foydalanilayotgan binolar o'z navbatida uch guruhga bo'linadi. Bular:

- turarjoy binolari;
- jamoatchilik-fuqarolik bino va inshootlari;
- ijtimoiy va madaniy - maishiy maqsadlarda foydalanilayotgan bino va inshootlar.

1. Turarjoy binolariga:

- a) doimiy yashash uchun mo'ljallangan hovli va ko'p xonadoni uylar;
- b) o'qish va ishlash davrida yashab turish uchun yotoqxonalar;
- v) qisqa muddatda turish uchun mo'ljallangan mehmonxonalar;

g) mehribonlik uylari (internatlar) va qariyalar uylari binolari kiradi.

2. Jamoatchilik-fuqarolik bino va inshootlariga:

a) san'at muassasalari binolari;

b) ilmiy izlanish va ilmiy xizmatlar ko'rsatish maqsadlarida foydalanilayotgan binolar;

v) moliyaviy institutlar (bank, sug'urta va boshqa) binolari;

g) jamoatchilik tashkilotlari binolari;

d) xizmat ko'rsatish sohasida foydalanilayotgan (umumiy ovqatlanish, savdo, aloqa va boshqa) bino va inshootlar;

ye) qurilish sohasi tashkilot va muassasalari (loyiha, qidiruv, ekspertiza va nazorat) bino va inshootlari kiradi.

3. Ijtimoiy va madaniy-maishiy bino va inshootlarga:

a) ta'lim muassasalari bino va inshootlari;

b) sog'liqni saqlash, jismoniy tarbiya va ijtimoiy ta'minot tashkilotlari bino va inshootlari;

v) madaniy-oqartuv muassasalari;

g) kommunal xo'jaligi tashkilotlari korxonalar va muassasalari;

d) aholiga maishiy xizmat ko'rsatish bino va inshootlari kiradi.

Ijtimoiy va madaniy-maishiy sohada foydalanilayotgan binolar turli ko'rinishi, kattaligi, hajmi, qavatlar sonidan qat'iy nazar qurilish texnologiyasiga ko'ra asosan uch guruhga bo'linadi:

1. An'anaviy usulublarda qurilgan binolar;

2. Yig'ma karkasli binolar;

3. Quyma temir-beton (monolit) binolar.

An'anaviy uslubdagi binolarga murakkab texnologiyalar asosida tayyorlangan qurilish konstruksiyalari va qurilish materiallaridan foydalanilmagan holda turli uslubda (shu jumladan milliy uslubda) qurilgan binolar kiradi. An'anaviy binolarning devor qismi qurilishida asosan pishiq g'isht, qum, sement va ohak eritmasidan tayyorlangan qorishmadan hamda bog'lovchi metal sterjenlar (armatura)dan foydalanilgan bo'lsa, tom yopqich material sifatida g'ovak (pustotka) temirbeton plitalar, to'sinlar, shvelerlar, bruslar va boshqa yog'och materiallaridan foydalaniladi. Qurilishda xom g'isht, paxsa va yog'och va boshqa turdagi mahalliy homashyolardan foydalanilgan binolar ham an'anaviy uslubdagi binolar turkimiga kiritiladi.

Ikki va undan ortiq qavatli an'anaviy uslubdagi binolar qurilishida poydevorda, devorlar birlashuvchi burchaklarda va qavatlarining tutashuvchi qatlamlarida bino mustahkamligini oshiruvchi metal asosli (belbog'li) beton qovurg'alar quyiladi.

Yig'ma karkasli binolar o'z navbatida ikki guruhga bo'linadi.

Birinchi guruhga qurilishda an'anaviy usuldan hamda maxsus tayyorlangan karkaslardan foydalanilgan binolar kiradi. Bunday binolar mustahkam tuzilishdagi tayanch armokarkas (nesushiy chast)ga ega bo'lib, yig'ma panellar va konstruktiv elementlar shu tayanch armokarkaslarga biriktiriladi.

Ikkinchi guruhga binoning barcha konstruktiv elementlari uysozlik kombinatlarida va temirbeton maxsulotlari zavodlarida tayyorlangan yig'ma temirbeton qismlardan iborat bo'lgan binolar kiradi. To'liq yig'ma karkasli (panelli) binolar bir xil standartdagi tuzilishga ega bo'lib seriyali tartibda quriladi.

Quyma temir-beton binolar asosan ko'p qavatli bo'lib yuqori mustahkamlikka ega bo'lgan binolar hisoblanadi. Quyma temir beton uylar ham ikki guruhga, qisman monolit va to'liq monolit uylarga bo'linadi. Qisman monolit uylarining bir qism detallari (tom yopqich plitalar, zinapoyalar, devor to'siqlari va boshqalar) yagona standartda zavodlarda

tayyorlangan va montaj qilingan bo‘ladi. Bunday uylarning asosiy qismlari (tayanch qismlari va devorlari) maxsus tayyorlangan temir karkaslar sirtiga qolip (opalubka)lar o‘rnatilib beton qorishmasi bilan quyib tiklanadi.

To‘liq monolit uylar qurilishida yig‘ma ponellardan deyarli foydalanilmaydi. Bunday binolar issiq va quriq iqlimga ega bo‘lgan mahalliy sharoitga mos kelmaydi. Bunga sabab monolit uylarning beton devorlari issiq haroratda qo‘shimcha namlikni talab etadi hamda issiq va sovuq haroratni ko‘p o‘tkazadi. Shu sababli monolit binolar maxsus murakkab arxitekturaviy-loyihaviy yechimlarni talab etuvchi va seysmik rayonlarda quriladi.

Ijtimoiy sohada foydalanilayotgan binolar loyihaviy shakllantirish tizimlariga ko‘ra quyidagi guruhlariga bo‘linadi:

1. Umumiy karidorli loyiha tizimi;
2. Anfilad loyiha tizimi;
3. Zal asosli loyiha tizimi;
4. Yacheykali loyiha tizimi;
5. Aralash loyiha tizimlari qo‘llanilgan binolar.

Umumiy karidorli loyiha tizimida binoning alohida xonalar umumiy devor bilan karidorga birlashgan bo‘lib, har bir xonani umumiy karidorga chiquvchi kamida bitta eshik birlashtirib turadi. Bunday binolarga misol qilib uzun karidor atrofida joylashgan xonalardan tashkil topgan o‘quv muassasalari, shifoxona binolarini keltirish mumkin.

Anfilad loyiha tizimida binoning xonalari bo‘g‘in-bo‘g‘in shaklida joylashtirilgan bo‘lib ularni xonadan xonaga o‘tish eshiklari tutashtiradi. Bunday binolar murakkab anfilad va chiziqli anfilad shaklida bo‘lishi mumkin. Murakkab anfilad loyihada bir necha xonalar yagona tom ostida joylashgan va tutash devorlarga ega bo‘lsada ularni bir eshik (yoki o‘tish joyi) birlashtiradi. Murakkab anfilad binoga yagona yirik zali bo‘lmagan muzey binosini keltirish mumkin. Chiziqli anfilad loyiha tizim asosida qurilgan bino xonalari poyezd vagonlari kabi joylashib xonalarga ketma-ket o‘tib boriladi.

Zal asosli loyiha tizimida binoning barcha xonalari yagona katta xona (zal) atrofida joylashadi. Bunday loyiha tizimida zal bino umumiy maydonining asosiy qismini egallaydi. Zal asosli loyiha tizimiga kinoteatrlar, konsert zallari, sort zallari binolarini misol keltirish mumkin.

Yacheykali loyiha tizimida alohida kirish va chiqish joylariga ega bo‘lgan bir necha bo‘limlardan tashkil topgan yagona bino shakllantiriladi. Bunday binolarda har bir bo‘lim boshqasi bilan yagona devorda birlashsada, bo‘limlar o‘rtasida umumiy o‘tish joyiga ega bo‘lmaydi. Binoning har bir bo‘linmasining muhandislik qurilmalari (suv, gaz, issiqlik ta‘minoti va boshqalar) ham alohida shakllantiriladi. Bunday binolarga ko‘p podezdli turarjoy binolarini keltirish mumkin.

Aralash loyiha tizimlari qo‘llanilgan binoda yuqorida keltirilgan loyiha tizimlarining kamida ikkitasidan foydalanilgan bo‘ladi. Unga misol qilib umumiy karidorga ega bo‘lgan o‘quv binosini davomi ettiruvchi sport zali joylashgan binoni keltirish mumkin.

Ijtimoiy soha binolarini ekspluatatsiya qilishga qo‘yiladigan talablar turar joy binolarinikidan farq qiladi. Ijtimoiy soha binolarini ekspluatatsiya qilishda turar joy binolari ekspluatatsiyasiga xos bo‘lmagan qator tadbirlarni bajarish zarur.

Qoida bo‘yicha ijtimoiy soha binolarida mexanik ventilyatsion tizimlar o‘rnatiladi. Ijtimoiy soha binolarining ventilyatsiya tizimlarini uch oyda bir marotaba naladochno-regulirovochnye ishlarini o‘tkazish zarur.

Ijtimoiy soha binolarining yong‘in xavfsizligi ularni ekspluatatsiya qilish davrida doimiy ravishda yong‘in o‘chirish vositalarining tayyor turishi, shuningdek vodoprovod va tutunni tortib oluvchi tizimlarning avtomatik tarzda yoqilishi bilan ta‘minlanadi. Ekspluatatsiya davrida evakuatsiya yo‘llarining: koridor, o‘tish yo‘laklari, zinalar, chiqish joylari va boshqalarning doimiy tayyor turishiga alohida e‘tibor qaratish lozim. Zahiradagi

evakuatsiya yo‘llarida eshiklar avtomatik tarzda ochiladigan jihozlar bilan ta’minlangan bo‘lishi kerak.

Ko‘pchilik ijtimoiy soha binolarida pollar yemirilishga bardoshli bo‘lgan metallardan ishlangan bo‘lib, bunda pollar tekis bo‘lishi, ammo sirg‘anchiq bo‘lmasligi lozim. Binoning vazifasidan kelib chiqib pollarga issiqlik-texnik talablar va tovush o‘tkazmaslik talablari ham qo‘yiladi; pollar sanitar-gigiyenik talablarga javob berishi kerak.

Barcha to‘sovchi konstruksiyalar ichida pollar ko‘pincha kapital ta‘mirda muhtoj bo‘ladi; shuningdek, kapital ta‘mirda bo‘lgan davrdagi joriy ta‘mir ishlari ham ancha salmoqli bo‘ladi. Shunga ko‘ra, rejali ta‘mir alohida ahamiyat kasb etadi, chunki ularni o‘z vaqtida ta‘mirlamaslik, pollarning tez yemirilishiga va natijada katta maydonlarini almashtirish zarur bo‘lib qolishiga olib keladi⁹.

Nazorat uchun savollar:

1. Tabiiy ko‘chmas mulk obyektlari nima va ularning qanday turlarini bilasiz.
2. Sun‘iy ko‘chmas mulk obyektlariga ta‘rif bering.
3. Turar joy uyi, xonadon va xona atamalariga izoh bering.
4. Umumiy mulk deganda nimani tushunasiz?
5. Maktabgacha ta‘lim muassasalari, maktablar, muzeylar, ko‘rgazma majmualari, kasalxonalar, poliklinikalar qanday ko‘chmas mulk obyektlari toifasiga kiradi?
6. Eksploatatsiyaga tayyorlik darajasi bo‘yicha sun‘iy obyektlar qanday tasniflanadi?
7. Turar joy iste‘molchilarining maxsus guruhi hohishlari va ularning to‘lov qobiliyatlari darajasiga ko‘ra qanday turlari bor?
8. Shaharsozlik ko‘rsatkichlari asosida ko‘chmas mulk obyektlarini guruhlarga ajrating.
9. Tijorat maqsadida foydalaniladigan ko‘chmas mulk obyektlariga izoh bering.
10. Tijorat maqsadida foydalaniladigan ko‘chmas mulk obyektlari qanday turlarga bo‘linadi?
11. Savdo obyektlarining tasniflanishini tushuntiring.
12. Mehmonxonalarning tasniflanishini tushuntiring.
13. Mehmonxonalarning qanday turlarini bilasiz?
14. Ofis binolari haqida tushuncha bering.
15. Garaj-to‘xtash joylari (avtoparkinglar) tijorat ko‘chmas mulki obyektlari sifatida.
16. Nima sababli bino va inshootlar qurilishini rejalashtirish va ulardan foydalanishni tashkil etishda ularning ixtisoslik xususiyatlarini inobatga olish muhim ahamiyatga ega?
17. Ta‘lim muassasalarining binolari foydalanish maqsadlariga ko‘ra qanday guruhlantiradi?

Foydalanilgan adabiyotlar:

1. A Companion to Urban Economics. RICHARD J. ARNOTT Boston College, Massachusetts DANIEL P. McMILLEN University of Illinois at Chicago. 2010 by Blackwell Publishing Ltd
2. Corporate Real Estate Asset Management. by Barry Haynes, Nick Nunnington. 2012.
3. V.U. Yodgorov, D.Sh. Mirdjalilova “Ko‘chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish” Darslik. Toshkent., “Cho‘lpon” nashriyoti, 2015-yil.
4. M.M.Miraxmedov, V.U.Yodgorov, D.Sh. Mirdjalilova, G.A. Nigmanova. “Ko‘chmas mulk iqtisodiyoti”. Darslik. TAQI - 2013-yil.

⁹ Corporate Real Estate Asset Management. by Barry Haynes, Nick Nunnington. 2012.

Ko‘chmas mulkka zamonaviy texnik xizmat ko‘rsatish. Uy-joy fondini texnik ekspluatatsiya qilish muammolari va uni zamonaviy yechimlari.

Reja:

2.1. O‘zbekiston sharoitida turar joylar qurilishini loyihalashda qo‘yiladigan asosiy talablar.

2.2. Uy-joy binolaridan foydalanishda innovatsiyalar va xorijiy tajribalar.

2.3. Bino va inshootlar qurilishi uchun boshlang‘ich-ruxsat beruvchi hujjatlar to‘plami tarkibi.

2.4. Uy-joy fondini texnik ekspluatatsiya qilish tuzilmasi: texnik xizmat ko‘rsatish; sanitar ta‘minot; obyektga kommunal xizmat ko‘rsatish; rejaviy ogohlantiruvchi ta‘mirlash.

***Tayanch iboralar:** texnik ekspluatatsiya qilish, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati, ekspluatatsiya jarayonini avtomatlashtirish, kommunal xizmat ko‘rsatish, rejaviy ogohlantiruvchi ta‘mirlash*

2.1. O‘zbekiston sharoitida turar joylar qurilishini loyihalashda qo‘yiladigan asosiy talablar.

O‘zbekiston sharoitida turar uy-joylar qurilishini loyihalashda qo‘yiladigan asosiy talablar tarkibiga quyidagilarni kiritish mumkin:

1. O‘zbekistonning iqlim sharoitida xonadonni yer sathi va ochiq havo bilan bog‘lash an‘anaga aylanib qolgan. Shaharlarning tez o‘sishi va yer sathini ehtiyot qilish o‘rta va ko‘p qavatli uylarning qurilishini talab etadi.

2. Xonadonlarni yer bilan bog‘lash an‘anasi yo‘qoldi. Buning o‘rnini almashtirish uchun xonadon tarkibiga har xil yozgi xonalarni loyihalash va uylarda kam qavatli uylarga nisbatan har xil qulayliklar, ya‘ni markazlashgan issiq suv, isitish tizimi va elektr jihozlari hamda chiqindini olib ketish uchun qulayliklar o‘rin olmoqda. Mazkur talablar asosida O‘zbekistonning tabiatini, iqlim-sharoitini va urf-odatlarini inobatga olgan holda past, o‘rta va ko‘p qavatli uylar qurilishiga qo‘yiladigan talablar ishlab chiqildi.

3. Yoz paytlardagi issiq havo va nisbatan yumshoq, qisqa davrli qish xonadonlarni issiq havodan saqlashni taqozo etadi. Bu esa uylarni quyoshga nisbatan to‘g‘ri qaratish (orientatsiya) qilish, yaxshi shamollatish, konstruksiyalar xususiyatlaridan to‘g‘ri foydalanish, quyoshga qarshi himoya qurilmalaridan foydalanish orqali erishiladi.

4. Uy-joy kommunal xo‘jaligida uylarning asosiy fasadini quyoshga to‘g‘ri qaratishdan maqsad shuki, qish paytida xonadonlar quyosh nuridan ko‘proq foydalangan holda isitish, yoz paytida esa xonalarga kamroq quyosh nuri tushishini ta‘minlovchi himoya konstruksiyalar orqali salqin saqlash imkoniyatini yaratish lozim. Bunga erishish uchun quyosh tikkadan o‘tganligi sababli quyoshga qarshi kichkinagina qurilma, ya‘ni (soyabon) derazalarni issiq quyosh nuridan saqlaydi. Qishda esa quyosh pastlab nur sochganligi sababli quyosh nuri to‘g‘ridan-to‘g‘ri janubga qaratilgan derazaga tushadi va xona “insolyatsiya” si yuzaga keladi. Insolyatsiya, ya‘ni quyoshni to‘g‘ridan-to‘g‘ri tushishi faqat turar uy joylardagi xonalarga zarur bo‘lib qolmay, u ijtimoiy sohada foydalaniladigan barcha (tibbiyot, ta‘lim va tarbiya, madaniyat) binolarga juda zarur hisoblanib nafaqat binoni isitish, shuningdek quyosh nuri orqali dizenfeksiyalash va yoritish imkonini beradi. Demak, turar joy va ijtimoiy soha binolarini imkon qadar janub tomonga qaratish kerak. Bunda asosiy xonalar janub tomonga joylashtirilsa, yordamchi xonalar (xo‘jatxona, hammom, oshxona va boshqalar) shimol tomonga joylashtirilishi kerak.

O'rta Osiyo sharoitida binoni sovitishda yelvizak hosil qilish yo'li bilan binoda kunduzgi issiq havoni kechki salqin havo bilan almashtirish mumkin. Buning uchun kunduz kuni xonalardagi derazalarni yopiq holda va aksincha kechqurirlari tashqaridagi salqin havoni kiritib, derazalarni ochib qo'yish yo'li bilan xonaning havosini salqinlatib turish mumkin.

Ammo xonani tezda salqinlatish uchun uni shamollatish zarur. Bu holatni to'g'ridan-to'g'ri burchakli yelvizak hosil qilish hisobiga tashkil qilinadi. Buning uchun esa uyning tarxini to'g'ri joylashtirish lozim, ya'ni uni shomol yo'lini hisobga olgan holda ikki tarafga qaratish talab etiladi. O'zbekiston sharoitida xonadonni bir tomonga qaratish yelvizak usulini hosil qilishga yordam berolmaydi va xonadonning isib ketishiga sabab bo'ladi. Bunday tarxli turar uy joylar O'zbekiston iqlim sharoitida qoniqarsiz deb hisoblanadi va binoni salqinlatish uchun qo'shimcha energiya sarflashga olib keladi.

Tabiiy iqlim sharoitidan kelib chiqib, respublikamiz hududiy zonalarga bo'linadi. Bu umumiy ko'rsatkich, albatta O'zbekiston tog'li, voha va sahro hududlariga bo'linadi hamda yillik o'rtacha havo harorati bir-biridan keskin farq qiladi. Surxondaryo, Qashqadaryo, Buxoro viloyatlari esa tez-tez esib turadigan issiq shamoli bilan boshqa viloyatlardan farq qiladi.

Respublikamizda uy joylarni issiqlik energiyasi bilan ta'minlash va isitish mavsumini boshlash va tugatishni tartibga solish maqsadida Toshkent zonal ilmiy tekshirish eksperimental loyihalash instituti tomonidan respublikamiz hududlarida iqlim ko'rsatkichlari ishlab chiqilgan bo'lib, unga asosan O'zbekiston hududi 3 qismga bo'linadi:

1-qism sovuq va uzoq qishi hamda salqin yozi bilan ajralib turadi. Bunga Qoraqalpog'iston, Xorazm va Buxoro viloyatlarining shimoliy qismi kiradi.

2-qismga asosiy lalmikor va sanoat viloyatlari, ya'ni Farg'ona vodiysi, Toshkent, Jizzax va Samarqand viloyatlari kiradi. Bu viloyatlar yumshoqroq qishi va issiq yozi bilan ajralib turadi. Bular juda keng hududli va aholisi zich joylashgan viloyatlardir.

3-qismga yozi juda issiq, qishi qisqa va yumshoqroq iqlimli viloyatlar kiradi. Bu hududa tez-tez janubiy issiq shamol esib turadi. Havoning issiqligi 45 darajagacha ko'tariladi. Bu hududda issiq kunlar ko'p bo'lganligi sababli qishda isitish tizimida juda qisqa muddat foydalaniladigan va yozda tabiiy yo'l bilan issiqdan saqlanish qiyin bo'lgan hududlar hisoblanadi.

Iqtisodiy tomondan uy joy qurilishida har yil sarflanadigan mablag'lardan tejamkorlik bilan foydalanib ko'proq foyda olishga harakat qilinadi, ammo iqtisodiy yondashuvdan ko'ra uy joy binolari qurilishida bino sathidan unumli foydalanishni tashkil etish qurilish jarayonidagi iqtisodiy samaradan ko'ra bir necha marta katta ahamiyatga ega hisoblanadi. Aynan qurilgan binoning mustahkam, chidamli, isitish uchun ko'p energiya sarf qilinmaydigan, kommunal resurslardan tejamli foydalanish imkonini buruvchi, tez-tez qayta ta'mirlashga ehtiyoj hosil qilmaydigan xususiyatga ega bo'lishi binoga qo'yiladigan zarur talablaridan biri bo'lib uning samarasi bino faoliyat ko'rsatib tugatilguniga qadar davom etadi. Shu ma'noda tejamkorlik va uydan samarali foydalanish masalalari bir-biriga qarama-qarshi kategoriyalardir. Shuning uchun uy-joy qurilishi va uning faoliyati davomida ushbu qarama-qarshi ko'rsatkichlarni bir-biriga ta'sirini kamaytirish, ya'ni tejamkor va ekspluatatsiya davrida kam mablag' talab etuvchi texnologiyalarni qo'llash o'ta muhim masala hisoblanadi.

Hozirgi fan va texnika taraqqiy etgan sharoitda qurilishni tejamkorlik bilan olib borishda qurilish jihozlarini va qurilmalarni to'g'ri tanlash, ya'ni foydalanish jarayonida eng tejamkor texnologiyalarni tanlash samaradorlikning asosiy manbai hisoblanadi. Bundan tashqari binoning qavati va qurilish hajmini to'g'ri tanlash ham tejamkorlik omillaridan

biridir.

Respublikamizda mutaqillikka erishilganidan keyin arxitektura-qurilish sohasida ishlab chiqilgan meyoriy hujjatlarda mahalliy sharoitni va tejamkor texnologiyalarni qo'llashga alohida e'tibor qaratilmoqda. Shuning uchun uy-joy sohasida bino qurilishi hamda kapital ta'mirlash va rekonstruksiya qilish jarayonlarida arxitektura meyorlaridan to'liq va unumli foydalanish zarur. Demak, loyiha tanlashda bir necha xil loyihalardan texnik va iqtisodiy tomon yuqori samaradorlikka ega bo'lganini tanlash yaxshi natija beradi.

Uy joy, kommunal xo'jaligi sohasida binolardan foydalanishni samarali tashkil etish masalasi kommunal xizmatlar uchun to'lov miqdorini kamaytirish, uy xo'jaligi infratuzilmasini rivojlantirish, resurslardan oqilona foydalanish va uy joy mulkdorlarining moliyaviy mablag'laridan samarali foydalanishda muhim ahamiyat kasb etadi.

2.2. Uy-joy binolaridan foydalanishda innovatsiyalar va xorijiy tajribalar.

Texnologiyalarning doimiy takomillashib borishi sharoitida ekspluatatsiya jarayoni ko'chmas mulk obyektini boshqarishning ajralmas funksiyasi hisoblanadi. Zamonaviy binolarning muhandislik jihozlari va kommunikatsiyalari tizimi borgan sari murakkablashib bormoqda, bu esa o'z navbatida ularga xizmat ko'rsatishning tor doiradagi ixtisoslashtirilgan bilimni va jiddiy tayyorgarlikni talab qiladi. Ekspluatatsiya xizmatlarini ko'rsatuvchi boshqaruvchi kompaniyaning muvaffaqiyati va professionalligi – yuqori malakali va tajribali personal bo'lgan inson omili bilan aniqlanadi. Ekspluatatsiya sifati xodimlarning malakasi va obyektga biriktirilgan barcha texnik xizmat bo'limlari ishining qay darajada muvofiqlashtirilganligiga bog'liq.

Ekspluatatsiya jarayonlarining samaradorligi texnik xizmat bo'limlarining qat'iy bog'liqlikda ish olib borishiva sifat nazorati bilan aniqlanadi. Ko'chmas mulkni boshqarishning zamonaviy bosqichida ekspluatatsiya jarayonlarini optimallashtirish uchun binoni boshqarishni avtomatlashtirish tizimlarini faol ishlab chiqilmoqda va tadbiiq etilmoqda.

Ekspluatatsiya jarayoni uchun maxsus ishlab chiqilgan dasturiy ta'minot bahosi jihatidan ham foydalanish jihatidan ham qulay bo'lib, u texnik xizmat bo'limlarining o'zaro aloqasini tashkil etish muammosini hal etishga va ekspluatatsiya sifatini kompleks boshqarishni ta'minlashga qodir.

Muhandislik xizmatlari va jihozlarini boshqarish avtomatlashtirishning murakkab bo'limi hisoblanadi. Avtomatizatsiya tizimlari yordamida ijara obyektlari va ijarachilar, binoda muhandislik jihozlaridan foydalaniluvchi xonalarning parametrlari hisobini yuritish mumkin.

Avtomatlashtirishning zamonaviy tizimlari shuningdek har bir ijarachiga ko'rsatiladigan xizmatlar – parkovka, ta'mir, chiqindi olib ketish, tozalash, issiqlik ta'minoti, xavo almashtirish, yoritish, qo'riqlash va shu kabi qator xizmatlar hisobini yuritishga imkon beradi.

Har bir xizmat turi bo'yicha ijara stavkasi yoki ekspluatatsiya harajatlari tarkibiga kiruvchi limit nazorat qilinadi, to'lov shartlari va xizmat ko'rsatish muddati fiksirlanadi. Obyektning jihozlari hisobga olinadi va har bir alohida element bo'yicha texnik pasport yuritiladi. Har bir texnik obyekt, moddiy qimmatlilik, ijarachi grafik paketning qavatlar bo'yicha loyiha uchastkasiga bog'lanadi.

Jihozlar pasporti ma'lumotlari asosida obyektlarga xizmat ko'rsatish grafigi

shakllanadi. Me'yoriy hujjatlar va haqiqiy harajatlar asosida tizim orqali binoning ekspluatatsiya qiymati hisoblanadi. Avtomatlashtirilgan tizim hududni tozalash, binoga texnik xizmat ko'rsatish, qo'riqlash va b. uchun smetani shakllantirish imkonini beradi.

Avtomatlashtirilgan tizimlarga har bir detalning parametri va bahosi, ta'mirlar muddati, xizmat ko'rsatish va almashtirish davomiyligi, shuningdek, personal haqidagi ma'lumotlar – har bir muhandisning, elektrikning malakasi, ularning maoshi va b. Kiritiladi. Matematik algoritmlar asosida tizim, ta'til, dam olish kunlari va bayramlarni hisobga olgan holda qaysi xodim qaysi ishni qaysi kuni bajarishi lozimligi hisob-kitob qilinadi. Tajribali menejer bunday grafikni avtomatlashtirilgan tizimsiz mustaqil tuzishi mumkin, degan fikr mavjud. Biroq, tashqi shartlar o'zgarishi natijasida (xodimning kasal bo'lib qolishi, jihazning izdan chiqishi) zamonaviy dasturlar hisob-kitobni operativ tarzda o'zgartirib, ish grafigining o'zgarishidan keladigan zarar minimal darajada bo'lishini ta'minlaydi. Bundan tashqari, dasturlar ijarachilarga xizmat ko'rsatish detallarni, sarflanadigan materiallar va boshqa qimmatga ega materiallar o'rnini o'zgartirish uchun zayavkalarni hisobga oladi, texnik xizmat ko'rsatish bo'yicha jarayonlarning qiymatini hisob-kitob qiladi.

Dasturiy ta'minot, ekspluatatsiya jarayonini boshqarish avtomatlashtirilgan tizimining muhim qismi hisoblanadi. Dasturiy ta'minotga qo'yiladigan umumiy talablar quyidagilardan iborat:

- obyektlarning loyihalari mavjud bo'lgan qulay, grafik interfeys;
- alohida obyektlar va butun bir tizimni ham boshqarish imkoniyati;
- kompyuter xotirasida operator xarakati va hodisalarni (bezovtaliklar, binolarga kirish,)protokollashtirish;
- operatorlar imkoniyati huquqining parol bilan himoyalanganligi;
- ma'lumotlar bazasini tahrirlash, unga foydalanuvchi ma'lumotlarni yozish;
- tizimdagi xabarnomalarni ko'rish, bosmaga chiqarish va tahlil qilishni avtomatik tarzda shakllanishi.

2.3. Bino va inshootlar qurilishi uchun boshlang'ich-ruxsat beruvchi hujjatlar to'plami tarkibi.

Binodan foydalanishni samarali tashkil etish masalasi bino qurilishi uchun loyiha tayyorlash jarayonida Texnik iqtisodiy asosnoma (APZ) tayyorlashdan boshlanadi.

Texnik iqtisodiy asosnomada binoga qo'yiladigan muhandislik va kommunal servis vazifalari yoritib beriladi. Aynan, bino qurilayotgan hudud va ushbu hududagi mahandislik kommunikatsiyalarining mavjudligi bino qurilishida xonadonlarning obodolashganligini ta'minlash imkonini beradi. Bunda binoning joylashishi asosiy kommunal xizmatlar turlari tarkibiga kiruvchi kommunikatsiyalari mavjudligi va ularga binoni ulanish imkoniyati mavjudligidan kelib chiqqan holda asoslanishi lozim. Bu kommunikatsiyalarga ulanish imkoniyatini asoslash uchun mazkur xizmatlarni ko'rsatuvchi har bir kommunal xo'jaligi korxonalarini bilan binoni qurilish joyini kelishish lozim bo'ladi.

Bino qurilishi joyini kelishish ishlari bino qurilishiga ruxsat beruvchi hujjatlarni rasmiylashtirish tartibiga asologan holda amalga oshiriladi.

Bino qurilishiga ruxsat beruvchi hujjatlarni rasmiylashtirish tartibi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2000-yil 5-avgustdagi 305-son Qaroriga muvofiq ishlab chiqilgan va O'zbekiston Respublikasi Davlat arxitektura va qurilish qo'mitasining 2001-yil 15-maydagi 1-sonli Qarori bilan tasdiqlangan "Investitsiya loyihasi uchun boshlang'ich ruxsat-berish hujjatlarining tarkibi, ularni ishlab chiqish, kelishtirish va tasdiqlash to'g'risidagi Nizom" ga muvofiq tayyorlanadi.

Bino va inshootlar qurilishi uchun boshlang'ich-ruxsat beruvchi hujjatlar kapital

qurilish va arxitektura sohasida amal qiladigan qonunlar va meyoriy hujjatlar asosida tayyorlanadigan loyiha va tender hujjatlarini ishlab chiqish uchun zarur hujjatlar paketidan iborat.

Boshlang'ich-ruxsat berish hujjatlari tarkibi quyidagilardan iborat:

a) Vazirlar Mahkamasining 1992-yil 27-maydagi qarori bilan tasdiqlangan O'zbekiston Respublikasida noqishloq xo'jalik ehtiyojlari uchun er uchastkalarini olib qo'yish va berish bo'yicha materiallarni rasmiylashtirish tartibi to'g'risidagi nizomning II bo'limi 1-bandiga muvofiq hududiy taalluqliligi bo'yicha tegishli hokimiyatga yuridik va jismoniy shaxsning obyektini joylashtirishga ariza-xati;

b) obyekt qurilishi uchun yer uchastkasini (uchastkalar, variantlari bilan bo'lishi mumkin) tanlash to'g'risidagi dalolatnoma;

v) qurilish uchun yer uchastkasini tanlash dalolatnomasini tasdiqlash vakolatiga ega davlat hukumati tegishli organining qaroridan ko'chirma nusxa;

g) yer uchastkasining topografik-geodezik surati;

d) arxitektura-rejalashtirish topshirig'i, I qism (ARP- I);

e) muhandislik tarmoqlariga ulanish uchun texnik shartlar;

j) muhandislik kommunikasiyalari trassalarini yotqizish uchun yer uchastkasini tanlash haqida dalolatnoma;

z) muhandislik kommunikasiyalari trassalarini yotqizish uchun yer uchastkasini tanlash dalolatnomasini tasdiqlash vakolatiga ega davlat hukumati tegishli organining qaroridan ko'chirma nusxa;

i) muhandislik kommunikasiyalari trassalarining topografik-geodezik surati;

k) arxitektura-rejalashtirish topshirig'i, II qism (ARP- II).

Yuqorida keltirilgan bino va inshootlar qurilishi uchun boshlang'ich ruxsat beruvchi hujjatlarni tayyorlashda ochib berilishi lozim bo'lgan asosiy ko'rsatkichlarga quyidagilar kiradi:

1. Hududiy taalluqliligi bo'yicha tegishli hokimiyatga obyektini joylashtirishga ariza-xat. Xatda Nizomning II bo'limi 4-bandiga muvofiq obyektga uning joylashgan o'rni va yer uchastkasiga doir asosiy ko'rsatkichlar va unga qo'yiladigan talablarning qisqacha asoslanishi aks ettiriladi.

2. Yer uchastkasini tanlash dalolatnomasi. Dalolatnomada Nizomning II bo'limi 7-11-bandlariga muvofiq aholi punkti yoki boshqa hudud tuzilmasida tanlanadigan yer uchastkasining joylashishi, shu paytdagi holati, yerlar tavsifi va undan foydalanish, mavjud imoratlar, ko'chatlar, muhandislik kommunikatsiyalari va boshqa masalalar aks ettiriladi.

3. Yer uchastkasini tanlash dalolatnomasini tasdiqlash to'g'risidagi qarordan ko'chirma nusxa Nizomning II bo'limi 17 va 18-bandlariga muvofiq bu hujjat yer uchastkasining asosiy o'lchovlari va tavsiflari, avvalgi yerdan foydalanuvchidan yerlarni olib qo'yish talablari, arxitektura-rejalashtirish topshirig'i (ART-I) ni tayyorlash, yer uchastkasidan foydalanish bo'yicha buyurtmachiga topshiriqlar va boshqa talablar ko'rsatilgan holda tayyorlanishi mumkin.

4. Yer uchastkasining topografik-geodezik surati. Yer uchastkasini tanlash dalolatnomasiga binoan arxitektura va qurilish hududiy organlari bilan kelishilgan koordinatalar tizimi, masshtab va chegaralarda bajariladi.

5. Arxitektura-rejalashtirish topshirig'i. I qism Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahri arxitektura va qurilish bosh boshqarmalari (boshqarmalari va bo'limlari) tomonidan ishlab chiqiladi va arxitektura-shaharsozlikning asosiy talablarini belgilaydi, unda quyidagilar ko'rsatiladi:

a) arxitektura-rejalashtirish topshirig'ini berish uchun asoslar;

b) aholi punkti (umumshahar markaz zonalar, turar joy mavzesi, sanoat zonasi, shahar atrofidagi hudud va boshqalar) bosh rejasida loyihalashtirilayotgan obyektning joylashgan o'ri;

v) hududning muhandislik-geologik tavsifi, seysmikligi (agar tumanning mikroseysmik xaritasi mavjud bo'lsa, uning ma'lumotlari bo'yicha ko'rsatiladi) ga doir dastlabki ma'lumotlar, yerosti sizov suvlarining mavjudligi (joylashganlik darajasi va tebranish amplitudasi);

g) mavjud imoratlar (saqlanib qoladigan, buzib tashlanadigan), kelajakda bajariladigan qurilishlar va boshqalar;

d) yorug'lik, shamol esishi tomonlarini hisobga olib aholi punktining bosh rejasida obyektlarni joylashtirishning vaziyatli rejasi;

e) loyihalashtirish ob'ekti, fasadlarni tashqi bezatish, obodonlashtirish, ko'kalamzorlashtirish echimlari va kichik arxitektura shakllari va boshqalarga qo'yiladigan asosiy arxitektura-rejalashtirish talablari;

yo) davlat nazorati organlari (SES, yong'indan saqlash xizmati, yo'l xavfsizligi xizmati, Tabiatni muhofaza qilish davlat qo'mitasi va boshqalar) talablarini bajarish bobida loyihasi, qurilish bosh rejasi va loyihalashtirilayotgan binoning arxitektura-rejalashtirish echimini kelishtirish shartlari;

i) mazkur meyoriy hujjatning 3-bandi "g" kichik bandida ko'rsatilgan topografik-geodezik surat bo'lmaganda topografik-geodezik va muhandislik-geologik ishlarini olib borishga qo'yiladigan talablar;

k) ko'chmas mulk kadastr xizmati tomonidan buziladigan noturarjoy binolar va inshootlarni hamda texnik inventarlash byurosi tomonidan buziladigan turar joy imoratlari va ko'p yillik ko'chatlarni baholash zarurati.

6. Obyektning muhandislik tarmoqlariga ulanishi uchun texnik shartlar obyektning hisob-kitob qilingan talabdagi imkoniyatlaridan kelib chiqib, mavjud muhandislik tarmoqlariga, manbalariga ulanish, tarmoqlar manbalarining yangilarini qurish yoki ta'mirlash joyi va talablarini belgilaydi.

7. Muhandislik kommunikatsiyalari trassalarini yotqizish uchun yer uchastkasini tanlash dalolatnomasi tuziladi. Dalolatnomada Nizomning II bo'limi 7-15-bandlariga muvofiq aholi punkti yoki boshqa hudud tuzilmasida trassaning o'tishi, yerlarning shu paytdagi holati, mavjud imoratlar, ko'chatlar, muhandislik kommunikatsiyalari, yo'llar bilan tutashgan joylar va boshqa masalalar aks ettiriladi.

Loyiha-rejalashtirish hujjatlari bilan ta'minlangan aholi punktlarida ob'ekt qurilishi va muhandislik kommunikatsiyalari trassalarini yotqizish uchun yer uchastkasi bir vaqtda tanlanadi va bitta dalolatnoma bilan rasmiylashtiriladi.

8. Muhandislik kommunikatsiyalari trassasi uchun yer uchastkasini tanlash dalolatnomasini tasdiqlash haqidagi qarordan ko'chirma nusxa Nizomning II bo'limi 17-19-bandlariga muvofiq yer uchastkalari asosiy ko'rsatkichlari va tavsiflari, avvalgi yerdan foydalanuvchidan yerlarni olib qo'yish, arxitektura-rejalashtirish topshirig'i (ART-II)ni tayyorlash talablari, buyurtmachiga yer uchastkalaridan foydalanish bo'yicha topshiriqlar va boshqa talablarni ko'rsatgan holda tayyorlanadi.

9. Muhandislik kommunikatsiyalari trassasi topografik-geodezik surati muhandislik kommunikatsiyalari trassalarini yotqizish uchun yer uchastkasini tanlash dalolatnomasiga binoan hududiy arxitektura va qurilish organlari bilan kelishilgan koordinatalar tizimi, masshtabi va chegaralarda bajariladi.

Muhandislik kommunikatsiyalari trassalari va ob'ekt yer uchastkasining topografik-geodezik surati bir vaqtda amalga oshirilishi mumkin.

10. Arxitektura-rejalashtirish topshirig'i II-qismi muhandislik kommunikatsiyalari trassasi va uni yotqizishga asosiy talablarni belgilaydi va unda quyidagilar ko'rsatiladi:

1) kommunikatsiyalar ulangan, trassirovka qilingan joylar, magistrallar, ko'chalar va tor ko'chalar kesishgan joyda joylashganligi, tarmoqlar uzunligi;

2) foydalanuvchi tashkilotlar tomonidan berilgan texnik shartlar talablari, shuningdek aholi punkti bosh rejasi yoki batafsil loyihalashtirish, qurilish, mavzularning loyihasi talablari, qurilish meyorlari va qoidalari talablarining bajarilishi shartlari;

3) loyihalashtiriladigan kommunikatsiyalarni yotqizish shartlari;

4) mazkur meyoriy hujjatning topografik-geodezik surati bo'lmaganda, mavjud yerosti kommunikatsiyalari ko'rsatilgan holda topogeodezik ishlar va muhandislik-geologik tadqiqotlarni bajarish zarurati.

Bino qurilishini loyihalashda muhandislik kommunikatsiyalari trassasi va ularga binoni bog'lovchi kommunikatsiyalarni optimal joylashtirish va qurilayotgan binoda eng so'nggi fan-texnika yutuqlari asosida ishlab chiqarilgan muhandislik uskunalarining o'rnatilish kommunal xizmatlar ko'rsatishda resurslardan eng optimal foydalanish imkonini beradi.

Shuningdek, binodan samarali foydalanishni tashkil etish binoni Davlat qabul komissiyasi tomonidan ekspluatatsiyaga qabul qilish jarayonida muhandislik tarmoqlarini to'la quvvatda va mukammal faoliyat ko'rsatayotgan holda qabul qilishga va ularni ekspluatatsiya qilish ishlarini binoning texnik pasportida keltirilgan meyor va talablar asosida tashkil etishga bog'liq bo'ladi.

2.4. Uy-joy fondini texnik ekspluatatsiya qilish tuzilmasi: texnik xizmat ko'rsatish; sanitar ta'minot; obyektga kommunal xizmat ko'rsatish; rejaviy ogohlantiruvchi ta'mirlash.

Uy-joy fondi tarkibiga kiruvchi binolarni foydalanishga yaroqli holda saqlash, ularga yagona texnik xizmat ko'rsatish siyosatini amalga oshirish, binolarning konstruksiyalarini muhandislik tizimlarini va qurilmalarini, shuningdek, ularga tegishli hududlarni saqlash va ta'mirlash bo'yicha amaldagi meyorlarning bajarilishini ta'minlash ishlari binolarni texnik ekspluatatsiya qilish bilan bog'liq tadbirlar majmuasini tashkil etadi.

Har bir binoni texnik ekspluatatsiya qilish ishlari uning texnik iqtisodiy va muhandislik-loyihaviy ko'rsatkichlaridan kelib chiqqan holda tashkil etiladi. Ekspluatatsiyani tashkil etish bilan bog'liq texnik iqtisodiy va muxandislik-loyihaviy ko'rsatkichlari binoning texnik pasportidan olinadi.

Binoning texnik pasporti bino va inshootlarni foydalanishga qabul qilib olinganidan keyin Davlat qabul komissiyasi tomonidan bino egasiga doimiy saqlash uchun taqdim etilgan hujjatlar asosida tayyorlanadi.

Har bir alohida hududa joylashgan, tayanch konstruktiv elementlari orqali boshqa bino bilan tutashmagan bino uchun alohida Binoning texnik pasporti tayyorlanadi. Bino bir nechta tutash korpuslardan, bo'limlardan tashkil topgan bo'lishi mumkin. Shuningdek, mavjud binoga qo'shimcha (tutash) qurilish qilingan bo'lishi mumkin. Bunday qo'shimcha qurilish to'g'risidagi ma'lumotlar asosiy binoning texnik pasportiga kiritiladi.

Iqtisodiyotning turli tarmoqlarida foydalanilayotgan bino va inshootlarning texnik pasportidagi ma'lumotlar tarmoqlar xususiyatidan hamda bino va inshootlarning tuzilishidan kelib chiqqan holda turlicha bo'ladi.

Binolarning texnik pasportida keltiriladigan ma'lumotlar asosan uch qismga bo'linadi:

1. Bino yoki inshoot to'g'risidagi umumiy ma'lumotlar;

2. Binoning tuzilishi, undagi foydalaniladigan maydonlar va o'rnatilgan uskuna va jihozlar to'g'risida ma'lumotlar;

3. Binodan foydalanishda xavfsizlikni ta'minlash bo'yicha ma'lumotlar.

1) Bino yoki inshoot to'g'risidagi umumiy ma'lumotlarga:

- bino qurilishi to'g'risida chiqarilgan qaror va uni chiqargan organ, chiqarilgan sanasi;

- binoning qurilgan va ishga tushirilgan sanalari;

- bino joylashgan umumiy maydon va uning tarkibiy bo'linishi;

- binoning texnik quvvatlari to'g'risidagi ma'lumotlar (umumiy maydoni, o'quv maydoni, yordamchi maydon, mavjud o'quvchi o'rinlari va boshqalar);

- bosh loyihachi va loyihalashtirish ishida ishtirok etgan tashkilotlar;

- bosh pudratchi va bino qurilishida ishtirok etgan tashkilotlar va ular tomonidan bajarilgan ishlar to'g'risida ma'lumotlar;

- binoning texnik va arxitekturaviy qurilishi bo'yicha xulosalar;

- binoning balans qiymati (qurilish ishlari qiymati, o'rnatilgan uskuna va jihozlar qiymati alohida ko'rsatilgan holda) va boshqalar moliyaviy ko'rsatkichlar kiritiladi.

2) Binoning tuzilishi va undagi foydalaniladigan maydonlar to'g'risida ma'lumotlarga quyidagilar kiradi:

- yer maydoni va unda joylashgan binoning kadastr chizmasi, aniq chegaralari (yo'l va yo'laklar, er, ekinzor, daraxtzor va boshqalar) ko'rsatilgan holda;

- binoning qavatlar kesimidagi kadastr chizmasi;

- binoning uskuna va inventarlar bilan jihozlanishi chizmasi (qavatlar kesimida);

- binoda o'rnatilgan uskuna, mashina va mexanizmlarning har biriga alohida texnik-ekspluatatsion xarakteristika berilgan va doimiy foydalanish uchun texnik xizmat ko'rsatish texnologiyasi keltirilgan dalolatnomalar;

- binoning ichki muxandislik tizimlari chizmasi (tarmoq va qavatlar bo'yicha);

- binoning tashqa muxandislik tizimlari chizmasi va boshqalar.

3) Binodan foydalanishda xavfsizlikni ta'minlash bo'yicha ma'lumotlarga:

- binodagi yong'in xavfsizligi tizimi va uning tuzilishi;

- binodagi xabar berish (signalizatsiya) tizimi va ishlash prinsipi to'g'risidagi ma'lumotlar;

- binoning seysmik chidamliligi to'g'risidagi ma'lumotlar va boshqalar kiritiladi.

Binoning texnik pasportiga binoda amalga oshirilgan kapital ta'mirlash va rekonstruksiya ishlari to'g'risidagi ma'lumotlar kiritib boriladi. Binolarning texnik pasportini saqlanishi va to'lbirib borilishi uchun bosh muhandis mas'ul hisoblanadi.

Binolarni texnik ekspluatatsiya qilish o'z tarkibiga quyidagi vazifalarni oladi:

1. Binolardan foydalanishni boshqarish:

a) binolarning ekspluatatsiyasini tashkil etish;

b) turli xizmat ko'rsatuvchi va mol yetkazib beruvchi tashkilotlar bilan munosabatlarni olib borish;

v) binolardan foydalanuvchilar va xizmat ko'rsatuvchilar o'rtasidagi munosabatlarni tashkil etish.

2. Binoning qurilish konstruksiyalari va muxandislik konstruksiyalariga texnik xizmat ko'rsatish va ta'mirlash:

a) texnik xizmat ko'rsatish hamda dispetcherlik va avariya xizmati;

b) binoni rejali nazoratdan o'tkazish;

v) mavsumiy ekspluatatsiyaga tayyorgarlik;

g) joriy ta'mirlash;

d) kapital ta'mirlash.

3. *Tozalik sanitariya ishlari:*

a) umumiy foydalanish maydonlarida tozalikni ta'minlash;

b) bino hududida tozalikni ta'minlash;

v) ko'kalamzorlashtirish va daraxtlarga ishlov berish.

O'zbekiston Respublikasida uy joy fondi tarkibiga kiruvchi ko'p xonadonli binolardan foydalanishni tashkil etish va boshqarish Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari (XUJMSH) tomonidan amalga oshiriladi. XUJMSHlar nodavlat va notijorat tashkilot hisoblanib o'z faoliyatini O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2006-yil 30-maydagi 100-sonli Qarori bilan tasdiqlangan "Xususiy uy joy mulkdorlari shirkatining namunaviy Ustavi"¹⁰ ga muvofiq tashkil etadi.

Mahallar va qishloq joylaridagi alohida hovli joylardan foydalanishni tashkil etish va boshqarish bevoqta uy egasining zimmasida bo'ladi.

a. XUJMSHlar binolarning ekspluatatsiyasini tashkil etish ishlari binoning texnik pasportida belgilangan meyorlar va O'zbekiston Respublikasida "Turar joylar, kommunal va ijtimoiy-madaniy soha ob'ektlarida ta'mirlash, qayta tiklash va ularga texnik xizmat ko'rsatish ishlarini tashkil qilish" to'g'risidagi SHNQ 1.04.03-05 ga asosan amalga oshiriladi.

Binolarning ekspluatatsiyasini tashkil etishda bajariladigan ishlar ikki guruhga bo'linadi, birinchi guruhga domimiy: har kunlik va hafta davomida bajariladigan ishlarga kiradi. Bunday ishlar tarkibiga binoning umumiy foydalaniladigan maydonlari va hududni tozalash, sanitar ishlov berish, obodonlashtirish, tarnov va gryazoviklarni tozalash, qattiq maishiy chiqindilarni olib ketish kabilar kiradi. Ikkinchi guruhga muddatli va mavsumiy ishlarni amalga oshiruvchi tashkilotlar bilan shartnomalar tuzish kirib, ularga isitish tizimini yuvish va bosim ostida sinash, yong'in xavfsizligi va elektr tarmoqlarini sinovdan o'tkazish, kuch beruvchi va xizmat ko'rsatuvchi usukna va qurilmalar (lift, nasos, kompressor, ventilyatorlar kabilar)ga xizmat ko'rsatish kiradi.

b. Turli xizmat ko'rsatuvchi va mol etkazib beruvchi tashkilotlar bilan munosabatlar uch tomonlama va ikki tomonlama shartnomalar tuzish orqali amalga oshiriladi. Bevoqta uy-joyga ko'rsatilayotgan kommunal xizmatlar uchun uy-joy mulkdorlari va xizmat ko'rsatuvchi tashkilotlar o'rtasida shartnomalar tuziladi. Binoning umumiy foyladaniladigan maydonlariga sanitar ishlov berish, liftlar, uskuna jihozlar, ko'chalarni yoritish, hududni tozalash va maishiy chiqindilarni olib ketish kabi ishlarni bajarish XUJMSHlar va xizmat ko'rsatuvchi tashkilotlar o'rtasida tuzilgan shartnomalarga asosan amalga oshiriladi.

v. Uy-joy mulkdorlari xonadonlaridan tashqari turarjoy binosida va XUJMSH hududida joylashgan barcha ijarachilar, shu jumladan kommunal xizmatlar va resurslardan foydalanuvchilar hamda xizmat ko'rsatuvchilar o'rtasidagi munosabatlar shartnoma asosida tashkil etish. Shartnomalar Vazirlar Mahkamasining 2006-yil 30-maydagi 100-son qarori bilan tasdiqlangan "Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati bilan ko'p kvartirali uydagi turar joyga mo'ljallanmagan bino mulkdori o'rtasidagi namunaviy shartnoma" XUJMSH va foydalanuvchi tashkilotlar o'rtasida tuziladi.

Binoga texnik xizmat ko'rsatish bino elementlari va bino ichki tizimlarini soz holatda saqlash, uning konstruksiyalarini, jihozlar va texnik qurilmalarini belgilangan ko'rsatkichlarda va rejimda saqlash bilan bog'liq ishlar majmuasidan tashkil topadi.

Binolarga texnik xizmat ko'rsatish tizimi belgilangan miqdordagi materiallar va

¹⁰ O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2006-yil 30-maydagi 100-sonli "Xususiy uy joy mulkdorlari shirkatining namunaviy Ustavi ni xamda Xususiy uy joy mulkdorlari shirkati bilan kup kvartirali uydagiturar joyga muljallanmagan bino mulkdori urtasidagi namunaviy shartnomani tasdiklash tugrisida" gi Qarori

moliyaviy mablag'lardan foydalangan holda bino va muhandislik tizimlarining o'rnatilgan xizmat ko'rsatish muddati davomida soz holatda faoliyat ko'rsatishini ta'minlaydi.

Binoga texnik xizmat ko'rsatish uning holatini nazorat qilish, texnik soz holatda bo'lishini ta'minlash, muxandislik tizimlarini ta'mirlash, sozlash va ishga yaroqliligini ta'minlash kabi ishlardan tashkil topadi. Binoning texnik holati rejali va rejadan tashqari tekshirishlar o'tkazish orqali nazorat qilinadi.

Rejali tekshiruv o'z navbatida ikki turga: umumiy rejali tekshiruv va qisman (binoni kuzatish rejalashtirilgan qismini) tekshirishga bo'linadi. Binoni umumiy tekshirish har yili ikki marta – bahorda va kuzda, isitish tizimini ishga tushirish oldidan o'tkaziladi.

Binoga texnik xizmat ko'rsatish bilan bog'lik ishlar binoning qurilish va muxandislik loyihasidan kelib chiqib, bajarilish muddatlari ko'rsatilgan holda rejalashtirilib, unda haftalik, oylik va yillik ish hajmi belgilab beriladi.

Nazorat uchun savollar:

1. Aholining hayot kechirishlari davomida uy-joy fondi bilan bog'liq holda yuzaga keladigan ehtiyojlarni qondirish maqsadida yaratilgan shart-sharoitlar qanday guruhlarga bo'linadi?
2. Uy-joy fondidan foydalanishni tashkil etish va kommunal xizmatlar ko'rsatish uchun yaratilgan shart-sharoitlar bilan bog'liq ko'rsatkichlar qanday guruhlarga bo'linadi?
3. Uy-joylar ularga aholini joylashtirish usuliga qarab qanday guruhlanadi?
4. Turar uy-joylari konstruktiv tuzilishiga ko'ra va yerdan foydalanish usuliga ko'ra qanday guruhlanadi?
5. Qavatlar miqdoriga ko'ra turar joy binolari qanday turlarga bo'linadi?
6. O'zbekiston sharoitida turar uy-joylar qurilishini loyihalashda qo'yiladigan asosiy talablar tarkibiga nimalarni kiritish mumkin?
7. Uy-joy qurilishida tejamkorlik va binolardan foydalanishni samarali tashkil etish haqida nimalarni bilasiz?
8. Binolarni texnik ekspluatatsiya qilish jarayonining tarkibiga qanday vazifalar kiradi?
9. Uy-joy fondini texnik ekspluatatsiya qilish deganda nimani tushunasiz?
10. Binolarni texnik ekspluatatsiya qilish tarkibiga nimalar kiradi?
11. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati, me'yoriy-huquqiy asosi va ahamiyati

Foydalanilgan adabiyotlar:

1. A Companion to Urban Economics. RICHARD J. ARNOTT Boston College, Massachusetts DANIEL P. McMILLEN University of Illinois at Chicago. 2010 by Blackwell Publishing Ltd
2. Corporate Real Estate Asset Management. by Barry Haynes, Nick Nunnington. 2012.
3. V.U. Yodgorov, D.Sh. Mirdjalilova "Ko'chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish" Darslik. Toshkent., "Cho'lpon" nashriyoti, 2015-yil.
4. M.M.Miraxmedov, V.U.Yodgorov, D.Sh. Mirdjalilova, G.A. Nigmanova. "Ko'chmas mulk iqtisodiyoti". Darslik. TAQI - 2013-yil.

O'zbekistonda ko'chmas mulkdan foydalanish va boshqarishning o'ziga xos xususiyatlari.

Reja:

- 3.1. O'zbekistonda ko'chmas mulkni boshqarishning xuquqiy asoslari.
- 3.2. Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish

3.3. Ko‘chmas mulk obyektlariga soliq solish tizimi

Tayanch iboralar: jamoat huquqlari, xususiy huquqlar, davlat darajasidagi qonunlar, uy joy huquqi, uy joy munosabatlari, turar joy ijarasi bo‘yicha munosabatlar, fuqarolarni turar joy bilan ta‘minlash sohasidagi munosabatlar, davlat qonun hujjatlari, regional qonun hujjatlari, mahalliy o‘zini o‘zi boshqarish haqidagi qonun hujjatlari, davlat ro‘yxatidan o‘tkazish, yer solig‘i, jismoniy shaxslardan undiriladigan mol-mulk solig‘i

3.1. O‘zbekistonda ko‘chmas mulkni boshqarishning xuquqiy asoslari

Ishlab chiqarishning tashkil etilishi va ijtimoiy-iqtisodiy xarakterda ishlab chiqarish omillariga (kapital, mehnat, tadbirkorlik faoliyati) nisbatan mulkchilikka oid munosabatlar muhim rol o‘ynaydi.

Mulkchilik munosabatlarini nima xarakterlaydi? Bu – ishlab chiqarish sohasidagi iqtisodiy munosabatlarni, ularning ishlab chiqarish omillariga munosabatlarini o‘zini kabi o‘rnatuvchi iqtisodiy agentlar o‘rtasida o‘zlashtirilishidir. Bunga qarama-qarshi tushuncha esa begonalashtirish munosabatlaridir.

Mulkchilik munosabatlarini ko‘rib chiqayotganda quyidagilarga alohida e‘tibor berish kerak:

- mulkchilikning yuridik (huquqiy) munosabatlari;
- mulkchilikning iqtisodiy munosabatlari.

Yuridik munosabatlar – mulkchilik sub‘yektlari (mulkdorlar)ning mulkchilik ob‘yektlari (mulk)ga munosabatini xarakterlaydi. Mulkdorlarning yuridik huquqlari o‘z ixtiyoricha huquq sifatida quyidagicha belgilanadi:

- mulkka egalik qilish
- mulkdan foydalanish (sotish, almashtirish, meros qoldirish, ijaraga berish, taqdim etish)

Shaxsiy mulk mulkchilik munosabatlari, ishlab chiqarish omillaridan foydalanish borasida ishlab chiqarish ishtirokchilari munosabatlarini xarakterlaydi va quyidagi munosabatlarni qamrab oladi:

- xususiylashtirish;
- moddiy resurslarning xo‘jalikda ishlatilishi;
- iqtisodiy realizasiya qilish;

Har qanday ishlab chiqarish jarayoniga uning omillaridan foydalanish (o‘zlashtirish) jarayoni sifatida qaraladi.

O‘zlashtirish ijtimoiy hayotning u yoki bu sub‘yekti manfaatiga binoan amalga oshiriladi. Mulkchilikning iqtisodiy munosabatlari xarakteri, mulkdan tushgan foydani ishlatish yo‘nalishi bilan belgilanadi. Mulkchilikning iqtisodiy munosabatlari faqatgina, mulk daromad manbai sifatida ishlatilgandagina vujudga keladi.

Agar ishlab chiqarish quyidagilarning manfaatlarini ko‘zlagan holda amalga oshirilsa:

- a) yakka shaxs, u holda bunday iqtisodiy munosabatlar shakli shaxsiy mulkchilikdan;
- b) guruh, u holda bunday iqtisodiy munosabatlar – jamoaviy o‘zlashtirishdan;
- c) jamiyat – jamiyat mulki (jamiyat o‘zlashtirishi);

Mulkchilikning huquqiy va iqtisodiy munosabatlari o‘z mustaqil yo‘nalishiga ega, ammo o‘z navbatida ular bir-biri bilan chambarchas bog‘liq. Mulkchilikning huquqiy munosabatlari, qonunlar, meyoriy hujjatlar bilan mustahkamlanadi. Bu ishlab chiqarish qatnashchilari orasida vujudga keladigan iqtisodiy aloqalarning o‘zidir.

Mulkchilikni yuridik jihatdan aniqlashda mulkchilik huquqi subektlari va ularning

fuqarolik huquqi obyektlari aniqlanadi.

Qonuniy tartibda mulkchilik huquqi subektlari quyidagilar hisoblanadi:

a) fuqaro (jismoniy shaxs);

b) yuridik shaxs – tashkilot (shaxslar uyushmasi), fuqarolik huquqi va majburiyatlari subekti hisoblanuvchi.

c) davlat va mahalliy tashkilotlar

Qonunchilikda fuqarolik huquqi obyektlariga quyidagilar kiradi:

1) ko'chmas mulk (yer uchastkasi, suv obyektlari, o'rmonlar, binolar, qurilmalar va boshqalar)

2) ko'char mulk (pul, qimmatli qog'ozlar va boshqa ko'chmas mulkka tegishli bo'lmagan buyumlar)

3) intellektual mulk

Milliy qonunchilikka binoan¹¹, mulk huquqi shaxsning o'ziga qarashli mol-mulkka o'z xohishi bilan va o'z manfaatlarini ko'zlab egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish, shuningdek o'zining mulk huquqini, kim tomonidan bo'lmasin, har qanday buzishni bartaraf etishni talab qilish huquqidan iboratdir¹².

Mulkdor o'ziga tegishli ko'chmas mulkga egalik qilish, foydalanish va tasarruf etish huquqini boshqa shaxsga berishi, ammo ayni paytda uning egasi bo'lib qolishi mumkin¹³, masalan ijaraga berishda. Ko'chmas mulkni biror shaxsga unga egalik huquqi o'tmaydigan holatda ishonchli boshqarishga berish, shunga asoslanadi. Ishonchli boshqarishga berish mulk egasining ko'chmas mulkka bo'lgan egalik huquqini ishonchli boshqaruvchiga o'tishiga olib kelmaydi. *Ishonchli boshqaruv mulkdorning o'ziga tegishli huquqlarni amalga oshirish usuli ya'ni – tasarruf etish huquqini realizatsiya qilish shakllaridan biri bo'lib, u aslo ko'chmas mulkka bo'lgan yangi egalik huquqini o'rnatilishini anglatmaydi.*

Ko'chmas mulk obyektlari xo'jalik egalik huquqida ham, operativ boshqarish huquqida ham bo'lishi mumkin. Mulkiy munosabatlarda ko'chmas mulk obyektlarini operativ boshqarish huquqida mulkdorning vazifa va maqsadlariga muvofiq tarzda ularga egalik qilish va ulardan foydalanish mumkin (buni birinchi holatda amalga oshirish mumkin emas).

Egalik huquqi subyektlari bo'lib, har qanday fuqarolik huquqi subyektlari, jismoniy va yuridik (unitary va mulkdor tomonidan moliyalashtirilayotgan tashkilotlardan tashqari) shaxslar, davlat va munitsipal tashkilotlar hisoblanishi mumkin. Faqatgina fuqarolik (mulkiy) subyekt huquqiga ega bo'lmaganlar: uning qatnashchilari mulkidan boshqa mulkka ega bo'lmagan mehnat va boshqa uyushmalar, turli xil jamiyatlar va h.k, fuqarolar (jismoniy shaxslar) uyushmalari bunday huquqqa ega bo'lmaydilar. Bunday mulk yaratish va uni ajratib olish faqatgina qonuniy yo'l bilan, ro'yxatdan o'tgan yuridik shaxs yaratish orqali amalga oshiriladi. U holda gap berilgan yuridik shaxs mulki to'g'risida boradi.

Egalik huquqini olish turlarini boshlang'ich va orttirmaga ajratish qabul qilingan. Ko'chmas mulkka egalik huquqini olish va unga egalik qilishda, ko'chmas mulk obyekti egasiga qo'yiluvchi qo'shimcha og'irliklari mavjud. Masalan, oldin davlat yoki munitsipal mulk hisoblangan yer uchastkasini ro'yxatdan o'tkazish uchun oldin uni chegaralab olish kerak. Uy qurish uchun esa, chegaralab olish va quruvchi huquqlarini ro'yxatdan o'tkazishdan tashqari, uy qurishga ruxsatnoma, yong'in xavfsizligi, sanitariya, qurilish va boshqa qoida va me'yorlarga rioya etish kerak. Belgilangan tartibda ko'chmas mulkka huquqlar qo'lga kiritilgandan so'ng, mulkdorga soliq to'lash yuklatiladi.

¹¹ O'zR FK 164-modda

¹² Egalik huquqining bunday talqini Rim huquqida shakllangan.

¹³ O'zR FK 165-modda

Yer va boshqa tabiat resurslariga egalik huquqi o'ziga xos xususiyatlarga ega. Berilgan ko'chmas mulk obyektlariga nafaqat davlat va munitsipal tashkilotlarning, balki xususiy mulkdorlarning ham konstitutsion egalik qilish huquqi, obyektlarning bir mulkdordan ikkinchi mulkdorga o'tishini, ya'ni yer uchastkasi va yer osti boyliklarining aylanmasini nazarda tutadi.

Shunday qilib mulkdor tabiat xavfsizligi (ekologik) majburiyatlari va ta'qiqnlarni, ushbu obyektlarning maqsadli yo'naltirilganligini, ularning o'rinli ishlatilishi bo'yicha qonun majburiyatlari, uchinchi shaxs (foydalanuvchi) huquq va manfaatlari va h.k.larni inobatga olishi kerak. Bu uning mulkga bo'lgan huquqlarini cheklamaydi, balki uning foydalanishidagi chegaralarni aniqroq o'rnatadi, har xolda u cheksiz bo'lishi mumkin emas.

O'zbekiston Respublikasi Yer Kodeksi 16 –moddasiga binoan, yer davlat mulki – umummilliy boylikdir, undan o'rinli foydalanish kerak, u qonun bilan qo'riqlanadi va O'zbekiston Respublikasi qonunchilik hujjatlari bilan ko'rsatilgan holatlardan tashqari uni sotish va sotib olish, hadya etish va garovga qo'yish mumkin emas.

Yerning chekli tabiiy resurs sifatidagi alohida tartibi o'rnatilgan. Xususan, munitsipal va shaxsiy mulkka to'g'ridan-to'g'ri berilmagan barcha yer davlat mulki hisoblanadi, ya'ni yerning egasiz bo'lishini inkor etuvchi, davlat mulkining yerga prezumpsiyasi o'rnatilgan. Shu sababli jamoat manfaati ko'zlangan holda yerning bozorda oldi-sotdisi qonun bilan cheklangan.

Yer – eng muhim tabiiy resurs bo'lgani sababli, yerga huquq egasi bo'lish, fuqarolik va o'rmon, suv va tabiat himoyasi qonunchiligi inobatga olingan holda yer huquqi bilan aniqlanadi.

Ko'chmas mulk hisoblanadigan kvartiralarining o'ziga xos taraflari haqida alohida to'xtalib o'tish zarur. Oldi-sotdi obyektini faqat shaxsiy mulk hisoblanadigan kvartira bo'lishi mumkin. Munitsipal kvartira oldi-sotdi jarayoni bo'lishidan oldin xususiylashtirilishi kerak. Umumiy mulk, qachonki bir ko'chmas mulk obyektiga (masalan, kvaritra) bir necha fuqaro egalik qilsagina vujudga keladi. Umumiy mulk, ulushli yoki qo'shma bo'lishi mumkin.

Ulushli mulkda ulushlar shartnoma asosida aniqlanishi (masalan, turar joy egalari orasida proporsional), yoki umuman aniqlanmagan bo'lishi mumkin, u holda ular teng hisoblanadi. Shuni inobatga olish kerakki, ulushlardan biri sotilganda hissadorlar huddi shu narxga sotib olishda ustunliklarga egadirlar. Ulush hadya qilinganda qolgan hissadorlar hech qanday ustunlikka ega emaslar. Ammo agar ulush bolaga tegishli bo'lsa, uni hadya qilish mumkin emas, faqatgina boshqa turar joyda teng joy ajratish o'rniga (masalan, sotib olish yoki ota-onadan biriga ro'yxatdan o'tkazish) sotish mumkin. Qo'shma mulkning ulushlidan farqi shundaki, qo'shma mulkni faqatgina butunlay ishlatish mumkin, bu shuni hohlagan mulkdor qolganlarning ruxsati bilan yoki barchasi amalga oshirishi mumkin.

3.2. Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish

O'zR Fuqarolik Kodeksi ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tizimini yaratdi va O'zR Adliya Vazirligi tomonidan qabul qilingan 07.01.1998-y. №387 sonli "Bino va inshootlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tartibi haqida qo'llanma" ning joriy qilinishi bilan O'zbekistonda ro'yxatdan o'tkazishning mohiyati va huquqiy oqibatlarini aniqlandi, ro'yxatdan o'tkazuvchi organning qaror qabul qilishi tartibi va asoslari o'rnatildi.

O'zR Fuqarolik Kodeksida (84 modda) "ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni ro'yxatdan o'tkazish" iborasi doimo "davlat" so'zi bilan birgalikda uchraydi. Bundan, ko'chmas mulk obyektlarini ro'yxatdan o'tkazish davlatning funksiyalaridan biri ekanligi

ko‘rinib turadi. Tegishli ravishda, davlat ham funksiyalarini faqatgina o‘z organlari va tashkilotlari orqali amalga oshiradi.

Ko‘chmas mulk obyektini ro‘yxatdan o‘tkazish va huquqlarni ro‘yxatdan o‘tkazish – bu umuman turlicha usullar va turli sohadagi bilimlarni talab qiluvchi ikki xil faoliyat turidir. Shunday qilib, ko‘chmas mulk obyektlarining, ularga bo‘lgan huquqlarga bog‘liq bo‘lmagan holda, ta‘rifi texnik bilimlarni, ularga huquqlarni joriy qilish esa yuridik bilimlarni talab qiladi.

Ko‘chmas mulk obyektini ro‘yxatdan o‘tkazish va unga bo‘lgan huquqlarni ro‘yxatdan o‘tkazish obyektga bo‘lgan huquqiy mulkchilik munosabatlari va shu munosabatning o‘zi o‘rtasidagi aloqadorlikka bog‘liq. Huquqiy munosabatlar ko‘chmas mulk subyektlarining obyektlar bo‘yicha o‘zaro aloqalari bilan tavsiflanadi. Ko‘chmas mulk obyektisiz huquqiy munosabatlar predmetiga ega bo‘lmaydi, shu paytning o‘zida, ko‘chmas mulk obyekt borasidagi huquqiy munosabatlarning bo‘lmasligi uning mavjudligini inkor eta olmaydi.

Ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlarni va bitimlarini davlat ro‘yxatidan o‘tkazish – bu O‘zR FK ga muvofiq ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlarni paydo bo‘lishi, cheklanishi, bir shaxsdan ikkinchisiga o‘tishi yoki tugatilishini davlat tomonidan tan olish va qayd etish borasidagi huquqiy harakat. Bu fuqarolik bitimlari va ularda yuzaga keluvchi huquq va majburiyatlarning, hamda huquq va majburiyatlar yuzaga kelishi uchun boshqa asoslarining legallasuvi. Huquqlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish haqida qaror qabul qilish uchun taqdim etiladigan hujjatlarning huquqiy tahlili bu faoliyatning asosiy tarkibini tashkil qiladi.

Davlat ro‘yxatidan o‘tkazish haqida qo‘llanma ro‘yxatidan o‘tkazishni batafsil reglamentlaydi va ketma-ketlik bosqichlarini aniqlagan holda tartibini belgilaydi. *Davlat ro‘yxatidan o‘tkazish tartibi – bu ro‘yxatga oluvchi organ shaklidagi davlat va ro‘yxatdan o‘tish uchun murojaat qilgan shaxs o‘rtasidagi munosabatlarni tartibga soluvchi me‘yorlar yig‘indisidir.*

Mulkiy huquqlar absolyutdir, ya‘ni bunday huquqlar subyektlari o‘z huquqlarini uchinchi shaxslar ko‘magisiz, mustaqil ravishda amalga oshira oladilar. Shuning uchun, O‘zR FK da reglamentatsiya qilingan har qanday mulkiy huquq ro‘yxatdan o‘tgan bo‘lishi shart.

Davlat ro‘yxatidan o‘tkazishning asosiy maqsadi – bu fuqarolik munosabatlari ishtirokchilarining ko‘chmas mulk obyektlariga bo‘lgan mulkiy huquqlarini muhofazalash. Hech qanday mulkdor ro‘yxatdan o‘tmay turib, o‘zining ko‘chmas mulk obyektiga bo‘lgan huquqlarining haqiqiylikiga amin bo‘la olmaydi. Shuningdek, ko‘chmas mulk bilan bog‘liq munosabatlar sohasidagi huquqbuzarliklar va jinoyatlarning oldini olish va to‘xtatish ham davlat ro‘yxatidan o‘tkazish institutining vazifasi hisoblanadi.

Ro‘yxatdan o‘tganlik - barcha shaxslar uchun ro‘yxatga olingan huquqning mavjudligini (agar u sud tartibida noto‘g‘riligi isbotlanmagan bo‘lsa) isbotlovchi yagona dalildir.

Turar joy bino va inshootlarini davlat ro‘yxatidan o‘tkazish uchun texnik inventarizatsiya byurosi (BTI) har bir shahar va shaharcha, shaharlarda esa har bir tuman bo‘yicha reestr kitoblarini, noturar joy bino va inshootlari uchun esa davlat kadastr xizmatlari – tuman, shahar kadastr kitoblarini yuritadi.

Mahfiylik rejimiga ega bino va inshootlar maxsus kadastr kitobida ro‘yxatdan o‘tadi. Uni yuritish xususiyatlari va bu obyektlarning ro‘yxatdan o‘tish ma‘lumotlaridan foydalanish shartlari Qonun hujjatlari bilan belgilanadi.

Davlat ro‘yxatidan o‘tilayotganda kadastr (reestr) kitobida bino va inshootlarga bo‘lgan egalik huquqi yoki boshqa mulkiy huquqlar (paydo bo‘lishi, cheklanishi, bir shaxsdan ikkinchisiga o‘tishi va tugatilishi), hamda obyektning tavsiflovchi boshqa ma‘lumotlar qayd

qilinadi.

Kadastr va reestr kitobidagi qaydnomalar kadastr uchastkalari bo'yicha olib boriladi. Har bir bino, inshoot uchun alohida kadastr raqami beriladi.

Ro'yxatdan o'tish vaqtida noma'lum bo'lgan, bino, inshootning ro'yxatdan o'tganlik huquqini aniqlashga katta ta'sir qiladigan sharoitlarni oydinlashtirishda huquqning ro'yxatdan o'tganligini bekor qilish sud tartibida amalga oshiriladi.

Kadastr va reestr kitoblariga, har bir fond uchun alohida, maxsus reestrlar yuritiladi.

Bino va inshootlarni mulkdorlari hisobiga davlat ro'yxatidan o'tkazish ko'chmas mulk kadastr xizmati yoki BTI da, haqiqiy, huquqlarni tasdiqlovchi hujjatlar taqdim etilgan holda amalga oshiriladi.

Bino va inshootlarga bo'lgan huquqning paydo bo'lishi, bir shaxsdan ikkinchisiga o'tishi yoki boshqa mulkiy huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun yuridik shaxslardan eng kam ish haqining ikkidan bir qismi miqdorida, jismoniy shaxslardan esa o'ndan bir qismi miqdorida to'lov undiriladi. Egalik huquqining yoki boshqa mulkiy huquqlar subyektini o'zgarishini keltirib chiqarmaydigan, obyektning huquqiy holatini o'zgarishi sharoitida ko'rsatilgan miqdorning yarmi undiriladi. Davlat ro'yxatidan o'tish haqidagi guvohnoma blanki uchun alohida to'lov amalga oshiriladi.

Bundan tashqari, bino va inshootning birlamchi ro'yxatdan o'tish jarayonida mulkdorga 02.06.97. da qabul qilingan №278 sonli O'zR Vazirlar Mahkamasining "O'zbekiston Respublikasida ko'chmas mulk davlat kadastrini yuritish haqida" gi Qarori bilan tasdiqlangan shaklida bino va inshootning davlat ro'yxatidan o'tganligi haqidagi guvohnoma beriladi.

Quyidagi holatlar aniqlanganda ro'yxatdan o'tkazuvchi organning majburiyatlari:

a) mulkdorlarida qonuniy rasmiylashtirilgan hujjatlar mavjud bo'lib, bino va inshoot davlat ro'yxatidan o'tmagan bo'lsa, uni umumiy shartlarda ro'yxatdan o'tkazish;

b) bino va inshoot mulkdorlarida qonuniy rasmiylashtirilgan hujjatlar mavjud bo'lmagan holda, ularga umumiy tartibda hujjatlarni rasmiylashtirishni taklif qilish;

v) egasi bo'lmagan yoki noma'lum bo'lgan bino va inshootlarni davlat mulkiga o'tkazish masalasini ko'tarish;

g) o'zboshimchalik bilan barpo etilgan bino va inshoot haqida tuman, shahar hokimiyati yoki huquqi poymol etilgan shaxsga, tegishli chora ko'rilishi uchun xabar berish.

Ko'chmas mulk davlat kadastr xizmati, BTI tomonidan ro'yxatdan o'tkazilmaydigan, qurilishi tugallanmagan bino va inshootlarni begonalashtirish tegishli shakldagi ma'lumotnomalar berilmaydi. Bu holatda ko'chmas mulk davlat kadastr xizmati yoki BTI ning qurilishning tayyorligi va uning qiymati haqidagi hujjati asosida tuman, shahar hokimiyati tomonidan begonalashtirishga ruxsat beriladi. Bino va inshootga umumiy ulushli huquq asosida egalik qilinsa, ma'lumotnomada huquqlarni belgilovchi hujjatlarga muvofiq har bir mulkdorning ulushi ko'rsatilishi kerak, bunda bino, inshootning qismini begonalashtiruvchi shaxs birinchi bo'lib ko'rsatilishi shart.

Egalik huquqi bitim tuzilgan vaqtdan emas, balki uning davlat ro'yxatidan o'tgan vaqtdan boshlab paydo bo'lganligi sababli, aynan ko'chmas mulk obyektiga huquqining o'tishi tekshirilishi lozim.

Ro'yxatga olish jarayoni ro'yxatga oluvchi tomonidan arizachining hujjatlari qabul qilinishi bilan va davlat poshlinasining to'lanishidan so'ng boshlanadi.

Bundan tashqari, har bir bitim turiga muvofiq hujjatlar majmuasi va arizachi imzosi bilan tasdiqlangan ro'yxat taqdim etilishi kerak bo'ladi.

3.3. Ko'chmas mulk obyektlariga soliq solish tizimi

Ko'chmas mulk sohasidagi soliq solish obyektlari bo'lib quyidagilar hisoblanadi: yuridik va jismoniy shaxslarning mol-mulki, yer uchastkalari, ko'chmas mulk obyektini sotishdan tushgan daromadlar, ko'chmas mulk sohasidagi alohida faoliyat turlari (ishonchli boshqaruv) va boshqalar. Bitta ko'chmas mulk objekti bir turdagi soliqqa bir marotaba tortiladi. Bunday soliqlarning so'zsiz ustunligi shundaki, soliq bazasi¹⁴ nisbatan turg'un hamda makroiqtisodiy raqamlar va iqtisodiyotdagi faollikka bog'liq bo'lmaydi.

Yer solig'i. Yerdan foydalanganlik uchun ikki shakldagi to'lovlar belgilangan: *yer solig'i* (ko'chmas mulk solig'i kuchga kirgungacha) va *ijara to'lovi*. Yer uchun to'lovning joriy qilinishidan maqsad – ratsional foydalanishni, yerlarni qo'riqlash va o'zlashtirishni, hamda tuproq unumdorligini oshirishni rag'batlantirish, turli xil sifatga ega yerlarda xo'jalik yuritishning ijtimoiy-iqtisodiy sharoitlarini tenglashtirish, aholi punktlarida infratuzilmani rivojlantirishni ta'minlash, bu tadbirlarni moliyalashtirish uchun maxsus fondlarni shakllantirish.

Soliq kodeksiga ko'ra ko'chmas mulkka ega bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organning yer uchastkalari maydoniga doir ma'lumotnomalari soliq solinadigan baza bo'lib hisoblanadi.

Bir yil ichida yerga egalik qilish, foydalanish yoki ijara huquqi soliq to'lovchiga o'tgan bo'lsa, bunday yerlar uchun soliq solish bazasi yer uchastkasiga nisbatan tegishli huquqlarning vujudga kelgandan sananing keyingi oyidan boshlab hisoblanadi. Yer uchastkasi maydoni kichrayishi holatida soliq solish bazasi yer uchastkasi maydoni kichrayishi ro'y bergan oydan boshlab kichiklashadi.

Yer solig'i stavkalari, hisoblab chiqarish va to'lash tartibi Qonunga muvofiq belgilanadi.

Yer uchastkalarini ijaraga berilgan holatda, yer uchun to'lov ijara to'lovi ko'rinishida olinadi. Ijara to'lovi yer solig'iga tenglashtiriladi. Yerni ijaraga olgan shaxslar, yer solig'i to'lovchilariga belgilangan tartibda, byudjetga yer uchun ijara to'lovini to'laydilar.

Yer uchastkasi egasining yer solig'ini to'lash majburiyati shu yerga egalik huquqi davlat ro'yxatidan o'tgan vaqtdan boshlab paydo bo'ladi. Shu bilan birga, uchatkaning sotuvchisi, egalik huquqi tugatilishi davlat ro'yxatidan o'tadigan vaqtgacha, yer solig'i to'lovchisi bo'lib qoladi.

Yer solig'idan quyidagi yuridik shaxslar ozod qilinadi:

1) madaniyat, maorif, sog'liqni saqlash va mehnat va aholini ijtimoiy muhofaza qilish muassasalari, bo'ysunuvidan qat'i nazar, o'z zimmalariga yuklangan vazifalarni amalga oshirish uchun ularga ajratilgan yer uchastkalari uchun;

2) nogironlarning jamoat birlashmalari, "Nuroni" jamg'armasi va "O'zbekiston Chernobilchilari" assotsiatsiyasi mulkida bo'lgan, ishlovchilari umumiy sonining ellik foizini nogironlar tashkil qilgan yuridik shaxslar, savdo, vositachilik, ta'minot-sotish va tayyorlov faoliyati bilan shug'ullanuvchi yuridik shaxslar bundan mustasno. Ko'rsatilgan imtiyozga ega bo'lish huquqini aniqlashda ishchilarning umumiy soniga shtatdagi ishchilar kiritiladi;

3) qayta tashkil etilgan dehqon (fermer) xo'jaliklari - davlat ro'yxatidan o'tkazilgan paytdan e'tiboran ikki yil muddatga;

4) tijorat bilan shug'ullanmaydigan yuridik shaxslar, yer uchastkalaridan tadbirkorlik faoliyati yo'lida foydalanayotganlaridan tashqari.

Soliq solinmaydigan yer uchastkalariga quyidagi yerlar kiradi:¹⁵

¹⁴ Soliq solish obyektining qiymat, jismoniy yoki boshqa tavsifi nazarda tutiladi.

¹⁵ O'zR SK 101 modda

- shaharlar, shahar posyolkalari va qishloq aholi punktlarining umumiy foydalanishdagi yerlari (maydonlar, ko'chalar, tor ko'chalar, yo'llar, sohil bo'ylari, ariq tarmoqlari, qabristonlar va boshqalar);

- jamo'a bog'dorchiligi, uzumchiligi va polizchiligining, jamo'a garajlarining umumiy foydalanishdagi yerlari;

- tabiatni muhofaza qilish ahamiyatiga molik yerlar (davlat qo'riqxonalari, milliy va dendrologiya bog'lari, botanika bog'lari, zakazniklar, ov qilishga mo'ljallanganlari bundan mustasno, tabiat yodgorliklari), ixota daraxtzorlari egallagan yerlar;

- tarixiy-madaniy ahamiyatga molik yerlar (tarixiy-madaniy qo'riqxonalar, xotira bog'lari, savanalar, arxeologiya yodgorliklari, tarix va madaniyat yodgorliklari egallagan yerlar);

- suv fondi yerlari (daryolar, ko'llar, suv omborlari, kanallar, dengizlar, muzliklar, botqoqliklar, gidrotexnika va boshqa suv xo'jaligi inshootlari egallagan yerlar, shuningdek suv havzalari sohildagi suv xo'jaligi ehtiyojlari uchun korxonalar, muassasalar va tashkilotlarga belgilangan tartibda berilgan yerlar);

- elektr uzatish liniyalari, podstantsiyalar, umumdavlat aloqa liniyalari va ularning inshootlari egallagan yerlar;

- umumiy foydalanishdagi avtomobil yo'llari, temir yo'llarning umumiy tarmog'i, umumiy foydalanishdagi shahar elektr transporti (shu jumladan metropoliten) va ularning inshootlari egallagan yerlar;

- sport inshootlari, stadionlar, sport maydonchalari, suzish havzalari, sportning texnik turlari obyektlari va boshqa jismoniy tarbiya-sog'lomlashtirish komplekslari, onalar va bolalarning dam olish va sog'lomlashtirish joylari, sanatoriy-kurort muassasalari va dam olish uylari, o'quv-mashq bazalari egallagan yerlar;

- magistral suv quvurlari, neft va gaz quvurlari, issiqlik trassalari, magistral kanalizatsiya kollektorlari va ularning inshootlari, suv olish va tozalash inshootlari, shuningdek suv ta'minoti va kanalizatsiyaga tegishli boshqa obyektlar egallagan yerlar; (O'zR 25.12.1998-y. 729-I-son Qonuni tahriridagi band)

- samolyotlarning uchish-qo'nish maydonlari, shu jumladan ularni yerda boshqarish yo'lkalari va to'xtash joylari, fuqaro aviatsiyasi aeroportlarining radionavigatsiya va elektr-yoritish uskunalari joylashgan yerlar;

- O'zbekiston Respublikasining Investitsiya dasturiga kiritilgan obyektlar qurilishi uchun ajratilgan yerlar - qurilishning normativ muddati davriga, shuningdek O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining qarori bilan qurilish ishlari to'xtatib qo'yilgan obyektlar egallagan yerlar; (O'zR 25.12.1998-y. 729-I-son Qonuni tahriridagi band)

- gidrometeorologiya va gidrogeologiya stansiyalari hamda postlari egallagan yerlar;

- ilmiy tashkilotlarning qishloq xo'jaligi ahamiyatiga molik va o'rmon fondidagi yerlari, qishloq xo'jaligi va o'rmon xo'jaligi sohasidagi ilmiy-tadqiqot tashkilotlari hamda o'quv yurtlariga qarashli tajriba, eksperimental va o'quv-tajriba xo'jaliklarining bevosita ilmiy va o'quv maqsadlari uchun foydalaniladigan yerlari;

- yangi o'zlashtirilayotgan yerlar va meliorativ holatini yaxshilash ishlari olib borilayotgan sug'oriladigan yerlar-loyihada nazarda tutilgan muddatga, lekin ishlar boshlanganidan e'tiboran ko'pi bilan besh yilga;

- zaxiradagi yerlar;

- rekreatsion ahamiyatga molik yerlar (aholining ommaviy dam olishi va turizmini tashkil etish uchun tegishli muassasalarga berilgan yerlar: o'rmon bog'lari, bog'lar, xiyobonlar, plyajlar va boshqalar);

•sogʻlomlashtirish ahamiyatiga molik yerlar (kasalliklarning oldini olish va odamlarni davolash ishini tashkil etish uchun qulay tabiiy omillarga ega boʻlgan yerlar);

•yakka tartibda uy-joy qurish va shaxsiy yordamchi xoʻjalik yuritish uchun qonun hujjatlarida belgilangan normalar doirasida berilgan yerlar - yer uchastkalari berilgan paytdan eʼtiboran ikki yil muddatga;

•solliq toʻlovchining balansida boʻlgan hamda tadbirkorlik faoliyatida foydalanilmayotgan fuqarolik himoyasi va safarbarlik ahamiyatiga molik obyektlar egallagan yerlar. (OʻzR 25.12.1998-y. 729-I-son Qonuni taxriridagi band)

Jismoniy shaxslardan undiriladigan mol-mulk soligʻi, huddi yer soligʻi kabi mahalliy soliqlarga kiradi va bevosita koʻchmas mulk obyekti mulkdoridan undiriladi. Koʻchmas mulk (turar joy uylari, xonadonlar, dala hovlilar, garajlar va boshqa qurilmalar, bino va inshootlar) egalari, mulklaridan foydalanish-foydalanmasliklaridan qatʼiy nazar jismoniy shaxslarning mol-mulkiga solinadigan soliqni toʻlovchilar boʻlib hisoblanishadi.

Jismoniy shaxslarning mol-mulkini inventarizatsiya qilish qiymati solliq solinadigan baza boʻlib hisoblanadi va u texnik inventarizatsiyalash organlari tomonidan aniqlanadi.

Inventarizatsiya qilish qiymati – bu eskirish va qurilish mahsulotlari, ish va xizmatlarga boʻlgan narxlarning oʻsish dinamikasini hisobga olgan holdagi obyektning qayta tiklash qiymati.

Agar jismoniy shaxslarning mol-mulki bahosi tegishli vakolatli idoralar tomonidan aniqlanmagan boʻlsa, bunday holatda Oʻzbekiston Respublikasi Prezidenti qarori bilan mol-mulkning shartli qiymati belgilanadi hamda oʻrnatilgan stavkalar asosida soliqqa tortiladi.

Agar bir nechta obyektning solliq toʻlovchisi bitta jismoniy shaxs boʻlsa, u holda solliq solinadigan baza har bir obyekt boʻyicha alohida hisoblanadi.

Solliq qonunchiligiga koʻra quyidagi jismoniy shaxslarning mulkida boʻlgan imoratlari, binolari va inshootlariga solliq solinmaydi:

1) “Oʻzbekiston Qahramoni”, Sovet Ittifoqi Qaxramoni, Mehnat qahramoni unvonlariga sazovor boʻlgan, uchala darajali Shuhrat ordeni bilan taqdirlangan fuqarolarning mulki. Ushbu imtiyoz tegishli ravishda “Oʻzbekiston Qahramoni” unvoni berilganlik haqida guvohnoma, Sovet Ittifoqi Qaxramoni, Mehnat qahramoni kitobchasi, orden kitobchasi yoki havfsizlik ishlari boʻyicha boʻlimning maʼlumotnomasi asosida beriladi;

2) 1941-1945-yillardagi urush qatnashchilari va partizanlari, ularga tenglashtirilgan shaxslar, ichki ishlar va davlat xavfsizligi organlari tarkibida xizmat qilgan shaxslarning, harakatdagi armiya tarkibiga kirgan harbiy qismlar, shtablar va muassasalarda shtatdagi lavozimlarni egallagan shaxslar, Leningrad shahri qamalida boʻlganlarning va konsentratsion lagerlarning sobiq yosh tutqunlari, xizmatni Afgʻoniston Respublikasida va jangovar harakatlar olib borilgan boshqa mamlakatlarda vaqtincha boʻlgan qoʻshinlarning cheklangan kontingenti tarkibida oʻtgan harbiy xizmatchilar hamda oʻquv va sinov yigʻinlariga chaqirilgan harbiy xizmatga majburlarning mulki. Ushbu imtiyoz tegishli ravishda urush nogironi guvohnomasi yoki havfsizlik ishlari boʻyicha boʻlimning maʼlumotnomasi, boshqa nogironlarga – imtiyozga huquqi borigini tasdiqlovchi guvohnoma asosida beriladi;

3) oʻn nafar va undan ortiq farzandi bor ayollarning mulki. Ushbu imtiyoz berilishiga farzandlarning mavjudligini tasdiqlovchi, oʻzini-oʻzi boshqarish organi tomonidan berilgan maʼlumotnoma asos boʻladi;

4) Chernobil AESdagi avariya oqibatlarini tugatishda ishtirok etganlik uchun imtiyozlar olayotgan fuqarolarning (shu jumladan, u yerga vaqtincha yoki xizmat safariga yuborilgan fuqarolarning) mulki. Ushbu imtiyoz tegishli ravishda vrachlik-mehnat ekspert komissiyasi tomonidan berilgan maʼlumotnoma, maxsus nogironlik guvohnomasi, Chernobil AESdagi

avariya oqibatlarini tugatishda ishtirokchisi guvohnomasi, vakolatli davlat organlari tomonidan berilgan boshqa hujjatlar asosida taqdim qilinadi;

5) soliq solinmaydigan maydon o'Ichami doirasida nafaqaxo'rlarning mulki. Ushbu imtiyoz nafaqaxo'rlik guvohnomasi asosida beriladi;

6) I va II guruh nogironlarining mulki. Ushbu imtiyoz nafaqaxo'rlik guvohnomasi yoki vrachlik-mehnat ekspert komissiyasi tomonidan berilgan ma'lumotnoma asosida beriladi.

Jismoniy shaxslarning mol-mulkiga solinadigan soliq davlat soliq xizmati organlari tomonidan, soliq to'lovchining yashash joyidan qat'iy nazar, obyektning joylashgan joyi bo'yicha, ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni ro'yxatdan o'tkazuvchi organning ma'lumotlari asosida hisoblab chiqariladi.

Imoratlar, binolar va inshootlar uchun mol-mulk solig'i ularning har yil 1-yanvardagi holati yuzasidan texnik inventarizatsiyalashning hududiy kadastr byurolari taqdim etadigan inventarizatsiya qiymatiga doir ma'lumotlar asosida hisoblab chiqariladi, bunday ma'lumotlar bo'lmagan taqdirda esa O'zbekiston Respublikasi Prezidenti qarori bilan belgilangan mol-mulkning shartli qiymati qabul qilinadi.

Mol-mulk solig'ini to'lash haqidagi to'lov xabarnomalari to'lovchilarga davlat soliq xizmati organlari tomonidan har yili 1-maydan kechiktirmay topshiriladi.

Hisoblangan yillik soliq miqdori jismoniy shaxslar tomonidan soliq davri uchun teng ulushlarda bir yilda ikki marta:

- hisobot yilining 15-iyun sanasigacha,
- hisobot yilining 15-dekabr sanasigacha to'lanadi.

Nazorat uchun savollar:

1. Ko'chmas mulk sohasidagi huquq va manfaatlar qanday guruhlarga ajratiladi?
2. Davlat g'aznasiga mulkni o'tkazish huquqi qanday huquqlar guruhiga kiradi?
3. Ko'chmas mulk sohasidagi huquq manbalari qaysilar?
4. Uy-joy munosabatlariga ta'rif bering va ularning asosiy guruhlarini sanab bering.
5. Davlat uy joy fondini xususiylashtirishning asosiy tamoyillari qanday?
6. Yer qonunbuzarliklarini sodir etganlik uchun ma'muriy javobgarlikka tortish huquqiga ega organlar qaysilar?
7. Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish haqida nimalarni bilasiz?
8. Yer solig'idan qanday yuridik shaxslar ozod qilinadi?
9. Jismoniy shaxslarning mol-mulkiga solinadigan soliqning soliq solish bazasi nima?

Foydalanilgan adabiyotlar:

1. A Companion to Urban Economics. RICHARD J. ARNOTT Boston College, Massachusetts DANIEL P. McMILLEN University of Illinois at Chicago. 2010 by Blackwell Publishing Ltd
2. Corporate Real Estate Asset Management. by Barry Haynes, Nick Nunnington. 2012.
3. V.U. Yodgorov, D.Sh. Mirdjalilova "Ko'chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish" Darslik. Toshkent., "Cho'lpon" nashriyoti, 2015-yil.
4. M.M.Miraxmedov, V.U.Yodgorov, D.Sh. Mirdjalilova, G.A. Nigmanova. "Ko'chmas mulk iqtisodiyoti". Darslik. TAQI - 2013-yil.

Ko'chmas mulk obyektlarini rivojlantirish masalalari. Developmentning asosiy

tushunchalari va tamoyillari

Reja:

- 4.1. Developmentning asosiy tushunchalari
- 4.2. Developerlik faoliyatining tamoyillari
- 4.3. Developmentning turlari
- 4.4. Developmentning samaradorligi

Tayanch iboralar: Development, developer, investor, development funksiyalari, developerning majburiyatlari, developerlik loyihasi, developerlik (boshqaruvchi) kompaniya, Fee-developer, klassik lend-development, shahar hududlarini funksional zonalashtirish, ma'muriy-boshqaruv nuqtayi nazaridan zonalar, hududiy-iqtisodiy zonalashtirish.

4.1. Developmentning asosiy tushunchalari

Yer uchastkalari, hududlar, inshootlar va boshqa ko'chmas mulk obyektlarini o'zlashtirish va rivojlantirish bilan bog'liq tadbirkorlik faoliyati ko'chmas mulk bozorida alohida ahamiyat kasb etadi. Rivojlangan bozor iqtisodiyotiga ega mamlakatlarda bu faoliyat "development" deb ataladi.¹⁶ Developmentning namoyon bo'lish mohiyatini quyidagicha ko'rsatish mumkin:

1) Moddiy jarayonlarni qayta shakllantirish natijasida daromad olish maqsadidagi tadbirkorlik faoliyatining muhim turi;

2) Binolar, inshootlar yoki yer uchastkasida qurilish (ta'mirlash) va boshqa ishlar oib borish natijasida ko'chmas mulk obyektining qayta shakllantirilishi yoki uni yangi nisbatan kattaroq qiymatga ega ko'chmas mulk obyektiga o'zgartirish.

Development tadbirkorlik faoliyatining shakli sifatida loyiha ishtirokchilari guruhini tuzish, bozorni o'rganish, marketing, loyihalash, qurilish, moliyalashtirish, buxgalteriya hisobi, mulkni boshqarish va boshqalarni o'z ichiga oluvchi ko'chmas mulk obyekti rivojlanishi (shakllanishi) ning investitsion jarayonida namoyon bo'ladi. Bunday faoliyat sohasi uzoq hayot sikliga ega anchagina katta investitsiyalarni talab qiladi va ko'chmas mulk obyektlari uzoq vaqt davomida pul mablag'larining doimiy oqimini ta'minlab turishlari mumkin. Shunday qilib, development investitsion loyihaning bir turi bo'lib hisoblanadi.¹⁷

Developer – bu loyihani moliyalashtirish va shakllantirilgan ko'chmas mulk obyektini realizatsiya qilishni o'z ichiga oluvchi ko'chmas mulk obyektlarini rivojlantirishning mavjud variantlaridan eng maqbulini tashkil etuvchi tadbirkordir.

Sobiq sovet iqtisodiyotida keltirib o'tilgan vazifalarning ba'zilar buyurtmachi tomonidan, ba'zilar esa bosh pudratchi rolidagi qurilish tashkilotlari tomonidan bajarilar edi. Ammo, har ikkala taraf ham davlat tomonidan moliyalashtirish va moddiy – texnik ta'minot ishlari kafolatlangan sharoitlarda harakat qilganlar. Ulardan investitsiyalarni boshqarish talab qilinmagan – barcha iqtisodiy faoliyat hisobot va buxgalteriyaning xizmat vazifalariga kiritilgan.

Milliy amaliyotda development, o'zining klassik ko'rinishida, Toshkentda o'tgan asrning 90 – yillarida, shaharda "bank uylari" deb nomlanuvchi uylar qurilishi boshlangan

¹⁶ *Development* (ingl.) – rivojlanish, iqtisodiy va ijtimoiy tuzilmalarni qamrab oluvchi, sifatli baholanishni talab qiluvchi uzoq muddatli jarayon.

¹⁷ "Proyekt – selenapravlennoye ogranichennoye vo vremeni meropriyatiye, napravlennoye na sozdaniye unikalnogo produkta ili usluga" (Upravleniya proyektami: Osnovy professionalnykh znaniy, natsionalnye trebovaniya k kompetensii spetsialistov. – M.: Izd-vo "Konsaltingovoye agentstvo "KUBS Grupp Kooperatsiya, Biznes-Servis"", 2001.

vaqtda yuzaga kelgan. Turli xil banklarning kreditlari hisobiga shaharda turar joy uylari qurilgan. Bitta yer uchastkasining o'zida bir nechta uylar yoki butunlay alohida dahalar qurilishi rejalashtirilgan. Yerning muhandislik tayyorgarligi markazlashtirilgan holda bajarilgan, hududlardagi qurilish reglamenti ishlab chiqilgan, tabiiy monopoliyachilar bilan kelishuvlar amalga oshirilgan, keyin esa dahalarni lotlarga bo'lib, "kim oshdi savdolari" ga taqdim etilgan. Yer sotib olgan qurilish tashkilotlari esa darhol qurilish ishlariga kirishishlari mumkin bo'lgan.

Barcha o'ziga xos developmentni yuritish yo'nalishiga ega. Bunda sobiq quruvchilar ("SU-12", "SU-159", "SU mosstroy", "Gabus"), ishbilarmon rieltorlar, yirik moliya – sanoat guruhlar bo'linmalari yoki kompaniyalar rivojlanib bormoqdalar. Ularning barchasi yagona strategiyaga tayanadilar: asosiy fondlarni faol o'stirish va investitsiya – qurilish jarayonining barcha bosqichlarining to'liq nazoratini amalga oshiruvchi tizimni tashkil etish. Investitsion kapitalni o'stirish developerlarga nisbatan yirik loyihalarni amalga oshirish imkonini beradi. Shuni ta'kidlab o'tish kerakki, investitsion faoliyat developerlarga asosiy daromadni keltirsa, development o'z navbatida faoliyat sifatida foydani maksimallashtirish imkoniyatini yaratib beradi. Investor va developer funksiyalarining bitta shaxsda jamlanishi – bu faoliyat turlarining eng samarali birlashtirilishidir.

Hozirgi kunda, turar joy qurilishi bilan shug'ullanuvchi deyarli barcha qurilish tashkilotlari o'zlarini haqli ravishda developer deb atashadi, chunki qurilish olib borish mumkin bo'lgan ko'pgina yer uchastkalari qurilishga butunlay tayyorlanmagan holda bo'lgan: uchastkalar yuridik rasmiylashtirilmagan, muhandislik tizimlari bo'lmagan va h.k. Qurilish tashkilotlari yer uchastkalarini qurilishga tayyorlash bo'yicha ham mehnat qilishga ham majbur bo'lganlar, bunda ularning har biri o'z biznesiga xos ravishda development bilan shug'ullangan: tayyorlangan yerda qurilish tashkiloti turar joy barpo etgan, unga investitsiyalarni jalb qilgan, oqibatda qurib bitirilgan obyektlarga xizmat ko'rsatishni tashkil etgan.

Milliy amaliyotda egalik yoki ijara huquqi asosida yer uchastkasiga ega bo'lgan, obyekt qurilishi yoki rekonstruksiyasi haqida qaror qabul qilgan, qurilish (rekonstruksiya) ni moliyalashtirish tartibini aniqlaydigan va loyiha oldi bosqichidan to obyektini ishga tushirishgacha bo'lgan muddatda uni realizatsiya qilish bo'yicha ishlarni taqsimlaydigan yuridik yoki jismoniy shaxs buyurtmachi deb ataladi. Shunda o'rinli savol tug'iladi: bu tushunchalar o'zaro ekvivalentmi?

So'zsiz, yo'q! Bu holatda development funksiyalari buyurtmachi tomonidan bajariladi.

Developerning professional – tadbirkor sifatidagi roli uning funksiyalari orqali aniqlanadi. Ulardan eng muhimi – ko'chmas mulk obyektini rivojlantirishning mumkin bo'lgan variantlaridan eng maqbulini tanlash, ko'chmas mulk obyektlari rivojlanishi loyihasini moliyalashtirishning optimal tartibini ta'minlash, loyiha realizatsiyasi, hamda sotish, ijaraga berish va boshqalar orqali yaratilgan ko'chmas mulk obyektini realizatsiya qilish.

Odatda, developerning majburiyatlariga quyidagilar kiradi: loyihaning konseptual tijorat g'oyasini tanlash va aniqlash; konseptual g'oyaga optimal darajada mos keluvchi maydonni tanlash va unga bo'lgan huquqlarni qo'lga kiritish; marketing; investorlarni jalb qilish mexanizmlarini izlash (shu bilan birga, kollektiv investitsiyalash tartibini rivojlantirish va moliya bozori bilan aloqalarni mustahkamlash orqali ham); loyihani moliyalashtirishni tashkil qilish; loyihalash va qurilishni tashkil qilish va boshqarish; qurilishi tugallangan obyektini keyingi ekspluatatsiya sharti bilan ijaraga berish yoki sotish. Funksional yo'naltirilganlik bo'yicha ofis, savdo, turar joy, mehmonxona, sport, ko'ngil ochar, rekreatsion va aralash development turlari farqlanadi.

Ammo, bozor iqtisodiyotining asosiy tamoyiliga binoan, developer investitsion loyihani realizatsiya qilmay, balki uni qurilish ishlarini boshlash uchun yuqori tayyorlik darajasiga yetgan vaqtda sotib yuborishi va boshqa investitsion loyiha bilan shug'ullanishi mumkin.

Development – bu shunday yo‘nalishki, unga biznesning boshqa daromadli yo‘nalishlari o‘z daromadlarining salmoqli qismini o‘tkazadilar, qarzga olingan vositalarning erkinligi, ularning oborotga kiritilish mexanizmining rivojlanishi va moliyaviy instrumentlarning xilma xilligi developmentning rivojlanishi va amal qilishiga qulay muhit yaratib beradi. Shu bilan birga, development, tadbirkorlikning boshqa turlari kabi nafaqat regiondagi investitsion iqlimga, balki mamlakatdagi servis madaniyatiga ham bog‘liqdir.

Developmentning mohiyati – bu ko‘chmas mulk sohasida investitsion loyihalarini boshqarish bo‘lib, u o‘z ichiga quyidagilarni oladi:

- iqtisodiy samarali bo‘lgan developerlik loyihasini tanlash;
- loyihani amalga oshirish uchun eng optimal vaqtni tanlash;
- loyihani amalga oshirish uchun tegishli organlardan kerakli ruxsatnomalarni olish;
- investitsiyalarni jalb qilish shartlarini aniqlash, kerak vaqtda ularni qaytarish mexanizmi va shakllarini ishlab chiqish;
- investirlarni qidirish va jalb qilish;
- pudratchilarni tanlash, ularning faoliyatini moliyalashtirish vaishlarini nazorat qilish;
- qurilish “nou-xau” laridan foydalanish;
- yaratilgan ko‘chmas mulk obyektini realizatsiya qilish yoki uni buyurtmachiga foydalanishga topshirish.

Development bir nechta o‘ziga xos xususiyatlar bilan tavsiflanadi:

- ishning natijalari uchun kompleks javobgarlik;
- loyihalarning yuqori darajadagi kapital talabligi;
- investitsion siklning uzoq muddatliligi;
- loyihaning bo‘linmasligi;
- innavatsion harakter;
- xizmatlar/tovarlarning maksimal komplekslanishi;
- faoliyatning moliyaviy natijalarini yaxshilash;
- ishlarning yuqori sifatini ta’minlash.

Quyida development tushunchasi bilan yaqindan aloqador tushunchalarni ko‘rib chiqish maqsadga muvofiq bo‘ladi.

Developerlik loyihasi – bu loyihani amalga oshirishni boshqarishga bo‘lgan kompleks yondashuvni nazarda tutuvchi investitsion loyiha. Ushbu tushuncha buyurtmachining o‘zi tomonidan amalga oshiriladigan shaxsiy loyihasiga tenglashtiriladi.

Developerlik (boshqaruvchi) kompaniya – bu buyurtmachining (bosh buyurtmachi, investor) buyurtmasiga binoan loyiha siklining barcha bosqichlarida - bozorni o‘rganish va investitsiyaoldi tadqiqotlaridan tortib to loyihani tugatishgacha - quruvchi vazifalarini kompleks tarzda bajaruvchi kompaniya (firma, korxon).

Loyihalarni boshqarish – bu loyihaning hayot sikli davomida inson va moddiy resurslarni tashkillashtirish, rejalashtirish, boshqarish, koordinatsiyalash usuli bo‘lib, u zamonaviy usullar, boshqarish texnika va texnologiyalarini qo‘llash yo‘li bilan maqsadlarga samarali erishishga yo‘naltirilgan.

4.2. Developerlik faoliyatining tamoyillari

Ko‘chmas mulk developmenti ikkita o‘zaro bog‘liq maqsadlarni ko‘zlaydi:

– jamoat infratuzilmasining rivojlanishi uchun yer resurslaridan ratsional foydalanish bilan bog‘liq ijtimoiy harakterdagi;

– qo‘yilgan kapitalning qiymatini oshirish bilan bog‘liq tijorat harakteridagi.

Shuning uchun u bir tomondan investitsion loyihalash tamoyillari va usullari, yerdan foydalanish qoidalari va tegishli mamlakat va regionlarda qabul qilingan shaharsozlik reglamentlariga asoslansa, boshqa tomondan – bozor konyukturasi, raqobatchilik muhiti va ko‘chmas mulkning eng yuqori qiymatiga erishish shartlarini o‘rganib chiqishga asoslanadi. Bundan tashqari, professional developerlar o‘zlarining shaxsiy va milliy amaliyot natijalariga hamda yuzlab amalga oshgan loyihalarda o‘z tasdig‘ini topgan tamoyillarga ham tayanadilar.

Xorijiy va milliy tajribalarni o‘rganib chiqish asosida developmentning quyidagi asosiy tamoyillarini shakllantirish mumkin:

– *bozordagi talab va ehtiyojlarga javoban xizmat ko‘rsatishda segmentlash, lokallashtirish va davrlashtirish tamoyili*, bunda developmentning muvaffaqiyatlilik bozorning ma‘lum segmenti haridorlariga ma‘lum joyda va ma‘lum muddatda xizmat ko‘rsatish bilan aniqlanishi nazarda tutiladi;

– *development rivojlanishining davriylik tamoyili* uning iqtisodiy sikl bosqichlari bilan bog‘liq ravishda notekis aktivligini bildiradi;

– *bosqichma-bosqich amalga oshirish tamoyili* development jarayonining har bir bosqichi avvalgi bosqichdagi ishning sifatiga bog‘liqligini bildiradi;

– *loyihaning uni amalga oshirish shartlariga moslashish tamoyili* loyihani detallashtirish va nazorat qilish darajasi o‘zgaruvchan ma‘lumotlar oqimining sifatiga mos bo‘lishi kerakligini bildiradi;

– *tashkiliy va moliyaviy muvofiqlik tamoyili* loyihani amalga oshiruvchi guruhning to‘g‘ri tashkil etilishini va qo‘yilgan maqsad shartlariga javob beruvchi hajm va muddatlarda kapital jalb qilish imkonini nazarda tutadi;

– *nomutanosiblik tamoyili* loyiha masshtabi va uni amalga oshirish uchun ketgan energiya sarfining nomutanosibligini bildiradi.

4.3. Developmentning turlari

Katta moliyaviy resurslarga, ma‘muriyat aro aloqalarga ega kompaniyalar *fee-developer*¹⁸ deb ataluvchi maxsus kompaniyalar xizmatidan foydalangan holda developerlik loyihalarini investitsiyalashlari mumkin.

Fee-developer – bu o‘z moliyaviy qo‘yilmalarisiz, buyurtma asosida developerlik loyahasini amalga oshiruvchi kompaniya. Xizmatlar majmui (loyihaning marketing nonsepsiyasi, loyihaoldi kelishuvlari, arxitekturaviy blok, qurilish, bosqichlar strategiyasi, sotuv va h.k.) ni to‘liq ta‘minlagan holda *fee-developer* butun loyiha qiymatining 10-20% miqdorida komissiya puli oladi. Bu investor va developerning vazifalari aniq ajratilgan biznes modelidir. G‘arbiy Yevropa va AQSHda hamma developerlar orasida *fee-kompaniyalar* salmog‘i 50% dan ortiq.

O‘zbekistonda ham *fee-developerlar* segmenti mavjud. Ammo bu o‘ta yopiq bozor va osonlikcha kelib, o‘ziga *fee-hamkor* tanlash juda mushkul, biroq mumkin. *Autsorsingda* developmentning to‘liq majmuini olib boruvchi kompaniyalar haqida ma‘lumot yetarli emas.

Ko‘chmas mulk sohasida *fee-developmentning* faol rivojlanishini investitsion va developerlik bizneslarining daromad ko‘rsatkichlari tenglashgan holatdagina kuzatishimiz mumkin. Ko‘chmas mulkni investitsiyalashdan keladigan daromad pasayib, *fee-developerlar*

¹⁸ ingl. *fee* - “taqdirlamoq”

komissiyasining miqdori esa, aksincha, o'sib borayotganini bunga isbot tariqasida keltirish mumkin. Fee-developmentning rentabelligi o'sib borgani sayin, bozor ishtirokchilarining ko'pchiligi bu yo'nalish bilan asosiy biznes sifatida shug'ullanmoqdalar.

Milliy ko'chmas mulk sohasidagi investitsiyalar hajmining o'sishi, ayniqsa, tijorat qurilishi bo'yicha yer uchastkalariga bo'lgan talab va narxlarning ko'tarilishiga olib keldi. Buning oqibatida esa, asosiy maqsadi – hududni qurilish jarayonini boshlash uchun tayyorlab berish bo'lgan lend – developmentning faol rivojlanishi kuzatildi.

Klassik lend-development – bu atrof-muxitni shakllantirish, uchastkalar likvidligi va ularning investitsion jozibadorliklarini oshirishdir.

Xorijlik va o'zbek developer hamda investorlar yerni bir kategoriyadan boshqasiga o'tkazish masalasiga vaqt sarflashni hohlamay, xususiy mulkdorlarning manfaatlarini, ulardan yer uchastkalarini sotib olish jarayonida, birlashtiradilar yoki muhandislik tarmoqlariga ulanishning potensial imkoniyatlarini aniqlaydilar.

O'zbekiston sharoitida **lend – development** atamasining o'zi keng ma'noni anglatadi – yerlarni qishloq xo'jalik kategoriyasidan chiqarishdan to hududlarni majmuaviy rivojlantirishgacha, lend – developmentning natijasi esa – bu birinchi navbatda, investitsion mahsulot, ya'ni qurilish jarayonini boshlash uchun tayyorlangan yer uchastkasi.

Bu natijaga erishish uchun uchta masalani hal qilish lozim:

➤ birinchisi – konsepsiyani ishlab chiqish (yer uchastkasidan foydalanishning eng samarali variantini tanlash);

➤ ikkinchisi – yer uchastkasini huquqiy ta'minlash, shu yerlarning kategoriyalari o'zgarganini hisobga olgan holda¹⁹;

➤ uchinchisi – muhandislik-texnik, bunga muhandislik kommunikatsiyalariga ulanish, yo'l va tarmoqlar qurilishi, hamda jixozlash ishlari kiradi.

Mutaxassis lend – developerlar o'zlari uchun konsalting, marketing, yuridik xizmatlar, loyihani boshqarish yoki loyihalash kabilarni asosiy faoliyat turi sifatida tanlab, qolgan xizmatlarni autsorsingga olgan holda (pudrat tashkilotlarni jalb qilish), to'liq xizmatlar doirasiga ixtisoslashgan bo'ladilar, kamdan – kam hollardabuton yer uchastkasidagi qurilish bilan shug'illanadilar. Ular yerlarning muhandislik jihatidan tayyorlaydilar, tarx loyahasini amalga oshiradilar va shundan so'ng kichik –kichik yer uchastkalarini lotlarga bo'lgan holda, boshqa developerlarga sotadilar.

Yaqin kelajakda, milliy ko'chmas mulk bozorida huquqiy, moliyaviy, tashkiliy va kelishuv masalalarini hal qilish bo'yicha majmuaviy xizmatlar ko'rsatuvchi, ya'ni bitim tuzilishidan to egalik haqida guvohnoma olish va obyektни foydalanishga topshirishgacha bo'lgan barcha masalalar bilan shug'ullanuvchi kompaniyalar paydo bo'ladi.

Ko'chmas mulk obyektining yangi, o'zgacha qo'llanish sohasiga ega obyektga o'zgartirish natijasida ko'chmas mulk obyektining qiymatining o'sishi bilan bog'liq tadbirkorlik faoliyati g'arbiy iqtisodiyotda **redevelopment**, ya'ni ikkilamchi qurilish deb ataladi. Milliy amaliyotda, tadbirkorlik faoliyatining bu yo'nalishi “hududlarni rivojlantirish” deyiladi. Hududlarni rivojlantirish jarayonida bir qator jismoniy va yuridik shaxslar ishtirok etadi. Redeveloper – bu hududlarni rivojlantirish jarayonini boshqaruvchi shaxs. O'zbek tilida ma'no jihatdan eng mos keladigan tushunchalar – shaharsoz va quruvchi, ba'zida buyurtmachi. Funktsional xususiyatlari bo'yicha shaharsoz ko'p hollarda shahar arxitektori bilan tenglashtiriladi.

Hududlarni investitsion rivojlantirish konsepsiyasi Respublika (shahar, munitsipal yoki boshqa hududiy birlashmalar) subyekting iqtisodiy va investitsion rivojlanishi umumiy

¹⁹ Agar yer qishloq xo'jalik ahamiyatiga ega emasligi isbotlansa, yerlarni o'tkazish jarayoni 8 dan to 14 oygacha muddatni qamrab oladi. Aks holda, o'tkazish qiyinlashadi, ba'zida mumkin bo'lmaydi.

strategiyasining qonun tomonidan belgilangan asosiy tamoyillariga mos bo'lishi kerak. Hududlarni rivojlantirishning strategik rejasi hududiy birlashmalarning ijtimoiy – iqtisodiy rivojlanish ko'rsatkichlarini aniqlash asosida shakllantiriladi va investitsion loyihalar majmuini o'z iiga oladi.

4.4. Developmentning samaradorligi

Development loyihasining samaradorligi turli nuqtayi nazarlardan baholanishi mumkin:

- developer va investor nuqtayi nazaridan (tijorat samaradorligi);
- iqtisodiy rivojlanishga ta'sir naqta nazaridan (iqtisodiy, xalq xo'jaligi samaradorligi);
- byudjet manfaatlari nuqtayi nazaridan (byudjet samaradorligi);
- hayot faoliyati shartlariga ta'sir nuqtayi nazaridan (ijtimoiy samaradorlik).

Development loyihalarining tijorat samaradorligi harajatlar va natijalarning o'zaro nisbati, loyihaning talab etiluvchi daromadligining me'yorini ta'minlash bilan aniqlanadi. Tijorat samaradorligini baholash – loyihani tahlil qilishning muhim qismi hisoblanadi.

Developmentning iqtisodiy samaradorligi iqtisodiy jarayonlarga bo'lgan ko'chmas mulk rivojlanishining ijobiy ta'sirida namoyon bo'ladi va u qiymat ko'rinishida ifodalanishi mumkin. Iqtisodiyotga developmentning shartli pozitiv ta'sirini ikki nuqtayi nazardan qarash mumkin: hududiy va tarmoq.

Developmentning ta'siriga hududiy nuqtayi nazardan qaraganda, ko'chmas mulkning rivojlanishi faqatgina obyektlar sifatining o'zgarishiga emas, balki ularning atrof-muhitini ham o'zgarishiga olib keladi. Bunda ko'chmas mulkning rivojlanishi mumkin bo'lgan variantlardan eng yaxshisi bo'lishi kerak. Faqatgina shu holda developmentning hududlar rivojlanishiga bo'lgan ijobiy ta'siri maksimal darajada bo'ladi va ularning ahamiyatini imkon qadar oshishiga yordam beradi.

Developmentning atrof-muhitga ta'siri ham lokal (mikro darajada), ham regional, hattoki, milliy (yirik masshtabli loyihalarda) ahamiyatga ham ega bo'ladi.

Developmentning hududlar rivojlanishining sifatiga bo'lgan ijobiy ta'sirini maksimallashtirish hududlarni o'zlashtirish masalasi yuzasidan alohida ko'chmas mulk obyektlari rivojlanishini boshqa obyektlar bilan kompleks ravishda qaraydigan tashkiliy-iqtisodiy shakllarni qo'llagan holda yondashgan holda erishiladi. Bunday shakllarga misol sifatida hududlarni rivojlantirish agentliklarini keltirish mumkin. Hududlarni rivojlantirish agentliklari (HRA) ko'chmas mulk obyektlaridan eng samarali foydalanish maqsadida turli xil qo'llanish sohasidagi ko'chmas mulk obyektlarining hududlarida joylashgan majmualarning va mulk shakllarining o'zaro bog'liq bo'lgan rivojlanishini ta'minlashga qaratilgan. Samaradorlik ko'chmas mulk joylashgan hudud bozor qiymatining va daromadligining oshishi, davlat byudjetiga soliq va soliqsiz to'lovlardan tushadigan tushumning o'sishi, va asosiysi, hudud va shahar (yangi ish joylarining paydo bo'lishi, ijtimoiy infratuzilma obyektlarining rivojlanishi, hududni obodonlashtirish va h.k.) aholisi farovonligining yaxshilanishi bilan belgilanadi.

Developmentning iqtisodiyotga bo'lgan ta'siriga tarmoq (makroiqtisodiy) nuqtayi nazardan qarash ko'chmas mulk sohasidagi yuqori faollik ta'siri bilan belgilanadi. Ko'chmas mulkka kiritiladigan investitsiyalar iqtisodiyotning turli tarmoqlari (qurilish materiallarini ishlab chiqarishda, uy-joy kommunal xo'jaligida, iste'mol tovarlarini ishlab chiqarishda va h.k.)dagi faollikning o'sishi va oxir-oqibatda yalpi mahsulot va mamlakatdagi ish bilan bandlik o'sishining ta'minlanishiga olib keladi.

Developmentning byudjet samaradorligi o'zini ikkita asosiy aspekt, ya'ni to'g'ri va egri tomondan namoyon qiladi. Ko'chmas mulkni rivojlantirish loyihalarining to'g'ri byudjet ta'siri development loyihalarini realizatsiya qilish jarayonida bevosita yuzaga keladigan

to'lovlar va soliqlarda o'z ifodasini topadi. Bunday byudjet daromadlariga qurish huquqi uchun to'lovlar, yer uchastkalari ijara to'lovlari, quruvchi va investorlarning daromad solig'i, loyihani realizatsiya qilish jarayonida qatnashgan ishchilarning ish haqidan soliqlar kiradi.

Egri byudjet ta'siri – bu yaratilgan ko'chmas mulk obyektining amal qilish jarayonida byudjetga tushadigan daromadlar (yoki byudjet iqtisodi) bo'lib, ularga korxonalar daromadlaridan soliqlar, mol-mulk solig'i, yer solig'i va h.k., shuningdek, aholi bandligining o'sishi, ularning daromadlari o'sishi va h.k.lar bilan bog'liq iqtisodlar kiradi.

Developmentning ijtimoiy samaradorligi ko'chmas mulk fonidagi o'zgarishlar ta'siri ostida yashash muhiti va faoliyati, daromadlari, aholi hayot sifatining yaxshilanishi kabilarda namoyon bo'ladi.

Biznes va aholining ma'lum ehtiyojlarini qondiradigan ko'chmas mulk obyektining yaratilishi va moddiylik, uzoq muddatlilik, yuqori kapitaltalablilik kabi tavsiflari bo'yicha bir qator takror ishlab chiqarish bosqichlarida qatnashish developmentning natijasi bo'lib hisoblanadi.

Development loyihalarining iqtisodiy va ijtimoiy jarayonlariga bo'lgan ijobiy ta'siri bilan bir qatorda bu loyihalarni realizatsiya qilish negatiz tashqi ta'sirlar bilan ham bog'liq bo'lishi mumkin. Ular vaqtinchalik (qurilish ishlarini olib borish bilan bog'liq qulaysizliklar) yoki doimiy (qurilishlarning haddan tashqari zich bo'lgani sababli yashash muhiti sifatining pasayishi, ekologiyaning yomonlashuvi va h.k.) bo'lishi mumkin. Bu negatiz ta'sirlarni minimallashtirish developmentning eng muhim vazifalaridan biri bo'lib hisoblanadi.

Developmentning tashqi negatiz ta'sirlarni minimallashtirish bo'yicha nazorat vositalari sifatida, birinchi navbatda, shahar hududlarini zonalashtirishdan, shuningdek, jamoat fikri, loyihalarning ommaviy taqdimoti, davlat standartlarining joriy etilishi va h.k.lardan foydalaniladi.

Shahar hududlarini funksional zonalashtirish – me'yoriy parametrlar (uchastkaning asosiy vazifasi, uning o'lchamlari, qurilish bilan band yerlarning koeffitsiyenti, ko'kalamzorlashtirilgan va ochiq kengliklar ulushi va shu kabi) majmuini o'z ichiga oladigan yerdan oqilona foydalanishning turli talablarini hisobga olishning umumiy shakli.

Zonalashtirishda shaharsozlik tizimining tuzilmani shakllantiruvchi va lokal hududlari uning amal qilishidagi turli aspektlar nuqtayi nazaridan ko'riladi: transport-funksional, vizual, tabiiy-ekologik, tarixiy-madaniy, injener-texnik.

Ma'muriy-boshqaruv nuqtayi nazaridan zonalar – umumiy shahar, tuman vazifasini bajaruvchi, sanoat zonalar, selitob tumanlar va rekreatsion zonalar, aholi turarjoy zonalariga ajratiladi.

Funksional zonalashtirish – bu shahar hududlarini foydalanish harakteri, ya'ni funksional vazifasi bo'yicha farqlash. Funksional zonalar ajratish shahar aholisi hayot faoliyatining asosiy shakllari – mehnat, maishiy hayot, dam olish uchun eng yaxshi shart-sharoitlarni yaratishga imkon beradi, modomiki, bu faoliyat turlarining har biri shahar kengliklarini joylashtirish va tashkil etishga bo'lgan o'ziga xos talablarni o'rtaga tashlaydi.

Funksional zonalashtirishda asosiy zonalar quyidagilar hisoblanadi:

- selitob, turarjoy va jamoat binolarini joylashtirish uchun mo'ljallangan;
- sanoat – sanoat, energetika, transport va boshqa obyektlarni joylashtirish uchun;
- kommunal-ombor – omborlarni, garajlarni, avtobazalarni, transport depolarini, suv to'siqlarini, tozalash inshootlari, kanalizatsiyalar, qabristonlar va boshqalarni joylashtirish uchun;

- transport, aloqa va muhandislik kommunikatsiyalari;
- rekreatsiya – hiyobonlar, plyajlar va boshqa dam olish maskanlari.

Shaharni funksional zonalashtirish, masalan, Toshkent shahrida quyidagi ko‘rinishda o‘tkazilgan:

Toshkent shahrida yerlar jami – 139936 ming gektar

Ulardan: turarjoy zastroykasi – 8522 (3,1%)

jamoat zastroykasi – 0 467 (7,5%)

jamoat foydalanishidagi

sanoat, tijorat va

kommunal-ombor zastroykasi – 7333 (5,2%)

transport, aloqa va muhandislik kommunikatsiyalari – 8290 (5,9%)

qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallangan – 29 449 (21%)

maxsus qo‘riqlanadigan yerlar – 2967 (2,1%)

rekreatsiya yerlari – 36244 (25,9%)

suv obyektlari – 5337 (3,8%)

harbiy va boshqa rejim obyektlari – 6461 (4,6%)

shaharsozlik yoki boshqa faoliyatga jalb qilingan – 8276 (5,2%)

Ko‘pincha iqtisodiy zonalashtirishdan foydalaniladi.

Hududiy iqtisodiy zonalashtirishni shaharni kadastr bo‘linishi bilan bog‘lash maqsadga muvofiq. Shaharni tumanlashtirishni odatda, BTI kvartallari bilan bog‘lashadi. Shaharni iqtisodiy zonalariga ajratishda turli xil yondoshuvlar mavjud. Masalan, Toshkent shahrida 13 ta zona va yana bir qancha podzonalar ajratilgan. Har bir zona uchun o‘zining soliq stavkalari o‘rnatilgan.

Zonalar soni, turli shaharsozlik qiymatiga ega bo‘lgan hudud qismlari soniga muvofiq kelishi kerak. Bu zonalar orasidagi farq birinchi navbatda yashash qulayliklaridadir, bunga mos ravishda analog obyektlarning bahosi iqtisodiy zonalarda turlicha bo‘ladi.

– bu shahar hududini uning kompleks iqtisodiy baholanishini hisobga olgan holda zonalariga ajratish.

Hududiy-iqtisodiy baholash zonolari (HIBZ) –tabiiy yoki sun‘iy to‘siqlar bilan chegaralangan va ma‘lum bir sifatli, iqtisodiy va ijtimoiy-iqtisodiy qiymatga ega bo‘lgan shahar hududining bir xil tipdagi uchastkalari. Ular shahar qurilishi bosqichlari, arxitekturaviy-planirovka tuzilmasi va asosiy magistrallar tizimi, muhandislik ta‘minoti darajasi, transport ta‘minoti, kommunal xizmat, tabiiy omillar bilan farqlanadi.

HIBZ quyidagi belgilar bo‘yicha klassifikatsiyalanadi:

- shahar loyihasidagi holati bo‘yicha;
- funksional va shahar qurilishi bo‘yicha zonalashtirish nuqtayi nazaridan qurilishlarning harakteri bo‘yicha;
- qurilishning texnik holati bo‘yicha;
- obodonlashtirish va ko‘kalamzorlashtirish darajasi bo‘yicha;
- madaniy-maishiy va kommunal xizmat ko‘rsatish darajasi bo‘yicha;
- aholini doimo o‘ziga tortadigan joylarga va shahar markazi tizimining elementlariga transportning qulayligi;
- qurilishning arxitekturaviy-badiiy sifati bo‘yicha;
- tabiiy-geografik sharoitlar bo‘yicha;
- joylashgan yerining nufuzi bo‘yicha;
- ijtimoiy infrastruktura obyektlariga to‘yinganlik zichligi bo‘yicha;
- ekologik va sanitar-gigiyenik sharoitlar bo‘yicha.

Baholash zonalari yer solig'ining bazaviy stavkalari va ijara haqi bo'yicha harakterlanadi. Zarur bo'lganda bazaviy stavkalarga tuzatish koeffitsiyentlari tizimi kiritiladi, bunda, shahar yerlarini baholashga ta'sir qiladigan va baholash zonalari ichida keng o'zgaradigan dinamik ko'rsatkichlar inobatga olinadi.

Bu ko'rsatkichlarni hisobga olish hududiy-iqtisodiy baholash zonalashtirishda to'la ravishda mumkin emas.

Tuzatish koeffitsiyentlari to'lovlarning yakuniy o'lchamlariga (soliq va ijara haqi) ta'sir qilishi, shuningdek, boshlang'ich bahoni hisoblashda, tanlovlarni tashkil qilishda, ijara huquqi badalida hisobga olinishi shart.

Developmentning yana bir tomoni haqida aytib o'tish lozim. Yuqorida ta'kidlanganidek, development – bu faqatgina ko'chmas mulk obyektlarini rivojlantirish jarayoni emas, balki professional tadbirkorlik faoliyati hamdir. Professional faoliyat sifatida development nafaqat bozor iqtisodiyoti sharoitida, balki ko'chmas mulk obyektlari sotish (ijaraga berish, boshqarishga topshirish) uchun yaratiladigan, ya'ni bozor uchun yaratiladigan muhitda ham mavjud bo'ladi. Shu ma'noda “development” atamasini oldindan ma'lum bo'lgan foydalanuvchi uchun “buyurtma asosidagi” qurilish holatida ishlatib bo'lmaydi, holbuki bu yerda ko'chmas mulk rivojlanishi moddiy-ashyoviy jarayon sifatida mavjud bo'lsa ham.

Bozor iqtisodiyoti sharoitida developerni buyurtmachidan farqlay bilish kerak. Qiymat, muddat va sifat bo'yicha buyurtmachi faoliyatining loyiha talablariga muvofiqligini ta'minlagan holda, tashkiliy-iqtisodiy va texnik vazifalarni bajaruvchi buyurtmachi faoliyatidandan farqli ravishda, developerning faoliyatida loyihaning moliyaviy-iqtisodiy jihatlari – tijorat nuqtayi nazaridan samarali loyihani tanlash, investitsiyalarni jalb qilish, loyihaning moliyaviy barqarorligini ta'minlash - asosiy o'rinda turadi.

Nazorat uchun savollar:

1. Ko'chmas mulk bozori professional ishtirokchilarining faoliyat turlari haqida nimalarni bilasiz?
2. Developmentning namoyon bo'lish mohiyatini tushuntiring.
3. Developer va uning ish faoliyatining mohiyatini ochib bering.
4. Hozirgi kunda, nima uchun turar joy qurilishi bilan shug'ullanuvchi deyarli barcha qurilish tashkilotlari o'zlarini developer deb atashadi?
5. Fee-development, lend-development atamalariga ta'rif bering.
6. Ko'chmas mulk bozorida development deganda qanday faoliyat turi tushuniladi?
7. shahar hududlarini zonalashtirishning development faoliyatiga ta'sirini izohlang.
8. Shahar hududlarini funksional zonalashtirish nima?
9. Hududiy iqtisodiy zonalashtirishga ta'rif bering.

Foydalanilgan adabiyotlar:

1. A Companion to Urban Economics. RICHARD J. ARNOTT Boston College, Massachusetts DANIEL P. McMILLEN University of Illinois at Chicago. 2010 by Blackwell Publishing Ltd
2. Corporate Real Estate Asset Management. by Barry Haynes, Nick Nunnington. 2012.
3. V.U. Yodgorov, D.Sh. Mirdjalilova “Ko'chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish” Darslik. Toshkent., “Cho'lpon” nashriyoti, 2015-yil.
4. M.M.Miraxmedov, V.U.Yodgorov, D.Sh. Mirdjalilova, G.A. Nigmanova. “Ko'chmas mulk iqtisodiyoti”. Darslik. TAQI - 2013-yil.

IV. AMALIY MASHG'ULOT MATERIALLARI

1-amaliy mashg'ulot: Ko'chmas mulk obyektlarining O'zbekistonda va xorijiy mamlakatlarda tasniflanishi. Tijorat ko'chmas mulk obyektlari xarakteristikasi.

Ishdan maqsad: Ko'chmas mulk obyektlarining tasniflanishi tizimi va tijorat ko'chmas mulk obyektlari turlari haqida ma'lumotga ega bo'lish.

Masalaning qo'yilishi: Tabiiy va sun'iy ko'chmas mulk obyektlarining va tijorat ko'chmas mulki tarkibiga kiruvchi mehmonxonalar turlarini ajratish.

Amaliy mashg'ulotlarni "Kichik guruhlarda ishlash", "Davra suhbat", "Keys stadi" va boshqa ta'lim texnologiyalaridan foydalanilgan holda tashkil etish ko'zda tutilgan. Bunda o'quv jarayonida foydalaniladigan zamonaviy metodlarining, pedagogik va axborot texnologiyalarining qo'llanilishi, ma'ruzalar bo'yicha zamonaviy kompyuter texnologiyalari yordamida multimediyali taqdimot tayyorlash, amaliy mashg'ulotlarda pedagogik va axborot-kommunikatsiya texnologiyalaridan keng foydalanish, ilg'or tajribalarni o'rganish va ommalashtirish nazarda tutiladi.

2-amaliy mashg'ulot: Ko'chmas mulkka zamonaviy texnik xizmat ko'rsatish. Uy-joy fondini texnik ekspluatatsiya qilish muammolari va uni zamonaviy yechimlari.

Ishdan maqsad: Ko'chmas mulkka zamonaviy texnik xizmat ko'rsatish va uy-joy fondini texnik ekspluatatsiya qilish to'g'risida bilimga ega bo'lish.

Masalaning qo'yilishi: uy-joy fondini ekspluatatsiya qilishning oddiy va zamonaviy usullarini taqqoslash, ularning afzallik va kamchilik tomonlarini ko'rsatib berish.

Amaliy mashg'ulotlarni "Kichik guruhlarda ishlash", "Davra suhbat", "Keys stadi" va boshqa ta'lim texnologiyalaridan foydalanilgan holda tashkil etish ko'zda tutilgan. Bunda o'quv jarayonida foydalaniladigan zamonaviy metodlarining, pedagogik va axborot texnologiyalarining qo'llanilishi, ma'ruzalar bo'yicha zamonaviy kompyuter texnologiyalari yordamida multimediyali taqdimot tayyorlash, amaliy mashg'ulotlarda pedagogik va axborot-kommunikatsiya texnologiyalaridan keng foydalanish, ilg'or tajribalarni o'rganish va ommalashtirish nazarda tutiladi.

3- amaliy mashg'ulot: O'zbekistonda ko'chmas mulkdan foydalanish va boshqarishning o'ziga xos xususiyatlari.

Ishdan maqsad: Ko'chmas mulkni davlat ro'yxatidan o'tkazish, ko'chmas mulk obyektlariga soliq solish tizimi to'g'risida bilimga ega bo'lish.

Masalaning qo'yilishi: Ko'chmas mulkni davlat ro'yxatidan o'tkazish nima uchun kerak. Ko'chmas mulk obyektlariga solinadigan soliq turlarini tahlil qilish.

Amaliy mashg'ulotlarni "Kichik guruhlarda ishlash", "Davra suhbat", "Keys stadi" va boshqa ta'lim texnologiyalaridan foydalanilgan holda tashkil etish ko'zda tutilgan. Bunda o'quv jarayonida foydalaniladigan zamonaviy metodlarining, pedagogik va axborot texnologiyalarining qo'llanilishi, ma'ruzalar bo'yicha zamonaviy kompyuter texnologiyalari

yordamida multimediyali taqdimot tayyorlash, amaliy mashg‘ulotlarda pedagogik va axborot-kommunikatsiya texnologiyalaridan keng foydalanish, ilg‘or tajribalarni o‘rganish va ommalashtirish nazarda tutiladi.

4- amaliy mashg‘ulot: Ko‘chmas mulk obyektlarini rivojlantirish masalalari. Developmentning asosiy tushunchalari va tamoyillari.

Ishdan maqsad: :“Ko‘chmas mulk obyektlarini rivojlantirish masalalari. Developmentning asosiy tushunchalari va tamoyillari” mavzusi doirasidagi bilimlarni mustahkamlash.

Masalaning qo‘yilishi: Ko‘chmas mulk bozorida development faoliyatining ahamiyatini tahlil qilish.

Amaliy mashg‘ulotlarni “Kichik guruhlarda ishlash”, “Davra suhbat”, “Keys stadi” va boshqa ta’lim texnologiyalaridan foydalanilgan holda tashkil etish ko‘zda tutilgan. Bunda o‘quv jarayonida foydalaniladigan zamonaviy metodlarining, pedagogik va axborot texnologiyalarining qo‘llanilishi, ma’ruzalar bo‘yicha zamonaviy kompyuter texnologiyalari yordamida multimediyali taqdimot tayyorlash, amaliy mashg‘ulotlarda pedagogik va axborot-kommunikatsiya texnologiyalaridan keng foydalanish, ilg‘or tajribalarni o‘rganish va ommalashtirish nazarda tutiladi.

V.KYESLAR BANK

№1

Agressiv muhitda foydalaniluvchi ma'suliyatli temirbeton konstruksiyani ishlab chiqarish uchun loyixa bo'yicha sulfatga chidamli sement qo'llanilishi lozim. Bunday sement ishlab chiqaruvchi zavod sexining ishi vaqtinchalik to'xtatilgan. Sulfatga chidamli sement qurilish materiallari bozorida ham yo'q. Loyixaga tuzatishlar kiritish imkonsiz. Bunday sharoitlarda temirbeton konstruksiyalarni ishlab chiqarishning qanday imkoniyatlari bor.

Vazifa:

Culfatga chidamli sement asosida temirbeton konstruksiyalar ishlab chiqarish.

Boshlang'ich ma'lumotlar:

Mavjud materiallar:

- qum ;
- chaqiq tosh ;
- portlandsement;
- suv;
- turli mineral mikroto'ldirgichlar;
- turli xildagi kimyoviy qo'shimchalar.

Jixozlar :

- beton qorishtirgich uzal ;
- qurilish tegirmoni ;
- turli dozator va idishlar;
- betonanasos;
- qurilish ko'targichlari;
- nasos.

Nanotexnologiyalarning rivojlanish bosqichlarini aytib bering?. Uglrodli nanotrubbkalar nima va ulardan qayerda foydalaniladi ? Nanotexnologiyalar qo'llanilayotgan sohalar xaqida aytib bering.

Qurilishda nanotexnologiyalardan foydalanish tajribasini aytib bering. Yangi kashf qilingan qanday nanomateriallarni bilasiz? Nanotexnologiyani va u qanday qanday ta'riflanadi ?

Keys №2

Toshkent shaxrida katta qayta qurish ishlari olib borilmoqda. Eski obyektlarni buzganda katta xajmdagi qattiq qurilish chiqindilari (betonolom) xosil bo'lmoqda. Beton chiqindilarining ruxsat etilgan poligoni (svalka) Toshkentdan 60-65 km uzoqlikda joylashgan. Buzilgan eski binoning o'rniga ko'p qavatli yig'ma temirbeton karkasli bino qurilishi mo'ljallangan. Temirbeton konstruksiyalari zavodi obyektidan 5 km uzoqlikda joylashgan. Temirbeton konstruksiyalari zavodi beton tayyorlash uchun to'ldirgichlarni 50 km uzoqlikda joylashgan karyerdan tashib olib keladi. Sement oborlarda yetarlicha miqdorda saqlanadi. Yangi obyekt qurilishining muddatlari juda ham qisqa. Buyurtmachining moliyaviy xolati ham yuqori darajada emas. Quruvchilar bajarilgan ish uchun o'z vaqtida mablag' ololmaydilar. Ana shunday vaziyatda qurilish obyektini qurish lozim. Ushbu obyektini o'z muddatida va tannarxini arzon qilib qurish uchun qanday tashkiliy va texnologik choralar ko'rish mumkin.

Vazifa:

Yangi obyektini o'z muddatida va tannarxini arzon qilib qurishga erishish.

Boshlang'ich ma'lumotlar:

Mavjud materiallar:

- qum (karyerdan);
- chaqiq tosh (karyerdan);
- portlandsement (omboxonada yetarli darajada);
- suv (yetarli);
- turli mineral mikroto'ldirgichlar;
- turli xildagi kimyoviy qo'shimchalar.

Jixozlar :

- beton qorishtirgich uzal ;
- qurilish tegirmoni ;
- turli dozator va idishlar;
- betonanasos;
- qurilish ko'targichlari;
- qurilish maydalagichi.

Yuqori ekspluatatsion ko'rsatkichli betonlarning ta'rifini aytib bering va yuqori ekspluatatsion ko'rsatkichli betonlar ishlatilgan qanday obyektlarni bilasiz? Kompozitsion armaturaning qanday turlarini bilasiz? Kompozitsion armaturaning qanday afzalliklari bor? Kompozitsion armaturaning ishlatilish sohasini aytib bering?. Kimyoviy qo'shimchalar qanday tavsiflanadi? Eng mashhur kimyoviy qo'shimchalar ishlab chiqaruvchi qanday firmalarni bilasiz? GLENIUM

superplastifikatorlarning ta'sir ko'rsatish mexanizmini aytib bering? Quruq qurilish qorishmalarining qanday afzalliklarga ega?

Keys №3

G'ishtli uy-joy qurilishi obyektida katta xajmdagi suvoqchilik va pardozlash ishlarini bajarish lozim. Obyektdan 2 km masofada qurilish tashkilotining bazasi joylashgan. Ushbu bazada mavjud texnologik asbob- uskunalar va jixozlar yordamida tovar ko'rinishidagi qurilish qorishmasi va beton qorishmasi tayyorlanadi. Obyektdan 50 km uzoqlikda qurilish materiallari bozori mavjud. Bu yerda zamonaviy qurilish materiallari hisoblangan Quruq qurilish qorishmalari (KNAUF, Silka) sotiladi. Sement, qum, chaqiqi tosh tashkilotning bazasidagi oborlarda yetarlicha miqdorda saqlanadi. Yangi obyekt qurilishining muddatlari juda ham qisqa. Buyurtmachining moliyaviy xolati ham yuqori darajada emas. Quruvchilar bajarilgan ish uchun o'z vaqtida mablag' ololmaydilar. Quruvchilar faqat 1 smenada ishlash imkoniyatiga ega. Ana shunday vaziyatda qurilish obyektini qurish lozim. Ushbu obyektini o'z muddatida va tannarxini arzon qilib qurish uchun qanday tashkiliy va texnologik choralar ko'rish mumkin.

Vazifa:

Yangi g'ishtli uy-joy binosini o'z muddatida va tannarxini arzonqilib qurishga erishish.

Boshlang'ich ma'lumotlar:

Mavjud materiallar:

- qum ;
- chaqiq tosh ;
- portlandsement;
- suv;
- turli mineral mikroto'ldirgichlar;
- turli xildagi kimyoviy qo'shimchalar.

Jixozlar:

- beton qorishtirgich uzal ;
- qurilish tegirmoni ;
- turli dozator va idishlar;
- betonanasos;
- qurilish ko'targichlari;
- quritish kamerasi.

Qaysi bir mamlakatda samarali isitgichli ko'p qavatli tashqi devorlar barcha panelli uylarda qo'llaniladi? Hozirgi kunda olinmaydigan opalubka sifatida qanday plitalardan keng foydalanilmoqda? To'suvchi konstruksiyalarda isitgich va isitiluvchi konstruksiya o'zaro qanday

joylashishi mumkin? Binoning tashqi isitish tizimi qanday turlarga bo'linadi?
Qanday zamonaviy isitgichlarni bilasiz? Zamonaviy issiqdan izolyatsiyalovchi
materiallarning asosiy xossalari aytib bering? Yevrokem"kompaniyasi qanday
qurilish materiallarini ishlab chiqaradi ?
Rosser sun'iy toshi qanday xossalarga ega?

VI.GLOSSARIY

Termin	O'zbek tilidagi sharhi	Ingliz tilidagi sharhi
Gypsum cardboard cover lists	gipsli bog'lovchi asosidagi ikki tomoni kartondan iborat, o'rtasiga yupka gips quyilgan list bo'lib, yaxlit xolda yukori mustaxkamlikka ega bo'ladi.	gypsum binding on both sides of the cardboard , thin in the middle of poured gypsum without a comprehensive list of high strength .
in the porous	materialning to'la hajmidagi g'ovaklar bilan to'ldirilganhajmi	fully filled with the pore size of the material .
Jez (brass)	mis va ruxning (40% gacha) qotishmasi bo'lib, tarkibiga legirlovchi qo'shimchalar sifatida alyuminiy, qo'rg'oshin, nikel, qalay va marganes qo'shilgan tombop list.	copper and zinc (40 %) alloy , the composition of alloyed additions as aluminum , lead , nickel , tin and manganese added Tomboy list .
Build concrete	buyum va konstruksiyalar muayyan seriyalarga mo'ljallangan bo'lib, unifikatsiyalashgan holda ishlab chikariladi	objects and structures designed for a specific series , producing unification .
Chemical Resistance	materialning kislota, ishqor, tuz eritmalari va gazlar ta'siriga qarshilik ko'rsatish xususiyatidir	material , acids , alkalis , salt solutions and gases , impact resistance properties .
In the light of the Heat backup windows	yuzasiga qattiq yoki yumshoq maxsusmoddalar surtilgan yoki sepilgan nurni qaytaruvchi oyna turi.	sown on the surface , hard or soft or marked with a special type of window light .
Keramzit	yengil betonlar uchun sun'iy g'ovak shag'alsimon to'ldirgich	lightweight concrete hollow shag'alsimon Filler
Foam concrete	aloxida tayyorlangan sement (oxak) qorishmasi va ko'pikli maxsus qorishmalarni aralastirib olinadigan beton.	a special cement (lime) mixture and foam specially formulated to be mixed with concrete .
polyethylene foam	talk konsentratli bo'yoq, antipiren, izobutan va monostearatin qizdirilib maxsus texnologiya asosida tayyorlanadigan polietilen.	talk concentration of paint , antipiren , isobutane and monostearatin based on a proprietary technology that is heated polyethylene .
glass	bir tartibda joylashgan g'ovakchalarning (diametiri 0,1-0,6 mm) o'zaro yupqa shisha devor bilan ajratilishidan hosil bo'lgan material.	a procedure g'ovakchalarning (diametiri 0.1-0.5 mm) material formed with a thin glass wall between the allocation .
The resin	toshko'mir, yog'och, torf va yonuvchislaneslardan havosiz muhitda qizdirib olinadigan qora-jigarrang quyuq modda.	coal , wood , peat and shale hot air to be black - brown viscous substance .
Hardness	materiallarga o'zidan qattiq jism botirilganda qarshiliq ko'rsatish xususiyatidir.	material itself is immersed in a solid opposition Features .
Hardness	mineral bog'lovchi modda, suv, mayda to'ldirgich va qorishma	material itself is immersed in a solid opposition Features

	xossalarini yaxshilovchi qo'shimchalardan iborat aralashmalarning qotishidan xosil bo'lgan kompozitsion material.	
alloyed steel	tarkibiga marganes, kremniy, xrom, mis, nikel va ularning aralashmalari kabi materiallaroz miqdorda kiritilgan, xossalari yaxshilangan po'latning turi.	consists of manganese , silicon , chromium , copper , nickel and their compounds , such as a small amount of material , the type of steel with improved properties .
The mastic	organik bog'lovchining mayda tuyilgan mikroto'ldirgichlar va boshqa qo'shimchalar bilan birgalikdagi plastik qorishmasi ko'rinishdagi material.	May mikroto'ldirgichlar seemed linking organic materials and other additives mixed with the plastic form .
Mineral binding	suv bilan aralashtiril ganda plastik qorishma xosil bo'ladigan va fizik-kimyoviy jarayonlar natijasida sun'iy toshsimon materialga aylanadigan kukunsimon modda.	water mixed with the plastic mixture formed as a result of physical and chemical processes into toshsimon material powder substance .
Mineral binding	oson eriydigan tog' jinslari (oxaktosh, mergellar-dolomitlarva h.k.), metallurgiya va yoqilg'i shlaklari asosida olingan shishasimon tolali materialdir.	water mixed with the plastic mixture formed as a result of physical and chemical processes into toshsimon material powder substance .
strength	materialning buzilishgakarshilik ko'rsatish xususiyatidir.	resistance to destruction of the material properties .
Organic glass	polimetilmetakrilatdan iborat bo'lib, shaffof 1% dan kam ultra binafsha nurlarini o'tkazadi	Organic glass - polimetilmetakrilatdan , and transparency of less than 1 % of ultra violet rays .
oiled	tabiiy bog'lovchi modda bo'lib, zig'ir, kanop kabi o'simliklar moylariga maxsus ishlov berib olinadi.	natural binder , linen , hemp , such as plant oils , will be given special treatment .
Limestone	tabiiy qurilish materiali, cho'kindi tog' jinsi (mel, rakshechnik).	natural building materials , sedimentary rocks (primary rakshechnik) .
Lime	ohaktoshlar, mel va boshqa tog' jinslarini kuydirish mahsuloti.	limestone , the primary product of burning and other rocks .
pigments	bo'yoq tarkibiga rang berish, xossalarini yaxshilash, atmosfera va korroziyaga bardoshli ligini oshirish maqsadida qo'shiladigan tabiiy va sun'iy kukun material.	the structure of the paint color to be added in order to improve the atmosphere and improve the corrosion resistance properties of natural and synthetic powder material .
The plastic	kukunsimon to'ldirgich, plassifikator, qotiruvchi,	powder filling , plassifikator , hardener , and attached bo'yoklar

composition	stabilizator bo'yoklar va boshqa modifikatorlardan iborat bo'lgan polimer bog'lovchi.	Modifier linking of the polymer
The plastic composition	kukunsimon to'ldirgich, klassifikator, qotiruvchi, stabilizator bo'yoklar va boshqa modifikatorlardan iborat bo'lgan polimer bog'lovchi.	powder filling , klassifikator , hardener , and attached bo'yoklar Modifier linking of the polymer
Stemalit	ichki yuzasiga rangli keramik bo'yoqlar koplama surtib olinadigan toblangan va polirotkalangan qalin oyna (6mm).	the inner surface of husked and refined white ceramic paint to be anointed the pavement of thick glass (6 mm) .
Water conductivity	materialning bosim ostida o'zidan suvni o'tkazish xususiyati.	material under pressure to the water feature .
Water shimuvchanlik	g'ovak materialning suvni shimishi va suvni o'zida ushlab turishini tavsiflovchi xususiyatdir.	Porous material to absorb water and hold the water at the defined properties .
Artificial rock	neft xom ashyosini organik sintez jarayonida xosil bo'lib, qovushchok suyuqlik yoki qattiq moddalar, ya'ni uglevodorod birikmalari va nometall xosilalar aralashmasidan iboratdir.	crude oil in the process of organic synthesis dressings , qovushchok liquid or solid substances , which consists of a mixture of hydrocarbon compounds and mirrors crops .
concrete	Qurilish konstruksiyalari tayyorlash uchun mo'ljallangan beton matritsasi va po'lat armatura karkasidan iborat bo'lgan kompozitsion materialdir.	building constructions designed for the preparation of concrete and steel reinforcing frame , which consists of a matrix of composite materials .
Purified window	540-650 °S xaroratda qizdirib va asta-sekin sovutib olingan, zarbiy va egilishdagi mustaxkamligi yuqori bo'lgan oynaning turi.	540-650 ° C temperature heating and slowly cooling , shock and high bending strength in the window .
Tom coating	tomning yuqori suv o'tkazmaydigan qatlami.	the top layer of waterproof roof .
Average zchlik	material tabiiy holatdagi massasining xajmiga bo'lgan nisbatidir.	compared to the mass of the natural state of the material volume .
active mineral supplements	mustaqil holatda qotmaydigan, xavoii ohakni qotiradigan, portlanssement bilan aralashtirilganda sement toshining toza va minerallashgansuvlarda bardoshliligini oshiradigan tabiiy yoki sun'iy kukunsimon moddalardir.	independently lean , mean air lime , cement mixed with portlantstsement fresh and saline waters and increase resistance to natural or man - made powder substances .
Folgaizol	yupqa alyuminiy folgasi va unga qoplangan bitum-rezinali himoyalovchi qatlamdan iborat o'rama material.	thin aluminum foil , and coated with bitumen - rubber protective layer of the packaging material
The air lime	tarkibida 6% gacha giltuproq bo'lgan kalsiyli va magniyli karbonat tog' jinslari: bo'r,	containing 6 % giltuproq calcium and magnesium carbonate rocks :

	ohaktosh, dolomitlashgan ohaktosh va dolomitlarni kuydirib olinadigan bog'lovchi modda.	chalk , limestone , dolomitic limestone and dolomite to be burnt binder .
Glass - down	oson eriydigan shishalardan maxsus texnologiyalar asosida tayyorlanadigan material.	easily soluble glass material based on special technology .
The glass package	ikki yoki uch qatlam oynali maxsus ramalarga havo kirmaydigan qilib germetiklar yordamida o'rnatilgan deraza oynalari.	two or three layers of glass using a special frame sealers are not installed on the windows .
Elasticity	materialning kuch olingandankeyin avvalgi shakli va o'lchamlarini tiklash xususiyatidir.	After the strength of the material to restore the previous size and shape characteristics .

VII.ADABIYOTLAR RO‘YXATI

adabiyotlar:

O‘zbekiston Respublikasining 1999 yil 19 avgustdagi 811-I-son “Baholash faoliyati to‘g‘risida” gi Qonuni

2. O‘zbekiston Respublikasining 2020 yil 1 may, 01/11-15/62-sonli Yagona milliy baholash standarti

3. Ganieva G.I., Ganiev K.B., Yodgorov V.U., Mirdjalilova D.Sh., Ganieva F.K. “Mulkni baholash”. Darslik. Toshkent 2016

4. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие/Е.Н.Иванова; под ред. М.А.Федотовой. - [б.м.]: KNORUS, 2018. - 350 с.

5. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г.Касьяненко, Г.А.Махавикова. - [б.м.]: KNORUS, 2018. - 752 с.

1. Karimov I.O. “Qurilishda qiymat injiniringi asoslari” o‘quv qo‘llanma TAQI -2021 yil.

2. Gavrilov D.A Proektno-smetnoe delo : Uchebnoe posobie / res. V.V Вышков. - [b. m.] : Infra-M, 2017. - 352 s

3. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018-yil 14-noyabrdagi PF-5577 sonli “Qurilish sohasini davlat tomonidan tartibga solishni takomillashtirish qo‘shimcha chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi farmoni.

4. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2003 yil 11 iyundagi “Markazlashtirilgan kapital quyilmalar hisobiga ro'yobga chiqarilayotgan investisiya loyihalarini amalga oshirishda shartnomaviy joriy narxlarga o'tish to'g'risida” gi 261-sonli qarori

5. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2020 yil 9 noyabrdagi “Loyiha-qidiruv va qurilish-pudrat tashkilotlari reytingini hisoblash va yuritish tartibini joriy etish chora-tadbirlari to‘g‘risida” gi 699-son qarori