

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ
ДАВЛАТ АРХИТЕКТУРА ВА ҚУРИЛИШ ҚЎМИТАСИ
ОЛИЙ ТАЪЛИМ ТИЗИМИ ПЕДАГОГ ВА РАҲБАР КАДРЛАРИНИ
ҚАЙТА ТАЙЁРЛАШ ВА УЛАРНИНГ МАЛАКАСИНИ ОШИРИШНИ
ТАШКИЛ ЭТИШ БОШ ИЛМИЙ-МЕТОДИК МАРКАЗИ
ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ ҲУЗУРИДАГИ
ПЕДАГОГ КАДРЛАРНИ ҚАЙТА ТАЙЁРЛАШ ВА УЛАРНИНГ
МАЛАКАСИНИ ОШИРИШ ТАРМОҚ МАРКАЗИ**

**“КЎЧМАС МУЛК ЭКСПЕРТИЗАСИ ВА УНИ
БОШҚАРИШ” ЙЎНАЛИШИ**

**“КЎЧМАС МУЛКДАН ФОЙДАЛАНИШНИ
ТАШКИЛ ЭТИШНИНГ ЗАМОНАВИЙ
УСУЛЛАРИ”**

модули бўйича

Ў Қ У В – У С Л У Б И Й М А Ж М У А

Тошкент-2018

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

Мазкур ўқув-услубий мажмуа Олий ва ўрта махсус таълим вазирлигининг 2018 йил _____даги ____-сонли буйруғи билан тасдиқланган ўқув режа ва дастур асосида тайёрланди.

Тузувчи: ТАҚИ, катта ўқитувчи, Файзиева Г.А.

Тақризчи: Е.Щипачёва – Тошкент темир йўл муҳандислари институти кафедра мудири, т.ф.д., профессор

Ўқув -услубий мажмуа Тошкент архитектура қурилиш институти Кенгашининг 2018 йил _____даги ____-сонли қарори билан нашрга тавсия қилинган.

МУНДАРИЖА

I. ИШЧИ ДАСТУР	4
II. МОДУЛНИ ЎҚИТИШДА ФОЙДАЛАНИЛАДИГАН ИНТЕРФАОЛ ТАЪЛИМ МЕТОДЛАРИ	11
III. НАЗАРИЙ МАТЕРИАЛЛАР.....	15
IV. АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ МАТЕРИАЛЛАРИ	72
V. КЕЙСЛАР БАНКИ	82
VI. МУСТАҚИЛ ТАЪЛИМ МАВЗУЛАРИ.....	15
VII. ГЛОССАРИЙ	85
VIII. АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ	89

I. ИШЧИ ДАСТУР

Кириш

Ишчи дастур олий ва ўрта махсус таълим муассасалари педагог кадрларнинг касбий тайёргарлиги даражасини ривожлантириш, уларнинг илғор педагогик тажрибаларни ўрганишлари ҳамда замонавий таълим технологияларидан фойдаланиш бўйича малака ва кўникмаларини такомиллаштиришни мақсад қилади.

Ишчи дастур мазмунида хориж таълим тажрибаси, ривожланган давлатларда таълим тизими ва унинг ўзига хос жиҳатлари ёритиб берилган.

Ушбу ишчи дастур бугунги кўчмас мулк соҳасидаги сўнгги ютуқлар, тизимлар, усулларини. Замонавий технологиялар ёрдамида мутахасисларга бозор иқтисодиёти шароитида кўчмас мулк билан боғлиқ иқтисодий жараёнларни бошқаришни. Кўчмас мулк соҳасидаги модулни ўқитишдаги илғор хорижий тажрибаларни. Кўчмас мулкдан фойдаланиш ва бошқариш соҳасидаги долзарб масалаларни ўз ичига олади

Ишчи дастурнинг мазмуни тингловчиларни **“Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари”** модулидаги назарий методологик муаммолар, чет эл тажрибаси ва унинг мазмуни, тузилиши, ўзига хос хусусиятлари, илғор ғоялар ва махсус фанлар доирасидаги билимлар ҳамда долзарб масалаларни ечишнинг замонавий усуллари билан таништиришдан иборат.

Модулнинг мақсади ва вазифалари

“Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари” модулининг мақсади: педагог кадрларни қайта тайёрлаш ва малака оширишдаги курс тингловчиларини таълим технологиялари ва педагогик маҳорат қўллаган ҳолда кўчмас мулкдан фойдаланиш ва бошқаришга оид билимларини такомиллаштириш, замонавий технологиялар ёрдамида мутахасисларга бозор иқтисодиёти шароитида кўчмас мулк билан боғлиқ иқтисодий жараёнларни бошқариш, шунингдек мазкур соҳа фаолияти самарадорлигини таъминловчи имкониятлар танишиш ва уларни амалиётда қўллаш юзасидан малакаларини таркиб топтириш. **“Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари”** модулининг вазифалари:

- кўчмас мулкдан фойдаланиш ва бошқаришнинг илмий-назарий масалалари бўйича тингловчиларнинг билимларни кенгайтириш;

- тингловчиларда кўчмас мулкни бошқаришдаги замонавий ёндашув, муаммолар ва уларнинг ечимларини излашни ўргатиш асосида тингловчиларнинг касбий компетентлигини, билим ва кўникмаларини шакллантириш;

- кўчмас мулкдан фойдаланиш ва бошқаришга оид олинган назарий ва амалий билимларни педагогик жараённи технологик лойиҳалаштириш ва режалаштиришда тадбиқ этиш.

Модул бўйича тингловчиларнинг билими, кўникмаси, малакаси ва компетенцияларига қўйиладиган талаблар

“Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари” модулининг ўзлаштириш жараёнида амалга ошириладиган масалалар доирасида:

Тингловчи:

- кўчмас мулкдан фойдаланиш соҳасидаги сўнгги ютуқлар, тизимлар, усулларни;
- кўчмас мулкдан фойдаланишни ривожлантиришнинг замонавий назариясини;
- кўчмас мулк соҳасида инновацион лойиҳалар ишлаб чиқиш ва жорий этишни;
- кўчмас мулкка замонавий техник хизмат кўрсатиш усулларини;
- кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг сўнгги йўналишлари ва ютуқларини;
- “Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари” фани билан боғиқ илғор хорижий тажрибаларни ва уларни ўқув жараёнига жорий этишни **билиши** керак.

Тингловчи:

- қонуний-меъёрий ҳужжатлардан фойдаланган ҳолда кўчмас мулкни бошқаришни баҳолаш ва ривожланиш кўрсаткичларини таҳлил қилиш;
- кўчмас мулкни эксплуатация қилишни ривожлантиришда автоматлаштирилган тизимнинг устувор жиҳатларини ўрганиш ва мамлакатда автоматлаштирилган тизимнинг самарадорлигини ошириш имкониятларини таҳлил қилиш;
- кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усулларини ўрганиш бўйича электрон ўқув материалларини яратиш технологияларини билиши ҳамда улардан таълим жараёнида фойдаланиш;
- кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг методологик асосларини ривожлантириш;
- кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари бўйича таълим жараёнини ташкил этиш ва бошқариш;
- Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқаришга оид меъёрий ҳужжатлар соҳасидаги ўзгаришларни амалиётга тадбиқ эта олиш **кўникмаларига** эга бўлиши лозим.

Тингловчи:

- амалдаги қонуний-меъёрий ҳужжатлардан фойдаланган ҳолда кўчмас мулк объектларини техник-иқтисодий экспертиза қилиш, баҳолаш ва бошқарув харажатларини асослашга оид талабларни белгилаш;

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

- кўчмас мулк объектларидан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш бўйича техник шартлар ишлаб чиқиш ва уларни ўрнатилган тартибда расмийлаштириш;

- кўчмас мулк объектларида турли яхшиланишларни амалга ошириш бўйича инновацион лойиҳаларни ишлаб чиқиш ва амалга ошириш;

- кўчмас мулк бозори ривожланишига таъсир этувчи омилларни аниқлашнинг услубий асосларини ривожлантириш;

- Ўзбекистонда олиб борилаётган ислохотларнинг кўчмас мулк объектларини бошқаришга таъсирини ўрганиш;

- кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқаришни янада ривожлантириш бўйича устувор вазифаларни белгилаш ва амалга ошириш **малакаларига** эга бўлиши зарур.

Тингловчи:

- амалдаги ва янги жорий этилаётган қонуний-меъёрий ҳужжатлар асосида кўчмас мулк объектларини эксплуатациясини ташкил этиш, ҳисоботларини тайёрлаш ва уларни ўрнатилган тартибда расмийлаштириш;

- кўчмас мулкни бошқариш соҳасидаги инновация лойиҳаларини техник экспертиза қилиш ва хулоса тайёрлаш;

- кўчмас мулкдан фойдаланишни тўғри ташкил этилишига салбий таъсир этувчи омилларни аниқлаш ва уларни бартараф этиш усулларини ишлаб чиқиш;

- Ўзбекистонда олиб борилаётган ислохотларнинг кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва уни бошқаришга таъсирини ўрганиш;

- кўчмас мулкни бошқариш соҳасининг ривожланишидаги устувор йўналишларни белгилаш бўйича **компетенцияларига** эга бўлиши лозим.

Модулни ташкил этиш ва ўтказиш бўйича тавсиялар

“Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари” модулини ўқитиш жараёнида қуйидаги инновацион таълим шакллари ва ахборот-коммуникация технологиялари қўлланилиши назарда тутилган:

- замонавий ахборот технологиялари ёрдамида интерфаол маърузаларни ташкил этиш;

- амалий машғулотлар жараёнида илғор педагогик ва кейс технологияларини қўллаш назарда тутилади.

Модулнинг ўқув режадаги бошқа модуллар билан боғлиқлиги ва узвийлиги

Модул мазмуни ўқув режадаги “Олий таълим педагогикаси ва психологияси”, “ОТМ тизимида ўқув жараёни ва ўқув-услубий фаолиятни модернизациялаш ва инновацион таълим технологияларини жорий этиш”, “Замонавий қурилиш материаллари”, “Қурилиш соҳасидаги инновациялар”, “Бино ва иншоотларнинг техник эксплуатация масалалари” ўқув модуллари билан узвий боғланган ҳолда педагогларнинг касбий педагогик тайёргарлик даражасини орттиришга хизмат қилади.

Модулнинг олий таълимдаги ўрни

Олий таълим муассасалари педагог кадрларининг касбий тайёргарлиги даражасини ривожлантириш, уларнинг кўчмас мулк экспертизаси тизимидаги, кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш соҳасидаги инновациялар бўйича малака ва кўникмаларини такомиллаштиришга қаратилганлиги билан аҳамиятлидир. Модулни ўзлаштириш орқали тингловчилар кўчмас мулк соҳасидаги билимларини ва фанга оид педагогик маҳоратни эгаллашга доир касбий компетентликка эга бўладилар.

Модул бўйича соатлар тақсимоти

№	Модул мавзулари	Тингловчининг ўқув юкلامаси, соат					
		Ҳаммаси	Аудитория ўқув юкلامаси			Мустақил таълим	
			Жами	Назарий	Амалий		Кўчма машғулот
1.	Кўчмас мулк объектларининг Ўзбекистонда ва хорижий мамлакатларда таснифланиши. Тижорат кўчмас мулк объектлари характеристикаси.	8	8	4	4		
2.	Кўчмас мулкка замонавий техник хизмат кўрсатиш. Уй-жой фондини техник эксплуатация қилиш муаммолари ва уни замонавий ечимлари.	6	6	2	4		
3.	Ўзбекистонда кўчмас мулкдан фойдаланиш ва бошқаришнинг ўзига хос хусусиятлари	6	6	2	2	2	
4.	Кўчмас мулк объектларини ривожлантириш масалалари. Девелопментнинг асосий тушунчалари ва тамойиллари.	8	6	2	2	2	2
Жами		28	26	10	12	4	2

НАЗАРИЙ МАШҒУЛОТЛАР МАЗМУНИ

1-маъруза: Кўчмас мулк объектларининг Ўзбекистонда ва хорижий мамлакатларда таснифланиши. Тижорат кўчмас мулк объектлари характеристикаси.

Келиб чиқишига кўра кўчмас мулк объектларининг турлари. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тизими. Кўчмас мулк объектларининг белгилари. Турар жой объектларининг умумий таснифи. Тижорат кўчмас мулк объектлари характеристикаси. Даромад олиб келувчи тижорат кўчмас мулк объектлари таснифланиши. Ижтимоий соҳа кўчмас мулк объектлари тавсифи ва гуруҳланиши.

2-маъруза: Кўчмас мулкка замонавий техник хизмат кўрсатиш. Уй-жой фондини техник эксплуатация қилиш муаммолари ва уни замонавий ечимлари.

Ўзбекистон шароитида турар жойлар қурилишини лойиҳалашда қўйиладиган асосий талаблар. Уй-жой биноларидан фойдаланишда инновациялар ва хорижий тажрибалар. Бино ва иншоотлар қурилиши учун бошланғич-рухсат берувчи ҳужжатлар тўплами таркиби. Уй-жой фондини техник эксплуатация қилиш тузилмаси: техник хизмат кўрсатиш; санитар таъминот; объектга коммунал хизмат кўрсатиш; режавий огоҳлантирувчи таъмирлаш.

3-маъруза: Ўзбекистонда кўчмас мулкдан фойдаланиш ва бошқаришнинг ўзига хос хусусиятлари.

Ўзбекистонда кўчмас мулкни бошқаришнинг ҳуқуқий асослари. Ўзбекистонда кўчмас мулк фонди ҳолати таҳлили ва ундан фойдаланиш истикболлари. Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш Кўчмас мулк объектларига солиқ солиш тизими

4-маъруза: Кўчмас мулк объектларини ривожлантириш масалалари. Девелопментнинг асосий тушунчалари ва тамойиллари.

Девелопментнинг асосий тушунчалари. Девелопернинг профессионал – тадбиркор сифатидаги роли. Девелоперлик фаолиятининг тамойиллари. Девелопментнинг турлари. Девелопментнинг самарадорлиги. Шаҳар ҳудудларини зоналаштириш.

АМАЛИЙ МАШҒУЛОТЛАР МАЗМУНИ

1-амалий машғулот: Кўчмас мулк объектларининг Ўзбекистонда ва хорижий мамлакатларда таснифланиши. Тижорат кўчмас мулк объектлари характеристикаси.

Келиб чиқишига кўра кўчмас мулк объектларининг турлари. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тизими. Кўчмас мулк объектларининг белгилари. Турар жой объектларининг умумий таснифи. Тижорат кўчмас мулк объектлари характеристикаси. Даромад олиб келувчи тижорат кўчмас мулк объектлари таснифланиши. Ижтимоий соҳа кўчмас мулк объектлари тавсифи ва гуруҳланиши.

2-амалий машғулот: Кўчмас мулкка замонавий техник хизмат кўрсатиш. Уй-жой фондини техник эксплуатация қилиш муаммолари ва уни замонавий ечимлари.

Ўзбекистон шароитида турар жойлар қурилишини лойиҳалашда қўйиладиган асосий талаблар. Уй-жой биноларидан фойдаланишда инновациялар ва хорижий тажрибалар. Бино ва иншоотлар қурилиши учун бошланғич-рухсат берувчи ҳужжатлар тўплами таркиби. Уй-жой фондини техник эксплуатация қилиш тузилмаси: техник хизмат кўрсатиш; санитар таъминот; объектга коммунал хизмат кўрсатиш; режавий огоҳлантирувчи таъмирлаш.

3- амалий машғулот: Ўзбекистонда кўчмас мулкдан фойдаланиш ва бошқаришнинг ўзига хос хусусиятлари.

Ўзбекистонда кўчмас мулкни бошқаришнинг ҳуқуқий асослари. Ўзбекистонда кўчмас мулк фонди ҳолати таҳлили ва ундан фойдаланиш истикболлари. Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш Кўчмас мулк объектларига солиқ солиш тизими

4- амалий машғулот: Кўчмас мулк объектларини ривожлантириш масалалари. Девелопментнинг асосий тушунчалари ва тамойиллари.

Девелопментнинг асосий тушунчалари. Девелопернинг профессионал – тадбиркор сифатидаги роли. Девелоперлик фаолиятининг тамойиллари. Девелопментнинг турлари. Девелопментнинг самарадорлиги. Шаҳар ҳудудларини зоналаштириш.

Амалий машғулотларларни “Кичик гуруҳларда ишлаш”, “Давра суҳбати”, “Кейс стади” ва бошқа таълим технологияларидан фойдаланилган ҳолда ташкил этиш кўзда тутилган. Бунда ўқув жараёнида фойдаланиладиган замонавий методларининг, педагогик ва ахборот технологияларининг

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

қўлланилиши, маърузалар бўйича замонавий компьютер технологиялари ёрдамида мультимедияли тақдимот тайёрлаш, амалий машғулотларда педагогик ва ахборот-коммуникация технологияларидан кенг фойдаланиш, илғор тажрибаларни ўрганиш ва оммалаштириш назарда тутилади.

ЎҚИТИШ ШАКЛЛАРИ

Мазкур модул бўйича қуйидаги ўқитиш шаклларидан фойдаланилади:

- маърузалар, амалий машғулотлар (маълумотлар ва технологияларни англаб олиш, ақлий қизиқишни ривожлантириш, назарий билимларни мустаҳкамлаш);

- давра суҳбатлари (кўрилаётган лойиҳа ечимлари бўйича таклиф бериш қобилиятини ошириш, эшитиш, идрок қилиш ва мантиқий хулосалар чиқариш);

- баҳс ва мунозаралар (лойиҳалар ечими бўйича далиллар ва асосли аргументларни тақдим қилиш, эшитиш ва муаммолар ечимини топиш қобилиятини ривожлантириш).

БАҲОЛАШ МЕЗОНИ

№	Топшириқ турлари	Баллар тақсимоти	Максимал балл
1.	Мавзулар бўйича кейслар	1,5 балл	2.5
2.	Мустақил иш топшириқлари	1,0 балл	

Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари
II. МОДУЛНИ ЎҚИТИШДА ФОЙДАЛАНИЛАДИГАН ИНТЕРФАОЛ
ТАЪЛИМ МЕТОДЛАРИ

«ФСМУ» методи

Технологиянинг мақсади: Мазкур технология тингловчилардаги умумий фикрлардан хусусий хулосалар чиқариш, таққослаш, киёслаш орқали ахборотни ўзлаштириш, хулосалаш, шунингдек, мустақил ижодий фикрлаш кўникмаларини шакллантиришга хизмат қилади. Мазкур технологиядан маъруза машғулотларида, мустаҳкамлашда, ўтилган мавзунини сўрашда, уйга вазифа беришда ҳамда амалий машғулот натижаларини таҳлил этишда фойдаланиш тавсия этилади.

Фикр: *“Кўчмас мулк бозори иқтисодий тараққиётнинг асоси”.*

Топшириқ: Мазкур фикрга нисбатан муносабатингизни ФСМУ орқали таҳлил қилинг.

Технологияни амалга ошириш тартиби:

- қатнашчиларга мавзуга оид бўлган якуний хулоса ёки ғоя таклиф этилади;
- ҳар бир тингловчига ФСМУ технологиясининг босқичлари ёзилган қоғозларни тарқатилади:

Ф	• фикрингизни баён этинг
С	• фикрингизни баёнига сабаб кўрсатинг
М	• кўрсатган сабабингизни исботлаб мисол келтиринг
У	• фикрингизни умумлаштиринг

- тингловчиларнинг муносабатлари индивидуал ёки гуруҳий тартибда тақдимот қилинади.

ФСМУ таҳлили қатнашчиларда касбий-назарий билимларни амалий машқлар ва мавжуд тажрибалар асосида тезроқ ва муваффақиятли ўзлаштирилишига асос бўлади.

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

“SWOT-таҳлил” методи

Методнинг мақсади: мавжуд назарий билимлар ва амалий тажрибаларни таҳлил қилиш, таққослаш орқали муаммони ҳал этиш йўллари топишга, билимларни мустаҳкамлаш, такрорлаш, баҳолашга, мустақил, танқидий фикрлашни, ностандарт тафаккурни шакллантиришга хизмат қилади.



Кўчмас мулкдан фойдаланиш ва уни бошқариш соҳасида олиб бораётган амалий тадқиқотлар тизимининг SWOT таҳлилини ушбу жадвалга туширинг.

S	Кўчмас мулкдан фойдаланиш ва уни бошқариш соҳасида олиб бораётган амалий тадқиқотлар тизимининг кучли томонлари	
W	Кўчмас мулкдан фойдаланиш ва уни бошқариш соҳасида олиб бораётган амалий тадқиқотлар тизимининг кучсиз томонлари	
O	Кўчмас мулкдан фойдаланиш ва уни бошқариш соҳасида олиб бораётган амалий тадқиқотлар тизимидан фойдаланишнинг имкониятлари (ички)	
T	Тўсиқлар (ташқи)	

“Инсерт” методи

Методнинг мақсади: Мазкур метод Тингловчиларда янги ахборотлар тизимини қабул қилиш ва билимларни ўзлаштирилишини енгиллаштириш мақсадида қўлланилади, шунингдек, бу метод Тингловчилар учун хотира машқи вазифасини ҳам ўтайди.

Методни амалга ошириш тартиби:

- ўқитувчи машғулотга қадар мавзунинг асосий тушунчалари мазмуни ёритилган инпут-матнни тарқатма ёки тақдимот кўринишида тайёрлайди;
- янги мавзу моҳиятини ёритувчи матн таълим олувчиларга тарқатилади ёки тақдимот кўринишида намойиш этилади;
- таълим олувчилар индивидуал тарзда матн билан танишиб чиқиб, ўз шахсий қарашларини махсус белгилар орқали ифодалайдилар. Матн билан ишлашда Тингловчилар ёки қатнашчиларга қуйидаги махсус белгилардан фойдаланиш тавсия этилади:

Автоматлаштирилган тизим ҳудудни тозалаш, бинога техник хизмат кўрсатиш, қўриқлаш ва б. учун сметани шакллантириш имконини беради.

Автоматлаштирилган тизимларга ҳар бир деталнинг параметри ва баҳоси, таъмирлар муддати, хизмат кўрсатиш ва алмаштириш давомийлиги, шунингдек, персонал ҳақидаги маълумотлар – ҳар бир муҳандиснинг, электрикнинг малакаси, уларнинг маоши ва б. Кирилади. Математик алгоритмлар асосида тизим, таътил, дам олиш кунлари ва байрамларни ҳисобга олган ҳолда қайси ходим қайси ишни қайси кунни бажариши лозимлиги ҳисоб-китоб қилинади.

Белгилар	1-матн	2-матн	3-матн
“V” – таниш маълумот.			
“?” – мазкур маълумотни тушунмадим, изоҳ керак.			
“+” бу маълумот мен учун янгилик.			
“– ” бу фикр ёки мазкур маълумотга қаршиман?			

Белгиланган вақт яқунлангач, тингловчилар учун нотаниш ва тушунарсиз бўлган маълумотлар ўқитувчи томонидан таҳлил қилиниб, изоҳланади, уларнинг моҳияти тўлиқ ёритилади. Саволларга жавоб берилади ва машғулот яқунланади.

“Тушунчалар таҳлили” методи

Методнинг мақсади: мазкур метод тингловчиларни мавзу бўйича таянч тушунчаларни ўзлаштириш даражасини аниқлаш, ўз билимларини мустақил равишда текшириш, баҳолаш, шунингдек, янги мавзу бўйича дастлабки билимлар даражасини ташхис қилиш мақсадида қўлланилади.

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

Методни амалга ошириш тартиби:

- тингловчилар машғулот қоидалари билан таништирилади;
- тингловчиларга мавзуга ёки бобга тегишли бўлган сўзлар, тушунчалар номи туширилган тарқатмалар берилади (индивидуал ёки гуруҳли тартибда);
 - тингловчилар мазкур тушунчалар қандай маъно англатиши, қачон, қандай ҳолатларда қўлланилиши ҳақида ёзма маълумот берадилар;
 - белгиланган вақт якунига етгач ўқитувчи берилган тушунчаларнинг тўғри ва тўлиқ изоҳини ўқиб эшиттиради ёки слайд орқали намойиш этади;
 - ҳар бир тингловчи берилган тўғри жавоблар билан ўзининг шахсий муносабатини таққослайди, фарқларини аниқлайди ва ўз билим даражасини текшириб, баҳолайди.

“Модулдаги таянч тушунчалар таҳлили”

Тушунчалар	Сизнингча бу тушунча қандай маънони англатади?	Қўшимча маълумот
<i>Флотель</i>	кўпинча “сувдаги курорт” деб аталадиган, йирик меҳмонхона. Охириги вақтларда тез-тез бизнестурлар, конгресс-круизлар ва таълим турларини ташкил қилиш мақсадида фойдаланилади.	
<i>Мотель</i>	шаҳардан ташқарида, автомагистралга яқин жойда жойлашадиган, оддий, бир ёки икки қаватли бинолар. Кам сонли (минимал) персоналга эга, хизмат кўрсатиш даражаси ўртача.	
<i>Флайтель</i>	аэромеҳмонхона ёки “учувчи меҳмонхона”. Жуда қиммат ва камсонли меҳмонхона тури. Метеорология хизмати алоқаси билан жиҳозланган.	
<i>Ротель</i>	ҳаракатланувчи меҳмонхона, ўриндиқлар жойлашган икки бўлмали вагон кўринишида бўлади. Кийиниш, ҳожатхона, ваннахона, музлатгич учун бўлмаларнинг бўлиши шарт.	
<i>Классик ленд девелопмент</i>	бу атроф-муҳитни шакллантириш, участкалар ликвидлиги ва уларнинг инвестицион жозибаторликларини оширишдир.	

Изоҳ: Иккинчи устунчага қатнашчилар томонидан фикр билдирилади. Мазкур тушунчалар ҳақида қўшимча маълумот глоссарийда келтирилган.

III. НАЗАРИЙ МАТЕРИАЛЛАР

1-мавзу: Кўчмас мулк объектларининг Ўзбекистонда ва хорижий мамлакатларда таснифланиши. Тижорат кўчмас мулк объектлари характеристикаси.

Режа:

- 1.1. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тизими.
- 1.2. Турар жой объектларининг умумий таснифи.
- 1.3. Тижорат кўчмас мулк объектлари характеристикаси. Даромад олиб келувчи тижорат кўчмас мулк объектлари таснифланиши.
- 1.4. Ижтимоий соҳа кўчмас мулк объектлари тавсифи ва гуруҳланиши.

Таянч иборалар: Табиий объектлар, сунъий объектлар, таун-хаус, супермаркет, гипермаркет, ихтисослашган дўконлар (универмаглар), пансион, апартамент, гарни-мехмонхона, ротель, ботель, флотель, флайтель

1.1. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тизими.

Кўчмас мулк объектларини ўрганишда улар таркибидаги икки гуруҳга ажралувчи объектларни алоҳида олиб ўрганиш мумкин.

1. Табиий объектлар – ер участкалари, ўрмон ва кўп йиллик ўсимликлар, махсус сув объектлари ва ер ости бойликлари мавжуд ҳудудлар. Шунингдек уларни “табиатан кўчмас мулк” деб ҳам аташади.

2. Сунъий объектлар (қурилишлар):

а) Турар жой кўчмас мулк объектлари.

Кўп хонадонли уй – кам қаватли уй (3 қаватгача), кўп қаватли уй (4дан 9 қаватгача), юқори қаватли уй (10дан 20қаватгача), осмонўпар уй (20 қаватдан ортиқ).¹

Шунингдек, секция (подъезд), подъезддаги қават, яшаш хоналари ҳам турар жой кўчмас мулклари объектлари бўлиши мумкин.

Тура жой хонаси деб, фуқароларнинг доимий яшашлари учун яроқли бўлган ва кўчмас мулк объекти бўлиб ҳисобланадиган алоҳида хонага айтилади.

Турар жой хоналарининг турлари:

- 1) турар жой уйи, турар жой уйининг бир қисми;
- 2) хонадон, хонадоннинг бир қисми;
- 3) хона.

Турар жой уйи деганда, хоналар ҳамда фуқароларнинг маиший ва бошқа эҳтиёжларини қондиришга мўлжалланган бошқа ёрдамчи хоналардан ташкил топган шахсий яшашга мўлжалланган бино тушунилади.

¹ Келтирилган таснифлаш Россия ва Ўзбекистонда қўлланилади. Жаҳон амалиётида бинолар қаватлар бўйича юқоридагидан фарқли таснифланади (масалан, осмонўпар уй – 50 қаватдан ортиқ бўлади).

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

Хонадон деб, кўп хонадонли уйда жойлашган махсус тузилмавий хоналар бирлигига айтилади. У бир ёки бир нечта хона, ҳамда фуқароларнинг шу уйда яшашлари давомида маиший ва бошқа эҳтиёжларини қондиришга мўлжалланган ёрдамчи фойдаланишдаги хоналардан иборат бўлиб, ўзи жойлашган уйдаги барча умумий фойдаланиш майдонлари билан тўғридан – тўғри алоқада бўлиш имкониятини таъминлайди.

Хона деб, фуқароларнинг турар жой уйи ёки хонадонда бевосита яшаш жойи сифатида фойдаланишга мўлжалланган турар жой уйи ёки хонадоннинг бир қисмига айтилади.

Кўп хонадонли уйдаги барча хоналар функционал қўлланишига кўра турар жой ва нотурар жой хоналарига бўлинади. Турар жой хоналари фақатгина фуқароларнинг яшашлари учун мўлжалланган, нотурар жой хоналари эса, яшаш учун эмас, балки бошқа функционал мақсадларга мўлжалланган бўлади.

Умумий мулк – бу биргаликда фойдаланиш ва хоналарга кириш учун мўлжалланган кўп хонадонли уйнинг қисмлари, шунингдек хизмат кўрсатиш билан боғлиқ бўлган қисмлар, яъни:

- томлар;
- чордоқ хоналари;
- техник ертўлалар;
- коридорлар;
- чиқинди йиғувчи камералар;
- хонадондан ташқарида жойлашган муҳандислик ускуналари: лифтлар, сув таъминоти тизимлари (иссиқ сувни ҳисобга олган ҳолда), чиқинди қувурлари, оқава чиқарувчи қурилмалар, иссиқлик таъминоти, электр таъминоти, шамоллатиш тизими;
- умумий фойдаланиш ускуналари: сантехника, ёритгичлар, муҳандислик тизимлари, выключателлар;
- хонадон ичидаги ускуналар, уларнинг иши ёки ҳолати уйнинг бутун муҳандислик ускуналари иши ёки ҳолатига таъсир қилади: иситиш радиаторлари, тикка оқава қувурлари, бошқа ускуналар;
- уй олди майдонлари ва ташқи ободонлаштириш унсурлари.

б) тижорат кўчмас мулк объектлари – офислар, ресторанлар, дўконлар, мехмонхоналар, ижара учун гаражлар, омборхоналар, бино ва иншоотлар, мулк мажмуаси сифатидаги корхоналар;

в) жамоат (махсус) кўчмас мулк объектлари: даволаш – сағломлаштириш (касалхоналар, поликлиникалар, қариялар ва болалар уйлари, сиҳатгоҳлар, спорт мажмуалари ва ҳ.к.):

• таълим – тарбия (мактабгача таълим муассасалари, мактаблар, лицейлар, коллежлар, институт-университетлар, болалар ижодиёт уйлари ва ҳ.к.);

• маданий – оқартув (музейлар, кўрғазма мажмуалари, маданият ва дам олиш боғлари, маданият уйлари ва театрлар, цирклар, планетарийлар, ҳайвонот боғлари, ботаника боғлари ва ҳ.к.);

• махсус бино ва иншоотлар – маъмурий (милиция, суд, прокуратура, ҳокимият органлари), ҳайкаллар, меъморий иншоотлар, вокзаллар, портлар ва ҳ.к.;

г) **муҳандислик иншоотлари** – суғориш иншоотлари, дренаж ва ҳ.к.

Бу гуруҳларнинг ҳар бирини турли хил типологик мезонларга таянган ҳолдаги тақсимот асосида кичик гуруҳларга ажратиш мумкин.

Фуқаролик қонунчилиги қурилиши тугалланмаган объектларни сотиб олиш ва ҳуқуқларнинг шахсдан шахсга (жисмоний, юридик) ўтиши масалаларида ҳеч қандай чекловлар қўймайди, аммо бундай объектлар иштирокидаги битимларни фақатгина объектга бўлган эгалик ҳуқуқини рўйхатдан ўтказгандан сўнггина амалга ошириш мумкин.

1. 2. Турар жой объектларининг умумий таснифи.

Турар жой объектларининг умумий (кенг тарқалган) таснифланишини қуйидаги асослар бўйича кўриб чиқамиз:

1. Турар жой истеъмолчиларининг махсус гуруҳи хоҳишлари (*маркетинг ёндошуви*) ва уларнинг тўлов қобилиятлари даражасига кўра қуйидагилар ажратилади:

А) Юқори даражадаги қулайликларга эга (юқори нуфузли) турар жой.

Ҳар бир давр ва мамлакатда турар жойнинг юқори нуфузли даражага мос бўлишининг ўзига яраша қарашлари бор. Масалан, бир неча ўн йилликлар аввал собиқ СССРда «Сталин» ва «ЦК» уйлари деб номланган уйлар юқори нуфузли уйлар деб ҳисобланган. Уларда партиянинг юқори раҳбарлари, ҳукумат арбоблари, таниқли олимлар, халқ артистлари, яъни совет жамиятининг ёрқин намоёндалари яшашлари мумкин бўлган.

Бизнинг кўчмас мулк бозори мутахассисларимиз юқори нуфузлиликнинг 8 та мезонини кўрсатиб ўтдилар. Улардан биттагинасининг етишмаслиги ҳам уйнинг юқори нуфузлилик мақомига эга бўлишини сезиларли даражада пасайтиради:

- жой – ёруғ, тоза, ижобий энергетикали. Уй олди ҳудуди албатта кўкаламзорлаштирилган, дам олиш ва болалар майдончасига эга, нисбатан очиқ, аммо тўсилган ва қўриқланадиган бўлиши керак. Шаҳар хиёбонига яқин жойлашиши ва ҳ.к., деразалардан чиройли манзара: сув ёки яшил экинлар кўриниб туриши, марказга яқин бўлиши шарт;

- уй замонавий технологиялардан фойдаланган ҳолда ишончли экологик материаллардан қурилган бўлиши, қизиқарли архитектуравий ечим ва кўп сонли хонадонларга (5 дан 30 гача) эга бўлиши лозим. Кўп ҳолларда шохоналик архитекторнинг номи билан белгиланади;

- ҳамжиҳатлик - нафақат яшаш жойи, балки ён – атрофда яшовчилар: уларнинг ижтимоий, маданий, молиявий даражаси ҳам муҳим аҳамиятга эга. Одатда, шохона уйларда шаҳарликларнинг юқори даромадга эга қатлами (“ўрта қатлам” намоёндалари эмас) истиқомат қилади. Юқори нуфузли турар жойнинг ижтимоий – маданий бирлиги айнан уй унда яшовчилари билан

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

(келажакда – даҳа) ҳисобланади. Майдондаги хонадонлар сони иккитадан ошмаслиги керак;

- энерго ва иссиқлик таъминоти, сув таъминоти ва оқава чиқариш, ҳавони шамоллатиш ва мўтадиллаштиришнинг мажмуавий ечимини тақдим этувчи муҳандислик тармоқлари; электр қурилмаларни ишга тушириш икки босқичли бўлиши зарур. Иситиш қуйидаги уч хил тизимлардан бирини танлаш орқали амалга оширилади: ҳаво орқали, радиаторли, пол остидан ва уларнинг аралаш қўлланилиши. Тизимлар: спутникли телевидение, оптик толали алоқа тизими, интернет тармоқлари, замонавий қўриқлаш ва ёнғин ҳавфсизлиги сигнализациялари, ички коммуникацияларнинг кенгайтирилган тармоғи. Киришнинг замонавий электрон тизимлари, видеокузатув, компьютерлашган диспетчерлик. Етакчи ишлаб чиқарувчиларнинг шовқинсиз лифтлари (*KONE, Otis, Tissen*). Бундай тизимлар лойиҳалаштириш босқичида, ривожлантириш ва кенгайтирилиш имкониятларини ҳисобга олган ҳолда, кўзда тутилиши керак. Муҳандислик тизимлари экологик тоза материалларда бажарилиши ва узоқ эксплуатация муддатига эга бўлиши керак;

- уйнинг инфратузилмаси ўз ичига қуйидагиларни олиши керак: хонадон ёки қаватга кўтарилиш мумкин бўлган ер ости авто улов тўхташ жойи, ички ҳовли ёки уй олди яшил зонаси, дўконлар, кир ювиш хоналари; консьержлар, уй тозалаш, маиший хизмат кўрсатиш хизматлари; ҳовузлар, сауналар, спорт марказлари, гўзаллик салонлари, болалар ўйинхонаси, буларнинг ҳаммаси кўчмас мулк объекти таркибига киритилган бўлиб, ташқаридан бегоналарнинг кириши таъқиқланади, бу уйда яшовчилар ташқарига чиқмаган ҳолда мазкур хизматлардан фойдаланиш имкониятига эга бўлишлари керак;

- уйнинг нуфузи. Мазкур юқори нуфузли уй – бу унга хос хусусиятларга эга бренддир: номи, тарихи, ноёблиги, аналоглардан фарқи ва ҳ.к. Бундай уйда яшовчилар унинг номини айтганларида, унинг манзилини айтишларига ҳожат қолмайди – ҳамма қайси уй ҳақида гап кетаётганини тушуниб олади.²

- кўчмас мулкни бошқариш. Уйнинг нуфузи нафақат юқорида келтирилган мезонларга, балки яшовчилар ўзларининг юқори қатлам намоёндалари эканликларини доимо сезиб туришларини таъминловчи шароитни яратиб берувчи бошқарувчи компаниянинг даражасига ҳам боғлиқ;

- регионларда нархлар турличадир, масалан Тошкентда шохона уйларнинг нархи \$100-300 минг атрофида бўлса, Навоида бу кўрсаткич \$80-150 минг атрофида.

Б) Юқори қулайликларга эга уйлар “ўрта табақа” деб қабул қилинадиган фуқароларнинг талаблари ва даромадларига қараб белгиланади. Бу турдаги уй жойга бўлган истеъмол талаби қуйидагиларни назарда тутати:

² Масалан, «Жемчужина Петербурга», «Янтарный берег», «Золотая долина», «Изумрудный остров», «Глория парк», «Северное сияние», «Бельведер», «Консул», «Золотая гавань», «Морской каскад», «Монблан» ва бошқалар

Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари

- арзон панелли уйларнинг, оммавий қуриладиган жойлардан ташқари, шаҳарнинг исталган туманида жойлашиш имконияти;
- деразалардан кўришиб турувчи чиройли манзаралар;
- индивидуал лойиҳа (қаватлар баландлиги, ора ёпмалар ва бошқа конструктив қисмлар мулкдорнинг ҳошишига қараб ўрнатилади);
- хонадоннинг минимал ўлчами 60 – 90 м², максимал ўлчами эса буюртмачи талабига қараб аниқланади;
- турар жой ва нотурар жой (меҳмонхона) зоналарга бўлиниши;
- бир нечта санузелларнинг мавжудлиги;
- юқори даражали товуш ва иссиқлик ҳимоялаш қобиғи;
- самарали шамоллатиш тизими, кондиционерлар, телекоммуникация тармоқлари, юқори тезликда ишловчи лифтлар, бошқарилувчан иситиш тизими ва ҳ.к.

- шаклан квадратга яқинлаштирилган икки ва ундан ортиқ алоҳида хоналар ҳамда катта (майдони 15 м² дан кичик бўлмаган) ошхоналарнинг мавжудлиги;

- сутка давомида кўриқланиши. Кўриқлашнинг концепцияси ҳар бир аниқ уй учун алоҳида ишлаб чиқилиши лозим. Кўриқлаш қурилмалари мажмуининг таркибига видеокамералар, домофонлар, видеофонлар, масофадан бошқарилувчи дарвозалар ва яшовчиларга уйда ўзларини тўлиқ ҳавфсиз ҳис қилишларини таъминловчи кўплаб бошқа тизимлар киради;

- ишлаб чиқарувчининг сифати билан машҳур қўш қават ойнали ёғоч ёки пластик деразалар;

- ишончли металл эшиклар;

- бетон қоплама ва иситиш тизими ёки иссиқлик сақловчи пол конструкцияси;

- металлопластикли муҳандислик коммуникациялари;

- авто улов тўхташ жойлари;

- шифтнинг баландлиги 2,8-3,2 м;

- уйнинг деразалари бирдан ортиқ қутбларга қараши мўлжал қилиниши;

- албатта уй лойиҳасида шамол йўналиши “роза ветров” нинг ҳисобга олинганлиги;

- уйнинг баландлиги 9 қаватгача бўлиши;

- уй атрофида турли қурилишларнинг зич жойлашмаганлиги.

Шаҳар чеккасида жойлашган кам қаватли уйлар ўзларининг юқори мустаҳкамликлари, узоқ хизмат муддатлилиги ва деворларнинг кам иссиқлик ўтказувчанлиги, ҳамда муҳандислик тармоқларининг мавжудлиги билан ажралиб туриши керак.

В) Ананавий (типик) турар жой. Бу турдаги турар жойни “тежамкор тоифага кирувчи” уй-жойлари деб ҳам аташади, унга қуйидагилар хос:

- шаҳарнинг исталган ерида жойлашиш;

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

- архитектура-режалаштириш кўрсаткичларининг замонавий қурилиш меъёр ва қоидаларига мос келиши;

- конструктив-технологик кўрсаткичларига кўра бу – панелли ва ғиштли-монолит уйлар.

Тошкент шаҳрида бирламчи кўчмас мулк бозорида панелли уйлар 44%, ғиштли ва ғиштли-монолит уйлар 45 % ни ташкил қилади.

Шаҳар четидаги кам қаватли қурилишлар учун нафақат техник кўрсаткичлар, балки ижтимоий – маиший соҳанинг асосий объектлари билан таъминланганлик ҳам хосдир.

Г) Истеъмол сифати паст бўлган турар жой (қўйи эконо-класс). Бу турдаги турар жойга талаблар у қадар юқори эмас, чунки у кам таъминланган, тўлов қобилияти паст бўлган аҳоли учун мўлжалланган:

- шаҳарнинг нуфузли бўлмаган туманларда жойлашади;
- асосий транспорт коммуникацияларидан узоқда жойлашади;
- капитал таъмирлаш ва қурилиш ишлари олиб борилмаган “эски” фонд бинолари ва индустриал уй қурилишининг биринчи авлод уйларига мансуб бўлади;

- хонадонлар бошқа турдаги уйларнинг биринчи қаватида жойлашади;
- архитектура-лойиҳалаш кўрсаткичлари паст ва ҳ.к.

2. Шаҳарсозлик кўрсаткичлари асосида қўйидагилар ажратилади:

- революциягача бўлган даврда қурилган, тарихий, ноёб уйлари;
- 1917-1930 йилларда қурилган уйлар, архитектура-лойиҳалаш ечимларининг аниқ чегараланганлиги билан ажралиб туради, ҳозирги кунда юқори нуфузга эга бўлмасда, аммо конструктив – технологик кўрсаткичлари юқори даражада;

- саноат зоналаридан йироқда, нуфузли туманларда жойлашган “сталин” уйлари;

- паст архитектура – технологик кўрсаткичларга эга индустриал уй қурилишининг биринчи авлод уйлари (“хрущёвқалар” 1960 йй.);

- 1970-1980 йилларда, шаҳарсозлик лойиҳаларида нисбатан юқори меъёр ва стандартлар ишлатилган даврда қурилган, индустриал уй қурилишининг иккинчи авлод уйлари;

- кўрсаткичларнинг турли-туманлиги билан ажралиб турувчи замонавий турар жойлар.

3. Ташқи деворларининг материали бўйича бинолар қўйидагича фарқланади:

- ғишт деворли уйлар;
- панелли, монолит, ёғоч ва аралаш турдаги уйлар.

4. Фойдаланишнинг давомийлиги ва характери бўйича уйлар қўйидагича фарқланади:

- бирламчи – доимий турар жой;
- иккиламчи – белгиланган вақт мобайнида фойдаланиладиган турар жой, дала ҳовли;

- учинчи даражали – қисқа вақт мобайнида фойдаланишга мўлжалланган турар жой (меҳмонхона, ётоқхона ва ҳ.к.).

Ҳўзирги кунда, учинчи минг йилликнинг бошида, замонавий индивидуал лойиҳаларда *мансарда*³ қайта туғилиш даврини ўтқизяпти.

Ҳозирги кунда, Тошкентда ҳам кўпчилик, индивидуал лойиҳа асосида қурилган, офис ва шаҳар турар жой бинолари олдиндан лойиҳалаштирилган мансардага эга. Кўпинча, кўп қаватли биноларда охириги қаватда жойлашган хонадонни харид қилган инсонлар, бир йўла чордоқни ҳам сотиб олган ҳолда, уни мансардага айлантирмоқдалар.

Мансарда кўп қаватли хонадоннинг ташкил этувчи қисми сифатида (унда болалар хонаси, дам олиш хонаси, ётоқхона ва ҳаттоки каминли зал жойлаштирилиши мумкин) ёки қишки боғ сифатида лойиҳаланиши мумкин, у мустақил турар жой сифатида лойиҳаланади ва тегишли равишда кўчмас мулк объекти сифатида расмийлаштирилиши мумкин.

Шаҳардан ташқаридаги кўчмас мулк объектлари учун умумий классификация қўлланилмайди⁴.

Концептуал камқаватли турар жой мажмуи классификациясини аниқловчи асосий мезонлар қуйидагилар:

- шаҳарсозлик мезони;
- турар жой майдони ва сифати;
- камқаватли турар жой мажмуининг ўлчамлари;
- инфратузилма.

Камқаватли турар жой мажмуалари шаҳарсозлик мезони бўйича қуйидаги турларга бўлинади:

- алоҳида уйлардан ташкил топувчи даҳалар;
- таун-хауслардан иборат даҳалар;
- кўп хонадонли камқаватли уйлардан ташкил топувчи даҳалар.

Амалиётда тўлалигича аниқ бир турга тегишли даҳалар кам учрайди.

Турар жой майдони ва сифати. Камқаватли турар жой мажмуаларида уйларнинг сифати турли хил бўлади: баъзилари иссиқлик сақловчи материаллар билан тўлдирилган ва қоплама билан ўралган каркасни ёки пахса деворни, баъзилари эса бир неча юз йилликларга хизмат қилувчи ҳақиқий мустаҳкам иморатни ташкил қилади. Хонадон ва уйларнинг майдони ва тафовутлари: 150 м² майдонга эга таун-хауслар ва бир вақтнинг ўзида 400 м² майдонга эга таун-хауслар мавжуд; бир хонали хонадонларга эга ёки 200–300 м² ли апартаментларга эга камқаватли уй қуриш мумкин. Шу мезондан келиб чиқиб турларни аниқ ажратиш мураккаблашади.

Камқаватли турар жой мажмуининг ўлчамлари. Кўпчилик мажмуаларда уйлар катта бўлмаган майдонларда мужассамлаштирилган, аммо мажмуада кўп қисми қурилишлардан ҳоли бўлган жуда катта майдон

³ XVII асрда француз архитектори Франсуа Мансар «Мэзон-Лафит» саройининг қурилишида кўшимча турар жой сифатида бир қанча чордоқ хоналаридан фойдаланишни таклиф қилган. Ечими оддий ва ноёб бўлган: у қаср томини ҳашаматли деразалар билан жиҳозлаган. Тарихда биринчи маротаба, томдаги кичкина тор хоналар апартамент мақомига эга бўлган, шу даврдан эътиборан бундай хоналарни ихтирочининг номига мансарда деб атала бошланган.

⁴ «Загородное обозрение» журналининг № 9-11, 2005 г. Сони маълумотларидан фойдаланилган.

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

мавжуд бўлади. Хусусий ҳовлининг энг яхши ўлчами 20-40 соток. Бу эса ўз навбатида кўшнилardan етарлича масофада жойлашиш имкониятини беради.

Инфратузилма мезони. Бу мезонга асосланган ҳолда шартли равишда камқаватли қурилишнинг уч турини фарқлаш мумкин:

- инфратузилма деярли мавжуд бўлмаган, бўш майдон эса минимал даражада бўлган камқаватли мажмуалар;

- инфратузилманинг минимал унсурларини ўз ичига олувчи камқаватли мажмуалар (ҳозирги кунда кўпчиликни ташкил қилади). Одатда, бу умумий қўриқлаш ва эксплуатация хизматларига эга бўлган бир нечта уйлардир. Кўпинча бундай мажмуалар ҳудудида дўконча, баъзида эса ҳовуз жойлашган бўлади;

- инфратузилма билан максимал даражада бойитилган камқаватли турар жой мажмуалари. Бундай мажмуаларда ижтимоий, маданий ва болалар муассасалари жойлашади, ҳамда ўзининг маиший, муҳандислик ва кўнгилочар инфратузилмаларига эга бўлади. Қўриқланувчи ҳудуди катта.

“Таун-хаус” – кўчмас мулк бозорида кўп хонадонли турар жой мажмуаси маъносида амал қилади. Кўпинча “таун-хаус”ни коттежга тенглаштирадilar, бу нотўғри фикр, чунки у шаҳардан ташқарида эмас, балки шаҳарнинг ўзида жойлашади. Ўзбекистонда “таун-хаус” атамасини алоҳида киришларга, кўшни уйлар билан битта ёки иккита умумий деворга ва умумий пойдеворга, баъзида ер улушига эга бўлган кўп қаватли уйларга нисбатан қўллаш мумкин. Одатда, уйлар 6-12 тадан қатор қилиб қурилади, уларнинг ташқи кўриниши ер участкасининг ўлчамлари ва шаклига боғлиқ бўлади. Таун-хауслар кўп хонадонли уй мақомига эга бўлганлиги сабабли, одатда уларга нисбатан бундай объектлар ҳолатини тартибга солувчи қонунлар қўлланилади. Таун-хауслардаги мулк эгаларининг ўзаро муносабатлари худди кўп хонадонли уйлар эгалари ўртасида кечадиган муносабатлардек шаклланади. Таун-хаусда яшовчиларга, умумий улушли эгалик ҳуқуқи асосида, бирдан ортиқ уйга хизмат қилувчи хона ва майдонлар тегишли бўлади, аниқроғи: зинапоя майдончаси, зинапоялар, йўлаклар, чордоқлар, муҳандислик коммуникациялари ва бошқа хизмат кўрсатувчи жиҳозлар жойлашган ертўлалар, шунингдек уйнинг таянч ва таянч бўлмаган конструкцияларни ўраб турувчи девор ва томлар, уйда бинолар ташқарисида ёки ичида жойлашган механик, электр, санитар-техник ва бошқа ускуналар, кўкаламзорлаштириш ва ободонлаштириш элементларига эга, уй жойлашган ер участкаси, шу ер участкасида жойлашган, уйга хизмат қилиш, уни ободонлаштириш ва эксплуатация қилишга мўлжалланган бошқа объектлар.

Индивидуал турар жой бинолари (ИТЖБ) типологиясининг асосида уйнинг мақсадли қўлланилиш соҳаси ётади.

Бунда шартли равишда, ҳар бири ижтимоий муҳит, коммуникациялар тўплами, муҳандислик конструкциялари ва архитектуравий ечимларга алоҳида талаблар мажмуи сифатида намоён бўлувчи, ИТЖБнинг асосий турларини ажратиш кўрсатиш мумкин.

Шаҳарда жойлашган хонадонда мавжуд қулайликлар *доимий яшашга мўлжалланган индивидуал уйда* ҳам мавжуд бўлиши шарт. Бунда нафақат

муҳандислик коммуникациялари (водопровод, магистрал газ, канализация, телефон), балки (биринчи навбатда) – ижтимоий инфратузилма ҳам назарда тутилади.

Йилнинг исталган вақтида дам олиш кунларини ўтказишга мўлжалланган шаҳар ташқарисидаги дала ҳовли шаҳардаги қулайлик атрибутларига у қадар муҳтож бўлмасда, “яхши ҳолат”да бўлиш учун ўз эгасидан доимий куч сарфини талаб қилади. Бадавлат уй сохиблари учун келган пайтларида мулк инвентаризациясига ва коммуникацияларни созлашга вақтларини сарфламасликларини инобатга олган ҳолда турли-туман интеллектуал кўриклаш ҳамда таъминот тизимлари йўлга қўйилган, шунингдек, бундай турдаги уй (хафтада 2-3 кун яшалади) кўрикланадиган дала ҳовли посёлкаси ёки боғдорчилик хўжалигида жойлашиши мумкин, аммо доимий яшовчи аҳолиси мавжуд бўлган массивларга мулкдорлар томонидан алоҳида урғу берилади. Бундай ҳовлиларда қулайлик ва коммуникациялар мажмуи минималлашади (печка ёқиб иситиш, электроэнергия, ичимлик суви), шаҳар ваннаси ўрнига эса ҳаммом афзал кўрилади.

Бозор иқтисодиёти шароитида тобора кенг тарқалаётган *тўртинчи гуруҳга бутунлай ёки қисман тижорат мақсадида фойдаланишга мўлжалланган объектлар*ни киритиш мумкин.

Уларга маъмурий бинолар-офислар, ҳамда дам олиш ва хизмат вазифаси бўйича ҳамкорларни қабул қилишга мўлжалланган резиденцияларни мисол қилиш мумкин. Бундан ташқари, кичик ва хусусий бизнес вакиллари учун уйлар ҳам шулар жумласига киради. Одатда, уларнинг барчаси хўжалик хоналари ёки ички қурилишларни ўз ичига олувчи, мижозларнинг эркин киришлари мумкин бўлган бинолардир: кичик хусусий дўконлар, кафелар, спортзаллар, маиший хизмат кўрсатиш хоналари, автомобиль тузатиш шохобчалари ва ҳоказолар.⁵ Бундай объектларни лойиҳалаштиришда “фаолиятни ташкил этиш (офислар)” ва тижорат зоналари ажратилади. Ривожланган мамлакатларда ижарага бериладиган дала ҳовлилар, кичик хусусий меҳмонхоналар, ижарачиларга ажратилган хоналарга эга уйлар ҳам айнан шу категорияга тегишлидир. Бундай объектларга максимал даражадаги фаолиятни ташкил этиш имконияти ва амалий жиҳатдан қулайлик талаблари қўйилади.

Шунингдек, *шаҳар ташқарисидаги турар жой бинолари бозори нарх тоифаси бўйича ҳам таснифлаш* мумкин. Турли регионларда бу бўлиниш турлича фарқланади. Аммо барча ҳудудларда жойлашган шаҳар ташқарисидаги уйларни икки қисмга ажратиш мумкин: оммавий, “қиммат бўлмаган” турар жой (Тошкент шаҳри атрофидаги, масалан Тошкент шаҳри атрофидаги Барданкўл ҳудудида бундай уй-жойнинг қиймати м² учун \$100-500, Тошкент вилояти Чорвоқ ГРЭСи ҳудудида эса \$50-300) ва юқори даражадаги қулайликларга эга (юқори нуфузли) турар жой, м² учун \$1500 (юқори чегараси белгиланмаган).

⁵ Батафсил маълумот: “Малоэтажное жилищное строительство” / А. Н. Асаул, Ю. Н. Казаков, Н. И. Пасяда, И. В. Денисова – СПб.: Гуманистика, 2005. 563 с.

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

Жанубий Кореяда турар жой кўчмас мулк объектларининг тўртта асосий турини ажратиб кўрсатиш мумкин. Бу тўрт турдаги турар жойлар жуда ҳам ёш: улар сўнгги уч ўн йилликда пайдо бўлган.

Улардан энг нуфузлилари “апатха” (инглиз тилидан - apartment) деб номланувчи – кўп хонадонли турар жой бинолари ҳисобланади.

Иккинчи турдаги бинолар Кореяда “ёнрип” деб аталувчи бинолар ҳисобланади. Улар ҳам “апатха” лар сингари, лекин камқаватли ва примитив жиҳозланган. “Апатха” ва “ёнрип” лар ўртасидаги асосий фарқ бу уларнинг қаватлари сониди. “Апатха” ларга 5 қаватдан кам бўлмаган бинолар кирса, “ёнрип” лар 4 қаватдан ошиқ бўлмаслиги лозим.

Учинчи тур бинолар – “кўп оилали уйлар” деб номланувчи, ўз ичига 2 дан то 5-6 гача бўлган хонадонларни олувчи катта бўлмаган (2-3 қават ва битта зинапоя майдончаси) уйлар. Битта хонадонда уй эгаларининг ўзи истиқомат қилади, қолганларини эса ижарага беришади. Ва ниҳоят, сўнгги тўртинчи турдаги турар жойлар бу расмий равишда замонавий корейс уй-жойлари деб тан олинган шахсий уй-жойлар ҳисобланади.⁶

1.3. Даромад олиб келувчи тижорат кўчмас мулк объектлари таснифланиши.

Турар жой уйлари, жамоат биноларидан бошқа ҳеч нарса бўлмаган шаҳарни бир тасаввур қилиб кўринг. Бу албатта, сокинлик, осойишталик бўлишига замин яратади, лекин зерикарли бўлган осойишта жойларни аслида шаҳар деб ҳам бўлмайди. Айнан тижорат кўчмас мулк объектлари шаҳарнинг характерини белгилаб беради ва инсонлар умрининг энг катта қисмини шу объектлар билан боғлиқ ҳолда ўтказади.

Тижорат кўчмас мулк объектлари асосан шаҳарнинг гавжум жойларида ва шаҳар марказларида жойлаштирилади. Улар шаҳарга визуал кўрк ва фокус бағишлайди. Улар маҳсулот ишлаб чиқариш ва тақсимлаш тизимида ҳаётий муҳим бўлган тугунларни тақдим қилади⁷.

Тижорат мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулк объектлари икки турга бўлинади: даромад келтирувчи – тижорат объекти ва даромадни ишлаб чиқаришга шароит яратувчи – саноат (индустриал).

Даромад келтирувчи объектларга дўконлар ва савдо мажмуалари, меҳмонхоналар ва кўнгилочар марказлар, бизнес субъектлари офислари каби объектлар киради.

1. Дўконлар ва савдо мажмуалари. Ҳозирги кунда савдо ва умумий овқатланиш - иқтисодиётнинг интенсив равишда ривожланаётган соҳаларидир. Бу соҳаги объектлар биринчилардан бўлиб давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёнларидан ўтганлар, бу эса

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

уларнинг бозор иқтисодиёти шароитида фаол ривожланишларига туртки бўлган.

Муҳокама предметини аниқлаштириш учун савдо объектлари таснифланишида учраб турувчи тушунчаларга таъриф бериш керак. Кўп функцияли савдо мажмуи (КФСМ) – бу тижорат кўчмас мулк объекти бўлиб, бунда мулкдор мустақил равишда харидорга йўналтирилган савдо ёки бошқа чакана тижорат фаолиятини олиб бормади; уни амалга оширишга тайёр ҳолатда майдонларни турли хил савдо, хизмат кўрсатиш, умумий овқатланиш ва кўнгилочар соҳалар ташкилотларидан ташкил топиши мумкин бўлган чакана операторларга топширади. Баъзида гипермаркетлар ва супермаркетларни, кенг истеъмол молларига ихтисослашган дўконларни ва ҳаттоки бозорларни ҳам савдо мажмуалари деб аташади.

Супермаркет – бу алоҳида бино ёки КФСМ таркибида жойлашган, ўз-ўзига хизмат қилиш принципи бўйича ишлайдиган дўкон бўлиб, у асосан озик-овқат маҳсулотларига ихтисослашган бўлади. У савдо сотиқ жараёнининг автоматлаштирилган тизими ва ягона ҳисоб-китоб хизматиغا эга бўлади. Улар одатда 5 мингдан ортиқ турдаги маҳсулот ассортименти билан тўлдирилган бўлиб, майдони 700-1000 м² дан кам бўлмайди.

Гипермаркет – бу майдони 3-4 минг м² дан кам бўлмаган супермаркет бўлиб, одатда алоҳида бинода жойлашади, кам ҳолатларда КФСМ таркибида учрайди, 10 мингдан ортиқ турдаги маҳсулот ассортименти билан тўлдирилган бўлади, шу ўринда ноозик-овқат турдаги маҳсулотлар ҳам ассортимент таркибига киради.

Кенг турдаги истеъмол молларига **ихтисослашган дўконлар (универмаглар)** – бу майдони 1 минг м² гача бўлмаган, алоҳида бинода ёки турар жой биноси биринчи қаватига қўшимча қурилган савдо ташкилотидир. У ягона бошқарув ва ассортиментни жойлаштириш қоидалари билан бирлаштирилган, турли бўлимларга эга бўлган ҳар бир бўлим алоҳида ҳисоб-китоб-касса бўлимига эга бўлади ва дўконда алоҳида гуруҳга кирувчи молларни реализация қилинадиган ассортимент қаторларини таклиф қилади.

КФСМни савдо ёки бошқа чакана савдо майдонлар ижарачилари фаолият юритадиган бошқа объектлардан фарқловчи базавий тамойил ва қоидаларини кўриб чиқамиз:

- ✓ ижарачиларга фақатгина эксплуатацияга тайёр майдонларни топшириш;
- ✓ барча ҳаражатларни ижара тўлови таркибига киритиш;
- ✓ барча КФСМ ижарачилари учун хоналар дизайни ва маҳсулотларни тақдим этиш методларининг ягона концепцияси;
- ✓ мажмуа эгасининг ассортиментга, иш графигига, хизмат кўрсатиш сифатига ва ҳ.к.ларга бўлган талабларига ижарачиларнинг риоя қилишлари;
- ✓ КФСМ бўйича ҳавфсизлик ва маълумотлар хизматининг ягона тизимлари;
- ✓ харидор ва мижозларнинг шахсий автотранспортлари учун тўхташ жойлари.

2. Меҳмонхоналар⁸ ва кўнгилочар кўчмас мулк объектлари. Исталган мамлакатда бундай кўчмас мулк объектларининг таснифланиши моддий-техника таъминоти, кўрсатиладиган хизматлар номенклатураси ва сифати, ҳамда хизмат кўрсатиш даражасига бўлган талаблар мажмуасига асосланади.

Маиший қулайлик даражаси – меҳмонхона даражасини белгиловчи энг асосий ва ҳал қилувчи омил. Ҳар бир мамлакатда таснифлаш мезони сифатида маиший қулайликнинг ўз стандарти қабул қилинган. Бу вазият, ҳамда маданий-тарихий ва миллий кадриятлар билан шартланган бир қатор омиллар бутун дунё учун меҳмонхоналарнинг ягона таснифланиш тизимини киритиш имконини бермайди. Баъзида, ҳаттоки бир мамлакат ҳудудида ҳам таснифлашнинг бир нечта усулларидан фойдаланилади. Мисол учун, Буюк Британияда меҳмонхоналар сервис ва меҳмондўстлик даражаси, персоналнинг юқори нуфузи, хоналар ва жамоат зоналарини ободонлаштириш даражаси, таомлар сифати, яъни ташкилотга ўзига хос сайқал берувчи ва объектив баҳолашга йўл қўймайдиган омилларга асосан баҳоланади.

Ҳозирги кунда меҳмонхоналарни маиший қулайлик даражаси бўйича таснифлашнинг 30 хил усули маълум. Улардан энг кўп тарқалганлари куйидагилар:

- *европача усул (юлдузлар усули)* – унинг асосида меҳмонхоналарни бирдан бешгача юлдузлар билан белгиланган даражаларга бўлиш ётади, Франция, Венгрия, Миср, Хитой, Россия, Ўзбекистон ва бошқа кўплаб мамлакатларда қўлланилади;

- *харфлар усули (A, B, C, D)* – Грецияда қўлланилади (A = 4*, B = 2*, C = 3*, D = 1*);

- *тожлар усули* – Буюк Британияда қўлланилади;

- *разрядлар усули* – собиқ СССР ҳудудида: люкс, юқори A, юқори B, биринчи, иккинчи, учинчи, тўртинчи.

Меҳмонхона турига кирувчи кўчмас мулк объектларига, хусусан, куйидагилар киради:

- **юқори тоифали меҳмонхона** – сифими бўйича, одатда, шаҳар марказида жойлашадиган хизмат кўрсатиш корхоналари туркумига киради. Яхши ўргатилган персонал энг нозик дидли мижозлар талабини қондира оладиган сервис даражасини таъминлайди. Нархлари юқори хоналарга уларнинг нуфузига хос турли хил хизматлар кўзда тутилади;

- **ўрта тоифали меҳмонхона** - сифими бўйича юқори тоифали меҳмонхонадан каттароқ (400-1000 ўринли) бўлади. Шаҳар маркази ёки шаҳар ичида жойлашади. Регион нархлари даражасига мос келадиган ёки бир мунча юқорироқ нархлар бўйича кенг қамровли хизматлар доирасини таклиф қилади. Тадбиркорлар, сайёҳлар бошқа турли қатлам учун конференция-анжуманлар иштирокчилари каби мижозларни қабул қилишга мўлжалланган;

⁸ Жаҳон ва Европа стандартлари бўйича ҳар бир минг шаҳар аҳолиси учун 14-15 хонага эга бўлиши керак. Санкт-Петербургда 2006 йилда 18500 хонага эга 331 та меҳмонхона фаолият кўрсатган.

• **апартамент-меҳмонхона** – 400 тагача ўрин. Доимий аҳолига эга бўлмаган, йирик шаҳарга хос. Хоналар – хонадон типда, ўзига-ўзи хизмат кўрсатиш тамойилига асосан ишлайди ва улардан вақтинчалик турар жой сифатида фойдаланилади. Нархлар, одатда, яшаш муддатларига боғлиқ ҳолда ўзгариб туради. Апартаментлар асосан узоқ муддатга қолувчи оилавий сайёҳлар, тадбиркорлар, коммерсантларга хизмат қилади;

• **курорт-меҳмонхона** – сифими бўйича сезиларли фарқланади, ҳамда махсус тиббий, соғломлаштириш хизматлари ва пархезли овқатланишни ўз ичига олувчи тўлиқ хизматлар тўпламини таклиф қилади. Қоида бўйича, бундай меҳмонхоналар курорт жойда жойлашади;

• **мотель** – шаҳардан ташқарида, автомагистралга яқин жойда жойлашадиган, оддий, бир ёки икки қаватли бинолар. Улар – кичик ва ўрта корхоналар. Кам сонли (минимал) персоналга эга, хизмат кўрсатиш даражаси ўртача. Турли хил категориядаги сайёҳлар мижоз бўла олади;

• **ВВ типдаги хусусий меҳмонхона (ётиқ ва нонушта)** – сифими кичик, баъзида ўрта. Шаҳар чеккаси ёки қишлоқда жойлашади. Қоида бўйича, нонушта ва хонаки, енгил, кечки овқатлантириш хизмати кўрсатиш қиради. Уларда уй шароитига интилувчи коммерсантлар ва маршрутли сайёҳлар мижоз бўладилар. Бу турдаги меҳмонхоналар АҚШ да кенг тарқалган;

• **гарни-меҳмонхона** – чекланган хизматлар спектрига эга бўлади. Уларда мижозни жойлаштириш, чакана савдо хизматини ташкил этиш ва континенталь нонушталар ташкил этилади;

• **пансион** – оддий стандарт ва чекланган хизматлар спектрини таклиф қилади. Гарни-меҳмонхоналардан фарқли равишда, фақатгина уларда яшовчилар учун нонушта, тушлик ва кечки овқатлар берилади.

• **меҳмонхона ҳовли** – хизматларнинг соддалаштирилган стандарти, кичик сифими, бир қатор хизмат хоналарининг (холлар, вестибюллар, заллар ва ҳ.к.) йўқлиги билан ажралиб туради. Меҳмонхона ҳовли структурасида ресторан ёки барнинг мавжуд бўлиши шарт;

• **ротель** – ҳаракатланувчи меҳмонхона, ўриндиқлар жойлашган икки бўлмали вагон кўринишида бўлади. Кийиниш, ҳожатхона, ваннахона, музлатгич учун бўлмаларнинг бўлиши шарт;

• **ботель** – сувда сузувчи катта бўлмаган меҳмонхона, махсус жиҳозланган кемадан фойдаланилади;

• **флотель** – кўпинча “сувдаги курорт” деб аталадиган, йирик меҳмонхона. Сайёҳларга шинам ва қулай хоналар, кенг қамровли хизматлар таклиф қилинади: ҳовузлар, сув чанғилари, балиқ овлаш учун жиҳозлар, сув остида сузиш ва сув ости ови учун мосламалар, тренажёр заллари, конгресс ва конференциялар учун заллар, кутубхоналар, турли хил маълумотли таъминот (телефон, телефакс, телетайп, телевизор ва ҳ.к.). Охириги вақтларда тез-тез бизнес-турлар, конгресс-круизлар ва таълим турларини ташкил қилиш мақсадида фойдаланилади;

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

• **флайтель** – аэромехмонхона ёки “учувчи мехмонхона”. Жуда қиммат ва камсонлимехмонхона тури. Метеорология хизмати алоқаси билан жиҳозланган.

Ўзбекистонда юқори классли мехмонхоналар, ўрта классли мехмонхоналар, мотеллар, пансионлар, мехмонхона ҳовлилар, ҳамда сузувчи мехмонхоналар мавжуд. Мамлакатимизда мехмонхоналар таснифлашнинг аралаш турига киради. Уларда асосан учта даража мавжуд: иқтисодли, ўрта ва биринчи ёки юқори, шунингдек, КМК 97-12-36 га биноан “юлдузлар” усул элементлари ҳам учрайди.

Мехмонхоналарга “юлдузлар” берилиши экспертиза ўтказилгандан сўнггина амалга оширилади.

Йирик шаҳарларда маданий оқартув тадбирлари ўтказиш индустриясига киритиш мумкин бўлган кўчмас мулкларнинг ривожланиши жадал тус олмақда. Булар: маданий-ишбилармон ва маданий-хордиқ марказлари, модалар уйлари, бильярд заллари, фитнес марказлари, теннис кортлари, аквапарклар, боулинглар ва бошқа маданий оқартув объектлари.

Рекреацион ва ижтимоий-маиший кўчмас мулк объектлари қурилиши ҳам ривожланмоқда.

3. Офис бинолари. Ҳар бир регионда бизнес-марказларни таснифлашда бино у ёки бу синфга тегишлилигини аниқлайдиган турли хил омиллар ҳисобга олинади. Одатда, унинг жойлашган жойи; техник даражаси ва типи; бинонинг сифати (пардоз ишларининг даражаси, фасаднинг ва марказий киришининг ҳолати, лифтларининг мавжудлиги); менеджментнинг сифати (бошқарувчи компания, ижарачилар учун кўшимча хизматларнинг мавжудлиги) ва бошқалар кўзда тутилади.

Танланган категориялар вақт ўтиши билан ўзгариши мумкин, чунки биноларни модернизация қилиш эҳтимоли мавжуд.

Ҳозирги кунда Тошкентда 70% дан ортиқ офис бинолари ижарага берилади ва фақатгина 20-25% и сотилади. Офис биноларининг савдо бозори ижара бозорига қараганда анча ноаниқ. Битимларнинг кўпчилиги воситачисиз амалга оширилади. Шу билан бирга иккиламчи бозорда асосий ҳажимни инвестицион ҳаридлар ташкил қилади.

Статистика бўйича, мамлакатимизда 70% га яқин ташкилотлар С категорияли офисларни афзал кўради. Булар мижозлар билан тўғридан-тўғри алоқада бўлмайдиган компаниялардир.

Саноат корхоналари яқинида ёки уларнинг ҳудудида шакллантирилган офис марказлари (D категория) нинг жозибадорлик омиллари орасида қуйидагиларни ажратиб кўрсатиш лозим:

ижобий томонлари:

- паст ижара ставкалари, кўшни корхона ҳудудида хусусий ишлаб чиқаришни ташкил қилиш имконияти;
- заводнинг омборхоналаридан фойдаланиш имконияти;
- офиснинг хусусий ишлаб чиқариш, омборхона, гаражга яқин жойлашиши.

салбий томонлари:

- шаҳар марказидан узоқлиги, юқори бўлмаган сервис даражаси;
- экологик жиҳатдан яхши бўлмаган туманларда жойлашиши;
- бинонинг олдинги мулкдор корхонаси муҳандислик инфратузилмасига тобелиги.

4. Гараж-тўхташ жойлари (автопаркинглар) тижорат кўчмас мулки объектлари сифатида индивидуал махсус лойиҳа асосида қурилган ва вақтинчалик, қўшимча қурилиш сифатида қурилган гаражлар, ҳамда паркингларга бўлинади.

Индивидуал лойиҳа асосида қурилган гаражлар – автомашиналарни сақлаш учун мўлжалланган алоҳида турувчи ёки бир ҳудудда гуруҳланган катта бўлмаган ёпиқ бир қаватли қурилишлар (бокслар). Бундай гаражлар, одатда, стандарт ўлчамларга эга бўлади – 18 м², лекин бошқача ўлчамдаги гаражлар ҳам учрайди, шу ҳисобдан 2 автомобиль учун мўлжалланганлари ҳам.

Паркинг – бу алоҳида турувчи бир ёки кўп сатҳли ёпиқ қўриқланадиган иншоот бўлиб, у махсус белгиланган жойлар ёки боксларга эга, фақатгина автомобиллар тўхташи ва сақланишига ихтисослашган. Юқоридаги сатҳларга автомобиллар иншоот чеккасида жойлашган серпантинлар (айланма ёки илонизили йўл) ёрдамида кўтариладилар.

Паркинглар асосан турар жой биноларига нисбатан қулай, истеъмолчиларга яқин жойларда бўлади. Паркинглар оддий гаражларга қараганда бир қатор афзалликларга эга: қурилиш майдонининг тежалиши, ташқи жозибадорлик ва ҳ.к. Паркинглар ва ер ости гаражлари нисбатан узоқ муддатга берилади.

Кўшимча сифатида қурилган гаражлар (турар жой биносининг пастки қаватига қурилган ёки унга қўшилган) - бу махсус белгиланган жойлар ёки боксларга эга, автомобиллар тўхташи ва сақланишига ихтисослашган иншоот. Паркинглардан фарқли равишда қўшимча сифатида қурилган гаражлар – бу бошқа мақсадда қўлланиладиган бинонинг (қисми) давомидир.

Тошкентда қўшимча сифатида қурилган гаражлардаги битта тўхташ жойининг ўртача нархи бир йилда деярли 3 млн. сўмни ташкил қилади, бу эса шаҳар бўйича паркингдаги жой нархининг ўртачасидан анча юқорироқ. Нархларнинг фарқи анча каттга: битта машина-жой учун 1 млн. сўмдан 3 млн. сўмгача бўлади.

Кўшимча сифатида қурилган гаражлардаги тўхташ жойининг нархига жойни ташкиллаштириш, битта жойнинг ўлчами, чиқиш жойидан узоқлиги каби омиллар таъсир қилади.

Автомашина тўхташ жойи (автостоянка) – автотранспорт воситаларини жойлаштириш ёки сақлаш учун мўлжалланган бино, иншоот (бино, иншоотнинг қисми) ёки махсус очик майдон.

Одатда, шаҳарда яқин 5-6 йил ичида қурилишлар режалаштирилмаётган ҳудудларни вақтинчалик ижара шартномаси асосида автомашина тўхташ жойи мажмуалари учун берилади. Бундай ҳаракат билан шаҳар ҳукумати бўшлиқлар муаммосини ҳал қилади ва туман бюджетларини тўлдирди.

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

Кўчмас мулк бозорининг бошқа секторлари каби гараж ва автомашина тўхташ жойи бозори ҳам бирламчи ва иккиламчи турларга бўлинади, улар эса ўз навбатида – олди-сотди (товар) ва ижара (хизмат) бозори турларига ажратилади.

1.4. Ижтимоий соҳа кўчмас мулк объектлари тавсифи ва гуруҳланиши.

Фойдаланиш мақсадларига кўра бино ва иншоотлар икки гуруҳга, ишлаб чиқариш ва ноишлабчиқариш объектларига бўлинади. Ноишлабчиқариш мақсадларда фойдаланилаётган бино ва иншоотларнинг асосий қисмини ижтимоий соҳа бино ва иншоотлар ташкил этади ва улар қурилиш тармоғи меъёрий ҳужжатларда **тураржой-фуқаролик мақсадларида фойдаланилаётган объектлар** деб номланади.

Тураржой-фуқаролик мақсадларида фойдаланилаётган бинолар ўз навбатида уч гуруҳга бўлинади. Булар:

- тураржой бинолари;
- жамоатчилик-фуқаролик бино ва иншоотлари;
- ижтимоий ва маданий - маиший мақсадларда фойдаланилаётган бино ва иншоотлар.

1. **Тураржой биноларига:**

- а) доимий яшаш учун мўлжалланган ҳовли ва кўп хонадони уйлар;
- б) ўқиш ва ишлаш даврида яшаб туриш учун ётоқхоналар;
- в) қисқа муддатда туриш учун мўлжалланган меҳмонхоналар;
- г) меҳрибонлик уйлари (интернатлар) ва қариялар уйлари бинолари

киради.

2. **Жамоатчилик-фуқаролик бино ва иншоотларига:**

- а) санъат муассасалари бинолари;
- б) илмий изланиш ва илмий хизматлар кўрсатиш мақсадларида фойдаланилаётган бинолар;
- в) молиявий институтлар (банк, суғурта ва бошқа) бинолари;
- г) жамоатчилик ташкилотлари бинолари;
- д) хизмат кўрсатиш соҳасида фойдаланилаётган (умумий овқатланиш, савдо, алоқа ва бошқа) бино ва иншоотлар;
- е) қурилиш соҳаси ташкилот ва муассасалари (лойиха, қидирув, экспертиза ва назорат) бино ва иншоотлари киради.

3. **Ижтимоий ва маданий-маиший бино ва иншоотларга:**

- а) таълим муассасалари бино ва иншоотлари;
- б) соғлиқни сақлаш, жисмоний тарбия ва ижтимоий таъминот ташкилотлари бино ва иншоотлари;
- в) маданий-оқартув муассасалари;
- г) коммунал хўжалиги ташкилотлари корхона ва муассасалари;
- д) аҳолига маиший хизмат кўрсатиш бино ва иншоотлари киради.

Ижтимоий ва маданий-маиший соҳада фойдаланилаётган бинолар турли кўриниши, катталиги, ҳажми, қаватлари сонидан қатъий назар қурилиш

технологиясига кўра асосан уч гуруҳга бўлинади:

1. Анъанавий усулларда қурилган бинолар;
2. Йиғма каркасли бинолар;
3. Қуйма темир-бетон (монолит) бинолар.

Анъанавий услубдаги биноларга мураккаб технологиялар асосида тайёрланган қурилиш конструкциялари ва қурилиш материалларидан фойдаланилмаган ҳолда турли услубда (шу жумладан миллий услубда) қурилган бинолар киради. Анъанавий биноларнинг девор қисми қурилишида асосан пишиқ ғишт, қум, цемент ва оҳак эритмасидан тайёрланган қоришмадан ҳамда боғловчи метал стерженлар (арматура)дан фойдаланилган бўлса, том ёпқич материал сифатида ғовак (пустотка) темирбетон плиталар, тўсинлар, швелерлар, бруслар ва бошқа ёғоч материалларидан фойдаланилади. Қурилишда хом ғишт, пахса ва ёғоч ва бошқа турдаги маҳаллий ҳомашёлардан фойдаланилган бинолар ҳам анъанавий услубдаги бинолар туркимига киритилади.

Икки ва ундан ортиқ қаватли анъанавий услубдаги бинолар қурилишида пойдеворда, деворлар бирлашувчи бурчакларда ва қаватларнинг туташувчи қатламларида бино мустаҳкамлигини оширувчи метал асосли (белбоғли) бетон қовурғалар қўйилади.

Йиғма каркасли бинолар ўз навбатида икки гуруҳга бўлинади.

Биринчи гуруҳга қурилишда анъанавий усулдан ҳамда махсус тайёрланган каркаслардан фойдаланилган бинолар киради. Бундай бинолар мустаҳкам тузилишдаги таянч армокаркас (несущий часть)га эга бўлиб, йиғма панеллар ва конструктив элементлар шу таянч армокаркасларга бириктирилади.

Иккинчи гуруҳга бинонинг барча конструктив элементлари уйсозлик комбинатларида ва темирбетон махсулотлари заводларида тайёрланган йиғма темирбетон қисмлардан иборат бўлган бинолар киради. Тўлиқ йиғма каркасли (панелли) бинолар бир хил стандартдаги тузилишга эга бўлиб серияли тартибда қурилади.

Қуйма темир-бетон бинолар асосан кўп қаватли бўлиб юқори мустаҳкамликка эга бўлган бинолар ҳисобланади. Қуйма темир бетон уйлар ҳам икки гуруҳга, қисман монолит ва тўлиқ монолит уйларга бўлинади. Қисман монолит уйларнинг бир қисм деталлари (том ёпқич плиталар, зинапоаялар, девор тўсиқлари ва бошқалар) ягона стандартда заводларда тайёрланган ва монтаж қилинган бўлади. Бундай уйларнинг асосий қисмлари (таянч қисмлари ва деворлари) махсус тайёрланган темир каркаслар сиртига қолип (опалубка)лар ўрнатилиб бетон қоришмаси билан қуйиб тикланади.

Тўлиқ монолит уйлар қурилишида йиғма панеллардан деярли фойдаланилмайди. Бундай бинолар иссиқ ва қуриқ иқлимга эга бўлган маҳаллий шароитга мос келмайди. Бунга сабаб монолит уйларнинг бетон деворлари иссиқ ҳароратда қўшимча намликни талаб этади ҳамда иссиқ ва совуқ ҳароратни кўп ўтказиши. Шу сабабли монолит бинолар махсус мураккаб архитектуравий-лойиҳавий ечимларни талаб этувчи ва сейсмик райёнларда қурилади.

Ижтимоий соҳада фойдаланилаётган бинолар лойиҳавий

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

шакллантириш тизимларига кўра қуйидаги гуруҳларга бўлинади:

1. Умумий каридорли лойиҳа тизими;
2. Анфилад лойиҳа тизими;
3. Зал асосли лойиҳа тизими;
4. Ячейкали лойиҳа тизими;
5. Аралаш лойиҳа тизимлари қўлланилган бинолар.

Умумий каридорли лойиҳа тизимида бинонинг алоҳида хоналар умумий девор билан каридорга бирлашган бўлиб, ҳар бир хонани умумий каридорга чиқувчи камида битта эшик бирлаштириб туради. Бундай биноларга мисол қилиб узун каридор атрофида жойлашган хоналардан ташкил топган ўқув муассасалари, шифохона биноларини келтириш мумкин.

Анфилад лойиҳа тизимида бинонинг хоналари бўғин-бўғин шаклида жойлаштирилган бўлиб уларни хонадан хонага ўтиш эшиклари туташтиради. Бундай бинолар мураккаб анфилад ва чизикли анфилад шаклида бўлиши мумкин. Мураккаб анфилад лойиҳада бир неча хоналар ягона том остида жойлашган ва туташ деворларга эга бўлсада уларни бир эшик (ёки ўтиш жойи) бирлаштиради. Мураккаб анфилад бинога ягона йирик зали бўлмаган музей биносини келтириш мумкин. Чизикли анфилад лойиҳа тизим асосида қурилган бино хоналари поезд вагонлари каби жойлашиб хоналарга кетма-кет ўтиб борилади.

Зал асосли лойиҳа тизимида бинонинг барча хоналари ягона катта хона (зал) атрофида жойлашади. Бундай лойиҳа тизимида зал бино умумий майдонининг асосий қисмини эгаллайди. Зал асосли лойиҳа тизимига кинотеатрлар, концерт заллари, сорт заллари биноларини мисол келтириш мумкин.

Ячейкали лойиҳа тизимида алоҳида кириш ва чиқиш жойларига эга бўлган бир неча бўлимлардан ташкил топган ягона бино шакллантирилади. Бундай биноларда ҳар бир бўлим бошқаси билан ягона деворда бирлашсада, бўлимлар ўртасида умумий ўтиш жойига эга бўлмайди. Бинонинг ҳар бир бўлиммасининг муҳандислик қурилмалари (сув, газ, иссиқлик таъминоти ва бошқалар) ҳам алоҳида шакллантирилади. Бундай биноларга кўп подездли тураржой биноларини келтириш мумкин.

Аралаш лойиҳа тизимлари қўлланилган бинода юқорида келтирилган лойиҳа тизимларининг камида иккитасидан фойдаланилган бўлади. Унга мисол қилиб умумий каридорга эга бўлган ўқув биносини давоми эттирувчи спорт зали жойлашган бинони келтириш мумкин.

Ижтимоий соҳа биноларини эксплуатация қилишга қўйиладиган талаблар турар жой бинолариникидан фарқ қилади. Ижтимоий соҳа биноларини эксплуатация қилишда турар жой бинолари эксплуатациясига хос бўлмаган қатор тадбирларни бажариш зарур.

Қоида бўйича ижтимоий соҳа биноларида механик вентиляция тизимлар ўрнатилади. Ижтимоий соҳа биноларининг вентиляция тизимларини уч ойда бир маротаба наладочно-регулируемые ишларини ўтказиш зарур.

Ижтимоий соҳа биноларининг ёнғин хавфсизлиги уларни эксплуатация қилиш даврида доимий равишда ёнғин ўчириш воситаларининг тайёр туриши, шунингдек водопровод ва тутунни тортиб олувчи тизимларнинг автоматик тарзда ёқилиши билан таъминланади. Эксплуатация даврида эвакуация йўлларининг: коридор, ўтиш йўлаклари, зиналар, чиқиш жойлари ва бошқаларнинг доимий тайёр туришига алоҳида эътибор қаратиш лозим. Захирадаги эвакуация йўлларида эшиклар автоматик тарзда очиладиган жиҳозлар билан таъминланган бўлиши керак.

Кўпчилик ижтимоий соҳа биноларида поллар емирилишга бардошли бўлган материаллардан ишланган бўлиб, бунда поллар текис бўлиши, аммо сирғанчиқ бўлмаслиги лозим. Бинонинг вазифасидан келиб чиқиб полларга иссиқлик-техник талаблар ва товуш ўтказмаслик талаблари ҳам қўйилади; поллар санитар-гигиеник талабларга жавоб бериши керак.

Барча тўсувчи конструкциялар ичида поллар кўпинча капитал таъмирга муҳтож бўлади; шунингдек, капитал таъмиргача бўлган даврдаги жорий таъмир ишлари ҳам анча салмоқли бўлади. Шунга кўра, режали таъмир алоҳида аҳамият касб этади, чунки уларни ўз вақтида таъмирламаслик, полларнинг тез емирилишига ва натижада катта майдонларини алмаштириш зарур бўлиб қолишига олиб келади⁹.

Назорат учун саволлар:

1. Табиий кўчмас мулк объектлари нима ва уларнинг қандай турларини биласиз.
2. Сунъий кўчмас мулк объектларига таъриф беринг.
3. Турар жой уйи, хонадон ва хона атамаларига изоҳ беринг.
4. Умумий мулк деганда нимани тушунасиз?
5. Мактабгача таълим муассасалари, мактаблар, музейлар, кўрғазма мажмуалари, касалхоналар, поликлиникалар қандай кўчмас мулк объектлари тоифасига киради?
6. Эксплуатацияга тайёрлик даражаси бўйича сунъий объектлар қандай таснифланади?
7. Турар жой истеъмолчиларининг махсус гуруҳи хоҳишлари ва уларнинг тўлов қобилиятлари даражасига кўра қандай турлари бор?
8. Шаҳарсозлик кўрсаткичлари асосида кўчмас мулк объектларини гуруҳларга ажратинг.
9. Тижорат мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулк объектларига изоҳ беринг.
10. Тижорат мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулк объектлари қандай турларга бўлинади?
11. Савдо объектларининг таснифланишини тушунтиринг.
12. Меҳмонхоналарнинг таснифланишини тушунтиринг.
13. Меҳмонхоналарнинг қандай турларини биласиз?
14. Офис бинолари ҳақида тушунча беринг.

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

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

15. Гараж-тўхташ жойлари (автопаркинглар) тижорат кўчмас мулки объектлари сифатида.

16. Нима сабабли бино ва иншоотлар қурилишини режалаштириш ва улардан фойдаланишни ташкил этишда уларнинг ихтисослик хусусиятларини инобатга олиш муҳим аҳамиятга эга?

17. Таълим муассасаларининг бинолари фойдаланиш мақсадларига кўра қандай гуруҳланади?

Фойдаланилган адабиётлар:

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. В.У. Ёдгоров, Д.Ш. Мирджалилова “Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш” Дарслик. Тошкент., “Чўлпон” нашриёти, 2015 йил.
4. М.М.Мирахмедов, В.У.Ёдгоров, Д.Ш. Мирджалилова, Г.А. Нигманова. “Кўчмас мулк иқтисодиёти”. Дарслик. ТАҚИ - 2013 йил.

2-маъруза: Кўчмас мулкка замонавий техник хизмат кўрсатиш. Уй-жой фондини техник эксплуатация қилиш муаммолари ва уни замонавий ечимлари.

Режа:

2.1. Ўзбекистон шароитида турар жойлар қурилишини лойиҳалашда қўйиладиган асосий талаблар.

2.2. Уй-жой биноларидан фойдаланишда инновациялар ва хорижий тажрибалар.

2.3. Бино ва иншоотлар қурилиши учун бошланғич-рухсат берувчи ҳужжатлар тўплами таркиби.

2.4. Уй-жой фондини техник эксплуатация қилиш тузилмаси: техник хизмат кўрсатиш; санитар таъминот; объектга коммунал хизмат кўрсатиш; режавий огоҳлантирувчи таъмирлаш.

***Таянч иборалар:** техник эксплуатация қилиш, хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати, эксплуатация жараёнини автоматлаштириш, коммунал хизмат кўрсатиш, режавий огоҳлантирувчи таъмирлаш*

2.1. Ўзбекистон шароитида турар жойлар қурилишини лойиҳалашда қўйиладиган асосий талаблар.

Ўзбекистон шароитида турар уй-жойлар қурилишини лойиҳалашда қўйиладиган асосий талаблар таркибига қуйидагиларни киритиш мумкин:

1. Ўзбекистоннинг иқлим шароитида хонадонни ер сатҳи ва очиқ ҳаво билан боғлаш анъанага айланиб қолган. Шаҳарларнинг тез ўсиши ва ер сатҳини эҳтиёт қилиш ўрта ва кўп қаватли уйларнинг қурилишини талаб этади.

2. Хонадонларни ер билан боғлаш анъанаси йўқолди. Бунинг ўрнини алмаштириш учун хонадон таркибига ҳар хил ёзги хоналарни лойиҳалаш ва уйларда кам қаватли уйларга нисбатан ҳар хил қулайликлар, яъни марказлашган иссиқ сув, иситиш тизими ва электр жиҳозлари ҳамда чиқиндини олиб кетиш учун қулайликлар ўрин олмоқда. Мазкур талаблар асосида Ўзбекистоннинг табиатини, иқлим-шароитини ва урф-одатларини инобатга олган ҳолда паст, ўрта ва кўп қаватли уйлар қурилишига қўйиладиган талаблар ишлаб чиқилди.

3. Ёз пайтлардаги иссиқ ҳаво ва нисбатан юмшоқ, қисқа даврли қиш хонадонларни иссиқ ҳаводан сақлашни тақозо этади. Бу эса уйларни қуёшга нисбатан тўғри қаратиш (ориентация) қилиш, яхши шамоллатиш, конструкциялар хусусиятларидан тўғри фойдаланиш, қуёшга қарши ҳимоя қурилмаларидан фойдаланиш орқали эришилади.

4. Уй-жой коммунал хўжалигида уйларнинг асосий фасадини қуёшга тўғри қаратишдан мақсад шуки, қиш пайтида хонадонлар қуёш нуридан кўпроқ фойдаланган ҳолда иситиш, ёз пайтида эса хоналарга камроқ қуёш нури тушишини таъминловчи ҳимоя конструкциялар орқали салқин сақлаш имкониятини яратиш лозим. Бунга эришиш учун қуёш тиккадан ўтганлиги сабабли қуёшга қарши кичкинагина қурилма, яъни (соябон) деразаларни иссиқ қуёш нуридан сақлайди. Қишда эса қуёш пастлаб нур сочганлиги сабабли қуёш нури тўғридан-тўғри жанубга қаратилган деразага тушади ва хона «инсоляция» си юзага келади. Инсоляция, яъни қуёшни тўғридан-тўғри тушиши фақат турар уй жойлардаги хоналарга зарур бўлиб қолмай, у ижтимоий соҳада фойдаланиладиган барча (тиббиёт, таълим ва тарбия, маданият) биноларга жуда зарур ҳисобланиб нафақат бинони иситиш, шунингдек қуёш нури орқали дезинфекциялаш ва ёритиш имконини беради. Демак, турар жой ва ижтимоий соҳа биноларини имкон қадар жануб томонга қаратиш керак. Бунда асосий хоналар жануб томонга жойлаштирилса, ёрдамчи хоналар (хожатхона, ҳаммом, ошхона ва бошқалар) шимол томонга жойлаштирилиши керак.

Ўрта Осиё шароитида бинони совитишда елвизак ҳосил қилиш йўли билан бинода кундузги иссиқ ҳавони кечки салқин ҳаво билан алмаштириш мумкин. Бунинг учун кундуз куни хоналардаги деразаларни ёпиқ ҳолда ва аксинча кечқурунлари ташқаридаги салқин ҳавони киритиб, деразаларни очиб қўйиш йўли билан хонанинг ҳавосини салқинлатиб туриш мумкин.

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

Аммо хонани тезда салқинлатиш учун уни шамоллатиш зарур. Бу ҳолатни тўғридан-тўғри бурчакли елвизак ҳосил қилиш ҳисобига ташкил қилинади. Бунинг учун эса уйнинг тарhini тўғри жойлаштириш лозим, яъни уни шомол йўлини ҳисобга олган ҳолда икки тарафга қаратиш талаб этилади. Ўзбекистон шароитида хонадонни бир томонга қаратиш елвизак усулини ҳосил қилишга ёрдам беролмайди ва хонадоннинг исиб кетишига сабаб бўлади. Бундай тархли турар уй жойлар Ўзбекистон иқлим шароитида қониқарсиз деб ҳисобланади ва бинони салқинлатиш учун кўшимча энергия сарфлашга олиб келади.

Табиий иқлим шароитидан келиб чиқиб, республикамиз ҳудудий зоналарга бўлинади. Бу умумий кўрсаткич, албатта Ўзбекистон тоғли, воҳа ва сахро ҳудудларига бўлинади ҳамда йиллик ўртача ҳаво ҳарорати бири-биридан кескин фарқ қилади. Сурхондарё, Қашқадарё, Бухоро вилоятлари эса тез-тез эсиб турадиган иссиқ шамоли билан бошқа вилоятлардан фарқ қилади.

Республикамизда уй жойларни иссиқлик энергияси билан таъминлаш ва иситиш мавсумини бошлаш ва тугатишни тартибга солиш мақсадида Тошкент зонал илмий текшириш экспериментал лойиҳалаш институти томонидан республикамиз ҳудудларида иқлим кўрсаткичлари ишлаб чиқилган бўлиб, унга асосан Ўзбекистон ҳудуди 3 қисмга бўлинади:

1-қисм совуқ ва узоқ қиши ҳамда салқин ёзи билан ажралиб туради. Бунга Қорақалпоғистон, Хоразм ва Бухоро вилоятларининг шимолий қисми киради.

2-қисмга асосий лалмикор ва саноат вилоятлари, яъни Фарғона водийси, Тошкент, Жиззах ва Самарқанд вилоятлари киради. Бу вилоятлар юмшоқроқ қиши ва иссиқ ёзи билан ажралиб туради. Булар жуда кенг ҳудудли ва аҳолиси зич жойлашган вилоятлардир.

3-қисмга ёзи жуда иссиқ, қиши қисқа ва юмшоқроқ иқлимли вилоятлар киради. Бу ҳудуда тез-тез жанубий иссиқ шамол эсиб туради. Ҳавонинг иссиқлиги 45 даражагача кўтарилади. Бу ҳудудда иссиқ кунлар кўп бўлганлиги сабабли қишда иситиш тизимида жуда қисқа муддат фойдаланиладиган ва ёзда табиий йўл билан иссиқдан сақланиш қийин бўлган ҳудудлар ҳисобланади.

Иқтисодий томондан уй жой қурилишида ҳар йил сарфланадиган маблағлардан тежамкорлик билан фойдаланиб кўпроқ фойда олишга ҳаракат қилинади, аммо иқтисодий ёндашувдан кўра уй жой бинolari қурилишида бино сатҳидан унумли фойдаланишни ташкил этиш қурилиш жараёнидаги иқтисодий самарадан кўра бир неча марта катта аҳамиятга эга ҳисобланади. Айнан қурилган бинонинг мустаҳкам, чидамли, иситиш учун кўп энергия сарф қилинмайдиган, коммунал ресурслардан тежамли фойдаланиш имконини бурувчи, тез-тез қайта таъмирлашга эҳтиёж ҳосил қилмайдиган хусусиятга эга бўлиши бинога қўйиладиган зарур талабларидан бири бўлиб унинг самараси бино фаолият кўрсатиб тугатилгунига қадар давом этади. Шу маънода тежамкорлик ва уйдан самарали фойдаланиш масалалари бири-бирига қарама-қарши категориялардир. Шунинг учун уй-жой қурилиши ва

унинг фаолияти давомида ушбу қарама-қарши кўрсаткичларни бир-бирига таъсирини камайтириш, яъни тежамкор ва эксплуатация даврида кам маблағ талаб этувчи технологияларни қўллаш ўта муҳим масала ҳисобланади.

Ҳозирги фан ва техника тараққий этган шароитда қурилишни тежамкорлик билан олиб боришда қурилиш жиҳозларини ва қурилмаларни тўғри танлаш, яъний фойдаланиш жараёнида энг тежамкор технологияларни танлаш самарадорликнинг асосий манбаи ҳисобланади. Бундан ташқари бинонинг қавати ва қурилиш ҳажмини тўғри танлаш ҳам тежамкорлик омилларидан биридир.

Республикамизда мутақилликка эришилганидан кейин архитектура-қурилиш соҳасида ишлаб чиқилган меъёрий ҳужжатларда маҳаллий шароитни ва тежамкор технологияларни қўллашга алоҳида эътибор қаратилмоқда. Шунинг учун уй-жой соҳасида бино қурилиши ҳамда капитал таъмирлаш ва реконструкция қилиш жараёнларида архитектура меъёрларидан тўлиқ ва унумли фойдаланиш зарур. Демак, лойиҳа танлашда бир неча хил лойиҳалардан техник ва иқтисодий томон юқори самарадорликка эга бўлганини танлаш яхши натижа беради.

Уй жой, коммунал хўжалиги соҳасида бинолардан фойдаланишни самарали ташкил этиш масаласи коммунал хизматлар учун тўлов миқдорини камайтириш, уй хўжалиги инфратузилмасини ривожлантириш, ресурслардан оқилона фойдаланиш ва уй жой мулкдорларининг молиявий маблағларидан самарали фойдаланишда муҳим аҳамият касб этади.

2.2. Уй-жой биноларидан фойдаланишда инновациялар ва хорижий тажрибалар.

Технологияларнинг доимий такомиллашиб бориши шароитида эксплуатация жараёни кўчмас мулк объектини бошқаришнинг ажралмас функцияси ҳисобланади. Замонавий биноларнинг муҳандислик жиҳозлари ва коммуникациялари тизими борган сари мураккаблашиб бормоқда, бу эса ўз навбатида уларга хизмат кўрсатишнинг тор доирадаги ихтисослаштирилган билимни ва жиддий тайёргарликни талаб қилади. Эксплуатация хизматларини кўрсатувчи бошқарувчи компаниянинг муваффақияти ва профессионаллиги – юқори малакали ва тажрибали персонал бўлган инсон омили билан аниқланади. Эксплуатация сифати ходимларнинг малакаси ва объектга бириктирилган барча техник хизмат бўлимлари ишининг қай даражада мувофиқлаштирилганлигига боғлиқ.

Эксплуатация жараёнларининг самарадорлиги техник хизмат бўлимларининг қатъий боғлиқликда иш олиб боришига сифат назорати билан аниқланади. Кўчмас мулкни бошқаришнинг замонавий босқичида эксплуатация жараёнларини оптималлаштириш учун бинони бошқаришни автоматлаштириш тизимларини фаол ишлаб чиқилмоқда ва тадбиқ этилмоқда.

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

Эксплуатация жараёни учун махсус ишлаб чиқилган дастурий таъминот баҳоси жиҳатидан ҳам фойдаланиш жиҳатидан ҳам қулай бўлиб, у техник хизмат бўлимларининг ўзаро алоқасини ташкил этиш муаммосини ҳал этишга ва эксплуатация сифатини комплекс бошқаришни таъминлашга қодир.

Муҳандислик хизматлари ва жиҳозларини бошқариш автоматлаштиришнинг мураккаб бўлими ҳисобланади. Автоматизация тизимлари ёрдамида ижара объектлари ва ижарачилар, бинода муҳандислик жиҳозларидан фойдаланилувчи хоналарнинг параметрлари ҳисобини юритиш мумкин.

Автоматлаштиришнинг замонавий тизимлари шунингдек ҳар бир ижарачига кўрсатиладиган хизматлар – парковка, таъмир, чиқинди олиб кетиш, тозалаш, иссиқлик таъминоти, ҳаво алмаштириш, ёритиш, қўриқлаш ва шу каби қатор хизматлар ҳисобини юритишга имкон беради.

Ҳар бир хизмат тури бўйича ижара ставкаси ёки эксплуатация ҳаражатлари таркибига кирувчи лимит назорат қилинади, тўлов шартлари ва хизмат кўрсатиш муддати фиксирланади. Объектнинг жиҳозлари ҳисобга олинади ва ҳар бир алоҳида элемент бўйича техник паспорт юритилади. Ҳар бир техник объект, моддий қимматлилик, ижарачи график пакетнинг қаватлар бўйича лойиҳа участкасига боғланади.

Жиҳозлар паспорти маълумотлари асосида объектларга хизмат кўрсатиш графиги шаклланади. Меъёрий ҳужжатлар ва ҳақиқий ҳаражатлар асосида тизим орқали бинонинг эксплуатация қиймати ҳисобланади. Автоматлаштирилган тизим ҳудудни тозалаш, бинога техник хизмат кўрсатиш, қўриқлаш ва б. учун сметани шакллантириш имконини беради.

Автоматлаштирилган тизимларга ҳар бир деталнинг параметри ва баҳоси, таъмирлар муддати, хизмат кўрсатиш ва алмаштириш давомийлиги, шунингдек, персонал ҳақидаги маълумотлар – ҳар бир муҳандиснинг, электрикнинг малакаси, уларнинг маоши ва б. Киритилади. Математик алгоритмлар асосида тизим, таътил, дам олиш кунлари ва байрамларни ҳисобга олган ҳолда қайси ходим қайси ишни қайси куни бажариши лозимлиги ҳисоб-китоб қилинади. Таҷрибали менежер бундай графикни автоматлаштирилган тизимсиз мустақил тузиши мумкин, деган фикр мавжуд. Бироқ, ташқи шартлар ўзгариши натижасида (ходимнинг касал бўлиб қолиши, жиҳознинг издан чиқиши) замонавий дастурлар ҳисоб-китобни оператив тарзда ўзгартириб, иш графигининг ўзгаришидан келадиган зарар минимал даражада бўлишини таъминлайди. Бундан ташқари, дастурлар ижарачиларга хизмат кўрсатиш деталларни, сарфланадиган материаллар ва бошқа қимматга эга материаллар ўрнини ўзгартириш учун заявкларни ҳисобга олади, техник хизмат кўрсатиш бўйича жараёнларнинг қийматини ҳисоб-китоб қилади.

Дастурий таъминот, эксплуатация жараёнини бошқариш автоматлаштирилган тизимининг муҳим қисми ҳисобланади. Дастурий таъминотга қўйиладиган умумий талаблар қуйидагилардан иборат:

- объектларнинг лойиҳалари мавжуд бўлган қулай, график интерфейс;

- алоҳида объектлар ва бутун бир тизимни ҳам бошқариш имконияти;
- компьютер хотирасида оператор харакати ва ҳодисаларни (безовталиклар, биноларга кириш,) протоколлаштириш;
- операторлар имконияти ҳуқуқининг пароль билан ҳимояланганлиги;
- маълумотлар базасини таҳрирлаш, унга фойдаланувчи маълумотларни ёзиш;
- тизимдаги хабарномаларни кўриш, босмага чиқариш ва таҳлил қилишни автоматик тарзда шаклланиши.

2.3. Бино ва иншоотлар қурилиши учун бошланғич-рухсат берувчи ҳужжатлар тўплами таркиби.

Бинодан фойдаланишни самарали ташкил этиш масаласи бино қурилиши учун лойиҳа тайёрлаш жараёнида Техник иқтисодий асоснома (АРЗ) тайёрлашдан бошланади.

Техник иқтисодий асосномада бинога қўйиладиган муҳандислик ва коммунал сервис вазифалари ёритиб берилади. Айнан, бино қуриладиган ҳудуд ва ушбу ҳудуддаги маҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги бино қурилишида хонадонларнинг ободолашганлигини таъминлаш имконини беради. Бунда бинонинг жойлашиши асосий коммунал хизматлар турлари таркибига кирувчи коммуникациялари мавжудлиги ва уларга бинони уланиш имконияти мавжудлигидан келиб чиққан ҳолда асосланиши лозим. Бу коммуникацияларга уланиш имкониятини асослаш учун мазкур хизматларни кўрсатувчи ҳар бир коммунал хўжалиги корхоналари билан бинони қурилиш жойини келишиш лозим бўлади.

Бино қурилиши жойини келишиш ишлари бино қурилишига рухсат берувчи ҳужжатларни расмийлаштириш тартибига асосланган ҳолда амалга оширилади.

Бино қурилишига рухсат берувчи ҳужжатларни расмийлаштириш тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2000 йил 5 августдаги 305-сон Қарорига мувофиқ ишлаб чиқилган ва Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва қурилиш қўмитасининг 2001 йил 15 майдаги 1-сонли Қарори билан тасдиқланган “Инвестиция лойиҳаси учун бошланғич рухсат-бериш ҳужжатларининг таркиби, уларни ишлаб чиқиш, келиштириш ва тасдиқлаш тўғрисидаги Низом” га мувофиқ тайёрланади.

Бино ва иншоотлар қурилиши учун бошланғич-рухсат берувчи ҳужжатлар капитал қурилиш ва архитектура соҳасида амал қиладиган қонунлар ва меъёрий ҳужжатлар асосида тайёрланадиган лойиҳа ва тендер ҳужжатларини ишлаб чиқиш учун зарур ҳужжатлар пакэтидан иборат.

Бошланғич-рухсат бериш ҳужжатлари таркиби қуйидагилардан иборат:

а) Вазирлар Маҳкамасининг 1992 йил 27 майдаги қарори билан тасдиқланган Ўзбекистон Республикасида ноқишлоқ хўжалик эҳтиёжлари учун ер участкаларини олиб қўйиш ва бериш бўйича материалларни расмийлаштириш тартиби тўғрисидаги низомнинг II бўлими 1-бандига мувофиқ ҳудудий тааллуқлилиги бўйича тегишли ҳокимиятга юридик ва

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

жисмоний шахснинг объектни жойлаштиришга ариза-хати;

б) объект қурилиши учун ер участкасини (участкалар, вариантлари билан бўлиши мумкин) танлаш тўғрисидаги далолатнома;

в) қурилиш учун ер участкасини танлаш далолатномасини тасдиқлаш ваколатига эга давлат ҳукумати тегишли органининг қароридан кўчирма нусха;

г) ер участкасининг топографик-геодезик сурати;

д) архитектура-режалаштириш топшириғи, I қисм (АРР- I);

е) муҳандислик тармоқларига уланиш учун техник шартлар;

ж) муҳандислик коммуникациялари трассаларини ётқизиш учун ер участкасини танлаш ҳақида далолатнома;

з) муҳандислик коммуникациялари трассаларини ётқизиш учун ер участкасини танлаш далолатномасини тасдиқлаш ваколатига эга давлат ҳукумати тегишли органининг қароридан кўчирма нусха;

и) муҳандислик коммуникациялари трассаларининг топографик-геодезик сурати;

к) архитектура-режалаштириш топшириғи, II қисм (АРР- II).

Юқорида келтирилган бино ва иншоотлар қурилиши учун бошланғич рухсат берувчи ҳужжатларни тайёрлашда очиб берилиши лозим бўлган асосий кўрсаткичларга қуйидагилар киради:

1. Худудий тааллуқлилиги бўйича тегишли ҳокимиятга объектни жойлаштиришга ариза-хат. Хатда Низомнинг II бўлими 4-бандига мувофиқ объектга унинг жойлашган ўрни ва ер участкасига доир асосий кўрсаткичлар ва унга қўйиладиган талабларнинг қисқача асосланиши акс эттирилади.

2. Ер участкасини танлаш далолатномаси. Далолатномада Низомнинг II бўлими 7-11-бандларига мувофиқ аҳоли пункти ёки бошқа худуд тузилмасида танланадиган ер участкасининг жойлашиши, шу пайтдаги ҳолати, ерлар тавсифи ва ундан фойдаланиш, мавжуд иморатлар, кўчатлар, муҳандислик коммуникациялари ва бошқа масалалар акс эттирилади.

3. Ер участкасини танлаш далолатномасини тасдиқлаш тўғрисидаги қарордан кўчирма нусха Низомнинг II бўлими 17 ва 18-бандларига мувофиқ бу ҳужжат ер участкасининг асосий ўлчовлари ва тавсифлари, аввалги ердан фойдаланувчидан ерларни олиб қўйиш талаблари, архитектура-режалаштириш топшириғи (АРТ-I) ни тайёрлаш, ер участкасидан фойдаланиш бўйича буюртмачига топшириқлар ва бошқа талаблар кўрсатилган ҳолда тайёрланиши мумкин.

4. Ер участкасининг топографик-геодезик сурати. Ер участкасини танлаш далолатномасига биноан архитектура ва қурилиш ҳудудий органлари билан келишилган координаталар тизими, масштаб ва чегараларда бажарилади.

5. Архитектура-режалаштириш топшириғи. I қисм Қорақалроғистон Республикаси, вилоятлар ва Тошкент шаҳри архитектура ва қурилиш бош бошқармалари (бошқармалари ва бўлимлари) томонидан ишлаб чиқилади ва архитектура-шаҳарсозликнинг асосий талабларини белгилайди, унда қуйидагилар кўрсатилади:

Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари

- а) архитектура-режалаштириш топшириғини бериш учун асослар;
- б) аҳоли пункти (умумшаҳар марказ зоналари, турар жой мавзеси, саноат зонаси, шаҳар атрофидаги ҳудуд ва бошқалар) бош режасида лойиҳалаштирилаётган объектнинг жойлашган ўрни;
- в) ҳудуднинг муҳандислик-геологик тавсифи, сейсмиклиги (агар туманнинг микросейсмик харитаси мавжуд бўлса, унинг маълумотлари бўйича кўрсатилади) га доир дастлабки маълумотлар, ерости сизов сувларининг мавжудлиги (жойлашганлик даражаси ва тебраниш амрлитудаси);
- г) мавжуд иморатлар (сақланиб қоладиган, бузиб ташланадиган), келажакда бажариладиган қурилишлар ва бошқалар;
- д) ёруғлик, шамол эсиши томонларини ҳисобга олиб аҳоли пунктининг бош режасида объектларни жойлаштиришнинг вазиятли режаси;
- е) лойиҳалаштириш объекти, фасадларни ташқи безатиш, ободонлаштириш, кўкаламзорлаштириш ечимлари ва кичик архитектура шакллари ва бошқаларга қўйиладиган асосий архитектура-режалаштириш талаблари;
- ё) давлат назорати органлари (СЕС, ёнғиндан сақлаш хизмати, йўл хавфсизлиги хизмати, Табиатни муҳофаза қилиш давлат қўмитаси ва бошқалар) талабларини бажариш бобида лойиҳаси, қурилиш бош режаси ва лойиҳалаштирилаётган бинонинг архитектура-режалаштириш ечимини келиштириш шартлари;
- и) мазкур меъёрий ҳужжатнинг 3-банди "г" кичик бандида кўрсатилган топографик-геодезик сурат бўлмаганда топографик-геодезик ва муҳандислик-геологик ишларини олиб боришга қўйиладиган талаблар;
- к) кўчмас мулк кадастри хизмати томонидан бузиладиган нотураржой бинолар ва иншоотларни ҳамда техник инвентарлаш бюроси томонидан бузиладиган турар жой иморатлари ва кўп йиллик кўчатларни баҳолаш зарурати.

6. Объектнинг муҳандислик тармоқларига уланиши учун техник шартлар объектнинг ҳисоб-китоб қилинган талабдаги имкониятларидан келиб чиқиб, мавжуд муҳандислик тармоқларига, манбаларига уланиш, тармоқлар манбаларининг янгиларини қуриш ёки таъмирлаш жойи ва талабларини белгилайди.

7. Муҳандислик коммуникациялари трассаларини ётқизиш учун ер участкасини танлаш далолатномаси тузилади. Далолатномада Низомнинг II бўлими 7-15-бандларига мувофиқ аҳоли пункти ёки бошқа ҳудуд тузилмасида трассанинг ўтиши, ерларнинг шу пайтдаги ҳолати, мавжуд иморатлар, кўчатлар, муҳандислик коммуникациялари, йўллар билан туташган жойлар ва бошқа масалалар акс эттирилади.

Лойиҳа-режалаштириш ҳужжатлари билан таъминланган аҳоли пунктларида объект қурилиши ва муҳандислик коммуникациялари трассаларини ётқизиш учун ер участкаси бир вақтда танланади ва битта далолатнома билан расмийлаштирилади.

8. Муҳандислик коммуникациялари трассаси учун ер участкасини

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

танлаш далолатномасини тасдиқлаш ҳақидаги қарордан кўчирма нусха Низомнинг II бўлими 17-19-бандларига мувофиқ ер участкалари асосий кўрсаткичлари ва тавсифлари, аввалги ердан фойдаланувчидан ерларни олиб қўйиш, архитектура-режалаштириш топшириғи (АРТ-II)ни тайёрлаш талаблари, буюртмачига ер участкаларидан фойдаланиш бўйича топшириқлар ва бошқа талабларни кўрсатган ҳолда тайёрланади.

9. Муҳандислик коммуникациялари трассаси топографик-геодезик сурати муҳандислик коммуникациялари трассаларини ётқизиш учун ер участкасини танлаш далолатномасига биноан ҳудудий архитектура ва қурилиш органлари билан келишилган координаталар тизими, масштаби ва чегараларда бажарилади.

Муҳандислик коммуникациялари трассалари ва объект ер участкасининг топографик-геодезик сурати бир вақтда амалга оширилиши мумкин.

10. Архитектура-режалаштириш топшириғи II-қисми муҳандислик коммуникациялари трассаси ва уни ётқизишга асосий талабларни белгилайди ва унда қуйидагилар кўрсатилади:

1) коммуникациялар уланган, трассировка қилинган жойлар, магистраллар, кўчалар ва тор кўчалар кесишган жойда жойлашганлиги, тармоқлар узунлиги;

2) фойдаланувчи ташкилотлар томонидан берилган техник шартлар талаблари, шунингдек аҳоли пункти бош режаси ёки батафсил лойиҳалаштириш, қурилиш, мавзеларнинг лойиҳаси талаблари, қурилиш меъёрлари ва қоидалари талабларининг бажарилиши шартлари;

3) лойиҳалаштириладиган коммуникацияларни ётқизиш шартлари;

4) мазкур меъёрий ҳужжатнинг топографик-геодезик сурати бўлмаганда, мавжуд ерости коммуникациялари кўрсатилган ҳолда топогеодезик ишлар ва муҳандислик-геологик тадқиқотларни бажариш зарурати.

Бино қурилишини лойиҳалашда муҳандислик коммуникациялари трассаси ва уларга бинони боғловчи коммуникацияларни оптимал жойлаштириш ва қурилаётган бинода энг сўнгги фан-техника ютуқлари асосида ишлаб чиқарилган муҳандислик ускуналарининг ўрнатилиш коммунал хизматлар кўрсатишда ресурслардан энг оптимал фойдаланиш имконини беради.

Шунингдек, бинодан самарали фойдаланишни ташкил этиш бинони Давлат қабул комиссияси томонидан эксплуатацияга қабул қилиш жараёнида муҳандислик тармоқларини тўла қувватда ва мукамал фаолият кўрсатаётган ҳолда қабул қилишга ва уларни эксплуатация қилиш ишларини бинонинг техник паспортида келтирилган меъёр ва талаблар асосида ташкил этишга боғлиқ бўлади.

2.4. Уй-жой фондини техник эксплуатация қилиш тузилмаси: техник хизмат кўрсатиш; санитар таъминот; объектга коммунал хизмат кўрсатиш; режавий огоҳлантирувчи таъмирлаш.

Уй-жой фонди таркибига кирувчи биноларни фойдаланишга яроқли ҳолда сақлаш, уларга ягона техник хизмат кўрсатиш сиёсатини амалга ошириш, биноларнинг конструкцияларини муҳандислик тизимларини ва қурилмаларини, шунингдек, уларга тегишли ҳудудларни сақлаш ва таъмирлаш бўйича амалдаги меъёрларнинг бажарилишини таъминлаш ишлари биноларни техник эксплуатация қилиш билан боғлиқ тадбирлар мажмуасини ташкил этади.

Ҳар бир бинони техник эксплуатация қилиш ишлари унинг техник иқтисодий ва муҳандислик-лойиҳавий кўрсаткичларидан келиб чиққан ҳолда ташкил этилади. Эксплуатацияни ташкил этиш билан боғлиқ техник иқтисодий ва муҳандислик-лойиҳавий кўрсаткичлари бинонинг техник паспортдан олинади.

Бинонинг техник паспорти бино ва иншоотларни фойдаланишга қабул қилиб олинганидан кейин Давлат қабул комиссияси томонидан бино эгасига доимий сақлаш учун тақдим этилган ҳужжатлар асосида тайёрланади.

Ҳар бир алоҳида ҳудуда жойлашган, таянч конструктив элементлари орқали бошқа бино билан туташмаган бино учун алоҳида Бинонинг техник паспорти тайёрланади. Бино бир нечта туташ корпуслардан, бўлимлардан ташкил топган бўлиши мумкин. Шунингдек, мавжуд бинога қўшимча (туташ) қурилиш қилинган бўлиши мумкин. Бундай қўшимча қурилиш тўғрисидаги маълумотлар асосий бинонинг техник паспортга киритилади.

Иқтисодиётнинг турли тармоқларида фойдаланилаётган бино ва иншоотларнинг техник паспортдаги маълумотлар тармоқлар хусусиятидан ҳамда бино ва иншоотларнинг тузилишидан келиб чиққан ҳолда турлича бўлади.

Биноларнинг техник паспортда келтирилаётган маълумотлар асосан уч қисмга бўлинади:

1. Бино ёки иншоот тўғрисидаги умумий маълумотлар;
2. Бинонинг тузилиши, ундаги фойдаланиладиган майдонлар ва ўрнатилган ускуна ва жиҳозлар тўғрисида маълумотлар;
3. Бинодан фойдаланишда хавфсизликни таъминлаш бўйича маълумотлар.

- 1) Бино ёки иншоот тўғрисидаги умумий маълумотларга:
 - бино қурилиши тўғрисида чиқарилган қарор ва уни чиқарган орган, чиқарилган санаси;
 - бинонинг қурилган ва ишга туширилган саналари;
 - бино жойлашган умумий майдон ва унинг таркибий бўлиниши;
 - бинонинг техник қувватлари тўғрисидаги маълумотлар (умумий майдони, ўқув майдони, ёрдамчи майдон, мавжуд ўқувчи ўринлари ва бошқалар);
 - бош лойиҳачи ва лойиҳалаштириш ишида иштирок этган ташкилотлар;
 - бош пудратчи ва бино қурилишида иштирок этган ташкилотлар ва улар томонидан бажарилган ишлар тўғрисида маълумотлар;

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

- бинонинг техник ва архитектуравий қурилиши бўйича хулосалар;
- бинонинг баланс қиймати (қурилиш ишлари қиймати, ўрнатилган ускуна ва жиҳозлар қиймати алоҳида кўрсатилган ҳолда) ва бошқалар молиявий кўрсаткичлар киритилади.

2) Бинонинг тузилиши ва ундаги фойдаланиладиган майдонлар тўғрисида маълумотларга қуйидагилар киради:

- ер майдони ва унда жойлашган бинонинг кадастр чизмаси, аниқ чегаралари (йўл ва йўлаклар, ер, экинзор, дарахтзор ва бошқалар) кўрсатилган ҳолда;

- бинонинг қаватлар кесимидаги кадастр чизмаси;

- бинонинг ускуна ва инвентарлар билан жиҳозланиши чизмаси (қаватлар кесимида);

- бинода ўрнатилган ускуна, машина ва механизмларнинг ҳар бирига алоҳида техник-эксплуатацион характеристика берилган ва доимий фойдаланиш учун техник хизмат кўрсатиш технологияси келтирилган далолатномалар;

- бинонинг ички муҳандислик тизимлари чизмаси (тармоқ ва қаватлар бўйича);

- бинонинг ташқа муҳандислик тизимлари чизмаси ва бошқалар.

3) Бинодан фойдаланишда хавфсизликни таъминлаш бўйича маълумотларга:

- бинодаги ёнғин хавфсизлиги тизими ва унинг тузилиши;

- бинодаги хабар бериш (сигнализация) тизими ва ишлаш принципи тўғрисидаги маълумотлар;

- бинонинг сейсмик чидамлилиги тўғрисидаги маълумотлар ва бошқалар киритилади.

Бинонинг техник паспортига бинода амалга оширилган капитал таъмирлаш ва реконструкция ишлари тўғрисидаги маълумотлар киритиб борилади. Биноларнинг техник паспортини сақланиши ва тўлдириб борилиши учун бош муҳандис масъул ҳисобланади.

Биноларни техник эксплуатация қилиш ўз таркибига қуйидаги вазифаларни олади:

1. Бинолардан фойдаланишни бошқариш:

а) биноларнинг эксплуатациясини ташкил этиш;

б) турли хизмат кўрсатувчи ва мол етказиб берувчи ташкилотлар билан муносабатларни олиб бориш;

в) бинолардан фойдаланувчилар ва хизмат кўрсатувчилар ўртасидаги муносабатларни ташкил этиш.

2. Бинонинг қурилиш конструкциялари ва муҳандислик конструкцияларига техник хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш:

а) техник хизмат кўрсатиш ҳамда диспэтчерлик ва авария хизмати;

б) бинони режали назоратдан ўтказиш;

в) мавсумий эксплуатацияга тайёргарлик;

г) жорий таъмирлаш;

д) капитал таъмирлаш.

3. Тозалик санитария ишлари:

- а) умумий фойдаланиш майдонларида тозаликни таъминлаш;
- б) бино ҳудудида тозаликни таъминлаш;
- в) кўкаламзорлаштириш ва дарахтларга ишлов бериш.

Ўзбекистон Республикасида уй жой фонди таркибига кирувчи кўп хонадонли бинолардан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари (ХУЖМШ) томонидан амалга оширилади. ХУЖМШлар нодавлат ва ноижорат ташкилот ҳисобланиб ўз фаолиятини Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 30 майдаги 100-сонли Қарори билан тасдиқланган “Хусусий уй жой мулкдорлари ширкатининг намунавий Устави”¹⁰ га мувофиқ ташкил этади.

Маҳаллар ва қишлоқ жойларидаги алоҳида ҳовли жойлардан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш бевоста уй эгасининг зиммасида бўлади.

а. ХУЖМШлар биноларнинг эксплуатациясини ташкил этиш ишлари бинонинг техник паспортида белгиланган меъёрлар ва Ўзбекистон Республикасида “Турар жойлар, коммунал ва ижтимоий-маданий соҳа объектларида таъмирлаш, қайта тиклаш ва уларга техник хизмат кўрсатиш ишларини ташкил қилиш” тўғрисидаги ШНҚ 1.04.03-05 га асосан амалга оширилади.

Биноларнинг эксплуатациясини ташкил этишда бажариладиган ишлар икки гуруҳга бўлинади, биринчи гуруҳга домимий: ҳар кунлик ва ҳафта давомида бажариладиган ишларга киради. Бундай ишлар таркибига бинонинг умумий фойдаланиладиган майдонлари ва ҳудудни тозалаш, санитар ишлов бериш, ободонлаштириш, тарнов ва грязовикларни тозалаш, қаттиқ маиший чиқиндиларни олиб кетиш кабилар киради. Иккинчи гуруҳга муддатли ва мавсумий ишларни амалга оширувчи ташкилотлар билан шартномалар тузиш кириб, уларга иситиш тизимини ювиш ва босим остида синаш, ёнғин хавфсизлиги ва электр тармоқларини синовдан ўтказиш, куч берувчи ва хизмат кўрсатувчи усукна ва қурилмалар (лифт, насос, компрессор, вентеляторлар кабилар)га хизмат кўрсатиш киради.

б. Турли хизмат кўрсатувчи ва мол этказиб берувчи ташкилотлар билан муносабатлар уч томонлама ва икки томонлама шартномалар тузиш орқали амалга оширилади. Бевоста уй-жойга кўрсатилаётган коммунал хизматлар учун уй-жой мулкдорлари ва хизмат кўрсатувчи ташкилотлар ўртасида шартномалар тузилади. Бинонинг умумий фойдаланиладиган майдонларига санитар ишлов бериш, лифтлар, ускуна жиҳозлар, кўчаларни ёритиш, ҳудудни тозалаш ва маиший чиқиндиларни олиб кетиш каби ишларни бажариш ХУЖМШлар ва хизмат кўрсатувчи ташкилотлар ўртасида тузилган шартномаларга асосан амалга оширилади.

¹⁰ Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 30 майдаги 100-сонли “Хусусий уй жой мулкдорлари ширкатининг намунавий Устави ни ҳамда Хусусий уй жой мулкдорлари ширкати билан куп квартирالي уйдагитурар жойга мулжалланмаган бино мулкдори уртасидаги намунавий шартномани тасдиқлаш тугрисида” ги Қарори

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

в. Уй-жой мулкдорлари хонадонларидан ташқари тураржой биносид ва ХУЖМШ ҳудудида жойлашган барча ижарачилар, шу жумладан коммунал хизматлар ва ресурслардан фойдаланувчилар ҳамда хизмат кўрсатувчилар ўртасидаги муносабатлар шартнома асосида ташкил этиш. Шартномалар Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 30- майдаги 100-сон қарори билан тасдиқланган “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати билан кўп квартирали уйдаги турар жойга мўлжалланмаган бино мулкдори ўртасидаги намунавий шартнома” ХУЖМШ ва фойдаланувчи ташкилотлар ўртасида тузилади.

Бинога техник хизмат кўрсатиш бино элементлари ва бино ички тизимларини соз ҳолатда сақлаш, унинг конструкцияларини, жиҳозлар ва техник қурилмаларини белгиланган кўрсаткичларда ва режимда сақлаш билан боғлиқ ишлар мажмуасидан ташкил топади.

Биноларга техник хизмат кўрсатиш тизими белгиланган миқдордаги материаллар ва молиявий маблағлардан фойдаланган ҳолда бино ва муҳандислик тизимларининг ўрнатилган хизмат кўрсатиш муддати давомида соз ҳолатда фаолият кўрсатишини таъминлайди.

Бинога техник хизмат кўрсатиш унинг ҳолатини назорат қилиш, техник соз ҳолатда бўлишини таъминлаш, муҳандислик тизимларини таъмирлаш, созлаш ва ишга яроқлилигини таъминлаш каби ишлардан ташкил топади. Бинонинг техник ҳолати режали ва режадан ташқари текширишлар ўтказиш орқали назорат қилинади.

Режали текширув ўз навбатида икки турга: умумий режали текширув ва қисман (бинони кузатиш режалаштирилган қисмини) текширишга бўлинади. Бинони умумий текшириш ҳар йили икки марта – баҳорда ва кузда, иситиш тизимини ишга тушириш олдидан ўтказилади.

Бинога техник хизмат кўрсатиш билан боғлиқ ишлар бинонинг қурилиш ва муҳандислик лойиҳасидан келиб чиқиб, бажарилиш муддатлари кўрсатилган ҳолда режалаштирилиб, унда ҳафталик, ойлик ва йиллик иш ҳажми белгилаб берилади.

Назорат учун саволлар:

1. Аҳолининг ҳаёт кечиришлари давомида уй-жой фонди билан боғлиқ ҳолда юзага келадиган эҳтиёжларни қондириш мақсадида яратилган шарт-шароитлар қандай гуруҳларга бўлинади?

2. Уй-жой фондидан фойдаланишни ташкил этиш ва коммунал хизматлар кўрсатиш учун яратилган шарт-шароитлар билан боғлиқ кўрсаткичлар қандай гуруҳларга бўлинади?

3. Уй-жойлар уларга аҳолини жойлаштириш усулига қараб қандай гуруҳланади?

4. Турар уй-жойлари конструктив тузилишига кўра ва ердан фойдаланиш усулига кўра қандай гуруҳланади?

5. Қаватлар миқдорига кўра турар жой бинолари қандай турларга бўлинади?

Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари

6. Ўзбекистон шароитида турар уй-жойлар қурилишини лойиҳалашда қўйиладиган асосий талаблар таркибига нималарни киритиш мумкин?
7. Уй-жой қурилишида тежамкорлик ва бинолардан фойдаланишни самарали ташкил этиш ҳақида нималарни биласиз?
8. Биноларни техник эксплуатация қилиш жараёнининг таркибига қандай вазифалар киради?
9. Уй-жой фондини техник эксплуатация қилиш деганда нимани тушунасиш?
10. Биноларни техник эксплуатация қилиш таркибига нималар киради?
11. Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати, меъёрий-ҳуқуқий асоси ва аҳамияти

Фойдаланилган адабиётлар:

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. В.У. Ёдгоров, Д.Ш. Мирджалилова “Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш” Дарслик. Тошкент., “Чўлпон” нашриёти, 2015 йил.
4. М.М.Мирахмедов, В.У.Ёдгоров, Д.Ш. Мирджалилова, Г.А. Нигманова. “Кўчмас мулк иқтисодиёти”. Дарслик. ТАҚИ - 2013 йил.

3-март: Ўзбекистонда кўчмас мулкдан фойдаланиш ва бошқаришнинг ўзига хос хусусиятлари.

Режа:

- 3.1. Ўзбекистонда кўчмас мулкни бошқаришнинг ҳуқуқий асослари.
- 3.2. Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш
- 3.3. Кўчмас мулк объектларига солиқ солиш тизими

Таянч иборалар: жамоат ҳуқуқлари, хусуий ҳуқуқлар, давлат даражасидаги қонунлар, уй жой ҳуқуқи, уй жой муносабатлари, турар жой ижараси бўйича муносабатлар, фуқароларни турар жой билан таъминлаш соҳасидаги муносабатлар, давлат қонун ҳужжатлари, регионал қонун ҳужжатлари, маҳаллий ўзини ўзи бошқариш ҳақидаги қонун ҳужжатлари, давлат рўйхатидан ўтказиш, ер солиғи, жисмоний шахслардан ундириладиган мол-мулк солиғи

3.1. Ўзбекистонда кўчмас мулкни бошқаришнинг ҳуқуқий асослари

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

Ишлаб чиқаришнинг ташкил этилиши ва ижтимоий-иқтисодий характерда ишлаб чиқариш омилларига (капитал, меҳнат, тадбиркорлик фаолияти) нисбатан мулкчиликка оид муносабатлар муҳим роль ўйнайди.

Мулкчилик муносабатларини нима характерлайди? Бу – ишлаб чиқариш соҳасидаги иқтисодий муносабатларни, уларнинг ишлаб чиқариш омилларига муносабатларини ўзиники каби ўрнатувчи иқтисодий агентлар ўртасида ўзлаштирилишидир. Бунга карама-қарши тушунча эса бегоналаштириш муносабатларидир.

Мулкчилик муносабатларини кўриб чиқаётганда қуйидагиларга алоҳида эътибор бериш керак:

- мулкчиликнинг юридик (ҳуқуқий) муносабатлари;
- мулкчиликнинг иқтисодий муносабатлари.

Юридик муносабатлар – мулкчилик субъектлари (мулкдорлар)нинг мулкчилик объектлари (мулк)га муносабатини характерлайди. Мулкдорларнинг юридик ҳуқуқлари ўз ихтиёрича ҳуқуқ сифатида қуйидагича белгиланади:

- мулкка эгалик қилиш
- мулкдан фойдаланиш (сотиш, алмаштириш, мерос қолдириш, ижарага бериш, тақдим этиш)

Шахсий мулк мулкчилик муносабатлари, ишлаб чиқариш омилларидан фойдаланиш борасида ишлаб чиқариш иштирокчилари муносабатларини характерлайди ва қуйидаги муносабатларни қамраб олади:

- хусусийлаштириш;
- моддий ресурсларнинг хўжаликда ишлатилиши;
- иқтисодий реализация қилиш;

Ҳар қандай ишлаб чиқариш жараёнига унинг омилларидан фойдаланиш (ўзлаштириш) жараёни сифатида қаралади.

Ўзлаштириш ижтимоий ҳаётнинг у ёки бу субъекти манфаатига биноан амалга оширилади. Мулкчиликнинг иқтисодий муносабатлари характери, мулкдан тушган фойдани ишлатиш йўналиши билан белгиланади. Мулкчиликнинг иқтисодий муносабатлари фақатгина, мулк даромад манбаи сифатида ишлатилгандагина вужудга келади.

Агар ишлаб чиқариш қуйидагиларнинг манфаатларини кўзлаган ҳолда амалга оширилса:

а) якка шахс, у ҳолда бундай иқтисодий муносабатлар шакли шахсий мулкчиликдан;

б) гуруҳ, у ҳолда бундай иқтисодий муносабатлар – жамоавий ўзлаштиришдан;

с) жамият – жамият мулки (жамият ўзлаштириши);

Мулкчиликнинг ҳуқуқий ва иқтисодий муносабатлари ўз мустақил йўналишига эга, аммо ўз навбатида улар бир-бири билан чамбарчас боғлиқ. Мулкчиликнинг ҳуқуқий муносабатлари, қонунлар, меъёрий ҳужжатлар билан мустаҳкамланади. Бу ишлаб чиқариш қатнашчилари орасида вужудга келадиган иқтисодий алоқаларнинг ўзидир.

Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари

Мулкчиликни юридик жиҳатдан аниқлашда мулкчилик ҳуқуқи субъектлари ва уларнинг фуқаролик ҳуқуқи объектлари аниқланади.

Қонуний тартибда мулкчилик ҳуқуқи субъектлари қуйидагилар ҳисобланади:

а) фуқаро (жисмоний шахс);

б) юридик шахс – ташкилот (шахслар уюшмаси), фуқаролик ҳуқуқи ва мажбуриятлари субъекти ҳисобланувчи.

с) давлат ва маҳаллий ташкилотлар

Қонунчиликда фуқаролик ҳуқуқи объектларига қуйидагилар киради:

1) кўчмас мулк (ер участкаси, сув объектлари, ўрмонлар, бинолар, қурилмалар ва бошқалар)

2) кўчар мулк (пул, қимматли қоғозлар ва бошқа кўчмас мулкка тегишли бўлмаган буюмлар)

3) интеллектуал мулк

Миллий қонунчиликка биноан¹¹, мулк ҳуқуқи шахснинг ўзига қаршли мол-мулкка ўз хоҳиши билан ва ўз манфаатларини кўзлаб эғалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш, шунингдек ўзининг мулк ҳуқуқини, ким томонидан бўлмасин, ҳар қандай бузишни бартараф этишни талаб қилиш ҳуқуқидан иборатдир¹².

Мулкдор ўзига тегишли кўчмас мулкга эғалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этиш ҳуқуқини бошқа шахсга бериши, аммо айни пайтда унинг эғаси бўлиб қолиши мумкин¹³, масалан ижарага беришда. Кўчмас мулкни бирор шахсга унга эғалик ҳуқуқи ўтмайдиган ҳолатда ишончли бошқаришга бериш, шунга асосланади. Ишончли бошқаришга бериш мулк эғасининг кўчмас мулкка бўлган эғалик ҳуқуқини ишончли бошқарувчига ўтишига олиб келмайди. *Ишончли бошқарув мулкдорнинг ўзига тегишли ҳуқуқларни амалга ошириш усули яъни – тасарруф этиш ҳуқуқини реализация қилиш шаклларидан бири бўлиб, у асло кўчмас мулкка бўлган янги эғалик ҳуқуқини ўрнатилишини англамайди.*

Кўчмас мулк объектлари хўжалик эғалик ҳуқуқида ҳам, оператив бошқариш ҳуқуқида ҳам бўлиши мумкин. Мулккий муносабатларда кўчмас мулк объектларини оператив бошқариш ҳуқуқида мулкдорнинг вазифа ва мақсадларига мувофиқ тарзда уларга эғалик қилиш ва улардан фойдаланиш мумкин (буни биринчи ҳолатда амалга ошириш мумкин эмас).

Эғалик ҳуқуқи субъектлари бўлиб, ҳар қандай фуқаролик ҳуқуқи субъектлари, жисмоний ва юридик (унитарй ва мулкдор томонидан молиялаштирилаётган ташкилотлардан ташқари) шахслар, давлат ва муниципал ташкилотлар ҳисобланиши мумкин. Фақатгина фуқаролик (мулккий) субъект ҳуқуқига эга бўлмаганлар: унинг қатнашчилари мулкдан бошқа мулкка эга бўлмаган меҳнат ва бошқа уюшмалар, турли хил жамиятлар ва ҳ.к, фуқаролар (жисмоний шахслар) уюшмалари бундай ҳуқуққа эга бўлмайдилар. Бундай мулк яратиш ва уни ажратиб олиш

¹¹ ЎЗР ФК 164-модда

¹² Эғалик ҳуқуқининг бундай талқини Рим ҳуқуқида шаклланган.

¹³ ЎЗР ФК 165-модда

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

фақатгина қонуний йўл билан, рўйхатдан ўтган юридик шахс яратиш орқали амалга оширилади. У ҳолда гап берилган юридик шахс мулки тўғрисида боради.

Эгалик ҳуқуқини олиш турларини бошланғич ва орттирмага ажратиш қабул қилинган. Кўчмас мулкка эгалик ҳуқуқини олиш ва унга эгалик қилишда, кўчмас мулк объекти эгасига қўйилувчи қўшимча оғирликлари мавжуд. Масалан, олдин давлат ёки муниципал мулк ҳисобланган ер участкасини рўйхатдан ўтказиш учун олдин уни чегаралаб олиш керак. Уй қуриш учун эса, чегаралаб олиш ва қурувчи ҳуқуқларини рўйхатдан ўтказишдан ташқари, уй қуришга рухсатнома, ёнғин хавфсизлиги, санитария, қурилиш ва бошқа қоида ва меъёрларга риоя этиш керак. Белгиланган тартибда кўчмас мулкка ҳуқуқлар қўлга киритилгандан сўнг, мулкдорга солиқ тўлаш юклатилади.

Ер ва бошқа табиат ресурсларига эгалик ҳуқуқи ўзига хос хусусиятларга эга. Берилган кўчмас мулк объектларига нафақат давлат ва муниципал ташкилотларнинг, балки хусусий мулкдорларнинг ҳам конституцион эгалик қилиш ҳуқуқи, объектларнинг бир мулкдордан иккинчи мулкдорга ўтишини, яъни ер участкаси ва ер ости бойликларининг айланмасини назарда тутаяди.

Шундай қилиб мулкдор табиат хавфсизлиги (экологик) мажбуриятлари ва таъқиқларни, ушбу объектларнинг мақсадли йўналтирилганлигини, уларнинг ўринли ишлатилиши бўйича қонун мажбуриятлари, учинчи шахс (фойдаланувчи) ҳуқуқ ва манфаатлари ва ҳ.к.ларни инобатга олиши керак. Бу унинг мулкга бўлган ҳуқуқларини чекламайди, балки унинг фойдаланишидаги чегараларни аниқроқ ўрнатади, ҳар ҳолда у чексиз бўлиши мумкин эмас.

Ўзбекистон Республикаси Ер Кодекси 16 –моддасига биноан, ер давлат мулки – умуммиллий бойликдир, ундан ўринли фойдаланиш керак, у қонун билан қўриқланади ва Ўзбекистон Республикаси қонунчилик ҳужжатлари билан кўрсатилган ҳолатлардан ташқари уни сотиш ва сотиб олиш, ҳада этиш ва гаровга қўйиш мумкин эмас.

Ернинг чекли табиий ресурс сифатидаги алоҳида тартиби ўрнатилган. Хусусан, муниципал ва шахсий мулкка тўғридан-тўғри берилмаган барча ер давлат мулки ҳисобланади, яъни ернинг эгасиз бўлишини инкор этувчи, давлат мулкининг ерга презумпцияси ўрнатилган. Шу сабабли жамоат манфаати кўзланган ҳолда ернинг бозорда олди-сотдиси қонун билан чекланган.

Ер – энг муҳим табиий ресурс бўлгани сабабли, ерга ҳуқуқ эгаси бўлиш, фуқаролик ва ўрмон, сув ва табиат ҳимояси қонунчилиги инобатга олинган ҳолда ер ҳуқуқи билан аниқланади.

Кўчмас мулк ҳисобланадиган квартираларнинг ўзига хос тарафлари ҳақида алоҳида тўхталиб ўтиш зарур. Олди-сотди объекти фақат шахсий мулк ҳисобланадиган квартира бўлиши мумкин. Муниципал квартира олди-сотди жараёни бўлишидан олдин хусусийлаштирилиши керак. Умумий мулк, қачонки бир кўчмас мулк объектига (масалан, кватртра) бир неча фуқаро

эгаллик қилсагина вужудга келади. Умумий мулк, улушли ёки қўшма бўлиши мумкин.

Улушли мулкда улушлар шартнома асосида аниқланиши (масалан, турар жой эгалари орасида пропорционал), ёки умуман аниқланмаган бўлиши мумкин, у ҳолда улар тенг ҳисобланади. Шунини инобатга олиш керакки, улушлардан бири сотилганда ҳиссадорлар худди шу нархга сотиб олишда устунликларга эгадирлар. Улуш ҳада қилинганда қолган ҳиссадорлар ҳеч қандай устунликка эга эмаслар. Аммо агар улуш болага тегишли бўлса, уни ҳада қилиш мумкин эмас, фақатгина бошқа турар жойда тенг жой ажратиш ўрнига (масалан, сотиб олиш ёки ота-онадан бирига рўйхатдан ўтказиш) сотиш мумкин. Қўшма мулкнинг улушлидан фарқи шундаки, қўшма мулкни фақатгина бутунлай ишлатиш мумкин, бу шунини хоҳлаган мулкдор қолганларнинг руҳсати билан ёки барчаси амалга ошириши мумкин.

3.2. Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш

ЎзР Фуқаролик Кодекси кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тизимини яратди ва ЎзР Адлия Вазирлиги томонидан қабул қилинган 07.01.1998 й. №387 сонли “Бино ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби ҳақида қўлланма” нинг жорий қилиниши билан Ўзбекистонда рўйхатдан ўтказишнинг моҳияти ва ҳуқуқий оқибатлари аниқланди, рўйхатдан ўтказувчи органнинг қарор қабул қилиши тартиби ва асослари ўрнатилди.

ЎзР Фуқаролик Кодексида (84 модда) “кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш” ибораси доимо “давлат” сўзи билан биргаликда учрайди. Бундан, кўчмас мулк объектларини рўйхатдан ўтказиш давлатнинг функцияларидан бири эканлиги кўриниб туради. Тегишли равишда, давлат ҳам функцияларини фақатгина ўз органлари ва ташкилотлари орқали амалга оширади.

Кўчмас мулк объектини рўйхатдан ўтказиш ва ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш – бу умуман турлича усуллар ва турли соҳадаги билимларни талаб қилувчи икки хил фаолият туридир. Шундай қилиб, кўчмас мулк объектларининг, уларга бўлган ҳуқуқларга боғлиқ бўлмаган ҳолда, таърифи техник билимларни, уларга ҳуқуқларни жорий қилиш эса юридик билимларни талаб қилади.

Кўчмас мулк объектини рўйхатдан ўтказиш ва унга бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш объектга бўлган ҳуқуқий мулкчилик муносабатлари ва шу муносабатнинг ўзи ўртасидаги алоқадорликка боғлиқ. Ҳуқуқий муносабатлар кўчмас мулк субъектларининг объектлар бўйича ўзаро алоқалари билан тавсифланади. Кўчмас мулк объектисиз ҳуқуқий муносабатлар предметга эга бўлмайди, шу пайтнинг ўзида, кўчмас мулк объекти борасидаги ҳуқуқий муносабатларнинг бўлмаслиги унинг мавжудлигини инкор эта олмайди.

Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва битимларини давлат рўйхатидан ўтказиш – бу ЎзР ФК га мувофиқ кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни пайдо

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

бўлиши, чекланиши, бир шахсдан иккинчисига ўтиши ёки тугатилишини давлат томонидан тан олиш ва қайд этиш борасидаги ҳуқуқий ҳаракат. Бу фуқаролик битимлари ва уларда юзага келувчи ҳуқуқ ва мажбуриятларнинг, ҳамда ҳуқуқ ва мажбуриятлар юзага келиши учун бошқа асосларининг легаллашувидир. Ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш ҳақида қарор қабул қилиш учун тақдим этиладиган ҳужжатларнинг ҳуқуқий таҳлили бу фаолиятнинг асосий таркибини ташкил қилади.

Давлат рўйхатидан ўтказиш ҳақида қўлланма рўйхатидан ўтказишни батафсил регламентлайди ва кетма-кетлик босқичларини аниқлаган ҳолда тартибини белгилайди. *Давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби* – бу рўйхатга олувчи орган шаклидаги давлат ва рўйхатдан ўтиши учун мурожаат қилган шахс ўртасидаги муносабатларни тартибга солувчи меъёрлар йигиндисидир.

Мулкый ҳуқуқлар абсолютдир, яъни бундай ҳуқуқлар субъектлари ўз ҳуқуқларини учинчи шахслар кўмагисиз, мустақил равишда амалга ошира оладилар. Шунинг учун, ЎзР ФК да регламентация қилинган ҳар қандай мулкый ҳуқуқ рўйхатдан ўтган бўлиши шарт.

Давлат рўйхатидан ўтказишнинг асосий мақсади – бу фуқаролик муносабатлари иштирокчиларининг кўчмас мулк объектларига бўлган мулкый ҳуқуқларини муҳофазалаш. Ҳеч қандай мулкдор рўйхатдан ўтмай туриб, ўзининг кўчмас мулк объектига бўлган ҳуқуқларининг ҳақиқийлигига амин бўла олмайди. Шунингдек, кўчмас мулк билан боғлиқ муносабатлар соҳасидаги ҳуқуқбузарликлар ва жиноятларнинг олдини олиш ва тўхтатиш ҳам давлат рўйхатидан ўтказиш институтининг вазифаси ҳисобланади.

Рўйхатдан ўтганлик - барча шахслар учун рўйхатга олинган ҳуқуқнинг мавжудлигини (агар у суд тартибида нотўғрилиги исботланмаган бўлса) исботловчи ягона далилдир.

Турар жой бино ва иншоотларини давлат рўйхатидан ўтказиш учун техник инвентаризация бюроси (БТИ) ҳар бир шаҳар ва шаҳарча, шаҳарларда эса ҳар бир туман бўйича реестр китобларини, нотурар жой бино ва иншоотлари учун эса давлат кадастр хизматлари – туман, шаҳар кадастр китобларини юритади.

Маҳфийлик режимига эга бино ва иншоотлар махсус кадастр китобида рўйхатдан ўтади. Уни юритиш хусусиятлари ва бу объектларнинг рўйхатдан ўтиш маълумотларидан фойдаланиш шартлари Қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Давлат рўйхатидан ўтилаётганда кадастр (реестр) китобида бино ва иншоотларга бўлган эгалик ҳуқуқи ёки бошқа мулкый ҳуқуқлар (пайдо бўлиши, чекланиши, бир шахсдан иккинчисига ўтиши ва тугатилиши), ҳамда объектни тавсифловчи бошқа маълумотлар қайд қилинади.

Кадастр ва реестр китобидаги қайдномалар кадастр участкалари бўйича олиб борилади. Ҳар бир бино, иншоот учун алоҳида кадастр рақами берилади.

Рўйхатдан ўтиш вақтида номаълум бўлган, бино, иншоотнинг рўйхатдан ўтганлик ҳуқуқини аниқлашга катта таъсир қиладиган шароитларни

ойдинлаштиришда ҳуқуқнинг рўйхатдан ўтганлигини бекор қилиш суд тартибида амалга оширилади.

Кадастр ва реестр китобларига, ҳар бир фонд учун алоҳида, махсус реестрлар юритилади.

Бино ва иншоотларни мулкдорлари ҳисобига давлат рўйхатидан ўтказиш кўчмас мулк кадастри хизмати ёки БТИ да, ҳақиқий, ҳуқуқларни тасдиқловчи ҳужжатлар тақдим этилган ҳолда амалга оширилади.

Бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқнинг пайдо бўлиши, бир шахсдан иккинчисига ўтиши ёки бошқа мулкый ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш учун юридик шахслардан энг кам иш ҳақининг иккидан бир қисми миқдорида, жисмоний шахслардан эса ўндан бир қисми миқдорида тўлов ундирилади. Эгалик ҳуқуқининг ёки бошқа мулкый ҳуқуқлар субъекти ўзгаришини келтириб чиқармайдиган, объектнинг ҳуқуқий ҳолатини ўзгариши шароитида кўрсатилган миқдорнинг ярми ундирилади. Давлат рўйхатидан ўтиш ҳақидаги гувоҳнома бланки учун алоҳида тўлов амалга оширилади.

Бундан ташқари, бино ва иншоотнинг бирламчи рўйхатдан ўтиш жараёнида мулкдорга 02.06.97. да қабул қилинган №278 сонли ЎЗР Вазирлар Маҳкамасининг “Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулк давлат кадастрини юритиш ҳақида” ги Қарори билан тасдиқланган шаклида бино ва иншоотнинг давлат рўйхатдан ўтиганлиги ҳақидаги гувоҳнома берилади.

Қуйидаги ҳолатлар аниқланганда рўйхатдан ўтказувчи органнинг мажбуриятлари:

а) мулкдорларида қонуний расмийлаштирилган ҳужжатлар мавжуд бўлиб, бино ва иншоот давлат рўйхатидан ўтмаган бўлса, уни умумий шартларда рўйхатдан ўтказиш;

б) бино ва иншоот мулкдорларида қонуний расмийлаштирилган ҳужжатлар мавжуд бўлмаган ҳолда, уларга умумий тартибда ҳужжатларни расмийлаштиришни таклиф қилиш;

в) эгаси бўлмаган ёки номаълум бўлган бино ва иншоотларни давлат мулкига ўтказиш масаласини кўтариш;

г) ўзбошимчалик билан барпо этилган бино ва иншоот ҳақида туман, шаҳар ҳокимияти ёки ҳуқуқи поймол этилган шахсга, тегишли чора кўрилиши учун хабар бериш.

Кўчмас мулк давлат кадастри хизмати, БТИ томонидан рўйхатдан ўтказилмайдиган, қурилиши тугалланмаган бино ва иншоотларни бегоналаштириш тегишли шаклдаги маълумотномалар берилмайди. Бу ҳолатда кўчмас мулк давлат кадастри хизмати ёки БТИ нинг қурилишнинг тайёрлиги ва унинг қиймати ҳақидаги ҳужжати асосида туман, шаҳар ҳокимияти томонидан бегоналаштиришга рухсат берилади. Бино ва иншоотга умумий улушли ҳуқуқ асосида эгалик қилинса, маълумотномада ҳуқуқларни белгиловчи ҳужжатларга мувофиқ ҳар бир мулкдорнинг улуши кўрсатилиши керак, бунда бино, иншоотнинг қисмини бегоналаштирувчи шахс биринчи бўлиб кўрсатилиши шарт.

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

Эгалик ҳуқуқи битим тузилган вақтдан эмас, балки унинг давлат рўйхатидан ўтган вақтидан бошлаб пайдо бўлганлиги сабабли, айнан кўчмас мулк объектига ҳуқуқининг ўтиши текширилиши лозим.

Рўйхатга олиш жараёни рўйхатга олувчи томонидан аризачининг ҳужжатлари қабул қилиниши билан ва давлат пошлинасининг тўланишидан сўнг бошланади.

Бундан ташқари, ҳар бир битим турига мувофиқ ҳужжатлар мажмуаси ва аризачи имзоси билан тасдиқланган рўйхат тақдим этилиши керак бўлади.

3.3. Кўчмас мулк объектларига солиқ солиш тизими

Кўчмас мулк соҳасидаги солиқ солиш объектлари бўлиб қуйидагилар ҳисобланади: юридик ва жисмоний шахсларнинг мол-мулки, ер участкалари, кўчмас мулк объектини сотишдан тушган даромадлар, кўчмас мулк соҳасидаги алоҳида фаолият турлари (ишончли бошқарув) ва бошқалар. Битта кўчмас мулк объекти бир турдаги солиққа бир маротаба тортилади. Бундай солиқларнинг сўзсиз устунлиги шундаки, солиқ базаси¹⁴ нисбатан турғун ҳамда макроиктисодий рақамлар ва иқтисодиётдаги фаолликка боғлиқ бўлмайди.

Ер солиғи. Ердан фойдаланганлик учун икки шаклдаги тўловлар белгиланган: *ер солиғи* (кўчмас мулк солиғи кучга киргунгача) ва *ижара тўлови*. Ер учун тўловнинг жорий қилинишидан мақсад – рационал фойдаланишни, ерларни кўриқлаш ва ўзлаштиришни, ҳамда тупроқ унумдорлигини оширишни рағбатлантириш, турли хил сифатга эга ерларда хўжалик юритишнинг ижтимоий-иқтисодий шароитларини тенглаштириш, аҳоли пунктларида инфратузилмани ривожлантиришни таъминлаш, бу тадбирларни молиялаштириш учун махсус фондларни шакллантириш.

Солиқ кодексига кўра кўчмас мулкка эга бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказувчи органнинг ер участкалари майдонига доир маълумотномалари солиқ солинадиган база бўлиб ҳисобланади.

Бир йил ичида ерга эгалик қилиш, фойдаланиш ёки ижара ҳуқуқи солиқ тўловчига ўтган бўлса, бундай ерлар учун солиқ солиш базаси ер участкасига нисбатан тегишли ҳуқуқларнинг вужудга келгандан сананинг кейинги ойдан бошлаб ҳисобланади. Ер участкаси майдони кичрайиши ҳолатида солиқ солиш базаси ер участкаси майдони кичрайиши рўй берган ойдан бошлаб кичиклашади.

Ер солиғи ставкалари, ҳисоблаб чиқариш ва тўлаш тартиби Қонунга мувофиқ белгиланади.

Ер участкаларини ижарага берилган ҳолатда, ер учун тўлов ижара тўлови кўринишида олинади. Ижара тўлови ер солиғига тенглаштирилади. Ерни ижарага олган шахслар, ер солиғи тўловчиларига белгиланган тартибда, бюджетга ер учун ижара тўловини тўлайдилар.

Ер участкаси эгасининг ер солиғини тўлаш мажбурияти шу ерга эгалик ҳуқуқи давлат рўйхатидан ўтган вақтдан бошлаб пайдо бўлади. Шу билан

¹⁴ Солиқ солиш объектининг қиймат, жисмоний ёки бошқа тавсифи назарда тутилади.

бирга, учатканинг сотувчиси, эгалик ҳуқуқи тугатилиши давлат рўйхатидан ўтадиган вақтгача, ер солиғи тўловчиси бўлиб қолади.

Ер солиғидан қуйидаги юридик шахслар озод қилинади:

1) маданият, маориф, соғлиқни сақлаш ва меҳнат ва аҳолини ижтимоий муҳофаза қилиш муассасалари, бўйсунувидан қатъи назар, ўз зиммаларига юкланган вазифаларни амалга ошириш учун уларга ажратилган ер участкалари учун;

2) ногиронларнинг жамоат бирлашмалари, “Нуроний” жамғармаси ва “Ўзбекистон Чернобилчилари” ассоциацияси мулкида бўлган, ишловчилари умумий сонининг эллик фоизини ногиронлар ташкил қилган юридик шахслар, савдо, воситачилик, таъминот-сотиш ва тайёрлов фаолияти билан шуғулланувчи юридик шахслар бундан мустасно. Кўрсатилган имтиёзга эга бўлиш ҳуқуқини аниқлашда ишчиларнинг умумий сонига штатдаги ишчилар киритилади;

3) қайта ташкил этилган деҳқон (фермер) хўжаликлари - давлат рўйхатидан ўтказилган пайтдан эътиборан икки йил муддатга;

4) тижорат билан шуғулланмайдиган юридик шахслар, ер участкаларидан тадбиркорлик фаолияти йўлида фойдаланаётганларидан ташқари.

Солиқ солинмайдиган ер участкаларига қуйидаги ерлар киради:¹⁵

- шаҳарлар, шаҳар посёлкалари ва қишлоқ аҳоли пунктларининг умумий фойдаланишдаги ерлари (майдонлар, кўчалар, тор кўчалар, йўллар, соҳил бўйлари, ариқ тармоқлари, қабристонлар ва бошқалар);

- жамоа боғдорчилиги, узумчилиги ва полизчилигининг, жамоа гаражларининг умумий фойдаланишдаги ерлари;

- табиатни муҳофаза қилиш аҳамиятига молик ерлар (давлат қўриқхоналари, миллий ва дендрология боғлари, ботаника боғлари, заказниклар, ов қилишга мўлжалланганлари бундан мустасно, табиат ёдгорликлари), ихота дарахтзорлари эгаллаган ерлар;

- тарихий-маданий аҳамиятга молик ерлар (тарихий-маданий қўриқхоналар, хотира боғлари, саваналар, археология ёдгорликлари, тарих ва маданият ёдгорликлари эгаллаган ерлар);

- сув фонди ерлари (дарёлар, кўллар, сув омборлари, каналлар, денгизлар, музликлар, ботқоқликлар, гидротехника ва бошқа сув хўжалиги иншоотлари эгаллаган ерлар, шунингдек сув ҳавзалари соҳилидаги сув хўжалиги эҳтиёжлари учун корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга белгиланган тартибда берилган ерлар);

- электр узатиш линиялари, подстанциялар, умумдавлат алоқа линиялари ва уларнинг иншоотлари эгаллаган ерлар;

- умумий фойдаланишдаги автомобиль йўллари, темир йўлларнинг умумий тармоғи, умумий фойдаланишдаги шаҳар электр транспорти (шу жумладан метрополитен) ва уларнинг иншоотлари эгаллаган ерлар;

¹⁵ ЎзР СК 101 модда

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

- спорт иншоотлари, стадионлар, спорт майдончалари, сузиш ҳавзалари, спортнинг техник турлари объектлари ва бошқа жисмоний тарбия-соғломлаштириш комплекслари, оналар ва болаларнинг дам олиш ва соғломлаштириш жойлари, санаторий-курорт муассасалари ва дам олиш уйлари, ўқув-машқ базалари эгаллаган ерлар;

- магистрал сув қувурлари, нефть ва газ қувурлари, иссиқлик трассалари, магистрал канализация коллекторлари ва уларнинг иншоотлари, сув олиш ва тозалаш иншоотлари, шунингдек сув таъминоти ва канализацияга тегишли бошқа объектлар эгаллаган ерлар; (ЎзР 25.12.1998 й. 729-І-сон Қонуни таҳриридаги банд)

- самолётларнинг учиш-қўниш майдонлари, шу жумладан уларни ерда бошқариш йўлчалари ва тўхташ жойлари, фуқаро авиацияси аэропортларининг радионавигация ва электр-ёритиш ускуналари жойлашган ерлар;

- Ўзбекистон Республикасининг Инвестиция дастурига киритилган объектлар қурилиши учун ажратилган ерлар - қурилишнинг норматив муддати даврига, шунингдек Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарори билан қурилиш ишлари тўхтатиб қўйилган объектлар эгаллаган ерлар; (ЎзР 25.12.1998 й. 729-І-сон Қонуни таҳриридаги банд)

- гидрометеорология ва гидрогеология станциялари ҳамда постлари эгаллаган ерлар;

- илмий ташкилотларнинг қишлоқ хўжалиги аҳамиятига молик ва ўрмон фондидаги ерлари, қишлоқ хўжалиги ва ўрмон хўжалиги соҳасидаги илмий-тадқиқот ташкилотлари ҳамда ўқув юртларига қарашли тажриба, экспериментал ва ўқув-тажриба хўжаликларининг бевосита илмий ва ўқув мақсадлари учун фойдаланиладиган ерлари;

- янги ўзлаштирилаётган ерлар ва мелиоратив ҳолатини яхшилаш ишлари олиб борилаётган суғориладиган ерлар-лойихада назарда тутилган муддатга, лекин ишлар бошланганидан эътиборан кўпи билан беш йилга;

- захирадаги ерлар;

- рекреацион аҳамиятга молик ерлар (аҳолининг оммавий дам олиши ва туризмни ташкил этиш учун тегишли муассасаларга берилган ерлар: ўрмон боғлари, боғлар, хиёбонлар, пляжлар ва бошқалар);

- соғломлаштириш аҳамиятига молик ерлар (касалликларнинг олдини олиш ва одамларни даволаш ишини ташкил этиш учун қулай табиий омилларга эга бўлган ерлар);

- якка тартибда уй-жой қуриш ва шахсий ёрдамчи хўжалик юритиш учун қонун ҳужжатларида белгиланган нормалар доирасида берилган ерлар - ер участкалари берилган пайтдан эътиборан икки йил муддатга;

- солиқ тўловчининг балансида бўлган ҳамда тадбиркорлик фаолиятида фойдаланилмаётган фуқаролик ҳимояси ва сафарбарлик аҳамиятига молик объектлар эгаллаган ерлар. (ЎзР 25.12.1998 й. 729-І-сон Қонуни таҳриридаги банд)

Жисмоний шахслардан ундириладиган мол-мулк солиғи, худди ер солиғи каби маҳаллий солиқларга киради ва бевосита кўчмас мулк объекти мулкдоридан ундирилади. Кўчмас мулк (турар жой уйлари, хонадонлар, дала ҳовлилар, гаражлар ва бошқа қурилмалар, бино ва иншоотлар) эгалари, мулкларидан фойдаланиш-фойдаланмасликларидан қатъий назар жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқни тўловчилар бўлиб ҳисобланишади.

Жисмоний шахсларнинг мол-мулкини инвентаризация қилиш қиймати солиқ солинадиган база бўлиб ҳисобланади ва у техник инвентаризациялаш органлари томонидан аниқланади.

Инвентаризация қилиш қиймати – бу эскириш ва қурилиш маҳсулотлари, иш ва хизматларга бўлган нархларнинг ўсиш динамикасини ҳисобга олган ҳолдаги объектнинг қайта тиклаш қиймати.

Агар жисмоний шахсларнинг мол-мулки баҳоси тегишли ваколатли идоралар томонидан аниқланмаган бўлса, бундай ҳолатда Ўзбекистон Республикаси Президенти қарори билан мол-мулкнинг шартли қиймати белгиланади ҳамда ўрнатилган ставкалар асосида солиққа тортилади.

Агар бир нечта объектнинг солиқ тўловчиси битта жисмоний шахс бўлса, у ҳолда солиқ солинадиган база ҳар бир объект бўйича алоҳида ҳисобланади.

Солиқ қонунчилигига кўра қуйидаги жисмоний шахсларнинг мулкида бўлган иморатлари, бинолари ва иншоотларига солиқ солинмайди:

1) «Ўзбекистон Қаҳрамони», Совет Иттифоқи Қаҳрамони, Меҳнат қаҳрамони унвонларига сазовор бўлган, учала даражали Шухрат ордени билан тақдирланган фуқароларнинг мулки. Ушбу имтиёз тегишли равишда «Ўзбекистон Қаҳрамони» унвони берилганлик ҳақида гувоҳнома, Совет Иттифоқи Қаҳрамони, Меҳнат қаҳрамони китобчаси, орден китобчаси ёки ҳавфсизлик ишлари бўйича бўлимнинг маълумотномаси асосида берилади;

2) 1941-1945 йиллардаги уруш қатнашчилари ва партизанлари, уларга тенглаштирилган шахслар, ички ишлар ва давлат хавфсизлиги органлари таркибида хизмат қилган шахсларнинг, ҳаракатдаги армия таркибига кирган ҳарбий қисмлар, штаблар ва муассасаларда штатдаги лавозимларни эгаллаган шахслар, Ленинград шахри камалида бўлганларнинг ва концентрацион лагерларнинг собиқ ёш тутқунлари, хизматни Афғонистон Республикасида ва жанговар ҳаракатлар олиб борилган бошқа мамлакатларда вақтинча бўлган қўшинларнинг чекланган контингенти таркибида ўтаган ҳарбий хизматчилар ҳамда ўқув ва синов йиғинларига чақирилган ҳарбий хизматга мажбурларнинг мулки. Ушбу имтиёз тегишли равишда уруш ногирони гувоҳномаси ёки ҳавфсизлик ишлари бўйича бўлимнинг маълумотномаси, бошқа ногиронларга – имтиёзга ҳуқуқи боригини тасдиқловчи гувоҳнома асосида берилади;

3) ўн нафар ва ундан ортиқ фарзанди бор аёлларнинг мулки. Ушбу имтиёз берилишига фарзандларнинг мавжудлигини тасдиқловчи, ўзини-ўзи бошқариш органи томонидан берилган маълумотнома асос бўлади;

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

4) Чернобыль АЭСдаги авария оқибатларини тугатишда иштирок этганлик учун имтиёзлар олаётган фуқароларнинг (шу жумладан, у ерга вақтинча ёки хизмат сафарига юборилган фуқароларнинг) мулки. Ушбу имтиёз тегишли равишда врачлик-меҳнат эксперт комиссияси томонидан берилган маълумотнома, махсус ногиронлик гувоҳномаси, Чернобыль АЭСдаги авария оқибатларини тугатишда иштирокчиси гувоҳномаси, ваколатли давлат органлари томонидан берилган бошқа ҳужжатлар асосида тақдим қилинади;

5) солиқ солинмайдиган майдон ўлчами доирасида нафақахўрларнинг мулки. Ушбу имтиёз нафақахўрлик гувоҳномаси асосида берилади;

б) I ва II гуруҳ ногиронларининг мулки. Ушбу имтиёз нафақахўрлик гувоҳномаси ёки врачлик-меҳнат эксперт комиссияси томонидан берилган маълумотнома асосида берилади.

Жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқ давлат солиқ хизмати органлари томонидан, солиқ тўловчининг яшаш жойидан қатъий назар, объектнинг жойлашган жойи бўйича, кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказувчи органнинг маълумотлари асосида ҳисоблаб чиқарилади.

Иморатлар, бинолар ва иншоотлар учун мол-мулк солиғи уларнинг ҳар йил 1 январдаги ҳолати юзасидан техник инвентаризациялашнинг ҳудудий кадастр бюрolari тақдим этадиган инвентаризация қийматига доир маълумотлар асосида ҳисоблаб чиқарилади, бундай маълумотлар бўлмаган тақдирда эса Ўзбекистон Республикаси Президенти қарори билан белгиланган мол-мулкнинг шартли қиймати қабул қилинади.

Мол-мулк солиғини тўлаш ҳақидаги тўлов хабарномалари тўловчиларга давлат солиқ хизмати органлари томонидан ҳар йили 1 майдан кечиктирмай топширилади.

Ҳисобланган йиллик солиқ миқдори жисмоний шахслар томонидан солиқ даври учун тенг улушларда бир йилда икки марта:

- ҳисобот йилининг 15 июнь санасигача,
- ҳисобот йилининг 15 декабр санасигача тўланади.

Назорат учун саволлар:

1. Кўчмас мулк соҳасидаги ҳуқуқ ва манфаатлар қандай гуруҳларга ажратилади?

2. Давлат ғазнасига мулкни ўтказиш ҳуқуқи қандай ҳуқуқлар гуруҳига киради?

3. Кўчмас мулк соҳасидаги ҳуқуқ манбалари қайсилар?

4. Уй-жой муносабатларига таъриф беринг ва уларнинг асосий гуруҳларини санаб беринг.

5. Давлат уй жой фондини хусусийлаштиришнинг асосий тамойиллари қандай?

6. Ер қонунбузарликларини содир этганлик учун маъмурий жавобгарликка тортиш ҳуқуқига эга органлар қайсилар?

7. Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш ҳақида нималарни биласиз?

8. Ер солиғидан қандай юридик шахслар озод қилинади?

9. Жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқнинг солиқ солиш базаси нима?

Фойдаланилган адабиётлар:

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. В.У. Ёдгоров, Д.Ш. Мирджалилова “Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш” Дарслик. Тошкент., “Чўлпон” нашриёти, 2015 йил.
4. М.М.Мирахмедов, В.У.Ёдгоров, Д.Ш. Мирджалилова, Г.А. Нигманова. “Кўчмас мулк иқтисодиёти”. Дарслик. ТАҚИ - 2013 йил.

**4-маъруза: Кўчмас мулк объектларини ривожлантириш масалалари.
Девелопментнинг асосий тушунчалари ва тамойиллари**

Режа:

- 4.1. Девелопментнинг асосий тушунчалари
- 4.2. Девелоперлик фаолиятининг тамойиллари
- 4.3. Девелопментнинг турлари
- 4.4. Девелопментнинг самарадорлиги

Таянч иборалар: Девелопмент, девелопер, инвестор, девелопмент функциялари, девелопернинг мажбуриятлари, девелоперлик лойиҳаси, девелоперлик (бошқарувчи) компания, Fee-девелопер, классик ленд-девелопмент, шаҳар ҳудудларини функционал зоналаштириши, маъмурий-бошқарув нуқтаи назаридан зоналар, ҳудудий-иқтисодий зоналаштириши.

4.1. Девелопментнинг асосий тушунчалари

Ер участкалари, ҳудудлар, иншоотлар ва бошқа кўчмас мулк объектларини ўзлаштириш ва ривожлантириш билан боғлиқ тадбиркорлик фаолияти кўчмас мулк бозорида алоҳида аҳамият касб этади. Ривожланган бозор иқтисодиётига эга мамлакатларда бу фаолият “девелопмент” деб аталади.¹⁶ Девелопментнинг намоён бўлиш моҳиятини қуйидагича кўрсатиш мумкин:

¹⁶ *Development* (ингл.) – ривожланиш, иқтисодий ва ижтимоий тузилмаларни камраб олувчи, сифатли баҳоланишни талаб қилувчи узоқ муддатли жараён.

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

1) Моддий жараёнларни қайта шакллантириш натижасида даромад олиш мақсадидаги тадбиркорлик фаолиятининг муҳим тури;

2) Бинолар, иншоотлар ёки ер участкасида қурилиш (таъмирлаш) ва бошқа ишлар оиб бориш натижасида кўчмас мулк объектининг қайта шакллантирилиши ёки уни янги нисбатан каттароқ қийматга эга кўчмас мулк объектига ўзгартириш.

Девелопмент тадбиркорлик фаолиятининг шакли сифатида лойиҳа иштирокчилари гуруҳини тузиш, бозорни ўрганиш, маркетинг, лойиҳалаш, қурилиш, молиялаштириш, бухгалтерия ҳисоби, мулкни бошқариш ва бошқаларни ўз ичига олувчи кўчмас мулк объекти ривожланиши (шаклланиши) нинг инвестицион жараёнида намоён бўлади. Бундай фаолият соҳаси узок ҳаёт циклига эга анчагина катта инвестицияларни талаб қилади ва кўчмас мулк объектлари узок вақт давомида пул маблағларининг доимий оқимини таъминлаб туришлари мумкин. Шундай қилиб, девелопмент инвестицион лойиҳанинг бир тури бўлиб ҳисобланади.¹⁷

Девелопер – бу лойиҳани молиялаштириш ва шакллантирилган кўчмас мулк объектини реализация қилишни ўз ичига олувчи кўчмас мулк объектларини ривожлантиришнинг мавжуд вариантларидан энг мақбулини ташкил этувчи тадбиркордир.

Собик совет иқтисодиётида келтириб ўтилган вазифаларнинг баъзилари буюртмачи томонидан, баъзилари эса бош пудратчи ролидаги қурилиш ташкилотлари томонидан бажарилар эди. Аммо, ҳар иккала тараф ҳам давлат томонидан молиялаштириш ва моддий – техник таъминот ишлари кафолатланган шароитларда ҳаракат қилганлар. Улардан инвестицияларни бошқариш талаб қилинмаган – барча иқтисодий фаолият ҳисобот ва бухгалтериянинг хизмат вазифаларига киритилган.

Миллий амалиётда девелопмент, ўзининг классик кўринишида, Тошкентда ўтган асрнинг 90 – йилларида, шаҳарда “банк уйлари” деб номланувчи уйлар қурилиши бошланган вақтда юзага келган. Турли хил банкларнинг кредитлари ҳисобига шаҳарда турар жой уйлари қурилган. Битта ер участкасининг ўзида бир нечта уйлар ёки бутунлай алоҳида даҳалар қурилиши режалаштирилган. Ернинг муҳандислик тайёргарлиги марказлаштирилган ҳолда бажарилган, худудлардаги қурилиш регламенти ишлаб чиқилган, табиий монополиячилар билан келишувлар амалга оширилган, кейин эса даҳаларни лотларга бўлиб, “ким ошди савдолари” га тақдим этилган. Ер сотиб олган қурилиш ташкилотлари эса дарҳол қурилиш ишларига киришишлари мумкин бўлган.

Барча ўзига хос девелопментни юритиш йўналишига эга. Бунда собик қурувчилар (“СУ-12”, “СУ-159”, “СУ мосстрой”, “Табус”), ишбилармон риэлторлар, йирик молия – саноат гуруҳлар бўлинмалари ёки компаниялар ривожланиб бормоқдалар. Уларнинг барчаси ягона стратегияга таянадилар:

¹⁷ «Проект – целенаправленное ограниченное во времени мероприятие, направленное на создание уникального продукта или услуги» (Управления проектами: Основы профессиональных знаний, национальные требования к компетенции специалистов. – М.: Изд-во «Консалтинговое агентство “КУБС Групп Кооперация, Бизнес-Сервис”», 2001.

асосий фондларни фаол ўстириш ва инвестиция – қурилиш жараёнининг барча босқичларининг тўлиқ назоратини амалга оширувчи тизимни ташкил этиш. Инвестицион капитални ўстириш девелоперларга нисбатан йирик лойиҳаларни амалга ошириш имконини беради. Шунинг таъкидлаб ўтиш керакки, инвестицион фаолият девелоперларга асосий даромадни келтирса, девелопмент ўз навбатида фаолият сифатида фойдани максималлаштириш имкониятини яратиб беради. Инвестор ва девелопер функцияларининг битта шахсда жамланиши – бу фаолият турларининг энг самарали бирлаштирилишидир.

Ҳозирги кунда, турар жой қурилиши билан шуғулланувчи деярли барча қурилиш ташкилотлари ўзларини ҳақли равишда девелопер деб аташади, чунки қурилиш олиб бориш мумкин бўлган кўпгина ер участкалари қурилишга бутунлай тайёрланмаган ҳолда бўлган: участкалар юридик расмийлаштирилмаган, муҳандислик тизимлари бўлмаган ва ҳ.к. Қурилиш ташкилотлари ер участкаларини қурилишга тайёрлаш бўйича ҳам меҳнат қилишга ҳам мажбур бўлганлар, бунда уларнинг ҳар бири ўз бизнесига хос равишда девелопмент билан шуғулланган: тайёрланган ерда қурилиш ташкилоти турар жой барпо этган, унга инвестицияларни жалб қилган, оқибатда қуриб битирилган объектларга хизмат кўрсатишни ташкил этган.

Миллий амалиётда эгаллик ёки ижара ҳуқуқи асосида ер участкасига эга бўлган, объект қурилиши ёки реконструкцияси ҳақида қарор қабул қилган, қурилиш (реконструкция) ни молиялаштириш тартибини аниқлайдиган ва лойиҳа олди босқичидан то объектни ишга туширишгача бўлган муддатда уни реализация қилиш бўйича ишларни тақсимлайдиган юридик ёки жисмоний шахс буюртмачи деб аталади. Шунда ўринли савол туғилади: бу тушунчалар ўзаро эквивалентми?

Сўзсиз, йўқ! Бу ҳолатда девелопмент функциялари буюртмачи томонидан бажарилади.

Девелопернинг профессионал – тадбиркор сифатидаги роли унинг функциялари орқали аниқланади. Улардан энг муҳими – кўчмас мулк объектни ривожлантиришнинг мумкин бўлган вариантларидан энг мақбулини танлаш, кўчмас мулк объектлари ривожланиши лойиҳасини молиялаштиришнинг оптимал тартибини таъминлаш, лойиҳа реализацияси, ҳамда сотиш, ижарага бериш ва бошқалар орқали яратилган кўчмас мулк объектни реализация қилиш.

Одатда, девелопернинг мажбуриятларига қуйидагилар киради: лойиҳанинг концептуал тижорат ғоясини танлаш ва аниқлаш; концептуал ғояга оптимал даражада мос келувчи майдонни танлаш ва унга бўлган ҳуқуқларни қўлга киритиш; маркетинг; инвесторларни жалб қилиш механизмларини излаш (шу билан бирга, коллектив инвестициялаш тартибини ривожлантириш ва молия бозори билан алоқаларни мустаҳкамлаш орқали ҳам); лойиҳани молиялаштиришни ташкил қилиш; лойиҳалаш ва қурилишни ташкил қилиш ва бошқариш; қурилиши тугалланган объектни кейинги эксплуатация шарти билан ижарага бериш ёки сотиш. Функционал

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

йўналтирилганлик бўйича офис, савдо, турар жой, меҳмонхона, спорт, кўнгилад очар, рекреацион ва аралаш девелопмент турлари фаркланади.

Аммо, бозор иқтисодиётининг асосий тамойилига биноан, девелопер инвестицион лойиҳани реализация қилмай, балки уни қурилиш ишларини бошлаш учун юқори тайёрлик даражасига етган вақтда сотиб юбориши ва бошқа инвестицион лойиҳа билан шуғулланиши мумкин.

Девелопмент – бу шундай йўналиш, унга бизнеснинг бошқа даромадли йўналишлари ўз даромадларининг салмоқли қисмини ўтказадилар, қарзга олинган воситаларнинг эркинлиги, уларнинг оборотга киритилиш механизмининг ривожланиши ва молиявий инструментларнинг хилма хиллиги девелопментнинг ривожланиши ва амал қилишига қулай муҳит яратиб беради. Шу билан бирга, девелопмент, тадбиркорликнинг бошқа турлари каби нафақат региондаги инвестицион иқлимга, балки мамлакатдаги сервис маданиятига ҳам боғлиқдир.

Девелопментнинг моҳияти – бу кўчмас мулк соҳасида инвестицион лойиҳаларини бошқариш бўлиб, у ўз ичига қуйидагиларни олади:

- иқтисодий самарали бўлган девелоперлик лойиҳасини танлаш;
- лойиҳани амалга ошириш учун энг оптимал вақтни танлаш;
- лойиҳани амалга ошириш учун тегишли органлардан керакли рухсатномаларни олиш;
- инвестицияларни жалб қилиш шартларини аниқлаш, керак вақтда уларни қайтариш механизми ва шакллари ишлаб чиқиш;
- инвестрларни қидириш ва жалб қилиш;
- пудратчиларни танлаш, уларнинг фаолиятини молиялаштириш ва ишларини назорат қилиш;
- қурилиш “ноу-хау” ларидан фойдаланиш;
- яратилган кўчмас мулк объектини реализация қилиш ёки уни буюртмачига фойдаланишга топшириш.

Девелопмент бир нечта ўзига хос хусусиятлар билан тавсифланади:

- ишнинг натижалари учун комплекс жавобгарлик;
- лойиҳаларнинг юқори даражадаги капитал талаблиги;
- инвестицион циклнинг узоқ муддатлилиги;
- лойиҳанинг бўлинмаслиги;
- инновацион ҳарактер;
- хизматлар/товарларнинг максимал комплексланиши;
- фаолиятнинг молиявий натижаларини яхшилаш;
- ишларнинг юқори сифатини таъминлаш.

Қуйида девелопмент тушунчаси билан яқиндан алоқадор тушунчаларни кўриб чиқиш мақсадга мувофиқ бўлади.

Девелоперлик лойиҳаси – бу лойиҳани амалга оширишни бошқаришга бўлган комплекс ёндашувни назарда тутувчи инвестицион лойиҳа. Ушбу тушунча буюртмачининг ўзи томонидан амалга ошириладиган шахсий лойиҳасига тенглаштирилади.

Девелоперлик (бошқарувчи) компания – бу буюртмачининг (бош буюртмачи, инвестор) буюртмасига биноан лойиҳа циклининг барча босқичларида - бозорни ўрганиш ва инвестицияолди тадқиқотларидан тортиб то лойиҳани тугатишгача - қурувчи вазифаларини комплекс тарзда бажарувчи компания (фирма, корхона).

Лойиҳаларни бошқариш – бу лойиҳанинг ҳаёт цикли давомида инсон ва моддий ресурсларни ташкиллаштириш, режалаштириш, бошқариш, координациялаш усули бўлиб, у замонавий усуллар, бошқариш техника ва технологияларини қўллаш йўли билан мақсадларга самарали эришишга йўналтирилган.

4.2. Девелоперлик фаолиятининг тамойиллари

Кўчмас мулк девелопменти иккита ўзаро боғлиқ мақсадларни кўзлайди:

– жамоат инфратузилмасининг ривожланиши учун ер ресурсларидан рационал фойдаланиш билан боғлиқ ижтимоий ҳарактердаги;

– қўйилган капиталнинг қийматини ошириш билан боғлиқ тижорат ҳарактеридаги.

Шунинг учун у бир томондан инвестицион лойиҳалаш тамойиллари ва усуллари, ердан фойдаланиш қоидалари ва тегишли мамлакат ва регионларда қабул қилинган шаҳарсозлик регламентларига асосланса, бошқа томондан – бозор конъюктураси, рақобатчилик муҳити ва кўчмас мулкнинг энг юқори қийматига эришиш шартларини ўрганиб чиқишга асосланади. Бундан ташқари, профессионал девелоперлар ўзларининг шахсий ва миллий амалиёт натижаларига ҳамда юзлаб амалга ошган лойиҳаларда ўз тасдиғини топган тамойилларга ҳам таянадилар.

Хорижий ва миллий тажрибаларни ўрганиб чиқиш асосида девелопментнинг қуйидаги асосий тамойилларини шакллантириш мумкин:

– *бозордаги талаб ва эҳтиёжларга жавобан хизмат кўрсатишда сегментлаш, локаллаштириш ва даврлаштириш тамойили*, бунда девелопментнинг муваффақиятлилиги бозорнинг маълум сегменти ҳаридорларига маълум жойда ва маълум муддатда хизмат кўрсатиш билан аниқланиши назарда тутилади;

– *девелопмент ривожланишининг даврийлик тамойили* унинг иқтисодий цикл босқичлари билан боғлиқ равишда нотекис активлигини билдиради;

– *босқичма-босқич амалга оширилиш тамойили* девелопмент жараёнининг ҳар бир босқичи аввалги босқичдаги ишнинг сифатига боғлиқлигини билдиради;

– *лойиҳанинг уни амалга ошириш шартларига мослашиш тамойили* лойиҳани деталлаштириш ва назорат қилиш даражаси ўзгарувчан маълумотлар оқимининг сифатига мос бўлиши кераклигини билдиради;

– *ташкилий ва молиявий мувофиқлик тамойили* лойиҳани амалга оширувчи гуруҳнинг тўғри ташкил этилишини ва қўйилган мақсад

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

шартларига жавоб берувчи ҳажм ва муддатларда капитал жалб қилиш имконини назарда тутди;

– *нормативлик тамойили* лойиҳа масштаби ва уни амалга ошириш учун кетган энергия сарфининг нормативлигини билдиради.

4.3. Девелопментнинг турлари

Катта молиявий ресурсларга, маъмурият аро алоқаларга эга компаниялар fee-девелопер¹⁸ деб аталувчи махсус компаниялар хизматидан фойдаланган ҳолда девелоперлик лойиҳаларини инвестициялашлари мумкин.

Fee-девелопер – бу ўз молиявий қўйилмаларисиз, буюртма асосида девелоперлик лойиҳасини амалга оширувчи компания. Хизматлар мажмуи (лойиҳанинг маркетинг концепцияси, лойиҳаолди келишувлари, архитектуравий блок, қурилиш, босқичлар стратегияси, сотув ва ҳ.к.) ни тўлиқ таъминлаган ҳолда fee-девелопер бутун лойиҳа қийматининг 10-20% миқдорида комиссия пули олади. Бу инвестор ва девелопернинг вазифалари аниқ ажратилган бизнес моделидир. Ғарбий Европа ва АҚШда ҳамма девелоперлар орасида fee-компаниялар салмоғи 50% дан ортиқ.

Ўзбекистонда ҳам fee-девелоперлар сегменти мавжуд. Аммо бу ўта ёпик бозор ва осонликча келиб, ўзига fee-ҳамкор танлаш жуда мушкул, бироқ мумкин. Аутсорсингда девелопментнинг тўлиқ мажмуини олиб борувчи компаниялар ҳақида маълумот етарли эмас.

Кўчмас мулк соҳасида fee-девелопментнинг фаол ривожланишини инвестицион ва девелоперлик бизнесларининг даромад кўрсаткичлари тенглашган ҳолатдагина кузатишимиз мумкин. Кўчмас мулкни инвестициялашдан келадиган даромад пасайиб, fee-девелоперлар комиссиясининг миқдори эса, аксинча, ўсиб бораётганини бунга исбот тариқасида келтириш мумкин. Fee-девелопментнинг рентабеллиги ўсиб боргани сайин, бозор иштирокчиларининг кўпчилиги бу йўналиш билан асосий бизнес сифатида шуғулланмоқдалар.

Миллий кўчмас мулк соҳасидаги инвестициялар ҳажмининг ўсиши, айниқса, тижорат қурилиши бўйича ер участкаларига бўлган талаб ва нархларнинг кўтарилишига олиб келди. Бунинг оқибатида эса, асосий мақсади – ҳудудни қурилиш жараёнини бошлаш учун тайёрлаб бериш бўлган ленд – девелопментнинг фаол ривожланиши кузатилди.

Классик ленд-девелопмент – бу атроф-мухитни шакллантириш, участкалар ликвидлиги ва уларнинг инвестицион жозибадорликларини оширишдир.

Хорижлик ва ўзбек девелопер ҳамда инвесторлар ерни бир категориядан бошқасига ўтказиш масаласига вақт сарфлашни хоҳламай, хусусий мулкдорларнинг манфаатларини, улардан ер участкаларини сотиб олиш жараёнида, бирлаштирадидлар ёки муҳандислик тармоқларига уланишнинг потенциал имкониятларини аниқлайдилар.

¹⁸ ингл. fee - “тақдирламоқ”

Ўзбекистон шароитида *ленд* – *девелопмент* атамасининг ўзи кенг маънони англатади – ерларни қишлоқ хўжалик категориясидан чиқаришдан то ҳудудларни мажмуавий ривожлантиришгача, ленд – девелопментнинг натижаси эса – бу биринчи навбатда, инвестицион маҳсулот, яъни қурилиш жараёнини бошлаш учун тайёрланган ер участкаси.

Бу натижага эришиш учун учта масалани ҳал қилиш лозим:

➤ биринчиси – концепцияни ишлаб чиқиш (ер участкасидан фойдаланишнинг энг самарали вариантыни танлаш);

➤ иккинчиси – ер участкасини ҳуқуқий таъминлаш, шу ерларнинг категориялари ўзгарганини ҳисобга олган ҳолда¹⁹;

➤ учинчиси – муҳандислик-техник, бунга муҳандислик коммуникацияларига уланиш, йўл ва тармоқлар қурилиши, ҳамда жихозлаш ишлари киради.

Мутахассис ленд – девелоперлар ўзлари учун консалтинг, маркетинг, юридик хизматлар, лойиҳани бошқариш ёки лойиҳалаш кабиларни асосий фаолият тури сифатида танлаб, қолган хизматларни аутсорсингга олган ҳолда (пудрат ташкилотларни жалб қилиш), тўлиқ хизматлар доирасига ихтисослашган бўладилар, камдан – кам ҳолларда бутун ер участкасидаги қурилиш билан шуғилланадилар. Улар ерларнинг муҳандислик жиҳатидан тайёрлайдилар, тарх лойиҳасини амалга оширадилар ва шундан сўнг кичик – кичик ер участкаларини лотларга бўлган ҳолда, бошқа девелоперларга сотадилар.

Яқин келажакда, миллий кўчмас мулк бозорида ҳуқуқий, молиявий, ташкилий ва келишув масалаларини ҳал қилиш бўйича мажмуавий хизматлар кўрсатувчи, яъни битим тузилишидан то эгаллик ҳақида гувоҳнома олиш ва объектни фойдаланишга топширишгача бўлган барча масалалар билан шуғулланувчи компаниялар пайдо бўлади.

Кўчмас мулк объектининг янги, ўзгача қўлланиш соҳасига эга объектга ўзгартириш натижасида кўчмас мулк объекти қийматининг ўсиши билан боғлиқ тадбиркорлик фаолияти ғарбий иқтисодиётда *редевелопмент*, яъни иккиламчи қурилиш деб аталади. Миллий амалиётда, тадбиркорлик фаолиятининг бу йўналиши “ҳудудларни ривожлантириш” дейилади. Ҳудудларни ривожлантириш жараёнида бир қатор жисмоний ва юридик шахслар иштирок этади. Редевелопер – бу ҳудудларни ривожлантириш жараёнини бошқарувчи шахс. Ўзбек тилида маъно жиҳатдан энг мос келадиган тушунчалар – шаҳарсоз ва қурувчи, баъзида буюртмачи. Функционал хусусиятлари бўйича шаҳарсоз кўп ҳолларда шаҳар архитектори билан тенглаштирилади.

Ҳудудларни инвестицион ривожлантириш концепцияси Республика (шаҳар, муниципал ёки бошқа ҳудудий бирлашмалар) субъектининг иқтисодий ва инвестицион ривожланиши умумий стратегиясининг қонун томонидан белгиланган асосий тамойилларига мос бўлиши керак.

¹⁹ Агар ер қишлоқ хўжалик аҳамиятига эга эмаслиги исботланса, ерларни ўтказиш жараёни 8 дан то 14 ойгача муддатни қамраб олади. Акс ҳолда, ўтказиш қийинлашади, баъзида мумкин бўлмайди.

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

Худудларни ривожлантиришнинг стратегик режаси ҳудудий бирлашмаларнинг ижтимоий – иқтисодий ривожланиш кўрсаткичларини аниқлаш асосида шакллантирилади ва инвестицион лойиҳалар мажмуини ўз иига олади.

4.4. Девелопментнинг самарадорлиги

Девелопмент лойиҳасининг самарадорлиги турли нуқтаи назарлардан баҳоланиши мумкин:

- девелопер ва инвестор нуқтаи назаридан (тижорат самарадорлиги);
- иқтисодий ривожланишга таъсир нуқтаи назаридан (иқтисодий, халқ хўжалиги самарадорлиги);
- бюджет манфаатлари нуқтаи назаридан (бюджет самарадорлиги);
- ҳаёт фаолияти шартларига таъсир нуқтаи назаридан (ижтимоий самарадорлик).

Девелопмент лойиҳаларининг тижорат самарадорлиги ҳаражатлар ва натижаларнинг ўзаро нисбати, лойиҳанинг талаб этилувчи даромадлигининг меъёрини таъминлаш билан аниқланади. Тижорат самарадорлигини баҳолаш – лойиҳани таҳлил қилишнинг муҳим қисми ҳисобланади.

Девелопментнинг иқтисодий самарадорлиги иқтисодий жараёнларга бўлган кўчмас мулк ривожланишининг ижобий таъсирида намоён бўлади ва у қиймат кўринишида ифодаланиши мумкин. Иқтисодиётга девелопментнинг шартли позитив таъсири икки нуқтаи назардан қараш мумкин: ҳудудий ва тармоқ.

Девелопментнинг таъсирига ҳудудий нуқтаи назардан қараганда, кўчмас мулкнинг ривожланиши фақатгина объектлар сифатининг ўзгаришига эмас, балки уларнинг атроф-муҳитини ҳам ўзгаришига олиб келади. Бунда кўчмас мулкнинг ривожланиши мумкин бўлган вариантлардан энг яхшиси бўлиши керак. Фақатгина шу ҳолда девелопментнинг ҳудудлар ривожланишига бўлган ижобий таъсири максимал даражада бўлади ва уларнинг аҳамиятини имкон қадар ошишига ёрдам беради.

Девелопментнинг атроф-муҳитга таъсири ҳам локал (микро даражада), ҳам регионал, ҳаттоки, миллий (йирик масшабли лойиҳаларда) аҳамиятга ҳам эга бўлади.

Девелопментнинг ҳудудлар ривожланишининг сифатига бўлган ижобий таъсирини максималлаштириш ҳудудларни ўзлаштириш масаласи юзасидан алоҳида кўчмас мулк объектлари ривожланишини бошқа объектлар билан комплекс равишда қарайдиган ташкилий-иқтисодий шаклларни қўллаган ҳолда ёндашган ҳолда эришилади. Бундай шаклларга мисол сифатида ҳудудларни ривожлантириш агентликларини келтириш мумкин. Ҳудудларни ривожлантириш агентликлари (ХРА) кўчмас мулк объектларидан энг самарали фойдаланиш мақсадида турли хил қўлланиш соҳасидаги кўчмас мулк объектларининг ҳудудларида жойлашган мажмуаларнинг ва мулк шаклларининг ўзаро боғлиқ бўлган ривожланишини таъминлашга қаратилган. Самарадорлик кўчмас мулк жойлашган ҳудуд бозор қийматининг

ва даромадлигининг ошиши, давлат бюджетига солиқ ва солиқсиз тўловлардан тушадиган тушумнинг ўсиши, ва асосийси, ҳудуд ва шаҳар (янги иш жойларининг пайдо бўлиши, ижтимоий инфратузилма объектларининг ривожланиши, ҳудудни ободонлаштириш ва ҳ.к.) аҳолиси фаровонлигининг яхшиланиши билан белгиланади.

Девелопментнинг иқтисодиётга бўлган таъсирига тармоқ (макроиқтисодий) нуқтаи назардан қараш кўчмас мулк соҳасидаги юқори фаоллик таъсири билан белгиланади. Кўчмас мулкка киритиладиган инвестициялар иқтисодиётнинг турли тармоқлари (қурилиш материалларини ишлаб чиқаришда, уй-жой коммунал хўжалигида, истеъмол товарларини ишлаб чиқаришда ва ҳ.к.)даги фаолликнинг ўсиши ва охир-оқибатда ялпи маҳсулот ва мамлакатдаги иш билан бандлик ўсишининг таъминланишига олиб келади.

Девелопментнинг бюджет самарадорлиги ўзини иккита асосий аспект, яъни тўғри ва эгри томондан намоён қилади. Кўчмас мулкни ривожлантириш лойиҳаларининг тўғри бюджет таъсири девелопмент лойиҳаларини реализация қилиш жараёнида бевосита юзага келадиган тўловлар ва солиқларда ўз ифодасини топади. Бундай бюджет даромадларига қуриш ҳуқуқи учун тўловлар, ер участкалари ижара тўловлари, қурувчи ва инвесторларнинг даромад солиғи, лойиҳани реализация қилиш жараёнида қатнашган ишчиларнинг иш ҳақидан солиқлар киради.

Эгри бюджет таъсири – бу яратилган кўчмас мулк объектининг амал қилиш жараёнида бюджетга тушадиган даромадлар (ёки бюджет иқтисоди) бўлиб, уларга корхона даромадларидан солиқлар, мол-мулк солиғи, ер солиғи ва ҳ.к., шунингдек, аҳоли бандлигининг ўсиши, уларнинг даромадлари ўсиши ва ҳ.к.лар билан боғлиқ иқтисодлар киради.

Девелопментнинг ижтимоий самарадорлиги кўчмас мулк фонидаги ўзгаришлар таъсири остида яшаш муҳити ва фаолияти, даромадлари, аҳоли ҳаёт сифатининг яхшиланиши кабиларда намоён бўлади.

Бизнес ва аҳолининг маълум эҳтиёжларини қондирадиган кўчмас мулк объектининг яратилиши ва моддийлик, узоқ муддатлилик, юқори капиталталаблилик каби тавсифлари бўйича бир қатор такрор ишлаб чиқариш босқичларида қатнашиш девелопментнинг натижаси бўлиб ҳисобланади.

Девелопмент лойиҳаларининг иқтисодий ва ижтимоий жараёнларига бўлган ижобий таъсири билан бир қаторда бу лойиҳаларни реализация қилиш негатив ташқи таъсирлар билан ҳам боғлиқ бўлиши мумкин. Улар вақтинчалик (қурилиш ишларини олиб бориш билан боғлиқ қулайсизликлар) ёки доимий (қурилишларнинг ҳаддан ташқари зич бўлгани сабабли яшаш муҳити сифатининг пасайиши, экологиянинг ёмонлашуви ва ҳ.к.) бўлиши мумкин. Бу негатив таъсирларни минималлаштириш девелопментнинг энг муҳим вазифаларидан бири бўлиб ҳисобланади.

Девелопментнинг ташқи негатив таъсирларни минималлаштириш бўйича назорат воситалари сифатида, биринчи навбатда, шаҳар ҳудудларини зоналаштиришдан, шунингдек, жамоат фикри, лойиҳаларнинг оммавий

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

тақдимоти, давлат стандартларининг жорий этилиши ва ҳ.к.лардан фойдаланилади.

Шаҳар ҳудудларини функционал зоналаштириш – меъёрий параметрлар (участканинг асосий вазифаси, унинг ўлчамлари, қурилиш билан банд ерларнинг коэффиценти, кўкаламзорлаштирилган ва очик кенгликлар улуши ва шу каби) мажмуини ўз ичига оладиган ердан оқилона фойдаланишнинг турли талабларини ҳисобга олишнинг умумий шакли.

Зоналаштиришда шаҳарсозлик тизимининг тузилмани шакллантирувчи ва локал ҳудудлари унинг амал қилишидаги турли аспектлар нуқтаи назаридан кўрилади: транспорт-функционал, визуал, табиий-экологик, тарихий-маданий, инженер-техник.

Маъмурий-бошқарув нуқтаи назаридан зоналар – умумий шаҳар, туман вазифасини бажарувчи, саноат зоналари, селитоб туманлар ва рекреацион зоналар, аҳоли тураржой зоналарига ажратилади.

Функционал зоналаштириш – бу шаҳар ҳудудларини фойдаланиш характери, яъни функционал вазифаси бўйича фарқлаш. Функционал зоналарни ажратиш шаҳар аҳолиси ҳаёт фаолиятининг асосий шакллари – меҳнат, маиший ҳаёт, дам олиш учун энг яхши шарт-шароитларни яратишга имкон беради, модомики, бу фаолият турларининг ҳар бири шаҳар кенгликларини жойлаштириш ва ташкил этишга бўлган ўзига хос талабларни ўртага ташлайди.

Функционал зоналаштиришда асосий зоналар қуйидагилар ҳисобланади:

- селитоб, тураржой ва жамоат биноларини жойлаштириш учун мўлжалланган;
- саноат – саноат, энергетика, транспорт ва бошқа объектларни жойлаштириш учун;
- коммунал-омбор – омборларни, гаражларни, автобазаларни, транспорт деполарини, сув тўсиқларини, тозалаш иншоотлари, канализациялар, қабристонлар ва бошқаларни жойлаштириш учун;
- транспорт, алоқа ва муҳандислик коммуникациялари;
- рекреация – хиёбонлар, пляжлар ва бошқа дам олиш масканлари.

Шаҳарни функционал зоналаштириш, масалан, Тошкент шаҳрида қуйидаги кўринишда ўтказилган:

Тошкент шаҳрида ерлар жами – 139936 минг гектар

Улардан: тураржой застройки – 8522 (3,1%)

жамоат застройки – 0 467 (7,5%)

жамоат фойдаланишидаги

саноат, тижорат ва

коммунал-омбор застройки – 7333 (5,2%)

транспорт, алоқа ва муҳандислик коммуникациялари – 8290 (5,9%)

қишлоқ хўжалигига мўлжалланган – 29 449 (21%)

махсус кўриқланадиган ерлар – 2967 (2,1%)

рекреация ерлари – 36244 (25,9%)

сув объектлари – 5337 (3,8%)

ҳарбий ва бошқа режим объектлари – 6461 (4,6%)

шаҳарсозлик ёки бошқа фаолиятга жалб қилинган – 8276 (5,2%)

Кўпинча иқтисодий зоналаштиришдан фойдаланилади.

Худудий иқтисодий зоналаштиришни шаҳарни кадастр бўлиниши билан боғлаш мақсадга мувофиқ. Шаҳарни туманлаштиришни одатда, БТИ кварталлари билан боғлашади. Шаҳарни иқтисодий зоналарга ажратишда турли хил ёндошувлар мавжуд. Масалан, Тошкент шаҳрида 13 та зона ва яна бир қанча подзоналар ажратилган. Ҳар бир зона учун ўзининг солиқ ставкалари ўрнатилган.

Зоналар сони, турли шаҳарсозлик қийматига эга бўлган ҳудуд қисмлари сонига мувофиқ келиши керак. Бу зоналар орасидаги фарқ биринчи навбатда яшаш қулайликларидадир, бунга мос равишда аналог объектларнинг баҳоси иқтисодий зоналарда турлича бўлади.

– бу шаҳар ҳудудини унинг комплекс иқтисодий баҳоланишини ҳисобга олган ҳолда зоналарга ажратиш.

Худудий-иқтисодий баҳолаш зоналари (ҲИБЗ) –табiiй ёки сунъий тўсиқлар билан чегараланган ва маълум бир сифатли, иқтисодий ва ижтимоий-иқтисодий қийматга эга бўлган шаҳар ҳудудининг бир хил типдаги участкалари. Улар шаҳар қурилиши босқичлари, архитектуравий-планировка тузилмаси ва асосий магистраллар тизими, муҳандислик таъминоти даражаси, транспорт таъминоти, коммунал хизмат, табиий омиллар билан фарқланади.

ҲИБЗ куйидаги белгилар бўйича классификацияланади:

- шаҳар лойиҳасидаги ҳолати бўйича;
- функционал ва шаҳар қурилиши бўйича зоналаштириш нуқтаи назаридан қурилишларнинг характери бўйича;
- қурилишнинг техник ҳолати бўйича;
- ободонлаштириш ва кўкаламзорлаштириш даражаси бўйича;
- маданий-маиший ва коммунал хизмат кўрсатиш даражаси бўйича;
- аҳолини доимо ўзига тортадиган жойларга ва шаҳар маркази тизимининг элементларига транспортнинг қулайлиги;
- қурилишнинг архитектуравий-бадий сифати бўйича;
- табиий-географик шароитлар бўйича;
- жойлашган ерининг нуфузи бўйича;
- ижтимоий инфраструктура объектларига тўйинганлик зичлиги бўйича;
- экологик ва санитар-гигиеник шароитлар бўйича.

Баҳолаш зоналари ер солиғининг базавий ставкалари ва ижара ҳақи бўйича характерланади. Зарур бўлганда базавий ставкаларга тузатиш коэффициентлари тизими киритилади, бунда, шаҳар ерларини баҳолашга таъсир қиладиган ва баҳолаш зоналари ичида кенг ўзгарадиган динамик кўрсаткичлар инобатга олинади.

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

Бу кўрсаткичларни ҳисобга олиш ҳудудий-иқтисодий баҳолаш зоналаштиришда тўла равишда мумкин эмас.

Тузатиш коэффицентлари тўловларнинг якуний ўлчамларига (солиқ ва ижара ҳақи) таъсир қилиши, шунингдек, бошланғич баҳони ҳисоблашда, танловларни ташкил қилишда, ижара ҳуқуқи бадалида ҳисобга олиниши шарт.

Девелопментнинг яна бир томони ҳақида айтиб ўтиш лозим. Юқорида таъкидланганидек, девелопмент – бу фақатгина кўчмас мулк объектларини ривожлантириш жараёни эмас, балки профессионал тадбиркорлик фаолияти ҳамдир. Профессионал фаолият сифатида девелопмент нафақат бозор иқтисодиёти шароитида, балки кўчмас мулк объектлари сотиш (ижарага бериш, бошқаришга топшириш) учун яратиладиган, яъни бозор учун яратиладиган муҳитда ҳам мавжуд бўлади. Шу маънода “девелопмент” атамасини олдиндан маълум бўлган фойдаланувчи учун “буюртма асосидаги” қурилиш ҳолатида ишлатиб бўлмайди, ҳолбуки бу ерда кўчмас мулк ривожланиши моддий-ашёвий жараён сифатида мавжуд бўлса ҳам.

Бозор иқтисодиёти шароитида девелоперни буюртмачидан фарқлай билиш керак. Қиймат, муддат ва сифат бўйича буюртмачи фаолиятининг лойиҳа талабларига мувофиқлигини таъминлаган ҳолда, ташкилий-иқтисодий ва техник вазифаларни бажарувчи буюртмачи фаолиятидандан фарқли равишда, девелопернинг фаолиятида лойиҳанинг молиявий-иқтисодий жиҳатлари – тижорат нуқтаи назаридан самарали лойиҳани танлаш, инвестицияларни жалб қилиш, лойиҳанинг молиявий барқарорлигини таъминлаш - асосий ўринда туради.

Назорат учун саволлар:

1. Кўчмас мулк бозори профессионал иштирокчиларининг фаолият турлари ҳақида нималарни биласиз?
2. Девелопментнинг намоён бўлиш моҳиятини тушунтиринг.
3. Девелопер ва унинг иш фаолиятининг моҳиятини очиб беринг.
4. Ҳозирги кунда, нима учун турар жой қурилиши билан шуғулланувчи деярли барча қурилиш ташкилотлари ўзларини девелопер деб аташади?
5. Fee-девелопмент, ленд-девелопмент атамаларига таъриф беринг.
6. Кўчмас мулк бозорида девелопмент деганда қандай фаолият тури тушунилади?
7. шаҳар ҳудудларини зоналаштиришнинг девелопмент фаолиятига таъсирини изоҳланг.
8. Шаҳар ҳудудларини функционал зоналаштириш нима?
9. Ҳудудий иқтисодий зоналаштиришга таъриф беринг.

Фойдаланилган адабиётлар:

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

Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари

Nunnington. 2012.

3. В.У. Ёдгоров, Д.Ш. Мирджалилова “Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш” Дарслик. Тошкент., “Чўлпон” нашриёти, 2015 йил.
4. М.М.Мирахмедов, В.У.Ёдгоров, Д.Ш. Мирджалилова, Г.А. Нигманова. “Кўчмас мулк иқтисодиёти”. Дарслик. ТАҚИ - 2013 йил.

IV. АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ МАТЕРИАЛЛАРИ

1-амалий машғулот: Кўчмас мулк объектларининг Ўзбекистонда ва хорижий мамлакатларда таснифланиши. Тижорат кўчмас мулк объектлари характеристикаси.

Ишдан мақсад: Кўчмас мулк объектларининг таснифланиши тизими ва тижорат кўчмас мулк объектлари турлари ҳақида маълумотга эга бўлиш.

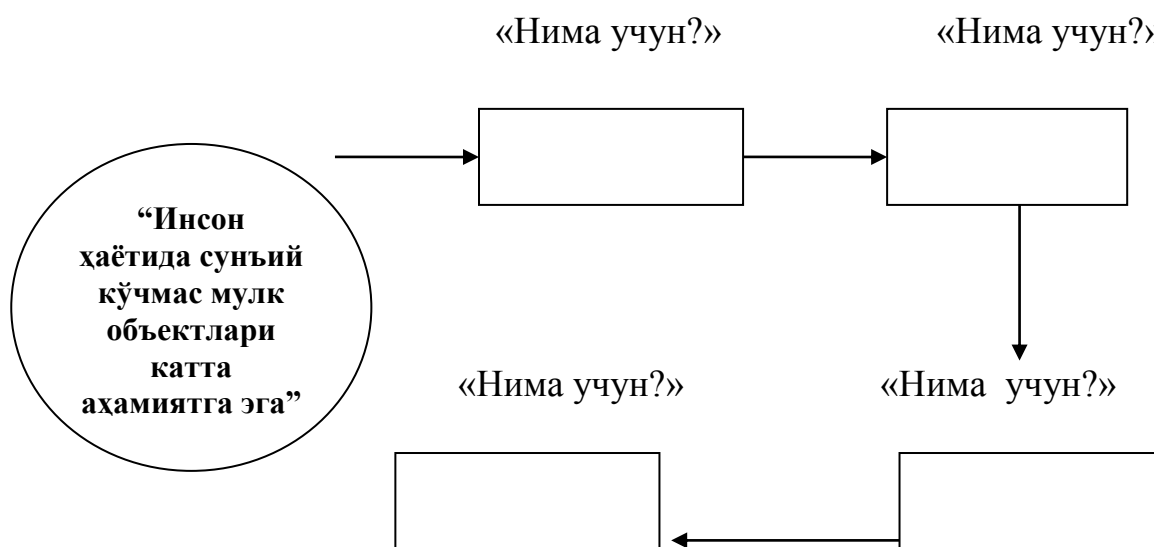
Масаланинг қўйилиши: Табиий ва сунъий кўчмас мулк объектларининг ва тижорат кўчмас мулки таркибига кирувчи меҳмонхоналар турларини ажратиш.

Амалий машғулотларларни “Кичик гуруҳларда ишлаш”, “Давра суҳбати”, “Кейс стади” ва бошқа таълим технологияларидан фойдаланилган ҳолда ташкил этиш кўзда тутилган. Бунда ўқув жараёнида фойдаланиладиган замонавий методларининг, педагогик ва ахборот технологияларининг қўлланилиши, маърузалар бўйича замонавий компьютер технологиялари ёрдамида мультимедияли тақдимот тайёрлаш, амалий машғулотларда педагогик ва ахборот-коммуникация технологияларидан кенг фойдаланиш, илғор тажрибаларни ўрганиш ва оммалаштириш назарда тутилади.

Кичик гуруҳлар учун топшириқлар

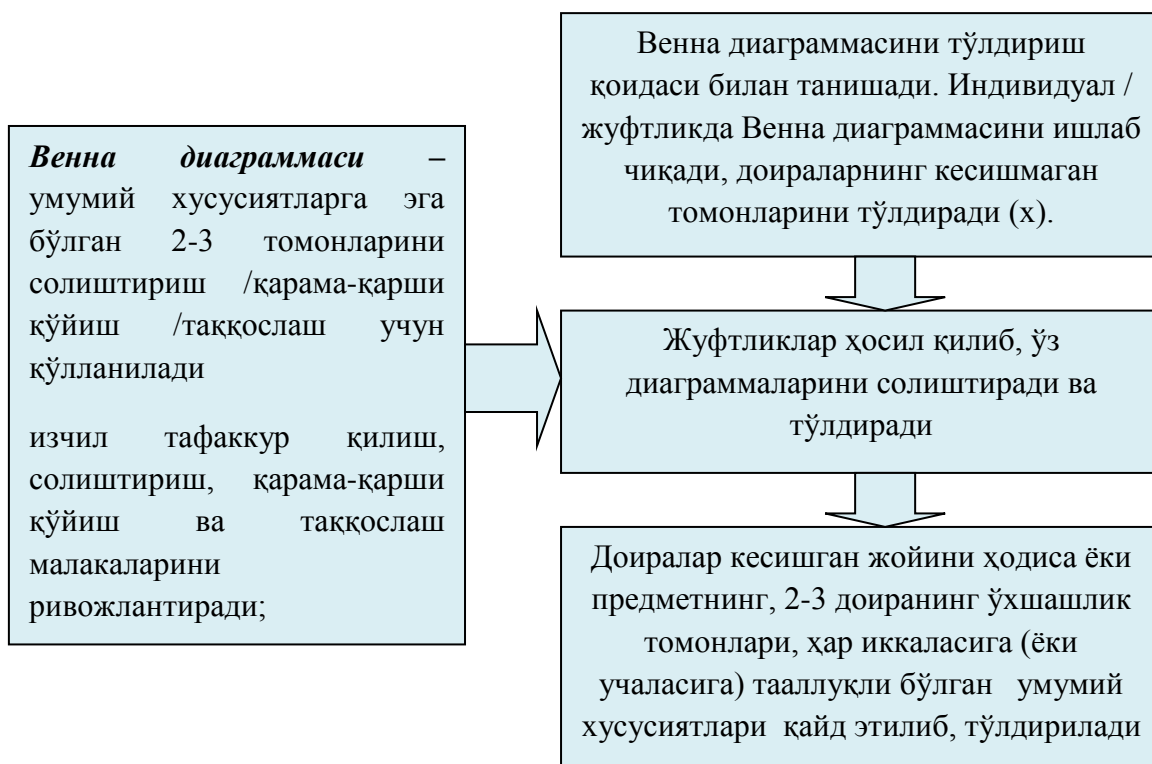
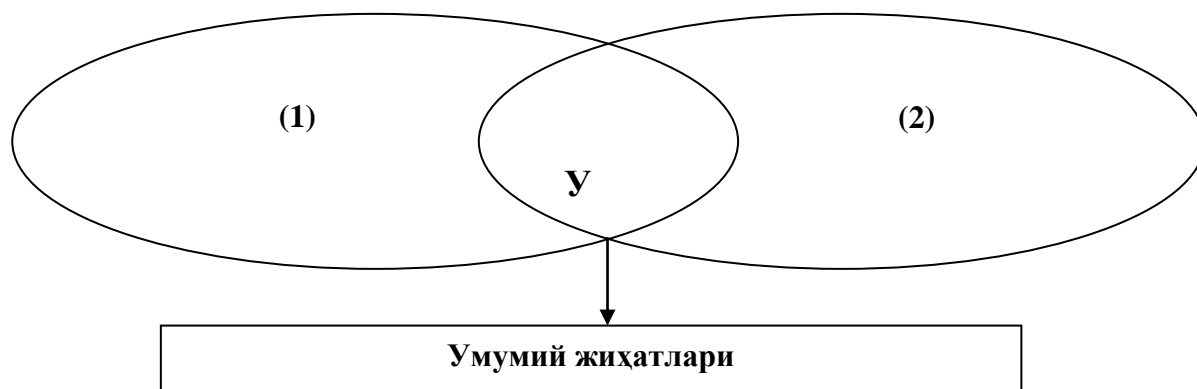
1 топшириқ

«Нима учун?» техникасидан фойдаланиб саволнинг жавобларини жадвал-схемаларига ёзиб тўлдириш.



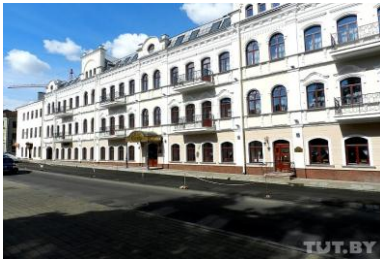
2 топшириқ

Даромад олиб келувчи тижорат кўчмас мулк объектлари (1) ва фойда олиш учун шарт-шароит яратувчи тижорат кўчмас мулк объектлари (2) ни Венн диаграммаси ёрдамида таҳлил қилинг.



3 топширик

Қуйидаги расмларда меҳмонхоналарнинг қандай турлари келтирилган.
Уларнинг умумий ва фарқли жиҳатлари нималардан иборат?



Назорат саволлари:

1. Табиий кўчмас мулк объектлари нима ва уларнинг қандай турларини биласиз.
2. Сунъий кўчмас мулк объектларига таъриф беринг.
3. Турар жой уйи, хонадон ва хона атамаларига изоҳ беринг.
4. Мактабгача таълим муассасалари, мактаблар, музейлар, кўргазма мажмуалари, касалхоналар, поликлиникалар қандай кўчмас мулк объектлари тоифасига киради?
5. Эксплуатацияга тайёрлик даражаси бўйича сунъий объектлар қандай таснифланади?
6. Тижорат мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулк объектлари қандай турларга бўлинади?
7. Савдо объектларининг таснифланишини тушунтиринг.
8. Меҳмонхоналарнинг таснифланишини тушунтиринг.
9. Меҳмонхоналарнинг қандай турларини биласиз?
10. Офис бинолари ҳақида тушунча беринг.

2-амалий машғулот: Кўчмас мулкка замонавий техник хизмат кўрсатиш. Уй-жой фондини техник эксплуатация қилиш муаммолари ва уни замонавий ечимлари.

Ишдан мақсад: Кўчмас мулкка замонавий техник хизмат кўрсатиш ва уй-жой фондини техник эксплуатация қилиш тўғрисида билимга эга бўлиш.

Масаланинг қўйилиши: уй-жой фондини эксплуатация қилишнинг оддий ва замонавий усуллари таққослаш, уларнинг афзаллик ва камчилик томонларини кўрсатиб бериш.

Амалий машғулотларларни “Кичик гуруҳларда ишлаш”, “Давра суҳбати”, “Кейс стади” ва бошқа таълим технологияларидан фойдаланилган ҳолда ташкил этиш кўзда тутилган. Бунда ўқув жараёнида фойдаланиладиган замонавий методларининг, педагогик ва ахборот технологияларининг қўлланилиши, маърузалар бўйича замонавий компьютер технологиялари ёрдамида мультимедияли тақдимот тайёрлаш, амалий машғулотларда педагогик ва ахборот-коммуникация технологияларидан кенг фойдаланиш, илғор тажрибаларни ўрганиш ва оммалаштириш назарда тутилади.

Кичик гуруҳлар учун топшириқлар

1 топшириқ

Эксплуатация жараёнини автоматик тарзда бошқаришни таҳлил қилинг. Инсерт жадвалига тегишли белгиларни қўйинг.

Автоматлаштирилган тизим ҳудудни тозалаш, бинога техник хизмат кўрсатиш, қўриқлаш ва б. учун сметани шакллантириш имконини беради. Автоматлаштирилган тизимларга ҳар бир деталнинг параметри ва баҳоси, таъмирлар муддати, хизмат кўрсатиш ва алмаштириш давомийлиги, шунингдек, персонал ҳақидаги маълумотлар – ҳар бир муҳандиснинг, электрикнинг малакаси, уларнинг маоши ва б. Киригилади. Математик алгоритмлар асосида тизим, таътил, дам олиш кунлари ва байрамларни ҳисобга олган ҳолда қайси ходим қайси ишни қайси куни бажариши лозимлиги ҳисоб-китоб қилинади.

Белгилар	1-матн	2-матн	3-матн
“V” – таниш маълумот.			
“?” – мазкур маълумотни тушунмадим, изоҳ керак.			
“+” бу маълумот мен учун янгилик.			
“– ” бу фикр ёки мазкур маълумотга қаршиман?			

2 топшириқ

Уй-жой фондини эксплуатация қилишни бошқаришнинг оддий ва замонавий усулларини “Резюме” усули ёрдамида изоҳлаб беринг.

Уй-жой фондини эксплуатация қилиш усуллари			
Оддий тизим		Автоматлаштирилган тизим	
<i>афзалликлар</i>	<i>камчиликлар</i>	<i>афзалликлар</i>	<i>камчиликлар</i>

Назорат саволлари:

1. Аҳолининг ҳаёт кечиришлари давомида уй-жой фонди билан боғлиқ ҳолда юзага келадиган эҳтиёжларни қондириш мақсадида яратилган шарт-шароитлар қандай гуруҳларга бўлинади?
2. Уй-жой фондидан фойдаланишни ташкил этиш ва коммунал хизматлар кўрсатиш учун яратилган шарт-шароитлар билан боғлиқ кўрсаткичлар қандай гуруҳларга бўлинади?
3. Уй-жойлар уларга аҳолини жойлаштириш усулига қараб қандай гуруҳланади?
4. Турар уй-жойлари конструктив тузилишига кўра ва ердан фойдаланиш усулига кўра қандай гуруҳланади?
5. Қаватлар миқдорига кўра турар жой бинолари қандай турларга бўлинади?
6. Ўзбекистон шароитида турар уй-жойлар қурилишини лойиҳалашда қўйиладиган асосий талаблар таркибига нималарни киритиш мумкин?
7. Уй-жой қурилишида тежамкорлик ва бинолардан фойдаланишни самарали ташкил этиш ҳақида нималарни биласиз?
8. Биноларни техник эксплуатация қилиш жараёнининг таркибига қандай вазифалар киради?
9. Уй-жой фондини техник эксплуатация қилиш деганда нимани тушунасиш?
10. Биноларни техник эксплуатация қилиш таркибига нималар киради?
11. Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати, меъёрий-ҳуқуқий асоси ва аҳамияти

3- амалий машғулот: Ўзбекистонда кўчмас мулкдан фойдаланиш ва бошқаришнинг ўзига хос хусусиятлари.

Ишдан мақсад: Кўчмас мулкни давлат рўйхатидан ўтказиш, кўчмас мулк объектларига солиқ солиш тизими тўғрисида билимга эга бўлиш.

Масаланинг қўйилиши: Кўчмас мулкни давлат рўйхатидан ўтказиш нима учун керак. Кўчмас мулк объектларига солинадиган солиқ турларини таҳлил қилиш.

Амалий машғулотларларни “Кичик гуруҳларда ишлаш”, “Давра суҳбати”, “Кейс стади” ва бошқа таълим технологияларидан фойдаланилган ҳолда ташкил этиш кўзда тутилган. Бунда ўқув жараёнида фойдаланиладиган замонавий методларининг, педагогик ва ахборот технологияларининг қўлланилиши, маърузалар бўйича замонавий компьютер технологиялари ёрдамида мультимедияли тақдимот тайёрлаш, амалий машғулотларда

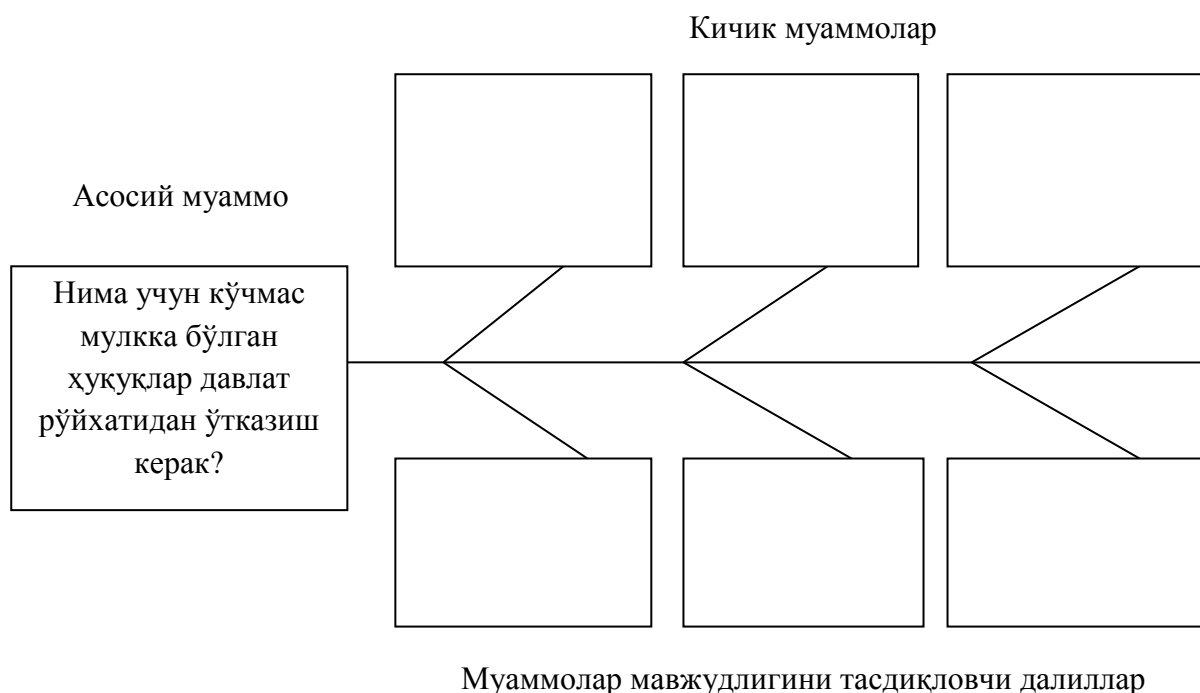
Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

педагогик ва ахборот-коммуникация технологияларидан кенг фойдаланиш, илғор тажрибаларни ўрганиш ва оммалаштириш назарда тутилади.

1 топширик

Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш ҳақидаги фикрларингизни “Балиқ скелети” ёрдамида ёритиб беринг.

“Балиқ скелети” схемаси



2 топширик

Кўчмас мулк объектларига солинадиган солиқ турларини БББ усули ёрдамида таҳлил қилинг.

<i>Биламан</i>	<i>Билишни ҳоҳлайман</i>	<i>Билиб олдим</i>
Ер солиғини	Ер солиғи солинмайдиган ер участкаларини	Ер солиғи бўйича имтиёزلарни

Назорат саволлари

1. Кўчмас мулк соҳасидаги ҳуқуқ ва манфаатлар қандай гуруҳларга ажратилади?
2. Давлат ғазнасига мулкни ўтказиш ҳуқуқи қандай ҳуқуқлар гуруҳига киради?
3. Кўчмас мулк соҳасидаги ҳуқуқ манбалари қайсилар?
4. Уй-жой муносабатларига таъриф беринг ва уларнинг асосий гуруҳларини санаб беринг.
5. Давлат уй жой фондини хусусийлаштиришнинг асосий тамойиллари қандай?
6. Ер қонунбузарликларини содир этганлик учун маъмурий жавобгарликка тортиш ҳуқуқига эга органлар қайсилар?
7. Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш ҳақида нималарни биласиз?
8. Ер солиғидан қандай юридик шахслар озод қилинади?
9. Жисмоний шахсларнинг мол-мулкига солинадиган солиқнинг солиқ солиш базаси нима?

4- амалий машғулот: Кўчмас мулк объектларини ривожлантириш масалалари. Девелопментнинг асосий тушунчалари ва тамойиллари.

Ишдан мақсад: :“Кўчмас мулк объектларини ривожлантириш масалалари. Девелопментнинг асосий тушунчалари ва тамойиллари” мавзуси доирасидаги билимларни мустаҳкамлаш.

Масаланинг қўйилиши: Кўчмас мулк бозорида девелопмент фаолиятининг аҳамиятини таҳлил қилиш.

Амалий машғулотларларни “Кичик гуруҳларда ишлаш”, “Давра суҳбати”, “Кейс стади” ва бошқа таълим технологияларидан фойдаланилган ҳолда ташкил этиш кўзда тутилган. Бунда ўқув жараёнида фойдаланиладиган замонавий методларининг, педагогик ва ахборот технологияларининг қўлланилиши, маърузалар бўйича замонавий компьютер технологиялари ёрдамида мультимедияли такдимот тайёрлаш, амалий машғулотларда педагогик ва ахборот-коммуникация технологияларидан кенг фойдаланиш, илғор тажрибаларни ўрганиш ва оммалаштириш назарда тутилади.

1 топшириқ

Девелопмент фаолиятини тўлиқ очиб бериш учун “Кластер” график организаерини тузинг.

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

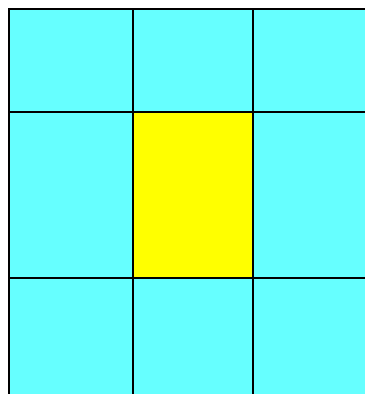
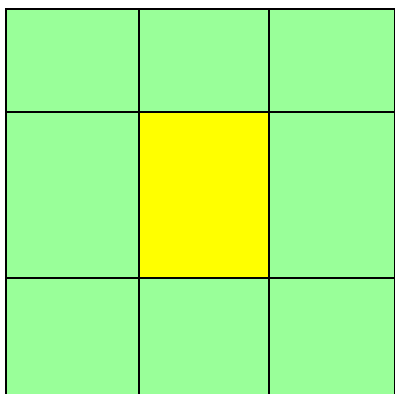
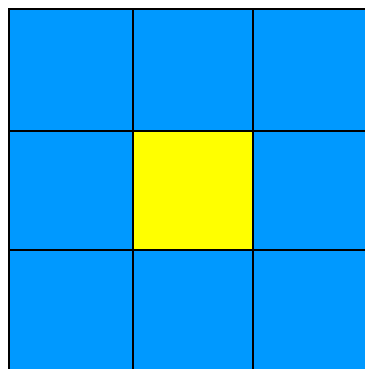
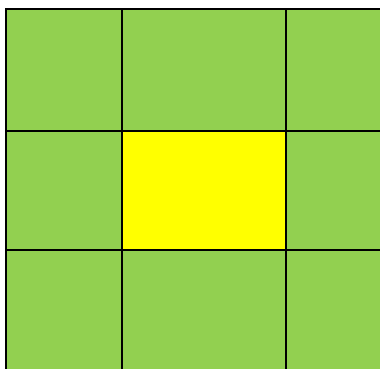
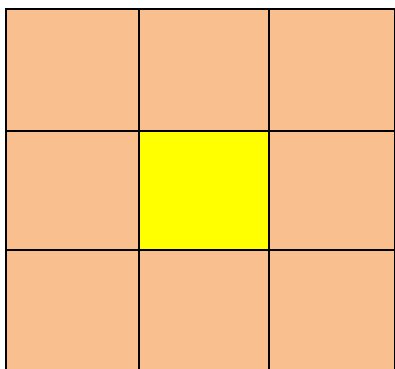
2 топшириқ

Девелопмент фаолиятининг “SWOT” таҳлил жадвали

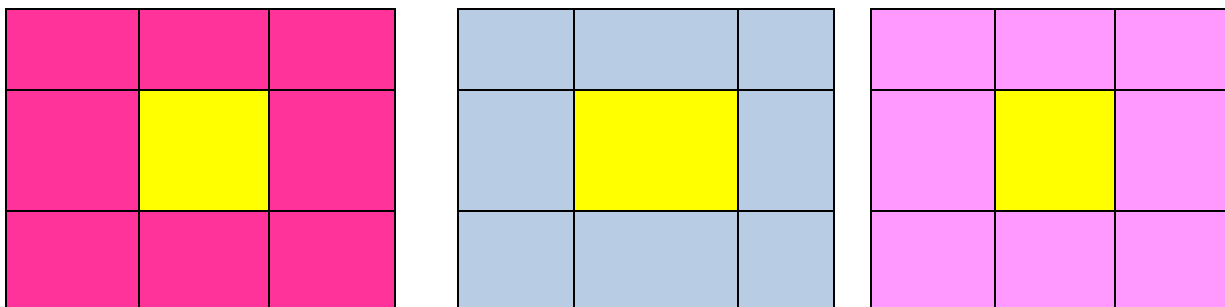
S <i>Девелопментнинг афзаллик томонларини келтиринг</i>	O <i>Девелопментнинг ўзига хос томонларини келтиринг</i>
W <i>Девелопментнинг камчилик томонларини келтиринг</i>	T <i>Девелопментнинг турларини келтиринг</i>

3 топшириқ

“Девелопментнинг асосий тушунчалари ва тамойиллари” мавзусини
Нилуфар гули ёрдамида ёритиб беринг.



Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари



4 топширик

“Девелоперларнинг вазифалари ва мажбуриятлари нималардан иборат?” саволини ФСМУ технологияси ёрдамида таҳлил қилинг.

Савол	Девелоперларнинг вазифалари ва мажбуриятлари нималардан иборат?
(Ф) Фикрингизни баён етинг	
(С) Фикрингиз баёнига сабаб кўрсатинг	
(М) Кўрсатган сабабингизни исботловчи далил келтиринг	
(У) Фикрингизни умумлаштиринг	

Назорат саволлари

1. Кўчмас мулк объектларини ривожлантириш тушунчаси.
2. Миллий амалиётда девелопментнинг аҳамияти.
3. Девелопернинг профессионал – тадбиркор сифатидаги роли.
4. Девелопментнинг моҳияти ва ўзига хос хусусиятлари.
5. Девелоперлик фаолиятининг тамойиллари.
6. Ленд – девелопмент ва fee-девелопмент.
7. Девелопментнинг иқтисодий, бюджетва ижтимоий самарадорлиги.
8. Шаҳар ҳудудларини зоналаштириш - девелопментнинг ташқи негатив таъсирларни минималлаштириш бўйича назорат воситаси сифатида.

V. КЕЙСЛАР БАНКИ

Кейс №1

Модул номи: “Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари”.

Мавзу: Кўчмас мулк объектларининг Ўзбекистонда ва хорижий мамлакатларда таснифланиши. Тижорат кўчмас мулк объектлари характеристикаси.

Берилган case study мақсади: Кўчмас мулк объектларининг гуруҳланиши ва турларига умумий тавсиф беради, Тингловчиларга баҳо бериш мезонлари тушунтирилади, гуруҳчалар ташкил қилади, кейс стадининг индивидуал босқичида бажариш учун мавзу берилади. Тингловчиларга кейс дафтарчалари тарқатадилади. Мавжуд адабиёт билан таништирилади.

Кутилаётган натижалар: Тингловчилар ушбу мавзуни ўрганиш жараёни орқали кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тизими, тижорат кўчмас мулк объектлари ва ижтимоий соҳа кўчмас мулк объектлари турлари, характеристикаси ва улардан фойдаланишни ташкил этиш ҳақида тушунчаларга эга бўладилар.

Case study-ни муваффақиятли бажариш учун Тингловчи қуйидаги билимларга эга бўлиши лозим:

Тингловчи билиши керак:

Турар жой, тижорат, ижтимоий соҳа объектларининг таснифланиш тизими. Меҳмонхоналар турлари ва уларнинг умумий ҳамда бир-бирдан фарқли жиҳатлари. Ижтимоий соҳа объектларидан фойдаланишни ташкил этиш.

Тингловчи амалга ошириши керак: мавзуни мустақил ўрганади, муаммонинг моҳиятини аниқлаштиради; ғояларни илгари суради, мустақил қарор қабул қилишни ўрганади, ўз нуқтаи назарига эга бўлиб, мантиқий хулоса чақаради, маълумотларни таққослайди, танқидий хулоса чиқаради, таҳлил қилади ва умумлаштиради.

Case study-да ишлатилган маълумотлар манбаи:

“Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари” модули бўйича адабиётлар.

Case study-нинг типологик хусусиятларга кўра характеристикаси:

Case study кабинетли тоифага кириб сюжетсиз ҳисобланади, case study маълумотларни тақдим қилишга, уларни ҳал этишга, ҳамда таҳлил қилишга қаратилган.

Муаммолар: Табiiй кўчмас мулк объектлари нима ва уларнинг қандай турларини биласиз.

Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари

Сунъий кўчмас мулк объектларига таъриф беринг.

Турар жой уйи, хонадон ва хона атамаларига изоҳ беринг.

Умумий мулк деганда нимани тушунасиз?

Тижорат мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулк объектлари қандай турларга бўлинади?

Савдо объектларининг таснифланишини тушунтиринг.

Меҳмонхоналарнинг таснифланишини тушунтиринг.

VI. МУСТАҚИЛ ТАЪЛИМ МАВЗУЛАРИ

Мустақил иш жараёнида тингловчилар модулга доир адабиётлар, услубий қўлланмалар билан танишадилар. Ўқитувчи томонидан берилган мавзу бўйича топшириқни мустақил бажарадилар. Уларни мустақил иш сифатида расмийлаштириб тармоқ марказига топширадилар. Бундан ташқари, маъруза машғулоти материаллари ҳамда қўшимча адабиётлар бўйича тайёрланиб рейтинг балларини тўплайдилар.

1. Кўчмас мулк объектлари, хусусиятлари ва ўзига хос жиҳатлари
2. Кўчмас мулк ва ундан фойдаланишни ташкил этишнинг илғор тажрибалари
3. Жамоат биноларидан унумли фойдаланишни илмий-назарий асослари ва амалий имкониятлари
4. Кўчмас мулк бозорини бошқариш мақсади, тамойиллари ва замонавий ҳолатининг таҳлили
5. Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг хорижий тажрибаси
6. Кўчмас мулкни бошқариш фаолиятининг ривожланиши ва келажак истиқболлари.
7. Девелопментнинг асосий тушунчалари ва тамойиллари.
8. Кўчмас мулк объектларини техник хизмат кўрсатишдаги илғор хорижий тажрибалар
9. Кўчмас мулк объектларига солиқ солиш тизими.
10. Кўчмас мулк объектларининг ички ва ташқи бошқарувини такомиллаштириш масалалари.

VII. ГЛОССАРИЙ

Термин	Ўзбек тилидаги шарҳи	Инглиз тилидаги шарҳи
<i>Кўчмас мулк</i>	устида бинолар, иншоотлар ва бошқа баъзи қурилишлари бор ер участкалари.	
<i>Қўзғалмас мулк</i>	ер ҳамда унда жойлашган бино ва иншоотлардан ташкил топган ҳар қандай мулк.	
<i>Лойиҳалаш босқичи</i>	ўз ичига қуйидагиларни олади: молиявий схемани ишлаб чиқиш, молиялаштиришни ташкил қилиш, муҳандис-архитектура гуруҳини танлаш, лойиҳалашни бошқариш.	
<i>Қурилиш босқичи</i>	пудратчини танлаш, қурилиш ишларини олиб боришни мувофиқлаштириш, ҳамда қурилиш сифатини, харажатлар сметасини ва бошқа харажатларни назорат қилишни ўз ичига олади.	
<i>Эксплуатация қилиш босқичи</i>	объектларни эксплуатация қилиш, уларга хизмат қилиш ва таъмирлашларни назарда тутати.	
<i>Объектни тугатиш босқичи</i>	бу объект билан боғлиқ бошланғич ва кейинчалик ҳосил қилинган функцияларини бутунлай йўқ қилишдир, яъни уни бузиб ташлаш ёки тамомила янгидан шакллантириш учн шароит яратишдир.	
<i>Табиий объектлар</i>	ер участкалари, ўрмон ва кўп йиллик ўсимликлар, махсус сув объектлари ва ер ости бойликлари мавжуд ҳудудлар. Шунингдек уларни “табиатан кўчмас мулк” деб ҳам аташади.	
<i>Сунъий объектлар</i>	инсон меҳнати ёрдамида яратилган кўчмас мулк объектлари.	
<i>Мотель</i>	шаҳардан ташқарида, автомагистралга яқин жойда жойлашадиган, оддий, бир ёки икки қаватли бинолар. Улар – кичик ва ўрта корхоналар. Кам сонли (минимал) персоналга эга, хизмат кўрсатиш даражаси ўртача. Турли хил	

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

	категориядаги сайёҳлар мижоз бўла олади.	
<i>Гарни-меҳмонхона</i>	чекланган хизматлар спектрига эга бўлади. Уларда мижозни жойлаштириш, чакана савдо хизматини ташкил этиш ва континенталь нонушталар ташкил этилади.	
<i>Пансион</i>	оддий стандарт ва чекланган хизматлар спектрини таклиф қилади. Гарни-меҳмонхоналардан фарқли равишда, фақатгина уларда яшовчилар учун нонушта, тушлик ва кечки овқатлар бериледи.	
<i>Ротель</i>	ҳаракатланувчи меҳмонхона, ўриндиқлар жойлашган икки бўлмали вагон кўринишида бўлади. Кийиниш, хожатхона, ваннахона, музлатгич учун бўлмаларнинг бўлиши шарт.	
<i>Ботель</i>	сувда сузувчи катта бўлмаган меҳмонхона, махсус жиҳозланган кемадан фойдаланилади.	
<i>Флотель</i>	кўпинча “сувдаги курорт” деб аталадиган, йирик меҳмонхона. Сайёҳларга шинам ва қулай хоналар, кенг қамровли хизматлар таклиф қилинади: ҳовузлар, сув чанғилари, балиқ овлаш учун жиҳозлар, сув остида сузиш ва сув ости ови учун мосламалар, тренажёр заллари, конгресс ва конференциялар учун заллар, кутубхоналар, турли хил маълумотли таъминот (телефон, телефакс, телетайп, телевизор ва ҳ.к.). Охириги вақтларда тез-тез бизнес-турлар, конгресс-круизлар ва таълим турларини ташкил қилиш мақсадида фойдаланилади.	
<i>Флайтель</i>	азромеҳмонхона ёки “учувчи меҳмонхона”. Жуда қиммат ва камсонлимеҳмонхона тури. Метеорология хизмати алоқаси билан жиҳозланган.	
<i>Кўчмас мулк бозори</i>	барча кўчмас мулк сотувчилари ва харидорларининг айни вақтда	

Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари

	мавжуд бўлган барча талаб ва таклифлари орасидаги ўзаро боғлиқлик юзага келадиган ва кўчмас мулк билан боғлиқ барча жорий операциялар йиғиндиси амалга ошириладиган иқтисодий-ҳуқуқий ҳудуд.	
<i>Девелопер</i>	лойиҳани молиялаштириш ва шакллантирилган кўчмас мулк объектлари реализация қилишни ўз ичига оловчи кўчмас мулк объектларини ривожлантиришнинг мавжуд вариантларидан энг мақбулини ташкил этувчи тадбиркор.	
<i>Брокер</i>	бу бевосита миждозлар билан ишлайдиган ва улар билан юридик шахс номидан ёки индивидуал тадбиркор сифатида, ҳамда кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларининг ўзгариши, ўрнатилиши ёки тугатилиши билан боғлиқ шартнома тузадиган жисмоний шахс.	
<i>Агент</i>	бу бевосита миждозлар билан ишлайдиган ва брокер томонидан миждозлар билан кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларининг ўзгариши, ўрнатилиши ёки тугатилиши билан боғлиқ шартнома тузишга зарур бўладиган барча тайёргарлик ишларини олиб борадиган жисмоний шахс.	
<i>Девелоперлик (бошқарувчи) компания</i>	бу буюртмачининг (бош буюртмачи, инвестор) буюртмасига биноан лойиҳа циклининг барча босқичларида - бозорни ўрганиш ва инвестицияолди тадқиқотларидан тортиб то лойиҳани тугатишгача - қурувчи вазифаларини комплекс тарзда бажарувчи компания (фирма, корхона).	
<i>Fee-девелопер</i>	бу ўз молиявий кўйилмаларисиз, буюртма асосида девелоперлик лойиҳасини амалга оширувчи компания.	

Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш

<i>Классик ленд-девелопмент</i>	бу атроф-мухитни шакллантириш, участкалар ликвидлиги ва уларнинг инвестицион жозибadorликларини оширишдир.	
---------------------------------	--	--

VIII. АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ

Махсус адабиётлар:

1. William L, Jr.Ventolo, Martho R. Williams,SD. Fundamentals of Real Estate Appraisal. Dearborn. USA,May 2013, English
2. A Companion to Urban Economics. RICHARD J. ARNOTT Boston College, Massachusetts DANIEL P. McMILLEN University of Illinois at Chicago. 2010 by Blackwell Publishing Ltd
3. Corporate Real Estate Asset Management. by Barry Haynes, Nick Nunnington. 2012.
4. В.У. Ёдгоров, Д.Ш. Мирджалилова “Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш” Дарслик. Тошкент., “Чўлпон” нашриёти, 2015 йил.
5. М.М.Мирахмедов, В.У.Ёдгоров, Д.Ш. Мирджалилова, Г.А. Нигманова. “Кўчмас мулк иқтисодиёти”. Дарслик. ТАҚИ - 2013 йил.

Интернет ресурслари:

1. <https://www.csiamerica.com/products>
2. <http://www.statpro.com>
3. <http://www.ansys.com>
4. <http://www.etaps.com>