



КЎЧМАС МУЛК ЭКСПЕРТИЗАСИ ВА
УНИ БОШҚАРИШ

Тошкент архитектура-қурилиш
институтининг ҳузуридаги тармоқ
маркази

**КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИНИНГ
РИВОЖЛАНИШ
ТЕНДЕНЦИЯЛАРИ**

ТОШКЕНТ-2019

Мазкур ўқув-услубий мажмуа Олий ва ўрта махсус таълим вазирлигининг 2019 йил 2 ноябрьдаги 1023-сонли буйруғи билан тасдиқланган ўқув режа ва дастур асосида тайёрланди.

Тузувчи: ТАҚИ, катта ўқит. Насирова Л.А.

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

Ўқув -услубий мажмуа Тошкент архитектура қурилиш институти Кенгашининг 2019 йил 4 сентябрьдаги 1-сонли қарори билан нашрга тавсия қилинган.

МУНДАРИЖА

I. ИШЧИ ДАСТУР	4
II. МОДУЛНИ ЎҚИТИШДА ФОЙДАЛАНИЛАДИГАН ИНТЕРФАОЛ ТАЪЛИМ МЕТОДЛАРИ	144
III. НАЗАРИЙ МАТЕРИАЛЛАР.....	18
IV. АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ МАТЕРИАЛЛАРИ	76
V. КЕЙСЛАР БАНКИ	82
VI. ГЛОССАРИЙ.....	83
VI АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ.	90

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. Таълим мақсади давр билан, ижтимоий ҳаёт билан узвий боғлиқ. Ижтимоий ҳаётдаги туб бурилишлар, фаннинг жадал ривожланиши, таълим модернизацияси, янги дидактик имкониятлар, инсонпарварлаштириш шубҳасиз таълим мақсадини ҳам тубдан ўзгартирди. Таълим мақсадининг тубдан ўзгариши таълим мазмунида ўз ифодасини топади

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, кўчмас мулк бозорининг тенденцияси ўзгаришларини. ўқитишдаги илғор хорижий тажрибаларни; энг охириги долзарб масалаларни ўз ичига олади

Ишчи дастурнинг мазмуни тингловчиларни **“Кўчмас мулк бозорини ривожлантириш тенденциялари”** 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 мулк бозорининг ривожланиш тенденциялари» модулининг мақсади: педагог кадрларни қайта тайёрлаш ва малака оширишдаги курс тингловчиларини таълим технологиялари ва педагогик маҳорат қўллаган ҳолда кўчмас мулк бозори тенденцияларига оид билимларини такомиллаштириш, замонавий технологиялар ёрдамида мутахассисларга 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 мулк бозорининг ривожланиш тенденциялари” модулининг вазифалари:

- Кўчмас мулк бозори моҳияти ва илмий-назарий масалалари бўйича тингловчиларнинг билимларни кенгайтириш;

- тингловчиларда кўчмас мулк бозори таҳлилига тизимли ва замонавий ёндашув, муаммолар ва уларнинг ечимларини излашни ўргатиш

асосида тингловчиларнинг касбий компетентлигини, билим ва кўникмаларини шакллантириш;

- кўчмас мулк бозори муаммолари ва Ўзбекистондаги ривожланиш тенденцияларига оид олинган назарий ва амалий билимларни педагогик жараёни технологик лойиҳалаштириш ва режалаштиришда тадбиқ этиш.

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

“Кўчмас мулк бозорининг ривожланиш тенденциялари” модулини ўзлаштириш жараёнида амалга ошириладиган масалалар доирасида тингловчилар:

Тингловчи:

- кўчмас мулк бозорини ривожлантириш тенденцияларининг устувор йўналишларини;

- кўчмас мулк бозорини ривожлантиришнинг замонавий назариясини;

- кўчмас мулк бозори ривожланиш тенденциялари жараёнларининг шакл ва қонуниятларини;

- кўчмас мулк бозорида баҳони шаклланиши ва эркин рақобат муҳитини шакллантириш усулларини;

- кўчмас мулк бозори таркиби, иштирокчилари ва улар ўртасидаги ўзаро боғланишни ҳамда улар фаолиятини мантикий боғланиш принципларини;

- кўчмас мулк соҳасида инновацион лойиҳалар ишлаб иқиш ва жорий этишни;

- кўчмас мулк бозорини риволанишнинг сўнгги йўналишлари ва ютуқларини;

- “Кўчмас мулк бозорини ривожланиш тенденциялари” фани билан боғиқ илғор хорижий тажрибаларни ва уларни ўқув жараёнига жорий этишни;

- кўчмас мулк бозорини ривожланиш кўрсаткичларини экспертиза қилиш ва бошқарув қарорлари қабул қилиш бўйича амалий таклифлар беришни *билиши* керак.

Тингловчи:

- қонуний-меъёрий ҳужжатлардан фойдаланган ҳолда кўчмас мулк бозорининг реал вақт кесимидаги ҳолатини баҳолаш ва ривожланиш кўрсаткичларини таҳлил қилиш;

- кўчмас мулк бозорини ривожлантиришда электрон савдонинг устувор жиҳатларини ўрганиш ва ички бозорда электрон савдолар самарадорлигини ошириш имкониятларини таҳлил қилиш;

- кўчмас мулк бозорини ривожланиш тенденцияларини ўрганиш бўйича электрон ўқув материалларини яратиш технологияларини билиши ҳамда улардан таълим жараёнида фойдаланиш;

- кўчмас мулк бозорини ривожланиш тенденциялари методологик асосларини ривожлантириш;

- кўчмас мулк бозорини ривожланиш тенденциялари бўйича таълим жараёнини ташкил этиш ва бошқариш;

- Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулкни баҳолаш ва бошқаришга тегишли 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 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 бозорига таъсирини ўрганиш;

- кўчмас мулк бозорини янада ривожланиш бўйича устувор вазифаларни белгилаш ва амалга ошириш *малакаларига* эга бўлиши зарур.

Тингловчи:

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

- кўчмас мулк бозорини ривожланиш соҳасидаги инновация лойиҳаларини техник экспертиза қилиш ва хулоса тайёрлаш;

- кўчмас мулк бозорининг ривожланишига таъсир этувчи омилларни аниқлаш ва уларни бартараф этиш усулларини ишлаб чиқиш;

- Ўзбекистонда олиб борилаётган ислохотларнинг кўчмас мулк бозорига таъсирини ўрганиш;

- кўчмас мулк бозорини ривожланишидаги устувор йўналишларни белгилаш бўйича *компетенцияларига* эга бўлиши лозим.

Модулни ташкил этиш ва ўтказиш бўйича тавсиялар

“Кўчмас мулк бозорини ривожлантириш тенденциялари” модулини ўқитиш жараёнида қуйидаги инновацион таълим шакллари ва ахборот-коммуникация технологиялари қўлланилиши назарда тутилган:

- замонавий ахборот технологиялари ёрдамида интерфаол маърузаларни ташкил этиш;
- виртуал амалий машғулотлар жараёнида лойиҳа ва кейс технологияларини қўллаш назарда тутилади.

Модулнинг ўқув режадаги бошқа модуллар билан боғлиқлиги ва узвийлиги

“Кўчмас мулк бозорини ривожлантириш тенденциялари” модули бўйича машғулотлар ўқув режасидаги “Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этишнинг замонавий усуллари”, “Кўчмас мулкни баҳолаш ва смета ҳисобида компьютер дастурларини қўллаш”, модуллари билан узвий боғланган ҳолда уларнинг илмий-назарий ва амалий асосларини очиқ беришга хизмат қилади.

Модулнинг олий таълимдаги ўрни

Олий таълим муассасалари педагог кадрларининг касбий тайёргарлиги даражасини ривожлантириш, уларнинг модулни ўзлаштириш орқали тингловчилар кўчмас мулк соҳасидаги билимларини ва фанга оид педагогик маҳоратни эгаллашга доир касбий компетентликка эга бўладилар.

Кўчмас мулк бозори соҳасидаги ўзгаришларни ўрганиш бўйича малака ва кўникмаларини такомиллаштиришга қаратилганлиги билан аҳамиятлидир. Модулни ўзлаштириш орқали тингловчилар назарияларини ўзлаштириш, жорий этиш ва амалиётда қўллашга доир проектив, креатив ва технологик касбий компетентликка эга бўладилар.

Модул бўйича соатлар тақсимоти:

№	Модул мавзулари	Тингловчининг ўқув юкламаси, соат					
		Ҳаммаси	Аудитория ўқув юкламаси			Мустақил таълим	
			Жами	Жумладан			
				Назарий	Амалий		Кўчма машғулот
1.	Кўчмас мулк бозорини ривожлантириш тенденцияларининг устувор йўналишлари. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тизими.	4	4	2	2		
2.	Кўчмас мулк бозори ривожланиш тенденциялари жараёнларининг шакл ва қонуниятлари.	4	4	2	2		
3	Кўчмас мулк бозори тузилмасининг таҳлили ва унинг тизимли ёндашуви	4	4	2	2		
4.	Ўзбекистонда олиб борилаётган ислохотларнинг кўчмас мулк бозорига таъсири	4	4	2	2		
	Жами:	16	16	8	8		

НАЗАРИЙ МАШГУЛОТЛАР МАЗМУНИ

1-мавзу. Кўчмас мулк бозорини ривожлантириш тенденцияларининг устувор йўналишлари. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тизими... (2 соат)

Режа:

1. Кўчмас мулк бозорининг ривожланиш тенденцияларининг моҳияти , асосий тушунчалари ва устувор йўналишлари.
2. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиши.Тижорат ва ижтимоий соҳа кўчмас мулк объектлари характеристикалари.
3. Кўчмас мулк бозори субъектлари

Кўчмас мулк бозори назарий масалалари, Келиб чиқишига кўра кўчмас мулк объектларининг турлари. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тизими. Кўчмас мулк объектларининг белгилари. Кўчмас мулк объектларининг ҳаётий цикли. Кўчмас мулк объектларининг йириклаштирилган таснифланиши. 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. Кўчмас мулк бозори субъектлари.

2-мавзу. Кўчмас мулк бозорини ривожлантиришнинг замонавий назарияси. (2 соат)

Режа:

1. Мукаммал ва номукаммал рақобат бозори
2. Кўчмас мулк бозори хусусиятлари ва ўзига хос жиҳатлари.
3. Кўчмас бозорининг фаолиятининг иқтисодий механизми
4. Замонавий назарияларда кўчмас мулкни баҳолаш механизми

Кўчмас мулкни бозори хусусиятлари Муаммолар мавжудлигини ифодаловчи кўрсаткичлар. Ўзбекистон шароитида кўчмас бозорининг фаолиятининг иқтисодий механизми ва ҳуқуқий асослари. Кўчмас мулкни баҳолаш механизми

3-мавзу. Кўчмас мулк бозори тузилмасининг таҳлили ва унинг тизимли ёндашуви

Режа:

1. Кўчмас мулк бозори тузилмаси ва вазифалари
2. Кўчмас мулк бозорининг шаҳарлардаги иқтисодий кўрсаткичлари
3. Кўчмас мулк бозори фаолияти жараёнлари

Кўчмас мулк бозори тузилмаси ва вазифалари. Тошкент шаҳри бўйича кўчмас мулк бозори кўрсаткичлари. Замонавий шароитда кўчмас мулк объектларининг таснифи. Кўчмас мулк бозори фаолияти жараёнлари ва республикамиздаги ўзига хос хусусиятлари.

4-мавзу. Ўзбекистонда олиб борилаётган ислохотларнинг кўчмас мулк бозорига таъсири

Режа:

1. Ўзбекистонда олиб борилаётган ислохотларнинг ҳозирги даврдаги асосий йўналишлари.
2. Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорининг ҳуқуқий асослари.

Ўзбекистонда олиб борилаётган ислохотларнинг ҳозирги даврдаги асосий йўналишлари ва уларнинг кўчмас мулк бозори шаклланишига таъсири. Республикамизда қишлоқ жойларида намунавий уй –жой қурилиши жараёнлари. Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорининг ҳуқуқий асослари. Риэлторлик тўғрисидаги қонуннинг моҳияти.

АМАЛИЙ МАШҒУЛОТЛАР МАЗМУНИ

1- амалий машғулот. Кўчмас мулк бозори моҳияти ва илмий-назарий масалалари. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тизими.. **(2 соат)**

Режа:

1. Кўчмас мулк бозорининг моҳияти ва асосий тушунчалари
2. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиши.Тижорат ва ижтимоий соҳа кўчмас мулк объектлари характеристикалари.
3. Кўчмас мулк бозори субъектлари

Кўчмас мулк бозори назарий масалалари, Келиб чиқишига кўра кўчмас мулк объектларининг турлари. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тизими. Кўчмас мулк объектларининг белгилари. Кўчмас мулк объектларининг ҳаётий цикли. Кўчмас мулк объектларининг йириклаштирилган таснифланиши. 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. Кўчмас мулк бозори субъектлари.

2- амалий машғулот. Кўчмас мулк бозори ривожланиш тенденциялари жараёнларининг шакл ва қонуниятлари. **(2 соат)**

Режа:

1. Мукаммал ва номукаммал рақобат бозори
2. Кўчмас мулк бозори хусусиятлари ва ўзига хос жиҳатлари.
3. Кўчмас бозорининг фаолиятининг иқтисодий механизми
4. Кўчмас мулкни баҳолаш механизми

Кўчмас мулкни бозори хусусиятлари Муаммолар мавжудлигини ифодаловчи кўрсаткичлар. Ўзбекистон шароитида кўчмас бозорининг фаолиятининг иқтисодий механизми ва ҳуқуқий асослари. Кўчмас мулкни баҳолаш механизми

3- амалий машғулот. Кўчмас мулк бозори тузилмасининг таҳлили ва унинг тизимли ёндашуви

Режа:

1. Кўчмас мулк бозори тузилмаси ва вазифалари
2. Кўчмас мулк бозорининг шаҳарлардаги иқтисодий кўрсаткичлари
3. Кўчмас мулк бозори фаолияти жараёнлари

Кўчмас мулк бозори тузилмаси ва вазифалари. Тошкент шаҳри бўйича кўчмас мулк бозори кўрсаткичлари. Замонавий шароитда кўчмас мулк объектларининг таснифи. Кўчмас мулк бозори фаолияти жараёнлари ва республикамиздаги ўзига хос хусусиятлари.

4- амалий машғулот. Ўзбекистонда олиб борилаётган ислохотларнинг кўчмас мулк бозорига таъсири

Режа:

1. Ўзбекистонда олиб борилаётган ислохотларнинг ҳозирги даврдаги асосий йўналишлари.
2. Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорининг ҳуқуқий асослари.
3. Ўзбекистонда кўчмас мулк фонди ҳолати таҳлили ва ундан

фойдаланиш истикболлари.

4. Ўзбекистон уй-жой қурилишининг тенденциялари ва кўчмас мулк бозорининг тенденциялари.

Ўзбекистонда олиб борилаётган ислохотларнинг ҳозирги даврдаги асосий йўналишлари ва уларнинг кўчмас мулк бозори шаклланишига таъсири. Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорининг ҳуқуқий асослари. Риэлторлик тўғрисидаги қонуннинг моҳияти. Ўзбекистонда кўчмас мулк фонди ҳолати таҳлили ва ундан фойдаланиш истикболлари.

Амалий дарсда кичик гуруҳлар ташкил этилади. Ҳар бир гуруҳ республика бўйича кўчмас мулк бозорига оид махсус мавзулар бўйича доклад тайёрлайди ва мисоллар келтиради.

ЎҚИТИШ ШАКЛЛАРИ

Мазкур модул бўйича қуйидаги ўқитиш шаклларида фойдаланилади:

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

- давра суҳбатлари (қўрилаётган 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).

«ФСМУ» методи

Технологиянинг мақсади: Мазкур технология тингловчилардаги умумий фикрлардан хусусий хулосалар чиқариш, таққослаш, қиёслаш 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: *“«VII-асрдан бошлаб классицизмнинг византик кўриниши, ислом архитектураси сифатида ривожлана бошлади”.*

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:



- 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.

“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 мулк бозорини ривожлантириш тенденциялари” фани тизимининг SWOT таҳлилини ушбу жадвалга туширинг.

S	Кўчмас мулк бозорини соҳасида олиб бораётган амалий тадқиқотлар тизимининг кучли томонлари	Эволюцион инновацияларни ўзгаришдан (изменение, mutation) бошлаб, саралашга (отбор) утиш керак, ва, ниҳоят, ишлаб чиқаришга (воспроизведение) келтириш даркор.
W	Кўчмас мулк бозорини соҳасида олиб бораётган амалий тадқиқотлар тизимининг кучсиз томонлари	Аниқ статистик материалларнинг етарли эмаслиги
O	Кўчмас мулк бозорини соҳасида олиб бораётган амалий тадқиқотлар тизимидан фойдаланишнинг имкониятлари (ички)	Компьютернинг 3D моделлаштириш дастурида виртуал 3-ўлчамликда ёки анимацияларида архитектурани презентация қилади.
T	Тўсиқлар (ташки)	Кўчмас мулк бозорини соҳасида олиб бораётган амалий тадқиқотлар тизимининг камчиликлари

“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:

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 якунлангач, тингловчилар учун нотаниш ва тушунарсиз бўлган маълумотлар ўқитувчи томонидан таҳлил қилиниб, изоҳланади, уларнинг моҳияти тўлиқ ёритилади. Саволларга жавоб берилади ва машғулот якунланади.

“Сухбат” методи

Методнинг мақсади: Ушбу метод бирмунча кенг тарқалган ва айни вақтда ўқув жараёнига таълим олувчиларни фаол жалб этишнинг нисбатан оддий шаклидир. У диолог, полилог усулларини оқилона қўллаш орқали таълим олувчиларни таълим берувчи билан жадал сухбатга чорлашни талаб этади. Бундай ҳолатда фаоллаштириш воситалари сифатида аудиторияга бериладиган алоҳида саволлар, аста-секин тортишувга ўтадиган мунозарани ташкил этиш, муқобил ҳолатни ҳосил қилиш учун шароит яратиш кабиларни киритиш мумкин.

МЕТОДНИ ЎТҚАЗИЛИШ ТАРТИБИ

Сизнингча бу тушунча қандай маънони англади?	Қўшимча маълумот
<p>1. <i>А</i> удитор ияга мавзуга оид муаммо ли саволла р билан мурожа ат қилади.</p> <p>2. <i>Б</i> ерилган фикр ва мулоҳаз алар умумла штири лади, аниқли к кирити лади, муаммо нинг аҳамия ти ва муҳимл иги асослан ади.</p> <p>3. <i>Т</i> ингловч илар</p>	

*берилган
жавоблар
асосида
муस्ताқ
ил
фикрлар
йдилар,
яқуний
хулосалар
чиқарадилар,
муҳокамага
тортилган
муаммоларнинг
аҳамияти
ва муҳимлигини
тушуниб
оладилар,
бу эса ўз
навбатида
уларнинг
материалга
бўлган
қизиқиши
ва уни*

	<i>қабул қилиш даража сини оширад и.</i>	
--	--	--

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

III. НАЗАРИЙ МАТЕРИАЛЛАР

1-мавзу. Кўчмас мулк бозорини ривожлантириш тенденцияларининг устувор йўналишлари. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тизими.. (2 соат)

Режа:

4. Кўчмас мулк бозорининг моҳияти ва асосий тушунчалари
5. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиши.Тижорат ва ижтимоий соҳа кўчмас мулк объектлари характеристикалари.
6. Кўчмас мулк бозори субъектлари

1.Кўчмас мулк бозорининг моҳияти ва асосий тушунчалари

Кўчмас мулк бозори ривожланиши, вужудга келган терминологияда ўз аксини топиб, иқтисодий алоқалар муҳотида фаннинг иқтисодий асосларини шакллантиради.

«Кўчмас мулк бозори – бу сотувчи ва харидорлар ўртасида кўчмас мулкнинг конкрет нархни аниқлаш учун бирлашадиган ва натижада кўчмас мулк айрибошланиши юзага келиши мумкин бўлган ташкилий тадбирлар тизими».¹

Кўчмас мулк бозори – бу барча кўчмас мулк сотувчилари ва харидорларининг айни вақтда 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».²

«Бозор – бу харидорлар ёки талабни тақдим етувчилар ва сотувчилар ёки товар ва хизматни етказиб берувчилар орасидаги мулоқотни амалга оширадиган институт. Сотувчи ва харидорларнинг истаклари ва қарорлари натижаси товар, хизмат ёки ресурслар нархи тизимини ҳосил қилади».³

«Кўчмас мулк бозори ўзида кўчмас мулк объектларига капитал киритиш соҳаси ва кўчмас мулк билан боғлиқ операцияларда юзага келадиган иқтисодий муносабатлар тизимини акс эттиради. Бу муносабатлар

¹ Тарасевич Е.И.. Анализ инвестиций в недвижимость. – Спб.: МКС, 2000. 160 стр.

² Волков Д.Л. Экономика и финансы недвижимости. – Спб.: Из-во Санкт Петербургского университета, 1999. 32 стр.

³ Волочков Н.Г.. Справочник по недвижимости, – М.: ИНФРА-М, 1996. 16 стр.

инвесторлар ўртасида кўчмас мулкни олди-сотди жараёнида, ипотека, кўчмас мулк объектларини ижарага бериш жараёнларида юзага келади».⁴

Юқорида келтирилган барча тавсифлар кўчмас мулк объектларини муомаласи молиявий капитални жалб қилиш, турли ресурслар ва меҳнатдан фойдаланиш билан боғлиқ бўлган товар категориясига киритишни назарда тутди, ва кўчмас мулк объектларини қайта тақсимлашга йўналтиради, яъни, аввал яратилган кўчмас мулк объектларига оборот ҳуқуқини таъминлайди.

Кўчмас мулк объектининг товар сифатида уч хил моҳиятидан (моддий, ҳуқуқий, иқтисодий) келиб чиқиб, ушбу таърифларнинг ҳаммасини янги кўчмас мулк объектларининг барпо этилиши ва мавжуд объектлардан фойдаланиш билан белгилаб берилган муносабатлар мажмуаси билан тўлдириш лозим.

«Кўчмас мулк бозори воситасида мулкка эгалик ҳуқуқлари ва у билан боғлиқ бўлган манфаатлар ўтказиладиган, нархлар белгиланадиган ва ердан фойдаланишининг турли рақобат қилувчи вариантлари орасида майдон тақсимланадиган механизмларнинг маълум тўпламидан иборат»⁵ Шундай қилиб, *кўчмас мулк бозори фаолиятининг асосий жараёнлари – бу кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларнинг ривожланиши (яратилиши), бошқаруви (фойдаланиши) ва айрбошланишидир.*

Кўчмас мулк бозорини таърифлаб, «кўчмас мулк бозори» деган мавҳум сўз бирикмаси ҳам минтақавий, ҳам маҳаллий тез ривожланадиган ва бир–бирига ўхшамаган кўпгина бозорларга бўлинишини қайд этиш лозим.

«Кўчмас мулк бозори маҳаллий бўлади, чунки унинг объектлари кўчмас, бетакрор бўлиб, уларнинг қиймати кўпроқ даражада ташқи атроф муҳитга (давлатда ва минтақада сиёсий, иқтисодий, ижтимоий, экологик вазиятга) боғлиқ бўлади» ва сегментларга бўлинган, чунки турли фойдаланувчилар турли еҳтиёжлари, турли тўлов лаёқати ва талабларига эга бўлади.⁶

Ҳар бир муайян кўчмас мулк бозори (ер участкалари бозори, турар жой кўчмас мулк бозори, тижорат кўчмас мулк бозори) мустақил ривожланади, чунки у ўзининг қонунчилик ва меъёрий базасига таянади, ва турли типологик мезонлар заминида яна алоҳида ажратилиши қилиниши мумкин.

Кўчмас мулк бозорининг мавжуд таснифлари 1.1-расмда келтирилган.

Миллий кўчмас мулк бозори – бир–биридан асинхрон ривожланиши, нархлар ва хавф-хатарлар даражаси, кўчмас мулкка инвестицияларнинг

⁴ Балабанов Л.Т.. Операции с недвижимостью в России. – М.: Финансы и статистики, 1996. 10 стр.

⁵ Дж.Фридман, Н Ордуев Анализ и оценка приносящий доход от недвижимости. М.1995

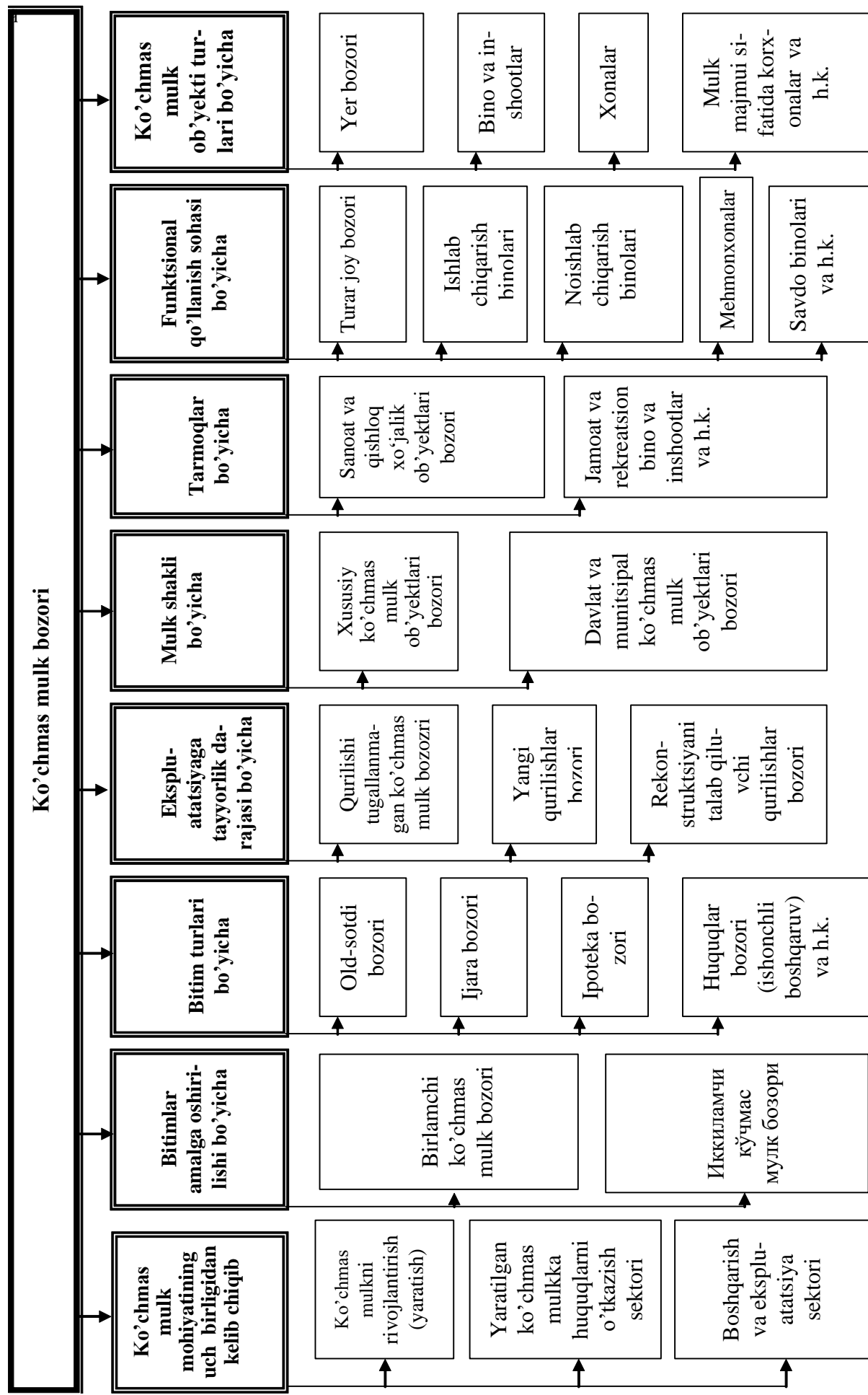
⁶ Смирнова Л.В..Экономика Недвижимости:Ўқув қўлланма. -Спб.: 2003. 21 стр..

самарадорлиги ва айниқса қонунчилик ҳолати, сиёсий ва ижтимоий барқарорлиги билан фарқланиб турувчи минтақавий ва маҳаллий бозорларнинг жамулжамлигидир. Кўчмас мулк бозорининг субъектлари амалга оширадиган тадбиркорлик ва тижорат фаолияти нуқтаи назаридан, у ўз афзалликлари ва нуқсонларига эга.

Кўчмас мулк бозорининг ўзига хослиги шундан иборатки, кўчмас мулкнинг ўртача харидори, одатда, кўчмас мулк объектларини сотиб олиш ёки уларга инвестиция киритиш тажрибасига, шунингдек битимларнинг ҳақиқий нархлари ҳақидаги маълумотга эга бўлмайди.

Нисбатан кам сотишлар, битимларнинг номинал қийматлари ҳақида ҳаққоний маълумот йўқлиги, кўчмас мулк объектларининг товар сифатидаги бир хил вақтда, бир хил турда бўлмаслиги ва ҳаттоки бетакрорлиги туфайли *кўчмас мулк бозорида талаб ва таклифнинг анъанавий узлуксиз эгри чизиқларини шакллантириш учун шароит йўқ*, деган хулосага келиш мумкин.

Объектлар қурилишининг узоқлиги туфайли, кўчмас мулк бозорида таклиф фақат талаб ўзгаришининг мойилликларидан келиб чиқиб шаклланиши мумкин эмас, шу муносабатда талаб ва таклиф функцияларининг мувозанатсизлиги юзага келиб, анъанавий талаб ва таклиф эгри чизиқларининг кесишган нуқталари амалда мавжуд бўлмайди.



4.1-rasm. Ko'chmas mulk bozori turlarining klassifikatsion sxemasi

Бундан ташқари, кўчмас мулк объектларининг бозор қийматини ҳаққоний (аниқ) аниқлаш аслида мумкин эмас. Фақат эҳтимолликларнинг статистик тақсимланишига асосланган ҳар хил даражадаги тақрибий ҳисоблаш мумкин бўлади. Демак, бошқа бозорларга қараганда нархидаги жуда катта ноаниқлик бўлиб туради.

Бу эса кўчмас мулк бозорининг ташқи таъсирларга мослашиш имкониятлари анъанавий талаб ва таклиф егри чизикларини шакллантириш мумкин бўлган бошқа бозорларга қараганда пастроқ еканлигини исботлайди, яъни кўчмас мулк бозорига ўзгарган ташқи шароитларга мослашиш учун бошқа бозорларга нисбатан кўпроқ вақт талаб етилади.

Кўчмас мулк бозорида кўчмас мулк объектларининг мулкдори ва харидорлар (ижарачилар) бир-биридан кутган натижаларининг мувофиқлиги муҳим ўрин тутди.

Мулкдорлар ва харидорлар бир-биридан кутган натижаларининг номувофиқлигига таъсир кўрсатадиган асосий омили кўчмас мулк бозори ҳақида таҳлилий ва экспертлик маълумотининг етишмаслиги ва айни пайтда талабнинг узлуксиз ортиб бориши ҳақида ахборотнинг кўпайиб бориши ҳисобланади. Бу вазиятда кўчмас мулк объектларининг мулкдорлари нархларни ноаниқ даражасигача оширади, талаб еса нархларнинг эҳтимолӣ тушишини кутиб, тўхтаб қолади. Томонларнинг кутган натижалари орасидаги 10-15% даражасидаги фарқни енгиб ўтиш мумкин бўлса, у 50% етганда битим амалга ошмайди, деб ишонч билан айтиш мумкин.

Товарнинг бозорда бўлиш вақтининг унигн иқтисодий хусусияти – ликвидлигини шакллантиради. Юқори ликвид товарлар табиий-ашёвий шаклидан пул шаклига ва пулдан товарга тез ўтиши мумкин. Турар жой кўчмас мулк бозорида объектлар ўртача 1–1,5 ой давомида савдога қўйилади, тижорат кўчмас мулк бозорида савдога қўйиш муддати 6 ой ва ундан ортик бўлиши мумкин, бу эса кўчмас мулк объектларининг паст ликвидлигидан далолат беради.

2.Кўчмас мулк объектларининг таснифланиши. Тижорат ва ижтимоий соҳа кўчмас мулк объектлари характеристикалари.

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

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

1. Сунъий объектлар (қурилишлар):

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

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.

Хонани турар жой хонаси деб қабул қилиш шартлари ва у жавоб бериши керак бўлган талаблар Уй жой Кодекси ва бошқа давлат қонунчилик ҳужжатларига асосан Ўзбекистон Республикаси Ҳукумати томонидан тартибга солинади.

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 еҳтиёжларини қондиришга мўлжалланган бошқа ёрдамчи хоналардан ташкил топган шахсий яшашга мўлжалланган бино тушунилади.

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 еҳтиёжларини 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.

Ҳар қандай *қўп хонадонли уй* кўчмас мулк объектлари сифатида бир бутун ва яхлит конструкцияни намоён қилади. Аммо, яшаш учун фойдаланиш нуқтаи назаридан ушбу конструкция бир бутун бўлиб ҳисобланмайди.

Қўп хонадонли уйда кўчмас мулк объектларини шартли равишда турар жой хоналари, нотурар жой хоналари ҳамда умумий мулк таркибига кирувчи майдонларга ажратиш мумкин.

Яшаш ва бошқа мақсадларда мустақил фойдаланиш учун мўлжалланган ва алоҳида ажратилган кўчмас мулк объектлари бирлигига хона дейилади.

Қўп 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.

Уйнинг таркибига шахсий тартибда эгаллик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этиш мумкин бўлган мулк киради. Бунда ҳеч қандай ҳуқуқбузарликларга йўл қўйилмаслик ва бошқа аналог мулк эгаларининг манфаатларига зарар етказилмаслиги керак. Уйда бундай мулк бўлиб яшаш учун мўлжалланган алоҳида хоналар ёки хонадонлар (турар жой ва нотурар жой мажмуалари) ҳисобланади.

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

- томлар;
- шипнинг оралиғидаги (чердак) хоналар;
- ер ости хоналар;
- коридор(хона ва хонадонларга элтувчи йўлак)лар;
- чиқинди йиғув(ўтказув)чи камералар;
- хонадондан ташқарида жойлашган муҳандислик ускуналари: лифтлар, сув таъминоти тармоқлари (иссиқ сувни ҳисобга олган ҳолда), чиқинди қувурлари, оқава чиқарувчи қурилмалар, иссиқлик ва электр таъминотлари, шамоллатиш тизими;
- умумий фойдаланиш ускуналари: сантехника, ёриткичлар, муҳандислик тизимлари, ўчиркич(виключател)лар;
- 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.

Хоналарнинг функционал қўлланилиш соҳалари ШНК (шаҳарсозлик норма ва қоидалари) лойиҳавий ҳужжатлари, БТИ (техник ҳужжатлар бюроси) ҳужжатлари ва амалдаги қонунчилик билан белгиланади.

Шундай қилиб, эгалик ҳуқуқи асосидаги хонадонлар уларда жойлашган хоналараро ёпмалар ва деворлар, эшиклар, девор ва ёпмалардаги пардоз қатлами (сувоқ, бўёқ, гулқоғоз қатлами), шунингдек бошқа хонадон эгаларининг манфаат ва ҳуқуқларига зарар етказмаган ҳолда умумий тизимдан ажратилиши мумкин бўлган муҳандислик – техник тизимлари бирлигини ташкил қилади. Қурилиш қиймати нуқтаи назаридан бу мулк уй қурилиш қийматининг тахминан 10 – 15 % ини ташкил қилади.

Умумий мулксиз мавжуд бўла олмайдиган ёки қўлланилиш соҳаси бўйича фойдаланила олмайдиган шахсий мулк – хонадон уй қурилиш қийматининг тахминан 85 – 90 % ини ташкил қилади. Бу мулк бўлинмаслик хусусиятига эга. Яъни, ҳар қандай турар жой эгаси бир вақтнинг ўзида турар жойга ва умумий мулкдаги улушига эгалик қилиш ҳуқуқларига эга бўлиши керак.

Ҳар қандай бино ва иншоотларда хонадон мулкдорларининг умумий, бўлинмас мулкка эгалик қилиш ҳуқуқларининг сақланиши турар жой мулкдорларининг умумий мулкка эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш бўйича ягона ижтимоий организмга бирлашишлари учун асосий омил бўлиб ҳисобланади.

Умумий мулкка қуйидагилар киради: барча муҳандислик – техник ва бошқа тизимлар (улардан фойдаланмай кўчмас мулкнинг шахсийлаштирилган турларини эксплуатация қилиб бўлмайди), ҳамда мазкур уй жойлашган ер участкаси. Унга кўкаламзорлаштириш, ободонлаштириш ва шу ер участкасида жойлашган ҳамда унга хизмат кўрсатиш, уни эксплуатация қилиш ва ободонлаштириш учун мўлжалланган бошқа объектлар ҳам киради. Ер участкасининг ўлчами ҳамда чэгаралари ер тўғрисидаги ва шаҳарсозлик қонунчилигларига биноан белгиланади.

Индивидуал мулкдорларга тегишли бўлган, мулкдорлар мазкур мулкларини сотиш, гаровга қўйиш, ижарага бериш, яъни уни ўз хоҳишларига кўра тасарруф этишлари мумкин бўлган майдонлардан фарқланувчи, шерикчиликдаги мулк кўринишидаги кўчмас мулк **“бўлинмас”** деб ҳисобланади: уни сотиш, гаровга қўйиш ёки шерикларнинг розилигисиз бошқариш мумкин эмас. Бундай шерикчиликдаги мулк алоҳида мулкдорларнинг талабига кўра бўлинмайди. Шерикчилик асосида эгаликда бўлган кўчмас мулк мулкдорининг улуши унинг кўп хонадонли уйда жойлашган индивидуал мулкнинг ажралмас қисми ҳисобланади ва шу улуш мулкдорнинг индивидуал мулкидан ажратилган ҳолда бошқа шахсга ўтказиб берилмайди. Бошқача қилиб айтганда, умумий мулкка бўлган улушли эгалик ҳуқуқи доимо турар жойга бўлган эгалик ҳуқуқига бевосита боғлиқ бўлади. Шундай қилиб, кўп хонадонли уйда жойлашган турар жойга бўлган эгалик ва

умумий мулкка бўлган улушли эгалик ҳуқуқлари турар жойнинг ҳуқуқий даражасини тавсифлайди.

Кўп хонадонли уйнинг асосий ғоя(концепция)сида фақатгина мулк шакллари эмас, балки мулкдорларнинг ҳуқуқлари (шартлари ва чекловлари) ҳам белгиланади. Моҳиятан, кўп хонадонли уйда умумий мулкдан фойдаланиш ва унга бўлган эгалик ҳуқуқлари чегараланади. Мулкдор умумий мулкдан ўз улушини ажратган ҳолда, ўзининг эгалик ҳуқуқи бўлган мулкдан алоҳида тартибда бошқа шахсга ўтказиш каби ҳаракатларни амалга ошириши мумкин эмас.

Бундай чекловларнинг қўйилиши табиий ҳол. Кўп хонадонли уйда жойлашган кўчмас мулк - мулкдорларнинг мулкдан фойдаланиш масалаларидаги бевосита ўзаро алоқадорликлари вужудга келишининг манбаига айланади. Бу хусусан, умумий мулк, умумий фойдаланиш жойлари ва муҳандислик – техника ускуналарига ҳам тегишлидир. Масалан, шерикчилик эгалигидаги мулкни таъмирлаш ва унга қанча маблағ ажратиш каби масалалар ҳақида алоҳида мулкдор нуктаи назаридан келиб чиқиб қарор қабул қилинмайди.

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

в) *жамоавий* (махсус) бино ва иншоотлари: даволаш – сағломлаштириш (касалхоналар, поликлиникалар, қариялар ва болалар уйлари, сиҳатгоҳлар, спорт мажмуалари, савдо марказлари ва ҳ.к.):

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

- маданий – оқартув (музейлар, кинотеатр, кўрғазма мажмуалари, маданият ва дам олиш боғлари, маданият уйлари ва театрлар, цирklar, 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 турлаш мезонларига таянган ҳолдаги гуруҳлаш асосида кичик туркумларга ажратиш мумкин.

Сунъий(муҳандислик) объектлар қонунан кўчмас мулк деб аталади, лекин мазкур тоифага тегишли объектлар табиий кўчмас мулкларга таянади.

Сунъий объектлар тўлиқ қурилиши ва эксплуатацияга тайёр бўлиши, реконструкция ёки капитал таъмирлашни талаб қилиши, ҳамда *қурилиши тугалланмаган объектлар* тоифасига кириши мумкин. Қурилиши тугалланмаган объектларга *эксплуатацияга қабул қилиш тўғрисида ўрнатилган тартибда ҳужжатлар расмийлаштирилмаган объектлар* киради. Қурилиши тугалланмаган объектларни икки гуруҳга ажратиш мумкин: *қурилиш ишлари олиб борилаётган объектлар* ва *қурилиш ишлари тўхтатилган объектлар*. Амалдаги тартибга кўра қуйидагилар фарқланади: объектнинг консервация қилиниши ва қурилишнинг бутунлай тўхтатилиши. Қурилишнинг тўхтатилиши ҳақида буюртмачи қарор қилади. Бунда консервация ёки қурилишнинг бутунлай тўхтатилиши сабаблари кўрсатилади.

Консервация ҳолатида қурилишнинг тўхтатилишида (муддатли тўхтатиш) муддати, шартлари, қурилишни консервацияга тайёрловчи ва қурилган объектларнинг сақланишига жавобгар бўлган ташкилот номи аниқланади.

Агар қурилиш бутунлай тўхтатилса, у ҳолда қурилган объектлар ёки уларнинг қисмларини, монтаж қилинган конструкция ва ускуналарни ликвидация қилиш, ҳамда қурилишга олиб келинган моддий бойликларни реализация қилиш тартиби аниқланади.

Қурилиши тугалланмаган объектлар, қурилиш пудрат битими бекор қилинишига боғлиқ бўлмаган ҳолда, ишларнинг ҳақиқатдан тўхтатилиши шarti билангина кўчмас мулк объектлари бўлиб ҳисобланади. Унга бўлган эгалик ҳуқуқи рўйхатга олинishi шарт.⁷

Фуқаролик қонунчилиги қурилиши тугалланмаган объектларни сотиб олиш ва ҳуқуқларнинг шахдан 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.

Турар жой объектлари таснифи одатда қуйидаги асослар бўйича амалга оширилади:

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

Юқори даражадаги қулайликларга эга (юқори нуфузли) турар жой. Ҳар бир давр ва мамлакатда турар жойнинг юқори нуфузли даражага мос бўлишининг ўзига яраша мезонлари мавжуд. Масалан, бир неча ўн йилликлар аввал собиқ СССРда «Сталин» ва «ЦК» уйлари деб номланган уйлар юқори нуфузли уйлар деб ҳисобланган. Уларда партиянинг юқори

⁷ Ўзбекистон Республикаси Ер Кодекси 84 модда.

рахбарлари, ҳукумат арбоблари, таниқли олимлар, халқ артистлари, яъни совет жамиятининг ёрқин намоёндалари яшашлари мумкин бўлган.

Ҳозирги кунда турар жойнинг юқори нуфузлилик даражаси турли шаҳарларда фарқланади.

Бироқ, турар жойнинг бундай турига қўйиладиган умумий талаблар ҳам мавжуд. Британиялик риелторлар кўп асрлик тажрибаларига асосан юқори нуфузли уйларнинг учта асосий мезонига таянади: биринчидан – жой, иккинчидан – жой, учинчидан – жой (кўчмас мулк объектнинг жойлашган жойи назарда тутилади).

Россия кўчмас мулк бозори мутахассислари юқори нуфузлиликнинг 8 та мезонини кўрсатиб ўтадилар. 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 қўриқладиган 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 емас) истиқомат қилади. Юқори нуфузли турар жойнинг ижтимоий – маданий бирлиги айнан уй унда яшовчилари билан (келажакда – даҳа) ҳисобланади. Майдондаги хонадонлар сони иккитадан ошмаслиги керак;

- энерго ва иссиқлик таъминоти, сув таъминоти ва оқова 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 (*КОНЕ, Отис, Тиссен*). Бундай тизимлар лойиҳалаштириш босқичида, ривожлантириш ва кенгайтирилиш имкониятларини ҳисобга олган ҳолда, кўзда тутилиши керак.

Муҳандислик тизимлари екологик 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; консържлар, 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, унга ўхшашлардан фарқи ва ҳ.к. Бундай уйда яшовчилар унинг номини айтганларида, унинг манзилини айтишларига ҳожат қолмайди – ҳамма қайси уй ҳақида гап кетаётганини тушуниб олади.

- 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 юқори нуфузли уйларда шохона хонадонларнинг нархи \$100-300 минг атрофида бўлса, Навоида бу кўрсаткич \$80-150 минг атрофида.

Уйнинг жойлашиши – юқори нуфузлиликнинг асосий мезони – нархини шаклланишида асосий омил бўлиб ҳисобланади. Шаҳарнинг турли туманларида жойлашган бир хил уйларнинг нархи фарқланади. Жойлашган жойнинг камчиликларини қисман қопловчи лойиҳа ва инфратузилманинг ривожланганлик даражаси ҳам нархга таъсир қилади.

Юқори нуфузли уйлар қаторига кирувчи шахсий далаҳовлилар истеъмолчилар талабларига жавоб бериши учун улар транспорт қатнови гавжум бўлган ҳудудда жойлашиши (шаҳаргача 1 соат ичида етиб келиш) керак.

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

- арзон панелли уйларнинг, оммавий қуриладиган жойлардан ташқари, шаҳарнинг исталган туманида жойлашиш имконияти;

- деразалардан кўриниб турувчи чиройли манзаралар;

- индивидуал лойиҳа (қаватлар баландлиги, ора ёпмалар ва бошқа конструктив қисмлар мулкдорнинг хоҳишига қараб ўрнатилади);

- хонадоннинг минимал ўлчами 60 – 90 м², максимал ўлчами еса 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;

- куну-тун 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 кўш 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 кутбларга 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.

1980 йил бошларида АҚШда вужудга келган интеллектуал(ақилли) бино концепцияси охириги вақтларда Ўзбекистон кўчмас мулк бозори истеъмолчилари ва мутахассисларининг қизиқишларини уйғотмоқда. Интеллектуал бино деганда, махсус техник воситалар ёрдамида яшаш учун идеал шароитлар яратилган мажмуа тушунилади. Унда стихияли ҳалокатлар ва берухсат киришдан керакли даражадаги ҳимоя, ҳамда коммунал ва энерго ресурсларнинг максимал даражада рационал сарфланиши таъминланади. Интеллектуал бинони бошқариш ягона маълумотлар кенглигига бирлашган тизимлар орқали амалга оширилади, бу эса бир вақтнинг ўзида турар жой биноларида эксплуатацион харажатларни камайтирган ҳолда, хизматларнинг

самарадорлигини максимал даражада оширишга имкон беради. Бунда ягона кабель архитектураси воситасида бино бўйлаб бутун маълумотлар оқимининг айланиши таъминланади.

Интеллектуал бинода марказлаштирилган бошқарувнинг қўлланилиши турли хил эксплуатацион хизматлар мавжуд бўлишини инкор қилмайди – аксинча уларнинг вазифаларини енгиллаштиришни назарда тутаяди, ҳамда ресурсли, маълумотли ва сигналли алоқалар ёрдамида фаолиятларини оптимал йўналтиришга имкон беради. Сигналли алоқага ёрқин мисол тариқасида хонадон ва уйнинг ҳавфсизлик тизимлари ўртасидаги ўзаро алоқани кўрсатиш мумкин. Бунда, назорат ва ёнғин ҳавфсизлиги тизимларининг хонадон датчикларидан келаётган ҳалокат сигналлари нафақат марказий диспетчер бошқарувига, балки хонадон эгаси уйда бўлган тақдирда хонадонда ўрнатилган мониторга ҳам етиб келади. Агар хонадон эгаси уйда бўлмаса, сигналлар унинг иш ёки қўл телефонида бориб тушади.

Замонавий интеллектуал турар жойнинг шаклланиш схемаси қуйидагиларни ўз ичига олади: ёритиш ва микроиклим бошқаруви (ҳарорат ва ҳаво намлиги бўйича берилган ўлчам қиймат(параметр)ларга асосан тизим иситиш ва шамоллатиш қурилмаларининг муайян иш тартибини ўрнатади); ҳавфсизлик тизими (видеокузатув, кўриқлаш – ёнғин сигнализацияси, кириш – чиқиш назорати, сув оқиш назорати); автоматика ва маиший техника бошқаруви (ҳаракатланувчи тўсиқ, пардалар, жалюзалар, ора ёпмалар, эшиклар ва ҳ.к.); аудио- видеоаппаратура ҳамда товуш ва видео сигналларнинг кўптомонлама тарқалишини бошқариш; лифтларни бошқариш; телефонлаштириш тизимлари ва интернет тармоғига уланиш; ўт ўчириш ва тутунни бартараф этиш тизимлари; видеодомофон; сув сифатининг назорати; захирали электр ва сув таъминоти; фасадни ёритиш ва ҳ.к.

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

- шаҳарнинг исталган ерида жойлашиш;
- 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.

Ўрта Осиёда 1990 йилнинг ўрталаридан бошлаб ғиштли уйларнинг қурилиши тез суръатларда ривожлана бошлаган, мутахассисларнинг фикрича иссиқ иқлим шароитида бу турдаги қурилиш ҳароратни сақлаш кўрсаткичлари бўйича бошқа барча турдаги қурилишлардан устун туради,

бирок ғиштли уйлар қурилишининг қиймати панелли уйларникига нисбатан юқорирок.

Аммо ҳозирги кунда дунёнинг кўп мамлакатларида панелли уйлар қурилиши давом етмоқда. Мисол учун, Россияда монолит(яхлит бетон) уйни қуриш тезлиги панелли уйларникидан қолишмаяпти (бир қаватни бир кунда қуриш мумкин). Монолит уйнинг хизмат муддати 100 йилни ташкил қилса, унинг конструктив хусусиятлари 8 баллгача бўлган ер силкинишини кўтара олиш имконини беради. Монолит уйда панелли уйга нисбатан қаватлараро ёпмаларга тушадиган меъёрий юк уч марта юқори (1 м² га 600 кг.) ва товуш изоляцияси ҳам юқорирок бўлади.

Конструктив мустаҳкамлик (натижаси – бутун уйнинг бир текис чўкиши) уй қурилиб бўлган вақтдан бошлаб дарҳол сифатли пардозлаш ишларини бажариш имконини беради (панелли уйда меъёр бўйича буни фақатгина қурилиш тугаллангандан бир йилдан сўнггина бажариш мумкин). Монолит уйларни ҳаёт циклини узайтириш учун қайта қуриш(реконструкция қилиш) осонроқ кечади.

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

Истеъмол сифати паст бўлган турар жой (қуйи економ-класс). Бу турдаги турар жойга талаблар у қадар юқори емас, 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 “ески” 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 қуйидагилар 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 бўлмасада, 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.

2. Ташқи деворларининг материали бўйича бинолар қуйидагича фарқланади:

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

3. Фойдаланишнинг давомийлиги ва характери бўйича уйлар қуйидагича 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 қайта туғилиш даврини ўткизаяпти.

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 қишқи 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 қўлланилмайди. Дарҳақиқат, камқаватли турар жой мажмуи (котйжли посёлка) ўзи нима – панжара билан ўралган беш нафар уйми ёки ривожланган инфратузилмага эга шинам маҳаллами? Қандай уйни коттеж дейиш мумкин? Бу саволларга аниқ бир меъёрий ҳужжатлар, услубий ва маълумот берувчи қўлланма жавоб бера олмайди, шунинг учун, умумий атамалар ва меъёрларнинг йўқлиги, шаҳар ташқарисидаги турар жойлар бозори иштирокчиларига бу атамаларни турлича таърифлаш имконини беради.

Шаҳар ташқарисидаги турар жойлар бозорини таҳлил қилиш асосида

коттежли посёлканинг асосий белгилари – бу умумий бош план асосида қурилган, бешдан ортиқ уй жойлашган турар жой массиви (Жиззах вилоятида, “Қишлоқ фаровонлиги йили” дастури бўйича Ўзбекистоннинг барча вилоятлари ва ҚҚ АРда қурилган бино мажмуалари) бўлиб, унда умумий ижтимоий ва муҳандислик инфратузилмаси, ҳамда ягона бошқарув ва хизмат кўрсатиш тизимлари мавжуд. Булар концептуал коттежли посёлкалардир. Буларда учинчи авлод тураржойларига хос қулайликлар мавжуд.

Концептуал камқаватли турар жой мажмуи классификациясини аниқловчи асосий мезонлар:

- 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.

Харидор камқаватли турар жой мажмуини танлар экан, у нафақат уй-жой, балки маълум бир ҳаёт тарзига эга бўлишга ҳаракат қилади. Европанинг йирик шаҳарларида турар жой фондининг тузилиши 2.1. жадвалда кўрсатилган.

1.2.1.жадвал

Европанинг йирик шаҳарларида турар жой фондининг тузилиши

(умумий тураржой фондига нисбатан %да)

Турар жой тури / Шаҳарлар	Санкт-Петербург	Амстердам	Хельсинки	Брюссель	Роттердам	Париж	Стокгольм	Гамбург	Лион
Кўп оилали турар жой	96	90	85	80	78	77	75	75	35
Бир оилали турар жой	4	10	15	20	22	23	25	25	65

“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 емас, балки шаҳарнинг ўзида жойлашади. Ўзбекистонда “таун-хаус” атамасини алоҳида киришларга, қўшни 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 ҳудди 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.

Ҳозирги кунда шаҳарлар атрофидагидаги турар жойларларни қурилиш учун мўлжалланган алоҳида ажратилган ер участкалари, янги замонавий маҳаллалар деб аталган ҳолда, таклиф қилинмоқда. Бундай фаолият билан асосан мулкдорларнинг ўзлари ҳамда инвестиция ёки кредитларни жалб қилиш имконияти бўлмаган кичик гуруҳларга бирлашган қурувчилар шуғулланади. Сўзсиз, бундай маҳалларда нормал яшаш шарт-шароитлари тез вужудга келмайди. Кўп йиллар мобайнида атрофдаги тугалланмаган қурилишларга кўникишга тўғри келади. Янги ҳудудларда қуриладиган маҳаллаларда архитектуравий дизайни ҳақида гапирмаса ҳам бўлади – кўпинча бу турли қаватлар сонига эга уйлар бўлади: кичкинагина арзон қурилиш материалларидан қурилган уй ва ҳашаматли уч қаватли ғишт уйлар ёнма-ён туриши мумкин. Бу ерда яшовчиларнинг ижтимоий тенглигида катта тафовут мавжуд бўлади. Бундай уй-жойларни келажакдаги ликвидлигини ҳам аниқ қонуният асосида баҳолаш қийин бўлади. Бунда уй-жойни сотувга қўйиш учун мотив бир-биридан кескин фарқланади. Жумладан, кимдир уй-жойини қўшнисиникидан кўримсиз бўлгани учун сотувга қўйса. Кимдир сотиш учун апартамент қуриб сотади.

Индивидуал турар жой бинолари (ИТЖБ) типологияси асосида уйдан мақсадли қўлланилиши ётади.

Бунда шартли равишда, ҳар бири ижтимоий муҳит, коммуникациялар тўплами, муҳандислик конструкциялари ва архитектуравий ечимларга алоҳида талаблар мажмуи сифатида намоён бўлувчи, ИТЖБнинг асосий турларини ажратиб 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 қулайликларига у қадар муҳтож бўлмасада, “яхши ҳолат”да бўлиш учун ўз эгасидан доимий куч сарфини талаб қилади. Бадавлат уй соҳиблари учун келган пайтларида мулк инвентаризациясига ва коммуникацияларни созлашга вақтларини сарфламасликларини инобатга олган ҳолда турли-туман интеллектуал кўриқлаш ҳамда таъминот тизимлари йўлга қўйилган, шунингдек, бундай турдаги уй (ҳафтада 2-3 кун яшалади) кўриқланадиган 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, электроенергия, ичимлик суви), шаҳар ваннаси ўрнига эса ҳаммом афзал кўрилади.

Дала ҳовли қиш мавсумида бинони «консервация» қилиш имконияти бўлган, чақирилмаган меҳмонлар ташрифидан максимал ҳимояланган ва маълум маъиший қулайликларга эга бўлган лойиҳа асосида қурилишига эҳтиёж бўлади. Оддий қурилиш материаллари билан чекланган ҳолда бу учта кўрсаткичлар талабига жавоб берувчи бинони қуриш осон емас, шунингдек ёзги уйда ёғоч матариалар кўпроқ ишлатилиши ва у иссиқдан ҳимояланган бўлиши шарт. Бундан ташқари дала ҳовлида асосан йилнинг иссиқ даврида яшашни инобатга олган ҳолда кўпроқ вақтни очик ҳавода, ҳовлида ўтказилишини ездан чиқармаслик керак. Шу сабабли ҳовлида йилнинг иссиқ даврида очик ҳавода фаол дам олишни таъминловчи мосламалар қурилишини эздан чиқармаслик керак.

Бозор иқтисодиёти шароитида тобора кенг тарқалаётган *тўртинчи гуруҳга бутунлай ёки қисман тижорат мақсадида фойдаланишга мўлжалланган объектларни* 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, миждозларнинг еркин киришлари мумкин бўлган бинолардир: кичик хусусий дўконлар, кафелар, спортзаллар, маиший хизмат кўрсатиш хоналари, автомобиль тузатиш шохобчалари ва ҳоказолар. Бундай объектларни лойиҳалаштиришда “фаолиятни ташкил етиш (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 етиш 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 еса \$50-300) ва юқори даражадаги қулайликларга эга (юқори нуфузли) турар жой, м² учун \$1500 (юқори чэгараси белгиланмаган).

Тўлов қобилияти мотивациялари, афзал томонлари ва шартлари турлича бўлгани каби гуруҳлаш учун асос бўлиб хизмат қилган кўчмас мулкнинг турар жой объектлари классификацияси белгилари ҳам турличадир. Барча омилар таъсирини жамловчи ягона типологик мезонни қўллашнинг имкони мавжуд емас. Шунинг учун амалиётда кўчмас мулк объекти ҳақида аниқ тасаввурларни шакллантирувчи бир нечта мезонлардан фойдаланилади.

Кўчмас мулк бозори объектларнинг таснифига қараб эмас, балки бозор иштирокчиларининг у ёки бу талабларига мувофиқ равишда ривожланади. Шунинг учун кўчмас мулк бозорида ҳар доим аралаш форматдаги объектлар келиб чиқади, уларнинг баъзилари эса юқорида келтирилган таърифларга мос келади.

Даромад келтирувчи, тижорат мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулк объектларининг таснифи

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.

Дўконлар ва савдо мажмуалари. Ҳозирги кунда савдо ва умумий овқатланиш - иқтисодийнинг интенсив равишда ривожланаётган

соҳаларидир. Бу соҳаги объектлар биринчилардан бўлиб давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёнларидан ўтганлар, бу эса уларнинг бозор иқтисодиёти шароитида фаол ривожланишларига туртки бўлган.

Муҳокама предметини аниқлаштириш учун савдо объеклари 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 озиқ-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 бўлмади.

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 ноозиқ-овқат турдаги маҳсулотлар ҳам ассортимент таркибига кирилади.

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 харажатларни 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.

КФСМ ни таснифлашнинг бир неча вариантлари мавжуд: ассортимент бўйича, савдо ва кўнгилочар компонентларнинг нисбати бўйича, ўлчами бўйича, умумий ижарага яроқли майдон (гросс леасабле араа – ГЛА) бўйича, пардозлаш даражаси бўйича, алоҳида мижозлар гуруҳига мўлжалланганлик бўйича ва ҳ.к. Охирги вақтга қадар энг кўп ишлатиладиган ва машҳур таснифлаш савдо марказларининг Халқаро кенгаши (Интернационал Соунсил оф Шоппинг Сентерс – ИССС) томонидан қабул қилинган (америкача) таснифлаш бўлиб, унинг асосига “иктисодий таъсир зонаси” (ИТЗ) тушунчаси қўйилган. КФСМ нинг ИТЗ - бу аҳоли зич жойлашган шаҳар ёки аҳоли турар жойлари худуди бўлиб, уларда яшовчилар бошқа ерда жойлашган турдош объектдан кўра мазкур КФСМ хизматларидан фойдаланишни афзал кўрадилар. Табиийки, КФСМ нинг ИТЗ лари кесишиши, бир-бирини қоплашлари, майда КФСМ нинг ИТЗ нисбатан йирик КФСМ нинг тегишли зоналари ичида жойлашишлари мумкин ва ҳ. к. КФСМ нинг ИТЗ ўлчамлари бўйича қуйидагича таснифланади: локал (микрорайон); туман КФСМ; шаҳар КФСМ; супер марказлар (бозорлар).

Шаҳар шароитида ИТЗ ўлчами зона худудида яшовчи одамлар сони бўйича аниқланади. Ҳар бир алоҳида олинган шаҳар учун ИТЗ ўлчамлари турлича. Таснифлашда КФСМ нинг даражаси унинг умумий майдони ҳисобга олинган ҳолда аниқланади.

Ҳар бир даражадаги КФСМ нинг олдида ўзига яраша вазифалари туради, уларга мувофиқ мажмуанинг тижорат фаолияти амалга оширилади. Локал КФСМ энг зарур маҳсулотлар билан савдо қилади ва кундалик талабларга мос хизматлар кўрсатади (пойафзал таъмирлаш, кимёвий тозалаш ва кир ювиш). Асосий оператор (лангар), кўп ҳолларда, озиқ-овқат мини-маркети ёки бозори бўлади. Туман КФСМ кундалик талаб маҳсулотларини (кийим-кечак, поймафзал, аксессуарлар, озиқ-овқат, дори-дармон, хўжалик маҳсулотлар ва ҳ.к.) ва туман аҳолисининг кундалик талабларини қондирувчи хизматлар (пойафзал таъмирлаш, кирхона, кимёвий тозалаш, саргарошхона ва ҳ.к.) ни таклиф қилади. Лангар ижарачи, одатда, озиқ-овқат супермаркети бўлса, мини-лангарлар бўлиб дорихона, хўжалик маҳсулотлари дўкони кабилар бўлади. Ҳамроҳ ижарачилар эса кийим-кечак, поймафзал, аксессуарлар, парфюмерия, спорт товар дўконлари ва ҳ.к.лар бўлади. Шаҳар КФСМ харидорларга кенг кўламдаги маҳсулотлар, кийим-кечак, мебеллар, уй учун маҳсулотлар (катта ассортиментда), турли хилдаги хизматлар, ҳамда дам олиш ва кўнгилочар жойларни таклиф қилади. Супермарказ кўнгилочар

ва умумий овқатланиш индустрияларини ҳам қамраб олувчи маҳсулот ва хизматларнинг тўлиқ гуруҳини тақдим қилади.

Мазкур таснифлаш чэгараларидан чиқувчи КФСМнинг форматлари ҳам мавжуд, уларга махсус КФСМ киради, масалан, мебель ёки қурилиш КФСМ. Барча бундай КФСМ, одатда, умумшаҳар иқтисодий таъсир зонасига эга бўлади, аммо улар бутун аҳолига эмас, балки маълум алоҳида миқозлар гуруҳига мўлжалланган бўлади.

Савдо марказлари кенгаши (СМК) Европада қабул қилинган, умумий ижарага яроқли майдон (гросс леасабле ара – ГЛА)⁸ бўйича КФСМ ни таснифлашни қўллашни таклиф қилади. 2003 йилнинг апрель ойидан мазкур тизим барча йирик тижорат кўчмас мулки консультантлари - Жонес Ланг Ла Салле, Соллиерс Интернационал, Стилес & Риaboкобилко - томонидан қўлланиб келинмоқда. Шу таснифлаш доирасида КФСМ уч тоифага бўлинади: смалл (ГЛА 5-10 минг м²); миддле (10-20 минг м²); биг (20 минг м² дан ортиқ).

Барча 5 минг м² дан кам бўлган ГЛА га эга тижорат кўчмас мулки объектлари КФСМ мақомини йўқотади ва “замонавий чакана савдо объектлари” – ЗЧСО деб аталади.

Агар бундай таснифлаш ҳамма ерда қўлланса, бозорнинг кўриниши сезиларли даражада ўзгариши мумкин. Кичкина КФСМ, ҳамда бозор тамойилига эга катта объектлар КФСМ даражасига кирмай қолади. Бундан ташқари, кўпчилик йирик КФСМ нинг майдони ҳақидаги тасаввурлар ҳам ўзгаради, чунки қоида бўйича ГЛА кўрсаткичи умумий майдоннинг 50-70 % ини ташкил қилади. КФСМ ни ГЛА бўйича таснифлаш нисбатан прогрессив, чунки у ҳақиқатда КФСМ бўлмаган объектларни таснифлаш жараёнига кўшмаслик имконини беради ва шу билан жорий ҳолатнинг объектив манзарасини кўрсатади.

Бошқа тарафдан, ИТЗ бўйича таснифлаш, ГЛА бўйича таснифлашда кўзда тутилмаган, даражасига боғлиқ равишда КФСМ га бўлган талабларни аниқроқ шакллантириш имконини беради. Шунини инобатга олган ҳолда, ҳозирги кунда таснифлашнинг иккала форматидан ҳам фойдаланилади, барча кўриладиган КФСМ иккала шкала бўйича таснифланади, КФСМ га қўйиладиган талаблар еса ИТЗ таснифланиши бўйича шакллантирилади.

Тижорат кўчмас мулки бозорида юқорида келтирилган таснифлашга мос келмайдиган бошқа форматлар ҳам ривожланмоқда. Савдо марказларининг халқаро таснифланишига мувофиқ ритейл-парк қурилиш бирлигини намоён қилади: ягона архитектуравий концепцияга асосан

⁸ Rossiyskaya industriya torgovix sentrov: rinoк, texnologii problemi / Pipin A. // *Retal.ru* 12.11.2002.

қурилган, турли хил операторларга тегишли, ягона автомобиллар тўхташ жойига эга, 1-2 қаватли дўконлардан иборат мажмуа. Кўпинча маиший техника, спорт товарлари, мебель, уй учун маҳсулотлар, яъни харидорлар кенгайтирилган ассортиментда харид қила оладиган маҳсулотлари савдосини амалга оширадиган йирик тармоқли компаниялар бундай объектлар ижарачилари бўладилар. Ритейл-паркларнинг ажратиб турадиган белгилари бўлиб, уларда кўнгилочар секторларнинг йўқлиги, одатда, савдо мажмуаси майдонинг 30% гача қисмини банд қилувчи умумий фойдаланиш майдонинг – вестибюль ва техник хоналар майдонинг минималлиги ҳисобланади. Ритейл-парклар, биринчи навбатда ер ижараси қиймати паст бўлганлиги сабабли, шаҳар чеккаси ёки ташқарисида жойлашади. Объект транспорт қатнови яхши йўлга қўйилган бўлишини талаб қилади. Ритейл-парк қурилиши жараёнида қурилиш ва пардозлаш қийматига нисбатан иқтисодли ёндашув кузатилади. Паст нархлар ва маҳсулотларнинг катта ассортименти ҳисобига бундай объект жуда катта хизмат кўрсатиш зонасига (регионал бозор ва суперрегионал марказлар кўламига таққослана оладиган) эга бўлиши мумкин.

Бу формат Ғарбий Европа ва АҚШ да («Пауер-марказ» номи остида) 1980-1990 йилларда тарқалган.

Ҳар бир келувчи одам ўз даромадига мувофиқ исталган нарсани харид қилиши, “бировларни кузатиш ва ўзини кўрсатиш” учун ташриф буюриши мумкин бўлган йирик савдо иншоотлари, тимлар, ярмарка ва бозорларнинг ривожланиш анъаналарининг илдизлари давлатларнинг тарихига бориб тақалади. Замонавий Ўзбекистонда янги савдо марказларининг пайдо бўлиши ва эскиларининг модернизация қилиниши хилма-хилдир, чунки регионлар турли хил иқтисодий шароитларга эга бўлиб, ҳар бири ўзига хос қонунларга биноан ривожланади. Ўзбекистоннинг бошқа шаҳарларига нисбатан мумкин қадар инвестицияларга қулайлик бериш тартиби мавжуд бўлган, жаҳон миқёсидаги мегаполис сифатида қабул қилинадиган, Тошкент шаҳри пешқадамлик қилмоқда.

Иқтисодий фаолият соҳаси сифатида савдо нэгатив ижтимоий-сиёсий ўзгаришлар таъсирига камроқ чалинади, кризис ва иқтисодий депрессиялардан сўнг тезда ўнгланади. Функционал савдо майдонларига бўлган ўсувчи талабни савдо сектори ривожланишининг асосий кўрсаткичи деб ҳисоблаш мумкин. Ҳозирги кунда Тошкент нотурар жой фондининг умумий ҳажмида савдо соҳасида қўлланиладиган майдонлар 20 % дан ортиқни ташкил қилади, солиштириш учун, Санкт-Петербургда бу кўрсаткич 7,2 %.

Худди шундай ҳолат умумий овқатланиш соҳасида ҳам кузатилмоқда. Тошкентда 3000 дан зиёд ресторанлар, барлар, кафелар, умумий овқатланиш ошхоналари, яъни ҳар 1000 кишига 0,77 объектлар хизмат кўрсатади, Берлинда бу кўрсаткич 1000 кишига 2 тани, Лондонда – 2,5 тани,

Амстердамда – 3,32 ни ташкил қилади. Европа давлатлари пойтахтлари ва Тошкент аҳолисининг харид қобилиятидаги тафовутни ҳисобга олган ҳолда, шуни айтиш мумкинки, савдо иншоотларининг умумий миқдори ўсишининг тенденцияси етарли ривож топмоқда.

Ўзбекистонда қасрларни эслатувчи, камёб экспонатлар каби моҳирона ёритилган пештахталарга асл либослар ва номдор аксессуарлар қўйилган савдо марказлари пайдо бўлди ва улар кун сайин ривожланиб бормоқда. Ҳеч қайси эксперт эксклюзив маҳсулотлар бозори ҳажмини на дўкон-бутиклар сони бўйича (“люкс” тушунчасининг ўзи ноаниқ) ва на савдо айланмаси бўйича аниқ баҳолашнинг уддасидан чиқа олмайдилар.

2. Меҳмонхоналар 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 қадриятлар 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. Ҳозирги кунда меҳмонхоналарни маиший қулайлик даражаси бўйича таснифлашнинг 30 хил усули маълум. Улардан энг кўп тарқалганлари қуйидагилар:

- *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;

- *ҳарфлар усули (А, Б, С, Д)* – Грецияда қўлланилади (А = 4*, Б = 2*, С = 3*, Д = 1*);

- *тожлар усули* – Буюк Британияда қўлланилади;

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

Юқоридагидан ташқари бошқа таснифлашлар ҳам мавжуд

1.2.2.жадвал

Меҳмонхоналар таснифи

Нарх даражаси бўйича		Немисча таснифлаш	
Бюджет	700-800	Туристлар учун	1*
Иқтисодли	1000-1500	Стандарт даража	2*
Ўртача	1500-2500	Комфорт даража	3*
Биринчи даражали	2500-5500	Биринчи даража	4*

Апартаментли	2000-3500	«Люкс»	5*
Хашаматли	3500-12000		

Исталган даражали меҳмонхона зарур йўл белгилари билан кўрсатилган, қулай келиш йўлларига, ободонлаштирилган ва ёритилган туташ худудга, вақтинчалик тўхташ жойи ва автотранспортларнинг еркин ҳаракатланишлари учун юзаси қаттиқ қопламали майдончага, меҳмонхона номи ва даражаси кўрсатилган вивескага, ҳамда ресторанга алоҳида кириш йўли бўлган ҳолда кўринадиган жойда унинг номи ёзилган кўрсаткич осилган бўлиши керак. Бинонинг маълум қисмини эгаллаган меҳмонхона алоҳида кириш йўлига эга бўлиши лозим. Ҳар қандай меҳмонхона яхши экологик муҳитда жойлашиши, меҳмонлар ҳаёти ва соғлиғи, ҳамда мулклари учун тўлиқ жавобгар бўлиши шарт. Бинода авария ҳолати учун чиқиш йўллари, зинопоялар, меҳмонларнинг доимий ва фавқулотда ҳолатларда еркин ҳаракатланишларини таъминловчи, кўзга ташланадиган маълумотли кўрсаткичлар ўрнатилган бўлиши керак.

Меҳмонхона ёнғин ҳавфсизлиги қурилмалари, ёнғин ҳақида хабар берувчи ва ундан ҳимояловчи воситалар билан жиҳозланган бўлиши керак. Меҳмонхонада санитар-эпидемиологик назорат органлари ўрнатган санитария-гигиена меъёрлари ва қоидаларига риоя қилиниши керак.

Янги меҳмонхоналарни лойиҳалаш ва ескиларини реконструкция қилиш жараёнида махсус ШНК (ВСН) га мувофиқ ҳаракатланиш воситаси сифатида ногиронлар аравачасидан фойдаланувчи мижозларни қабул қилиш ва уларга хизмат кўрсатиш инобатга олиниши шарт.

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

юқори тоифали меҳмонхона – сифими бўйича, одатда, шаҳар марказида жойлашадиган хизмат кўрсатиш корхоналари туркумига киради. Яхши ўргатилган персонал енг 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 тақлиф қилади. Тадбиркорлар, сайёҳлар бошқа турли қатлам учун конференция-анжуманлар иштирокчилари каби мижозларни қабул қилишга мўлжалланган;

- *апартамент-меҳмонхона* – 400 тагача ўрин. Доимий аҳолига эга бўлмаган, йирик шаҳарга хос. Хоналар – хонадон типига, 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* – сиғими бўйича сезиларли фарқланади, ҳамда махсус тиббий, соғломлаштириш хизматлари ва парhezли 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 миждоз бўла олади;

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

- *гарни-меҳмонхона* – чекланган хизматлар спектрига эга бўлади. Уларда миждозни 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 сиғими, бир қатор хизмат хоналарининг (холлар, вестибюллар, заллар ва ҳ.к.) йўқлиги билан ажралиб туради. Меҳмонхона ҳовли структурасида ресторан ёки барнинг мавжуд бўлиши шарт;

- *ротел* – ҳаракатланувчи меҳмонхона, ўриндиклар жойлашган икки бўлмали вагон кўринишида бўлади. Кийиниш, ҳожатхона, ваннахона, музлатгич учун бўлмаларнинг бўлиши шарт;

- *ботел* – сувда сузувчи катта бўлмаган меҳмонхона, махсус жиҳозланган кемадан фойдаланилади;

- *флотел* – 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;

- *флайтел* – аэро меҳмонхона ёки “учувчи меҳмонхона”. Жуда қиммат ва кам сонли меҳмонхона тури. Метеорология хизмати алоқаси билан жиҳозланган.

Ўзбекистонда юқори классли меҳмонхоналар, ўрта классли меҳмонхоналар, мотеллар, пансионлар, меҳмонхона ҳовлилар, ҳамда сузувчи меҳмонхоналар мавжуд. Мамлакатимизда меҳмонхоналар таснифлашнинг

аралаш турига киради. Уларда асосан учта даража мавжуд: иқтисодли, ўрта ва биринчи ёки юқори (2.3.жадвал), шунингдек, КМК 97-12-36 га биноан “юлдузлар” усул элементлари ҳам учрайди.

Иқтисодли даража меҳмонхоналари (“уч юлдуз”), биринчи навбатда, иш бўйича саёҳат қилувчилар ёки хизмат сафаридагилар учун мўлжалланган, бинода ёниб турувчи кўрсаткичлар, авария ҳолати учун ёритгичлар, иссиқ ва совуқ сув таъминоти, ҳар бир хонада қадокланган ичимлик сувлари, беш ва ундан юқори қаватга эга биноларда туну-кун ишлайдиган лифт, ички, шаҳар ва шаҳарлараро телефон алоқаси, 80 % дан кам бўлмаган бир ва икки ўринли хоналарга эга бўлиши шарт. Барча хоналар музлатгич, телевизор, иш столи, электр чойнак ва кондиционер билан жиҳозланган бўлиши керак. Меҳмонхона холли меҳмонлар қулай жойлашишлари учун керакли равишда жиҳозланган бўлиши лозим. “Уч юлдуз” да миждозларга корреспонденция топширилади, ерталаб уйғотилади, ҳар куни хона тозаланади ва ўринлар сарамжонланади, почта ва телеграф хизматлари кўрсатилади, қимматбаҳо нарсалари махсус сейфларда сақланади.

1.2.3.жадвал

Тошкент шаҳрида меҳмонхона типдаги кўчмас мулк объектлари таснифи

(турли тоифали меҳмонхоналарга мисол сифатида намуналар келтирилган)

Мезонлар	Кўчмас мулк объектлари	Қулайлик даражаси
Иқтисодли даража: 1*, 2* категорияли меҳмонхоналар, мотеллар, пансионлар, хостеллар ⁹	«Хосилот», «Тонг», «Водий» пансионлари	Хонада – каравот, устки кийим учун жавон, тумбочка ва тошойна. Кўшимча ҳақ учун – телефон, телевизор ва музлатгич. Одатда улар хона жойлашган қаватда ўрнатилади. Оддий шароитда яшаш нархи 25000-80000 сум. Хосилот – биринчи навбатда, республика вилоятларидан келувчилар учун мўлжалланган. Ҳожатхона ва душхона қаватда жойлашган. Хоналар 2-5 кишига мўлжалланган. Нархлар яшаш шартлари мавсумига қараб 50000-150000 атрофида ўзгариши мумкин.
Ўрта даража: 3* ва 4* категорияли меҳмонхоналар	«Ўзбекистон», «Гранд Отел Тошкент», «Караван» меҳмонхоналари	3* категория, одатда, ишбилармонлар учун мўлжалланган. Одатда, меҳмонхонада конференцзаллар ва бизнес марказлар жойлашади. Валюта айрибошлаш пунктлари бўлади. Ҳовуз, бильярд, боулинг, теннис таклиф қилинади. Сартарошхона ва тиббий пункт бўлиши шарт. Кўшимча ҳақ учун музлатгич ёки мини-бар тақдим қилиниши мумкин. Бундай хоналарда яшаш нархи – 65000 дан 250000 сумгача (ЎЗР фуқаролари учун). Чет еллик меҳмонлар икки қарра кўп ҳақ тўлашлари мумкин: қуйи чەгара \$50–300 ни ташкил қилади. Бундай меҳмонхоналарда “мавсумийлик” ҳисобга олинади, ҳамда узоқ муддат қоладиганларга чегирмалар қилинади. 4*меҳмонхоналарда 3*меҳмонхоналар срвис хизматларига кондиционер ва сейф, ҳамда спутникли телевидение кўшимча қилинади. Сейфлар ҳамма хоналарда бўлмайди,

⁹ Хостел (ing.) – ёшлар ётоқхонаси.

		аммо қимматбаҳо буюмларни сақлаш камерасида қолдириш мумкин. Яшаш нархлари \$120-600 оралиғида бўлади. “Люкс” хонанинг нархи тахминан \$700-1500. Шунингдек фитнес-марказ, сауна, гўзаллик салони, теннис корти, ҳамда кўплаб ресторан ва барлар бўлади. Ишбилармон мижозлар учун махсус жиҳозланган конференц-заллар бор. Қўшимча хизматларга транспорт ва театрни олдиндан бронлаш, ҳамда экскурсиялар буюртиришни кирица бўлади.
Биринчи ёки юқори даража: 5*категорияли меҳмонхоналар	«Дедеман», «Марказий», «Интерконтинентал» меҳмонхоналари	Сервис – фақатгина юқори даражада.4*меҳмонхоналар сервис хизматларига кондиционерлар, мини-бар, шаҳарлараро, халқаро телефон, спутникли телевидение ва радио қўшилган. Кирхона ва химчистка куну-тун ишлайди. Авиа ва темир йўл чипталарига, экскурсиялар, ҳамда театр чипталарига буюртмалар қабул қилинади. Бундай меҳмонхонада яшаш нархи \$300 дан \$1500 гача (стандарт хоналар). “Яримлюкс” ва “люкс” хоналар нархи \$1000 дан \$5000 гача, презедент хоналари еса \$10000 дан юқори бўлади. Доимий мижозларга чегирмалар қилинади.

Охириги вақтларда, кўпгина мамлакатларда сервис даражаси, хоналар дизайни, бронлашнинг умумий тизими унификациялаштирилган меҳмонхоналар тармоғини яратиш тенденцияси кўзга ташланмоқда. Бунда ҳаттоки, меҳмонхоналар холларида бир хил истаралиши ва бир хил мусиқа янграши ҳам учрайди.

Меҳмонхоналарга “юлдузлар” берилиши экспертиза ўтказилгандан сўнггина амалга оширилади.

Ҳозирги кунда спорт, кўнгилочар ва меҳмонхона мажмуаларин курорт зоналарда қуриш урф бўлмоқда.

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 қўшимча хизматларнинг мавжудлиги) ва бошқалар кўзда тутилади.

Жаҳон амалиётида бизнес-марказларни таснифлаш А, В ва С категорияларга эга. Таснифлашни янада деталлаштириш учун уч ҳарфдан

иборат терминалогия (ABC)¹⁰ дан фойдаланилади. Офисларни таснифланишда мавжуд усуллар, ёндашувлар ва мезонлар ҳақида маълумотларга эга бўлган ҳолда, мазкур регион учун қўлланиладиган объектларнинг синфлар тизимини тузиш мумкин.

Халқаро таснифлаш МДХ нинг турли регионларида қўлланиладиган таснифлашга тўғри келмаслиги мумкин (3.4.жадвал), ҳозирги кунда, амалиётда, асосан, бошқарувчи компанияларнинг ўзлари категорияларини белгилайдилар, бу еса доимо объектнинг реал ҳолатини намоён қилавермайди ва кўчмас мулк бозори иштирокчиларини чалғитади.

- Офис бинолари таснифи

1.2..4.жадвал

Категория	Халқаро тасниф
A1	Марказий жойлашув – 1 Қулай келиш йўллари – 2 Тўлиқ янгидан қурилган бино – 3 Автотранспорт тўхташ жойи – 4 Замонавий бино ҳавфсизлиги тизимлари — 5 Профессионални ижарага олиш имконияти — 6 Тўғри расмийлаштирилган ҳужжатлар — 7
A2	1; 2; 5; 6; 7 1990 йилларда тўлиқ реконструкция қилинган бино— 8
B1	1; 6; 7; 8 Автоном иссиқлик таъминоти – 9 Бинода ҳавони мўтадиллаштириш тизимининг мавжудлиги – 10 Қавтларнинг алоҳида офис блоклари сифатидаги лойиҳаси – 11 «Евростандарт» да таъмирланганлик – 12 Замонавий лифтлар – 13 24 соат кўриқлаш – 14
B2	1; 6; 7; 8; 11; 12; 14 Қулай бўлмаган келиш йўллари бўлиши мумкин – 15
C1	1; 6; 7; 11; 14 Косметик таъмирланган бино – 16
C2	7; 14 Исталган жойлашув – 17 Собиқ ижтимоий соҳа биноси – 18 Биноларнинг исталган ҳолати– 19
Д	7; 15; 17; 18; 19

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

¹⁰ Joylashgan joy bo'yicha ob'yekt A kategoriyaga, texnik daraja va tip bo'yicha V kategoriyaga, ob'yektning integral sinfi bo'yicha S kategoriyaga tegishli.

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 харидлар ташкил қилади.

Офислар олди-сотди битимларининг кўпчилиги кўчмас мулк объектини сотиб олиш билан бирга бинога тегишли бўлган юридик шахсни сотиб олиш йўли билан амалга оширилади. Бу ҳаракат солиқлар юқини енгиллаштириш учун қилинади, аммо бу легетив схема. Сотувчи бинони расмийлаштириб бераётган юридик шахс ҳеч қандай бошқа мажбуриятларни олмайди. Шундай қилиб, шартнома 100% компания акцияларини сотиб олишни назарда тутлади.

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

Таъкидлаш лозимки, кўчмас мулкнинг офислар сектори регионнинг иқтисодий ўсиш кўрсаткичларига биринчилардан бўлиб жавоб беради-турли хил бизнес соҳаларининг ривожланиши уларни сиғдира оладиган кўплаб замонавий офис биноларини талаб қилади. Ўсиб бораётган талабга асосан девелоперлар, ўз фаолиятларини ишга солган ҳолда, объектлар таклифини кенгайтирадилар – бунда бизнес-марказлар билан бир қаторда офисларга эга кўп функцияли мажмуалар ҳам таклиф қилинади. Саноат корхоналари яқинида ёки уларнинг ҳудудида шакллантирилган офис марказлари (Д категория)нинг жозибадорлик омиллари



4. Гараж-тўхташ жойлари (автопареинглар) 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.

Индивидуал лойиҳа асосида қурилган гаражлар массивлари, одатда, капитал қурилиш учун мослашмаган ҳудудларда жойлашади: электрузатгич линиялар ва темир йўллар бўйлаб, чекка зоналарда, шаҳар чеккасида ва ҳ.к. Кичик гаражли мажмуалар турар жой массивлари яқинида ёки ичида ҳам жойлашиши мумкин.

Вақтинчалик, қўшимча қурилиш сифатида қурилган гаражлар вақтинчалик ижарага олинган ерларда жойлашади, чунки темир гаражлар ва темир бокслар ижараси 3 йилгача бўлган вақтинчалик иншоотлар ҳисобланади. Шундай қилиб, шаҳар ҳудудининг катта қисмидан унумли фойдаланилмайди. Кўпчилик мутахассисларнинг фикрича, гаражларнинг бир қаватли металдан қурилиши мутлақо иқлим шароитига тўғри келмайди.

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.

Бирламчи бозор объектларида таклиф қилинадиган жойлар, асосан, қайишувчан графикли тўлов шарти билан қурилишда шерикчилик асосида иштирок етиш ва келгусида умумий шерикчилик мулки сифатида расмийлаштириш схемаси бўйича амалга оширилади.

Яқин атрофда альтернатив тўхташ жойларининг мавжудлиги паркинглардаги жойлар нархига сезиларли таъсир кўрсатмайди, чунки улар ҳар хил истеъмолчиларга мўлжалланган. Аниқ бир туманда гаражга эга бўлишни хоҳлайдиган автохаваскорларнинг кўпчилиги юқори нархлар сабабли паркингдан жой ололмайдилар. Қуриладиган паркинглар атрофда қуриладиган турар жойларнинг келажакдаги потенциал эгалари учун, яъни

автохаваскорларнинг асосий қисмига қараганда юқори даромадга эга инсонларга мўлжалланган.

Қўшимча сифатида қурилган гаражлар (турар жой биносининг пастки қаватида 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.

Барча бундай иншоотлар ер тўла қаватида жойлашади ва битта сатҳга эга бўлади, камдан-кам ҳолларда биринчи қаватдаги гаражлар учрайди. Шунингдек, замонавий бинолар ҳовлисида (ер ости) паркинглари ҳам қурилмоқда.

Одатда, қўшимча сифатида қурилган гаражлардаги барча тўхташ жойлари мулк сифатида расмийлаштирилади. Деярли ҳар доим жойлар сони қурилаётган хонадонлар сонидан кам. Бўлгуси яшовчиларнинг ҳаммасида ҳам ўз автомобиллари учун тўхташ жойига талаб бўлмаслиги мумкин. Ижобий томонларига атмосфера таъсиридан ҳимояланганлик, қўриқлаш ва ҳ.к. лар киради. қўшимча сифатида қурилган гаражлар эгаси уйдан машинасигача ва аксинча ҳаракати учун минимал вақт сарф қилади.

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

Ўрта нархнинг юқори даражаси, одатда, нархлар 5 млн. сўмдан ошадиган турли категорияларга кирувчи объектларнинг сезиларли улуши билан изоҳланади. Шунингдек, юқори қулайликли ва юқори нуфузли турар жойлар параметрларига жавоб берувчи қўшимча сифатида қурилган гаражларга эга турар жойнинг кичик бўлмаган улушини ҳам таъкидлаб ўтиш лозим. Мазкур тенденция қурилаётган турар жойлар бозоридаги юқори рақобатчилик ва бинобарин бозорда ўз объектларини фойдали позицияларда ушлаб туришнинг натижасидир.

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

Лекин ҳар доим ҳам янги бинода қўшимча сифатида қурилган гаражларнинг йўқлиги унинг конструктив имкониятлари ёки қурувчиларнинг товар сиёсатлари хусусиятлари билан изоҳланмайди. Янги уйнинг ёнида катта алоҳида лойиҳага эга гаражлар мавжуд бўлганда қўшимча сифатида қурилган гаражлар қуриш мақсадга мувофиқ бўлмайди. Шу билан бирга, марказий туманларда юқори нарх категорияларига тегишли бўлмаган уйлар

қурилиши шароитида ҳам қўшимча сифатида қурилган гаражлардаги тўхташ жойига бўлган талаб, транспорт тўхташ жойлари (ТТЖ)нинг етарлича бўлмаганлиги сабабли, юқори бўлиши мумкин. Янги уйларнинг ҳудудида қўшимча сифатида қурилган гаражларнинг йўқлиги сабабли, кўпинча пуллик қўриқланадиган тўхташ жойлари ташкил қилинади.

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

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

Гаражларнинг бирламчи олди-сотди бозори қурилаётган уйлардаги автомашиналар тўхташ жойлари ва паркинглар қурилиши лойиҳаларида таклиф қилинади.

Гараж ва автомашина тўхташ жойи бозорининг ривожланишини аниқловчи асосий элементлардан бири – бу шаҳардаги автомобилларнинг умумий сонидир. Аммо уларнинг транспорт тўхташ жойлари билан таъминланиш суратининг ўсиши анча паст, чунки:

гараж, биринчи навбатда, транспорт воситасини ўғрилиқдан, ҳамда кутилмаган табиат ҳодисаларидан ҳимоялаш учун сотиб олинади (ижарага олинади). Шу билан бирга, гараж енг муҳим зарурият емас, гаражнинг қўйиладиган талабларга жавоб бермаслиги, унинг хариди ёки ижараси бефойдалигини изоҳлайди;

чет эл мутахассисларининг баҳолашича, гаражнинг қиймати автомобиль қийматининг 30-50% ини ташкил қилиши керак. Бизда еса бунинг сезилалрли даражада пастлигини кузатилади;

қулай жойлашган “янги” объектларнинг, айниқса, турар жой яқинидаги, таклифи чекланган. Атрофдаги қурилишлар ҳар доим ҳам гараж қуришга имконият бермайди.

Даромад олишга шароит яратувчи тижорат кўчмас мулк объектлари тавсифи

Даромад келишига замин яратувчи кўчмас мулк объектлари – бу омборхона ва логистик мажмуалар, саноат соҳаси объектлари, индустриал парклар ва бошқа ишлаб чиқариш мажмуаларидан ташкил топади.

Охирги йилларда мамлакатда ишлаб чиқариш билан боғлиқ омборхона кўчмас мулкига талабнинг кўпайишини таъминловчи саноат ишлаб чиқаришининг ўсиши ва савдонинг ривожланиши кузатилмоқда. Мисол учун, Тошкентда ишлаб чиқариш соҳасида омборхона кўчмас мулкига бўлган талаб фаоллигининг ўсиш суръати унинг таклифидан ортиқлиги кузатилмоқда. Агар ишлаб чиқариш-омборхона кўчмас мулки ижараси сегментида нисбат 115% га 110% ни ташкил қилса, олди-сотди секторида талаб фаоллиги суръатларининг таклиф фаоллиги суръатларидан устунлиги янада ортиқроқ – 126% га 107%ни ташкил қилди. Натижада ишлаб чиқариш-омборхона кўчмас мулки ижараси секторида реал шартномаларнинг сони 11% га, олди-сотди секторида 14% га ошди.

Омборхона ва логистик мажмуалар юкни қайта ишлаш инфратузилмасининг ажралмас қисми ҳисобланади. Ҳеч қандай тижорат ташкилоти омборхоналарсиз ишлай олмайди. Омборхоналар – бу маҳсулотларни қабул қилиш, жойлаштириш ва сақлаш, истеъмолга тайёрлаш ва истеъмолчиларга чиқаришга мўлжалланган бино, иншоот ва турли хил қурилмалардир. Катта майдонли (5 минг м² дан ортиқ) омборхоналар терминал деб аталади. Омборхоналар ҳавфсизлик, санитария, ҳарорат режими талабларига жавоб бериши керак, юкларни омборхонагача етказишни осонлаштириш учун еса ён-атрофда темир йўлларнинг мавжудлиги қўллаб-қувватланади. Энг кўп талаб 1 минг м² атрофидаги майдонли омборхоналарга бўлса, 3-5 минг м² майдонликларига талаб ўсиб бормоқда. Турар жой уйлари подваллари ва собиқ цех бинолари омборхоналарга айлантирилади. Бироқ, қайта жиҳозланган ишлаб чиқариш бинолари (одатда, майдони бўйича подвалдан катта) ҳам йирик мижозлар талабларини қондира олмайди, чунки лойиҳаси, йўлаклари ноқулай, бундан ташқари, баъзида жуда керак бўладиган темир йўллар орқали келиш имкони бўлмайди. Натижада, етарлича воситаларга эга йирик тадбиркорлар ўз бизнеслари талабларини қондирадиган омборхона биноларини қуришга (буилд-то-суит) мажбур бўладилар. Бозорнинг кичикроқ иштирокчилари еса шаҳар бинолардан фойдаланиш департаментидан таклиф этилган паст сифатли объектлар билан қониқишга мажбур бўладилар. Бу нуфузи паст туманларда жойлашган подвал ёки ярим подвал хоналари бўлиши мумкин. Уларнинг таклифи фақатгина, бозорнинг умумий ҳажмида ҳиссаса сезиларли бўлмаган, кичик тадбиркорларни қониқтириши мумкин.

Ижарачиларнинг омборхоналар сифатига бўлган талаби доимо ўсиб боради, аммо ижарага берувчиларнинг имкониятлари бу талабларга жавоб

беролмайди. Кўпчилик таклиф қилинаётган омборхоналар (юқорида таъкидланганидек) қўлланиш соҳаси ўзгартирилган ишлаб чиқариш майдонлари, бўш турган завод ва фабрикалар цехлари ҳамда омборхоналаридир. Асосан бундай жойлар махсус омборхоналар мақсадларига мос келмайди. Уларда юкловчи ускуна ва жиҳозлар, музлатгич хоналар йўқ бўлиб, ҳавфсизлик чоралари, санитария ва озиқ-овқат маҳсулотлари ва тиббий препаратларни сақлаш учун ҳарорат режими шароитларига риоя қилинмайди. Мижозлар тўлиқ қўшимча хизматлар (юклаш-тушириш хизмати, ҳисоб ва назорат, божхона назоратидан ўтказиш, логистик хизматлар ва ҳ.к.)га эга замонавий омборхоналарни ижарага олишни маъқул кўрмоқдалар. Омборхоналарга техник талаблар ҳам қўйилади: омборхона биноси тўрт бурчак шаклга эга бўлиши, ҳар 500 м² га битта дарвоза тўғри келиши, хонанинг баландлиги 7 м дан кам бўлмаслиги, поллар еса – чангга қарши қопламали бўлиши, ҳамда шамоллатиш ва ўт ўчириш тизимлари йўлга қўйилган бўлиши шарт.

Ижарачиларнинг омборхоналарга бўлган асосий талаблари:

юклаш-тушириш механизмларининг мавжудлиги;

иситиш тизимининг мавжудлиги;

транспорт магистралларига яқинлиги ва келиш йўлларининг қулайлиги;

шифтнинг баландлиги – 7-9 м (бир неча қаватли юкларни жойлаштириш имкониятини таъминлаш, бунда иситиш тизими ҳам етарлича бўлиши керак);

омборхоналар ҳавфсизлик, санитария, ҳарорат режими талабларига жавоб бериши керак;

юкларни омборхонагача етказишни осонлаштириш учун ён-атрофда темир йўлларнинг мавжудлиги.

Бозорда таклиф қилинаётган омборхоналарнинг асосий ҳажми потенциал харидор ва ижарачилар талабларига жавоб бермайди. Улар, қурилишга молиявий имкони бўлмаган, ўрта ва кичик компаниялар талабларига жавоб беради. Талаблар асосан ески ишлаб чиқариш бинолари қўлланиш соҳасини ўзгартириш, янги логистик марказларни қуриш ва ШБФДдан кичик омборхоналарни ижарага олиш орқали қондирилади.

Эски заводлар бинолари, ҳозирги кунда, омборхона бинолари бозорини тўлдирувчи асосий манба ҳисобланади. Мулкдор компания фойдаланилмайдиган майдонларни сотиши ёки ижарага бериши мумкин. Одатда, бу бўш ангарлар ёки инвестицион қўйилмаларни талаб қилувчи собиқ ишлаб чиқариш мажмуаларидир. Бозорга чиқувчи барча омборхоналарнинг ярмидан кўпи уларнинг ҳиссасига тўғри келади.

Аксарият ҳолларда ижарачилар мулк мажмуаларида омборхона ва ишлаб чиқариш бинолари билан бирга офис биноларининг бирлашган бўлишини афзал кўрадилар.

Сўнги ўн йилликда логистик терминалларни қуришга мўлжалланган ер участкаларига бўлган талаб сезиларли даражада ўсди. Бунда инвесторларнинг талаблари асосан қуйидагилар:

5-7 га ҳудуд майдони;

жойлашган жой – стратегик транспорт магистралларига яқин, шаҳар чеккалари;

темир йўл йўлакларининг яқинлиги;

горизонтал ландшафт.

Ҳозирги кунда бизнес тури сифатида, логистик марказларнинг қурилиши ендигина йўлга қўйилмоқда. Йирик бошқарувчи компаниялар бутун саноат зоналарини сотиб олиган ёки ишончли бошқарувга олган ҳолда, ривожлантириш лойиҳаларига инвестиция қиладилар ва шу майдонларни бозорга олиб чиқадилар. Одатда, янги омборхона терминалларининг қурилишини, йирик компаниялар ўзлари учун олиб борадилар. Кўпинча бу йирик холдинглардир. Аста-секин мазкур тенденция ўрта компанияларни ҳам қамраб олмоқда.

Логистик терминаллар – бу юкларнинг йирик партияларини қайта тузиш ва юкларни товар ҳолига келтириш (йиғиш, қадоқлаш, майда идишларга бўлиш ва ҳ.к.) га мўлжалланган юк тушириш ва ортиш базасидир. Шаҳар марказида жойлашган йирик универмагларга товарларни намуналар бўйича ва кичик партияларда кўтарасига сотадиган четдаги омборхоналар сифатидаги терминаллар керак. Терминаллар йирик партиядаги товарларни сотиш ва сақлаш, сотиш вақтида божхона назоратидан ўтказиш учун ишлатиладиган омборхоналар сифатида ҳам ишлатилиши мумкин. Ўзбекистонда халқаро транспорт мажмуининг ривожланиши божхона терминаллари ва сервис мажмуалари, логистик божхона-транспорт мажмуалари (ЛБТМ) нинг қирувчи юкларни транспорт коридорлари ва йирик шаҳарлар яқинида жойлаштиришни талаб қилади. ЛБТМ қуйидаги хизматларни кўрсатади:

- божхона омбори ва сақлаш хавфсизлиги режимида юкларни сақлаш;
- божхона назоратидан ўтказиш (хусусий брокерлик хизмати);
- ҳарорат режими, ёнғин хавфсизлиги ва юкларни кўриқлашни таъминлаш;
- шаҳар ичида юкларни автотранспорт воситалари ёрдамида кичик партияларда етказиб бериш;

- юкларга ишлов бериш (сортларга ажратиш, қадоқлаш, қадоқлардан очиш ва ҳ.к.);
- оператив учёт тизими;
- темир йўл ва автотранспорт орқали тарқатиш;
- замонавий юклаш-тушириш ускуналари билан таъминлаш.

МДХ таркибига кирувчи мамлакатларда умумий қабул қилинган омборхона кўчмас мулкани таснифлаш мавжуд эмас, лекин бозорда омборхоналарнинг сифат кўрсаткичлари ва техник таъминотида сезиларли фарқланишлар кузатилади, шунинг учун фарқланишларни намоён қилувчи омборхоналарнинг шартли таснифланишини келтириш мумкин. Қуйидаги таснифлаш омборхона кўчмас мулкнинг Россиянинг Москва ва Петербург таснифи асосида ишлаб чиқилган.

А тоифа

- замонавий омборхона биноси;
- юқори сифтли материаллардан, замонавий технологияларга асосан қурилган бир қаватли бино;
- кўп қаватли стеллаж ускуналарни жойлаштириш имконини берувчи баланд (8 м. дан) шифтлар;
- чангга қарши қопламали текис пол;
- ёнғин сигнализацияси ва автоматик ўт ўчириш (спринклер ёки порошокли) тизимлари;
- бошқариладиган ҳарорат режими;
- дарвозаларда иссиқликни ушлаб турувчи қопламалар;
- баландлиги бўйича бошқариладиган гидравлик пандусли автоматлаштирилган дарвозалар;
- марказий кондиционерлаш ва/ёки ҳайдовчи-сўрувчи шамоллатиш тизимлари;
- кўриқлаш сигнализацияси ва видеокузатув тизимлари;
- омборхонада офис учун майдонлар;
- оптик толали коммуникациялар;
- катта юкли автоуловларнинг туриши ва ҳаракат қилиши учун етарлича ҳудуднинг бўлиши;
- қулай келишни таъминловчи марказий магистралларда ёки КАД да жойлашиш.

В тоифа

- капитал бино (одатда, кўп қаватли);
- шифтларнинг баландлиги 4,5 м.дан 8 м.гача;
- пол – асфальт ёки қопламасиз бетон;
- ҳарорат режими 10 дан 18° С гача;
- ёнғин сигнализацияси ва гидрант ўт ўчириш тизими;
- автотранспортдан юкларни тушириш учун пандус;
- омборхонада офис учун майдонлар;
- телекоммуникациялар – почта ва алоқа тизимлари;

- хууд периметри бўйлаб қўриқлаш.

С тоифа

- капитал ишлаб чиқариш биноси ёки иситилган ангар;
- шифтларнинг баландлиги 3,5 м.дан 18 м.гача;
- қиш мавсумида 8-14° С гача, иситиладиган бино;
- пол – асфальт ёки бетон плита, қопламасиз бетон;
- дарвозалар йўлак қопламаси билан тенг баландликда, автомашиналар бино ичкарасига киради.

Д тоифа

- подвал бинолари ёки фуқаро муҳофазаси объектлари, иситилмайдиган ишлаб чиқариш бинолари ёки ангарлар.
- Масалан Санкт-Петербургда тоифалар бўйича омборхоналар таклифи тузилмаси қуйидагича кўринишга эга. «А» и «В» тоифали омборхоналарнинг таклифи 7%. Баҳоловчиларнинг маълумотларига қараганда, «А» тоифали омборхоналарнинг улуши 3%, «В» тоифали омборхоналарники эса 4%. Мослаштирилган омборхоналар қарашли «Д» тоифанинг улуши 13,2% ни ташкил қилади. Санкт-Петербургдаги омборхоналарнинг қолган 79,8% «С» тоифага киради.

Саноат (индустриал) кўчмас мулк объектлари.

Индустриал парк (ИП) – бу ишлаб чиқариш, омборхона ва офис биноларининг мажмуи бўлиб, одатда, шаҳар ташқарисиди, катта ер участкасида жойлашади, муҳандислик тармоқлари ва транспорт инфратузилмаси қурилиш соҳасидаги ягона ечим билан бирлаштирилади. ИП – ўзига қарашли объектларнинг қурилишида умумий техник ечимларни топган қўшни корхоналарнинг тасодифий бирлашмаси эмас, балки ягона юридик, техник, транспорт инфратузилмасига эга, ҳукумат томонидан турли хил ёрдам кўрсатиладиган, махсус ташкил қилинган объектдир.

Бундай мажмуалар ишлаб чиқариш ва омборхоналарини бевосита бирига яқин жойлаштиришга эҳтиёжи бўлган компаниялар учун мўлжалланган. Индустриал парк муваффақиятининг зарурий шартларидан бири бу катта транспорт магистралининг яқин жойлашганлигидир, ўзига қарашли темир йўл йўлакларининг мавжудлиги ҳам мақсадга мувофиқ бўлади. Парк ҳудудида ишлаб чиқариш ва логистика мажмуаларининг жойлашиши, одатда, кўп энергияни талаб қилади, шунинг учун ИП қурилишида барча компаниялар электр ва газ бўйича етарлича қувватларга эгаллигига алоҳида эътибор қаратилиши керак.

Индустриал паркларнинг девелоперлари, одатда, хусусий инвесторлар бўлади. ИП ижара муносабатлари асосида, яъни участка ва қурилган ишлаб чиқариш-омборхона биноларининг эгаси девелопернинг ўзи бўлиб, майдонлар эса узоқ муддатли ижарага берилган ҳолда, ҳамда ИП

иштирокчилари бўлган фирмалар эгаллигига ер участкаларини сотиш ва муҳандислик тармоқларини қуриш бўйича мажбурий пудрат битимини тузиш принципига асосан ташкил қилиниши мумкин. Учинчи вариант: барча керакли инфратузилманинг қурилиши бюджет маблағлари евазига амалга оширилади, сўнг участкалар сотувга қўйилади.

Ривожланган индустриал мамлакатларда (АҚШ, Германия, Франция ва ҳ.к.) технопарклар тармоғи кенг тарқалган. Унинг моҳияти шундаки, тадбиркорга ўз хўжалигини қуришига эҳтиёж бўлмайди, уни ижарага олган ҳолда, керакли ускуналар билан жиҳозлаб, маҳсулот ишлаб чиқариш ва ишланаётган илмий ғоялар асосида янги технологияларни тадбиқ этиш бўйича маслаҳат олиш имкони бўлади. Технопарклар технологияларни иқтисодга тадбиқ этиш, ишлаб чиқаришнинг янги турларини кашф этиш ва янги иш ўринларини яратишда ўқув ва илмий ташкилотларга кўмаклашади.

Бугунги кунда технопаркларнинг кўп таърифлари мавжуд. Улардан бири қуйидагича: технопарк – бу замонавий ишлаб чиқариш ва омборхона мажмуалари, муҳандислик иншоотлари, энергетик резервлар, ривожланиш учун резервлар, автомобиллар тўхташ жойлари, ҳамда ишчилар учун турар жой зонаси ва бевосита яқин жойлашган ИТР мавжуд бўлган муҳандислиги бўйича тайёр ҳудуддир. Тегишли ҳудудда муҳандислик инфратузилмаси ва ишлаб чиқариш ва омборхона мажмуаларини бошқариш мутахассис компания томонидан амалга оширилади.

Шунингдек, технопаркни ташкил қилиш турли соҳа консултантлари, ҳуқуқшунослар, молия масаласи мутахассислари ва ҳ.к.лар ёрдамида бизнесни таъминлашни ҳам назарда тутати.

Тўлиқ инфратузилма билан таъминланган ҳудудлар яратилишининг асосий сабабларидан бири йирик компанияларнинг Ўрта Осиё бозорига ўз маҳсулотларини фаол олиб чиқишлари истаги билан изоҳланади. Яна бир сабаб – региондаги нисбатан арзон ишчи кучидир. Бундан ташқари Ўзбекистоннинг қулай географик жойлашуви Ўрта Осиёда маҳсулот қисмларини етказиш, ҳамда тайёр маҳсулотнинг сотилиш тизимини йўлга қўйишни яхшилайти.

Шаҳар технопаркларининг асосий хусусияти – бу уларнинг нисбатан кичик майдонидир. Одатда, битта объектнинг ижарачилари сони 30 компаниядан ошмайди. Бундай мижозлар (ўрта ва кичик корхоналар) алоҳида турувчи ишлаб чиқариш биноси ва ижарага олинаётган объектдаги ортиқча майдонларга эҳтиёж сезмайдилар. Асосан битта ижарачи ишлаб чиқариш ёки омборхона учун 150-300 м² ва офис учун 70-150 м² майдонни эгаллайди.

Охириги икки ўн йиллик ичида технополислар жадал ривожланди – ҳаракатларни бирлаштириш ва регион иқтисодий ривожланиши учун қаттиқ импульс бериш мақсадида, маълум ҳудудда илмий, инновацион, илмий-

технологик парклар бирлашмаларининг ва бизнес-инкубаторларнинг ташкилий шакллари дир.

Технополисларнинг асосий хусусияти – мазкур регионнинг анъанавий саноат тармоқари модернизацияси ва уларни замонавий даражага кўтариш, мазкур технополис учун аниқловчи ва ишлаб чиқариш инфратузилмасининг жадал ривожланишини таъминловчи илмий йўналишларини танлаш бўйича ўзаро алоқадор вазифаларнинг ечимидир.

Аммо энг муҳими, ишчилар, мутахассислар ва технополис шаклланидиган саноат базаси ҳудудида яшовчи аҳоли учун қулай шароитларни яратиб бериш ҳисобланади. Яъни, асосийси технополиснинг инсонлар талабларини қондиришга, уларнинг ҳаёт даражаларини оширишга ва регионнинг иқтисодий гуллаб-яшнашига йўналтирилганлигидир.

Тошкентда саноат майдонларига бўлган талабнинг ўсиши янги ҳодиса шаклланишига туртки бўлди: экспериментал цехлар, илмий лабораториялар ва ҳ.к.ларга ўхшаш бизнес-парклар. Бизнес-паркларнинг ғояси шундан иборатки, уларни ташкил қилиш энг мақбул вариант бўлган собиқ саноат корхоналари ҳудудида ишлаб чиқариш бинолари, омборхоналар ва офисларни жойлаштиришдир. Объектда ишлаётган бошқарувчи компания эксплуатация, алоқаларни яхшилаш ва бошқа шу каби масалаларни ўз зиммасига олади. Бизнес-паркнинг асосий вазифаси – ишлаб чиқариш кескин камайган саноат объектларидан фойдаланишдир.

Ҳозирги кунда мэгаполисларнинг марказий районларини саноатдан ҳоли қилиш муаммоси долзарб масала бўлиб турибди. Мисол учун, Тошкентда шаҳар марказидан саноат корхоналарини олиб чиқиш ғояси социализм давридан аввал пайдо бўлган. 70 - йиллар бошида Сергели саноат зонасининг қурилиши бошланган, бугунги кунда у ерда саноат корхоналарининг кўпчилиги жойлашган. Агар собиқ совет ҳукумати даврида кун татибига экология масаласи қўйилган бўлса, энди унга саноат корхонаси жойлашган ердан самарали фойдаланиш масаласи ҳам қўшилди. Шаҳарнинг марказий қисми юқори даражадаги қулайликларга эга (юқори нуфузли) турар жойлар ёки савдо-кўнгилочар ва бизнес мажмуаларини қуришга тайёр инвесторлар диққатини ўзига тартади.

Бугунги кунда участкани тижорат бинолари қурилиши учун саноат корхоналаридан бўшатишнинг камида уч тури мавжуд.

Биринчиси – бу ишлаб чиқаришни қайта асослашдир, яъни корхонанинг қувватлари олдиндан тайёрланган саноат зонасидаги жойга кўчирилади. Бунда, камида янги корхонанинг камида ҳаётийлик муддати даврида рентабеллигини таъминлайдиган сонда қуроллантирилади.

Иккинчиси – корхонани бўшатиш, бунда ишлаб чиқариш қувватлари шаҳар ҳудудида ликвидация қилинади ва ундан ташқарига, яъни бошқа

регионларга жойлаштирилади. Лойихага бўлган талаблар ўзгаришсиз қолади – корхона рентабелликка эга бўлиши керак. Ихтисослигини ўзгартириш варианты ҳам кўрилади, мисол учун, саноат корхонаси ўрнига кичик ва ўрта бизнес учун технопарк ташкил қилинади, бунда у собиқ корхона ихтисослигига мос келиши ҳам, келмаслиги ҳам мумкин. Бундай лойиҳалар шаҳар иштирокида, ҳамда хусусий тижорат ташаббуси асосида ҳам амалга оширилади.

Учинчиси – шу ҳудудда ишлаб чиқариш қувватларидан қутилиш. Биринчи навбатда, бу усул ишлаб чиқаришидан зарар кўрадиган корхоналарга тааллуқли бўлади.

Бу ҳолда корхонанинг ўзи фақатгина юридик шахс сифатида мавжуд бўлиши мумкин. Тижорат кўчмас мулки ва турар жой қурилишига ихтисослашган девелоперлар саноат объектлари лойиҳаларига даромад манбаи сифатида қарамайдилар, аммо бундай лойиҳани расмийлаштириш, ишлаб чиқиш ва кўчмас мулк бозорида бундай лойиҳалар орқали фойда кўра оладиган инвесторларга сотиш мумкин.

Табиийки, ҳар қандай лойиҳани қайта ихтисослаштиришда таваккалчиликлар мавжуд бўлади. Уларнинг кўп қисми мажбуриятларни бажармаслик билан боғлиқ бўлади. Лойиҳанинг бошланғич ва ўрта босқичларида унинг нотўғри ҳисб-китоблари туфайли зарарлар вужудга келиши ҳавфи бўлади. Маъмурий характердаги таваккалчиликлар ҳам еҳтимолдан ҳоли эмас, масалан, маъмурий босим. Ўзига яраша хусусияти ҳам бўлади, мисол учун, саноат лойиҳасида бошидан оқ мақсадлар нотўғри қўйилиши мумкин. Саноат бизнесининг ҳаётийлик муддати дэган тушунча ҳам мавжуд. Бу маҳсулоти жадал сотилган ҳолда, корхона стабил даромадга эга бўладиган вақт муддатидир. Бунда ишлаб чиқариладиган маҳсулотнинг рақобатбардошлиги ҳам катта аҳамиятга эга.

Технологик парки етарлича мукамал бўлган, фонд талаб қиладиган ишлаб чиқаришларни қайта ихтисослаштириш корхонанинг таназзулга учраши билан баробардир. Аксинча, агар асосий фондлар ескирган бўлиб, алмаштирилишни талаб қилса, янги жойга ўтиш ва янги техникалар ёрдамида ишлаб чиқаришни ташкил қилиш, яъни ижтимоий-иқтисодий соҳада маънога эга бўлган саноат функцияси ўз қимматини йўқотмаган ҳолда, фақатгина жойлашишнинг ўзгариши корхона мулкдори, ҳамда ердан самарали фойдаланишни ҳоҳловчи тадбиркорлар ва шаҳар ҳокимликлари манфаатларига хизмат қилади. Ўн йилдан кейин технопарклар ва бизнес парклар (собиқ заводлар) секторининг бугунги кундаги тўлдирувчи манбаси тугашининг еҳтимоли йўқ эмас. Шунда девелоперлар ҳозирча ўзлаштирилмаган, янги ҳудудларга ўтишлари мумкин.

Ғарб кўчмас мулк бозорида шаклланган тижорат кўчмас мулки объектлари таснифи 2.5-жадвалда кўрсатилган (таснифланишнинг ягона тизими мавжуд эмас).

Кўчмас мулк бозорини ривожлантириш тенденцияларининг устувор йўналишлари. Кўчмас мулк объектларининг таснифланиш тизими.

Тижорат кўчмас мулк объектлари таснифи.

1.2.5-жадвал

Категория А	Категория В	Категория С
Маълум турдаги бизнесни олиб бориш учун қўлланилади: - махсус кўчмас мулк (бизнес билан биргаликда сотилади); - махсус бўлмаган кўчмас мулк (бинолар, дўконлар, офислар)	Инвестициялар учун мўлжалланган: - ижарадан даромад олиш мақсадида; - қўйилган капиталга даромад чиқариш.	Бугун ёки келажакда бизнес юритиш учун кўчмас мулк керак эмас (ортикча кўчмас мулк сотилади). Биноларга эга ер, бўш участкалар.

•
Ҳозирги кунда мамлакатимизда бир бутун объектнинг асосий “товарлик” хусусиятларини ҳисобга олиш имконини берувчи кўчмас мулк саноат объектларининг ягона таснифлаш тизими мавжуд эмас. Ҳозирги вақтда ташкилотлар (корхоналар) активларини ҳисобга олишда иккита позиция: асосий фондлар ва ер участкаси асос қилиб олинади.

3.Кўчмас мулк бозори субъектлари

Кўчмас мулк бозори мураккаб, кўп тармоқли тузилишига эга, ва уни турли белгиларига кўра бўлиб чиқиш мумкин. Кўчмас мулк объектнинг товар сифатида уч хил моҳиятидан келиб чиқиб, кўчмас мулк бозорида *учта соҳа* шаклланган ва фаол тарзда иш юритади:

- кўчмас мулк объектларини ривожлантириш (яратиш);
- кўчмас мулк объектларини бошқариш (фойдаланиш);
- аввал тузилган кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқлар айланиши.

Ўтиш даврида кўчмас мулк объектларини ривожлантириш (яратиш) бозорининг асосий белгилари:

- кам ўрганилганлиги;
- самарали ва тежамкор қурилишнинг сифатли ишлаб чиқилган технологиялари йўқлиги ва, шунга кўра, қурилиш ускуналари, материалларига ва ҳоказоларга узоқ муддатли талабнинг йўқлиги.

Кўчмас мулк объектларини бошқариш (фойдаланиш) соҳаси объектларнинг товар хусусиятларининг уларнинг даромадлилигига таъсир етиши даражасини кузатади, ривожланиш соҳаси учун кўчмас мулк

объектларининг энг даромадли турларини яратиш юзасидан талабни шакллантиради. Ҳозирги вақтда юртимиздаги кўчмас мулк бозорида бўлганидек, бошқариш соҳаси етарлича ривожланмаган ҳолда, ривожланиш соҳаси учун талаб бевосита ҳуқуқлар айланиши соҳасидан берилади.

Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқлар айланиши соҳаси унинг объектларининг бозор нарҳини шакллантиради.

Соҳаланинг ўзига жалб етиши, ҳажми ва ривожланиш динамикаси улар билан боғлиқ бўлган молиявий оқимларга боғлиқ бўлади, улар ўз навбатида қуйидагиларга бўлинади:

- инвестициялар;
- товар оқимлари;
- ипотека;
- битимлардан даромадлар ва солиқлар;
- кўчмас мулк объектларидан фойдаланиш.

Кўчмас мулк бозорининг ушбу ривожланиш ва ишлаш соҳаларидан ташқари, кўчмас мулк бозорининг ўз-ўзини ташкил этувчи тизим сифатида ривожланишини тадқиқ етиш жараёнлари алоҳида соҳаларга ажратилади, улар кўчмас мулк бозорининг ўз-ўзини ташкил етиши ва ташқи таъсирларга ўз-ўзини ташкил этувчи тарзда мослашувининг имкониятларини тадқиқ етиш, кўчмас мулк бозорининг циклик турдаги ривожланиши ҳақида фикр юритишга имкон берувчи ўз-ўзини ташкил этувчи ривожланишининг босқичларини аниқлаш, шунингдек кўчмас мулк бозорининг субъектлари орасида ахборот ўзаро алмашувини тадқиқ етишдан иборат. Бу соҳа кўчмас мулк бозори фаолиятининг учала соҳаси билан боғлиқ бўлиб, унинг натижалари учала соҳа учун муҳим бўлади. Айни пайтда у шу соҳалардан биронтасига киритилиши мумкин эмас, чунки кўчмас мулк бозорининг ривожланишини тадқиқ етиш кўчмас мулк бозорининг ривожланиши ва фаолияти жараёнига алоҳида, мустақил ва ўзига хос қарашни ифодалаш лозим.

Кўчмас мулк бозорида юз берадиган жараёнлар моҳиятини ўзлаштириш ва тўртта соҳанинг ҳар бири таркибий тузилишини аниқлаш учун декомпозиция усулидан фойдаланамиз.

Декомпозиция (қисмларга бўлиш) борган сари соддароқ жараёнларни ажратишнинг мантиқий асосланган амаллари шаклида бажарилади (4.2 жадвалининг 2-устунида бундай қисмларга бўлишнинг базавий жараёнларга етказилган босқичи кўрсатилган (3-устун)). Базавий жараёнлар ўтиши битта йўналишдаги тор ихтисослашган мутахассислар (ташкilotлар) томонидан таъминланади.

**Кўчмас мулк бозорининг амал қилиш жараёнла ри
жадвал1. 3.2**

Асосий	Мураккаб	Базавий
1. Кўчмас мулк объектларининг ривожланиши (яратилиши)	1.1. Кўчмас мулк объектирининг ривожланиш тизимини ташкил этиш	1.1.1. Ердан фойдаланиш ва шаҳарсозликни идора қилувчи давлат ва маҳаллий органларнинг тузилмасини, вазифаларини, меъёрий-конструктив базасини такомиллаштириш.
		1.1.2. Давлат органлари ва тижорат структураларининг ўзаро таъсир жараёнларини такомиллаштириш
		1.1.3. Кўчмас мулк объектларини ривожланиши билан боғлиқ операцияларига юридик ҳамроҳлик
		1.1.4. Кўчмас мулк объектлари ривожланишининг ахборот таъминоти
		1.1.5. Персонални ўқитиш ва малакасини ошириш
	1.2. Худудий ривожланиш	1.2.1. Ерларни жойлаштириш, ерлардан фойдаланишни назорат қилиш ва қўриқлаш
		1.2.2. Экологик ва ижтимоий мониторинг
		1.2.3. Шаҳарсозлик лойиҳаси
		1.2.4. Ерни ва инвестицион лойиҳани баҳолаш, худудий ривожланишни молиялаштириш
		1.2.5. Худуднинг муҳандислик-транспорт инфратузилмасини яратиш (ривожлантириш)
		1.2.6. Ер участкаси ва яхшиланишларни солиққа тортиш
	1.3 Кўчмас мулк объектининг ривожланиши (яратилиши)	1.3.1. Кўчмас мулк объектини ривожлантиришнинг мавжуд вариантларидан енг мақбулини танлаш
		1.3.2. Кўчмас мулк объекти ривожланиш лойиҳасини молиялаштиришнинг оптимал схемасини таъминлаш
		1.3.3. Рухсат ва мувофиқликни олиш
		1.3.4. Пудратчиларни жалб қилиш, молиялаштириш ва улар ишини назорат қилиш
		1.3.5. Қурилиш таваккалчилигини суғурталаш
		1.3.6. Қурилишни солиққа тортиш
		1.3.7. Кўчмас мулк объектини рўйхатга олиш
		1.3.8. Сотиш, ижарага бериш ва бошқа йўллар билан кўчмас мулк объектларини яратишни амалга оширишни таъминлаш
2. Кўчмас мулк объектларини бошқариш (эксплуатация)	2.1. Кўчмас мулк объектларини ташкил этиш, эксплуатация қилиш ва бошқариш	2.1.1. Кўчмас мулк объектини бошқарувчи – юридик ёки жисмоний шахсни яратиш (ёллаш)
		2.1.2. Кўчмас мулк объектларини бошқаришга юридик ҳамроҳлик
		2.1.3. Кўчмас мулк объектларини бошқаришнинг ахборот таъминоти
		2.1.4. Персонални ўқитиш ва малакасини ошириш
	2.2. Кўчмас мулк объектларини бошқариш	2.2.1. Кўчмас мулк объектининг молиявий таҳлили ва уни баҳолаш
		2.2.2. Кўчмас мулк объекти эксплуатацияси ва модернизациясини молиялаштириш
		2.2.3. Кўчмас мулк объектининг техник эксплуатацияси
		2.2.4. Кўчмас мулк объектини солиққа тортиш
		2.2.5. Кўчмас мулк объектини суғурталаш

3. Кўчмас мулк объектларига ҳуқуқлар обороти	3.1. Кўчмас мулк объектга ҳуқуқлар обороти тизимини ташкил етиш	3.1.1. Кўчмас мулк оборотининг ипотека кредитлаш тизимини яратиш
		3.1.2. Тадбиркорлик тузилмаларини (риелторлик фирмалари) яратиш ва ривожлантириш
		3.1.3. Персонални ўқитиш ва малакасини ошириш
		3.1.4. Кўчмас мулк оборотининг ахборот таъминоти, маркетинг, реклама
		3.1.5. Персонални ўқитиш ва малакасини ошириш
	3.2. Кўчмас мулк объектларига мулк ҳуқуқни ўтказиш ва келушувларни рўйхатга олиш	3.2.1. Олди-сотди, ижара, ёллаш, гаров, мерос қолдириш
		3.2.2. Суд қарорини ижро етиш, вексель бўйича қарзни ундириш
		3.2.3. Оператив бошқарувга ва бутунлай хўжалик юритишга бериш
		3.2.4. Хусусийлаштириш, миллийлаштириш
	3.3. Кўчмас мулк объектга ҳуқуқлар оборотини молиялаштириш	3.3.1. Кўчмас мулк объект кийматини баҳолаш
		3.3.2. Келишувни ўз вақтида тўлаш, бўлиб тўлаш
		3.3.3. Олувларни кредитлаш, ипотека кредити, олувларни мақсадли дотациялаш ва субсидиялаш, маблағларни жамғариш
		3.3.4. Келишувларни суғурталаш
		3.3.5. Келишувларни солиққа тортиш
4. Кўчмас мулкнинг ўз-ўзини ташкиллаштириш тизими сифатида ривожланиши	4.1. Кўчмас мулк бозорини тадқиқ қилиш	4.1.1. Қонуний ва меъёрий базани тадқиқ қилиш
		4.1.2. Иқтисодий, ўз-ўзини ташкиллаштириш жараёнларини тадқиқ қилиш
		4.1.3. Кўчмас мулк бозорининг ташқи таъсирларга ўз-ўзини ташкил этиш адаптацияси имкониятларини тадқиқ этиш
		4.1.4. Кўчмас мулк бозори субъектлари ўртасида ахборотнинг ўзаро таъсирини тадқиқ қилиш

Кўчмас мулк бозорини 2.1. расмга мувофиқ таснифлаш мумкин.

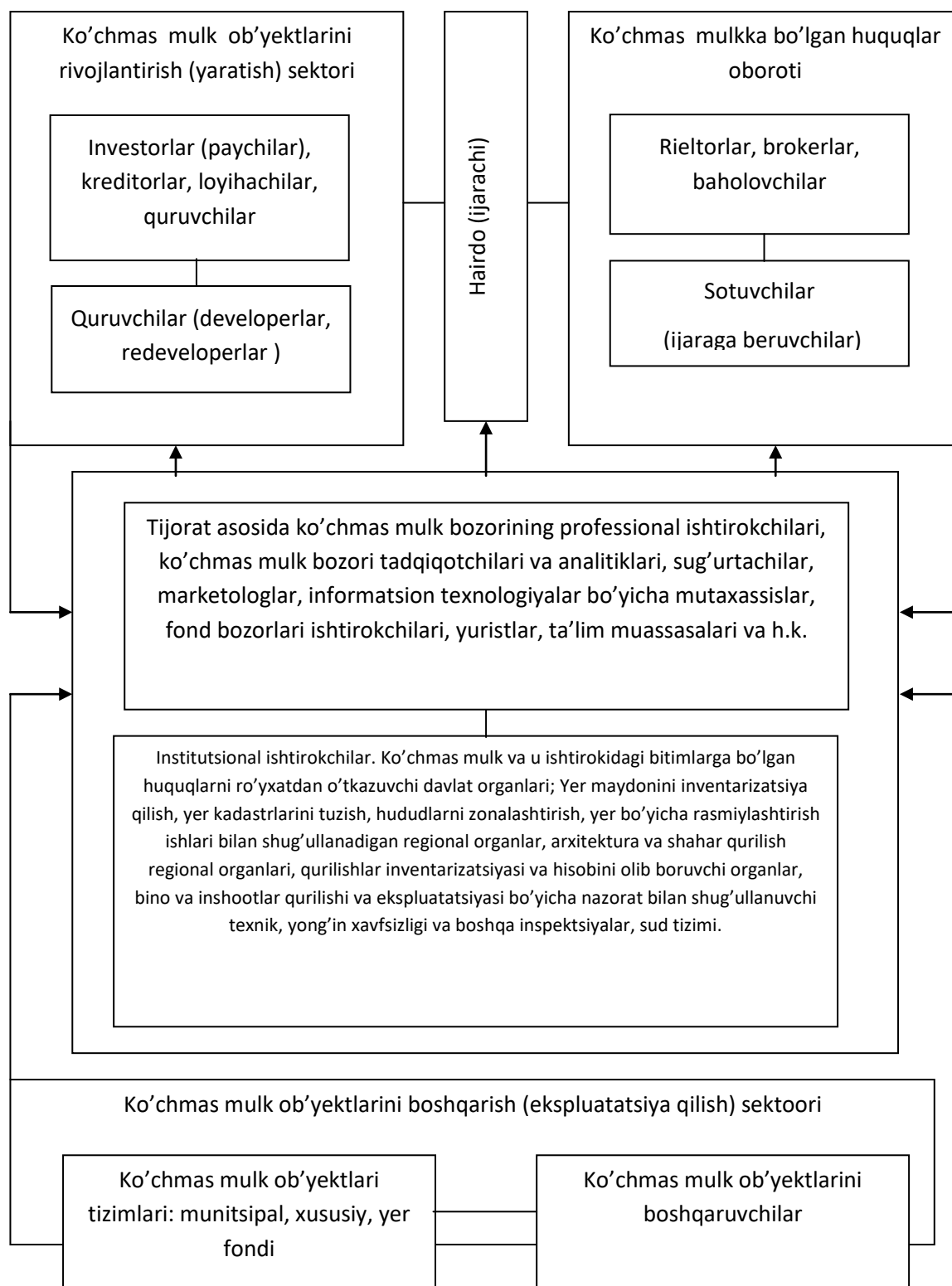
Кўчмас мулк бозорининг *иқтисодий субъектлари* харидорлар (ижарачилар), сотувчилар (ижарага берувчилар) ва кўчмас мулк бозорининг касбий иштирокчилари ҳисобланади. Бозорнинг субъект тузилмаси 4.2-расмда келтирилган.

Харидор (ижарачи) – кўчмас мулк бозорининг бош субъектидир. У жисмоний ёки юридик шахс, шунингдек бу операцияга қонуний ҳуқуқи бўлган давлат бошқаруви органи бўлиши мумкин. Кўчмас мулк бозори айнан харидорлар учун ишлайди. *Сотувчи (ижарага берувчи)* – бу кўчмас мулк объектга эгалик ҳуқуқи бўлган ҳар қандай юридик ёки жисмоний шахс. Сотувчи сифатида давлат ўзининг махсус мулкни бошқариш органлари воситасида ҳаракат қилиши мумкин.

Кўчмас мулк бозорининг *касбий иштирокчилари* таркиби бозорда давлат иштирокида ўтадиган жараёнлар рўйхати ва тижорат тузилмаларининг фаолияти турларининг рўйхати билан белгиланади.

Давлат манфаатларини ифода этувчи ва унинг номидан ҳаракат қилувчи *институционал иштирокчиларга* қуйидагилар киради:

Yagona ko'chmas mulk bozori



кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва кўчмас мулк билан битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш органлари;

шаҳарсозлик ривожланиши, ер тузиш ва ердан фойдаланишни тартибга солувчи ташкилотлар (минтақавий ер органлари, ерлар инвентаризацияси, ер кадастрини тузиш, ҳудудларни зоналарга бўлиш, ер ажратишни расмийлаштириш билан шуғулланади;

минтақавий архитектура ва шаҳарсозлик органлари, ҳудудлар ва яшаш жойларининг шаҳарсозлик режаларини тасдиқлаш ва келишиш, шаҳарсозлик кадастрини яратиш, қурилишга рухсат бериш билан шуғулланади;

шаҳарсозлик ва лойиҳа ҳужжатларини экспертиза қилиш органлари, архитектура ва қурилиш лойиҳаларини тасдиқлаш ва келишиш билан шуғулланади;

бинолар инвентаризацияси ва ҳисобини юритувчи органлар, техник, ёнғин ҳамда бино ва иншоотларнинг қурилиши ва фойдаланилиши устидан назорат билан шуғулланадиган бошқа инспекциялар органлари.

Тижорат асосида ишлаётган институционал бўлмаган иштирокчиларга қуйидагилар киради:

- тадбиркорлар сифатида иштирок етиши мумкин бўлган юридик ва жисмоний шахслар, шунингдек, бозорда қонунга мувофиқ тижорат фаолиятини (ишлар, хизматлар) амалга ошираётган унитар корхоналар;
- хусусий, заём, ёки жалб қилинган мулккий, молиявий, интеллектуал ва инвестиция шаклидаги бошқа воситаларни кўчмас мулк объектига қўйишни амалга оширувчи инвесторлар;
- кўчмас мулк объекти билан битим тузилаётганда сотувчи ва харидорларга хизмат кўрсатувчи риелторлар (брокерлар);
- мулккий ҳуқуқ асосида ёки ер участкасини ижарага олиш орқали эгалик қиладиган ва кўчмас мулк объектларини яратиш ва ривожлантириш ҳақида қарор қабул қиладиган, инвестицион лойиҳанинг молиялаштириш схемасини белгиловчи, лойиҳалаш ва қуриш билан шуғулланувчи, объектни яхлитлигича ёки қисмлари бўйича сотиш ёки ижарага бериш билан шуғулланувчи девелоперлар;
- ҳудудларни қайта ўзгартириш ва ривожлантириш билан шуғулланувчи редевелоперлар;
- инвестицион лойиҳаларни амалга ошириш билан шуғулланувчи буюртмачилар. Уларга девелоперларни ҳамда улар томонидан тайинланган шахсларни (инвесторлар ва б.) киритиш мумкин;
- объектлар, битимлар ва профессионал масъулиятни суғурта қилиш билан шуғулланувчи суғуртачилар;
- лойиҳани умумий режалаштиришни, координация ва назоратини буюртмачининг талабини қондириш ва лойиҳанинг функционал ва

иқтисодий нуқтаи назардан амалга ошишини таъминлаш мақсадида бошидан охиригача амалга оширувчи, шунингдек, қурилишни тасдиқланган сметада белгиланган муддатда ва ўрнатилган сифат стандартларига мувофиқ тугатишни амалга оширувчи лойиҳани бошқарувчилар;

- кўчмас мулк объектларининг техник эксплуатацияси ва молиявий бошқаруви билан шуғулланувчи кўчмас мулк бошқарувчилари;
- кўчмас мулк объектларини баҳоловчилар, мулкдорларга, инвесторларга, сотувчи ва харидорларга хизмат кўрсатувчи кўчмас мулк объектларининг баҳоловчилари;
- кўчмас мулк бозоридаги операцияларни молиялаштириш, шунингдек, ипотека кредити билан шуғулланувчи молиячилар (банклар);
- кўчмас мулк бозорини тадқиқ қилиш ва унинг ривожланиши бўйича стратегик қарорлар қабул қилиш учун ахборот тайёрлаш билан шуғулланувчи аналитиклар;
- кўчмас мулк билан таъминланган қимматли қоғозларни яратиш ва уни муомалада бўлиши билан шуғулланувчи кўчмас мулк фонд бозори иштирокчилари;
- кўчмас мулк бозорида объектлар ва хизматларни олға силжиши билан шуғулланувчи, жамоатчилик ва реклама алоқалари бўйича мутахассислар, маркетинглар;
- кўчмас мулк бозорига хизмат кўрсатувчи ахборот технологиялари бўйича мутахассислар; ахборот-аналитик наشرлар ва кўчмас мулк бозори тематикасига ихтисослашган бошқа ОАВ;
- кўчмас мулк бозоридаги жараёнларнинг юридик томонлари билан шуғулланувчи юристлар;
- персонални ўқитиш ва малакасини ошириш бўйича мутахассислар;
- бошқа мутахассислар – кўчмас мулк бозорининг миллий ва халқаро профессионал уюшмаласи аъзолари ва ҳамкорлари.

Амалиётда кўчмас мулк бозорини келишувларнинг бажарилиш усули бўйича кўпинча бирламчи ва иккиламчи турларга ажратилади.

Бирламчи кўчмас мулк бозори деганда, янгидан яратилган, шунингдек хусусийлаштирилган объектлар билан бажариладиган келишувлар йиғиндисини тушуниш лозим. У кўчмас мулк бозорида объектларни мулккий ҳуқуқ оборотига ўтказишни таъминлайди.

Иккиламчи кўчмас мулк бозори деганда, кўчмас мулк объектлари билан биринчи марта амалга оширилмаётган ва қайта сотиш ёки кўчмас мулкка эгалик ҳуқуқининг бошқа шакллари билан боғлиқ бўлган келишувлар тушунилади. Бундай кўчмас мулк объектлари, одатда, кўчмас мулк бозорида узоқ муддатли фойдаланишда бўлади.

Бирламчи ва иккиламчи бозорлар бир-бирига таъсир кўрсатади. Масалан, иккиламчи бозор нархлари, мавжуд сарфлар даражасида янги

қурилиш қанчалик рентабеллигини кўрсатиб берувчи ўзига хос ориентир саналади.

Бирламчи ва иккиламчи кўчмас мулк бозорида талаб ва таклифнинг ўзаро таъсири муомала сфераси таҳлилини ва кўчмас мулкка инвестиция киритишга алоқадор ечимларни танлашни қийинлаштиради. Вазифанинг мураккаблиги – кўчмас мулк бозоридаги келишувлар хусусий, кўпинча конфеденциал характерга эгаллиги билан намоён бўлади, бу зарурий ахборотни йиғишни қийинлаштиради. Аммо бу асосийси эмас.

Кўчмас мулк бозори иқтисодий ҳолатга миллий ҳамда минтақавий даражада яхлитлигича таъсир кўрсатади. Бу ҳолатни ўзгаришига муносабат билдириш имкони бирламчи ва иккиламчи кўчмас мулк бозорида турлича.

Демак, талабнинг тушиб кетиши натижасида иккиламчи бозор таклифнинг қисқариши ва нархларнинг тушишига етарлича эгилувчан таъсир кўрсатади. Бунда қуйи даража, объектни сотиб олиш нархи, сотувчининг молиявий ҳолати ва унинг даромадлари даражаси жорий ҳаражатларга мувофиқ келиши билан аниқланади.

Таклифнинг ёки нархларнинг тушиши диапазони етарлича кенг бўлиши мумкин.

Бирламчи кўчмас мулк бозорида ҳолат бошқача. Нархнинг қуйи чегараси қурилишга қилинган сарфлар даражаси билан аниқланади.

Шу билан бирга, бу ерда таклифни камайтириш ҳам, ошириш ҳам қийинроқ кечади. Қурилиш жараёнига бир қатор ташкилотлар жалб қилинган, уларнинг ҳар бири ўзининг қувватлари ва ресурсларини ишлатишга манфаатдор, ва қурилиш жараёнини бир онда тўхтатиш қийин.

Шунингдек, таклифни тезда ошириш мумкин эмас – кўчмас мулк объектларини яратиш жараёни ойлар ва ҳатто йилларни эгаллайди. Бирламчи бозорда таклиф қисқа муддатда умуман ноэластик саналади.

Бироқ, бир томондан, кўчмас мулк соҳасида ишлаётган мутахассислар, айниқса, аналитиклар, қийинчиликларга ва кўчмас мулк бозорида иқтисодий ўзаро алоқадорликларнинг тўғри ва бир маъноли тушунтириш имкони йўқлигига дуч келдилар.

Бошқа томондан эса, кўчмас мулк бозорини таҳлил қилиш назариясининг тўлиқ ишлаб чиқилмаганлиги ва бошқа бозорларда қўлланиладиган (бошқа бозор муҳитида ишлаб чиқилган) технологияларни кўчириш, жиддий хатоликларга ва ҳаттоки, кўчмас мулк бозоридаги инкирозга олиб келиши мумкин.

2-мавзу. Кўчмас мулк бозорини ривожланиши омиллари (2 соат)

Режа:

5. Мукаммал ва номукаммал рақобат бозори
6. Кўчмас мулк бозори хусусиятлари ва ўзига хос жиҳатлари.
7. Кўчмас бозорининг фаолиятининг иқтисодий механизми
8. Кўчмас мулкни баҳолаш механизми

Бозорлар мукаммал ва номукаммал рақобат бозори сифатида қаралади. Мукаммал ва соф рақобат бозорда мувозанат қарор топишига олиб келадиган кўпгина шартларни ўз ичига олади:

- бозорда сотувчи ва харидорнинг кўплиги ва уларни баҳога таъсир эта олмасликлари;
- бозорга кириш-чиқиш бемалоллиги, яъни тўсиқларнинг йўқлиги;
- бозор қатнаўчиларининг ўзаро келишуви йўқлиги;
- ахборотнинг ҳаммага баробарлиги;
- товарнинг бир турдалиги ва бошқалар.

Мукаммал рақобат бозори омилларига ресурсларнинг ҳаракатчанлиги, яхши хабардорлик, технология ишлаб чиқариш тартибини тез қайта кўриш лаёқати киради. Мукаммал рақобатда фирмалар нархни бозордан қабул қилувчи ҳисобланади. Бундай бозорлар ҳаётда жуда кам учрайди. Аммо назарий жиҳатдан уларнинг аҳамияти юқори.

Номукаммал рақобат бозорларига монопол рақобат, монополия, олигополия ва монопсония (олигосония)лар киради.

Монопол рақобатнинг таърифини ўтган асрнинг 30-йилларида Ричард Чимберлен киритган. Монопол рақобатда харидор ва сотувчиларнинг сони нисбатан кўп, аммо улар товарнинг дифференциаллашуви ҳисобига нархга таъсир эта оладилар. Масалан кўчмас мулк бозорида товарнинг дифференциаллашуви маълум бир хусусияти билан ажралиб туриши, яъни кўриниши, сотилаётган жойи, сотувчининг малакаси юқорилиги, кўчмас мулкнинг ўзига хос белгилари, масалан фирма имиджи, белгиси кабилар (ёки бошқа товарларда тара, упаковкалар) киради. Бундай бозорда сотувчи ўз суб бозорини яратади. Монопсония бозорда ягона харидор ҳолатини акс этади. Олигопсония кам сонли харидорларнинг рақобат килишидир, булар ўзларининг бозордаги вазиятига кўра сотиб олинадиган товарнинг баҳосига ва бозор фаолиятининг бошқа шароитларига катта таъсир кўрсатишлари мумкин.

Монополия бозорда ягона сотувчи ҳолатини англатади. Олигополияда кам сонли сотувчиларнинг хукмронлиги ифодаланади. . Олигополист-ишлаб чиқарувчиларга Ўзбекистонда цемент (асосан Бекобод, Қувасой, Оҳангарон, Навоий шаҳарларида жойлашган), кўмир (Ангрен шаҳри, Сурхондарё вилоятининг Сариосиё (Шарғун) ва Бойсун (Тўда) туманларида жойлашган) ишлаб чиқаришни мисол келтириш мумкин.

Шу ҳолда белгиланадиган баҳо монопол баҳо деб, қўшимча олинадиган даромад эса монопол фойда деб ҳисобланади. Монополиялар вужудга келишининг моддий асоси ишлаб чиқаришнинг тўпланиши ҳисобланади.

Ишлаб чиқаришнинг тўпланиши ишлаб чиқариш воситалари, ишчи кучи ҳамда маҳсулот ишлаб чиқариш ҳажмининг йирик корхоналарда тўпланишини намоён этади.

Монополияларнинг вужудга келишида ишлаб чиқаришнинг тўпланишидан ташқари яна бир қатор омиллар таъсир кўрсатади:

- 1) давлатнинг протекционистик божхона сиёсати. У чет элдаги рақобатчиларнинг ички бозорга кириш имкониятини йўқотиб, монополияларнинг пайдо бўлишига шароит яратади;
- 2) банкларнинг фаолияти ва молиявий сиёсати. Банклар саноат монополияларининг жадал ўсишига имкон беради.

Монополияларнинг моҳиятини очиб беришда унинг турларини кўриб чиқиш муҳим аҳамият касб этади. Монополияларнинг турларини бир неча мезонларга қўра ажратиш мумкин.

1. Бозорни қамраб олиш даражасига кўра: соф монополия, олигополия ва монополисония.

Соф монополия – тармоқдаги ягона ишлаб чиқарувчи ёки сотувчининг нарх ва ишлаб чиқариш ҳажмини белгилашдаги яккахукмронлик ҳолати ҳисобланади. Бозорнинг монополиялаштирилиши рақобатга барҳам беради. Шунинг учун бундай ҳолатни бозор концентрацияси кўрсаткичлари ва бошқаларга таянган ҳолда фирмаларнинг бирлашиши, ёки ягона менеджер томонидан бошқаришининг олди олинади.

Табиий монополия – корxonанинг технологик хусусиятлари сабабли маҳсулотга бўлган талабни қондириш рақобат мавжуд бўлмаган шароитда самаралироқ амалга оширилувчи товар бозорининг ҳолати Бундай самарадорлик ишлаб чиқариш ҳажмининг кўпайиб бориши билан товар бирлигига тўғри келувчи хўжалик харажатларининг аҳамиятли даражада пасайиб боришида намоён бўлади. Шу билан бирга, табиий монополия субъектлари томонидан ишлаб чиқарилган маҳсулотлар истеъмолчини бошқа турдаги маҳсулотлар билан алмаштириб бўлмайди.

Легал (қонуний) монополия – бу қонуний тарзда ташкил этилувчи монополистик ҳолат. Улар таркибига рақобатдан ҳимоя қилувчи қуйидаги монополия шакллари киритиш мумкин:

1) патент тизими – бу ихтирочи ва муаллифлар томонидан яратилган ихтиролар, фойдали моделлар, саноат намуналарини тасдиқловчи ҳамда уларга мутлақ ҳуқуқни тақдим этиш тизими. Бу жараён махсус гувоҳномалар – патентлар орқали амалга оширилади;

2) муаллифлик ҳуқуқи – илмий, бадиий ва санъат асарлари, ижро санъати фонограммалари, кўрсатувлар, эфир тўлкини ёки кабель орқали тасвир узатиш кабиларни яратиш ва улардан фойдаланиш муносабатларини қонуний тарзда тартибга солиш шакли. Муаллифлик ҳуқуқи фақат муаллифлар томонидан ўз маҳсулотларини маълум вақтга ёки бутунлай сотиш, улардан нусха олиш ва кўпайтиришга рухсат бериш имконини таъминлайди;

3) товар белгилари – бу савдо белгилари, нишонлари, махсус рамзлари, номи ва бошқаларни рўйхатга олиш, ҳуқуқий жиҳатдан ҳимоя қилиш ва улардан фойдаланиш бўйича пайдо бўлган муносабатларни қонуний тарзда тартибга солиш шакли.

Сунъий монополия – монопол фойда олиш мақсадида ташкил этилувчи бирлашмаларнинг шартли (табiiй монополиялардан ажратиб туриш учун) номи.

Сунъий монополия ўз манфаатлари йўлида бозор муҳити тузилишини атайлаб ўзгартиради, яъни:

- бозорга янги рақибларнинг кириб келишига йўл қўймаслик учун турли тўсиқлар ҳосил қилади (хомашё ва энергия манбаларини эгаллаб олади; банкларнинг янги корхоналарга кредит беришини тақиқлашга ҳаракат қилади ва бошқалар);

- ишлаб чиқаришнинг энг юксак даражадаги технологиясига эришиб, қолган рақибларининг бу даражага чиқишига имкон бермайди;

- ишлаб чиқариш миқёси самарасидан унумлироқ фойдаланиш имконини берувчи нисбатан йирик ҳажмдаги капитални қўллайди;

- ўз фаолиятини юқори даражада реклама қилиш орқали бошқа рақобатчиларни бозордан сиқиб чиқаришга ҳаракат қилади.

Сунъий монополиялар картель, синдикат, трест, консорциум, концерн каби аниқ шаклларда намоён бўлади.

Монополиянинг **салбий томони** сифатида қуйидаги жиҳатларни кўрсатиш мумкин:

1) ресурсларнинг оқилона тақсимланмаслиги. Бу ҳолат монополияларнинг юқори фойда кетидан қувиб, сунъий равишда ишлаб чиқаришни чеклаш воситасида нархларни кўтариши, маҳсулотларнинг у қадар яхши бўлмаган турларини, паст техникавий даражасини, паст сифати ҳамда сотишнинг ёмон шароитларини вужудга келтириши орқали намоён бўлади.

Натижада, рақобат шароитида амал қилувчи иқтисодиёт самарадорлигини бозор воситасида тартибга солиш механизми ишдан чиқади.

Монополиялар билан боғлиқ бўлган иқтисодий фаолиятлар эркин ҳамда оқилона танлов имкониятидан маҳрум бўлади, монополияларнинг иқтисодий жиҳатдан асосланмаган шарт-шароит ва нархлари тазйиқига чидай олмайди, иш фаоллигини пасайтириб, баъзи ҳолларда хонавайрон бўладилар. Оқибатда ишлаб чиқариш қисқариб, ишсизлик ва инфляция ўсади, хўжаликнинг издан чиқиши кучаяди. Жамият бойлиги ресурсларнинг оқилона рақобатли-бозор тақсимоти шароитида қўлга киритилиши мумкин бўлган миқдорига қараганда камайиб кетади;

2) даромадлардаги тенгсизликнинг кучайиши. Бу ҳолат ҳам нархларнинг монопол тарзда оширилиши (пасайтирилиши) ҳамда юқори фойда олиниши билан боғлиқ бўлиб, бу аҳоли қолган қисми даромадларининг нисбатан камайишига олиб келади;

3) иқтисодий турғунлик ва фан-техника тараққиётининг секинлашуви. Бундай ҳолатнинг вужудга келиши монополистларнинг рақобатчилар босимини сезмасликлари ҳамда аксарият ҳолларда юқори фойдани қўшимча уринишларсиз ўзларининг бозордаги ҳукмронликлари ҳисобига олишлари мумкин. Бу эса уларни ишлаб чиқаришни рационаллаштириш, унинг самарадорлигини ошириш имкониятларини қидириш, маҳсулот сифатини ошириш, унинг ассортиментини кенгайтириш, ФТТни ривожлантириш ва харидорлар манфаатлари тўғрисида қайғуриш каби хатти-ҳаракатлардан қайтаради;

4) иқтисодиётда демократик ҳаракатларнинг тўсиб қўйилиши. Монополистлар иқтисодиётдаги эркин ва ҳалол рақобатга тўсқинлик қилиб, нисбатан кучсиз бўлган корхоналарни ўзларига бўйсундиришлари, жамиятга ўз ишчиларининг меҳнатига пасайтирилган миқдорда ҳақ тўлаш, паст сифатли товарларни ишлаб чиқариш, ўта даражада ошириб юборилган сотиш нархлари (ёки пасайтирилган харид нархлари), ўз маҳсулотини истеъмол қилишга билвосита усул орқали мажбурлаш каби ўзларининг камситувчи шартларини кўндаланг қўйишлари мумкин.

Бундан кўринадики, монополистик фаолият иқтисодий ривожланишига анча жиддий таъсир кўрсатиши, тараққиёт йўлига ғов бўлиши ҳам мумкин. Шунга кўра, бугунги кунда деярли барча мамлакатлар иқтисодиётида монополияларни давлат томонидан тартибга солиш чора-тадбирлари қўлланилиб, бу **монополияга қарши сиёсат** деб аталади. Давлатнинг монополияга қарши сиёсати асосини **монополияга қарши қонунчилик** ташкил этиб, у турли мамлакатларда турли даражада ривожланган бўлади.

3-мавзу. Кўчмас мулк бозори тузилмасининг таҳлили ва унинг тизимли ёндашуви

Режа:

4. Кўчмас мулк бозори тузилмаси ва вазифалари
5. Кўчмас мулк бозорининг шаҳарлардаги иқтисодий кўрсаткичлари
6. Кўчмас мулк бозори фаолияти жараёнлари

Кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси кўчмас мулк объектларининг фойдали хусусиятлари яратилишига ва истеъмолига, уларнинг бозор муҳитида тақсимолига таъсир кўрсатувчи ёрдамчи, технологик, ташкилий, иқтисодий ва бошқа хил жараёнлардан иборат. Инфратузилмавий функциялар эгаси еса – инфратузилмавий база, яъни кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг касбий ва институционал иштирокчиларининг жамулжамлигидир.

Инфратузилманинг даражалари турлича:

- Халқ хўжалиги – макродаража (федерал кўчмас мулк бозорининг даражаси);
- Минтақавий (алоҳида минтақанинг кўчмас мулк бозори);
- Маҳаллий (кўчмас мулк бозорининг алоҳида соҳаси);
- Объект (алоҳида кўчмас мулк объекти).

Кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси шаклланиши жараёнида тўртта ёндашув ажралиб чиққан:

- муҳандислик-технологик (касбий иш юритувчилар нуқтаи назаридан);
- трансакцион (психологик-хулқ ёндашуви);
- бозор ва макробозор – бозор иқтисодиёти назарияси мутахассисларининг нуқтаи назаридан туриб қаралади;
- ижтимоий (ижтимоий арбоблар нуқтаи назаридан).

Муҳандислик-технологик ёндашуви нуқтаи назаридан кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси – бу кўчмас мулк объектлари ҳақидаги ҳаққоний ахборотни истеъмолчиларнинг турли тоифалари ўртасида тақсимланиш мақсадидаги касбий фаолият механизмлари тўпламидир.

Асосий вазифалари

1. Барча турдаги кўчмас мулк объектлари билан битимларни тузиш мақсадида уларни таърифлаш стандартларини ишлаб чиқиш ва жорий қилиш. Бу вазифа тизимли таҳлилчилар томонидан касбий амалиётчилар иштирокида ҳал этилади.

2. Кўчмас мулк бозорининг ягона ахборот майдонини яратиш ва унинг ахборот очиклигини таъминлаш (кўчмас мулк бозорининг тадқиқотчилари, ахборот технологиялари мутахассисларининг иштирокида амалга оширади).

3. Кўчмас мулк объектларига ва кўчмас мулк бозорида касбий фаолиятга еталон талабларни шакллантириш ва қонунчиликда мустаҳкамлаш, шунингдек кўчмас мулк бозорида битимларни белгилаб берувчи йўриқнома ва рўйхат ҳужжатларини ишлаб чиқиш (кўчмас мулк бозорини тартибга солувчи давлат органлари, жамоат бирлашмалари, касбий ходимлар ва ихтисослашган тадқиқот ташкилотларининг ташаббускор иштироки ва назоратида амалга оширади).

4. Кўчмас мулк бозорида еталон (моделли) фаолият технологияларининг ахборот банкларини, уларни ишлаб чиқиш бўйича модели пилот лойиҳаларини ҳамда кўчмас мулк бозорининг касбий иштирокчилари ўртасида уларни кўпайтириб тарқатиш механизмларини шакллантириш (жамоат касбий бирлашмалари, тижорат ва нотижорат тадқиқот ташкилотлари амалга оширади).

Кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси *транзакцион ёндашув* нуқтаи назаридан келиб чиққанда – кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг уларга зарур ресурслардан енг кам харажатли фойдаланиш учун механизмлар тўпламидир.

Кўчмас мулк бозорига нисбатан транзакцион харажатлари – бу харидорлар ва сотувчилар амалга оширган ҳуқуқларни яратиш, алмашиш ва ҳимоя қилиш билан боғлиқ бўлган барча харажатлардир. «Бозор транзакциясини амалга ошириш учун, ким билан битим тузиш ҳамда дастлабки музокараларни қайси шартлар асосида ўтказиш афзаллигини аниқлаш, шартномани тайёрлаш, шартнома шартлари бажарилаётганлигига ишонч ҳосил қилиш учун ахборот йиғиш лозим ва ҳоказо».¹¹

Асосий вазифалари:

1. Ахборот излаш босқичларида (музокара олиб бориш, қарор қабул қилиш, иштирокчилар ҳаракатларини мувофиқлаштириш, ҳуқуқларни назорат қилиш ва бузилган ҳуқуқларни тиклаш, бузувчиларга жазоларни қўллаш) операциялар (транзакциялар) ўтказиш ҳаракатларини минималлаштирувчи кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг ўзаро муносабатлари касбий меъёрлари ва стандартларини шакллантириш. Бу вазифаларни агентликлар раҳбарлари, менеджерлар, психологлар, жамоат бирлашмаларининг махсус бўлинмалари, касбий таълим тизимларининг бўлинмалари ва ташкилотлари.

2. Кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг ҳаракатларини мувофиқлаштириш, изланишлар ва таҳлиллар, кўчмас мулк бозорида

¹¹ Коуз Р. Фирма рынок и право. – М., 1993. стр 59.

тадқиқот ва таҳлил, назорат ва тартибга солишни таъминлайдиган кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси институтини яратиш.

3. Кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг ўзаро муносабатлари касбий меъёрлари ва стандартларини расмий таърифлаш ва уларни касбий муҳитда кўпайтириб тарқатиш.

Методологик ёндашув нуқтаи назаридан кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси – иқтисодий тизим сифатида кўчмас мулк объектларининг фойдали хусусиятларини яратилиши ва истеъмоли жараёнларининг амалга ошувидаги туб асосий бозор тамойилларини қўллаб-қувватлайдиган ва унга ажратилган вазифалар доирасини самарали ҳал этишни таъминлайдиган механизмлар тўплами.

Асосий вазифалари:

1. Кўчмас мулк бозорининг мониторинг ва ишлаши жараёнларини тадқиқ этиш тизимини яратиш, ушбу асосда бозорни ислоҳ этиш ва ривожлантиришнинг йўллари, усуллари ва воситаларини аниқлаш (жамоат бирлашмаларининг тадқиқот бўлинмалари, касбий амалий ходимлар иштирокида, шунингдек кўчмас мулк бозорининг тижорат тадқиқот ташкилотлари амалга оширади).

2. Кўчмас мулк бозорининг ривожланишини бошқаришнинг махсус давлат, жамоат ва тижорат институтларини тузиш:

- мақсади кўчмас мулк бозорининг ривожланишига йўналтирилган давлат муассасалари ва идоралари ҳаракатларини мувофиқлаштириш органи;
- кўчмас мулк бозорини ислоҳ этиш, тартибга солиш ва назорат қилишга, кўчмас мулк бозорида мулкдорни ҳуқуққа қарши ҳаракатлардан ҳимоя қилишга йўналтирилган давлат ҳокимияти ва маҳаллий ўз-ўзини бошқариш органларининг ихтисослашган таркибий бўлинмалари;
- кўчмас мулк бозорининг ўз-ўзини тартибга солувчи ва жамоат ташкилотлари, касаба ва истеъмом уюшмалари;
- кўчмас мулк бозорининг таълим муассасалари ва ахборот марказлари;
- кўчмас мулк бозорининг айрим соҳалари тадқиқотчилари ва ислоҳ этилишининг ташаббускорлари бўлган тижорат ва нотижорат ташкилотлари.

Бу ёндашувнинг чекланганлиги шундан иборатки, методологик ёндашувга хос бўлган макромоделлаштириш кўчмас мулк объектларини яратиш, бошқариш ва айланишининг муайян жараёнларини амалга оширишнинг чуқур қонуниятларини тегишли даражада кузатишга имкон бермайди.

Ижтимоий ёндашув нуқтаи назаридан кўчмас мулк бозорининг инфратузилмаси– бу кўчмас мулк объектларининг фойдали хусусиятларини

яратилиши ва истеъмоли билан боғлиқ бўлган ижтимоий вазифаларни самарали ҳал этиш механизмларининг тўплами.

Асосий вазифалари:

- кўчмас мулк бозорининг қонунчилик ва меъёрий базасини ривожлантириш;

- кўчмас мулк бозорининг барча иштирокчилари томонидан ҳуқуқий ва этика меъёрларига риоя этилиши, уларнинг ҳуқуқлари ва манфаатларини ҳимоя қилиш устидан ижтимоий назорат тизимини яратиш.

Ижтимоий ёндашувнинг чекланганлиги шундаки, умуман олганда аҳолининг манфаатларига тўғри йўналганлик ҳам баъзида ишлаб чиқилган тавсияларнинг иқтисодий нозорлигига олиб келиши ва аҳолининг ўзига зарар келтириши мумкин. Масалан, яшовчиларнинг барча тоифалари учун турар жойдан фойдаланишга дотация тизимини ўрнатиш шаҳарлар ва турар жой кўчмас мулк объектларининг муҳандислик инфратузилмасининг катастрофик ҳолатига олиб келади. Навбатда турувчиларга турар жой юзасидан имтиёзлар молиялаштириш манбалари бўлмаган ҳолда белгиланиши ижтимоий тангликка олиб келади.

Фақат кўчмас мулк бозори инфратузилмасини шакллантиришга мажмуий ёндашув унинг ишлаш жараёнларини синхронлаштириши ва уларнинг энг юқори самарадорлигини таъминлаши мумкин. Кўчмас мулк бозори инфратузилмасини шакллантиришга мажмуий ёндашувнинг заминида унинг инфратузилмасининг муҳандислик, трансакцион, бозор ва ижтимоий таркибий қисмларини кўчмас мулк бозори институтларининг яхлит, ягона тизимининг ўзаро боғлиқ ва бир-бирини тўлдирувчи қисмлари сифатида кўриб чиқиш ётади.

IV. АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ МАТЕРИАЛЛАРИ

1-амалий машғулот: Модуль мақсади ва вазифалари. Кўчмас мулк бозорини асосларини ўрганиш

Ишдан мақсад: Маркетинг қонуниятлари ва инновация асосида кўчмас мулк бозорини мазмунини англаш.

Масаланинг қўйилиши: Келтирилган жадвал маълумотларини ўрганиш ва сабаб, омилларини таҳлил этиш

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.

Кўчмас мулкни бошқаришнинг маркетинг муаммолари тузилмаси

Муаммолар	Муаммо мавжудлигини ифодаловчи кўрсаткичлар	Бундан буён ўрганиб боришни талаб қилувчи сабаблар
Ижарадан олинадиган тушумлар ҳажмини қисқариши	Ижарадан тушган даромад Ижарачиларга кўрсатиладиган хизматлардан олинадиган тушумларнинг қисқариши Ижарага бериладиган майдон	Ижарачи кўрсатадиган хизмат сифатини пасайиши Мижозларни жалб қилиш ва ушлаб қолиш ишларининг самарадорлигини қисқариши

	Вакант (бўш)майдонларнинг улуши	
Кўчмас мулкни сотиш ҳажми улушининг қисқариши	Компаниянинг кўчмас мулк бозоридаги улуши Компания даромадининг ўсишини кўчмас мулк бозорининг умумий ўсишига нисбати	Жорий ва яширин ижарачиларнинг истеъмол танловлари афзаллигини ўзгариши Кўчмас мулк бозорида рақибларнинг самарали ва фаол ҳаракатлари
Кўчмас мулк объектини техник эксплуатация ҳаражатларини кўпайиб кетиши	1м.2 га нисбатан эксплуатация ҳаражатлари Бозорнинг ўртача ҳаражатларининг ўсишига нисбатан объектнинг 1м.2ҳаражатларнинг ўсиши	Рақобатнинг пасайиши, кўчмас мулк объектларига техник хизмат кўрсатувчи таъминловчиларининг таклифи ва талабнинг нисбатларини ўзгариши Фасилити менежмент хизматларининг бозордаги харидларининг самарасизлиги

Мисолларни келтиринг ва муҳокама қилинг.

Назорат саволлари:

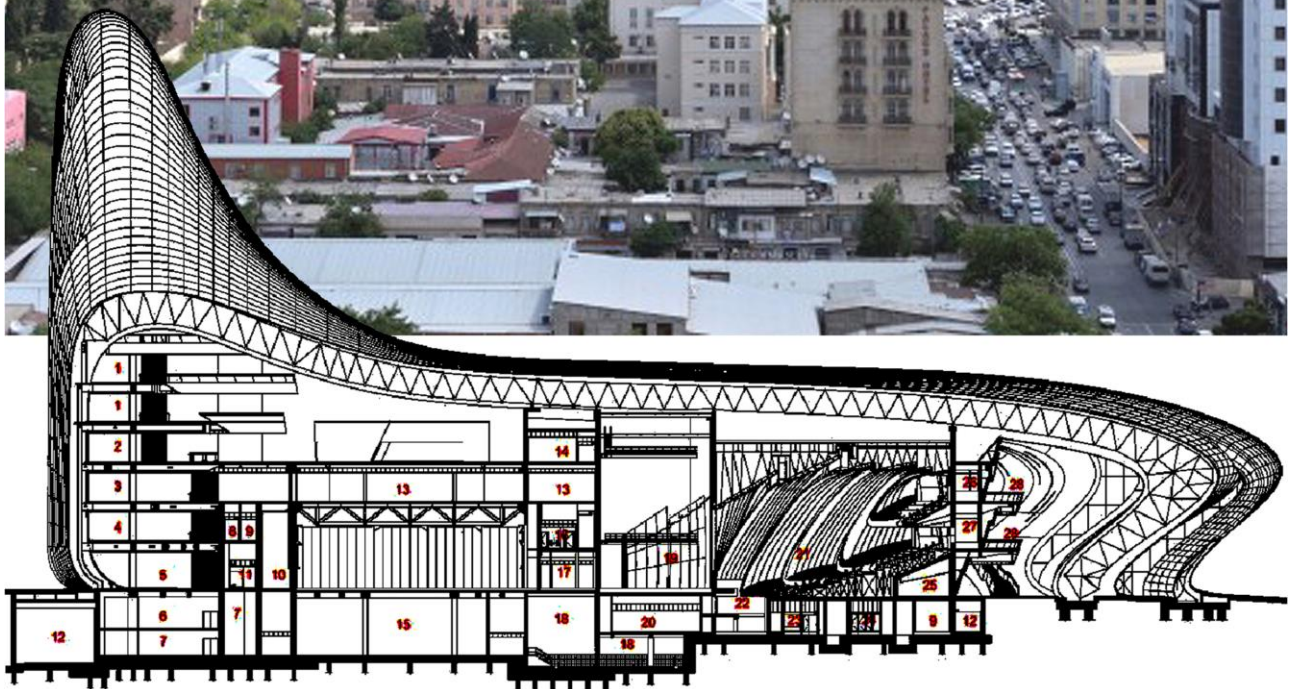
1. кўчмас мулк бозорининг тавсифи?
2. Ижарадан олинадиган тушумлар ҳажмини қисқариши аҳамияти нимадалиги кўрсаткичлар ва сабаблар орқали изоҳланг?
3. Кўчмас мулкни сотиш улушининг қисқаришининг аҳамияти нимада?
4. Кўчмас мулк объектини техник эксплуатация ҳаражатларини кўпайиб кетишида рақобатнинг муҳимлиги нимада?
5. Кўчмас мулк объектини техник эксплуатация ҳаражатларини кўпайиб кетишида фасилити менежмент хизматларининг самарасизлиги нимани кўрсатади ?

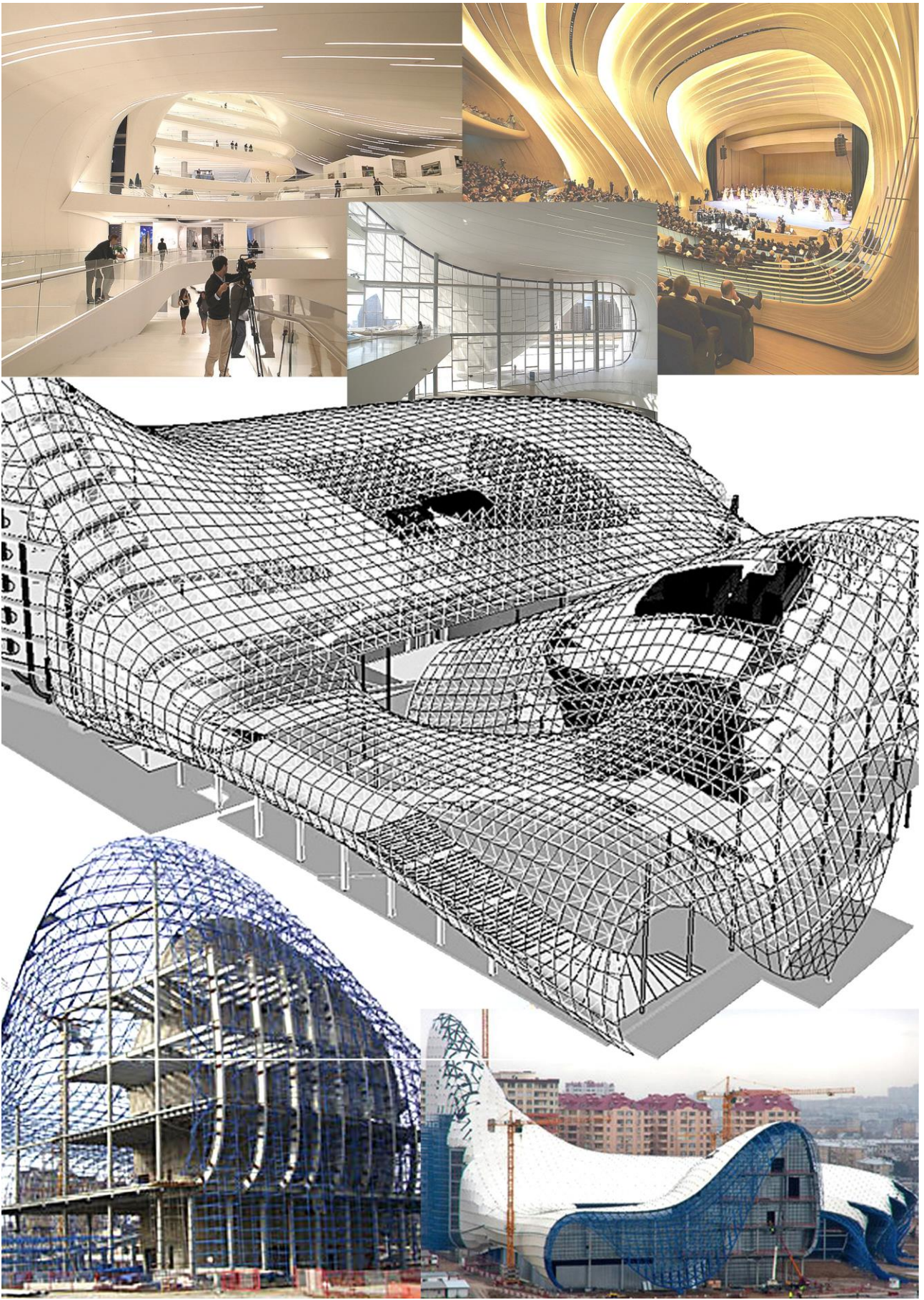
2-амалий машғулот: Кўчмас мулкдан фойдаланишда инновацияларни жорий қилишнинг бозорга таъсири

Ишдан мақсад: Архитектуравий ечимлар ва муҳандислик технологияларнинг кўчмас мулк бозорига таъсирини ўрганиш

Масаланинг қўйилиши:

Мустақил амалий машғулотлар материаллари қуйидаги муаммоли мавзулар бўйича тайёрланади.





Назорат саволлари:

- 1 Нимага П.Шумахер презентация усуллари авлод усуллари деб номлайди ?
- 2 Нимага рақамли архитектура - қайтариш эмас, ижод қилиш ?
- 3 Нимага рақамли архитектурада расм - кашфиёт воситаси ?
- 4 Компьютернинг 3D моделлаштириш дастурида виртуал 3-ўлчамликда ёки анимацияларида ишлаганмисиз ?
- 5 Компьютернинг 3D моделлаштириш дастурининг виртуал 3-ўлчамлигида ёки анимацияларида қандай ҳаракатларни бажаргансиз ?
- 6 3D моделлаштириш дастуридаги виртуал 3-ўлчамлик ва/ёки анимация ҳаракатларининг таҳлил қилганмисиз ? /ёки назария асосларига олиб келганмисиз ?
- 7 Лойиҳалашни қандай ресурсларига, ёки кўрсатиш усулларига эгасиз ?
- 8 Рақамли лойиҳалашда Ксерокс ёрдамидан фойдаланганмисиз ?
- 9 Ҳалқаро кўламда кетаётган экспериментлардан, инновациялардан хабардормисиз ?
- 10 Ҳозирги рақамли архитектурани XX-нчи аср бошидаги СОВЕТ ИТТИФОҚИ ва Ўзбекистон янги архитектураси билан алоқадорлиган хабардормисиз ?

Фойдаланилган адабиётлар:

1. Akhilesh Bajaj, Stanislaw Wrycza, "Systems Analysis and Design for Advanced Modeling Methods", Technology, Business Англия 2012.
2. Brown, Alex. A Theory of Theory of Architecture. - The Wikipedia, the Free Encyclopedia, 2011.
3. Toman, Rolf (Ed.) History of Architecture from Classic to Contemporary. Bath-Shenzhen: Parragon, 2013.
4. Grabar, Oleg. The Role of the Historian // The Aga Khan Award for Architecture. 2010. Baden: Lars Muller Publications, 2010, p.328-333.
5. Brook, Daniel. A History of Future Cities. New York-London: W.W.Norton & Company, 2013.

V. КЕЙСЛАР БАНКИ

Кейс №1: Назария таърифлари.

Архитектура назарияларининг назариялари: Буюк Британия, АҚШ, Австралия.

I. Педагогик аннотация.

Модул номи: “Кўчмас мулк бозорини ривожлантириш тенденциялари”.

Мавзу: Модуль мақсади ва вазифалари. Назария таърифлари. Архитектура назарияларининг назариялари: Буюк Британия, АҚШ, Австралия.

Берилган case study мақсади: “Кўчмас мулк бозорини ривожлантириш тенденциялари”га 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 бозорини ривожлантириш тенденциялари” модулининг асосий вазифалари, ютуқлари, бошқа модулар билан боғланиш даражалари, жамиятдаги аҳамияти ҳамда бугунги Ўзбекистандаги тараққиёт даражалари ҳақида тушунчаларга эга бўладилар.

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

Тингловчи билиши керак:

Модуль мақсади ва вазифаларини. Назария таърифларини. Архитектура назарияларининг назариялари: Буюк Британияда, АҚШда, Австралияда.

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-нинг объекти: Архитектура назарияларининг таърифлари, вазифалари.

Case study-да ишлатилган маълумотлар манбаи:

“Кўчмас мулк бозорини ривожлантириш тенденциялари” модули бўйича адабиётлар.

Case study-нинг типологик хусусиятларга кўра характеристикаси:

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

Муаммолар: Архитектура ва шаҳарсозлик соҳасининг ривож учун муҳим булган назария модули бутун дунё ривожланган мамлакатларининг университетларида қандай ўрин топган ?

Бизда СОВЕТ ИТТИФОҚИ даврида бундай модул ўқилганми ?

Мустақил Ўзбекистонда ушбу йўналишда дастлаб қандай модул ўқилган ?

Ундан кейин бакалавр ва магистрларга ўқилган модулнинг номи ?

Назария, таҳлил, танқидчилик тавсифи ?

Назария учун таҳминнинг аҳамияти нимада ?

Назария учун қонунийликларнинг аҳамияти нимада ?

Архитектура назарияси учун уч хил олийгоҳларнинг муҳимлиги нимада ?

Бошланғич даража олийгоҳлар нимага хизмат қилишни ўргатишади ?

Мосланувчи олийгоҳлар (early adapter schools) қандай модулдарни ўз дастурларига киритадилар ?

Таҳминлар олийгоҳларидаги изланишлар нимага қаратилган, ва улар маданият муаммоларига қандай қарайдилар ?

VI. ГЛОССАРИЙ

- “Кўчмас мулк бозорини ривожлантириш тенденциялари” фанидан

глоссарий

Ўзбек тилида	Инглиз тилида	Рус тилида
Кўчмас мулк	-real estate, -immovables, realty, capital facilities	— недвижимость
Кўчмас мулк объекти	- <u>real property</u>	— недвижимость , недвижимая собственность, объекты недвижимости, реальная собственность
Меросга бериш	— devise to	завещать недвижимость
Битимга оид далолотнома	- tranaction	Акт о сделке
		Акт покупки недвижимости
Актив	aktive	Актив
Альтернатива	alternative	Альтернатива
Аналог	analysis	Аналог
Аннуитет	annuitet	Аннуитет
Ижара	lease	Аренда
ижарачи	leaseholder	Арендатор
Брокер	broker	Брокер
Вето бирор қарорни бекор қилиш	veto	Вето Отмена, приостановление действия какого-либо решения, постановления
Мулк эгаси	landlord	Владелец -
Хонадоннинг ёрдамчи хоналари	Auxiliary room apartment	Вспомогательные помещения квартиры (принадлежности жилых комнат) -
Вақтинчалик яшаш (90 кунгача)	part-time residence	Временное проживание
Бош режа	General plan	Генеральный план
Совға қилиш	feoffment	Дарение
Ишонч қоғози	Power of attorney	Доверенность -
Ижара шартномаси	Lease contract	Договор аренды
Гаровга қўйиш (кўчмас мулкни)	Contract mortgage property	Договор залога -
Олди сотди шартномаси	Contract of sale	Договор купли-продажи
Улушли ипотека ёки иштирокчилик асосидаги ипотека	Fractional mortgages or mortgage participation	Долевая ипотека, или ипотека с участием
Хонадаоннинг яшаш майдони	Living area	- Жилая площадь квартиры
Уй жой соҳаси	housing sector	Жилищная сфера -
Тураржойга оид баҳслашув	Housing disputes	Жилищные споры
Тураржой биноси	Residential building	Жилое здание
Шартнома бўйича тўлов	Deposit or payment under the contract	Задаток

Кўчмас мулкка оид қимматли қоғоз	Embedded sheets - - securities regarding real estate	Закладные листы -
Гаров тўлов таъминотига оид мажбурият	Pawn -	Залог -
Имроатлар қурилган участка	Built-up land area	Застроенная площадь участка
Ер ижараси (узок муддатли)	building lease	Земельная аренда
Ер рентаси (ижара учун тўлов)	land rent	Земельная рента
Зоналаштириш	Built-up land area	Зонирование
Емирилиш	wear	Износ -
Инвестиция	investment	Инвестиции -
Ипотека кўчмас мулкни гаровга қўйиш асосидаги кредит	Real Estate Mortgage. . loan obtained under the guarantee of real estate	Ипотека недвижимости. . кредит, полученный под залог недвижимости.
мижоз	Client	Клиент
Коммунал хизматлар	Utilities -	Коммунальные услуги -
Уй жой мукдорлари ширкати	Condo (condominium)	Кондоминиум (совладения)
Ликвидлилиқ (осон бошқа турдаги товарга айланиш)	Liquidity	Ликвидность
Кўчмас мулкни малакали манфаатдор бўлмаган шахс орқали баҳолаш	Independent evaluation	Независимая оценка
Хар қандай мажбуриятдан холи бўлган кўчмас мулк	unencumbered ownership	Незаложенная собственность
Тураржой заёми облигацияси	Bond housing loan	Облигация жилищного займа
Гаровга қўйилган мулкни ундириш учун мурожаат	The foreclosure of the mortgaged property	- Обращение взыскания на заложенное имущество
Асосланган бозор қиймати	Fair market value	Обоснованная рыночная стоимость
Шаҳар мулки объектлари	Urban Properties	Объекты городской собственности
Мулкни бошқа кишига бериш ҳуқуқи	alienation	Отчуждение
Расмийлаштириш Риэлтор томонидан битимни асалга ошириш назорати	registration of property documents	оформление
баҳоловчи	Appraiser	Оценщик
баҳо	evaluation	Оценка
Мулкка эгалик ҳуқуқини бериш	Transfer of ownership	Передача права собственности
Мулкка эгалик ҳуқуқи	Property rights	Право собственности
Йирик мулкни бир неча майда мулкка алмаштириш	resettlement	Расселение
агент	agent	агент
Андеррайтинг — кредитор	Underwriting - assessment of the probability of	Андеррайтинг — оценка

томонидан кредит қарзини тўлаш эҳтимоли.	repayment of the loan lender.	кредитором вероятности погашения кредита.
Бинология аэрацияси табиий ҳаво алмашувни таъмин ва ички ҳавонинг зичлиги фарқи ҳисобига таъминлаштириш	Aeration of buildings organized natural ventilation, carried out at the expense of the difference between the densities of indoor and outdoor air.	Аэрация зданий организованный естественный воздухообмен, осуществляемый за счёт разности плотностей наружного и внутреннего воздуха.
Тўловсиз шартнома	gratuitous contract	Безвозмездный договор
Бенефициар ишонч асосида бир шахснинг бошқа шахсга бериш орқали ўз номидан кўчмас мулкни бошқариш, ижарага бериш ва бошқа имконларидан даромад олувчи шахс. Аккредитив ва суғурта полисидан пул олувчи	Beneficiary person receiving income from their property transferred to a control of another person on the basis of trust (while renting. Hiring, etc.) or the use of third party property (for example, when transferring the shares in the shareholder using a broker in order to maximize dividends). The beneficiary receives the money is also called letter of credit or insurance policy	Бенефициар лицо, получающее доходы от своего имущества при передаче его в управление другому лицу на доверительных началах (при сдаче в аренду. наём и т.д.) или от использования собственности третьими лицами (например, при передаче акционером акции в пользование брокеру с целью максимизации дивиденда). Бенефициаром называют также получающего деньги по аккредитиву или страховому полису.
Брандмауэр ёнғиндан асраниш мақсадида оралик бинонинг оралик қисмларини ёхуд иморатнинг бир қисмини ажратувчи ёнмайдиған материал	Firewall wall of the fireproof material separating adjacent buildings or parts of buildings in fire-fighting purposes	Брандмауэр стена из негорючего материала, разделяющая смежные строения или части одного строения в противопожарных целях
Кўчмас мулкнинг иккиламчи бозори	Secondary real estate market	Вторичный рынок недвижимости
Бош пудратчи	general contractor	Генеральный подрядчик
Девелопер — кўчмас мулкни яратишдан ўз фойдасини	Developer - an entrepreneur who receives the profit from	Девелопер — предприниматель,

<p>олувчи тадбиркор. Бунинг учун у лойиха идеясининг муаллифи сифатида чиқиши, иморат учун ер қаердан харид қилиш; объектни лойихалаш ташкилотчиси(лицензиялашган лойихага оид ишлари), буюрмачилар, бош пудратчи, брокерларни танлаш ва ишга олувчи (лицензия билан) бўлиб чиқади. Лойихани ёки ўзи ёки зарурат юзасидан танлаган инвестори ҳисобига молиялаштиради.</p>	<p>the creation of real estate, for which he serves as: the author of the project ideas that create and where; the purchaser of the land plot; organizer of the design object (licensed designers), the employer of the customer (with a license), the general contractor (with a license to perform functions of general contractor), brokers to implement the newly created object, property managers (if necessary); It finances itself or attract investment if necessary.</p>	<p>получающий свою прибыль от создания объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта, что создавать и где; приобретателя земельного участка под застройку; организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика (с лицензией), генподрядчика (с лицензией на выполнение функций генподрядчика), брокеров для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью (при необходимости); финансирует сам либо привлекает в случае необходимости инвестиции.</p>
<p>Кўчмас мулк дилери</p>	<p>Dealer estate</p>	<p>Дилер по недвижимости</p>
<p>Евротаъмир, импорт технология ва материалларни қўллаш орқали таъмирлаш шартли тушунчаси</p>	<p>Euro (European standard)</p>	<p>Евроремонт (евростандарт)</p>
<p>Контрагент — сотувчи ва харидор агенти Контрагент ўз миждозини манфаатини ҳамкасби сотувчи агенти билан мулоқот орқали ҳимоя қилади Уларнинг мақсадлари томонларнинг минимал рисклари тенг тақсимлаган ҳолда мулкка эгалик ҳуқуқини беришнинг оптимал схемасини аниқлашдан иборат.</p>	<p>Counterparty - buyer's agent and the seller. Contractor defends the interests of his client by conducting a dialogue with his counterpart - a seller's agent. Their goal - to find the optimal transmission scheme of property rights with a minimum uniformly distributed Mezhujev party risk.</p>	<p>Контрагент — агент покупателя и агент продавца. Контрагент отстаивает интересы своего клиента ведя диалог со своим коллегой — агентом продавца. Их цель — найти оптимальную схему передачи права собственности с минимальными равномерно распределенными между сторонами рисками.</p>

Конфискация мусодара этиш	Confiscation	Конфискация
Кўчмас мулк лизинги	Real estate Leasing	Лизинг недвижимости
Лицензия	License	Лицензия
Микрорайон —	community	Микрорайон
Томонларнинг ўзаро ён босиши юзага келиши натижасида бахсга барҳам бериштўғрисида келишув	World deal - an agreement between the parties to terminate their dispute through mutual concessions.	Мировая сделка — соглашение между сторонами о прекращении возникшего между ними спора путем взаимных уступок.
Монолит	Monolith	Монолит
Ерга оид мониторинг	land monitoring	Мониторинг земель
Тугалланмаган қурилиш	Construction in progress	Незавершенное строительство
Норматив(меъёрий) акт	Normative act	Нормативный акт
Умумий мулк	Shared ownership -	Общая собственность —
Фоиз ставкаси банкларнинг бошқа тижорат банкларга берадиган кредит ставкаси	Interest rate	Процентная ставка
Реквизиция жамият манфаатларидан келиб чиққан ҳолда қонуният бўйича белгиланган шартлардаги мулк қийматити тўлаш йўли билан мулкни эгасидан олиш. Бундай ҳолат табиий офат авария эпидемия ва бошқа ҳолатларда давлат органлари қарори асосида амалга оширилади	Requisition withdrawal from the owner of the property to the payment of its value in the manner and on terms established by law in the public interest and by the decision of state authorities in cases of natural disasters, accidents, epidemics, epizootic and other circumstances, bearing extraordinary.	Реквизиция изъятие у собственника его имущества с выплатой его стоимости в порядке и на условиях, установленных законодательством в интересах общества и по решению государственных органов в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер.
Риэлтор қонунда белгиланган кўчмас мулк объектлари билан операциялар ўтказиш фаолияти билан боғлиқ касб	Realtor profession related to the statutory activities to perform operations with real estate.	Риэлтор Профессия, связанная с предусмотренной законом деятельностью по совершению операций с объектами недвижимости.

<p>Берухсат қурилган бино уй ёки иморат яъни қонунга ҳилоф равишда махсус рухсат олмасдан шаҳар қурилиш меъёрлари ва қоидаларини бузган ҳолда қурилган кўчмас мулк</p>	<p>Unauthorised building - a house, another building, structure or other real estate, created on land not designated for that purpose in accordance with the law and other regulations or established without obtaining the necessary permits or with substantial violation of town planning and building rules and regulations</p>	<p>Самовольная постройка — жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.</p>
<p>Сервитут бегона кўчмас мулк объектидан фойдаланувчи ҳуқуқ. Сервитут бинога эгалик қилиш ер участкаси мулкига эгалик билан боғлиқ бўлмаган ҳолда рўй бериши мумкин.</p>	<p>Easement right of limited use other people's real estate, easement as a right in rem on a building, structure, space can exist independently of the use of land.</p>	<p>Сервитут право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком.</p>

VI АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ.

Махсус адабиётлар:

1. Akhilesh Bajaj, Stanislaw Wrycza, “Systems Analysis and Design for Advanced Modeling Methods”, Technology, Business Англия 2012.
2. Brown, Alex. A Theory of Theory of Architecture. - The Wikipedia, the Free Encyclopedia, 2011.
3. Toman, Rolf (Ed.) History of Architecture from Classic to Contemporary. Bath-Shenzhen: Parragon, 2013.
4. Grabar, Oleg. The Role of the Historian // The Aga Khan Award for Architecture. 2010. Baden: Lars Muller Publications, 2010, p.328-333.
5. Brook, Daniel. A History of Future Cities. New York-London: W.W.Norton & Company, 2013.
6. Kipnis, Jeff. My Thoughts on Architectural Education. - The Wikipedia, The Free Encyclopedia, 2006.
7. Johnson, Paul-Alan. The Theory of Architecture. Concepts, Themes & Practices. - New York: Van Nostrand Reinhold, 1994.
8. Neufeldt V., Guralnik D.B. Webster’s New Woeld Dictionary of American English. Cleveland & New York: Simon & Shuster, Inc.
9. Frampton, Kenneth. Modern Architecture. A Critical History. London: Thames and Hudson
10. Jodidio, Philip. Zaha Hadid. The Explosion Reforming Space. Cologne: Taschen, 2012.
11. Schumacher, Patrik. Digital Hadid. Lansdscapes in Motion. Basel-Boston-Berlin: Birkhauser Publishers for Architecture, 2004.
12. Trachtenberg, Marvin and Hyman, Isabelle. Architecture from Prehistory to Postmodernity. New York, Harry N.Abrams Inc. Publishers, 2002, pp.552-573.

Интернет ресурслари:

Интернетдаги Заха Хадидни куйидаги интервьюларидан фойдаланилган: Наоми Кемпбеллга 19 октябр 2012 йил; Лондоннинг Серпентайн Саклер Галлерисида 18 декабр 2014 йил; Лондондаги Қирол санъатлар академиясида 3 сентябр 2015 йил. Интернетдаги мақолалардан ҳам фойдаланилган: Джонатан Глэнсининг 27 сентябр 2013 йил, ва Жин Жангнинг «Саут Чайна Морнинг Пост»да 29 апрел 2014 йил.

1. www.lex.uz.
- а. www.stroy.press.ru.
2. www.line-red.spb.ru.
3. www.bizbook.ru/detail.html.