

## UY-JOY FONDI TUSHUNCHASI VA UNING RIVOJLANISH BOSQICHLARI: NAZARIY-HUQUQIY HAMDA TASHKILIY-IQTISODIY TAHLIL

**Usmanov Mirumar Abdulla o'g'li**

Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti  
tadqiqotchisi

E-mail: [mirumar1990@gmail.com](mailto:mirumar1990@gmail.com)

### **Annotatsiya**

Mazkur maqolada uy-joy fondi tushunchasining nazariy-huquqiy mazmuni hamda uning rivojlanish bosqichlari tizimli tahlil qilindi. Tadqiqotda uy-joy fondining shakllanish evolyutsiyasi, tasnif mezonlari va boshqaruv xususiyatlari tarixiy hamda qiyosiy yondashuv asosida o'rganildi. Shuningdek, O'zbekiston Respublikasida uy-joy fondining tarkibi, turlari va rivojlanish bosqichlari ilmiy asosda yoritildi. Tahlillar natijasida uy-joy fondining murakkab ijtimoiy-iqtisodiy tizim sifatida shakllangani hamda uning boshqaruv mexanizmlarini takomillashtirish zarurligi asoslab berildi.

**Kalit so'zlar:** uy-joy fondi, tasnif, huquqiy rejim, boshqaruv, rivojlanish bosqichlari, infratuzilma, iqtisodiy tizim

### **Аннотация**

В статье проведён системный анализ теоретико-правового содержания понятия жилищного фонда и этапов его развития. В ходе исследования изучены эволюция формирования жилищного фонда, критерии классификации и особенности управления на основе исторического и сравнительного подходов. Также научно обоснованы состав, виды и этапы развития жилищного фонда Республики Узбекистан. Результаты анализа показали формирование жилищного фонда как сложной социально-экономической системы и необходимость совершенствования механизмов его управления.

**Ключевые слова:** жилищный фонд, классификация, правовой режим, управление, этапы развития, инфраструктура, экономическая система

### **Abstract**

The article analyzed the theoretical and legal essence of the housing stock concept and its development stages. The study examined the evolution of housing stock formation, classification criteria, and management features using historical and comparative approaches. The composition, types, and development stages of the housing stock in the Republic of Uzbekistan were also substantiated. The findings showed that the housing stock has developed as a complex socio-economic system and requires improvement of management mechanisms.

**Keywords:** housing stock, classification, legal regime, management, development stages, infrastructure, economic system

### **KIRISH**

Uy-joy fondi har qanday mamlakatning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishida strategik ahamiyat kasb etuvchi asosiy milliy boyliklardan biri hisoblanadi. U nafaqat aholining yashash sharoitlarini ta'minlaydi, balki demografik barqarorlik, hududiy rivojlanish,

mehnat resurslarining joylashuvi, kommunal infratuzilma samaradorligi va umumiy hayot sifati bilan ham uzviy bog‘liqdir. Shu ma’nodan uy-joy fondi oddiy turar joylar yig‘indisi emas, balki iqtisodiy, huquqiy, tashkiliy va ijtimoiy munosabatlarni o‘zida mujassam etgan murakkab tizimdir. Hujjat mazmunida aynan shu jihat alohida urg‘ulanib, “uy-joy fondi” tushunchasini aniqlash, uning tarkibini belgilash va boshqaruv mexanizmlarini shakllantirish katta iqtisodiy ahamiyatga ega ekani ko‘rsatib berilgan.

Uy-joy fondi tushunchasi qonunchilik va ilmiy doktrina doirasida uzoq evolyutsion yo‘lni bosib o‘tgan. Dastlab mazkur tushuncha umumiy tarzda turar joylar zaxirasi yoki yashash uchun mo‘ljallangan obyektlar yig‘indisi sifatida qaralgan bo‘lsa, keyinchalik uning huquqiy rejimi, maqsadli vazifasi, mulkchilik shakli va foydalanish tartibi bilan bog‘liq jihatlar ham ushbu kategoriya tarkibiga kiritila boshlagan. Ayniqsa, sovet davri va undan keyingi normativ-huquqiy rivojlanish bosqichlarida uy-joy fondi tushunchasining mazmuni tobora aniqlashib, tasnifiy belgilari kengaygan. Bu esa uy-joy fondini boshqarish, undan foydalanish, uni taqsimlash va saqlashga doir munosabatlarni huquqiy jihatdan tartibga solish imkonini yaratgan [10].

Maqolaning dolzarbligi shundan iboratki, uy-joy fondi masalasi bugungi kunda faqat qurilish yoki ko‘chmas mulk sektori masalasi sifatida emas, balki davlatning ijtimoiy siyosati, hududiy boshqaruv, urbanizatsiya, infratuzilmaviy rejalashtirish va raqamli transformatsiya bilan bog‘liq kompleks masala sifatida namoyon bo‘lmoqda. O‘zbekiston sharoitida ham uy-joy qurilishi sur‘atlarining oshishi, xususiyl sektorning faollashuvi, ipoteka mexanizmlarining kengayishi, ijtimoiy himoyaga muhtoj qatlamlar uchun kommunal uy-joy instrumentlarining takomillashuvi hamda uy-joy fondi boshqaruvining raqamlashtirilishi mazkur mavzuni yanada dolzarb etmoqda. Hujjatda aynan uy-joy fondining tarkibi, tasnifi va rivojlanish bosqichlarini ilmiy tizimlashtirish zarurati ushbu dolzarblikning nazariy asosini tashkil etadi.

Mazkur tadqiqotning maqsadi uy-joy fondi tushunchasining nazariy-huquqiy mazmunini keng tahlil qilish, uning tarixiy rivojlanish bosqichlarini ochib berish, turli ilmiy qarashlar va normativ yondashuvlarni qiyoslash hamda O‘zbekiston Respublikasida uy-joy fondining tarkibi va tasnifining zamonaviy xususiyatlarini ilmiy asosda yoritishdan iborat. Ushbu maqsadga erishish uchun quyidagi vazifalar ilgari suriladi: birinchidan, uy-joy fondi tushunchasining shakllanish tarixini tahlil qilish; ikkinchidan, ilmiy adabiyotlarda uchraydigan tasnif mezonlarini tizimlashtirish; uchinchidan, sobiq SSSR va zamonaviy O‘zbekiston qonunchiligidagi yondashuvlarni qiyoslash; to‘rtinchidan, O‘zbekistonda uy-joy fondining rivojlanish bosqichlarini tavsiflash; beshinchidan, uy-joy fondi boshqaruvining takomillashuv istiqbollari baholash [12].

### **ADABIYOTLAR SHARHI**

Uy-joy fondi masalasi bo‘yicha ilmiy qarashlar bir necha yo‘nalishda rivojlangan bo‘lib, ularning dastlabkisi mazkur fondning mohiyati va tarkibini aniqlashga qaratilgan. Hujjatda keltirilishicha, “fond” atamasi resurslar zaxirasi ma’nosini anglatadi va shu asosda uy-joy fondi yashash uchun mo‘ljallangan turar joylar

yig'indisi sifatida tushuntiriladi. Biroq bunday umumiy talqin vaqt o'tishi bilan torlik qila boshlagan, chunki faqat obyektlarning mavjudligi emas, balki ularning huquqiy maqomi, egalik shakli va funksional vazifasi ham amaliy boshqaruvda muhim ahamiyatga ega bo'lgan. Shuning uchun ilmiy adabiyotlarda uy-joy fondi turli mezonlar asosida talqin qilina boshlagan [11].

Masalan, T.D. Alekseev [2] municipallashtirilgan barcha binolarni davlat uy-joy fondiga kiritish lozimligini asoslaydi. Bu yondashuv davlat mulkchiligi hukmron bo'lgan davr sharoitida mantiqiy bo'lib, uy-joy fondini asosan mulkchilik shakli nuqtai nazaridan ko'rishga xizmat qilgan. Biroq keyingi yondashuvlarda bunday biryoqlama qarash yetarli emasligi ayon bo'ladi. V.N. Litovkin uy-joy fondini mulk huquqi subyektlari va maqsadli vazifasi bo'yicha ajratadi [4]. Bu yondashuv uy-joy fondining ijtimoiy vazifasi va foydalanish tabiatini ham tasniflashga kiritgani bilan ahamiyatlidir. A.G. Potyukov [5] va V.T. Smirnov esa fondlarni faqat mulk shakliga ko'ra emas, balki huquqiy rejim xususiyatlari va maqsadli vazifasiga ko'ra ham tasniflash zarurligini ilgari suradi.

V.N. Litovkin [4] tomonidan ilgari surilgan asosiy va yordamchi fondga bo'lish konsepsiyasi alohida e'tiborga loyiqdir. Unga ko'ra, asosiy fond aholining doimiy yashash ehtiyojlarini qondirishga xizmat qiladi, yordamchi fond esa vaqtinchalik yashash uchun mo'ljallanadi. Biroq hujjatda ko'rsatilganidek, bu yondashuvga nisbatan ayrim aniqlashtirishlar talab etiladi. Chunki yotoqxonalar, mehmonxonalar, manyovra fondi, xizmat turar joylari kabi obyektlar shunchaki "yordamchi" emas, balki muayyan ijtimoiy yoki funksional vazifaga ega maxsus fond sifatida ham qaralishi mumkin. Demak, ilmiy adabiyotlarda uy-joy fondi tasnifining bir mezonli emas, ko'p mezonli xarakterga egaligi shakllangan.

Yu.K. Tolstoyning [6] xizmat turar joy fondini alohida tur sifatida ko'rish haqidagi fikri ham mazkur masalaning murakkabligini ko'rsatadi. Chunki ayrim hollarda mulk huquqi subyekti bir xil bo'lsa ham, obyektlarning huquqiy rejimi va foydalanish tartibi bir-biridan keskin farq qilishi mumkin. Shunday ekan, mulkchilik shakli bo'yicha tasniflash ayrim huquqiy farqlarni yashirib yuboradi, aksincha, huquqiy rejim bo'yicha tasniflash amaliy boshqaruv va foydalanish mexanizmlarini aniqroq aks ettiradi. Bu esa uy-joy fondini o'rganishda funksional yondashuv, huquqiy yondashuv va institutsional yondashuvni uyg'unlashtirish zarurligini ko'rsatadi.

Xorijiy tadqiqotlarda uy-joy fondi masalasi ko'proq iqtisodiy modellashtirish, hududiy bozorlar, ekologik siyosat, narx shakllanishi va foydalanuvchi xarajatlari bilan bog'lab o'rganilgan. Muth [7] uy-joy fondining vaqt omiliga bog'liq dinamik modelini taklif etgan bo'lsa, Malone va Redfearn [8] hududiy agregatsiya natijasidagi baholash xatolarini ko'rsatadi. Peterson va Ritchie uy-joy fondiga nisbatan siyosiy choralarning oqibatlarini modellashtiradi, Fraser va boshqalar esa uy-joy fondining uglerod emissiyasini kamaytirish siyosati bilan aloqasini yoritadi. Halket, Nesheim va Oswald esa uy-joy fondi, narxlar, joylashuv va sifatsiz kuzatilmaydigan omillar o'rtasidagi bog'liqlikni ko'rsatadi [9]. Bu yondashuvlar uy-joy fondining nafaqat huquqiy, balki makroiqtisodiy va ekologik tizim sifatida ham muhimligini tasdiqlaydi.

Rossiyalik va MDH olimlari orasida uy-joy fondining takror ishlab chiqarilishi, texnik holatini boshqarish, demografik oʻsish sharoitidagi rivojlanishi hamda uy-joy siyosatining huquqiy asoslari boʻyicha qator tadqiqotlar amalga oshirilgan. Panibratov va Korshunova tarixiy markazlar uy-joy fondini qayta yaratish xususiyatlarini, Asaul va hammualliflar esa demografik oʻsish sharoitida uy-joy fondi rivojlanish dinamikasini tahlil qilgan. Sheina texnik holatni boshqarish strategiyasini optimallashtirish, Grabovyy esa uy-joy siyosati va uy-joy munosabatlari rivoji istiqbollari yoritadi. Bu ishlar uy-joy fondi muammosining koʻp qirrali ekanini koʻrsatadi.

Oʻzbekistonlik olimlar tadqiqotlarida esa koʻproq uy-joy fondini boshqarish tizimi samaradorligini oshirish, raqamli texnologiyalarni joriy etish, koʻp kvartirali uylarni saqlash va modernizatsiya qilish, shuningdek, xorijiy tajribani moslashtirish masalalari oʻrganilgan. Nurimbetov, Davletov, Sultanov, Matyakubov va boshqa mualliflar uy-joy-kommunal xoʻjaligida boshqaruv mexanizmlarini takomillashtirish, xizmatlar sifati va mijoz qoniqishini oshirish, raqamli boshqaruv platformalari joriy etishning afzalliklarini koʻrsatib beradilar. Shu bilan birga hujjatda haqli ravishda qayd etilishicha, mavjud adabiyotlarning katta qismi tavsifiy yoki tanqidiy xarakterda boʻlib, uy-joy fondi boshqaruvining samarali tashkiliy-iqtisodiy mexanizmlarini kompleks tarzda ishlab chiqish darajasi yetarli emas. Mazkur maqola aynan shu ilmiy boʻshliqni qisman toʻldirishga qaratilgan.

## **METODOLOGIYA**

Mazkur tadqiqotda tarixiy-genetik, qiyosiy-huquqiy, tizimli tahlil, ilmiy umumlashtirish va tasniflash usullaridan foydalanildi. Tarixiy-genetik yondashuv orqali uy-joy fondi tushunchasining shakllanishi va rivojlanishi bosqichma-bosqich koʻrib chiqildi. Bu usul uy-joy fondi dastlab resurs sifatida talqin qilinganidan boshlab, huquqiy va tashkiliy kategoriya darajasigacha oʻsganini tahlil qilish imkonini berdi. Ayniqsa, 1936-yilgi Konstitutsiya, 1937-yildagi kodifikatsiya xarakteridagi qaror, 1981-yildagi uy-joy qonunchiligi asoslari va 1983-yilgi kodeks qoidalari evolyutsion tahlil uchun muhim manba boʻldi.

Qiyosiy-huquqiy usul yordamida Sovet davridagi yondashuvlar, Rossiya federatsiyasi amaliyoti va Oʻzbekiston Respublikasining amaldagi huquqiy talqinlari oʻzaro taqqoslandi. Bu usul natijasida uy-joy fondi tarkibiga nimalar kirishi, qaysi obyektlar undan chiqarilishi, fondning qanday tasniflanishi va bu tasniflashning boshqaruvga taʼsiri aniqlashtirildi. Xususan, Oʻzbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2000-yil 20-yanvardagi 18-son qarori asosida ishlab chiqilgan nizom va Uy-joy kodeksining tegishli moddalari tadqiqotning asosiy normativ bazasini tashkil etdi.

Tizimli yondashuv uy-joy fondini turar joylar yigʻindisi sifatida emas, balki mulkchilik, foydalanish, boshqaruv, ijtimoiy himoya va infratuzilma elementlari oʻzaro bogʻlangan tizim sifatida koʻrish imkonini berdi. Shuningdek, tasniflash usuli asosida xususiy uy-joy fondi, davlat uy-joy fondi, xizmat turar joylari, maxsus uylar, manevr fondi, kooperativ obyektlari kabi kategoriyalar mazmunan farqlab chiqildi.

Analitik umumlashtirish natijasida O‘zbekistonda uy-joy fondi rivojlanishining besh bosqichli modeli tizimlashtirildi.

### TAHLIL VA NATIJALAR

Tahlillar shuni ko‘rsatdiki, uy-joy fondi tushunchasi tarixan oddiy ko‘chmas mulk obyektlari yig‘indisini anglatgan bo‘lsa-da, keyinchalik uning iqtisodiy, huquqiy va ijtimoiy mazmuni kengaygan. Dastlabki davrda uy-joy fondining mohiyati ko‘proq mansublik, ya’ni obyekt kimga tegishli ekani bilan izohlangan. 1936-yilgi sovet Konstitutsiyasida shahar va sanoat punktlaridagi asosiy uy-joy fondi davlat mulki sifatida e’lon qilinishi uy-joy fondining markazlashgan boshqaruv modeliga asos solgan. Bu esa uy-joy fondiga nisbatan yordamchi va maxsus turlar haqidagi ilmiy qarashlarni shakllantirgan.

1937-yilgi qaror uy-joy munosabatlarini tizimlashtirishda muhim bosqich bo‘lsa-da, unda “uy-joy fondi” tushunchasining bevosita qonuniy ta’rifi mavjud emas edi. Shunga qaramay, qonun matni asosida barcha binolarni mahalliy binolar fondi, davlat korxonalari va muassasalari fondi, jamoat tashkilotlari fondi hamda fuqarolarning xususiy binolari fondiga ajratish mumkinligi ilmiy adabiyotlarda asoslab berilgan. Bu esa tasniflashning amaliy zarurati qonunchilikdagi aniq normativ ta’rifdan ham avvalroq paydo bo‘lganini ko‘rsatadi.

#### 1-jadval.

#### O‘zbekiston Respublikasida uy-joy fondi rivojlanishining asosiy bosqichlari

Bosqichlar	Bosqich nomi	Xususiyatlari
1-bosqich	Sovet davri (1917-1991)	O‘zbekistonda uy-joy qurilishi asosan davlat tomonidan rejalashtirilgan va amalga oshirilgan. Ko‘p qavatli panelli uylar qurilishi kengaydi. Ijara asosida uy-joy berish tizimi ustuvorlikka ega bo‘ldi.
2-bosqich	Mustaqillikning dastlabki yillari (1991-2000)	Davlat uy-joy qo‘mitasi tashkil etildi. Davlat uy-joy fondini modernizatsiya qilish va xususiylashtirish jarayonlari boshlandi. Ijara uylarini xususiylashtirish uchun huquqiy asoslar yaratildi.
3-bosqich	2000-yillardan boshlab bozor iqtisodiyotiga o‘tish	Xususiylashtirish jarayonlari jadallashdi. Xususiy uy-joy qurilishining rivojlanishi boshlandi. Davlat tomonidan ipoteka kreditlari va uy-joyga subsidiyalar tizimi yaratildi.
4-bosqich	Uy-joy qurilishi va islohotlar (2010-yillar va keyingi davr)	Yangi shaharlar va maskanlar qurilishi (masalan, Toshkentda Yangi Toshkent loyihasi). Davlat tomonidan uy-joy qurilishini qo‘llab-quvvatlash va ipoteka kreditlarini yengillatish. Zamonaviy arxitektura va shaharsozlik standartlari joriy etildi.
5-bosqich	Hozirgi zamon (2020-yillar va keyingi kelajak rejalari)	Uy-joy qurilishini yanada raqamlashtirish, onlayn xizmatlarni joriy etish. Barqarorlik va ekologik standartlarga mos uy-joy loyihalari. Xalqaro investitsiyalarni jalb qilish orqali uy-joy bozorini rivojlantirish.

Uy-joy fondi tushunchasining ilk qonuniy ta’rifi 1981-yildagi “SSSR va ittifoqdosh respublikalarning uy-joy qonunchiligi asoslari” hamda 1983-yildagi

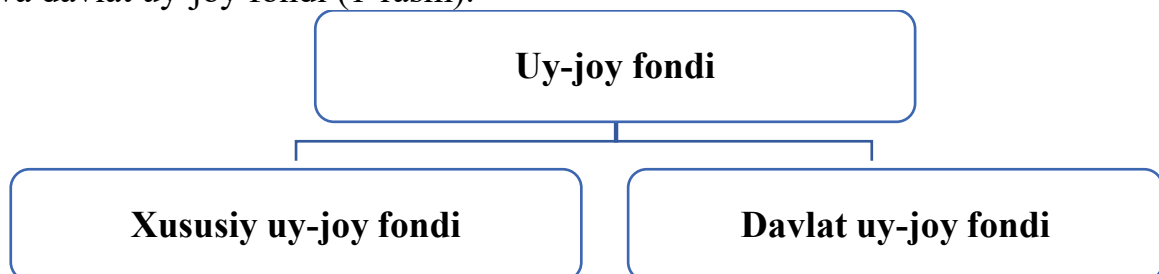
RSFSR Uy-joy kodeksida berilgani alohida ilmiy ahamiyatga ega. Unga ko‘ra, SSSR hududida joylashgan turar joy binolari va boshqa inshootlardagi turar joy xonalari uy-joy fondini tashkil etadi. Aynan shu davrda uy-joy fondining tasnifi ham normativ darajada mustahkamlandi va u davlat uy-joy fondi, jamoat uy-joy fondi, uy-joy qurilish kooperativlari fondi hamda individual uy-joy fondiga ajratildi. Bu tasnifda iqtisodiy mezon bilan bir qatorda huquqiy mezonning qo‘llanilgani mazkur institut rivojida yangi bosqichni boshlab berdi.

Chet el va mahalliy tadqiqotchilarning o‘rganilgan ilmiy ishlari ko‘proq tanqidiy va munozaraviy xarakterga ega bo‘lib, uy-joy fondi boshqaruvining samarali tashkiliy mexanizmini yaratish bo‘yicha takliflar aksariyat hollarda mavjud emas. Mavjud ma‘lumotlarni tizimlashtirish va umumlashtirish zarurati tanlangan sohada yangi tizimli o‘zaro ta‘sir modellarini ishlab chiqish va metodik tavsiyalar shakllantirish vazifalarini hal qilishning dolzarbligini kuchaytirdi.

Shu bilan birga O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2000-yil 20-yanvardagi № 18-son “O‘zbekiston Respublikasining uy-joy fondini davlat yo‘li bilan hisobga olish to‘g‘risida”gi Qarori<sup>1</sup>ga asosida ishlab chiqilgan “Uylar va turar joylarni uy-joy fondiga kiritish tartibi to‘g‘risida nizom”ning 2-bandiga asosan “Uy-joy fondi - inson yashashi uchun yaroqli bo‘lgan turar joydan, shu jumladan, uylar, kvartiralar, xizmat turar joylari, maxsus uylar (yotoqxonalar, vaqtinchalik uy-joy fondi uylari, nogironligi bo‘lgan shaxslar, faxriylar, yolg‘iz qariyalar, internat-uylar, shuningdek, bolalar uylari va boshqa maxsus maqsadli uylar)dan iborat bo‘lgan fond”, sifatida talqin qilingan. Jumladan 8-bandida uy-joy fondiga quyidagilar kiritilgan:

- uy-joylardagi savdo, maishiy va nosanoat tusidagi boshqa ehtiyojlar uchun mo‘ljallangan, yashash uchun mo‘ljallanmagan joylar;
- uy-joy qurish uchun ajratilgan yer uchastkalarida tiklangan, ularda fuqarolarning qancha vaqt yashashidan qat‘i nazar, mavsumiy va vaqtincha yashash uchun mo‘ljallangan imoratlar va joylar;
- o‘zboshimchalik bilan qurilgan uylar va turar joylar;
- turar joylarga qo‘yiladigan talablarga javob bermaydigan imoratlar va joylar kiritilmaydi.

“O‘zbekiston Respublikasida uy-joy fondi ikki turga bo‘linadi: xususiy uy-joy fondi va davlat uy-joy fondi (1-rasm).



**1-rasm. Uy-joy fondi turlari<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2000-yil 20-yanvardagi № 18-son “O‘zbekiston Respublikasining uy-joy fondini davlat yo‘li bilan hisobga olish to‘g‘risida”gi Qarori <https://lex.uz/ru/docs/-260038>

<sup>2</sup> Muallif ishlanmasi

Tahlil natijalari shuni ham ko'rsatadiki, uy-joy fondini faqat mulk shakliga ko'ra tasniflash yetarli emas. Chunki ayrim obyektlar bir xil mulkchilik shakliga mansub bo'lsa-da, ularning foydalanish rejimi, ajratish tartibi, undan foydalanish huquqining vujudga kelishi va tugatilishi asoslari o'zaro keskin farq qiladi. Shu sababli huquqiy rejim, maqsadli vazifa va foydalanish xarakteri uy-joy fondi tasnifining muhim mezonlariga aylanadi. Masalan, xizmat turar joylari, yotoqxonalar, mehmonxonalar, manevr fondi yoki maxsus maqsadli uylar doimiy yashash uchun mo'ljallangan uylar bilan bir xil huquqiy tabiatga ega emas. Bu holat uy-joy fondining ichki tarkibiy murakkabligini namoyon etadi.

O'zbekiston Respublikasining amaldagi yondashuvida uy-joy fondi inson yashashi uchun yaroqli bo'lgan turar joylardan iborat fond sifatida talqin etiladi. Ushbu talqinga ko'ra, uylar, kvartiralar, xizmat turar joylari, maxsus uylar, jumladan yotoqxonalar, vaqtinchalik uy-joy fondi uylari, nogironligi bo'lgan shaxslar, faxriylar, yolg'iz qariyalar uchun internat-uy-joy va boshqa maxsus maqsadli obyektlar uy-joy fondi tarkibiga kiradi. Biroq savdo va maishiy ehtiyojlar uchun mo'ljallangan yashashga yaroqsiz joylar, mavsumiy va vaqtinchalik yashash uchun mo'ljallangan ayrim imoratlar, o'zboshimchalik bilan qurilgan obyektlar hamda talablarga javob bermaydigan joylar uy-joy fondi tarkibiga kiritilmaydi. Bu yondashuv fond tarkibini aniq chegaralashga xizmat qiladi va amaliy boshqaruvni soddalashtiradi.

Hujjatda qayd etilishicha, O'zbekiston Respublikasida uy-joy fondi ikki asosiy turga bo'linadi: xususiy uy-joy fondi va davlat uy-joy fondi. Xususiy uy-joy fondi tarkibiga fuqarolar mulki bo'lgan yakka tartibdagi uylar, xususiylashtirilgan kvartiralar, qurilgan va sotib olingan uylar, kooperativ asosida olingan uy-joylar hamda nodavlat yuridik shaxslar mablag'lari hisobidan shakllangan turar joylar kiradi. Davlat uy-joy fondi esa munitsipal uy-joy fondi, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidan iboratdir. Ayniqsa, ijtimoiy jihatdan himoyaga muhtoj qatlamlar uchun xususiylashtirish huquqisiz ijara asosida beriladigan kommunal uy-joy fondi uy-joy siyosatining ijtimoiy yo'naltirilganligini ko'rsatadi.

O'zbekiston Respublikasi Uy-joy kodeksining 10-moddasida turar joylarning turlari sifatida uylar, ko'p kvartirali uylardagi kvartiralar hamda boshqa imoratlardagi yashash uchun mo'ljallangan xonalar va o'zga turar joylar ko'rsatib o'tilgan. Bu yondashuv normativ jihatdan turar joy obyektlari doirasini aniqlashtirib, uy-joy fondining obyekt tarkibini belgilaydi. Shu orqali uy-joy fondi nafaqat boshqaruv obyekti, balki huquqiy tartibga solish obyekti sifatida ham mustahkamlanadi.

Tadqiqotning muhim natijalaridan biri O'zbekiston Respublikasida uy-joy fondi rivojlanishining besh bosqichini ajratishdan iborat. Birinchi bosqich sovetlar davrini qamrab oladi va bu davrda uy-joy qurilishi asosan davlat tomonidan rejalashtirilgan, ko'p qavatli panelli uylar keng qurilgan hamda ijara asosida uy-joy berish modeli ustuvor bo'lgan. Ikkinchi bosqich mustaqillikning dastlabki yillari bo'lib, bu davrda davlat uy-joy qo'mitasi tashkil etilgan, davlat uy-joy fondini modernizatsiya qilish va xususiylashtirish jarayonlari boshlangan. Uchinchi bosqich 2000-yillardan boshlab bozor iqtisodiyotiga o'tish jarayoniga to'g'ri keladi va bunda xususiy uy-joy qurilishi, ipoteka kreditlari hamda subsidiyalar tizimi shakllangan. To'rtinchi bosqich 2010-

yillar va undan keyingi davrni qamrab olib, yangi shaharlar va maskanlar qurilishi, jumladan Yangi Toshkent kabi loyihalar, zamonaviy arxitektura va shaharsozlik standartlarining joriy etilishi bilan tavsiflanadi. Beshinchi bosqich esa 2020-yillar va keyingi istiqbolni ifodalaydi hamda raqamlashtirish, onlayn xizmatlar, ekologik standartlar va xalqaro investitsiyalarni jalb qilish bilan xarakterlanadi.

Olingan natijalar shuni ko'rsatadiki, uy-joy fondi evolyutsiyasi jamiyatning ijtimoiy tuzilishi, davlatning iqtisodiy modeli va huquqiy institutlarning rivojlanishi bilan chambarchas bog'liq. Davlatlashtirilgan markazlashgan model sharoitida uy-joy fondi ko'proq taqsimot obyekti sifatida qaralgan bo'lsa, bozor iqtisodiyoti sharoitida u boshqaruv, investitsiya, ijtimoiy himoya, xizmat ko'rsatish sifati va urbanistik rivojlanishning kompleks obyekti sifatida namoyon bo'lmoqda. Bu esa uy-joy fondi boshqaruvining ham mazmun, ham usul jihatidan o'zgarganini bildiradi.

Adabiyotlar bilan qiyosiy tahlil shuni ko'rsatadiki, xorijiy tadqiqotlarda uy-joy fondi masalasi ko'proq baholash, modellashtirish, ekologik samaradorlik va bozor mexanizmlari bilan bog'langan bo'lsa, mahalliy va MDH tadqiqotlarida boshqaruv, saqlash, modernizatsiya va huquqiy tartibga solish jihatlari ustunlik qiladi. Hujjatda ilgari surilgan yondashuv esa ushbu ikki yo'nalishni birlashtiradi, ya'ni uy-joy fondini bir vaqtning o'zida huquqiy kategoriya, iqtisodiy resurs va tashkiliy boshqaruv tizimi sifatida ko'radi. Bu jihat mazkur mavzuning nazariy va amaliy salohiyatini kuchaytiradi.

Shu bilan birga, hujjatda haqli ravishda ta'kidlanganidek, mavjud tadqiqotlar aksariyat hollarda tanqidiy yoki tavsifiy xarakterga ega bo'lib, samarali tashkiliy-iqtisodiy mexanizmlarni ishlab chiqish, turli subyektlar o'rtasidagi hamkorlik modelini takomillashtirish va metodik tavsiyalarni shakllantirish masalalari yetarli darajada chuqur ishlab chiqilmagan. Ayniqsa, ko'p egalikli uy-joy fondi obyektlari, xizmat ko'rsatuvchi tashkilotlar, mahalliy hokimiyat organlari va aholining o'zaro hamkorlik mexanizmlari amaliyotda murakkab muammolarni yuzaga keltiradi. Demak, kelgusida uy-joy fondi boshqaruvining institutsional modeli, raqamli monitoring tizimi, moliyaviy barqarorlik mexanizmlari va xizmat sifati indikatorlari bo'yicha tadqiqotlarni chuqurlashtirish zarur.

## **XULOSA VA TAKLIFLAR**

Tadqiqot natijalari asosida shunday xulosa qilish mumkinki, uy-joy fondi tushunchasi tarixiy va normativ-huquqiy taraqqiyot jarayonida oddiy turar joylar yig'indisidan murakkab ijtimoiy-iqtisodiy hamda huquqiy institut darajasigacha rivojlangan. Uning mazmuni vaqt o'tishi bilan mulkchilik shakli, huquqiy rejim, maqsadli vazifa va boshqaruv xususiyatlari bilan boyigan. Sobiq SSSR davridagi tasniflash yondashuvlari, 1981-1983 yillardagi normativ mustahkamlash va zamonaviy O'zbekiston huquqiy bazasi uy-joy fondi evolyutsiyasining izchil bosqichlarini aks ettiradi.

O'zbekiston Respublikasida uy-joy fondining xususiy va davlat turlariga bo'linishi, turar joy obyektlarining aniq normativ chegaralanishi hamda rivojlanishning besh bosqichda tavsiflanishi sohani o'rganish uchun muhim nazariy asos yaratadi. Ayniqsa, mustaqillikdan keyingi davrda xususiylashtirish, ipoteka mexanizmlari,

subsidiya siyosati, zamonaviy shaharsozlik va raqamlashtirish omillari uy-joy fondi rivojlanishining yangi sifat bosqichiga o'tganini ko'rsatadi.

Kelgusida uy-joy fondi boshqaruvini yanada takomillashtirish uchun bir necha ustuvor yo'nalishlar muhimdir: davlat, boshqaruv tashkilotlari va uy egalari o'rtasidagi institutsional hamkorlikni mustahkamlash; uy-joy fondini hisobga olish va boshqarishda raqamli texnologiyalarni keng joriy etish; xizmat ko'rsatish sifatini oshirish; ijtimoiy himoyaga muhtoj qatlamlar uchun manzilli uy-joy siyosatini kuchaytirish; ekologik va energiya tejankor standartlarga mos uy-joy fondini rivojlantirish. Shu sababli uy-joy fondi masalasi nafaqat amaliy boshqaruv, balki strategik ijtimoiy-iqtisodiy siyosatning ajralmas qismi sifatida qaralishi lozim.

### **FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI**

1. Вишневецкая И.С., Селиванова Э.С. Жилищное право Российской Федерации. Ростов н/Дон, 2007.
2. Алексеев Т.Д. Жилищное право. Москва, 1958.
3. Конституция (Основной закон) Союза Советских Социалистических Республик от 05.12.1936.
4. Литовкин В.Н. Жилищный фонд в СССР (понятие, состав, виды) // Проблемы совершенствования советского законодательства. Москва, 1980.
5. Потюков А.Г. Жилищное право. Ленинград, 1973.
6. Толстой Ю.К. Советское жилищное право. Ленинград, 1967.
7. Muth R.F. A vintage model of the housing stock // Papers in Regional Science, 1973.
8. Malone T., Redfearn C.L. To measure globally, aggregate locally: Urban land, submarkets, and biased estimates of the housing stock // Real Estate Economics, 2022.
9. Fraser A., Sertyesilisik B., Rostron J. The United Kingdom government's policy for reducing carbon emissions from housing stock by 2050 // Environmental Quality Management, 2009.
10. Nurimbetov R.I., Kakhramonov Kh.Sh.U. Introduction of digital technologies in the sphere of housing stock management in the Republic of Uzbekistan // Theoretical & Applied Science, 2021.
11. Давлетов И.Х., Маманазаров О.Ш. Вопросы управления, сохранения и модернизации многоквартирного жилищного фонда // Бюллетен науки и практики, 2020.
12. Nurimbetov R.I., Davletov I.X., Xasanov T.A., Rahimov Q.E. O'zbekistonda uy-joy fondini boshqarish tizimi samaradorligini oshirish. Toshkent, 2020.



# Marketing

*ilmiy, amaliy va ommabop jurnali*

**Muharrir:**

**Ingliz tili muharriri:**

**Rus tili muharriri:**

**Musahhih:**

**Sahifalovchi va dizaynerlar:**

Xakimov Ziyodulla Axmadovich

Tursunov Boburjon Ortiqmirzayevich

Kaxramonov Xurshidjon Shuxrat o'g'li

Karimova Shirin Zoxid qizi

Sadikov Shoxrux Shuxratovich

Abidjonov Nodirbek Odijon o'g'li

**2026-yil, aprel, 4-son**

© Materiallar ko'chirib bosilganda "Marketing" ilmiy, amaliy va ommabop jurnali manba sifatida ko'rsatilishi shart. Jurnalda bosilgan material va reklamalardagi dalillarning aniqligiga mualliflar mas'ul. Tahririyat fikri har vaqt ham mualliflar fikriga mos kelavermasligi mumkin. Tahririyatga yuborilgan materiallar qaytarilmaydi.

Mazkur jurnalda maqolalar chop etish uchun quyidagi havolalarga murojaat qilish mumkin. Ilmiy maqola, ommabop maqola, reklama, hikoya va boshqa ilmiy-ijodiy materiallar yuborishingiz mumkin.

Materiallar va reklamalar pullik asosda chop etiladi.

Elektron pochta:

[info@marketingjournal.uz](mailto:info@marketingjournal.uz)

Bot:

[@marketinjournalbot](https://t.me/@marketinjournalbot)

Tel.:

+998977838464, +998939266610

Jurnalning rasmiy sayti: <https://marketingjournal.uz>

Marketing jurnali O'zbekiston Respublikasi Oliy ta'lim, fan va innovatsiyalar vazirligi huzuridagi **Oliy attestatsiya komissiyasi rayosatining 2024-yil 04-oktabrdagi 332/5 sonli qarori** bilan milliy ilmiy nashrlar ro'yxatiga kiritilgan



"Marketing" ilmiy, amaliy va ommabop jurnali 2024-yil 15-martdan O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Administratsiyasi huzuridagi Axborot va ommaviy kommunikatsiyalar agentligi tomonidan **C-5669517** reyestr raqami tartibi bo'yicha ro'yxatdan o'tkazilgan. **Litsenziya raqami: №240874**



"Marketing" ilmiy, amaliy va ommabop jurnalining xalqaro darajasi: **9710**. GOCT 7.56-2002 " Seriyali nashrlarning xalqaro standart raqamlanishi" davlatlataro standartlari talablari. **Berilgan ISSN tartib raqami: 3060-4621**