

## HUDUDIY KO‘P XONADONLI UY-JOY FONDINI BOSHQARISHNING MAZMUN-MOHİYATI, AHAMIYATI VA O‘ZIGA XOS XUSUSIYATLARI.

**Raimov Otamurod**

TAQU, mustaqil izlanuvchisi

### Annotatsiya

Mazkur maqolada hududiy ko‘p xonadonli uy-joy fondini boshqarishning mazmun-mohiyati, ahamiyati va o‘ziga xos jihatlari tahlil qilindi. Tadqiqot davomida uy-joy fondini boshqarish tizimining ijtimoiy-iqtisodiy vazifalari, boshqaruv subyektlari o‘rtasidagi munosabatlar hamda raqamlashtirish jarayonlarining amaliy natijalari o‘rganildi. Tahlillar raqamli texnologiyalar, xususan buyumlar interneti yechimlari uy-joy kommunal xizmatlari sifatini oshirgani, resurslardan foydalanish samaradorligini kuchaytirgani va boshqaruv jarayonlarini takomillashtirganini ko‘rsatdi. Axborot texnologiyalarini joriy etish aholi ehtiyojlariga mos xizmatlarni rivojlantirishga xizmat qilgani aniqlandi. Tadqiqot natijalari uy-joy fondini boshqarish samaradorligini oshirishning muhim yo‘nalishlarini belgilab berdi.

**Kalit so‘zlar:** uy-joy fondi, ko‘p xonadonli uylar, raqamlashtirish, buyumlar interneti, kommunal xizmatlar, hududiy boshqaruv, axborot texnologiyalari, boshqaruv samaradorligi.

### Аннотация

В статье были исследованы содержание, значение и особенности управления региональным многоквартирным жилищным фондом. В ходе исследования были изучены социально-экономические функции системы управления жилищным фондом, взаимодействие субъектов управления и результаты внедрения цифровых технологий. Проведённый анализ показал, что цифровизация и технологии Интернета вещей способствовали повышению качества жилищно-коммунальных услуг, улучшению использования ресурсов и совершенствованию процессов управления. Также было установлено, что внедрение информационных технологий обеспечило развитие услуг, ориентированных на потребности населения. Результаты исследования подтвердили значимость современных цифровых решений для повышения эффективности управления жилищным фондом и дальнейшего совершенствования жилищно-коммунальной сферы.

**Ключевые слова:** жилищный фонд, многоквартирные дома, цифровизация, Интернет вещей, коммунальные услуги, региональное управление, информационные технологии, эффективность управления.

### Abstract

This article examined the essence, significance, and specific characteristics of managing the regional multi-apartment housing stock. The study analyzed the socio-economic functions of housing management systems, interactions among management stakeholders, and the outcomes of digital transformation processes. The findings showed that digital technologies, particularly Internet of Things solutions, improved the quality of housing and utility services, enhanced resource efficiency, and strengthened management practices. The analysis also revealed that the

implementation of information technologies supported the development of services aligned with residents' needs. The research confirmed the importance of digital solutions in improving housing management efficiency and supporting the sustainable development of the housing and communal services sector.

**Keywords:** housing stock, multi-apartment buildings, digitalization, Internet of Things, utility services, regional management, information technologies, management efficiency.

## KIRISH

Hududiy ko'p xonadonli uy-joy fondini boshqarish o'zining muhim ijtimoiy-iqtisodiy ahamiyati va kishilar turmushida egallagan o'rnidan kelib chiqib o'ziga xos xususiyatlarni namoyon qiladi. Bunda mazkur xususiyatlar ko'p xonadonli uy-joy fondini boshqarishning ko'p qirrali ekanligi, bu sohaga boshqaruvning turli xil usullarini joriy qilish mumkinligi, uy-joy fondini boshqarishda turli tomonlarning ishtirok etishi kabi ko'pdan-ko'p jihatlar orqali ko'zga tashlanadi.

Hududiy uy-joy fondini boshqarish - ko'p xonadonli uy-joy obyektlarining saqlanishi, ularni xavfsiz ekspluatatsiya qilish va bu uy-joylarda istiqomat qiluvchilar uchun sifatli uy-joy kommunal xizmatlarni ko'rsatishga qaratilgan huquqiy, ma'muriy va muhandislik chora-tadbirlari majmuasidir [2].

Ko'p xonadonli uy-joy fondini boshqarishning mohiyati shundaki, bunda mazkur uy-joylarning ekspluatatsion holatini lozim darajada saqlab turish uchun uy-joy mulkdorlari, davlat organlari, mahalliy o'z-o'zini boshqaruv organlari va boshqaruv-servis kompaniyalari o'rtasidagi o'zaro harakatlar hamda munosabatlarni tashkil etish ko'zda tutiladi. Ko'p xonadonli uy-joy fondini boshqarishning ahamiyati esa uning muhim ijtimoiy ahamiyatga ega bo'lgan hududiy infratuzilmaning tayanch elementlaridan bir sifatida namoyon bo'lishi orqali ko'zga tashlanadi. Ko'p xonadonli uy-joy fondini samarali boshqarish to'g'ridan-to'g'ri aholi turmush darajasini belgilab beradi, uy-joy inshootlarining muddatidan oldin yemirilishi oldini oladi va ekspluatatsiya qilishda resurslardan oqilona foydalanishni ta'minlaydi [3].

## ADABIYOTLAR SHARHI

Hududiy ko'p xonadonli uy-joy fondini boshqarishning mazmun-mohiyati, ahamiyati va o'ziga xos jihatlari to'g'risida so'z yuritadigan bo'lsak, avvalambor, uning ko'p davrlardan beri o'tkir ijtimoiy-iqtisodiy masala ekanligini, o'zgaruvchan bozor munosabatlari sharoitlarida ijtimoiy barqarorlikni ta'minlashda katta ahamiyatga egaligini, iqtisodiy rivojlanishning turlicha bosqichlarida va turli xil mintaqalarda uning tarkibi xilma-xil shakllardan iborat bo'lishiga diqqatni qaratishimiz lozim hamda mazkur muammoni o'rganishda mana shularga tayanishimiz kerak bo'ladi.

Ko'p xonadonli uy-joy fondlarining mana shunday keng qamrovli muammo xususiyatiga ega ekanligi va uni boshqarishga turli xildagi yondashuvlar yuzaga kelib turishi sababli mazkur fenomen turli davrlarda ko'plab iqtisodchi-olimlar va amaliyotchilarning ilmiy o'rganish obyekti bo'lib keldi. Bu borada mamlakatimizdagi ko'p xonadonli uy-joy fondlarining arxitekturaviy, qurilish va texnik-texnologik jihatlari bilan bir xildagi xususiyatlarga yaqin bo'lgan MDH davlatlari hududida ham

mazkur yoʻnalishda salmoqli ilmiy izlanishlar amalga oshirilganligini taʼkidlab oʻtamiz.

Oʻzbekistonlik olimlar ham bozor islohotlarining hozirgi bosqichida koʻp xonadonli uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirish yoʻnalishida sermahsul izlanishlar olib bormoqdalar. Jumladan, R.I. Nurimbetov, X.Sh. Qaxramonov, I.X. Davletov, O.Sh. Mamanazarov, A.S. Sultanov, A.D. Metyakubov kabi tadqiqotchilimlar koʻp xonadonli uy-joylarni boshqarish, ularni modernizatsiya qilish va raqamli texnologiyalarni joriy qilish kabi bir qator masalalarni tadqiq qilish ustida ilmiy izlanishlarni amalga oshirganlar hamda mazkur yoʻnalishda amalga oshirilayotgan raqamlashtirish jarayonlari sharoitlarida uy-joy fondini boshqarish boʻyicha tadqiqotlarni olib bormoqdalar [6], [7], [8].

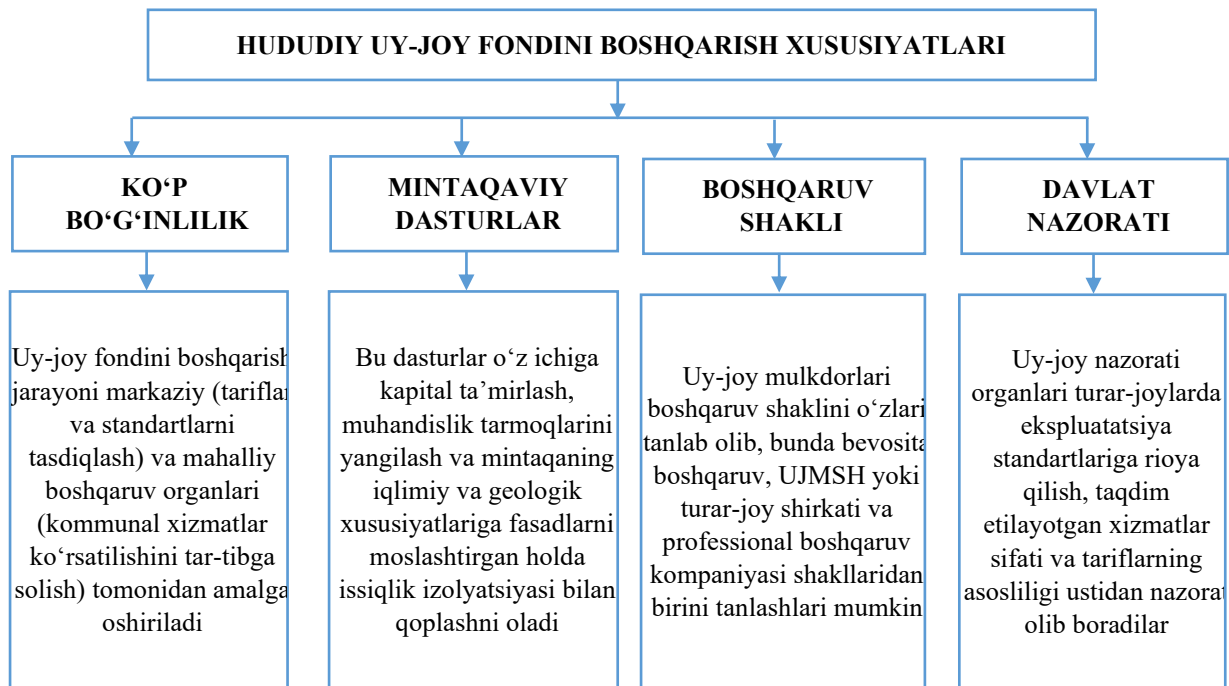
### **METODOLOGIYA**

Mazkur tadqiqotda hududiy koʻp xonadonli uy-joy fondini boshqarishning mazmun-mohiyati va oʻziga xos jihatlarini aniqlash maqsadida tizimli yondashuv, qiyosiy tahlil va ilmiy umumlashtirish usullaridan foydalanildi. Mavzuga oid milliy va xorijiy ilmiy adabiyotlar, normativ-huquqiy hujjatlar hamda amaliy tajribalar oʻrganildi. Tadqiqot davomida uy-joy fondini boshqarish tizimining asosiy subyektlari, ularning funksiyalari va oʻzaro munosabatlari tahlil qilindi. Raqamlashtirish jarayonlari, buyumlar interneti texnologiyalarining qoʻllanilishi va kommunal xizmatlar sifatiga taʼsiri baholandi. Olingan natijalar sintez qilinib, uy-joy fondini boshqarish samaradorligini oshirishga xizmat qiluvchi tashkiliy va texnologik yoʻnalishlar ilmiy jihatdan asoslandi.

### **TAHLIL VA NATIJALAR**

Maʼlumki, koʻp xonadonli uy-joy fondini boshqarish bir qator oʻziga xos xususiyatlarni oʻzida jamlaydi. Buning ustiga, uy-joy fondining qanday mintaqada joylashganligi ham uni boshqarish jarayonlariga oʻz taʼsirini oʻtkazib, bu yaqqol ifodalanadigan hududiy xususiyatlar tarzida namoyon boʻladi. Koʻp xonadonli uy-joy fondini boshqarishning bunday hududiy oʻziga xosliklariga quyidagilarni kiritish mumkin boʻladi (1-rasm). Koʻp xonadonli uy-joy fondini boshqarish masalalarini oʻrganish davomida shu narsaga diqqat qaratishimiz kerakki, bunga koʻra Oʻzbekiston hududida koʻp xonadonli uy-joylarni boshqarish masalalari oʻzining meʼyoriy-huquqiy asoslariga ega boʻlib, bu meʼyoriy-huquqiy asoslar Oʻzbekiston Respublikasining “Koʻp xonadonli uy-joylarni boshqarish toʻgʻrisida”gi Qonuni bilan mustahkamlangan. Bu qonunda koʻp xonadonli uy-joy binosiga quyidagicha taʼrif berilgandir:

Koʻp xonadonlik uy - bu ikki va undan ortiq xonadonlarga ega boʻlgan va mazkur uyga tutash mustaqil chiqish joylariga ega yoki bunday uyda umumiy foydalanishdagi inshootlarga ega boʻlgan xonadonlar jamlanmasidir. Koʻp xonadonli uy oʻz ichiga ulushli mulkchilik huquqi bilan mulkdorlarga tegishli boʻlgan umumiy mulkchilik elementlarini oladi [1].



**1-rasm. Ko‘p xonadonli uy-joy fondini boshqarishning hududiy o‘ziga xosliklari<sup>1</sup>.**

Iqtisodiyotni raqamlashtirish barcha sohalar kabi ko‘p xonadonli uy-joy fondini boshqarish jarayonlariga ham o‘zi ta‘sirini o‘tkazmoqda. Bu eng avvalo ko‘p xonadonlik uy-joy obyektlariga ko‘rsatiladigan kommunal xizmatlar uchun haq to‘lashda, kommunal xizmatlarni ko‘rsatish uchun sarflanadigan resurslar hajmi va sarfining nazoratini amalga oshirishda, hududni kuzatish kabilar orqali namoyon bo‘ladi. Raqamlashtirish jarayonlarining uy-joy fondini boshqarishda ko‘plab ijobiy xususiyatlarini sanab o‘tish mumkin.

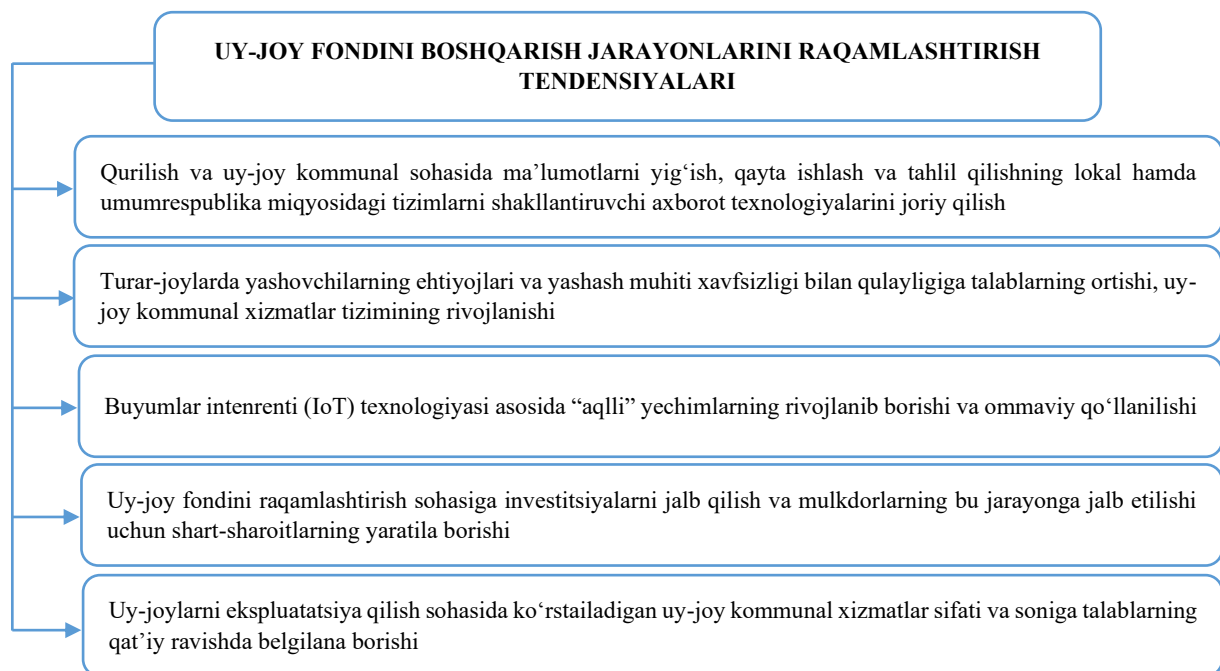
Uy-joy fondini boshqarishda raqamlashtirish trendlarining joriy etilishi turli xil bahs-munozaralarga sabab bo‘lmoqda va bu jarayonda uy-joylarni boshqarishga nisbatan turli xil yondashuvlar shakllanishi ro‘y bermoqda. Masalan, Yu.V. Larionovning ta‘kidlab o‘tishicha, ayni paytlarda uy-joy mulkdorlari, uy-joy sotib oluvchi va ularni ijaraga oluvchilar davr talablari va imkoniyatlaridan kelib chiqqan holda mana shu turar-joy obyektida ko‘rsatiladigan uy-joy kommunal xizmatlarga yuqori talablarni bildirishga o‘tganlar. Bu xususiyat o‘z-o‘zidan ko‘p kvartirali uy-joy fondini boshqarishda ham raqamlashtirish zaruratini keltirib chiqarib, buni asosan buyumlar interneti (IoT) vositasida amalga oshirish ancha qulaydir [9].

Ko‘p xonadonli uy-joy fondini raqamlashtirish davomida IoT texnologiyasini qo‘llash moddiy sarf-xarajatlar amalga oshirilishini ham ko‘zda tutib, bularga har ko‘p sonli elektron intellektual qurilmalar sotib olish va o‘rnatish kabilar kiradi. Buning ustiga, mazkur intellektual qurilmalarni tanlab olish va o‘rnatishda ma‘lum bir mintaqalarning relyefi, meteorologik shart-sharoitlari va qurilishning o‘ziga xosligi

<sup>1</sup> Muallif ishlanmasi.

kabilarni hisobga olish lozim bo‘ladi. Mazkur muallifning fikriga ko‘ra, bugungi kunda ko‘p xonadonli uy-joy fondini boshqarish jarayonlarini raqamlashtirishda quyidagi tendensiyalar shakllangan bo‘lib, ular butun uy-joy kommunal xizmatlari sohasini boshqarishga jiddiy ta‘sir ko‘rsatadi (2-rasm).

Mamlakatimizda mazkur tendensiyalarning ayniqsa, mintaqaviy uy-joy fondi sohasida namoyon bo‘lishi bir qancha murakkabliklar bilan birga ro‘y berayotgani uchun bu sohada amalga oshirilayotgan barcha islohotlar va o‘zgarishlar tepasida davlatning o‘zi turishi tabiiy holdir. Shunga ko‘ra, ko‘p xonadonli uy-joy fondini boshqarish jarayonlarida raqamli texnologiyalarning joriy qilinishi uchun olib borilayotgan chora-tadbirlar aynan davlat tomonidan qat‘iy nazorat ostida amalga oshirilmoqda. Bu yerda eng muhim masala bo‘lib uy-joy kommunal xizmatlarni ko‘rsatishga, ma‘lumotlarni yig‘ish, qayta ishlash, saqlash va ularni uzatishga nisbatan talablarni unifikatsiyalash hamda ularni biznes amaliyotiga ehtiyotkorlik bilan tatbiq etish sanaladi. Uy-joy kommunal sohasiga raqamlashtirish texnologiyalarini joriy qilishning iqtisodiy jihatdan o‘zini oqlashi muammosi ham jiddiy ahamiyatga egadir.



**2-rasm. Ko‘p xonadonli uy-joy fondini boshqarish jarayonida raqamlashtirish tendensiyalari<sup>1</sup>.**

Ko‘p xonadonli turar-joy binolarini boshqarish va ularga uy-joy kommunal xizmatlarni ko‘rsatish jarayonlarini raqamlashtirishda ko‘zlangan maqsadlarga erishish uchun tizimda axborot texnologiyalarini joriy qilish bo‘yicha mufassal ishlab chiqilgan talablarni belgilash maqsadga muvofiq bo‘lib sanaladi.

Bunda birinchidan, buyumlar interneti texnologiyasi asosida axborot infratuzilmasini tashkil etish talab etiladi. Bu masalani hal etishda moliyalashtirish

<sup>1</sup>Muallif ishlanmasi.

manbalari sifatida potensial mulkdorlar va uy-joy binolarini barpo etuvchilarning mablag'laridan foydalanish imkoniyati ham mavjuddir.

Ikkinchidan, mintaqaviy miqyosda ko'p xonadonli uy-joy fondini boshqarish jarayonlariga axborot texnologiyalarini joriy qilishga mo'ljallangan talablarni yaratishga qaratilgan me'yoriy-huquqiy hujjatlarni tasdiqlash lozim bo'ladi.

Uchinchidan, barcha bo'g'inlarda ko'rsatib o'tilgan me'yoriy-huquqiy hujjatlarga rioya qilinishini nazorat qilish va uning monitoringini yuritish masalalarini qonunchilik doirasida o'rnatish kerak bo'ladi.

To'rtinchidan, ko'p xonadonli uy-joy fondini boshqarishni raqamlashtirish jarayonlariga fuqarolarning ishtirok etishlari darajasini oshirish ham muhim vazifa bo'lib hisoblanadi.

## XULOSA VA NATIJALAR

Hududiy ko'p xonadonli uy-joy fondini boshqarishning mazmuni, uning raqamlashtirish sharoitlarida o'ziga xos xususiyatlarini inobatga olgan holda amalga oshirish bo'yicha izlanishlar doirasida quyidagicha xulosalarga kelish mumkin bo'ladi. Hududiy ko'p xonadonli uy-joy fondini boshqarish o'zining muhim ijtimoiy-iqtisodiy ahamiyatiga ko'ra har bir mamlakat ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishida katta o'rin tutib, bu kishilarning farovon turmush kechirishlari, mamlakatda osoyishta ijtimoiy barqarorlik mavjudligining garovidir. Shuning uchun ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish jarayonlarida mazkur sohada davr talablariga mos holda o'zgarishlarni amalga oshirib borish talab etiladi. Hozirgi kunda bunday o'zgarishlar bo'lib ko'p xonadonli turar-joy fondini boshqarish va ularga uy-joy kommunal xizmatlarni ko'rsatish jarayonlariga raqamlashtirish texnologiyalarini joriy qilish sanaladi.

Uy-joy mulkdorlari, sotib oluvchilar va ularni ijaraga oluvchilar davr talablariga mos ravishda turar-joy obyektiga ko'rsatiladigan uy-joy kommunal xizmatlarga yuqori talablarni bildiradilar. Shu sababli ko'p kvartirali uy-joy fondini boshqarishda ham raqamlashtirish zaruratini keltirib chiqarib, buni asosan buyumlar interneti (IoT) vositasida amalga oshirish ancha qulay bo'lib hisoblanadi.

## FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI

1. O'zbekiston Respublikasining 2019-yil 7-noyabr, O'RBQ-581 "Ko'p xonadonlik uy-joylarni boshqarish to'g'risida"gi Qonuni <https://lex.uz/uz/docs/-4586282>

2. Гордеев, Д. П. Правовая природа, квалификация и юридический состав договора управления многоквартирным домом // Семейное и жилищное право. - 2025. - № 3.

3. Пономаренко Е.С. Правовое регулирование лицензированной деятельности по управлению многоквартирными домами // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2019. № 10-2.

4. Комиссарова А.А. Особенности и способы управления многоквартирным домом в условиях цифровизации. "Право и управление", №11, 2024.

5. Кирюхина Н. А. Цифровизация как инструмент повышения эффективности управления многоквартирным домом // Молодой ученый. 2022. № 4 (399). С. 189-192.

6. 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. - № 5(97). - p. 386-390. - doi: 10.15863/TAS.2021.05.97.63. Жилищные стратегии № 3'2022 (Июль-сентябрь) 3234;

7. Sultanov A. Prospective foreign experience outcome implementations of housing fund management in uzbekistan // Theoretical & Applied Science. - 2020. - № 4(84). - p. 201-207. - doi: 10.15863/TAS.2020.04.84.36.;

8. Nurimbetov R.I., Metyakubov A.D. Advanced housing fund management system as a tool for improving delivery of municipal services on client satisfaction // PalArch's Journal of Archaeology of Egypt/Egyptology. - 2020. - № 6. - p. 3177-3188.

9. Ларионова Ю.В. Основные тенденции цифровизации многоквартирных домов. Экономика и предпринимательство, № 1, 2023 г.



# 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, may, 5-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:

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

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 "Seriya nashrlarning xalqaro standart raqamlanishi" davlatlataro standartlari talablari. **Berilgan ISSN tartib raqami: 3060-4621**