

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС
ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ**

ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ

ҚУРИЛИШНИ БОШҚАРИШ ФАКУЛЬТЕТИ

“ИҚТИСОДИЁТ ВА КЎЧМАС МУЛКНИ БОШҚАРИШ” КАФЕДРАСИ

ТЕМИРОВ ПЎЛАТ

БИТИРУВ МАЛАКАВИЙ ИШИ

**МАВЗУ: “ХУСУСИЙ УЙ-ЖОЙ МУЛҚДОРЛАРИ
ШИРКАТЛАРИНИНГ САРФ ҲАРАЖАТЛАРИНИ
ОПТИМАЛЛАШТИРИШ ЙЎЛЛАРИ”**

ТОШКЕНТ – 2015

МУНДАРИЖА

КИРИШ	3
I-БОБ. ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИДА ХУСУСИЙ УЙ-ЖОЙ МУЛҚДОРЛАРИ ШИРКАТЛАРИНИНГ НАЗАРИЙ АСОСЛАРИ..	7
1.1. Ўзбекистон Республикасида хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари (ХУЖМШ) фаолиятининг ташкилий-назарий асослари.....	7
1.2. Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари фаолиятини ташкил этишнинг меъёрий-ҳуқуқий асослари.....	16
1.3. Ўзбекистонда уй-жой мулкдорлари ширкатларининг ўзига хослиги ва ривожланиш босқичлари.....	26
II-БОБ. ХУЖМШНИНГ МОЛИЯВИЙ-ҲЎЖАЛИК ФАОЛИЯТИ ВА КОММУНАЛ ТЎЛОВЛАРИ ТАҲЛИЛИ.....	32
2.1. ХУЖМШнинг умумий таснифи.....	32
2.2. ХУЖМШнинг даромадлар ва харажатлар сметаси таҳлили.....	36
2.3. ХУЖМШ мулкдорларнинг коммунал тўловларидан қарздорлигининг олдини олиш масалалари.....	41
III-БОБ. ХУСУСИЙ УЙ-ЖОЙ МУЛҚДОРЛАРИ ШИРКАТЛАРИНИНГ САРФ ҲАРАЖАТЛАРИНИ ОПТИМАЛЛАШТИРИШ МАСАЛАСИ.....	49
3.1. ХУЖМШда коммунал харажатларни камайитириш тежаш имкониятлари.....	49
3.2. ширкатининг ресурслар сарфини оптималлаштириш масаласи.....	57
ХУЛОСА.....	66
Фойдаланилган адабиётлар рўйхати.....	69

КИРИШ

Мамлакатимиз мустақилликка эришгач, аҳолига маиший хизмат кўрсатиш соҳаси бозор иқтисодиётига ўтишга асосланди. Бугунги кунда мамлакатимизнинг тараққиёт ва фаровонлик йўлидан дадил ривожланиб бориши натижаси ўлароқ фуқароларимизнинг хусусий мулкка бўлган фикрлари ижобий томонга ўзгариб бормоқда. Давлатимиз томонидан фуқароларнинг хусусий мулкларини ҳимоя қилиниши ва дахлсизлиги қонуний жиҳатдан белгиланган. Мулкдор ўзига қарашли мулкка эгалик қилиш ва бундан фойдаланиш ҳуқуқлари кафолатланган.

Бугунги кунда дунёнинг ривожланган мамлакатларида давом этаётган иқтисодий инқироз ҳамда жаҳон иқтисодиётининг ўсиш суръатлари секинлашишига қарамасдан, мамлакатимизда 2015 йил учун барқарор юқори суръатдаги иқтисодий ривожланиш таъминланди. Жумладан ялпи ички маҳсулот - 8,1 фоиз, саноат ишлаб чиқариш ҳажми – 8,3 фоизга, қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариши – 6,9 фоиз, капитал қурилиш – 10,9 фоиз, чакана савдо айланмаси ҳажми – 14,3 фоизга ошди.

Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А.Каримов Вазирлар Маҳкамасида 2015 йил 16 январ куни бўлиб ўтган мамлакатимизни 2014 йилда ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш якунлари ва 2015 йилга мўлжалланган иқтисодий дастурининг энг муҳим устивор йўналишларига бағишланган мажлисдаги маърузасида “Барчамизга аёнки хизмат кўрсатиш соҳаси иқтисодиётимизни барқарор ривожлантиришнинг энг муҳим манбаи ва омили ҳисобланади. Жаҳон тажрибаси бугунги айнан ушбу соҳа ялпи ички маҳмулотини шакллантириш, аҳоли банлигини таъминлаш, одмаларнинг фаровонлигини оширишда етакчи ўрин тутишини кўрсатмоқда.”¹

¹ 2015 йилда иқтисодиётимизда туб ўзгаришларни амалга ошириш, модернизация ва диверсификация жараёнларини изчил давом эттириш ҳисобидан хусусий мулк ва хусусий тадбиркорликка кенг йўл очиб бериш – устивор вазифамиздир. 2015 йил 16 январ мамлакатимизни 2014 йилда ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш якунлари ва 2015 йилга мўлжалланган иқтисодий дастурининг энг муҳим устивор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси.

2014 йилда бозор хизматлари кўрсатиш ҳажми 15,7 фоизга ўсди, уларнинг ялпи ички маҳсулот таркибидаги улуши эса 53 фоиздан 54 фоизга ошди. Бугунги кунда иқтисодиётда банд бўлган аҳолининг 50 фоиздан ортиғи ушбу тармоқда меҳнат қилмоқда.

Сўнгги беш йилда анъанавий маиший ва коммунал хизматлар улуши 16 фоиздан 9,5 фоизга тушди, юқори технологиялар асосидаги хизматлар улуши эса, 21,2 фоизга қадар кўтарилди.

Жорий йилда хизмат кўрсатиш соҳасини янада жадал суръатлар билан ривожлантириш мўлжалланмоқда. Хизматлар кўрсатиш ҳажмини 15,6 фоизга ошириш ва унинг ялпи ички маҳсулотдаги улушини 54,5 фоизга етказиш назарда тутилмоқда.

Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислон Каримов Олий Мажлис Қонунчилик палатасининг биринчи йиғилишида сўзлаган нутқида ҳамда Олий Мажлис Қонунчилик палатаси ва Сенатнинг қўшма мажлисидаги “Бизнинг бош мақсадимиз жамиятни демократлаштириш ва янгилаш, мамлакатни модернизация ва ислоҳ этишдир”, деб номланган маърузасида устивор вазифалардан бири сифатида уй-жой коммунал хўжалиги тизмини ислоҳ қилиш эканлигини эътироф этди. Уй-жой мулкдорлари ширкатлари фаолиятини бозор тамойиллари асосида такомиллаштириш, коммунал хизматлар сифатини ошириш, нархлар тизимининг барқарорлигини таъминлаш, тарифларнинг асоссиз равишда кўтарилишининг олдини олиш, истеъмолчиларнинг тегшили хизматлар учун ўз вақтида ва тўлиқ тўловларни амалга оширилишини таъминлаш мақсадида ҳисоб-китоб тизмини такомиллаштириш бугунги куннинг долзарб масаласи эканлиги таъкидлаб ўтилган.²

Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати фаолияти қилиш таҳлил қилиш, ширкат сметасидаги харажатлар таркибини оптималлаштириш орқали

² Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари фаолиятини, истеъмолчилар ҳуқуқлари ва уларнинг давлат идоралари билан ҳуқуқий муносабатларини тартибга солувчи Ўзбекистон Республикаси қонунлари, Ўзбекистон Республикаси Президентининг фармон ва қарорлари, Вазирлар Маҳкамаси қарорлари, тартиб ва қоидалари тўплами-Тошкент 2012йил.

ширкатда қўшимча даромад манбаи ҳосил бўлади. Бу маблағларни эса турли молиявий масалаларни ҳал этиш, жумладан, турар жой биноларининг умумий фойдаланиш майдонларини жорий таъмирлашга, коммунал хизматлар сифатини оширишга, болалар учун ўйин майдончалари ва спорт майдончаларини бунёд этиш, бино атрофини кўкаламзорлаштириш ишларига сафарбар этиш мумкин. Бундан ташқари бинода истиқомат қилувчилар учун турли маиший хизмат туларини, жумладан, сартарошхона, спорт заллари каби ва бошқа хизмат турларини кўрсатиш муассасаларини ташкил этиш орқали, уларнинг вақтини самарали ташкил этиш ва болаларнинг бўш вақтларини мазмунли ҳамда фойдали ўтказишларини таъминлаш мумкин.

Мазкур битирув малакавий ишида хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг фаолиятини таҳлил қилиш, ҳаражатларни оптималлаштириш, ширкатга қўшимча молиявий даромад киритиш тўғрисида масалалари ёритилади.

Битирув малакавий ишининг мақсади. Битирув малакавий ишининг мақсади – уй-жой мулкдорлари ширкатларининг фаолияти таҳлили ва ҳаражатлар сарфини оптималлаштириш бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат.

Битирув малакавий ишининг вазифалари. Тадқиқот ишининг бош мақсадидан келиб чиқиб, қуйидагилар битирув малакавий ишининг вазифалари сифатида белгиланди:

- ширкатнинг фаолияти тўғрисида ҳамда уларнинг самарадорлигини оширининг ташкилий-иқтисодий асосларини ёритиб бериш;
- уй-жой мулкдорлари ширкатларининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари ва улардан фойдаланишнинг назарий асосларини ўрганиш;
- ширкатнинг даромадлар ва ҳаражатлар сметасидаги ресурслар сарфини таҳлил қилиш орқали ҳаражатларини ўрганиш;
- БМИ учун танланган объект, Тошкент шаҳар, Юнусобод тумани, “Туркистон” маҳалласи “ФАЙЗ КОММУНАЛ” ширкатининг

биноларини эксплуатация ҳамда куз-қиш мавсумига тайёргарлик ишларини таҳлил қилиш;

- ширкатга қўшимча даромад киритиш бўйича мавжуд имкониятларни ўрганиш;

- ширкатнинг мавжуд ички имкониятларидан самарали фойдаланиш бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқиш.

Битирув малакавий ишининг предмети: Ўзбекистон Республикасида турар жой кўчмас мулки объектларига хизмат кўрсатиш муносабатлари.

Битирув малакавий ишининг объекти: БМИ объекти сифатида Тошкент шаҳар, Юнусобод тумани, “Туркистон” маҳалласи “ФАЙЗ КОММУНАЛ” ХУЖМШ олинди.

Тадқиқотнинг методологик ва назарий асосини, Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А. Каримовнинг асарлари, фармон ва қарорлари, Ўзбекистон Республикаси Қонунлари, Вазирлар Маҳкамаси Қарорлари, Ўзкоммунхизмат агентлиги қарорлари ва меъёрий ҳужжатлари, Тошкент шаҳар уй-жой мулкдорлари ширкатлари уюшмаси меъёрий ҳужжатлари, ватанимиз ҳамда хорижий олимларнинг илмий ишлари, шунингдек, бино ва иншоотларни қуриш ва улардан фойдаланишга оид бошқа адабиётлар ташкил этади.

БМИнинг амалий аҳамияти. Битирув малакавий ишида келтирилган назарий хулосалар ва амалий тавсиялар хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари молиявий маблағлари таҳлили ва молиявий ҳамда электр энергия сарфини оптималлаштириш бўйича, ҳамда ширкатга қўшимча даромад киритиш ишларини амалга оширишда фойдаланиш мумкин.

Битирув малакавий ишининг таркибий тузилиши. Битирув малакавий иши кириш, уч боб, хулоса ва таклифлар ҳамда фойдаланилган адабиётлар рўйхатидан иборат.

I-БОБ. ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИДА ХУСУСИЙ УЙ-ЖОЙ МУЛҚДОРЛАРИ ШИРКАТЛАРИНИНГ НАЗАРИЙ АСОСЛАРИ.

1.1. Ўзбекистон Республикасида хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари (ХУЖМШ) фаолиятининг ташкилий-назарий асослари.

Эски тузумдан кўп квартирали уйлар ва улардан фойдаланиш, сақлаш ҳамда таъмирлашнинг самарасиз тизимини мерос қилиб олган мустақил республикамизда 1990 йилларнинг ўрталарига келиб уй-жой коммунал хўжалиги соҳасини ислоҳ қилишга киришилди.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1993 йил 1 мартдаги 114-сон Қарори билан “Ўзбекистон Республикасидаги давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш, уни сақлаш ва ундан фойдаланиш тўғрисидаги” Низом” тасдиқланган. 1993 йил 7 майда “Ўзбекистон Республикасида давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида”ги Қонун қабул қилинди. Мазкур Қонунга мувофиқ давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш 1994 йилнинг май ойига қадар деярли тўлиқ якунланди. Шу даврда республикадаги давлат кўп хонадонли уй-жой фондининг деярли 98%и хусусийлаштирилди.³

Собиқ социалистик лагер давлатларида давлат уй-жой фондининг хусусийлаштирилиши деярли бир пайтда содир бўлиб, бу ҳол кўп квартирали уй-жойларда мулкчилик ҳуқуқининг ўзгаришига олиб келди: уйнинг ягона эгаси – давлат, ўз ҳуқуқларини собиқ квартира ижарачиларига берди ва улар нафақат ўз хонадонларининг, аynи пайтда уйдаги умумий мулк эгасига айланди. Уй-жойнинг янги мулкдорларга берилиши улар зиммасига ўзларининг мулкни сақлаш бўйича ҳуқуқ, масъулят ва молиявий мажбуриятларнинг ҳам юкланишини аңглатади.

Хусусийлаштириш ва уй-жой фонди бошқаруви тизмининг ўзгариши Ўзбекистонда ўзига хос хусусиятларга эга бўлди:

³ В.У.Ёдгоров “Уй-жой коммунал хўжалиги иқтисодиёти” дарслик 2012й.

- аҳолига янги мулкдорларнинг кўп квартирали уйлардаги умумий мулкка нисбатан ҳуқуқлари, вазифалари ва масъулятини тушунтирмаган ҳолда уй-жойлар қисқа муддатларда ва кенг кўламда хусусийлаштирилди;

- хусусийлаштириш билан уйни бошқариш усули вақт жиҳатдан бир-бирига мос эмаслиги (Ўзбекистон Республикасининг “Уй-жой мулкдорлари ширкати тўғрисида”ги қонун 1999 йилнинг 15 апрелида қабул қилинди), шу сабабли кўп квартирали уйларда истиқомат қилувчи аҳолида шундай нуқтаи назар қарор топдики, унинг тасарруф этишига оид барча ҳуқуқларга эга бўлган квартира эгаси бўлиши, айти пайтда, уйдаги умумий мулкни бошқариш, хизмат кўрсатиш, таъмирлаш масалаларини ҳал қилиш бўйича мажбуриятларга эга бўлмаслик, аввалгидек, барча масъулятни ҳокимят органлари ёки уйга хизмат кўрсатувчи ташкилотларга юклаш мумкин;

- уй-жой мулкдорлари ширкатлари қисқа муддатда ва асосан, квартиралар мулкдорларининг эмас, ҳокимят идоралари ташаббуси билан ташкил этилди, айти пайтда давлат турар-жойни бошқариш ва хизмат кўрсатиш ташкилотлари тугалланди;

- дастлабки УМШлар 1999 йилнинг охирида пайдо бўлди;

- 2002 йилнинг охирига келиб Тошкент шаҳрида 1748та УМШ пайдо бўлди.⁴

- 2012 йилга келиб Тошкент шаҳрида УМШлар сони 2287та етди ва улар 84344 та кўп қаватли кавртираларга хизмат қилмоқда.⁵

1990-йилларнинг бошида бошланган уй-жой коммунал хўжалиги ислоҳоти бугунги кунда давлатимиз ижтимоий ва иқтисодий сиёсатининг устувор йўналишларидан бири бўлиб қолмоқда. Ҳозирги кун нуқтаи назаридан уй-жой соҳаларини ислоҳ қилиш жараёни меъёрий-ҳуқуқий

⁴ Уй-жой мулкдорлари ширкатлари: турли давлатлар тажрибаси-2005 йил.

⁵ Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари фаолиятини, истеъмолчилар ҳуқуқлари ва уларнинг давлат идоралари билан ҳуқуқий муносабатларини тартибга солувчи Ўзбекистон Республикаси қонунлари, Ўзбекистон Республикаси Президентининг фармон ва қарорлари, Вазирлар Маҳкамаси қарорлари, тартиб ва қоидалари тўплами-Тошкент 2012йил.

жихатдан ва хўжалик юритишнинг янги механизмларини синовдан ўтказиш бўйича етарли даражада изчил ва барқарор бўлди. 1990-2001 йиллар давомида иқтисодиётнинг ушбу соҳасидаги ўзгаришларнинг асосий мақсадлари белгиланди, қонунчилик ва меъёрий-ҳуқуқий асос шакллантирилди ва бозор тамойилларига ўтишнинг зарур шароитлари яратилди. Соҳада кўрсатилаётган хизматларнинг сифатини кафолатланган ҳолда фуқароларнинг кам даромадли тоифаларини ижтимоий қўллаб-қувватлаш чора-тадбирлари ишлаб чиқилди.



1-диаграмма. ХУЖМШнинг ўсиш динамикаси.⁶

Давлат уй-жой мулкдорлари ширкатлари шаклланиши ва ривожланишига катта ёрдам кўрсатмоқда. Жумладан, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2002 йил 26 февралдаги №ПФ-3038 сонли фармонида кўра УМШлар 2007 йилнинг охиригача улар томонидан хизмат кўрсатилиши бўйича бюджетга тўланадиган солиқлар ва йиғимларнинг барча

⁶ Тошкент шаҳрида Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг фаолиятини янада такомиллаштириш ва моддий-техника базасини мустаҳкамлаш бўйича олиб борилаётган ишлар. 2013 йил

турларидан озод этилган. Ширкатларнинг самарали фаолиятини таъминлаш мақсадида уларга доимий фойдаланиш учун ер майдонлари, нотураар жой хоналари, жихозлар ва интерер берилмоқда, молиявий захиралар олинишидан ёрдам кўрсатилмоқ.⁷

Уй-жой коммунал хўжалиги соҳасидаги муносабатларнинг давлат томонидан тартибга солиниши ва ҳар томонлама мукамал меъёрий-ҳуқуқий асоснинг шакллантирилиши қуйидагиларни таъминлайди:

- фуқароларга уларнинг эҳтиёжлари ва имкониятларига кўра уй-жой қуриш, уни хусусий мулк қилиб сотиб олиш, ижарага олиш (хусусийлаштириш, эркин тарзда уй-жойни сотиб олиш, аҳолининг кам таъминланган қатламларига ижтимоий ижара шартлари асосида коммунал уй-жой бериш, қурилиш учун ер майдонларини бериш орқали ва ҳоказо);

- фуқароларнинг уй-жой фондида яшаш хавфсизлиги (уй-жой фондлари техник ҳолатларининг давлат стандартларини белгилаш, санитария, экологик ёнғин хавфсизлиги қоидаларини қабул қилиш ва ҳоказолар ҳамда уларни назорат қилиш орқали);

- коммунал хизматларга бўлган зарур эҳтиёжларнинг қондирилиши имконияти ва уларни истеъмол қилиш хавфсизлиги (коммунал хизматларни истеъмол қилиш меъёрларини, улар сифат андозалари ва фойдаланиш қоидаларини белгилаш);

- кам даромадли оилаларни ижтимоий қўллаб-қувватлаш;

- уй-жой коммунал хизматлар бозорининг ривожланиши учун шарт-шароитлар яратиш;

- табиий монополиялар хизматлари нархларини тартибга солиш.

Уй-жой хўжалигини ислоҳ қилишнинг дастлабки босқичида ислохотларнинг қонунчилик асосини қуйидагилар ташкил этади:

1993 йил 7 майдаги "Ўзбекистон Республикаси давлат уй-жой фондиди хусусийлаштириш тўғриси"даги қонун;

⁷ Уй-жой мулкдорлари ширкатлари: турли давлатлар тажрибаси-2005 йил.-121 бет

Ўзбекистон Республикасининг 1996 йил 27 декабрдаги "Давлат уй-жой сийёсатининг асослари тўғрисида"ги қонуни;

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1997 йил 25 апрелдаги “Бозор иқтисодиёти шароитларида аҳолига коммунал хизмат кўрсатишни такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 211-сонли Қарори;

Ўзбекистон Республикасининг 1996 йил 30 июлдаги “Уй-жой-коммунал хизматларнинг ўз харажатларини ўзи қоплашига босқичма-босқич ўтиш муносабати билан норматив ҳужжатларни тасдиқлаш ҳақида”ги 271-сонли Қарори;

Ўзбекистон Республикасининг 1997 йил 1 мартдаги Фуқаролик кодекси;

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1998 йил 3 ноябрда 461-сонли “Аҳолига коммунал хизмат кўрсатиш тизимида иқтисодий ислохотларни чуқурлаштириш концепцияси тўғрисида”ги Қарори билан тасдиқланган “Аҳолига коммунал хизмат кўрсатиш тизимида иқтисодий ислохотларни чуқурлаштириш Концепцияси”;

Ўзбекистон Республикасининг 1999 йил 1 апрелда қабул қилинган “Уй-жой кодекси”;

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2000 йил 19 декабрдаги “Коммунал хизматни бошқариш тизимини янада ислоҳ қилиш тўғрисида”ги Фармони;

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2000 йил 18 январдаги “Кўп квартирали уйларни капитал таъмирлаш учун маблағлар тўплаш (йиғиш) ва улардан фойдаланиш тўғрисидаги Вақтинчалик Низомни тасдиқлаш ҳақида”ги 16-сон Қарори)

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1999 йил 11 февралдаги "Уй-жой-коммунал хизматларнинг ўз харажатларини ўзи қоплашига босқичма-босқич ўтиш муносабати билан норматив ҳужжатларни

тасдиқлаш тўғрисида" 1996 йил 30 июлдаги 271-сон қарорига кўшимчалар киритиш ҳақида"ги 65-сонли Қарори;

Шунингдек, бошқа Ўзбекистон Республикасида уй-жой фондидан фойдаланиш ва коммунал хизматлар кўрсатиш тўғрисидаги қонунчилик ҳужжатлари.

Ислохотларнинг дастлабки босқичида қабул қилинган қонун ҳужжатларига асосланган ҳолда республикада аҳолига коммунал хизмат кўрсатиш тизимидаги иқтисодий ислохотларни чуқурлаштириш Концепцияси ҳамда бозор муносабатларини жорий этишга қаратилган тегишли минтақавий кенг қамровли дастурлар ишлаб чиқилди ва уларнинг асосида хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ҳамда коммунал хизмат кўрсатишни бошқариш тизимини ислоҳ қилиш чора-тадбирлари амалга оширилди.

Уй-жой коммунал хўжалиги соҳасида ислохотларни амалга ошириш жараёнида дастлаб амалга оширилган **асосий вазифалар** қуйидагилар бўлди:

- уй-жойга мулкдорлик ҳуқуқи фуқароларнинг ўзига топширилди ва бу билан уй-жой мулкдорлари ширкатларини тузиш орқали кўп квартирали уйлардаги умумий мулкни сақлаш учун масъулият уларнинг зиммасига юкланди. Кўп квартирали уйлардаги турар жой хоналари эгаларининг янги синфини шакллантиришнинг ҳуқуқий мақоми Ўзбекистон Республикасининг «Давлат тасарруфидаги уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида»ги Қонуни (1993 й.), Фуқаролик кодекси (1996 й.) ва Уй-жой кодексига (1999 й.) мувофиқ белгиланди.

- Республикамизда уй-жой коммунал хўжалиги соҳасидаги ислохотлар уй-жой фондини давлат тасарруфидан чиқаришдан бошланди. Ушбу жараён тез ва қисқа муддатда амалга оширилди. 1993 йил 7 майдаги "Ўзбекистон Республикаси давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида"ги қонун чиқарилиб, унинг ижроси республикада давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш жараёнининг асосан тугалланишини таъминлади. Давлат уй-жой фонднинг қарийб

99,0% фуқароларга хусусий мулк қилиб берилди. Умумий майдони 57 млн. м² бўлган 990,6 минг квартира шу квартиrada яшовчи фуқароларга сотилди. Фуқароларда мулкка эгалик ҳисини ҳосил қилиш мақсадида квартираларнинг қиймати арзон баҳоларда белгиланди.

- Квартиралар қийматини тураржой биноларининг куриб ишга туширилган йилидан келиб чиққан ҳолда белгилашда табақаларга бўлинди.

Шунингдек, 18,87 млн. м² бўлган 318, 7 минг квартира бепул хусусий мулк қилиб берилди. Квартиралар асосан нафақада бўлган фуқароларга, бюджет ҳисобидан молиялаштирилувчи тармоқларда (таълим, соғлиқни сақлаш, маданият, санъат соҳаларида) фаолият кўрсатаётган фуқароларга бепул хусусий мулк қилиб берилди.

Уй-жой коммунал хўжалиги соҳасидаги ислохотнинг кейинги муҳим босқичи хусусий уй-жой фондларидан фойдаланиш ва коммунал хизмат кўрсатиш корхоналарининг хусусий тизимини ташкил этиш бўлди.

Уй-жой мулкдорлари ширкатларини тузиш тартиби, уларнинг ҳуқуқий мақоми ва давлат, уй-жой мулкдорлари ширкатлари, улар аъзоларининг ҳуқуқи ҳамда бурчлари ва уй-жой мулкдорлари ширкатларининг фаолияти билан боғлиқ бошқа масалалар Ўзбекистон Республикасининг «Уй-жой мулкдорлари ширкатлари тўғрисида»ги Қонунида (1999 й.) ўз аксини топди.

Уй-жой мулкдорлари ширкатларининг ташкил қилиниши биноларни сақлаш ва таъмирлашни бошқаришнинг янги ва самаралироқ услубини вужудга келтирди: энди биноларда яшовчилар уларга ўз маблағлари ҳисобидан биргаликда хизмат кўрсатадиган бўлишди.

Уй-жой мулкдорлари ширкатлари шакллантирилишининг муҳим жиҳати ўзини ўзи бошқариш демократик тамойиллар асосида иш олиб борадиган янги турдаги ижтимоий ташкилот юзага келганлиги бўлди. Негаки уй-жой мулкдорлари ширкатлари истиқомат қилувчиларга ўз раҳбарларини ўзлари сайлаш, ўзларининг маблағларидан фойдаланиш ҳақида ўзлари қарорлар қабул қилиш имкониятини беради. Бундан ташқари, ширкатлар

рахбарлари мулкдорларга ширкат фаолияти тўғрисида ва молиявий ҳисобот берадиган бўлди.

Мулкдорларни уй-жой мулкдорлари ширкатлари тузишга уюштириш анча мураккаб ва машаққатли жараён бўлиб чиқди, чунки уларда коммунал хизмат кўрсатишнинг эски тизимидан фойдаланиш кўникмаси сақланиб қолган эди.

Ўзбекистон Республикаси аҳолисига коммунал хизмат кўрсатиш тизимини кенг кўламли ислоҳ қилиш жараёни 1999 йили «Уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида»ги Қонун қабул қилингандан сўнг бошланди. Фуқаролар, квартирадан ташқари, бино ва иншоотларнинг умумий мулкида (томлар, зиналар, муҳандислик коммуникациялари, электр-техникавий, механикавий жиҳозлар ва бошқалар) тегишли улушга ҳам эга бўлдилар. Ушбу юридик ҳолат уй-жой мулкдорлари ширкатларини, яъни умумий мулкни бошқариш учун мулкчиликнинг турли шаклларидаги квартиралар эгаларининг ўзлари ташкил қиладиган ташкилотларни тузиш учун асос бўлди.

Мулкдорлик ҳуқуқи фуқароларга ўтказилган бўлишига қарамай, турар жой уйларини сақлаш ва таъмирлаш масаласи узил-кесил ҳал этилмаган эди. Уй-жойдан фойдаланиш бўйича давлатга қарашли эски хизматлар асосан давлат томонидан маблағ билан таъминланарди. Уй-жой коммунал хизматларнинг ўз харажатларини ўзи қоплашга босқичма-босқич ўтилиши муносабати билан уй-жой фондидан фойдаланиш харажатлари 2000 йилдан бошлаб уй-жой эгалари маблағи ҳисобидан тўланадиган бўлди.

Уй-жой коммунал хўжалиги соҳасидаги ислохотларнинг биринчи босқичида кўп квартирали уй-жой фонди муаммолари ва фуқароларга қарашли хусусийлаштирилган биноларнинг умумий мулкни сақлаш ваколатларини ўз эгаларига ўтказиш масаласи Ўзбекистон Республикаси Ҳукуматининг диққат марказида бўлди. Ўзбекистон Республикаси аҳолисига коммунал хизмат кўрсатиш тизимини ислоҳ қилиш бошланган пайтдан ўтган давр ичида аҳолига коммунал хизмат кўрсатиш тармоғини ислоҳ қилишни

мувофиқлаштиришга оид Президентнинг фармонлари, Вазирлар Маҳкамасининг ўнлаб қарорлари, 60 дан ортиқ меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар қабул қилинди. Ўзбекистон Республикаси Ҳукумати уй-жойни бошқаришнинг энг самарали тизими бўлмиш уй-жой мулкдорлари ширкатларини тузиш ғоясини илгари силжитишда собитқадамлик билан иш олиб борди.

Коммунал хизмат кўрсатиш тизимини бозор муносабатларига ўтказишнинг биринчи (1991- 2001 йиллар) босқичида катта ишлар амалга оширилди. Жумладан, зарур қонунчилик ва норматив-ҳуқуқий база яратилди - Уй-жой кодекси, “Давлат уй-жой фондиди хусусийлаштириш тўғрисида”, “Уй-жой мулкдорлари ширкатлари тўғрисида”ги қонунлар ва бошқалар қабул қилинди.

Аҳолига коммунал хизмат кўрсатиш тизимида иқтисодий ислохотларни чуқурлаштириш Концепцияси ҳамда бозор механизмларини жорий этишга қаратилган тегишли минтақавий комплекс дастурлар ишлаб чиқилиб, амалга оширилмоқда.

Коммунал хизмат кўрсатиш соҳасида бошқариш тизимини ислох қилиш, монополиядан чиқариш ва хусусийлаштириш чора-тадбирлари амалга оширилди. Коммунал хизмат кўрсатиш вазирлиги тугатилди ва унинг негизида "Ўзкоммуналхизмат" агентлиги ташкил этилди. Ҳудудий коммунал-фойдаланиш бирлашмалари бевосита Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари ихтиёрига берилди. Уй-жой фондидан фойдаланишни бошқаришнинг турли шакллари ташкил этилиб, синовдан ўтказилди. Уй –жой мулкдорлари ширкатлари ва ўзини ўзи бошқариш жамоатчилиқ органлари Уй-жой эгалари кенгашлари шакллантирилди.

1.2. Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари фаолиятини ташкил этишнинг меъёрий-ҳуқуқий асослари

Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкати кўп квартирали битта ёки яқин, зич жойлашган, ободонлаштириш элементлари бўлган умумий ер участкаси билан қамраб олинган бир нечта уйдаги хусусий турар жойлар мулкдорларининг бирлашмасидир. Ширкат хусусий турар жойлар мулкдорларининг ташаббуси билан ташкил этилади, у нотижорат ташкилоти бўлиб, ўз уставига мувофиқ ўзини ўзи бошқариш асосида фаолият кўрсатади.

Ширкат ўз мажбуриятлари бўйича ўзига қаршли барча мол-мулк билан жавоб беради ва ўз аъзоларининг мажбуриятлари бўйича жавоб бермайди. Ширкат аъзоси ширкатнинг мажбуриятлари бўйича жавоб бермайди.

Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкат уй-жой фондини биргаликда бошқариш ва уни сақлаш, асраш ва таъмирлашни, кўп квартирали уйдаги турар жойлар мулкдорларининг умумий мол-мулкидан фойдаланилишини таъминлаш учун ташкил этилади.

Ширкатнинг фаолияти қуйидаги принципларга асосланади:

- ихтиёрийлик;
- ташкилий ва молиявий жиҳатдан мустақиллик;
- ўзини ўзи бошқариш;
- очиқлик ва ошкоралик;
- ўз ишини бозор механизмларига мувофиқ шартнома асосида ташкил этиш;
- коммунал хизматлар ва таъмирлаш хизматлари бозоридаги рақобат;
- уй-жой мулкдорлари олдида мунтазам ҳисобот бериш.

Кўп квартирали уйдаги турар жойга нисбатан мулк ҳуқуқига эга бўлган юридик ёки жисмоний шахс кўп квартирали уйдаги турар жой мулкдоридир.

Жой мулкдори умумий мол-мулкка нисбатан улушли мулк иштирокчисидир. Кўп квартирали уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жойга

нисбатан мулк ҳуқуқига эга бўлган юридик ёки жисмоний шахс кўп квартирали уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдоридир. Яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдори умумий мол-мулкка нисбатан улушли мулк иштирокчисидир.

Кўп квартирали уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдори умумий мол-мулкни сақлаш ва таъмирлаш бўйича умумий харажатларни биргаликда зиммасига олиши шарт. Яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдорининг умумий харажатлардаги иштироки улуши уйнинг умумий майдонидаги мулкдорга қарашли яшаш учун мўлжалланмаган жой майдонига мутаносиб равишда белгиланади.

Ширкатнинг кўп квартирали уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдори билан муносабатлари улар ўртасида мажбурий тартибда тузиладиган шартнома билан тартибга солинади. Кўп квартирали уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдори шартнома тузишдан бўйин товланган тақдирда, ширкат шартнома тузишга мажбурлаш тўғрисидаги талаб билан судга мурожаат этишга ҳақли.

Ширкатлар фаолиятини давлат томонидан қўллаб-қувватлаш қуйидаги йўллар билан амалга оширилади:

- уй-жой соҳасида норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар, шу жумладан стандартлар қабул қилиш;
- коммунал хизматларга ҳақ тўлаш тизимини такомиллаштириш;
- уй-жой-коммунал соҳасида хизматлар кўрсатишда рақобатни ривожлантириш учун шароитлар яратиш;
- имтиёзлар ва кредитлар бериш;
- таъмирлаш-тиклаш ишлари учун бюджет ссудалари бериш;
- кўп квартирали уйдарни сақлаш ва коммунал хизматларга ҳақ тўлашда кам таъминланган оилаларга ёрдам кўрсатиш;
- доимий фойдаланиш ҳуқуқи асосида ер участкалари бериш;
- алоҳида дастурлар қабул қилиш ва қонун ҳужжатларига мувофиқ бошқа чора-тадбирлар кўриш.

Маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг ширкатлар билан ўзаро муносабатлари ширкатнинг ўз фаолиятини мустақил амалга оширувчи, уй-жой мулкдорлари ўзини ўзи бошқаришининг ҳақиқий институти сифатидаги мақомидан келиб чиқиб, ортиқча йўл-йўриқлар кўрсатмаган ҳолда ташкил этилади. Ширкатлар ҳудудларни ободонлаштириш ва кўкаламзорлаштириш ишларининг ташкил этилиши, кўп квартирали уйларда яшовчиларнинг уй-жой фондида яшаш қоидаларига риоя этиши масалалари ҳамда биргаликда ҳал этишни талаб қиладиган бошқа масалаларда фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари билан ҳамкорлик қилади.

Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлар ўз фаолиятини мувофиқлаштириб бориш, тажриба алмашиш, умумий манфаатларини ифодалаш ва ҳимоя қилиш, ширкатларнинг давлат ҳокимияти органлари билан ўзаро ҳамкорлигини таъминлаш ҳамда фаолиятининг бошқа умумий масалаларини ҳал этиш мақсадида уюшмаларга (иттифоқларга) бирлашишга ҳақлидир. Кўп квартирали уйларни бошқариш, уларга хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлаш билан шуғулланувчи ташкилотлар ҳам ширкатларнинг уюшмаларига (иттифоқларига) кириши мумкин.

Ширкатни ташкил этиш тўғрисидаги қарор кўп квартирали битта ёки яқин, зич жойлашган бир нечта уйдаги жойлар мулкдорларининг кўп квартирали ҳар бир уйдаги барча жой мулкдорларининг ёки улар вакилларининг эллик фоизидан кўпи ҳозир бўлган умумий йиғилишида қабул қилинади. Жой мулкдорларининг умумий йиғилиши исталган жой мулкдорининг ташаббуси билан чақирилади.

Ширкатни ташкил этиш тўғрисидаги қарор, агар барча жой мулкдорларининг эллик фоизидан кўпи уни ёқлаб овоз берган бўлса, қабул қилинган ҳисобланади. Кўп квартирали яқин, зич жойлашган бир нечта уйдаги жой мулкдорларини бирлаштирадиган ширкат ташкил этилаётганда ана шу уйларнинг ҳар биридаги жой мулкдорларининг эллик фоизидан кўпининг розилиги олинган бўлиши керак.

Ширкатни ташкил этиш тўғрисидаги қарор кўп квартирали уйдаги барча жой мулкдорлари учун мажбурийдир. Жой мулкдорларининг ташкилий умумий йиғилиши, қоида тариқасида, қуйидаги кун тартиби билан ўтказилади:

- * ширкатни ташкил этиш тўғрисида;
- * ширкатнинг уставини тасдиқлаш тўғрисида;
- * ширкат бошқаруви раиси ва аъзоларини сайлаш тўғрисида;
- * ширкатнинг тафтиш комиссиясини сайлаш тўғрисида.

Жой мулкдорларининг ташкилий умумий йиғилишида ширкатни ташкил этиш билан боғлиқ бошқа масалалар ҳам кўриб чиқилиши мумкин. Жой мулкдорлари ташкилий умумий йиғилишининг овоз бериш натижалари ҳамда ёзма шаклда берилган овозлар сони кўрсатилган баённомасини йиғилиш раиси ва котиби имзолайди.

Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатининг уставида қуйидагилар бўлиши керак:

ширкатнинг тўлиқ номи, фаолиятининг соҳаси ва мақсади, жойлашган ери (почта манзили);

жой мулкдорлари ширкатга бирлашган кўп квартирали уйнинг (уйларнинг) манзили;

ширкатнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари;

ширкат аъзоларининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари;

мажбурий бадалларнинг миқдорларини белгилаш ва ширкат аъзолари томонидан уларни тўлаш тартиби;

умумий мол-мулкни, ширкатнинг ер участкасини ва мол-мулкни ҳамда бошқа фаолиятини бошқариш тартиби;

ширкатнинг бошқариш органлари ва тафтиш комиссиясининг миқдор таркиби ҳамда сайланиш муддати тўғрисидаги маълумотлар, уларнинг ваколатлари, қарорлар қабул қилиш тартиби.

Ширкат уставида ширкат фаолияти билан боғлиқ бўлган, қонун ҳужжатларига зид бўлмаган бошқа қоидалар ҳам бўлиши мумкин.

Ширкатнинг намунавий устави Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан тасдиқланади. Ширкат давлат рўйхатидан ўтказилган пайтдан бошлаб юридик шахс мақомига эга бўлади.

Жой мулкдорлари - юридик ва жисмоний шахслар ширкат аъзолари бўлади. Жой бошқа шахсга берилган тақдирда, унинг мулкдори - ширкат аъзоси янги мулкдорни ўзининг ширкат аъзоси эканлиги ҳамда ширкат уставида белгиланган ҳуқуқ ва мажбуриятларга эгаллиги, бу ҳуқуқ ва мажбуриятлар янги мулкдорга ўтиши ҳақида хабардор қилиб қўйиши шарт.

Ширкат ташкил этилган уйдан жой олган шахслар ўзларида шу жойга нисбатан мулк ҳуқуқи вужудга келган пайтдан эътиборан ширкат аъзоси бўлади. Ширкатга аъзолик қуйидаги ҳолларда тугатилади:

жойга бўлган мулк ҳуқуқи бекор қилинганда;

айрим кўп квартирали уйдаги жой мулкдорларининг кўпчилиги томонидан ширкатдан чиқиш тўғрисида қарор қабул қилинганда;

ширкат тугатилганда.

Ширкат қуйидаги ҳуқуқларга эга:

умумий мол-мулкни, ширкатнинг ер участкасини ва мол-мулкни сақлаш усулини белгилаш;

ширкатнинг йиллик даромадлар ва харажатлар сметасини белгилаш;

ширкат аъзоларининг мажбурий бадаллари миқдорларини белгилаш;

умумий мол-мулкни ва ширкатнинг мол-мулкни бошқариш, уларга хизмат кўрсатиш ҳамда уларни таъмирлаш, шунингдек коммунал ва бошқа хизматлар кўрсатиш учун юридик ҳамда жисмоний шахслар билан танлов асосида қонун ҳужжатларига мувофиқ шартномалар тузиш;

умумий мол-мулкдан, ширкатнинг ер участкасидан ва мол-мулкдан фойдаланиш қоидаларини уставда назарда тутилган тартибда белгилаш;

банкларнинг кредитларидан қонун ҳужжатларида назарда тутилган тартибда ва шартларда фойдаланиш;

ўз мол-мулкни, шу жумладан айланма маблағларини қонун ҳужжатларига мувофиқ мустақил тасарруф этиш;

ер участкаларини доимий фойдаланиш учун белгиланган тартибда олиш;

ер участкасида шаҳарсозлик нормалари ва қоидаларига мувофиқ хўжалик бинолари ва бошқа иморатлар қуриш;

мулкдорнинг жойи ичидаги умумий мол-мулкнинг ҳолатини назорат қилиш, унга хизмат кўрсатиш ва уни таъмирлаш мақсадида мулкдори олдиндан хабардор қилгач, мулкдорнинг жойига унинг борлигида кириш ёки авария юз берган тақдирда белгиланган тартибда дарҳол кириш;

қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда мол-мулк олиш, ширкатнинг мол-мулкни сотиш, топшириш, айирбошлаш, ижарага бериш, балансдан чегириб ташлаш;

ширкат аъзоларига ишларни бажариш ва хизматлар кўрсатиш;

қонун ҳужжатларига мувофиқ ўз устав мақсадларига мос келадиган доираларда тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланиш;

маблағлари ширкат уставида назарда тутилган мақсадларга сарфланадиган махсус фондларни ташкил этиш.

Ширкат умумий мол-мулкни асрашни таъминлаш мақсадида мулкдорларнинг жойларини белгиланган тартибда қайта қуриш, ўзгартириш, қайта жиҳозлашни келишиб олишни амалга оширади. Ширкат қонун ҳужжатларига ва ширкатнинг уставига мувофиқ бошқа ҳуқуқларга ҳам эга бўлиши мумкин. Ширкат:

умумий мол-мулк, ширкатнинг ер участкаси ва мол-мулки белгиланган қоидалар, нормалар ҳамда стандартларга мувофиқ асралиши ва сақланишини таъминлаши;

ширкат аъзолари умумий йиғилишининг ва жой мулкдорлари йиғилишларининг қарорлари бажарилишини таъминлаши;

мажбурий бадаллар ва тўловлар ўз вақтида келиб тушишини таъминлаши;

хар йили умумий мол-мулкни сақлаш ишлари режасини, шу жумладан кўп квартирали хар бир уй учун шундай режани белгилаши ва унинг ижросига доир ҳисобот тузиши;

хар йили ширкатнинг даромадлар ва харажатлар сметаси ҳамда унинг ижросига доир ҳисобот тузиши, шу жумладан кўп квартирали хар бир уй бўйича шундай смета ва ҳисобот тузиши;

умумий мол-мулкдан фойдаланиш шартлари ва тартиби белгиланаётганда барча ширкат аъзоларининг ҳуқуқлари ҳамда қонуний манфаатларига риоя этилишини таъминлаши;

қонун ҳужжатларида ва ширкат уставида назарда тутилган ҳолларда, учинчи шахслар билан умумий мол-мулкни сақлаш, унга эгалик қилиш ҳамда ундан фойдаланиш, коммунал хизматлар кўрсатиш билан боғлиқ муносабатларда ширкат аъзоларининг манфаатларини ифодалаши шарт.

Ширкатни қайта ташкил этиш қўшиб юбориш, қўшиб олиш, бўлиш ва ажратиб чиқариш шаклида амалга оширилиши мумкин. Ширкатни қайта ташкил этиш ширкат аъзолари умумий йиғилишининг ширкат аъзоларининг эллик фоизидан кўп овози билан қабул қилган қарорига биноан амалга оширилади. Қайта ташкил этилаётган ширкатнинг мол-мулкни ажратиб ёки бўлиб бериш ширкат аъзоларининг ширкат мол-мулкни шакллантиришдаги иштирокига мутаносиб тарзда амалга оширилади.

Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой мулкдорлари ширкати тўғрисидаги қонунни⁸ моддлари ўтиш иқтисодиётни бошидан кечираётган бошқа давлатларнинг тегишли қонунларига мос бўлиб, айрим фарқли моддалари ҳам бор. Жумладан: уйлар атрофидаги ер участкалари умумий мулк ҳисобланмайди (ер-давлат мулки), балки УМШ га доимий фойдаланиш учун берилади. Қонунга кўра, уй-жой мулкдорлари ширкати (УМШ) – уй-жой мулкдорларининг уйдан фойдаланиши, унинг сақланишини биргаликда бошқариш ва таъминлаш, умумий фойдаланишдаги объектларга эгалик

⁸ Мазкур ўринда ва бошқа ўринларда Ўзбекистон Республикасининг 1999 йил 15 апрелида қабул қилинган “Уй-жой мулкдорлари ширкатлари тўғрисида”ги қонундан кўчирмалар олинган.

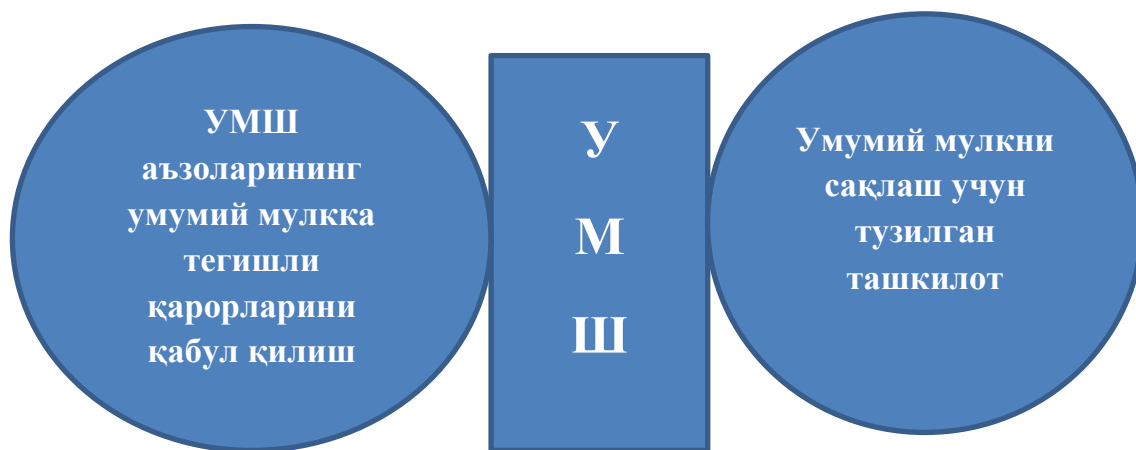
килиш ва улардан фойдаланиш шартлари, тартибини аниқлаш, умумий мулкдаги мол-мулкнинг керакли даражадаги ҳолатини таъминлаш мақсадидаги бирлашмасидир.

Қонунда “уй-жой мулкдорлари ширкатига” берилган таърифда, уни яратишдан ва фаолиятдан кўзланган мақсадда ушбу ташкилотнинг иккиёқлама табиати яққол намоён бўлади (1-чизма).

Бир томондан, ширкат – бу шахслар бирлашмаси бўлиб, уларга мулкчилик ҳуқуқи асосида уйдаги турар-жойлар ҳамда умумий улушбай мулкчилик асосида – умумий мулк тегишлидир. Ширкатнинг вазифаси – мулкдорларни бирлаштириш ва умумий мулкка нисбатан уларнинг манфаатларини мувофиқлаштиришдир. Буни уй-жой мулкдорлари ширкатининг жамоатчилик хусусияти дейиш мумкин.

Иккинчи томондан ширкат зиммасига юридик шахс сифатида қонун томонидан муайян ўзига хос вазифалар юкланади:

- мулкдорларнинг умумий мулкни бошқаришни таъминлаш;
- мулкдорларнинг умумий мулкига техник ва санитария хизмат кўрсатилишини таъминлаш.



1-чизма. Уй-жой мулкдорлари ширкати фаолиятининг жамоатчилик ва профессионал жиҳатлари.⁹

Шуни алоҳида таъкидлаш мумкинки, ширкат фақатгина жамоатчилик ва профессионал жиҳатлар билан ўзаро боғлиқ ва тенг ҳуқуқли бўлгандагина

⁹ Уй-жой мулкдорлари ширкатлари: турли давлатлар тажрибаси. 2005 йил.

ҳамда турар-жой фондининг сақланишини профессионал даражада таъминласа қонун талабларига жавоб беради. Акс ҳолда собиқ совет давридаги ЖЭКдан умумна фарқи қолмайди. Унинг фаолиятига аҳоли фақат юқори органлар ва ҳокимият идорларига шикоят қилган ҳолдагина таъсир кўрсата олади.

Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши йилига камида бир марта ширкат уставида белгиланган тартибда чақирилади. Ширкат аъзоларининг ҳар йилги умумий йиғилиши молия йили тугаганидан кейин олтмиш кундан кечиктирмай чақирилади. Ширкат аъзоларининг навбатдан ташқари умумий йиғилиши бошқарувнинг, ширкатда камида ўн фоиз овозга эга бўлган ширкат аъзоларининг ташаббусига, шунингдек тафтиш комиссиясининг талабига биноан чақирилиши мумкин. Ширкат қонун ҳужжатларининг бузилишига йўл қўйган такдирда ширкат аъзоларининг навбатдан ташқари умумий йиғилиши маҳаллий давлат ҳокимияти органлари томонидан чақирилиши мумкин.

Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши ўтказиладиган жой, сана, вақт, йиғилиш кун тартиби ҳақида ширкат аъзоларини хабардор қилиш ширкат уставида белгиланган тартибда амалга оширилади. Агар ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши кун тартибига умумий мол-мулкни сақлаш ишларининг режаларини, даромадлар ва харажатлар сметаларини, уларнинг ижроси тўғрисидаги ҳисоботларни, мажбурий бадаллар миқдорларини кўриб чиқиш ҳамда тасдиқлаш киритилган бўлса, ширкат бошқаруви умумий йиғилиш ўтказилгунига қадар ширкат аъзоларига мазкур ҳужжатларнинг лойиҳалари билан танишиб чиқиш имкониятини таъминлаши шарт. Бундай танишиш тартиби ширкатнинг уставида белгиланади.

Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши, агар йиғилишда ширкат аъзоларининг ёки улар вакилларининг эллик фоизидан кўпроғи ҳозир бўлса, ваколатли ҳисобланади. Биттадан ортиқ уйдаги жой мулкдорларини бирлаштирган ширкатлардаги йиғилишда кўп квартирали ҳар бир уйдаги жой мулкдорларининг ёки улар вакилларининг камида эллик фоизи ҳозир

бўлиши керак. Ширкат аъзоларининг умумий йиғилишини оддий кўпчилик овоз билан сайланадиган йиғилиш раиси олиб боради.

Ширкатнинг ҳар бир аъзоси умумий йиғилишда бир овозга эга бўлади. Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши баённома билан расмийлаштирилади. Баённома йиғилиш раиси ва котиби томонидан имзоланади. Ширкат аъзолари умумий йиғилишининг ваколатига киритилган масалалар бўйича қарор, агар ширкат аъзоларининг эллик фоизидан кўпи уни ёқлаб овоз берган бўлса, қабул қилинган ҳисобланади.

Ширкат аъзоларининг умумий йиғилишида қабул қилинган қарор ширкатнинг барча аъзолари учун мажбурийдир. Ширкат бошқаруви ширкатнинг жорий фаолиятига раҳбарликни амалга оширади. Ширкат бошқаруви ширкат аъзолари орасидан ширкат уставида белгиланган таркибда ва муддатга умумий йиғилиш томонидан сайланади. Ширкат бошқаруви ширкат бошқаруви раиси томонидан ширкат уставида белгиланган муддатларда, лекин ойига камида бир марта чақирилади. Ширкат бошқарувининг мажлиси унда бошқарув аъзоларининг камида учдан икки қисми иштирок этган тақдирда ваколатли деб топилади. Ширкат бошқарувининг аъзоси бошқарув мажлисида бир овозга эга бўлади ва унинг қарорлари бошқарув аъзоларининг кўпчилик овози билан қабул қилинади.

1.3.Ўзбекистонда уй-жой мулкдорлари ширкатларининг ўзига хослиги ва ривожланиш босқичлари.

Ўзбекистон Республикасида ширкатлар қисқа муддатда ва асосан квартиралар мулкдорларининг эмас, аксинча ҳокимят органларининг ташаббуси билан ташкил этилиши ҳамда ширкат ташкил этилишининг маъмурий усули ва бундан аҳоли ўртасида олдиндан тушунтириш ишлари олиб борилмаганлиги шунга олиб келдики, квартиралар мулкдорлари ширкатларни ўзларининг манфаатлари учун яратилган деб билмадилар. Мулкдорлар ширкатларни ханузгача янги ном остидаги собиқ ЖЭКлар деб ҳисоблашадилар оқибатда кўп квартирали уйлардаги умумий мулкка нисбатан ўз ҳуқуқ ва мажбуриятларини яхши билмаслиги, ўзларининг ширкатдаги амалий ролини ҳамда уйга хизмат кўрсатиш сифатига таъсир кўрсатиш имкониятларини тўлиқ анғаламаслигида намоён бўлади.

Агарда кўп квартирали уйлардаги мулкдорлар ўзларини мулк-уй эгаси деб ҳисобламас экан улар уйнинг ҳолати учун масъулятни англамайдилар, молиявий ва энергия ресурсларидан, уй-жой фондидан фойдаланиш харажатлари бўйича мажбуриятларни тўлиқ тушунмайдилар.

Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексига мувофиқ¹⁰ турар-жой фондини бошқариш қуйдагилар томонидан амалга оширилиши мумкин:

уй-жой мулкдори томонидан;

кўп хонадонли уй хонадони мулкдорлари томонидан;

бошқарув ташкилоти ёки бошқарувчи томонидан;

бошқарувчи (ижрочи директор) – жисмоний шахс, шу жумладан хусусий тадбиркор томонидан (ширкат билан тузилган шартномага мувофиқ);

Республикамизда ширкатларнинг қисқа муддатда ташкил этилиши мамлакатимиздаги уй-жой мулкдорларнинг бошқа мамлакатлардаги уй-жой эгалари бирлашмаларидан жиддий фарқланишига олиб келди:

¹⁰ Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексига ўзгартириш ва қўшимчалар 2007 йилнинг 8 январидан, №ЎРҚ-77 рақами билан қабул қилинган.

➤ **Шикатларнинг йирик ҳажми;**

Кўпчилик мамлакатларда хонадонлар эгалари алоҳида олинган уй асосида бирлашадилар. Республикамизда ўртача УМШларнинг шаклланиш жараёнида 20тадан 40тагача кўп қаватли уйлар бирлаштирилган. Улардаги хонадонлар 1000-2500 мулкдорларга тегишли бўлиб, баъзан УМШ таркибидаги уйлар сони 50тадан 70тагача етган.

➤ **Уй-жойлар бошқарувининг маъмурий тамойиллари устиворлиги;**

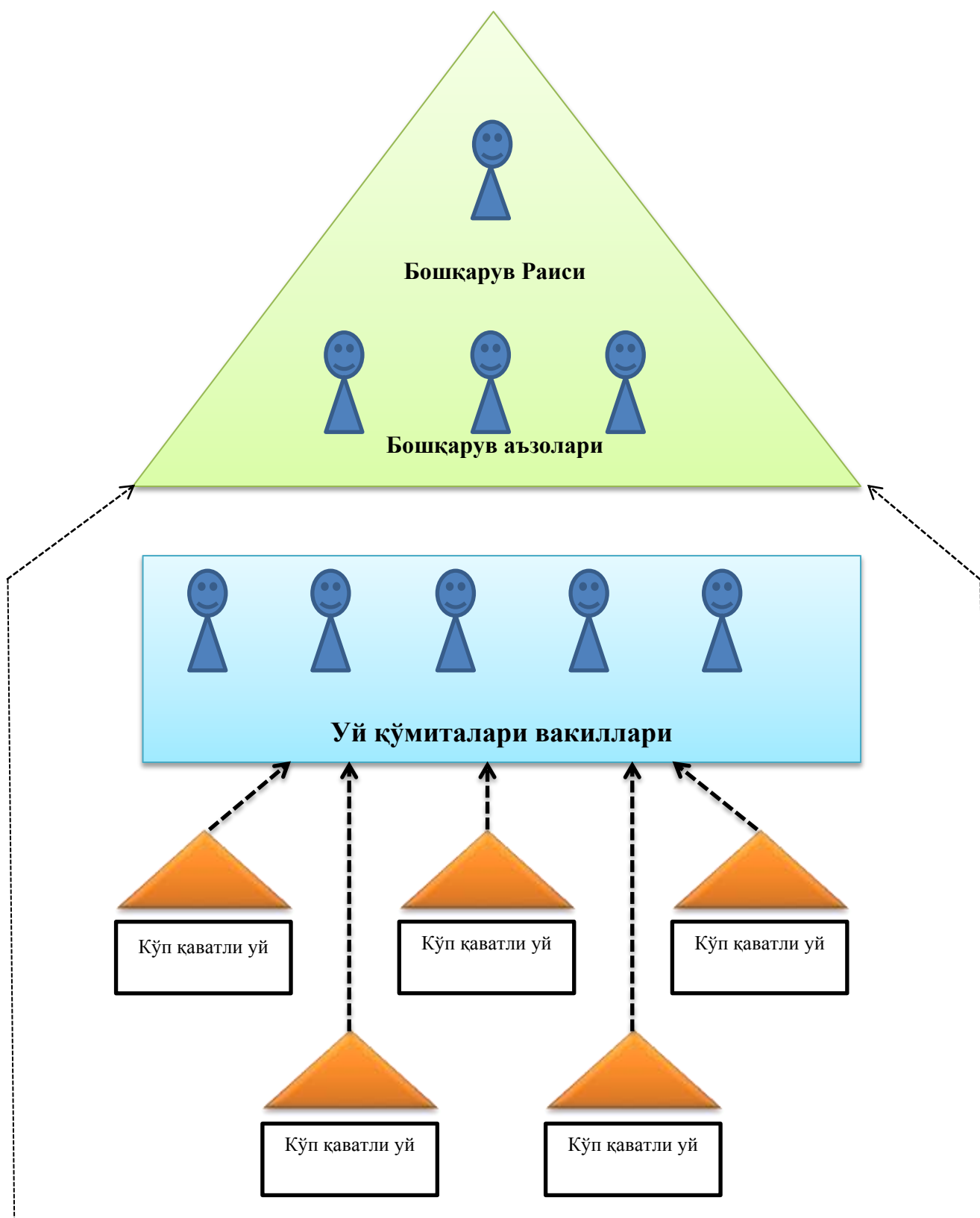
Йирик ширкатларда демократик бошқарувни таъминлаш имконининг йўқлиги ёки бу масалани амалга ошириш жуда мушкул. Ҳар бир уй эгаси – ширкат аъзосининг шахсан қатнашувини кўзда тутвчи умумий йиғилишлар ўрнига уйлар вакиллари – “уй қўмиталари” йиғилиши уюштирилади. Кўп ҳолларда ширкатга кўп квартирали уйлардан уйдаги квартиралар эгалари томонидан сайланмаган, балки маҳалла қўмитаси ёки ширкат бошқаруви раиси томонидан тайинланган битта одам вакил сифатида йўлланади.

Шу тарзда йирик ширкатларда барча мулкдорлар иштирокида қарор қабул қилиш ўринга тор доирадаги кишилар томонидан қарор қабул қилиш ҳоллари кузатилади (2-чизма).

Агарда ширкат моҳиятан демократик тамойиллар асосида иш кўрса, бироқ мулкни бошқариш ва хизмат кўрсатишга етарли даражада профессионал ёндашмагани оқибатида уйни сақлаш даражаси паст бўлса бу ҳам уйда истиқомат қилувчи кишилар манфаатларига мос келмайди.

2005 йилдан бошлаб давлат илгари ташкил этилган йирик ширкатларни ҳақиқий уй-жой мулкдорлари ширкатига айлантириш бўйича чораларни амалга ошира бошлади. Улар кўп квартирали уйлар миқдорларини умумий мулкни сақлаш бўйича қарор қабул қилиш учун бирлашувга йўналтирилган бўлиб, бу “Хусусий уй-жой мулкдорлари тўғрисида”ги қонунда мустаҳкамланган.¹¹

¹¹ Ўзбекистон Республикасининг “Хусусий уй-жой мулкдорлари тўғрисида”ги қонуни 2006 йилнинг 12 апрелидаги №ЎРҚ-32 рақами билан тасдиқланган.

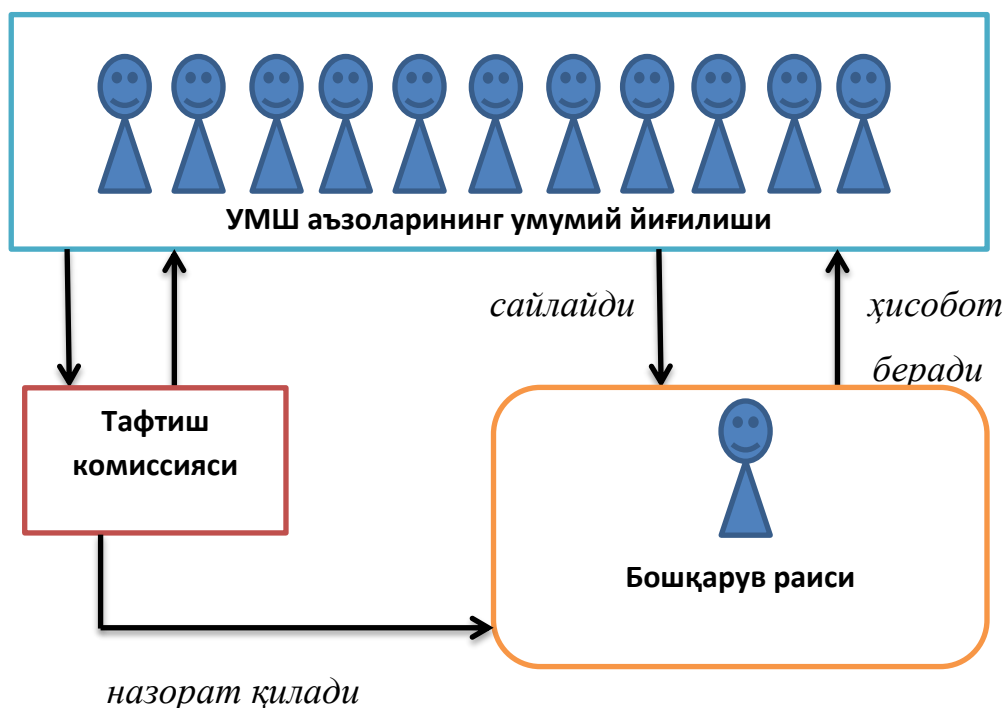


2-чизма. Йирик ҳажмли ширкатларда бошқарув тизми.¹²

Ширкатларнинг жамоатчилик жиҳатини белгиловчи демократик ўзини ўзи бошқариш тамойили шуни ангалатадики, умумий мулкка нисбатан

¹² Уй-жой мулкдорлари ширкатлари: турли давлатлар тажрибаси. 2005 йил.

асосий қарорлар барча мулкдорлар томонидан биргаликда умумий мажлисда қабул қилинади; қарорларни ижро этиш учун умумий мажлис олдида ҳисоб берувчи бошқарув сайланади ва унинг фаолияти умумий мажлис олдида ҳисоб берувчи тафтиш комиссияси томонидан назорат қилинади (3-чизма).



3-чизма. Уй-жой мулкдорлари ширкатида демократик ўзини ўзи бошқариш тизми.¹³

Қонунда¹⁴ демократик ўзини-ўзи бошқариш тизими батафсил таърифланган бўлиб, уй-жой мулкдорлари ширкати битта уй асосида ташкил этилган ҳолда яхши натижа беради. Бироқ қонунда Ўзбекистонга хос бўлган хусусият – бир неча уйлар мулкдорларини бирлаштирувчи бошқарув тизимига таъриф берилмаган.

Қонунга мувофиқ уй-жой мулкдорлари ширкати – ўз низоми асосида фаолият юритувчи мустақил нотижорат ташкилотдир. ХУЖМШ кўп квартирали уйларда умумий мулкнинг сақланиши учун жавоб беради ва мустақил равишда умумий йиғилишда мулкни сақлаш бўйича иш режаси ва

¹³ Уй-жой мулкдорлари ширкатлари: турли давлатлар тажрибаси. 2005 йил.

¹⁴ Ўзбекистон Республикаси “Уй-жой мулкдорлари ширкатлари тўғрисида”ги қонун

уйнинг техник ҳолати ва мулкдорларнинг молиявий имкониятларидан келиб чиққан ҳолда шу мақсадларга мўлжалланган тўловлар ҳажмини тасдиқлаш ҳуқуқига эга. Давлат ҳокимияти органларининг ХУЖМШнинг ички ишларига аралашуви қонунчиликда белгиланмаган. Бироқ ширкатлар кўпгина ҳолларда белгиланган режаларни (таъмирлаш ишлари, куз-қиш мавсумига тайёргарлик, тўловларни йиғиш ва ҳакозо) ўз вақтида бажара олмайдилар.

Ўзбекистонда ширкатлар яратилиши жараёни тез суръатлар билан ҳамда салмоқли маъмурий ресурсларини жалб қилган ҳолда давом этди:

- ҳуқуқий асосга эга бўлган дастлабки уй-жой мулкдорлар ширкати 1999 йилнинг охирида – апрел ойида Ўзбекистон Республикасининг "Уй-жой мулкдорлари ширкати тўғрисида"ги қонун қабул қилинганидан сўнг пайдо бўлди;

- 2000 йилнинг июнига келиб 360 та уй-жой мулкдорлари ширкати ташкил этилди ва уларга кўп қаватли уй-жойларнинг 19,4 фоизини бошқариш вазифаси топширилди;

- 2002 йилнинг охирида - 1388 та уй-жой мулкдорлари ширкати пайдо бўлди ва уларга кўп қаватли уй-жойларнинг 98,5 фоизини бошқариш топширилди.

- 2004 йилнинг 1-январ ҳолатига қара 1342 та уй-жой мулкдорлари ширкати рўйхатга олинган бўлиб, уларга 24630 та кўп қаватли уйлар бошқаруви топширилди.

- 2006 йилнинг 22-февралида янги таҳрирдаги “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари тўғрисида”ги Қонуни қабул қилинди.

2006 йилнинг 1-январ ҳолатига қара республикада хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг сони 2188 тани ташкил этган бўлса, 2009-йил 1- январ ҳолатига уларнинг сони 4751 тани ташкил этди. Бугунги кунда республикада 4799 хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати фаолият кўрсатмоқда, ҳар бир ширкат ўртача 6 та кўп қаватли уйларга хизмат кўрсатмоқда. Масалан, Тошкент шаҳри, ҳамда Фарғона ва Наманган вилоятларида битта ширкатнинг бошқарувида ўртача 4 та кўп қаватли уй ва

ўртача 138-186 та хонадон бўлса, Андижон, Тошкент ва Самарқанд вилоятларида 7-8 та уй ва 238-244 та хонадон, Қарақолпоғистон Республикаси ва Хоразм вилоятида 9 та уй ва 209-215 та хонадон, Бухоро вилоятида 10 та уй ва 323 та хонадон, Сирдарё вилоятида 15 та уй ва 329 та хонадон тўғри келмоқда. Ҳозирги кунда, республикада 1,5 мингдан ортиқ бир уйга хизмат кўрсатувчи ширкатлар фаолият кўрсатмоқда. Республикада уй-жой мулкдорлари ширкатларига уюшган кўп қаватли уйларнинг умумий сони 2006 йилда 26548 тани ташкил этган бўлса, 2007 йил 1-май ҳолатига кўра уларнинг сони 28792 тага этди. 2009 йил 1- январ ҳолатига келиб эса бу кўрсаткич 27801 тани ташкил этган.

Таъмирлаш ишларида бошқарув компаниялар тузиш ва Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 29 -январдаги ПП-1051 фармонида асосан махсус таъмирлаш-қурилиш ташкилотлари тузиш ишлари жадал ривожланмоқда.

Ҳозирги кунда, республика бўйича 372 та бошқарув компаниялари, 254 та хизмат кўрсатувчи (уй-жойни таъмирлаш ва эксплуатация бўйича сервис) ташкилотлар ҳамда 216 та авария-диспетчерлик хизмати фаолият кўрсатмода.

II-БОБ. “ФАЙЗ КОММУНАЛ” ХУЖМШНИНГ МОЛИЯВИЙ-ХЎЖАЛИК ФАОЛИЯТИ ВА КОММУНАЛ ТЎЛОВЛАРИ ТАҲЛИЛИ.

2.1. “ФАЙЗ КОММУНАЛ” ХУЖМШНИНГ умумий таснифи.

Турар-жой объектининг майдони. Турар жой объектининг умумий майдони 12709,44 м² ни, кўп қаватли турар жой биносининг ижарага берилган нотураржой майдони 6536,16 м² ни ташкил қилади. Кўп қаватли турар жой объектининг томонлари тўғри тўртбурчак шаклида бўлиб, унга барча коммуникациялар ўтказилган. Объект Ўзбекистон Республикаси, Юнусобод тумани, 6-мавзе “Туркистон” маҳалласида жойлашган. Турар жой биносида мавжуд яхшиланиш дастлаб нотураржой майдонини тижорат объекти сифатида, ҳозирги кунда, хусусий фирмага тегишли, тижорат биноси сифатида қайта жиҳозланган.

Таҳлил қилинаётган 9 қаватли темир бетон конструкцияли алоҳида турувчи бино 1984 ва 1989 йилда қурилган бўлиб, унинг умумий майдони 12709,44 кв.м.ни, яшаш майдони 6536,16 кв.м.ни, том ёпма майдони – 2133,04 кв.м.ни ташкил қилади.

Конструкция тури: Пойдевори – йиғма темир бетон, деворлари – йирик бир қаватли керамзитбетон панелли, ораёпмалари (перегородки) – гипсбетонли, қаватларора ёпмалар - йиғма темир бетон, томёпмалар (кровля) - темир бетон плита бўйлаб рулонли, қаватлар сони - 9, подъездлар сони – 6, зилзилага бардоши - 9 балл. Бинонинг ташқи кўринишининг (яъни, фасади) ҳолати яхши. Турар жой биносидаги хонадонлар сони - 216 та, яшайдиган аҳоли сони – 328 та

Бинонинг техник-иқтисодий кўрсаткичлари 2.1-жадвалда батафсил кўрсатиб ўтилган.

2.1-жадвал.

Бинонинг техник-иқтисодий кўрсаткичлари

Турар-жой биносининг таърифи

Жойлашган ўрни	Юнусобод тумани, 6-мавзе “Туркистон” маҳалласи “Файз коммунал” ХУЖМШ
Турар-жой биносининг умумий майдони	12709,44 кв.м.
Турар-жой биносидаги мавжуд инженер коммуникациялар	Электр ва иссиқ сув ҳамда ичимлик сув таъминоти, сув қочириш тизими, иситиш тизими, табиий газ тизми, телефон
Бинонинг таърифи	
Турар-жой биносининг қаватлари сони	9 қаватли
Турар-жой биносининг умумий майдони	12709,44 кв.м.
Турар-жой биносининг яшаш майдони	6536,16 кв.м.
Турар-жой биносининг умумий том майдони	2133,04 кв.м.
Бинонинг баландлиги	29.7 м.
Бинонинг капиталлик гуруҳи	1
Бинонинг қурилган йили	1984 ва 1989 йил
Бинонинг сейсмик бардош даражаси	9
Бинонинг емирилиш даражаси	9%
Ташқи ободонлаштириш	
Участка	Йўлақлар ва майдончалар асфальтобетон (яроқсиз ҳолатда)
Кўкаламзорлаштириш	Турар жой ҳудудида кўп йиллик манзарали ва мевали дарахтлар ҳамда хар-хил гуллар мавжуд.

Бино тўққиз қаватли алоҳида турувчи, битта яхлит блок (бино) дан иборат. Қаватлар ва ертўла баландлиги - 3,3 м. (полдан шифтгача) Хар бир гуруҳ бир нечта хонадан иборат яхлит, алоҳида хоналар мажмуасини ўзида намоён қилади.

“ФАЙЗ КОММУНАЛ” хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати Ўзбекистон Республикасининг “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари” тўғрисидаги қонун асосида ташкил этилган бўлиб, Тошкент шаҳар Юнусобод тумани “Туркистон” маҳалласидаги кўп қаватли уйлар хусусий уй-жой мулкдорлари, (келгусида мулкдорлар) бирлашмасини ифода этади.

**Юнусобод тумани “Туркистон” маҳалласи “ФАЙЗ КОММУНАЛ”
ХУЖМШнинг ҳудудидаги мавжуд объектлари ҳолатини яхшилаш
бўйича 2015-йил чора тадбирлар дастури¹⁵**

2.1.1-жадвал

№	Амалга ошириладиган чора-тадбирлар	ўлчов бирлиги	бажариладиган ишлар сони	бажарилиш муддати	ижрочи
Кўп қаватли уйларни куз-қиш мавсумига тайёрлаш					
1.	кўп қаватли уйларни иссиқлик тизимини босим остида ювиш	уй сони	4	15.05.2015	ХУЖМШ раиси
2.	кўп қаватли уйларни иссиқлик тизимини профилактик таъмирлаш	узел сони	4	30.06.2015	ХУЖМШ раиси
3.	кўп қаватли уйларни томларини жорий таъмирлаш (лифт тепаси)	м ²	100м ²	10.07.2015	ХУЖМШ раиси
4.	кўп қаватли уйларни ёмғир сувлари тармоқларини тозалаш	дона	8	доимий	ХУЖМШ раиси
Ободонлаштириш ишлари					
1.	кўп қаватли уйларнинг кириш йўлакларини тозалаш	йўлак сони	8	ҳафтада 2 марта	ХУЖМШ раиси ва мулкдорлар
2.	кўп қаватли уйларнинг ертўлаларини тозалаш ва ёритиш тизимини тартибга	дона	4	доимий	ХУЖМШ раиси

¹⁵ “ФАЙЗ КОММУНАЛ” ХУЖМШнинг 23 март 2015 йилда умумий йиғилишида тасдиқланган баёнига асосан 2015 йил чора тадбирлар дастури

	келтириш				
3.	манзарали, игна баргли ва бошқа турдаги дарахтлар экиш	дона	20	15.04.2015	ХУЖМШ раиси ва мулкдорлар
4.	гул кўчатларини экиш	дона	40	20.04.2015	ХУЖМШ раиси ва мулкдорлар

Ушбу дастурда белгиланган вазифалар яъни умумий мулкни сақлаш, таъмирлаш ишлари, иситиш мавсумига тайёргарлик кўриш, атроф муҳитни ободонлаштириш каби ишлар ҳар йили ўз вақтида амалга оширилиши зарур.

Айни пайтда республика қонунчилигида “уй-жой фондини эксплуатацияси” тушунчаси ўрнига “уй-жой фондини сақлаш” номли янги тушунча пайдо бўлди, унга уй-жойни бошқариш, хизмат кўрсатиш (кераклитехник ва санитария ҳолатини сақлаш), таъмирлаш ва унинг бутлигини таъминлаш ва унда яшаш, ободонлаштириш элементлари билан бирга кўп квартирали уй атрофидаги ер майдонидан фойдаланиш учун зарур шарт-шароит яратишга йўналтирилган бошқа фаолият турлари ҳам киради.

“ФАЙЗ КОММУНАЛ” ХУЖМШ таркибида 4 та 9 қаватли уйни ўз ичига олган бўлиб унда 261 та хонадон мавжуд. Кўп қаватли уйнинг умумий майдони 12709,44 кв.м.ни, яшаш майдони 6536,16 кв.м.ни, том майдони 2133,04 кв.м.ни, ҳамда ертўла майдони 2006,4 кв.м.ни ташкил қилади. “ФАЙЗ КОММУНАЛ” ХУЖМШ ширкати жамоаси 6 та ишчи ходимлардан ташкил топган бўлиб, жамоада ХУЖМШ раиси, бухгалтер, сантехник, ҳамда 3 та фаррош хизмат кўрсатади. Ширкатнинг ўртача йиллик тушуми 38128320 сўмни ташкил этади ва мажбурий бадаллар тўлови 2014 йилда 1 кв.м. учун 250 сўмни ташкил қилган.

2.2. “ФАЙЗ КОММУНАЛ” ХУЖМШнинг даромадлар ва харажатлар сметаси таҳлили.

“ФАЙЗ КОММУНАЛ” хусусий уй жой мулкдорлари ширкати юридик мақомга эга бўлган мустақил ташкилот бўлиб, унинг молиявий хўжалик фаолияти тегишли 4 та уй-жой фондини эксплуатация қилиш ва ундан фойдаланишни ташкил этишни таъминлашга йўналтирилади. Ширкатнинг молиявий маблағлари асосан ширкат аъзоларининг мажбурий бадаллари, хонадон эгаларининг кўрсатилган хизматлар учун тўлайдиган мақсадли тўловлари, тадбиркорлик ҳисобидан даромадлар (ижарага жой бериш, ташқарига хизмат кўрсатиш, тегишли ердан даромад олиш ва бошқалар), коммунал тўловларни йиғишда ёрдам кўрсатиш эвазига коммунал хизматлар кўрсатувчи корхоналардан олинган даромадлардан, ҳомийлик ва васийлик маблағларидан ташкил топади.

Ширкат харажатлар сметасининг биринчи варианты тураржой биносининг техник ва санитария ҳолатини баҳолаш давомида аниқланган ва уй-жой мулкдорлари томонидан хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш бўйича билдирилган, Хусусий уй жой мулкдорлари ширкати томонидан мўлжалланган барча ишлар ҳажми (тўлиқ) рўйхатини (режанинг биринчи лойиҳасини) бажариш эҳтимолига асосланади.

Хизмат кўрсатиш, сақлаш, таъмирлаш ва эҳтиёт қисмларни алмаштиришлар бўйича ишларни ҳар хил услубда баҳолаш (муайян турдаги ишнинг қиймати ширкат штатидаги ходимлар томонидан бажарилганда, ёки бир марталик шартнома асосида ёлланадиган мутахассис бажарадиганда унинг қиймати қандай бўлишини аниқлаш), орқали ишлар ижроси режаларининг турли вариантлари харажатларини аниқлаш турли пудратчилар рақобатлашадиган бозорда бу ишнинг қиймати қанча туришини билиш тавсия этилади. Ижро турлари бўйича бажариладиган ишларнинг тўлиқ рўйхати ва ҳажми учун харажатлар сметаси.

Режалаштирилаётган даврда йирик харажатлар кўзда тутилаётган бўлса, бу ишлар учун харажатларнинг сметасини тайёрлаш тавсия қилинади ва у умумий йиғилишда, ширкатнинг йиллик сметасини муҳокама қилишда уни асослашга ёрдам беради.

Ширкат аъзолари умумий йиғилиши ваколатига ширкат штатидаги ходимларнинг ойлик миқдори ва меҳнатига ҳақ тўлаш ва мукофотлаш тўғрисидаги Низомни қабул қилиш киради, шунинг учун штат жадвали ва иш ҳақи ҳажми бўйича, шунингдек, ширкат ходимларнинг ҳар бир тоифаси, жумладан, ширкат мулкани малакали бошқариш учун четдан ёлланган (ёки ёлламокчи) бўлган ижрочи директор (бошқарувчи)ни мукофотлаш бўйича алоҳида таклифлар тайёрлаш тавсия этилади. Сметанинг Хусусий уй жой мулкдорлари ширкати ходимлари ва жалб қилинадиган мутахассислар меҳнатига ҳақ тўлашни назарда тутувчи қисмида махсус фондларга чегирмалар билан боғлиқ харажатларни ҳам кўрсатиш лозим.

Смета лойиҳасида ширкатнинг ишлаб чиқаришга оид бўлмаган харажатларини ҳам кўзда тутиш лозим, шунингдек, қутилмаган харажатларга ҳақ тўлаш ёки бадалларни вақтида тўланмаслигини қопловчи захира фондини кўзда тутиш тавсия қилинади.

Ишлар режаси ҳамда даромадлар ва харажатлар сметасини тузишда ширкатнинг ҳисобот ҳужжатларида фойдаланилган шакллардан фойдаланиш мумкин. Ишлар режасининг биринчи лойиҳаси бўйича барча мўлжалланаётган харажатлар суммаси аниқлангач, ширкат йиллик сметасининг даромад қисми тузилади ва келгуси йилга ширкат аъзолари мажбурий тўловларининг мўлжалланаётган ҳажми ҳисоблаб чиқилади (уларга тегишли бўлган умумий майдоннинг 1 кв.м.га хизмат кўрсатиш таннархидан келиб чиққан ҳолда).

Сметанинг даромад қисми унинг харажат қисмидан кам бўлмаслиги керак. Сметанинг даромад қисми ширкат аъзоларининг мажбурий бадаллари (доимий, ойлик бадаллари), нотураржойлар мулкдорларининг бинони сақлаш ва таъмирлашга қаратилган бадаллари, ширкатнинг бошқа даромадлари

(масалан, хоналар ижараси ва бошқа турдаги тадбиркорлик фаолияти) ва хоказо тушумлар (масалан, ҳомийлик ёрдами) ҳисобидан шаклланади.

Ширкат аъзоларининг яшашга мўлжалланмаган (нотураржой) хоналар мулкдорларининг мажбурий тўловларини ҳисоблашда ширкатнинг қўшимча равишда жалб қилинадиган даромадларини эътиборга олиш керак, ушбу қўшимча даромадлар кўп бўлса, аъзоларининг мажбурий бадаллари ҳажми камайиши мумкин.

Мажбурий бадал миқдорини тураржой биносининг 1 кв.м. майдонига хизмат кўрсатиш таннархини аниқлаш формуласи асосида ҳисоблаб чиқиш мумкин. Сўнгра жорий йилга мўлжалланган мажбурий тўловлар ҳажми ўтган йилги бадаллар миқдори билан қиёсланади ва хоналар мулкдорларининг бундай харажатларни қоплаш учун тўлов қобилияти баҳоланади. Сметада албатта келгуси капитал таъмирлашлар учун марказий фондига тўловни (ҳозирги кунда умумий тўловлар миқдорининг 30%) кўзда тутилиши зарур.

2.1.2-жадвал

“ФАЙЗ КОММУНАЛ” Хусусий уй – жой мулкдорлари ширкатининг даромадлар ва харажатлар сметаси минг сўмда¹⁶

№	Моддалар номланиши	Бир ойга	Бир чоракда	Бир йилга
1.	Умумий майдони м ²	12709,44		
	ДАРОМАДЛАР			
1	Ширкат аъзоларининг мажбурий бадаллари	3495,1	10485,0	41941,1
2	Нотураржой майдонларидан фойдаланувчиларнинг мажбурий бадаллари	360,0	1080,0	4320,0
	Жами даромадлар:	3855,1	11565	46261,1
	ХАРАЖАТЛАР			
	1. Ишлаб чиқариш харажатлари жами:	2876,7	8630,0	34600,0
	шу жумладан			
1.	Ишчиларнинг иш ҳақи	540,0	1620,0	6480,0

¹⁶ “ФАЙЗ КОММУНАЛ” ХУЖМШнинг 2015 йил 5 январдаги умумий йиғилишида тасдиқланган.

2.	Ишчиларнинг иш ҳақиға ҳисобланган ягона тўлов	135,0	405,0	1620,0
3.	Электр-энергия харажатлари	250,0	750,0	3000,0
4.	Маиший чиқиндиларни ташиб кетиш ва санитар-эпидемиологик ишлов бериш	150,0	450,0	1800,0
5.	Лифтларға хизмат кўрсатиш	560,0	1680,0	6720,0
6.	Жорий таъмирлаш	591,7	1775,0	7100,0
7.	Кутилмаган харажатлар	650,0	1950,0	7880,0
	2. Маъмурий харажатлар жами	338,2	1014,5	4058,0
	шу жумладан			
1.	Маъмурий ходилар иш ҳақи	200,0	600,0	2400,0
2.	Ишчиларнинг иш ҳақиға ҳисобланган ягона тўлов	75,0	225,0	900,0
3.	ХУМШлар уюшмасига тўланадиган аъзолик бадали	63,2	189,5	758,0
	3. Бошқа харажатлар	221,8	665,5	2662,0
	шу жумладан			
1.	Банк хизматлари учун тўлаш	59,3	178,0	712,0
2.	ХУЖМШ ходимларига мукофот ва ёрдам пуллари	62,5	187,5	750,0
3.	Аудитор хизмати	25,0	75,0	300,0
4.	Бланка ва канцтовар маҳсулотлари	25,0	75,0	300,0
	Жами харажатлар	3455,7	10097,0	40468,0

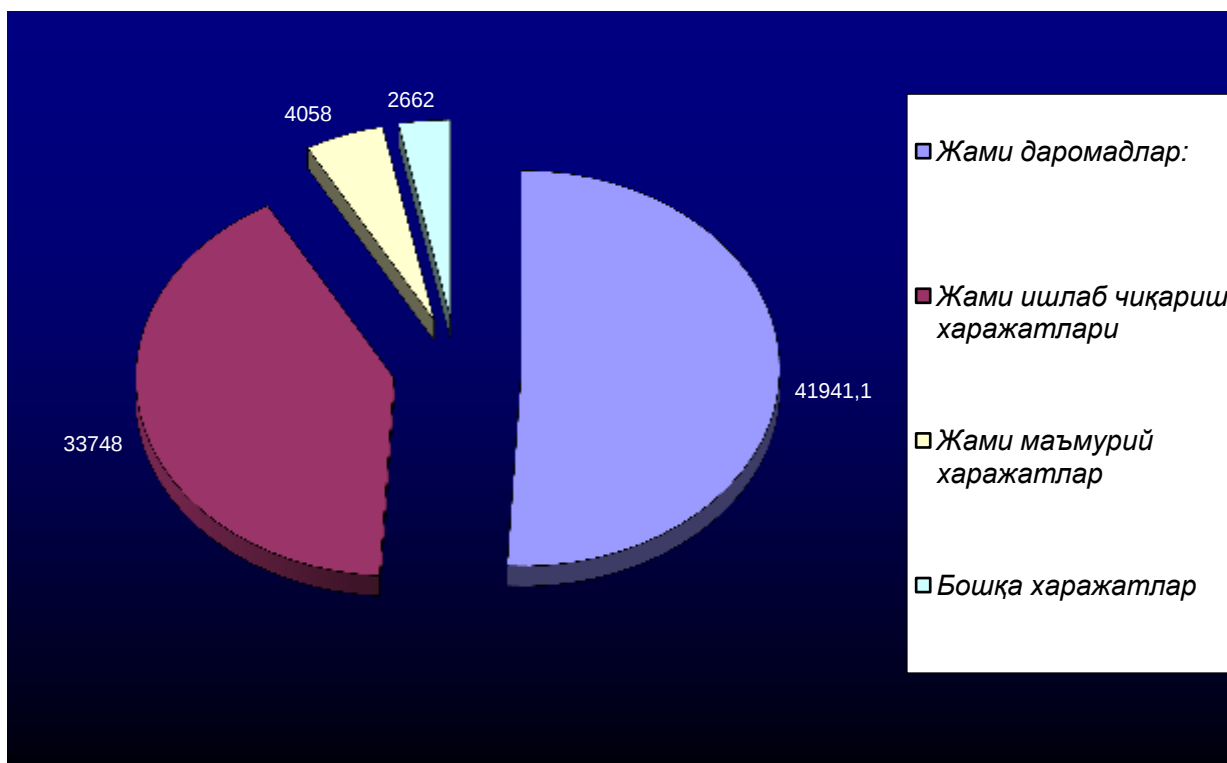
3-жадвалда келтирилган маълумотларға кўра, ширкат даромадлари 2014 йилда 41941.1 млн. сўмни ташкил қилган. Ишлаб чиқариш харажатлари эса 2014 йилда 33748,0 млн. сўмни ташкил қилган. Ишлаб чиқариш билан боғлиқ бўлмаган харажатлар 4058,0 млн.сўмни ташкил қилган. Хозирги кунда ширкатнинг умумий майдони **12709.44** кв.м.дан яшаш майдони сифатида **6536,16** кв.м.дан фойдаланилпти. Уйдаги ахлат ташлаш қувирлари Ўзбекистон иқлим шароитига мос келмаганлиги учун ёпиб ташланган. Ширкатнинг ушбу нотузаржой майдонларидан ҳамда биринчи қаватда

жойлашган ахлат жамланадиган махсус хоналар ҳамда ер тўлада мавжуд майдонлардан тижорат мақсадида ижарага бериб фойдаланиш мумкин.

Ижарачиларнинг мажбурий бадал тўловлари 1 кв.м.га 500 сўм миқдорда белгиланган бўлиб, нотурар жойлар майдонни ижарага бериш орқали ширкат йилига 2400,0 минг сўм даромад олиш мумкин. Молиявий иқтисодий инқироз шароитида ширкат харажатларининг даромадлардан ошиб кетиши уй-жой фондини жорий ва капитал таъмирлаш ишларининг ўз вақтида бажарилмаслигига олиб келиши мумкин.

“ФАЙЗ КОММУНАЛ” ХУЖМШнинг даромадлар ва харажатлар сметаси диаграммаси

2-диаграмма



2.3. “ФАЙЗ КОММУНАЛ” ХУЖМШ мулкдорларнинг коммунал тўловларидан қарздорлигининг олдини олиш масалалари

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2001 йил апрелдаги ПФ-2832-сон «Коммунал хизматлар кўрсатиш соҳасида иқтисодий ислохотларни чуқурлаштиришнинг янги босқичи тўғрисидада»ги Фармони,¹⁷ 2010 йил 28 октябрдаги 239-сон «Товарлар (ишлар, хизматлар)га тартибга солинадиган нархлар (тарифлар)ни декларация қилиш (тасдиқлаш) ва белгилаш тартибини янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисидада»ги қарорларига мувофиқ ташкилотлар — табиий монополь субъектлари (кейинги ўринларда хўжалик ташкилотлар деб юритилади) томонидан коммунал хизматлар (сув таъминоти, канализация, иссиқ сув таъминоти ва марказлашган иситиш хизмати)га тарифларни шакллантиришда харажатлар таркибини аниқлаш ва рентабелликнинг чекланган даражасини жорий этиш тартибини тартибга солади. Аҳолига кўрсатилаётган сув таъминоти, канализация, иссиқ сув таъминоти ва марказий иситиш хизматлари, хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари томонидан аҳоли номидан сотиб оладиган хизматларни ҳисобга олган ҳолда, нол даражали ставка бўйича қўшилган қиймат солиғи солинади.

Ўртача иқтисодий асосланган тарифнинг миқдорини ҳисоблаш учун, хизматларнинг барча истеъмолчиларини ҳисобга олган ҳолда берилган сув (ажратилган оқим суюқлик) хажмлари бўйича водопровод канализация ташкилотининг даромадларини аниқлаш зарур, мазкур тармоқни яқин давр (йил)- да ривожлантириш истиқболини ҳисобга олган ҳолда аниқ ҳисобот даври (йил) учун хизматларнинг ишлаб чиқариш таннархи ва ташки омиллар (энергия ресурслари, материаллар нархлари, ташиш тарифлари, тариф ставкалари ва лавозим маошларининг ўзгариши)нинг тахминий таъсири ҳамда зарурий фойда суммасидан ҳосил бўлади. Ўртача иқтисодий асосланган тариф миқдори қуйидаги формула бўйича аниқланади:

¹⁷ Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2001 й., 8-сон, 39-модда

Тур. тариф = S + Фз (сум), бу ерда:

Тур. тариф — 1 куб. м сув (1 куб. м окинди) га ўртача иқтисодий асосланган тариф;

S — 1 куб. м сув (1 куб. м окинди) нинг ишлаб чиқариш таннарихи;

Фз — водопровод-канализация ташкилотларининг рентабелли ишини таъминловчи 1 куб. м сув (1 куб. м окова сув) ҳисоб-китобиға зарурий фойда (давр харажатлари, молиявий фаолият бўйича харажатлар, фойдадан солиқ ва бошқа мажбурий туловлар бўйича харажатлар ҳамда соф фойда суммаси);

Тарифни шакллантиришда соф фойда суммаси ва рентабеллик даражасини ҳисоблаш мазкур Низомнинг 6-бандига мувофиқ амалга оширилади.

Коммунал хизматлар учун истеъмолчиларнинг ўз вақтида ва тўлиқ ҳисоб-китоб қилиш механизмини такомиллаштириш ва масъулиятини ошириш, тарифларнинг асоссиз равишда ўсиб кетишига йўл қўймаслик, шунингдек коммунал тармоқлардан фойдаланиш, уларни техник жиҳатдан замонавийлаштириш ва қайта жиҳозлаш, коммунал хизмат кўрсатиш корхоналарининг моддий-техника базасини мустаҳкамлаш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси ҳузурида Тарифлар ва уй-жой-коммунал хўжалигидаги иқтисодий ислохотлар дастури бажарилиши мониторингини олиб бориш республика комиссияси ташкил этилган. Мазкур комиссиянинг асосий вазифалари қуйдагича белгиланган:

коммунал хизматларнинг рақобат бозорини шакллантиришга, ушбу соҳада хусусий корхоналарни ривожлантиришга кўмаклашиш;

коммунал хизматлар учун тарифларнинг асоссиз равишда ошиб кетишига йўл қўймаслик мақсадида коммунал хизматлар қиймати ва улар учун тарифлар миқдорини белгилашда харажатлар таркибини йилнинг ҳар чорагида ҳудудлар бўйича таҳлил қилиб бориш;

ўрта ва паст босимли газ қувурларида табиий газ, тегишли коммунал хизмат кўрсатиш корхоналари томонидан иссиқ сув ва иссиқлик энергиясини

ишлаб чиқариш ва истеъмолчиларга етказиб беришда улар исроф бўлишининг чекланган нормаларини ишлаб чиқишни ташкил этиш;

тасдиқланган дастурга мувофиқ коммунал хизматларни якка ва умумфойдаланиладиган тартибда ҳисобга олиш асбобларини ўрнатишни назорат қилиш ва улардан фойдаланишнинг тизимли мониторингини олиб бориш;

ишлаб чиқариш ва коммунал хизматлар кўрсатиш жараёнида замонавий энергия тежайдиган технологияларни тадбиқ қилиш ва назорат ўрнатишни ташкил этиш;

барча юридик шахслар — коммунал хизматлар истеъмолчилари истеъмол қилинган коммунал хизматлар учун календарь ой тамом бўлгандан кейин 30 кун мобайнида тўлиқ ҳисоб-китоб қилишлари шарт;

шартномада белгиланган муддатлардан ўтиб кетган ҳар бир кун учун юридик шахслардан муддати ўтказиб юборилган сумманинг 0,4 фоизи, аҳолидан эса 0,1 фоизи миқдорида, аммо 50 фоиздан ошмайдиган миқдорда, пеня қўшиб ундирилади. Олинган пеня суммалари коммунал хизмат кўрсатиш корхоналарини замонавийлаштириш ва техника билан қайта жиҳозлаш учун тўлиқ ва мақсадли фойдаланилади;

коммунал хизматлар учун ўз вақтида ҳақ тўламаган истеъмолчилар ўрнатилган тартибда ушбу манбалардан узиб қўйилади;

газ ва сув тармоқларига ўзбошимчалик билан уланиб олган, электр энергияси, табиий газ, совуқ ва иссиқ сув, иссиқлик энергиясини ҳисобга олиш асбобларига қасддан шикаст етказган, шунингдек ҳисобга олиш асбобларининг кўрсаткичларини ўзгартириш мақсадида уларга ташқаридан аралаштиришга йўл қўйган қоида бузувчилар қонунчиликка мувофиқ то жиной жавобгарликка тортиладилар.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг «Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг фаолиятини ривожлантириш борасидаги қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида» 2002 йил 26 февралдаги ПФ-3038-сон Фармонида мувофиқ хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларига берилган

солиқ имтиёзлари уй-жой мулкдорлари ширкатларининг профессионал бошқарувчи компанияларига жорий этилган.¹⁸

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг «Электр энергиясидан фойдаланганлик учун ҳисоб-китоб қилиш механизмини тубдан такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида» 2004 йил 1 ноябрдаги 511-сон қарорига мувофиқ 2005 йил 1 январдан бошлаб олинган коммунал хизматлар учун аҳоли томонидан ҳақ тўлаш истеъмолчиларнинг ихтиёрига кўра барча тижорат банки бўлимлари ва тўловларни қабул қилиш кассалари орқали чекловларсиз амалга оширилиши белгилаб қўйилган.

Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари ва коммунал хизматлар кўрсатиш корхоналарига улар томонидан кўрсатилган коммунал хизматлар, шу жумладан уй-жойларнинг мажбурий дастлабки тўловни амалга ошириш учун аҳолидан нақд пул маблағларини кассаларни четлаб мустақил йиғиш тақиқланган.¹⁹

Уй-жой мулкдорлари ва ундан фойдаланувчилар тузилган шартномаларга мувофиқ, коммунал хизмат, уй-жойларни сақлаш харажатларини тўлаш бўйича Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодекси ва бошқа қонун ҳужжатлари талабларини қўпол равишда бузган ҳолларда шаҳар ва туманларнинг ҳокимликлари коммунал хизмат кўрсатувчилар ёки хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг тақдимномасига мувофиқ, тўланмаган қарзларни айбдор шахслардан белгиланган тартибда ундириб олиш тўғрисида фуқаролик судларига даъво аризалари киритадилар.²⁰

“ФАЙЗ КОММУНАЛ” хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатининг таркибидаги кўп қаватли уйлар Тошкент шаҳрининг марказида жойлашганлиги сабабли ушбу кўп қаватли уйлар марказлаштирилган

¹⁸ (4-банд Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2007 йил 5 мартдаги ПФ-3858-сонли Фармони таҳририда — ЎР ҚХТ, 2007 й., 11-сон, 95-модда)

¹⁹ (5-банднинг иккинчи хатбоши Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2007 йил 5 мартдаги ПФ-3858-сонли Фармони таҳририда — ЎР ҚХТ, 2007 й., 11-сон, 95-модда)

²⁰ (7-банд Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2007 йил 5 мартдаги ПФ-3858-сонли Фармони таҳририда — ЎР ҚХТ, 2007 й., 11-сон, 95-модда)

иссиқлик энергияси, иссиқ сув, совуқ сув, табиий газ, оқава қувир хизмати ва бошқа аҳолига қулайлик туғдирадиган коммунал хизматлар билан таъминланган. Шунингдек таҳлил давомида аниқландики, кўп қаватли уйда истиқомат қилувчи мулкдорларнинг 10 фоизидан ортиқроғи юқорида кўрсатилган хизмат турларидан унча кўп бўлмаган қарздор ҳисобланади. Коммунал тўловлар бўйича қарздорликнинг олдини олиш ёки қарздорлардан қарзларни ундириш бўйича Европа ва МДХ давлатларида ҳар хил тадбирлар ўтказилади. Масалан Европа давлатларида қарздорлар учун ранглитерапия жараёни ўтказилиб, уларга ҳар-хил рангдаги коммунал тўлов квитанциялари жўнатилади.

Агарда мулкдор коммунал тўловлар учун қарзларини 2 ой давомида тўламаса у ҳолда у коммунал хизматлар ташкилотларида огоҳлантириш белгиси сифатида “сарик” рангли, 3 ой ва ундан кўп қарздор бўлса “қизил” рангли квитанция олади. Европа амалиётида қарздорларни коммунал тўловларини тўлашга ундашнинг яна бир усули қарздорлар учун “виждонсизлар варақаси” номлик варақа мавжуд бўлиб, унга қарздорнинг исми, фамилияси, адреслари ва қарз тури ҳамда ҳажми ёзилган ҳолда жамоат жойларидаги магазинларга, автобус бекатларига, бозорларга илиб қўйилади.

Шунингдек айрим давлатларда қарздорларнинг коммунал тўловларини тўлашлари ҳақида огоҳлантириш тариқасида бир нечта марта қарздорнинг уйига автоқўнғироқ амалга оширилади. МДХ давлатларининг бир нечтасида аҳолининг иш ҳақи истеъмолчининг нотариал тасдиқланган розилиги асосида коммунал тўловлари учун коммунал хизмат кўрсатувчи корхона ҳисоб рақамларига ўтказилади. Шу йўл билан аҳолининг коммунал тўловлардан бўлган қарздорлиги етарлича камайитиришга эришилади. Бу турдаги амалиёт Ўзбекистон Республикасининг вилоятларида ва Тошкент шаҳрида аҳолининг розилиги билан амалга оширилиб келинмоқда. “ФАЙЗ КОММУНАЛ” ХУЖМШ таркибидаги мулкдорларнинг коммунал тўловларидан қарздорликларининг олдини олиш мақсадида ширкат раиси ҳар кварталда Юнусобод тумани Иссиқлик қувват ташкилоти, туман Сувсоз трести, туман

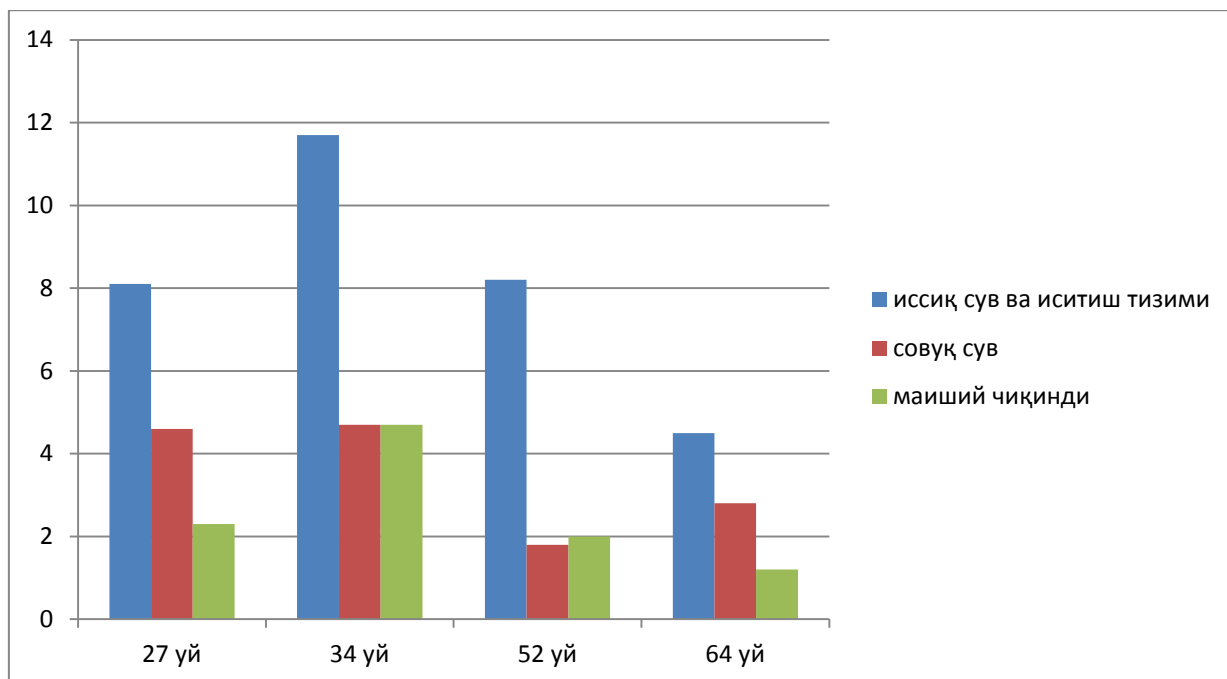
Газ таъминоти, туман Махсустарнс корхоналари билан ҳамкорликда ўз мулкдорларининг қарзлари тўғрисида маълумотларни тўплаб уларни оғоҳлантиради. Шу йўл билан аҳолисининг коммунал тўловлари қарздорлигидан олди олинади. Ширкатнинг ўзининг коммунал тўловларидан қарздорлиги мавжуд эмас.

“ФАЙЗ КОММУНАЛ” ХУЖМШнинг смета хужжатлари таҳлил қилинганида электр-энергия харажатлари бир ойда 179,0 минг сўм миқдорда пул сарф харажатлар қилишади. Бунинг сабаби “ФАЙЗ КОММУНАЛ” хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатидаги уйларнинг лойхасида умумий йўлакчи уйлар лойхалаштирилган бўлиб, бу йўлақларда электр энергияси кун бўйи сутка давомида ёқилганлиги оқибатида электр энергияси сарфи юқори бўлади. Бу турдаги лойҳаларга электр энергияси тизми тўғридан-тўғри лойхалаштирилган ва шунинг оқибатида ундан зарур пайтда фойдаланиш имкони мавжуд эмас. Электр энергиясининг кўп сарф бўлишига иккинчидан подъездлардаги ва ҳар бир қават йўлақларидаги ёриткичларга энергия тежовчи лапочкалардан ўрнатилмаганлиги сабабли энергия сарфи юқори.

Шартнома бўйича лифтларга хизмат кўрсатиш ишларига бир ойда 560,0 минг сўм миқдорда маблағ сарфланган. Лифтларнинг техник яроқлилиги яхши бўлса ҳамда лифтларнинг бузилиш эҳтимоллиги юқори бўлмаса лифт тузатиш фирмалари билан бунчалик катта миқдордаги шартнома ўрнига лифт тузатиш бўйича мутахассиси билан ўриндошлик асосида меҳнат шартномаси тузиб ширкат керакли пайтда унинг хизматидан фойдаланса мақсадга мувофиқ бўлар эди.

“ФАЙЗ КОММУНАЛ” ХУЖМШ таркибидаги мулкдорларнинг коммунал тўловлардан қарзи

3-диаграмма



Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2002 йил 26 февралдаги ПФ-3038- сонли “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг фаолиятини ривожлантириш борасидаги қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида” фармонининг 3-бандида “белгилаб қўйилсинки, кўп хонадонли уй-жой биноларида яшовчи аҳолидан коммунал хизматлар ҳақини йиғишда ёрдам кўрсатиш тўғрисидаги шартномалар мазкур хизматларни кўрсатувчи корхона ва ташкилотлар томонидан хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари билан тузилади.

Коммунал хизматларни кўрсатувчи корхона ва ташкилотлар коммунал хизматлар учун жорий тўловлар бўйича хомчўт қилинган тушумлар бажарилгани тақдирда хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларига қуйидаги тартибда ажратмалар бериши белгилаб қўйилсин:

100 фоиз бажарилган тақдирда — тушган тўловлар суммасининг 15 фоизи;

75 фоиздан ортиқ бажарилган тақдирда — тушган тўловлар суммасининг 7 фоизи миқдорида.

Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари мазкур маблағлардан аниқ мақсадни қатъиян қўзлаган ҳолда хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг ходимларини рағбатлантириш, уй-жой-коммунал хизматлари учун тўловлар бўйича мавжуд қарзларни тўлаш, шу жумладан хизматлар учун ҳисоб-китоблар бўйича кам таъминланган оилаларга ёрдам кўрсатиш, шунингдек хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларига бириктирилган уй-жой биноларини таъмирлаш, ҳудудларни ободонлаштириш борасидаги ишларни амалга оширишда фойдалансинлар.”²¹ деб белгилаб қўйилган. Ушбу Президент фармонида мувофиқ “ФАЙЗ КОММУНАЛ” ХУЖМШ раиси мазкур коммунал хизмат ташкилотлари билан шартномавий асосда аҳолисининг коммунал тўловларини ўз вақтида ундириш билан шуғилланиб шу йўл билан ширкатга қўшимча даромад келтириш мумкин ҳамда аҳолининг қарздорлик даржасининг олди олиниши мумкин.

²¹ “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг фаолиятини ривожлантириш борасидаги қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида” ги Ўзбекистон Республикаси Президентининг фармони ПФ-3038-сон

III-БОБ. ХУСУСИЙ УЙ-ЖОЙ МУЛҚДОРЛАРИ ШИРКАТЛАРИНИНГ САРФ ҲАРАЖАТЛАРИНИ ОПТИМАЛЛАШТИРИШ МАСАЛАСИ.

3.1. “ФАЙЗ КОММУНАЛ” ХУЖМШда коммунал харажатларни камайтириш тежаш имкониятлари.

Ҳозирги вақтда жаҳон иқтисодиётида кўплаб мамлакатлар молиявий-иқтисодий инқирозни бошидан кечираётган таҳликали вазият вужудга келди. Жаҳон молия ва товар бозорларида вазиятни барқарорлаштириш, банк тизимини ҳамда иқтисодиёт реал сектори корхоналарини қўллаб-қувватлаш йўллари изланмоқда.

Шуни қайд этиш жоизки, аввалги йилларда Ўзбекистон ҳукумати томонидан қабул қилинган аниқ чора-тадбирларнинг кенг комплекси иқтисодиётимизни жаҳон молия кризиси хатаридан муайян даражада ҳимоя этишга хизмат қилади.

Мазкур ишнинг иккинчи бобида “ФАЙЗ КОММУНАЛ” ХУЖМШнинг даромадлар ва харажатлар сметаси ва ширкат аҳолиси, ширкат коммунал тўловлари ҳақида маълумотлар билан танишилди:

“ФАЙЗ КОММУНАЛ” ширкатнинг титул варақаси, ширкатнинг фаолияти ва ҳудудидаги мавжуд объектлар ҳолатини яхшилаш бўйича 2015 йилда амалга оширадиган чора-тадбирлар дастури, ширкатнинг даромадлар ва харажатлар сметаси таҳлил қилинди.

Бажарилган таҳлиллар натижасида танланган объект, яъни “ФАЙЗ КОММУНАЛ” хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати даромадлар ва харажатлар сметасида ортиқча молиявий сарф харажатлар амалга оширилаётганлиги ва уни қайта кўриб чиқиш зарурати мавжудлиги аниқланди.

Мазкур ширкатнинг умумий майдони 12709.44 кв.м. ни, яшаш майдони 6536,16 кв.м. ташкил қилади. Ушбу ширкат таркибида 4 та 9 қаватли турар жойда 8 та ахлат ташлаш қувирлари мавжуд бўлиб Ўзбекистоннинг иссиқ иқлим шароитига мос келмаганлиги учун ёпиб ташланган. Шунинг учун

ширкат таркибидаги кўп қаватли турар жой биноларида 8 та ахлат йиғиладиган махсус нотурар жой мавжуд. Коммунал хўжалиги тизимида бозор муносабатларини шакллантириш мақсадида ширкатнинг тижорат мақсадида фойдаланилаётган нотурар жой майдони йўқлиги сабабли шу бўш жойни оёқ кийим таъмирлаш устахонаси, маиший техникаларни таъмирлаш устахонаси, коммунал тўловларга ва телефон компанияларига пул тўлаш шахобчаси сифатида ижарага бериш йўли билан қўшимча молиявий даромад олиш мумкин.

Таҳлил қиланаётган ширкатда жорий вақтда 6 та ишчи ходимлар меҳнат фаолияти олиб бормоқда. Булар ширкат раиси, бухгалтер, сантехник ва 3 та фаррош ҳисобланади. Олиб борилган таҳлил натижасида ширкат томонидан ва ширкат таркибидаги уйларда истиқомат қилувчи аҳоли томонидан йилнинг қиш мавсумида сантехникка мурожат қилиш йилнинг бошқа фаслларидагидан кўра кўпроқ амалга оширилган. Шундай экан, биз ширкатдаги сантехник штатини бекор қилишимиз сантехник хизмати зарурияти туғилганда қўшни ширкатлар сантехникларидан фойдаланишимиз мумкин. Шунингдек ширкат таркибидаги 4 та кўп қаватли бино ҳудудининг тозалигига 2 та фаррошнинг меҳнати етарли деб ҳисоблаймиз. Демак, ширкат 1 та сантехник ва 1 та фаррош меҳнатидан воз кечадиган бўлса бир йилда 3240,0 минг сўм миқдордаги маблағни тежаш имконияти мавжуд бўлади.

Таҳалил қилинаётган объектнинг жорий вақтдаги лифтларининг яроқлилик ҳолати яхши бўлганлиги сабабли ҳамда ҳозирдаги ширкатга хизмат кўрсатаётган лифт фирмасининг хизмати қимматлиги сабабли ширкатга ўзларининг арзонроқ хизматини таклиф қилаётган бошқа фирмалар билан шартнома имзоланса мақсадга мувофиқ бўлар эди.

Мазкур ширкат таркибидаги кўп қаватли турар жой биноларининг томи рулонли, конструкцияси бўйича чордоқсиз турга мансуб бўлиб, темир бетон вибропрокат панеллар бўйлаб битум суртилган 4 қаватли тўлдан иборат.

Бундай турдаги том ёпқичларнинг салбий томонлари кўп, масалан, битум ёзда, яъни юқори ҳарорат остида эриши ва қишда, совуқ ҳароратда музлаши мумкин.

Таҳлил қилинаётган объектнинг жорий вақтдаги томи текис (2,5 % гача) нишабга эга бўлиб, томларнинг томқопламаларида халқоблар бўлишиш мумкинлигидан ва шу ерларда чакка ўтиш эҳтимоли борлигидан, бундай биноларнинг томлари ўзларини ёмон томондан кўрсатади ва таъмирлаш даврида уларни ярми қия ёки қия томларга ўзгартириш мақсадга мувофик бўлади. Ширкатнинг куз-қиш мавсумига тайёргарлик кўриш бўйича дастурида ҳамда ширкат сметасидаги уйни жорий таъмирлаш ишларига энергия самарадор, чидамли, узоқ муддат хизмат қиладиган қурилиш ва сантехника материалларидан фойдаланилса жорий таъмирлаш ишларига кетадиган ҳар йилги сарф харажатлар тежалади. (3.1.1-расм)

Қуйдаги жадвалда 2015 йилда “ФАЙЗ КОММУНАЛ” Хусусий уй – жой мулкдорлари ширкатидаги жорий ва капитал таъмирлаш ишлари учун зарур қурилиш материалларининг рўйхати келтирилган.

**Кўп қаватли уйнинг техник ҳолатини яхшилаш
учун керакли қурилиш материаллари рўйхати**

3.1-жадвал.

№	Зарур жиҳозлар	Ўлчов бир.	Ҳажми
1	Полизол қопламаси	м.кв	650 кв.м
2	Цемент	тн	2,5 тн
3	Ойна	м.кв	2,5 м.кв
4	Асфальт қопламаси	м.кв	800 кв.м
5	Бўёқ (йўлакларни таъмирлаш учун)	дона	174 дона
6	Ҳар хил диаметрдаги қувурлар	п/м	260 п.м
...			

Бугунги кунга тажриба шуни кўрсатмоқдаки, **1 кв.м** юмшоқ томни рубероид ва битум материаллари билан таъмирлаш **10 340 сўмни** ташкил қилиб, **2-3 йил** давомида таъмир талаб этилмайди. **Полизол** материали билан таъмирлаш **12 500 сўмни** ташкил қилиб, **5-7 йилгача** таъмир талаб этилмайди. Шундан келиб чиққан ҳолда 2013 йилдан кўп қаватли турар-жойларнинг том қисмларини янги материаллар (полизол ёки бикром) билан таъмирлаш тавсия этилади.

3.1-расм. Полизол қопламали томнинг кўриниши.



Био ва иншоотларнинг қурилиш конструкцияларига технологик муҳит, атмосфера ҳодисалари, эксплуатациявий юк ва шу каби бошқа таъсирлар натижасида уларнинг эксплуатациявий хусусиятларида пасайиш содир бўлади. Булардан ташқари конструкциялардаги эксплуатациявий хусусиятларнинг пасайишига лойиҳалашдаги хатолар, буюмларни тайёрлаш ва монтаж қилишдаги нуқсонлар, номуносиб эксплуатация туфайли бўладиган эскиришлар, металллар занглаши, биохимиявий таъсирлар шароит яратади.

Президентимиз Ислом Каримов раҳнамолигида коммунал соҳада амалга оширилаётган ислохотлар, аввало, хизматлар сифатини, халқимиз фаровонлигини янада юксалтиришга қаратилган. Бу борадаги ишларни амалга оширишда уй-жой мулкдорлари ширкатлари (УМШ) муҳим ўрин тутди.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2005 йил 11 февралда қабул қилинган “Коммунал хизматлар тарифларининг асоссиз равишда ўсиб кетишига йўл қўймаслик ҳамда улар учун ўз вақтида ва тўлиқ ҳисоб-китоб қилиниши учун истеъмолчиларнинг масъулиятини ошириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ҳамда 2006 йил 25 июлда қабул қилинган “1991 йилгача қурилган кўп хонадонли турар жой биноларининг умумфойдаланадиган жойлари ва муҳандислик коммуникациялари капитал таъмирланишини яқунлаш чора-тадбирлари тўғрисида”ги қарорлари ҳамда 2006-2007 йилларда ҳукуматимиз томонидан қабул қилинган бошқа ҳужжатлар соҳадаги ислохотларни янада чуқурлаштиришга хизмат қилмоқда. Бу ҳужжатлар йирик УМШларни кичиклаштириш ва кичик ширкатларни ташкил этиш учун асос бўлди. Ислохотларнинг муваффақиятли амалга оширилиши давлат ҳокимиятининг барча тузилмалари, фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари, нотижорат ташкилотлар ҳамда бу жараёнда фаол иштирок этадиган фуқароларнинг яқин ҳамкорлиги ва ҳамжиҳатлигига боғлиқдир. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 12 апрелдаги “Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатларини янада ривожлантириш ва

турар жойларга хизматлар кўрсатишнинг аниқ бозорини шакллантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги қарори соҳа олдига қўйилган долзарб вазифалар ижросини таъминлашда муҳим омил бўлмоқда.

Мамлакатимизда намунали ширкатлар кўп. Бироқ, кўп хонадонли уйлардаги лифтлар йиллаб ишламаётгани, йўлакларнинг фақат биринчи каватигина таъмирланаётгани, томдан чакки ўтиши, совуқ сув фақат учинчи каватгача кўтарилаётгани, иситиш тизими ёмон ишлаётгани, ертўлаларда эски қувурлардан сув оқиб ётиши, уй-жой массивлари олдадаги дарахтларга шакл ва ишлов берилмаётгани, ҳовлилардаги ўриндиқларнинг синиб кетгани, болалар майдончалари йўқлигига эътибор бермайдиган ва аҳолининг мурожаатларини қаноатлантирмайдиган ширкатлар ҳам йўқ эмас.

Лекин амалиёт шуни кўрсатадики, УМШнинг муваффақиятли фаолият юритиши нафақат маҳаллий давлат бошқарув органлари ёки уддабурон раисга, балки фуқароларнинг ташаббускорлиги, фаол иштироки, ўзлари яшаётган уйнинг обод, озода ва ҳар томонлама қулай бўлиши учун интилишига ҳам боғлиқдир.

Бу хайрли ишларнинг барчаси шу ерда яшайдиган аҳолининг истаги ва фаол иштироки билан амалга оширилди. Ширкатда аҳоли умумий мулкни саранжом-саришта сақлаш билан бирга, муайян ишларни амалга ошириш учун ихтиёрий мақсадли бадаллар ҳам тўлайди. Бадаллар миқдорини белгиланган вазифалардан келиб чиқиб, ўзлари муҳокама қилади ва тасдиқлайди.

Бизнинг фикримизча, хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатининг самарали фаолият юритишида керак бўладиган нарса - бу уларнинг ўз уйининг аҳолини яхшилаш учун бир ёқадан бош чиқариб ҳаракат қилишидир. Кўп қаватли уйларда яшайдиган ҳар бир одам умумий иш учун дахлдорлигини ҳис қилиши керак. Кўп қаватли уйларда истиқомат қилувчи аҳолини бошқарув ишларига фаол жалб этмоқ зарур. Масалан, подъездлар, лифтлар ва атрофдаги ҳудудларни тозалашда барча иштирок этиши шарт. Бунинг учун эса қаватларнинг, йўлакларнинг ҳамда лифтнинг тозаллигини

сақлаш учун навбатчилик жадвали тузилиб, ҳар битта қават, ҳар бир подъезд эшигига осиб қўйиш, ҳар битта қаватда яшовчи хонадон эгаларининг маъсулиятини ошириш керак.

Дастлаб, ширкат таркибига директор, бухгалтер, сантехник, электрик, фаррош, лифтчи кирарди ва тўпланадиган барча бадал уларга иш ҳақи тўлашга кетарди. Аҳоли ширкатда штатлар қисқартирилсагина, маблағни тежаш мумкинлигини тушунди. Ҳозирда ширкат раиси жамоатчилик асосида ишламоқда, турли ишларни бажарувчиларни эса қўшнилари тавсиясига биноан ишга таклиф қилади. Бироқ, бугун ширкат бошқаруви уйларга хизмат кўрсатишни тажрибали бошқарув ташкилотига бериш ҳақидаги масалани кўриб чиқмоқда.

Ширкатларнинг нисбатан ихчамлаштирилиши УМШга хизмат кўрсатиш бўйича тажрибали бошқарув ташкилотларини ташкил этишни тақозо этади. Шундай қилиб, уй-жой соҳасида янги бозор муносабатларига асос солинди. Бу мамлакатимиз коммунал хизматлар бозорида 320 бошқарув компания ва 283 сервис ташкилотининг ташкил этилишига олиб келди. Уларни тузишдан кўзланган мақсад ушбу соҳада амалга оширилаётган ишлар сифати ва даражасини ошириш, кўп хонадонли уйларнинг техник аҳволини яхшилаш ва сақлаш, коммунал харажатларни камайтиришдан иборат. Хизмат кўрсатувчи ташкилотларга ширкатларнинг ишончи йил сайин ортиб бораётир, уларнинг ўзаро ҳамкорлиги шартнома асосида амалга оширилмоқда. УМШ хизматлар буюртмачиси, бошқарув ташкилоти эса уларни бажарувчи ҳисобланади.

Кўп хонадонли уйлар мулкдорларини, авваламбор, кўрсатилаётган хизматлар сифати ва бошқарув ташкилотлари молиявий фаолиятининг тўлиқ очиклиги ўзига жалб қилади. Шу ўринда, нима учун одамлар катта ширкатлар ишидан норози, деган савол туғилади. Чунки, уларнинг пули қаерга ва нима учун сарфланаётгани, қандай ишлар бажарилаётгани ва бадаллар қандай тўпланишини билишмайди. Бошқарув компаниясида эса хизматлар нархи олдиндан келишилади, ҳар бир уй учун алоҳида ҳисоб-

китоб юритилади. Бошқарув ташкилоти ҳар чоракда бир марта ширкат бошқарувига бажарилган ишлар хусусида ҳисобот беради. Бундан ташқари, бошқарув аъзолари истаган пайтида ўзи яшаб турган уйга кўрсатилаётган хизматлар бўйича очиқ ахборот олиши мумкин.

Тажрибали бошқарув ташкилоти ва УМШ ўртасида самарали ҳамкорликни ташкил этишда хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари ассоциацияси яқиндан ёрдам бермоқда. Улар 2002 йилда ташкил этилган бўлиб, бугун ширкатларга ёрдам кўрсатадиган асосий марказ ҳисобланади.

2006 йилда Уй-жой кодексига ўзгартишлар киритилиши муносабати билан хонадон эгалари кўп хонадонли турар жойнинг умумий мулкани юридик шахс ташкил этмасдан бошқариш ҳуқуқига эга бўлди. Бу хонадонлари кам уйлар учун жуда қулай. Мамлакатимизнинг қатор ҳудудларида УМШни ташкил этиш зарурати бўлмаган 12 ва 24 хонадонли уйлар бор. Одамлар бундай уйларни баҳамжиҳат бошқариши, ваколатли шахсни сайлаши, таъмирлаш ишларини ўтказиш учун пул тўплаши, бундай ишларни бажарувчиларни ўзлари ёллаши мумкин.

Кейинги йилларда аҳолига коммунал хизмат кўрсатиш соҳаси тармоқларини бозор муносабатларига ўтказишга доир анча ишлар амалга оширилди. Зарур қонунчилик ва норматив-ҳуқуқий база яратилди — Уй-жой кодекси, «Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида», «Уй-жой мулкдорлари ширкатлари тўғрисида»ги қонунлар ва бошқалар қабул қилинди.

Аҳолига коммунал хизмат кўрсатиш тизимида иқтисодий ислохотларни чуқурлаштириш Концепцияси ҳамда бозор механизмларини жорий этишга қаратилган тегишли минтақавий комплекс дастурлар ишлаб чиқилиб, амалга оширилмоқда.

Коммунал хизмат кўрсатиш соҳасида бошқариш тизимини ислох қилиш, монополиядан чиқариш ва хусусийлаштириш чора-тадбирлари амалга оширилди. Коммунал хизмат кўрсатиш вазирлиги тугатилди ва унинг негизида «Ўзкоммуналхизмат» агентлиги ташкил этилди. Ҳудудий коммунал-

фойдаланиш бирлашмалари бевосита Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари ихтиёрига берилди. Уй-жой мулкдорлари ширкатлари ва ўзини ўзи бошқариш жамоатчилик органлари Уй-жой эгалари кенгашлари шакллантирилмоқда.

Сув, газ ва иссиқлик энергиясини ҳисобга олувчи асбобларни ишлаб чиқариш ташкил қилинди, уларни кўп хонали уй-жой биноларига ўрнатиш бўйича ишлар олиб борилмоқда.

Истеъмолчиларнинг тўлов интизоми пастлигича қолмоқда, ресурслар сарфининг ҳисобга олиниши зарур даражада таъминланмаяпти, тармоқдаги бир қатор корхоналар ва ташкилотларнинг молиявий аҳволи мураккаблигича қолмоқда, бу эса таъмирлаш-тиклаш ишларини ўз вақтида ўтказиш, янги технологияларни жорий этиш имкониятларини чеклаб қўймоқда.

3.2. “ФАЙЗ КОММУНАЛ” ширкатининг ресурслар сарфини оптималлаштириш масаласи

Мамлакатимиз мустақилликни қўлга киритган кундан бошлаб, кўпаватли уйларда яшовчи аҳолига бир қанча қулай шароитлар яратиш мақсадида ҳукуматимиз томонидан коммунал хизмат кўрсатиш соҳасига катта эътибор қаратилди. Бунинг амалий натижаси сифатида қабул қилинган қатор меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлада кўриш мумкин. Ушбу соҳани тараққий топишида қонунларнинг нечоғлик муҳим дастак эканлигини Президентимиз И.А.Каримов Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йилда ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш якунлари ҳамда 2007 йилда иқтисодий ислоҳатларни чуқурлаштиришнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган мажлисидаги маърузасида “Бу борада қабул қилинган Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодекси, «Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари тўғрисида»ги қонун ва бошқа меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларга тўлиқ амал қилинишига эришишимиз даркор.”²² деб алоҳида

²² И.А.Каримов “Янгилаш ва барқарор тараққиёт йулидан янада изчил ҳаракат қилиш, алқимиз учун фаровон турмуш шароити яратиш-асосий вазифамиздир”. 13 февраль 2007 йил. Халқ сузи.

таъкидлаб ўтди. Албатта, аҳоли онгига қонунларнинг моҳиятини етказмасдан туриб, мақсадга эришиш бир мунча мушқил кечади.

Президентимиз И.А.Каримов томондан илгари сурилган «Ширкатлар билан коммунал ва таъмирлаш-қурилиш хизматлари кўрсатадиган корхоналар ўртасидаги шартномавий-ҳуқуқий муносабатларни тубдан қайта кўриб чиқиш ва янада мустаҳкамлаш, аҳолига кўрсатилаётган хизматларнинг сифати учун ҳар икки томоннинг маъсулиятини ошириш лозим» деб таъкидланган эди. Ҳақиқатдан кўп қаватли уйларга хизмат кўрсатаётган хизмат кўрсатувчи ташкилотлар шартномада кўрсатилган шартларга риоя қилмайдилар. Бундай шартларнинг бажарилмаслигига асосий сабаб асбоб-ускуналарининг эскирганлигидадир.

Бундай шартномаларнинг тузилиши мулкдор учун ҳам, ихтисослашган ташкилотлар учун ҳам бир қанча қулайликларга эга бўлишади. Булар қуйидагилар ҳисобланади.

Уй-жой мулкдорлари учун афзалликлари:

- мулкдорлар кўп квартирали уйда умумий мулкни сақлаш бўйича қарорларни мустақил равишда қабул қилади (ишларнинг тури ва ҳажми, бажариш усули);
- мулкдорларнинг маблағи ХУМШнинг ҳисоб-китоб ҳисобрақамида жамланади ва уларнинг мақсадли сарфланиши ширкат аъзолари томонидан назорат қилинади;
- ишлар ва хизматлар ижрочиси ХУМШ томонидан ташкил этилган танловда аниқланади;
- бозордаги рақобат ишлар ва хизматлар қийматининг арзонлашувига ва сифатининг ошишига ёрдам беради;
- ишлар ҳажми ва сифати устидан назорат ширкат томонидан амалга оширилади (ширкат томонидан ушбу вазифа шартнома асосида бошқарув компаниясига юкланган ҳолда ушбу компания томонидан бажарилади);

- ишлар ва хизматлар ҳақи ХУМШ ҳисобрақамидан пудратчилар томонидан шартнома шартлари керакли тарзда бажарилган ҳолларда тўланади.

Ихтисослаштирилган ташкилотлар учун афзалликлари:

- хизматлар ва ишларга барқарор талабнинг мавжудлиги: ҳар бир уй ва алоҳида ХУМШ - бўлажак буюртмачи;
- Бошқарувчи ва бошқарувчи компания уларнинг хизматлари учун ширкат томонидан ҳақ тўланган тақдирдагина ишлайди;
- ихтисослашувни чуқурлаштириш ёки кенг турдаги хизматлар кўрсатиш имкониятининг мавжудлиги.

Битта ХУМШ хизмат кўрсатадиган уйлар сонини оптималлаштириш натижасида 2006 йилда уларнинг сони қарийиб, 2 мартага (йил бошида 2188 тадан йил охирида 4023 тагача) ортди ва Республика бўйича ўртача 7 та уйга ХУМШни ташкил этиш билан фуқоро (аҳоли)ларда уйни умумий мулк ҳужайинлик ҳисси уйғонди. Рақобат муҳитини яратишга таъмирлаш ва коммунал хизматлар бозорини шакллантиришга имконият берувчи молиявий маблағлардан янада самарали фойдаланишга эришилди.

Юқорида кўриниб турибдики, ҳозирда ширкатлар самарали фаолият юритиш учун уларни «мақбул ҳажм»га келтириш лозим бўлмоқда. Ушбу масала юзасида Президентимиз И.А.Каримов Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йилда ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш йўналишлари ҳамда 2007 йилда иқтисодий ислохотларни чуқурлаштиришнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган мажлисидаги маърузасида “Битта ширкат томонидан хизмат кўрсатиладиган уйлар сонини энг мақбул ҳолга келтириш бўйича бошланган ишларни ниҳоясига етказиш керак. Токи улар тураржойларни эксплуатация қилиш ва сақлаш муаммоларини ҳал этиш билан аниқ ва бевосита шуғилланиш имкониятига эга бўлсин.” деб таъкидлади. Шунини алоҳида таъкидлаш жоизки, ўтиш даври бўлганлиги сабабли ҳали ҳануз ширкатлар «мақбул ҳажм»га келтирилганлигича йўқ ва қилинган ишлари келгусида пойдивор бўлиб хизмат қилади.

Мазкур битирув малакавий ишида таҳлил қилинаётган Юнусобод тумани “Туркистон” маҳалласи жойлашган “ФАЙЗ КОММУНАЛ” ХУЖМШ таркибидаги 9 қаватли турар жой биноларида электр энергиядан самарали фойдаланиб, уни молиявий ресурсларни тежаш мақсади кўзда тутилган.

БМИ мавзусига мос равишда танланган хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати, яъни “ФАЙЗ КОММУНАЛ” ХУЖМШда электр энергиясидан оқилона фойдаланиш имкониятлари тадқиқот иши доирасида атрофлича ўрганиб чиқилди. Танланган объект 4 та 9 қаватли кўп қаватли бинодан иборат бўлиб:

- биринчидан бинонинг лойҳасида умумий йўлакчи, яъни ҳар иккита хонадонга битта умумий йўлакчи лойиҳа мавжуд бўлиб, ҳар бир бинода 18 та умумий йўлакчи мавжуд. Ҳар битта қаватдаги йўлакчида ўрта ҳисобда 75 вт.ли лампочкадан фойдаланилади. Агарда ҳар битта қаватдаги умумий йўлакчи суткада давомида сарф қилинган электр энергиясини ҳисоблайдиган бўлсак, бир суткада битта уйга ўртача 40 квт. энергияси сарфлайди.

- иккинчидан кўп қаватли уйларнинг қаватларидаги йўлакчи чироқларига энергия тежовчи лампочкалар ўрнатилмаган.

Ушбу умумий йўлакчининг электр монтаж ишларини нотўғри лойиҳалаштирилган. Мулкдорлар электр энергиясидан зарурият туғилганда фойдаланилишига мос лойиҳалаштирилмаган. Уйдаги аксарият аҳоли сутканинг эрталабки соат 9⁰⁰ дан 18⁰⁰ гача ишда бўлишини ва сутканинг тун пайти соат 12⁰⁰ дан 6⁰⁰ гача тунги уйқуда бўлишини ҳисобга олсак йўлакчидаги электр энергияси беҳудага сарф бўлаётгани ва бунинг оқибатида молиявий ҳамда электр энергия ресурсларидан нотўғри фойдаланилаётганлигини аниқланди.

Бир уйли ХУМШ фаолияти (иши) шароитида танлов асосида тураржойларни малакавий даражада бошқариш ва таъмирлаш бўйича ўз хизматларини бозорга таклиф этувчи 143 та бошқарувчи (сервис) компанияларидан танлаб олинди.

Масалан, Тошкент шаҳри, Ц-14 25-уй манзилидаги 112 квартирали уйда ташкил этилган «Скопле-коммуналчи» ХУШМ бошқарувчи компаниялар билан шартнома тузиб, қисқа муддат ичида иситиш тизимини алмаштирдилар. Подъездларни таъмирдан чиқардилар ва ҳк.

Муаммоли масалалар ва таклифлар

2010 йил буйича ХУМШ фаолияти таҳлили 2011 йилда фаолиятини янада кучайтириш ва қуйидагича мувофиқлаштириш заруриятини кўрсатди:

- Факатгина маъмурий бошқариш методлари буйича амалга оширувчи яъни, бир уйни таъмирлаш ишлари бошда уйлар мулкдорлари маблағи ҳисобидан амалга оширилувчи 6 та ва ундан ортиқ тураржойли уйларга хизмат кўрсатувчи уртокликни йириклаштириш буйича уйларда фукароларни хавфсиз яшаши ва тураржойлар бутлигини таъмирлаш ишлар устидан ҳаракатдаги техник назоратни амалга ошириш бўйича;

- Кўп квартирали тураржой фондларини бошқариш иқтисодиёт ва молиявий фаолиятни амалга ошириш, коммунал хизмат кўрсатишни ислоҳ қилишдаги қабул қилинган қонунлар ва меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар тўғрисида аҳолига етказишлар бўйича таъмирлаш ва хизмат кўрсатиш билан банд бўлган ходимларни ўқитиш ҳамда малакасини ошириш

Республикамиздаги барча ХУЖМШларнинг фаолиятини яхшилаш бўйича 2013 йилда амалга ошириладиган чора-тадбирлари, ҳамда ХУЖМШларнинг фаолияти ва ҳудуддаги мавжуд объектлар ҳолатини яхшилаш бўйича 2013 йилларда амалга ошириладиган дастурнинг асосий йўналишлари ишлаб чиқилган.

ХУЖМШларнинг фаолиятини яхшилаш бўйича 2013 йилда амалга ошириладиган чора-тадбирларни ДАСТУРИни ишлаб чиқиш мақсадида амалга ошириладиган ишлар

I. Ҳар бир ХУЖМШларга ҳокимият, вазирлик ҳамда банклар томонидан маъсул ходимлардан иборат ишчи гуруҳ тузиш.

II. Ҳар бир кўп қаватли уй-жойларни ишчи гуруҳлар томонидан хатловдан ўтказиш (ҳокимият, вазирлик, банк, ХУЖМШ, уй, йўлак боши, маҳалла раислари).

III. ХУЖМШларни оптимизация қилиш бўйича таклифлар.

IV. Ҳар бир аниқланган камчиликлар бўйича чора-тадбирлар белгилаш.

V. ХУЖМШлар фаолиятини яхшилаш бўйича ишлаб чиқилган чоралар асосида молия манбааларини белгилаш.

VI. Амалга ошириладиган ишлар дастурини жамлаш.

VII. Ҳар бир ХУЖМШларни аниқ сервис компанияларга бириктириш.

VIII. Ҳар бир ХУЖМШда фаолиятини яхшилаш бўйича ишлаб чиқилган дастурни умумий йиғилишларда муҳокама қилган ҳолда тасдиқлаш.

IX. Туман ҳокимлиги қошида ушбу дастур ижросини назорат қилиш мониторинг штаби ташкил этиш.

ХУЖМШларнинг фаолияти ва ҳудуддаги мавжуд объектлар ҳолатини яхшилаш бўйича амалга ошириладиган дастурнинг асосий ЙЎНАЛИШЛАРИ

1. Уйларнинг техник ҳолатини яхшилаш бўйича

- Кўп қаватли уй-жойларнинг том қисмларини жорий ва капитал таъмирлаш
- Уй йўлаклари (эшик ва ойналар, таъмирлаш ишлари)
- Уй лифтларини таъмирлаш
- Уйнинг муҳандислик тизимларини жорий ва капитал таъмирлаш

2. ХУЖМШлар ҳудудини ободонлаштириш ишлари

- Уй атрофидаги асфальт ва бордюрларни тиклаш
- Тунги ёриткичларни тиклаш ва таъмираш
- Болалар майдончасини таъмирлаш ва янгиси қуриш
- Спорт майдончасини таъмирлаш ва янгисини қўриш
- Ариқларнинг тозалигини таъминлаш
- Гаражлар ўрнига автотураргоҳлар қуриш

- Кўкаламзорлаштириш ва ободонлаштириш
- Дарахтларга шакл бериш

3. ХУЖМШнинг молиявий барқарорлиги

- Дебитор, Кредитор қарздорликни қискартириш
- Мажбурий бадал тўловларини оптималлаштириш
- Ҳисоб рақамларида маблағ мавжудлиги

4. ХУЖМШларнинг моддий техник базаси мавжуд сервис компаниялар билан шартнома асосида ишни ташкил этиши.

Республикамизда уй-жой мулкдорлари ширкатлари фаолияти самарадорлигига салбий таъсир кўрсатувчи асосий муаммолар куйидагилардан иборат:

- “Уй-жой мулкдорларининг ширкатлари тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Қонунининг қўпол ва мунтазам бузилиши;
- “Уй-жой мулкдорлари ширкатлари тўғрисида”ги Қонуннинг самарали ижро услуби мавжуд эмаслиги;
- Уй-жой мулкдорлари ширкатлари ходимларининг ушбу нодавлат нотижорат ташкилотлари ишини ташкил этишда етарли ҳуқуқий билим ва тажрибага эга эмаслиги, фаолият олиб бориш учун зарурий шароитлар йўқлиги;
- Яшаш жойларни сақлаш ва таъмирлаш қоидалари бузилиши, уйларнинг ёмон аҳволга келиб қолгани, ширкат аъзолари ва ширкатларни бошқаруви идоралари, ширкат билан коммунал ва уй-жой фондини сақлаш ва ишлатиш бўйича хизматлар кўрсатувчи корхона ва ташкилотлар ўртасидаги ўзаро муносабатларнинг самарали услуби мавжуд эмаслиги;
- Уй-жой фондлари ва уйлар атрофидаги майдонларни сақлаш ва ишлатиш юзасидан аҳоли ўртасида тушунтириш ишларининг паст даражадалиги, ширкат аъзолари ширкат бошқаруви идоралари фаолияти юзасидан назорат олиб бормаслиги;
- Уй-жой мулкдорлари ширкатларида молиявий ҳужжатларни тузиш ва уларни юргизишда кўзда тутилган тартиб-қоидаларга риоя этмаслик,

ширкат молия-хўжалик фаолиятида ошкоралик йўқлиги, тушган маблағлардан мақсадли фойдаланилмаслик;

- Уй-жой мулкдорлари ширкатларининг жойлардаги хокимият ва ҳудудларни ободонлаштириш ишларини ташкил қилиш бўйича фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш идоралари билан уйлар атрофини ободонлаштиришни ташкил этиш, кўп қаватли уйларда яшаш қоидаларига риоя этилиши масалаларида фаолиятларининг мувофиқлашуви мавжуд эмаслиги;

- Ширкатлар билан яшаш учун мўлжалланмаган жойлар эгалари ўртасидаги муносабатни тартибга солувчи ҳуқуқий асос етарли эмаслиги, ширкатларга қарашли уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлар эгаларининг ҳуқуқий макоми, хусусан, кўп қаватли уйларни саклаш ва ишлатишда уларнинг иштироки масаласи ҳал бўлмаган.

Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари қонунда белгиланган вазифаларидан ташқариш қуйидаги хўжалик фаолияти билан шуғилланши мумкин:

- 1) Кўп қаватли уйдаги уй-жойларга ремонт, эксплуатация ва хизмат кўрсатиш;

- 2) Кўп қаватли уйнинг умумий мулки объекти ва жойларида қўшимча қурилиш ишларини олиб бориш;

- 3) Кўп қаватли уйнинг умумий мулкининг фойдаланилмаётган қисмини ижарага бериш;

Ушбу хўжалик фаолиятидан тушган даромад умумий ҳаражатларни тўлашга ёки махсус фондларга ажаратилади.

Ширкат уйнинг ертўла қисмини ҳамда юқори техник қаватни ижарага бериши мумкин. Ширкатга қўшимча даромад олиб келиш мақсадида кўп қаватли уйнинг ташқи деворидан ҳам фойдаланиш мумкин. Яъни кўп қаватли уйнинг фасадига реклама платкатлари жойлаштириш орқали қўшимча фойда олиш мумкин. Бу турдаги хўжалик фаолиятидан тушган қўшимча даромад оз бўлса ҳам ширкатнинг атроф муҳитини кўкаламзорлаштириш ишларига ёки

асосий йўлакларни таъмирлаш ишларига сарфланиши мумкин. Шу йўл билан ширкатнинг даромадлар ва харажатлар сметасидаги жорий таъмирлаш ишларига ажратиладиган маблағ тежалади.

Ширкат ресурсларини оптималлаштириш, моливий маблағларни тежаш, коммунал тўловлардан қарздорликнинг олдини олиш, ширкатнинг молиявий барқарорлигини таъминлаш учун ширкат хар доми дебитролик қарздорлик ҳисоботини юритиб бориши зарур.

Қарздорликни қисқартиришнинг яна бир йўли қарздорни жамоат ишларига, масалан ҳудудни тозалаш, жорий таъмирлаш ишларига жалб қилиш орқали қарзни қоплаш мумкин.

Ширкатнинг молиявий аҳволини яхшилаш учун юқори ташкилотлар ширкатларнинг самарали фаолият юритишлари учун молиявий йўналишлар бўйича бир қатор чора-тадбирларни амалга оширишлари керак.

Масалан;

- хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари эҳтиёжлари учун маҳсулот ишлаб чиқарадиган ва хизматлар кўрсатадиган соҳаларга солиқ имтиёзларини жорий этиш.

- ширкатлар учун имтиёзли кредитлар ажратиш.

ХУЛОСА

Республикамизда бозор муносабатларининг жорий этилиши ва мулкчилик муносабатларининг ўзгариши ўз навбатида уй-жойни бошқариш ва хизмат кўрсатиш тизимини ўзгартириш заруратини келтириб чиқарди.

Уй-жой фонди бошқаруви тизимини ўзгартиришдан асосий мақсад – янги уй-жой мулкдорларига мулкларини сақлаш бўйича ҳуқуқларни, вазифаларни ва молиявий масъулиятини уларнинг ўзининг зиммасига юклашдан иборат.

Республикамиз мустақилликка эришгандан сўнг турли шароитларда мавжуд бино ва иншоотларни таъмирлаш масалаларига унинг ҳажмини тўхтовсиз ошиши туфайли катта эътибор берилмоқда.

Мазкур битирув малакавий ишининг бош мақсади хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатида молиявий маблағлар таҳлили ва ресурслар сарфини оптималлаштириш бўйича илмий асосланган таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат бўлиб, уни амалга ошириш жараёнида бир қанча вазифалар бажарилди, жумладан, хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатининг назарий асослари, фаолиятини ташкил этишнинг меъёрий-ҳуқуқий асослари, Ўзбекистонда уй-жой мулкдорлари ширкатларининг ўзига хослиги ва ривожланиш босқичлари, ўрганилаётган ширкатнинг тасниф, дарамадлар ва харажатлар таҳлили, ширкат ва унинг аҳолисининг коммунал тўловлар таҳлил ва мулкдорларнинг коммунал тўловлардан қарздори таҳлил қилинди ҳамда хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатининг коммунал харажатларни камайтириш ва молиявий ресурсларни тежаш, ресурслар сарфини оптималлаштириш имкониятлари бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқилди.

Битирув малакавий амалиётининг иккинчи бобида танланган объект, яъни “ФАЙЗ КОММУНАЛ” ХУЖМШ фаолияти таҳлил қилинди ҳамда даромадлар ва харажатлар сметаси ўрганиб чиқилди. Таҳлиллар натижасида, ишлаб чиқариш харажатларига ва маъмурий харажатларига

ортиқча молиявий харажат сарфланаётганлиги аниқланди. Айниқса ширкатнинг электр-энергия харажатлари, лифтларга хизмат кўрсатиш, жорий таъмирлаш, аудитор хизмати учун ортиқча сарф харажатларни ҳисобга олсак, жорий вақтда ширкат таркибидаги кўп қаватли уйларнинг умумий йўлакчи квартиралар лойҳасида қайта электр монтаж лойҳасини амалга ошириш орқали электр энергия сарфини камайтириш ва маблағни тежаш, кўп қаватли уйнинг лифтларининг фойдаланиш самарадорлиги яхши даражадалигини инобатга олсак ушбу маблағлар ҳам беҳудага сарф бўлаётганлигини инобатга олиб, улардан самарали фойдаланиш мумкинлиги барча амалга оширилган ҳисоб-китобларда (смета харажатлари) ўз ифодасини топди.

Ширкатда аудиторлик хизматларини ҳар уч йилда бир маротаба ўтказиш мақсадга мувофиқ деб биламиз. Шунингдек жорий таъмирлаш ишларига ҳам алоҳида эътибор қаратган ҳолда ширкатнинг куз-қиш мавсумига тайёргарлик, жорий таъмирлаш давларида энергия тежамкор, чидамли узоқ муддат хизмат қиладиган материаллардан фойдаланиш ширкат маблағларини тежашга олиб келади.

Бинодан оқилona фойдаланишни ташкил этиш ширкат ҳисобига кўшимча молиявий маблағ киритиш масаласига ҳам алоҳида эътибор қаратилди. Бинодан оқилona фойдаланишни ташкил этиш мақсадида бино ертўласининг айрим хоналаридан, бино таркибидаги ҳозирда фойдаланилмаётган ахлат йиғиладиган махсус хонани ихтисослиги бўйича ўзгартириш, жумладан, улардан турли маиший хизмат кўрсатиш муассасалари сифатида фойдаланиш мумкинлиги таклиф этилди. Бино ертўласини капитал таъмирлаб, тижорат мақсадида ижарага бериш кўзда тутилди.

Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари фаолияти таҳлили ва ресурсларини оптималлаштириш йўллари қуйидагиларни ўз ичига олиши керак:

- Ширкат маблағларини тежаш мақсадида кўп қаватли турар жой биносида ортиқча электр сарфини камайтириш учун умумий йўлакли квартираларнинг электр монтаж лойҳасига ўзгартириш киритиш ;
- Ширкатдаги тўлиқ штатда фаолият юритаётган фаррошлар ва сантехниклар сонини камайтириш ёки 0,5 штатга ишга қабул қилиш;
- Жорий таъмирлаш ишларида энергия тежамкор қурилиш материалларидан фойдаланиш;
- Ширкат аҳолисидан коммунал тўловларни йиғишда коммунал хизмат кўрсатувчи корхоналарга ёрдам бериш орқали шартномавий асосда ширкат хисобига қўшимча молиявий маблағ киритиш;
- Ширкатнинг кўп қаватли турар жой биносидаги ахлат йиғиш хонаси ҳозирда республикамиз иссиқ иқлимига тўғри келмаганлиги учун ёпиб қўйилган. Ушбу хонани тижорат мақсадида оёқ кийим таъмирлаш устахонаси, маиший техникаларни таъмирлаш устахонаси, коммунал тўловларга ва телефон компанияларига пул тўлаш шахобчаси сифатида фойдаланиш мумкин;
- Ширкат таркибидаги кўп қаватли турар жой бинолари йўлакларига энергия тежамкор лампочкалар ўрнатиш;
- Ширкатга қўшимча маблағ киритиш учун кўп қаватли турар жой биноси йўл ёқасида жойлашганлиги сабабли турар жой биносининг фасадида реклама плакатларини жойлаштириш орқали реклама агентлари билан шартномалар тузиш;

ФОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ

1. И.Каримовнинг “2012 йил ватанимиз тараққиётини янги босқичга кўтарадиган йил бўлади” . Т., "Иқтисодиёт", 2012 йил.
2. И.А.Каримов “Янгиланиш ва барқарор тараққиёт йулидан янада изчил ҳаракат килиш, халкимиз учун фаровон турмуш шароити яратиш-асосий вазифамиздир”. 13 февраль 2007 йил. Халқ сузи.
3. Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари фаолиятини, истеъмолчилар ҳуқуқлари ва уларнинг давлат идоралари билан ҳуқуқий муносабатларини тартибга солувчи Ўзбекистон Республикаси қонунлари, Ўзбекистон Республикаси Президентининг фармон ва қарорлари, Вазирлар Маҳкамаси қарорлари, тартиб ва қоидалари тўплами-Тошкент 2012йил.
4. Уй-жой мулкдорлари ширкатлари: турли давлатлар тажрибаси-2005 йил.
5. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2001 й., 8-сон,
6. 4-банд Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2007 йил 5 мартдаги ПФ-3858-сонли Фармони таҳририда — ЎР ҚХТ, 2007 й., 11-сон, 95-модда)
7. (5-банднинг иккинчи хатбоши Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2007 йил 5 мартдаги ПФ-3858-сонли Фармони таҳририда — ЎР ҚХТ, 2007 й., 11-сон, 95-модда)
8. 7-банд Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2007 йил 5 мартдаги ПФ-3858-сонли Фармони таҳририда — ЎР ҚХТ, 2007 й., 11-сон, 95-модда
9. В.У.Ёдгоров, Д.Я.Бутунов. “Уй-жой коммунал хўжалиги иқтисодиёти ва бошқаруви” . Т., 2011 йил.
10. М.Қ.Зияев, В.У.Ёдгоров. “Бино ва иншоотларни қуриш ва таъмирлаш ишларини ташкил этиш ” . Т., 2009 йил.
11. Н.А.Самиғов “Бино ва иншоотларни материаллаш материалшинослиги” . Т., 2011 йил.
12. Б.Х.Рахимов, С.Т.Қосимова, А.С. Гриценко. “Қурилиш-таъмирлаш ишлари технологияси” . Т., 2008 йил.

13. М.Мирахмедов, Н.Бозорбоев, Ф.Н.Бозорбоев. “Бино ва иншоотларни таъмирлаш ҳамда қайта қуриш технологияси”. Т., 2008 йил.
14. Б.Х.Рахимов, С.Т.Қосимова, Ш.Шоджалилов, О.А.Вадер. “Бино ва иншоотлар реконструкцияси” . Т., 2008 йил.
15. Корецкий В. И. Основы методики разработки ресурсных норм в строительстве. «Экономика строительства», № 5, 2006
16. КМК 1.03.07-96 Положение об авторском и техническом надзоре за строительством
17. ШНК 1.04.03-05 Положение об организации, ремонта и технического обслуживания жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения.
18. ШНК 58-17-1 Разборка покрытий кровель: из рулонных материалов.
19. ШНК 58-4-1 Разборка парапетных решеток.
20. ШНК 0903-012-01 Монтаж стропильных и подстропильных ферм на высоте до 25 м пролетом до 24 м массой до 3,0 т.
21. ШНК 0903-003-01 Монтаж одиночных подкрановых балок на отметке до 25 м массой до 1,0 т.
22. ШНК 0903-014-01 Монтаж связей и распорок из одиночных и парных уголков, гнутосварных профилей для пролетов до 24 м при высоте здания до 25 м.
23. ШНК 1001-021-07 Устройство перекрытий с укладкой балок по стенам рубленным с накатом из досок.
24. ШНК 1001-082-02 Укладка по фермам прогонов из брусьев.
25. ШНК 0904-002-01 Монтаж кровельного покрытия из профилированного листа при высоте здания до 25 м.
26. www.gov.uz. (Ўзбекситон Республикаси ҳукуматининг расмий сайти)
27. www.stat.uz. (Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси)
28. www.mf.uz. (Ўзбекистон Республикаси Молия Вазирлиги)
29. www.uzkommunxizmat.uz.
30. www.e-kommunal.uz.